**Stadtgemeinde Neulengbach**
Kirchenplatz 2
A-3040 Neulengbach
Tel.: 02772-52105-0
www.neulengbach.gv.at

AZ 90/2023

# Verordnungstext zum Entwurf des Teilbebauungsplanes „Zentrum“

GZ: 3040 23 01/23-BP

Bad Vöslau, im August 2023

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Neulengbach beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.12.2023 TOP Ö14 folgende Verordnung:

# VERORDNUNG

§ 1 Gemäß der §§ 29-33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan "Zentrum" in der Katastralgemeinde Neulengbach neu erlassen.

§ 2 Gleichzeitig werden die Teilbebauungspläne „Sportunion“ erstmals erlassen am 12.01.1999, „Wiener Straße“ erlassen am 28.03.2006, „Klosterberg“ erstmals erlassen am 28.11.2017 und „Akademie II“ erstmals erlassen am 11.05.2004 aufgehoben

§ 3 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und der Aufschließung der Grundflächen ist dieser Verordnung und der von Dipl.-Ing. Josef Hameter, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau, unter der Plan-Nr. 3040 23 01/23-BP verfassten und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellungen zu entnehmen.

§ 4 Bebauungsvorschriften

(1) Mindestmaße von Bauplätzen im Wohnbauland

1. Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen darf das Flächenausmaß der geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze im Wohnbauland folgende Werte nicht unterschreiten:
   - in der offenen Bebauungsweise 600 m²,
   - in der gekuppelten Bebauungsweise 500 m²,
   - in der geschlossenen Bebauungsweise 400 m².

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahnenzufahrt.

(2) Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge/Fahrräder

1. Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen:
   Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
   Davon sind gemäß der Plandarstellung (Beilage 1) folgende Bereiche ausgenommen und gilt dort jeweils folgende Mindestanzahl:
   - Hellblau schraffierte Fläche: 1 Stellplatz pro Wohneinheit
   - Rot schraffierte Fläche: 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit

   Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf eine Ganzzahl aufzurunden.

2. Die angegebene Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß Punkt 2.1 kann um bis zu 0,5 Stellplätze reduziert werden, wenn gleichzeitig ein Mobilitätskonzept, welches mit der

Stadtgemeinde Neulengbach abgestimmt und dessen dauerhafte Umsetzung vertraglich mit der Stadtgemeinde Neulengbach gesichert ist, vorliegt.

3. Im Wohnbauland sind ab inklusive 4 Wohneinheiten, oberirdisch und außerhalb von Gebäuden gelegen, maximal 30 % der vorgeschriebenen PWK-Stellplätze zulässig. Bei Vorliegen vertraglich gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014 idgF gesicherter Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, die zwischen den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern und der Stadtgemeinde Neulengbach vereinbart werden, kann dieser Wert im Einzelfall erhöht werden.

4. Innerhalb von Bereichen ab 8 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist je 4 Stellplätze im Nahbereich ein Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 7 m² zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat. Hierbei sind Stellplätze mit PV-Überdachung nicht in die Berechnung einzubeziehen.

5. Bei der Neuerrichtung, der Vergrößerung oder der Erhöhung der Wohnungsanzahl beziehungsweise der Nutzungsänderung von Wohngebäuden sind ab insgesamt 4 Wohneinheiten (inklusive des Bestandes) mindestens zwei Fahrrad-Stellplätze pro angefangener 50 m² der Gesamtwohnnutzfläche der Gebäude zu errichten. Diese Abstellanlagen für Fahrräder sind ebenerdig und überdacht zu gestalten.

(3) Pflege des Ortsbildes (Ortsbildgestaltung)

1. Anzeige- oder bewilligungspflichtige Bauführungen im Zusammenhang mit Fernsehantennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegensprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von anzeige- oder bewilligungspflichtigen Bauführungen im Zusammenhang mit Parabolantennen („Satelliten-Antennen") ist so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

2. Der höchste Punkt des Daches darf in den Widmungskategorien „Bauland-Wohngebiet", „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Kerngebiet", „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Agrargebiet" und „Bauland-Sondergebiet" maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig.

3. Die Errichtung von Garagen, Gartenhütten und sonstigen Nebengebäuden ist im vorderen Bauwich nicht gestattet. Bei einem vorderen Bauwich größer als 5 m dürfen Garagen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie auch im vorderen Bauwich errichtet werden. Im vorderen Bauwich errichtete Carports dürfen eine überdeckte Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

4. Je Grundstück im Bauland (ausgenommen „Bauland-Betriebsgebiet") mit angrenzenden Parkplätzen auf öffentlichem Gut ist vorbehaltlich verkehrstechnischer Einwände maximal eine Ein-/Ausfahrt mit höchstens 6m Breite zulässig. Bei an mehrere Straßenzüge angrenzenden Grundstücken gilt diese Beschränkung je Straßenzug. Bei straßenseitigen

Grundstückslängen von mehr als 25 m darf je begonnener 25 m eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt errichtet werden.

(4) Einfriedungen

1. In Bereichen, in denen keine Anbaupflicht an Straßenfluchtlinien festgelegt ist, sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 Metern mit einer maximalen Sockelhöhe von 50 cm zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich blickdurchlässig zu gestalten.
   Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen.

2. Bei PKW-Abstellplätzen auf Eigengrund, sowohl überdacht als auch nicht überdacht, sind Ein-/Ausfahrten von der Straßenfluchtlinie bis zur Abstellfläche offen zu halten.

(5) Freiflächen

1. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen ohne zusätzliche Nummernbezeichnung sind oberhalb des Bezugsniveaus unbebaut und als unversiegelte Flächen gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Weiters dürfen keine PKW-Abstellplätze errichtet werden.

(6) Klimawandelanpassung

1. Die Versickerung von Niederschlagswässern hat – sofern dies technisch und geologisch gefahrenlos möglich ist – auf Eigengrund zu erfolgen. Ist eine unmittelbare Versickerung technisch nicht möglich, hat eine Sammlung der Niederschlagswässer in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen. Bei nachgewiesener technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismäßigkeit der Versickerung oder Sammlung von Niederschlagswässern, sind alternative Lösungsansätze mit dem Kanalbetreiber abzustimmen.

2. In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet", „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Kerngebiet", „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Agrargebiet" und „Bauland-Sondergebiet" sind Bauplätze von Bauplatzflächen 50 % der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen, wobei ein Anteil von 20 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind. Sieht der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 80 % oder mehr vor und ist diese bereits ausgeschöpft, entfällt der Mindestanteil von 20 % unversiegelter Fläche.
   Im Sinne dieser Festlegung sind dabei oberirdische Stellplätze im Freien jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten. Ausgenommen davon sind Stellplatzgestaltungen aufgrund behördlicher Vorgaben (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit).
   Die unversiegelten Flächen sind zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung zu halten und oberirdisch entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens

auf der Höhe des Bezugsniveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig.

3. Innerhalb der Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet", „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Kerngebiet", „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Agrargebiet", „Bauland-Betriebsgebiet" und „Bauland-Sondergebiet" sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden deren Dachflächen, welche pro Grundstück in Summe mehr als 150 m² Gesamtfläche und eine Dachneigung von bis maximal 15° aufweisen, zur Gänze dauerhaft zu begrünen, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimeter und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.
   Im Falle der Errichtung von Solaranlagen oder aufgeständerten Photovoltaikelementen dürfen die dafür in Anspruch genommenen Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden. Im Falle der Errichtung von Dachterrassen dürfen diese Flächen ebenso von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden, dies allerdings in Summe bis maximal 25% der Dachfläche.

(7) Schutzzonen

Allgemeine Vorschriften

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen kann seitens der Baubehörde ein „Schutzzonengutachten" beim Gestaltungsbeirat eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.

Die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung straßenseitiger Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten und jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzeinrichtungen und sonstige Aufschriften, sind im Sinne der jeweiligen Schutzzonenbereiche auszuführen.

1. „Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz"
   Bestehende Objekte sind zu erhalten. Bei Teilunterschutzstellung gelten für die verbleibenden Bereiche von Liegenschaften die Bestimmungen der Kategorie 6 („Pufferzone"). Der Erhalt und die Pflege der Objekte haben entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzstatus zu erfolgen. Änderungen oder Sanierungen sind mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes - unzulässig.

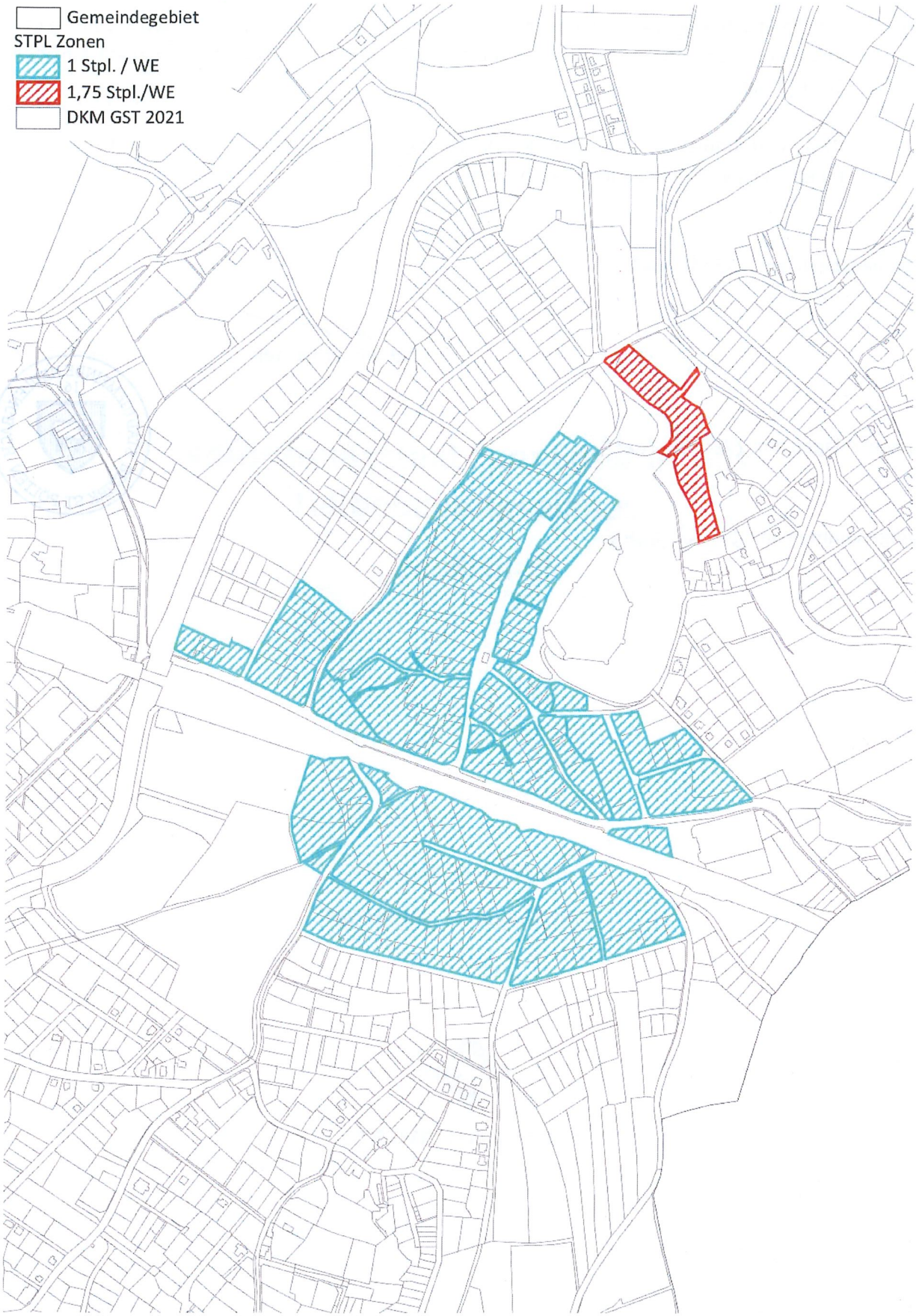
2. „Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten"
   Bestehende Objekte sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dacheindeckungen sind möglichst zu bewahren. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.
   Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind vom Gestaltungsbeirat auf deren Ortsbild-verträglichkeit zu prüfen. Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Gestaltungsbeirats – unzulässig.

3. „Schutzzonen mit ensemblebedeutsamen Objekten"
   Die äußere Erscheinungsform und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude, aus denen sich die Ensemblewirkung ergibt, sind zu erhalten. Änderungen haben sich an dem Ensemble zu orientieren, um weiterhin einen integralen Teil dessen zu bilden.
   Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind vom Gestaltungsbeirat auf deren Ortsbild-verträglichkeit zu prüfen.

4. „Schutzzonen mit dörflichem Charakter"
   Es gelten die „Allgemeinen Vorschriften" für Schutzzonen.
   Neu-, Zu- oder Umbauarbeiten sind vom Gestaltungsbeirat auf deren Ortsbild-verträglichkeit zu prüfen.

5. „Strukturbedeutsame Freiflächen"
   Die Freiflächen sind in ihrer Wirkung zu erhalten.
   Neubauarbeiten sind vom Gestaltungsbereich auf deren Ortsbildverträglichkeit zu prüfen.

6. „Pufferzonen"
   Pufferzonen umfassen sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld denkmalgeschützter, schutzwürdiger oder ensemblebedeutsamer Objekte. Sie weisen eine vergleichsweise geringere historische und/oder baukulturelle Bedeutung auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur in das charakteristische Stadtbild einfügen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben in dieser Zone kann eine gutachterliche Aussage eines Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung herangezogen werden, ein Einbeziehen des Gestaltungsbeirats ist dabei nicht zwingend erforderlich.




**Beilage 1: Abweichende Regelung der Anzahl an Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen**

§ 5 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Neulengbach während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 6 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Neulengbach, am 05. 12. 2023

Der Bürgermeister

STADTGEMEINDE NEULENGBACH 16 BEZIRK ST. PÖLTEN

Angeschlagen am: 06. 12. 2023

Abgenommen am: 21. 12. 2023