Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Tel.: 02169/2246, Fax: 02169/2246-13
e-mail: sekretariat@trautmannsdorf.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde **TRAUTMANNSDORF/LEITHA** beschließt in seiner Sitzung am 15.03.2023, TOP 16 (nachdem keine Stellungnahmen eingelangt sind), folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Auf Grund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha abgeändert. Es werden die in der Verordnung rot dargestellten Bestimmungen neu festgelegt bzw. die mit roter Liniensignatur markierten Textstellen der bisher gültigen Verordnung gestrichen.

§ 2 Die Plandarstellung wird nicht geändert. Die Verordnung bezieht sich daher auf die bestehende Plandarstellung im Maßstab 1:2000 mit der Planzahl PZ: 7605-02/22 (5 Blatt + 1 Legendenblatt), Planverfasser Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn, welche Gegenstand der vom Gemeinderat am 28.9.2022 unter TOP 25 beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes war.

§ 3 **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** (inkl. Wiederverlautbarung):

ALLGMEINE BESTIMMUNGEN

(1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen

1.1 Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet, welches nicht dem Pkt.4 zuzuordnen ist (*Festlegung), gelten bei offener und gekuppelter Bebauungsweise folgende Bauplatzmindestgrößen:

- In der offenen bzw. wahlweise offenen/gekuppelten Bebauungsweise: 500m²
- In der gekuppelten Bebauungsweise: 450m²

1.3 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

2.2 Die **Dimension** einzelner oder zusammenhängender **Baukörper** ist auf Bereichen, für welche die variable **Bebauungsdichte BD-V1** (überwiegend Einfamilienhausgebiete) nach §3 (3) festgelegt ist, auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen:

Das Hauptgebäude darf eine maximale Erstreckung der Gebäudefront von 20m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe (bis zur Firsthöhe) der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

2.3 Zur Sicherung einer **harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden** und den aufgrund der Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:

In Bereichen, in denen eine **Bebauungsdichte BD-V1 oder der Zusatz** * zur Bebauungsdichte festgelegt ist, gilt:

- Einfamilienhäuser mit mehr als 180m² bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 600m² zulässig.
- Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 750m² zulässig.
- Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 900m² zulässig.
- Reihenhausanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von 200m² je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

2.4 In Bereichen mit der Widmung Bauland-Wohngebiet sind die Dachformen so auszugestalten, dass der höchste Punkt des Daches höchstens 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe gem. NÖ BO 2014 liegt.

2.5 Die überbaute Fläche von Carports darf im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet (Widmungen BW, BK) max. 50m² je Wohneinheit betragen.

2.6 Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen, welche als Bauwerke zählen und an der seitlichen und hinteren Grundgrenze errichtet werden, darf eine Gesamthöhe der Einfriedungen von 2,5m nicht überschritten werden.

2.7 Das dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen ist nur gleichzeitig mit bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.

2.8 Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle oder glänzende Farben unzulässig.

(3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD-V1

3.1 Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit BD-V1 gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD-V1:

Bauplatzfläche oder abgegrenzte Teilfläche in m²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m²
<350	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

3.2 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §51 (2) 3.) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig davon einzuhalten.

3.3 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren und für welche die Bebauungsdichte BD-V1 festgelegt ist, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls 20% überschritten werden, unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß Zi. 3.1.

(4) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Zusatzfestlegung *

Im Bauland-Agrargebiet ist die maximale Bebauungsdichte in den mit * gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) folgendermaßen zu ermitteln:

4.1. Bei Bauplätzen, welche zum Zeitpunkt 03.10.2022 bestanden haben und bei Grundstücksteilungen im Bereich von Gebäuden, die zum Zeitpunkt 03.10.2022 bestanden haben, gilt die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Bebauungsdichte.

4.2. Bei der Schaffung neuer, unbebauter Bauplätze in Bereichen mit der Zusatzfestlegung *, die nach dem 03.10.2022 erfolgten, ist die Bebauungsdichte für die neuen Grundstücke nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Neue Bauplatzfläche in m²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m²
<350	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln.

4.3 Zusätzlich zu der in 4.1 und 4.2 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §51 (2) 3.) im Ausmaß von 10% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig davon einzuhalten.

(5) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich):

5.1 Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die neu festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, kann eine Weiternutzung des Gebäudes sowie ein Zu- und Umbau im Rahmen der genehmigten Gebäudehöhe erfolgen. Abgesehen von der Gebäudehöhe sind gegebenenfalls die Bestimmungen des Altortgebietes hinsichtlich Dachformen, Gauben und Firsthöhe einzuhalten.

(6) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

6.1 Kleingaragen sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingarage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Wird keine Kleingarage errichtet, ist bei der offenen bzw. gekuppelten Bebauungsweise ein Pkw-Stellplatz im seitlichen Bauwich direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, der ebenfalls zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

6.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten im Wohnbauland ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten.

6.3. Bei sämtlichen unter lit. 6.2. nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

Für Wohnungen bis 54,99m²	1 Stellplatz
Für Wohnungen von 55m² bis 74,99m²	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00m²	2,0 Stellplätze

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

6.4. Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.

(7) Zufahrten zu Grundstücken

7.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten (Gehsteigüberfahrt) mit maximal 6m begrenzt. Zwischen den einzelnen Gehsteigüberfahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20m ist eine weitere Gehsteigüberfahrt im Ausmaß von max. 3m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 28m darf die Summe der Gehsteigüberfahrten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern max. 12m betragen.

Sofern keine Gehsteige vorhanden sind, so sind die Einfriedungsöffnungen derart zu gestalten, dass nicht mehr als 6m bzw. zusätzlich 3m im Sinne der oben genannten Bestimmungen von Parkmöglichkeiten für KFZ ausgeschlossen werden.

Sofern die vordere Grundstücksgrenze um mehr als 5 Grad vom rechten Winkel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen abweicht, so können die Maße von 6m bzw. 3m auch rechtwinkelig zu den seitlichen Grundgrenzen bemessen werden.

(8) Einfriedungen im Bauland und bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

8.1 Die Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche darf eine maximale Gesamthöhe von 1,8m betragen. Sockelmauern sind in ebenem Gelände maximal 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Über dem max. 50 cm hohen Sockel ist eine Füllung mit Holzlatten, Maschengitter, Lamellen, Schmiedeeisen oder ähnlichem zu errichten, die nicht blickdicht ist. Bei senkrechter Blickrichtung auf die Einfriedung muss hierbei eine Durchsicht von 50% der Fläche gegeben sein.

8.2 Ausnahmeregelung Lärmschutz:

Bei Grundstücken, welche direkt an die Landesstraßen sowie die Bahnlinie angrenzen oder durch entsprechende Liniensignatur im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, ist die Schließung der Bebauung sowie die Errichtung von Einfriedungsmauern mit einer max. zulässigen Höhe von 1,8 m, bezogen auf das angrenzende Straßen- oder Bahngleisniveau, zulässig.

8.3 Die Anbringung von Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland entlang der von der Straße einsehbaren Bereichen nicht zulässig. Sichtschutzmatten bis zu einer Blickdichtheit vom max. 50% gem. der Definition des Pkt. 8.1 sind zulässig.

(9) Werbeeinrichtungen

9.1 Digitale Werbeeinrichtungen und großflächige Werbeanlagen (ab 4m² Fläche) sind im Wohnbauland und Bauland–Sondergebiet nicht zulässig.

(10) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben

10.1. Bei sämtlichen Neubauvorhaben sind gesammelte Regenwässer grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwasser-nutzung zuzuführen.

10.2. Auf jedem Baugrundstück mit nachgewiesener eingeschränkter Versickerungs-fähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Eine davon abweichende Dimensionierung muss von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit bestätigt werden. Auch bei Neubauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten ist die Dimensionierung der Zisterne von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit zu bestätigen.

10.3. Versiegelungsanteil:

Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt

bei Bebauungsdichten bis 30%:	40% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >30% bis 40%:	30% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >40% bis 60%:	20% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >60% bis 80%:	15% unversiegelte Fläche
bei Bebauungsdichten >80%:	10% unversiegelte Fläche

10.4 Entsprechend der Oberflächengestaltung sind folgende Versiegelungen zu berücksichtigen:

- Asphalt, Pflastersteine und -platten -
  Rasengittersteine mit einer Versickerungsfläche < 50% — 100% Versiegelung
- Dachbegrünung mit < 10cm Substrathöhe -
  Rasengittersteine mit einer Versickerungsfläche > 50% — 50% Versiegelung
- Dachbegrünung mit >= 10cm Substrathöhe — 30% Versiegelung
- Rasengitter aus Plastik o.ä — 0% Versiegelung

10.5 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (siehe Pkt 10.4., Abs.2) zu versehen.

(11) Gestaltung von Freiflächen

Freiflächen (im Bebauungsplan mit F gekennzeichnet) sind gärtnerisch auszugestalten. Eine Versiegelung der Flächen ist unzulässig.

(12) Bebauungsvorschriften für das Grünland

12.1 Im Bereich von Grundstücken, welche als Grünland gewidmet sind, ist das Aufstellen von Campingwägen und Mobilheimen sowie anderen mobilen Einrichtungen, welche der Verwendung von Gebäuden gleichen, unzulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Gebäude und Einrichtungen, welche im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung in der Widmung Grünland- Land- und Forstwirtschaft entsprechend den Bestimmungen des NÖ ROG zulässig sind.

12.2 Im Bereich „Krautgärten" entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan ist zusätzlich zur Bestimmung nach §3 (12.1) dieser Verordnung die Errichtung von Nebengebäuden und das Aufstellen von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Container, WCs udgl.) unzulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Gebäude und Anlagen, welche im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend den Bestimmungen des NÖ ROG zulässig sind, sowie die Errichtung von Nebengebäuden im Rahmen der Geb-Bestimmungen des NÖ ROG im Bereich des Grundstückes 468, KG Trautmannsdorf/L.

(13) Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – zusätzliche Bestimmungen

13.1 Im Bereich der erhaltenswerten Gebäude im Grünland gelten folgende Nutzungseinschränkungen durch den Bebauungsplan:

Geb Tr1, S1 und S2* (*Gastronomie):
maximale Gebäudehöhe von 7m
Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen

Geb S4* (*Pferdehaltung):
maximale Gebäudehöhe von 7m
Beschränkung der Fläche auf den genehmigten Bestand

Geb St1 und St2:
maximale Gebäudehöhe von 4m
Errichtung von höchstens 1 oberirdischen Geschoß
max. 20% Zubaumöglichkeit (bebaute Fläche) zum genehmigten Bestand

Geb St3 bis St8:
maximale Gebäudehöhe von 5m
Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen
max. 20% Zubaumöglichkeit (bebaute Fläche) zum genehmigten Bestand

Geb Gb1:
Beschränkung der Gebäudehöhe:
max. 5m an der vorderen (südlichen) Schauseite
max. 3m an der rückwärtigen (nördlichen) Schauseite
max. 4m an den seitlichen Schauseiten
max. 20% Zubaumöglichkeit (bebaute Fläche) zum genehmigten Bestand

Im Bereich der erhaltenswerten Gebäude im Grünland gelten weiters die folgenden Bauvorschriften nach 13.2 und 13.3:

13.2 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die von der Straße aus einsehbar sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

13.3 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) an Fassaden, welche von der Straße einsehbar sind, ist unzulässig.

BESONDERE ZUSATZBESTIMMUNGEN FÜR ABGEGRENZTE BEREICHE

(14) Altortgebiet

14.1 Die alten Dachformen sind zu erhalten.

14.2 **Dachformen, Firstrichtungen und Gauben**:

Die Dachformen und Firstrichtungen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen und Firstrichtungen sowie Traufenhöhen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Neu zu errichtende Dachformen in der geschlossenen Bebauungsweise sind als Satteldach auszubilden, wobei Zu- und Umbauten im Rahmen bestehender Dachformen möglich sind. Neue giebelständige Dachformen sind nur in jenen Bereichen zulässig, bei denen diese in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur begründet sind (ursprüngliche Bausubstanz vor 1960). Die Gebäudehöhe darf bei der Errichtung neuer giebelständiger Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 5m (Gebäudehöhe im Sinne der Berechnung gemäß § 53 NÖ BO 2014) aufweisen.

Die Errichtung neuer Pult- und Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Mansardendächer) ist in den von der Straße einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

Die Errichtung von Gauben muss sich in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Gauben im näheren Umfeld in Anzahl und Form zu erheben und zu berücksichtigen. Sofern Gauben nicht oder in nur sehr untergeordnetem Ausmaß im Umfeld vorhanden sind, so ist auch bei neuen Dachgestaltungen das Ausmaß der Gauben in Anzahl und Dimension möglichst untergeordnet zu halten.

14.3 **Dachneigungen**:

Bei geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen, welche zum öffentlichen Gut ausgerichtet sind, mit mindestens 30 Grad und max. 45 Grad Dachneigung auszuführen.

14.4 **Fassadengestaltung** und **Fassadenöffnungen**:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle oder glänzende Farbgebung zu vermeiden.

14.5 Im Altortgebiet bestehende alte Brücken, Brunnen, Bildstöcke, Gerinne etc. die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind unbedingt zu erhalten.

14.6 Im Altortgebiet ist auf die harmonische Einfügung von **Einfriedungen** in das bestehende Ortsbild im besonderen Bedacht zu nehmen.

14.7 **Sonnenkollektoren** sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

14.8 Die Errichtung von **Tankstellen** im Altortgebiet ist unzulässig, ausgenommen Haustankstellen im Rahmen von Landwirtschaftsbetrieben.

14.9 Die Anbringung von **TV-Satelliten-Antennen** (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden unzulässig.

14.10 Außerhalb der geschlossenen Bebauungsweise sind Garagen und Carports mindestens 6m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern keine Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie oder Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

14.11 Bei der Ortsbildprüfung im Zuge von Bauverfahren ist auf die Erhaltung von **Sichtbeziehungen** zu denkmalgeschützten Gebäuden zu achten.

(15) Bauland-Sondergebiet – Badeteich

15.1 Einfriedungen

15.1.1 Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

15.1.2 An den seitlichen Grenzen sind Einfriedungen nur in Form von Drahtmaschenzäunen und Holzgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

15.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

15.2.1 Sämtliche Abwässer sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten, sofern die Dichtheit des Kanals gewährleistet ist. Niederschlagswässer sind gesondert auf dem Baulos zur Versickerung zu bringen.

15.3 Entwässerung und Versiegelung:

Nach §30 (2) Zi. 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes wird der Bereich, welcher als BS-9 gewidmet ist, als Zone festgelegt, in der die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal folgendermaßen beschränkt wird:

Die Fläche von versiegelten Flächen und Dachflächen, von denen eine Ableitung von Niederschlagswässern in den Kanal erfolgt, darf maximal 67 % der Grundstücksfläche betragen. Rasengittersteine mit einer Versickerungsfläche von > 50 % gelten als unversiegelte Fläche. Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche gelten ebenso als unversiegelte Fläche.

15.4 harmonische Gestaltung der Bauwerke

Nach §30 (2) Zi. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes wird folgendes festgelegt:

- Im Bereich, welcher als BS-9 gewidmet ist, ist pro Pachtparzelle ein Hauptgebäude mit einer maximal überbauten Fläche von 90m² zulässig. Die Summe der Haupt- und Nebengebäudefläche darf 90m² nicht übersteigen.

- Benachbarte Hauptgebäude sind jeweils paarweise aneinander zu bauen. In den jeweils freibleibenden Flächen zwischen den Gebäuden sind Nebengebäude zulässig, soweit es die Bestimmungen der NÖ-BO 2014 erlauben (vgl. §53 NÖ-BO).

15.5 Ergänzende Bestimmungen

15.5.1 Die Geländeverhältnisse auf den einzelnen Pachtgrundstücken dürfen nur geringfügig verändert werden und müssen mit den jeweiligen Nachbarbaulosen abgestimmt werden.

15.5.2 Stege und Stiegen dürfen maximal 30% der Pachtparzellenbreite im Uferbereich betragen.

15.5.3 Das Aufstellen sowie Anbringen von Reklame an Wänden und Dächern ist verboten.

(16) Wohnbaulandflächen mit strichlierter Umgrenzung und der Signatur „Ls“

Bei Neu- bzw. Zubauten ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

(17) Bereich Schloss Trautmannsdorf (Grst.nr. 1, 2/3, 4 und 5, KG Trautmannsdorf)

17.1 Bei sämtlichen Baumaßnahmen und Bodenveränderungen ist die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes einzuholen.

17.2 Die Fundamentierungen sämtlicher Baumaßnahmen sind mit den Ergebnissen eines geotechnischen Gutachtens eines befugten Planers abzustimmen.

17.3 Für die im Einflussbereich der Bahnlinie hinsichtlich Lärmentwicklung gelegenen Flächen ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen. Basis hierfür sind die Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Im Einflussbereich liegen insbesondere die Richtung Norden orientierten Baulandflächen. Die als Bauland-Sondergebiet-Gesundheitseinrichtungen vorgesehene Fläche liegt außerhalb des gegenständlichen Einflussbereiches.

17.4 Im Bereich der als Grünland-Parkanlage gewidmeten Flächen im Bereich des Grundstückes 2/3, KG Trautmannsdorf, sind Baulichkeiten nur insoweit zuzulassen, als sie erhaltenswerte Sichtbeziehungen gemäß Landschaftsarchitektonischem und Gartendenkmalpflegerischen Gutachten (Büro land.schafft, DI Dr. Benesch) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschränken.

17.5 In den unbebauten Baulandbereichen ist die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

17.6 Baumaßnahmen, die eine Senkung des Grundwasserspiegels erwarten lassen, sind mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen.

18) Grünland-Kellergasse

Für die als Grünland-Kellergasse mit der Bezeichnung Gke gewidmeten Bereiche gelten zusätzlich folgende allgemeine Bestimmungen:

18.1 Beim Neu-, Zu- und Umbauten sowie der Wiedererrichtung von Presshäusern ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die zum Zeitpunkt 3.10.2022 bestehende Bebauungsdichte sowie Bebauungshöhe dürfen nicht überschritten werden.
- Das Gebäude ist in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild (Erscheinungsbild zum Zeitpunkt 3.10.2022) zu erhalten.

18.2 In den von der Straße einsehbaren Bereichen ist die Errichtung von Solaranlagen sowie das Aufstellen von Satellitenschüsseln nicht zulässig

18.3 Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten oder im Bereich der Fassadenflächen in weiß auszugestalten. Ein Farbkonzept ist der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.

18.4 Die Einfriedung gegen die Straße ist nicht zulässig.

19) Schutzzone Kellergasse – Ensembleschutz:

Für die in der **KG Stixneusiedl** liegenden als Grünland-Kellergasse gewidmeten Bereiche mit der Festlegung „Ensembleschutz" mit den Bezeichnungen ST1, ST2 und ST3 gelten folgende Bestimmungen zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen zu Kellergassen nach §3 (18) dieser Verordnung:

19.1 Der Abbruch von Presshäusern ist nur bei sehr baufälligen Gebäuden zulässig, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist.

19.2 In Bereichen mit der Bezeichnung ST1 ist bei Neu-, Zu- und Umbauten eine giebelständige Anordnung des Gebäudes sicherzustellen.

19.3 In Bereichen mit der Bezeichnung ST2 ist bei Neu-, Zu- und Umbauten eine traufenständige Anordnung des Gebäudes sicherzustellen.

19.4 In Bereichen mit der Bezeichnung ST3 sind ein Zu- und Neubau der Kellergebäude sowie die Errichtung einer Dachkonstruktion unzulässig.

§ 4 Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Der Bürgermeister

Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha Bez. Bruck a. d. Leitha 1