



**Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha**  
**Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha**  
**Tel.: 02169/2246, Fax: 02169/2246/13**  
**e-mail: [amtsleiter@trautmannsdorf.at](mailto:amtsleiter@trautmannsdorf.at)**

---

Zl. 3/2022

## SITZUNGSPROTOKOLL

aufgenommen am **Mittwoch, den 28. September 2022** im Sitzungssaal der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha anlässlich einer Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

### **Anwesend:**

Bürgermeister Ing. Johann LAA, Vizebürgermeister Thomas STEURER, geschäftsführender Gemeinderat Josef REISER, geschäftsführender Gemeinderat Markus MAURER, Gemeinderat Ernst GRASSL, Gemeinderätin Karin MINDLER, Gemeinderat Karl MARANDA, Gemeinderätin Ingrid MUHR, Gemeinderat Robert MAURER, Gemeinderat Nikolaus HOFBAUER, Gemeinderat Jochen SPITZHÜTTL, Gemeinderat Bernhard PURKARTHOFER, Gemeinderat Christoph WAGNER, Gemeinderat Wolfgang BREGARTBAUER, Gemeinderat Konrad ÖHLWERTHER, Gemeinderat Kurt GREGOR, Gemeinderätin Silvia FILGITZHOFER, Gemeinderätin Annemarie WUKITS, Gemeinderat Johann HÄUSLER

### **Entschuldigt abwesend:**

geschäftsführender Gemeinderat Manuel ZIKA, geschäftsführender Gemeinderat Kurt MANDL, Gemeinderat Nikolaus HOFBAUER

### **Schriftführer:**

AL Dieter Ehn

Die Sitzung ist (ausgenommen TOP 30) öffentlich. Die Einladung zur Sitzung wurde jedem Gemeinderatsmitglied zeitgerecht zugestellt und diese ist beschlussfähig, da mindestens zwei Drittel der Mitglieder des Gemeinderates anwesend sind ( $2/3 = 14$  Mitglieder). Den Vorsitz führt Herr Bürgermeister Ing. Johann Laa. Dieser begrüßt die erschienenen Mitglieder des Gemeinderates und die Vertreterin der NÖN. Gegen die Tagesordnung gibt es keine Einwände.

## **TAGESORDNUNG:**

- 1) Genehmigung und Unterfertigung des öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungsprotokolles vom 14. Juni 2022
- 2) Genehmigung und Unterfertigung des Sitzungsprotokolles vom 31. August 2022 (Umlaufbeschluss PV-Zonierung)
- 3) Namhaftmachung eines Vertreters für den Abwasserverband Bruck an der Leitha/Neusiedl/See
- 4) Genehmigung und Unterfertigung eines Schenkungsvertrages zwischen dem Land NÖ und der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. betreffend das Grundstück 1391, KG Gallbrunn
- 5) Genehmigung und Unterfertigung eines Grundabtretungsvertrages mit Erich Maurer, Friedhofgasse 4, 2454 Trautmannsdorf/L. und Ines Maurer, Bruckerstraße 8/2, 2432 Schwadorf, betreffend Abtretungen im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 57, 2454 Trautmannsdorf/L.
- 6) Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit Georg und Gertrude Werner, Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, betreffend ein Teilgrundstück der Parz. 316, KG Gallbrunn
- 7) Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit Christine Schäfer, Hauptstraße 31, 2454 Trautmannsdorf/L., betreffend das Grundstück 934, KG Trautmannsdorf/L.
- 8) Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages samt Treuhandvereinbarung mit Mario Mandl, Bahngasse 3, 2454 Sarasdorf, betreffend das Grundstück 76/8, 2463 Gallbrunn
- 9) Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages und eines Tauschvertrages mit der Austrian Power Grid AG, Wagramer Straße 19, 1220 Wien, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf
- 10) Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit der Netz NÖ, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf
- 11) Übertragung eines Teilgrundstückes der Parzelle 165, 2463 Gallbrunn
- 12) Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 940, KG Trautmannsdorf/L. in das öffentliche Gut
- 13) Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 2408/3, KG Stixneusiedl in das öffentliche Gut

- 14) Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 2407/1, KG Stixneusiedl in das öffentliche Gut
- 15) Verpachtung von landwirtschaftlichen Pachtgrundstücken in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.
- 16) Grundsatzbeschluss über die Vergabe von Wohnungen in der Wohnhausanlage Hauptstraße 49, 2454 Trautmannsdorf/L.
- 17) Vergabe der Wohnung Kupfergasse 2/4, 2454 Trautmannsdorf/L.
- 18) Neuerlicher Beschluss über die Genehmigung eines Vertrages für die Verlängerung des Baurechtes für die Wohnhausanlage Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L. mit der GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.
- 19) Grundsatzbeschluss über die Übernahme von Kosten für die nachträgliche Verlegung von Glasfaserkabeln der A1
- 20) Ansuchen des Damenturnvereines FIT FOR FUN Sarasdorf/Trautmannsdorf um Bewilligung einer Subvention
- 21) Vergabe von Subventionen für das Jahr 2022
- 22) Anpassung der Tarife für die Tagesbetreuungseinrichtung „Dorfdinos“ in Stixneusiedl ab 1.1.2023
- 23) Festlegung von Tarifen für die schulische Nachmittagsbetreuung in den Ferien
- 24) Beschlussfassung über die Geflügelhaltung auf Grundstücken mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet“
- 25) Genehmigung einer Verordnung betreffend die Abänderung des Bebauungsplanes in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.
- 26) Grundsatzentscheidung über eine mögliche Rückwidmung von Grundstücken, die sich derzeit in der Widmung „Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone“ befinden
- 27) Ansuchen von „Die Rübenbauern“, Lerchengasse 3-5, 1080 Wien, um Umwidmung des Grundstückes 819/1, 2454 Trautmannsdorf/L. von derzeit „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Grünland-Photovoltaikanlagen“
- 28) Jahresabschluss 2021 CE Windpark TDN GmbH., Entlastung der Geschäftsführung und Beschlussfassung über die Darlehensrückzahlung und Ausschüttung an die Gemeinde
- 29) Gebarungseinschau durch den Prüfungsausschuss der Gemeinde
- 30) Nichtöffentliche Tagesordnungspunkte

## **VERLAUF UND BESCHLÜSSE**

### **Zu Punkt 1 der Tagesordnung – Genehmigung und Unterfertigung des öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungsprotokoll vom 14. Juni 2022**

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Das öffentliche und nichtöffentliche Sitzungsprotokoll vom 14. Dezember 2021 wurde jeder im Gemeinderat vertretenen Partei zeitgerecht zugestellt und soll vom Gemeinderat genehmigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 2 der Tagesordnung - Genehmigung und Unterfertigung des Sitzungsprotokoll vom 31. August 2022 (Umlaufbeschluss PV-Zonierung)**

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Das Sitzungsprotokoll vom 31. August 2022 (Umlaufbeschluss PV-Zonierung) wurde jeder im Gemeinderat vertretenen Partei zeitgerecht zugestellt und soll vom Gemeinderat genehmigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 3 der Tagesordnung – Namhaftmachung eines Vertreters für den Abwasserverband Bruck an der Leitha/Neusiedl/See**

Dazu wird berichtet, dass in der Gemeinderatssitzung am 17. Juni 2020 der Beschluss gefasst wurde, Herrn GGR Markus Maurer zum Vertreter für den „Abwasserverband Großraum Bruck/L. – Neusiedl/See“ zu bestellen. Allerdings lediglich bis zum Auslauf der Funktionsperiode beim AVBN (bis 2022). Nachdem diese Frist bald abläuft und die Gemeinde neuerlich einen Vertreter für den AVBN namhaft machen muss, stellt Vizebürgermeister Thomas Steurer folgenden Antrag:

Herr GGR Markus Maurer soll erneuert zum Vertreter der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. beim „Abwasserverband Großraum Bruck/L. – Neusiedl/See“ bestellt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 4 der Tagesordnung – Genehmigung und Unterfertigung eines Schenkungsvertrages zwischen dem Land NÖ und der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. betreffend das Grundstück 1391, KG Gallbrunn**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16. Juni 2021 den Beschluss gefasst hat, das Grundstück 1391, 2463 Gallbrunn, mit einem Ausmaß von 937 m<sup>2</sup> von der NÖ Landesregierung in das Eigentum der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. zu übernehmen. Diesbezüglich liegt nun ein entsprechender Schenkungsvertrag vor.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Schenkungsvertrag abgeschlossen zwischen dem Land NÖ und der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. bezüglich das Grundstück 1391, 2463 Gallbrunn soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 5 der Tagesordnung – Genehmigung und Unterfertigung eines Grundabtretungsvertrages mit Erich Maurer, Friedhofgasse 4, 2454 Trautmannsdorf/L. und Ines Maurer, Bruckerstraße 8/2, 2432 Schwadorf, betreffend Abtretungen im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 57, 2454 Trautmannsdorf/L.**

Dazu wird berichtet, dass im Zuge des Bauvorhabens auf Hauptstraße 57, 2454 Trautmannsdorf/L. Grundabtretungen aus und in das öffentliche Gut durchzuführen sind und diesbezüglich nun ein Grundabtretungsvertrag mit Erich und Ines Maurer vorliegt. Es handelt sich dabei jeweils um 1 m<sup>2</sup>.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Grundabtretungsvertrag mit Erich und Ines Maurer betreffend Abtretungen im Ausmaß von jeweils 1 m<sup>2</sup> von und zum Grundstück 17 in Trautmannsdorf/L. soll genehmigt und unterfertigt werden.

Weiters soll eine Kundmachung über die Entwidmung aus dem öffentlichen Gut für 1 m<sup>2</sup> erfolgen, der dem zukünftigen Grundstück 17/2 zugewiesen wird.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 6 der Tagesordnung – Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit Georg und Gertrude Werner, Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, betreffend ein Teilgrundstück der Parz. 316, KG Gallbrunn**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16. März 2022 den Beschluss gefasst hat, eine Teilfläche von 67 m<sup>2</sup> des Grundstückes 316 in 2463 Gallbrunn an Georg und Gertrude Werner, whft. Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, zu verkaufen. Diesbezüglich liegen nun die Vertragsunterlagen vor und sollen genehmigt und unterfertigt werden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Kaufvertrag mit Georg und Gertrude Werner, whft. Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, betreffend Verkauf einer Teilfläche von 67 m<sup>2</sup> vom Grundstück 316, KG Gallbrunn, soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 7 der Tagesordnung – Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit Christine Schäfer, Hauptstraße 31, 2454 Trautmannsdorf/L., betreffend das Grundstück 934, KG Trautmannsdorf/L.**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.6.2022 den Beschluss gefasst hat, das Grundstück 934, 2454 Trautmannsdorf/L., von Frau Christine Schäfer, whft. Hauptstraße 31, 2454 Trautmannsdorf/L., zum Preis von € 552,-- anzukaufen. Diesbezüglich liegen nun die Vertragsunterlagen vor und sollen genehmigt und unterfertigt werden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Kaufvertrag mit Frau Christine Schäfer, whft. Hauptstraße 31, 2454 Trautmannsdorf/L., betreffend Ankauf des Grundstückes 934, 2454 Trautmannsdorf/L., soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 8 der Tagesordnung - Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages samt Treuhandvereinbarung mit Mario Mandl, Bahngasse 3, 2454 Sarasdorf, betreffend das Grundstück 76/8, 2463 Gallbrunn**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.6.2022 den Beschluss gefasst hat, Mario Mandl, Bahngasse 3, 2454 Sarasdorf, das Grundstück 76/8, 2463 Gallbrunn, zum Preis von € 90.950,-- zu verkaufen.

Diesbezüglich liegen nun die Vertragsunterlagen vor und sollen genehmigt und unterfertigt werden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Kaufvertrag sowie die Treuhandvereinbarung mit Mario Mandl, Bahngasse 3, 2454 Sarasdorf, betreffend das Grundstück 76/8, 2463 Gallbrunn, soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 9 der Tagesordnung - Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages und eines Tauschvertrages mit der Austrian Power Grid AG, Wagramer Straße 19, 1220 Wien, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.6.2022 den Beschluss gefasst hat, dass wenn die Asphaltierung der Verlängerung des Hausweingartenweges in der KG Sarasdorf und der Ankauf eines Löschroboters für die FF Sarasdorf schriftlich zugesichert wird, einem Verkauf bzw. Tausch von Grundstücken zwecks Erweiterung des Umspannwerkes Sarasdorf zugestimmt wird. Nachdem dies erfolgt ist und die Vertragsunterlagen vorliegen, sollen diese genehmigt und unterfertigt werden.

Kaufgegenstand ist das Trennstück 1 aus dem Grundstück 2976/4 im Ausmaß von 539 m<sup>2</sup> und das Trennstück 2 aus dem Grundstück 2977 im Ausmaß von 617 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem

Gesamtausmaß von 1.156 m<sup>2</sup>. Bei einem Grundstückspreis von € 26,--/m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtkaufpreis € 30.056,--.

Tauschvorgang: Die APG tauscht und übergibt an die Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha, öffentliches Gut und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum aus dem Erstgenannten zur Gänze bürgerlich gehörenden Grundstück Nr. 2970/3 EZ 1116 KG 05018 Sarasdorf: Die sich aus dem Teilungsplan ergebenden angeführten Teilflächen im Ausmaß von 1.244m<sup>2</sup>.

Hingegen tauscht und übergibt die Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha öffentliches Gut an die APG und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum aus dem der Erstgenannten zur Gänze gehörenden Grundstück Nr. 2972, EZ 150, KG 05018 Sarasdorf die sich aus dem vorgenannten Teilungsplan ergebende Teilfläche im Ausmaß von 805 m<sup>2</sup>.

Die Differenz der Flächen der vorgenannten Tauschobjekte im Ausmaß von 439m<sup>2</sup> wird von beiden Partnern als gleichwertig akzeptiert, da diese Differenz für die Umlegung der Straße erforderlich ist.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Kaufvertrag sowie der Tauschvertrag mit der Austrian Power Grid AG, Wagramer Straße 19, 1220 Wien, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf, soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 10 der Tagesordnung - Genehmigung und Unterfertigung eines Kaufvertrages mit der Netz NÖ, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf**

Dazu wird berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.6.2022 den Beschluss gefasst hat, dass wenn die Asphaltierung der Verlängerung des Hausweingartenweges in der KG Sarasdorf und der Ankauf eines Löschroboters für die FF Sarasdorf schriftlich zugesichert wird, einem Verkauf bzw. Tausch von Grundstücken zwecks Erweiterung des Umspannwerkes Sarasdorf zugestimmt wird. Nachdem dies erfolgt ist und die Vertragsunterlagen vorliegen, sollen diese genehmigt und unterfertigt werden.

Kaufgegenstand ist das Trennstück 1 des Grundstückes 2976/4, 2454 Sarasdorf, mit einem Ausmaß von 655 m<sup>2</sup>. Bei einem Grundstückspreis von € 26,--/m<sup>2</sup> beträgt der Gesamtkaufpreis € 17.030,--.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Kaufvertrag sowie der Tauschvertrag mit der Netz NÖ, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf, betreffend Erweiterung Umspannwerk Sarasdorf, soll genehmigt und unterfertigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 11 der Tagesordnung - Übertragung eines Teilgrundstückes der Parzelle 165, 2463 Gallbrunn**

Dazu wird berichtet, dass Familie Tuma am Gemeindeamt wegen ihres Grundstückes 165, 2463 Gallbrunn vorgesprochen und man bei Einsicht in die Planungsunterlagen festgestellt hat, dass sich das Wohnhaus zur Gänze auf Gemeindegrund befindet. Da das auf Gemeindegrundstück befindliche Wohnhaus mit einem Ausmaß von ca. 64 m<sup>2</sup> schon seit über 30 Jahren von Familie Steindl/Tuma genutzt wird, sollte diese Fläche, auf der sich das Objekt befindet, an Fam. Tuma unentgeltlich abgetreten werden. Erwähnt wird auch, dass Fam. Steindl/Tuma bei Errichtung des Trautmannsdorferweges in Gallbrunn einen beträchtlichen Teil an das öffentliche Gut unentgeltlich abgetreten hat.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Ein Teilgrundstück der Parzelle 165, 2463 Gallbrunn, mit einem Ausmaß von ca. 64 m<sup>2</sup> soll unentgeltlich an Fam. Tuma übertragen werden, da diese das dortige Wohngebäude seit länger als 30 Jahren nutzen. Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Grundteilung und der grundbücherlichen Einverleibung sind von Fam. Tuma zu übernehmen.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 12 der Tagesordnung - Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 940, KG Trautmannsdorf/L. in das öffentliche Gut**

Vor der Liegenschaft Siedlung 1, Grdst. Nr. 940, EZ 169, KG Trautmannsdorf, erfolgt im Zuge des Teilungsverfahrens lt. Teilungsplan Dipl.-Ing. Gernot Taubenschuss ZT-KG, GZ 6203 vom 24.06.2022, eine Abtretung folgender Fläche:

Die Teilfläche 1 der Parzelle 940 im Ausmaß von 20 m<sup>2</sup> wird an das öffentliche Gut abgetreten und in die Parzelle 914/2, EZ 211, eingebunden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Kundmachung für die Einbindung obgenannten Flächen ins öffentliche Gut soll genehmigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 13 der Tagesordnung - Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 2408/3, KG Stixneusiedl in das öffentliche Gut**

Vor der Liegenschaft Alte Bundesstraße 12, Grdst. Nr. 2408/3, EZ 1307, KG Stixneusiedl, erfolgt im Zuge des Teilungsverfahrens lt. Teilungsplan der Senftner Vermessung ZT GmbH mit der GZ 9214 vom 19.05.2022, eine Abtretung folgender Fläche:

Die Teilfläche 1 der Parzelle 2408/3 im Ausmaß von 38 m<sup>2</sup> wird an das öffentliche Gut abgetreten und in die Parzelle 2411, EZ 1377, eingebunden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Kundmachung für die Einbindung obgenannten Flächen ins öffentliche Gut soll genehmigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 14 der Tagesordnung - Beschlussfassung einer Kundmachung für die Abtretung einer Teilfläche der Parz.Nr. 2407/1, KG Stixneusiedl in das öffentliche Gut**

Vor der Liegenschaft Alte Bundesstraße 10, Grdst. Nr. 2407/1, EZ 1429, KG Stixneusiedl, erfolgt im Zuge des Teilungsverfahrens lt. Teilungsplan der Senftner Vermessung ZT GmbH mit der GZ 9214 vom 19.05.2022, eine Abtretung folgender Fläche:

Die Teilfläche 2 der Parzelle 2407/1 im Ausmaß von 37 m<sup>2</sup> wird an das öffentliche Gut abgetreten und in die Parzelle 2411, EZ 1377, eingebunden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Kundmachung für die Einbindung obgenannten Flächen ins öffentliche Gut soll genehmigt werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 15 der Tagesordnung - Verpachtung von landwirtschaftlichen Pachtgrundstücken in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.**

Dazu wird berichtet, dass Karl Hartl mit 18.7.2022 bekanntgab, dass er das Pachtverhältnis für seine Pachtgrundstücke der Gemeinde kündigt.

Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke in der KG Trautmannsdorf/L.:

Parz. Nr. 1197/2	Neuriß	1,20 ha
Parz.Nr. 1197/2	Neuriß	0,80 ha
Parz.Nr. 584, 585	Batz	0,50 ha
Parz. 818/1	BB Tdf.	0,743 ha

Vom Ortsbauernrat erging folgende Empfehlung zur Vergabe:

Parz. Nr. 1197/2	1,20 ha	Barbara Maurer
Parz.Nr. 1197/2	0,80 ha	Hans-Peter Schnitzer jun.
Parz.Nr. 584, 585	0,50 ha	Christian Mayer
Parz. 818/1	0,743 ha	Robert Maurer jun.

Vor Beschlussfassung verlässt GR Robert Maurer auf Grund der Befangenheit den Sitzungssaal.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Gemeinderat möge sich der Empfehlung des Ortsbauernrates Trautmannsdorf/L. anschließen. Die neuen Pächter müssen bis 31. Mai des Folgejahres eine Kopie des AMA-Antrages am Gemeindeamt vorlegen.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

GR Robert Maurer erscheint wieder im Sitzungssaal und nimmt am weiteren Sitzungsverlauf teil.

Dazu wird berichtet, dass Georg Werner, whft. Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, bekannt gab, dass er und seine Gattin Gertrude Werner den landwirtschaftlichen Betrieb bisher gemeinsam führten und auch die Pachtflächen der Gemeinde mit den Grundstücksnummern 1791, 1976/1 und 1999/1 gemeinsam bewirtschafteten.

Da Georg Werner seine Pension angetreten hat, ersucht er, dass seine Gattin die angeführten Flächen nun als Alleinbewirtschafterin weiterbewirtschaften kann.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Dem Antrag von Herrn Georg Werner soll stattgegeben werden und zukünftig werden die Pachtgrundstücke 1791, 1976/1 und 1999/1 an Frau Gertrude Werner, Kellergasse 62, 2463 Gallbrunn, verpachtet. Frau Gertrude Werner muss bis 31. Mai des Folgejahres eine Kopie des AMA-Antrages vorlegen.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 16 der Tagesordnung – Grundsatzbeschluss über die Vergabe von Wohnungen in der Wohnhausanlage Hauptstraße 49, 2454 Trautmannsdorf/L.**

Dazu berichtet der Bürgermeister, dass immer wieder Anfragen um Vermietung einer Wohnung in der Wohnhausanlage Hauptstraße 49, 2454 Trautmannsdorf/L. einlangen. Bei Neuvergaben von Wohnungen ist es zwingend erforderlich, ein Elektroattest erstellen zu lassen. Die letzte Vermietung einer Wohnung im angeführten Objekt vor einigen Jahren hat gezeigt, dass es ein erheblicher finanzieller Aufwand ist, jede Wohnung in einen entsprechenden Zustand zu bringen, damit diese dem Mietrechtsgesetz entspricht. Aus diesem Grund sollten in der Wohnhausanlage zukünftig keine Wohnungen mehr vermietet werden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

In der Wohnhausanlage Hauptstraße 49, 2454 Trautmannsdorf/L. sollen zukünftig keine Neuvermietungen von Wohnungen mehr erfolgen.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 17 der Tagesordnung – Vergabe der Wohnung Kupfergasse 2/4, 2454 Trautmannsdorf/L.**

Dazu wird berichtet, dass die Wohnung Kupfergasse 2/4, 2454 Trautmannsdorf/L. zuletzt vom verstorbenen Patrick Himmer bewohnt wurde und derzeit in der Verlassenschaftsabwicklung ist.

Die Wohnung hat eine Größe von 41,22 m<sup>2</sup>, die Monatsmiete beträgt € 358,93.

Johann Weilingner, der derzeit in einer Wohnung auf Hauptstraße 80, 2454 Trautmannsdorf/L. wohnt, würde gerne in die Wohnung in der Kupfergasse übersiedeln, da diese wesentlich günstiger (und auch kleiner) als die Wohnung ist, die er derzeit bewohnt.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Sollte die Wohnung Kupfergasse 2/4, 2454 Trautmannsdorf/L. verfügbar sein, so soll diese an Johann Weilingner vermietet werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 18 der Tagesordnung – Neuerlicher Beschluss über die Genehmigung eines Vertrages für die Verlängerung des Baurechtes für die Wohnhausanlage Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L. mit der GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.**

Dazu wird berichtet, dass der in der Anlage A vorliegende und während der gesamten Frist für die Einsichtnahme aufliegende Vertrag über die Verlängerung des Baurechtes für die Wohnhausanlage Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L., mit der GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H., Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2022 unter Tagesordnungspunkt 15 behandelt, genehmigt und unterfertigt wurde. Auch in der Gemeinderatssitzung am 14.6.2022 war die Angelegenheit Gegenstand der Sitzung.

Allerdings wurden im damaligen Sitzungsprotokoll irrtümlicherweise weder der Bauzins noch der Baurechtsgegenstand genannt. Auch wurde fälschlicherweise erwähnt, dass der Vertrag mit der WET-Gruppe abgeschlossen wird.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der in der Anlage A vorliegende und während der gesamten Frist für die Einsichtnahme aufliegende Vertrag über die Verlängerung des Baurechtes für die Wohnhausanlage Kupfergasse

1, 2454 Trautmannsdorf/L., mit der GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H., Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, soll erneut genehmigt werden. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages aus dem Jahr 1989 soll um 15 Jahre verlängert werden (von 31.12.2033 auf 31.12.2048). Bestandsgegenstand ist das Grundstück 40/1, EZ 228, KG 05021 Trautmannsdorf/L. Der Baurechtszins beträgt € 40.872,--/Jahr. Die Wertsicherung erfolgt jährlich nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex. Eine Kündigung für das Mietobjekt „Gemeindeamt“ ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten (jeweils zum Monatsende) für die Gemeinde jederzeit möglich. Das Mietausfallsrisiko und das Risiko nicht eingegangener Baukostenbeiträge der Gemeinde für die vereinbarte Verlängerungsdauer wird mit einem Maximalbetrag von € 206.364,-- begrenzt.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

#### **Zu Punkt 19 der Tagesordnung – Grundsatzbeschluss über die Übernahme von Kosten für die nachträgliche Verlegung von Glasfaserkabeln der A1**

Dazu wird berichtet, dass bei der Gemeinde von einem Grundeigentümer angefragt wurde, ob diese sich bei den Kosten für einen A1-Anschluss beteiligt. Es sollte ein Grundsatzbeschluss erfolgen, dass egal welcher Netzbetreiber einen Anschluss herstellen möchte, die Gemeinde sich nicht an den Kosten beteiligt.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Nachdem ausschließlich die Netzbetreiber Einnahmen von einem Telefon- bzw. Internetanschluss haben, soll auch dieser die kompletten Kosten für die Herstellung eines Anschlusses übernehmen.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

#### **Zu Punkt 20 der Tagesordnung – Ansuchen des Damenturnvereines FIT FOR FUN Sarasdorf/Trautmannsdorf um Bewilligung einer Subvention**

Dazu wird berichtet, dass der Damenturnverein FIT FOR FUN Sarasdorf/Trautmannsdorf um Zuerkennung einer Subvention angesucht hat.

Der Verein ist im Vereinsregister eingetragen und daher sollte diesem auch eine Subvention gewährt werden. Vorgeschlagen wird ein Betrag von € 200,--/Jahr.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Dem Damenturnverein FIT FOR FUN Sarasdorf/Trautmannsdorf soll eine jährliche Subvention in der Höhe von € 200,-- zuerkannt werden. Voraussetzung dafür ist ein jährliches Ansuchen an die Gemeinde.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 21 der Tagesordnung – Vergabe von Subventionen für das Jahr 2022**

Zu den Subventionen für die einzelnen Vereine berichtet der Bürgermeister, dass diese zwar budgetiert wurden, er aber auf Grund der steigenden Kosten und der damit verbundenen finanziellen Schwierigkeit der Vereine eine Erhöhung der Beträge von 5 % vorschlägt.

Dies ergäbe folgende Subventionsaufteilung für das Jahr 2022:

Sportvereine		€	4720,--	
SC Sarasdorf – Trautmannsdorf/L.	€	2500,--		
SV Stixneusiedl - Gallbrunn	€	2220,--		
LIL Tri Club Ost	€	0,--		
EHC Eisbären Trautmannsdorf	€	0,--		
(LIL Tri Club Ost und EHC Eisbären Trautmannsdorf/L. haben den Betrieb eingestellt und daher wird die Subvention bis auf weiteres ausgesetzt)				
Musikvereine		€	6940,--	
Gallbrunn	€	1900,--		
Sarasdorf	€	1365,--		
Stixneusiedl	€	1365,--		
Trautmannsdorf/L.	€	2310,--		
Damenturnverein Sdf. „Fit For Fun“	€	200,--		
Kirchenchor Trautmannsdorf/L.	€	200,--	€	400,--

Das ergäbe eine Gesamtsubvention für 2022 in der Höhe von € 12.060,--.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Subventionen für 2022 sollen wie angeführt beschlossen werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

Die Ausgaben wurden im Voranschlag 2022 bei den jeweiligen HH-Stellen berücksichtigt.

-----

**Zu Punkt 22 der Tagesordnung – Anpassung der Tarife für die Tagesbetreuungseinrichtung „Dorfdinos“ in Stixneusiedl ab 1.1.2023**

Dazu wird berichtet, dass sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Preisanpassung der Tarife für die Tagesbetreuungseinrichtung „Dorfdinos“ in Stixneusiedl um ca. 6 % verändert hat und die Preise ab 1.1.2023 wie folgt angepasst werden sollten.

	Halbtags (07.00-13.00 Uhr)	Ganztags (07.00 - max.17.00 Uhr)
1-2 Tage	€ 95,00	€ 180,00
3 Tage	€ 150,00	€ 235,00
4 Tage	€ 190,00	€ 275,00
5 Tage	€ 220,00	€ 310,00

(die angeführten Preise gelten pro Monat und Kind)

Für Kinder, deren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde ist, sollte der Aufschlag mit € 50,-- auf den jeweiligen Tarif beibehalten werden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Tarife für die Dorfdinos Stixneusiedl sollen wie angeführt ab 1.1.2023 angepasst werden. Für Kinder, deren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde ist, bleibt ein Aufschlag von € 50,-- auf den jeweiligen Tarif.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 23 der Tagesordnung - Festlegung von Tarifen für die schulische Nachmittagsbetreuung in den Ferien**

Dazu wird berichtet, dass es auch in den Herbstferien eine Betreuung in der schulischen Nachmittagsbetreuung angeboten werden soll, diese aber vom NÖ Familienland separat verrechnet wird. Gegenüber dem Normalbetrieb unterm Jahr sollte in den Ferien eine Ganztagesbetreuung angeboten werden, für die Tarife festgelegt werden sollten.

Angepasst an die aktuellen Tarife für die schulische Nachmittagsbetreuung schlägt der Bürgermeister folgende Tarife für eine Ferienbetreuung in der schulischen Nachmittagsbetreuung Trautmannsdorf/L. vor:

	Ganztags	Halbtags
1-2 Tage	€ 40,--	€ 25,--
3 Tage	€ 60,--	€ 45,--
4 Tage	€ 70,--	€ 55,--
5 Tage	€ 80,--	€ 65,--

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Die Tarife für den Besuch der schulischen Nachmittagsbetreuung in den Ferien sollen wie angeführt beschlossen werden.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 24 der Tagesordnung – Beschlussfassung über die Geflügelhaltung auf Grundstücken mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet“**

Dazu wird berichtet, dass bei der Gemeinde eine Anfrage eingelangt ist, ob eine Geflügelhaltung im Bauland-Wohngebiet erlaubt ist. Die Amtstierärztin der Bezirkshauptmannschaft Bruck/L., Frau Dr. Amon, hat dazu die Auskunft erteilt, dass dies streng genommen nicht erlaubt ist, da es sich nicht mit der Flächenwidmung deckt. In manchen Gemeinden ist die Geflügelhaltung im Bauland-Wohngebiet geduldet. Beschwerden über einen Seuchenfall oder eine nicht artgerechte Haltung der Tiere ist der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft zu melden.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. soll im Bauland-Wohngebiet eine Geflügelhaltung verboten sein.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 25 der Tagesordnung – Genehmigung einer Verordnung betreffend die Abänderung des Bebauungsplanes in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.**

Dazu wird berichtet, dass der Bauausschuss der Gemeinde mit Unterstützung unseres Raumplaner DI Hackl und unseres Bausachverständigen DI Biricz bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. mehrmals getagt und ein Konzept ausgearbeitet hat, dass in der Zeit von 20. Juni bis 1. August 2022 öffentlich kundgemacht wurde.

In dieser Frist ist eine Stellungnahme von Herrn Mag. Karl Havlicek, whft. Hauptstraße 10, 2463 Gallbrunn, eingelangt. Seine Einwände bzw. Bedenken wurden eingearbeitet und sind in der nachstehenden Verordnung berücksichtigt.

Im Vergleich zur öffentlichen Auflage sind weitere Änderungen erfolgt, welche sich aus einer nachfolgenden Bauausschusssitzung ergeben haben und welche im beiliegenden Bericht zum Beschluss (Verfasser Büro DI Hackl) näher dargestellt und begründet sind.

In der Sitzung des Bauausschusses am 24. August 2022 wurde dann von diesem die einstimmige Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen, die Verordnung über die geplante Änderung des Bebauungsplanes in unserer Gemeinde zu beschließen.

Der Bürgermeister bringt die Empfehlung des Bauausschusses und den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha möge nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

#### VERORDNUNG

beschließen:

- § 1 Auf Grund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha abgeändert. Es werden die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Bebauungsregelungen neu festgelegt. Die Änderungen der Verordnung sind in rot dargestellt.
- § 2 Die Einzelheiten der Bebauungs- und Aufschließungsvorschriften sind aus der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7605-02/22** zu entnehmen. Diese Plandarstellung zur Änderung besteht aus 5 Blatt im Maßstab 1:2000 und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.
- § 3 **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:**

Änderung der Bebauungsvorschriften (rote Farbdarstellung)  
Die in schwarz dargestellten Bebauungsvorschriften werden wiederverlautbart

## ALLGEMEINE 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 Das Ausmaß der neu zu schaffenden Bauplätze darf bei ausschließlich „offener“ Bauungsweise 500m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Auf bereits bestehenden Baulücken kann die Baubehörde in begründeten Ausnahmefällen dann Bauführungen gestatten, wenn die Grundstücksgröße ein Mindestmaß von 250m<sup>2</sup> nicht unterschreitet.~~
- 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 Bauungsweise folgende Bauplatzmindestgrößen:
- In der offenen bzw. wahlweise offenen/gekuppelten Bauungsweise: 500m<sup>2</sup>
  - In der gekuppelten Bauungsweise: 450m<sup>2</sup>
- 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 180m<sup>2</sup> bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 600m<sup>2</sup> zulässig.
- Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 750m<sup>2</sup> zulässig.
- Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 900m<sup>2</sup> zulässig.
- Reihenhäuseranlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von 200m<sup>2</sup> 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 ist die Firsthöhe entlang des von der Straße einsehbaren Bereiches mit max.10m begrenzt.
- 2.5 Die überbaute Fläche von Carports darf im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet (Widmungen BW, BK) max. 50m<sup>2</sup> 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 Bauland-Wohngebiet 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	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
<350m <sup>2</sup>	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 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ≤ 350 m<sup>2</sup> 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 Bauwuch) 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 bestehenden Bauplätzen gilt die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Bebauungsdichte
- 4.2. Bei der Schaffung neuer Bauplätze in Bereichen mit der Zusatzfestlegung \* ist die Bebauungsdichte für die neuen Bauplätze nach folgender Tabelle zu ermitteln. Für bebaute Grundstücke gilt zusätzlich Pkt. 4.4

Neue Bauplatzfläche	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
<350m <sup>2</sup>	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 Bauwuch) sind unabhängig davon einzuhalten.
- 4.4 Bei Hauptgebäuden, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bestanden und innerhalb eines neu geschaffenen Bauplatzes mit der Festlegung \* liegen, 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. 4.2. sowie unbeschadet der Belichtungs- und Abstandsregeln.

**(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. Jeder Stellplatz muss hierbei eigenständig benutzt werden können.

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

Für Wohnungen bis 54,99 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz
Für Wohnungen von 55m <sup>2</sup> bis 74,99 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00 m <sup>2</sup>	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. 20 m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten (Gehsteigüberfahrt) mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Gehsteigüberfahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Gehsteigüberfahrt im Ausmaß von max. 3,0 m zulässig.

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) Einfriedung im Bauland und bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland**

- 8.1 Die Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche darf 1,5 m ~~ein~~ **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 4m<sup>2</sup> Fläche) sind im Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet nicht zulässig.**

## **(10) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben**

- 10.1. Bei sämtlichen Neubauvorhaben sind gesammelte Regenwässer auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Ein Kanalanschluss ist nur zulässig, falls im Rahmen eines von der Gemeinde bestimmten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nicht wirtschaftlich möglich ist.
- 10.2. Auf jedem Baugrundstück mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist. Bei Flachdächern (mit einer Dachneigung max. 8 %) mit extensiver Begrünung kann von einer Zisterne abgesehen werden.

### **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

In Betriebs-, Industrie- und Agrargebieten wird der Anteil der erforderlichen ermittelten unversiegelten Fläche um 10% reduziert.

10.4 Entsprechend der Oberflächengestaltung gelten folgende Versiegelungsanteile:

- Asphalt, Pflastersteine und -platten – 100% Versiegelung
- Wasserdurchlässige Ausführung (Wassergebundene Decken, offenfugiges Pflaster, Betonrasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen, Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche) – 50% Versiegelung
- Dachbegrünung mit 30-50cm Substrathöhe – 20% 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) Bauvorschriften für das Grünland - allgemein:**

- 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.
- 12.2 Im Bereich „Krautgärten“ entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan ist zusätzlich zur Bestimmung nach §3 (1) entsprechend §30 (2) Zi.15 des NÖ ROG 2014 die Errichtung von Nebengebäuden und das Aufstellen von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Container, WC's und dgl.), unzulässig.

### **(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.

Zur Dacheindeckung sind dunkle Dachziegel zu verwenden.

**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 den ursprünglichen Baubestand um max. 1m überragen, wobei hierbei eine maximale Gebäudehöhe von 5m nicht überschritten werden darf.

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 Farbgebungen 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 Haus-tankstellen 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 der Pachtflächen ist die Einfriedung nur als lebender Zaun zulässig. Drahtmaschenzäune, Holzgitterzäune und dergleichen sind bis 1,5m Höhe zulässig.

### 15.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

~~15.2.1 Kontroll- und Putzschächte der Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Pachtflächen anzuordnen.~~

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 Ergänzende Bestimmungen

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

~~15.3.4 Hangrutschbefestigungen dürfen nur innerhalb der Pachtparzellen errichtet werden, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1m zur Wasserlinie aufweisen.~~

~~6.3.5. Die freibleibende Fläche, Grundwasserschwankungsbereich, ist als Ausschwemmzone wie folgt anzulegen: Bei einem Wassermesspegel von 163,50 m.ü.A. muss die Ausschwemmzone 1 m im trockenen und 1m im Wasser ausgeführt werden. Die Ausschwemmzone ist in einer Schräge von 10 bis 30 Grad naturnah anzulegen. Der Untergrund muss aus rutsch- und ausschwemmsicherem Material erfolgen (gewaschener Bruchschotter 16/32mm).~~

~~Bei hohen Anschüttungen kann als Unterbau auch gewaschener Grobbruch 32/63 verwendet werden, der mit einer 10 cm hohen Schicht gewaschenen Bruchschotter 16/32 abgedeckt wird, indem die Oberfläche (drei Möglichkeiten) eingearbeitet wird.~~

~~Die Oberfläche ist mit Rasenverbundplatten, Bruchsteinen (Minstdurchmesser 30cm) oder Findlingen (Minstdurchmesser 30cm) auszuführen.~~

~~Harte Uferverbauungen, Ufermauern, Stützwände und dergleichen sowie Rutschbefestigungen im Wasserbereich aus Holz und anderen Materialien sind untersagt.~~

~~15.3.2. Stege und Stiegen dürfen maximal 30% der Parzellenbreite im Uferbereich betragen. Stege dürfen bis maximal 5m von der Pachtgrundgrenze in die Wasserfläche ragen. Unter dem Steg muss jedoch die Ausschwemmzone erhalten bleiben.~~

~~15.3.6. Für alle baulichen Maßnahmen im Bereich des Ufers ist vor Baubeginn eine schriftliche Meldung samt Planskizze an die Baubehörde zu richten, diesem ist eine schriftliche Zustimmungserklärung der Eigentümer für dieses Vorhaben beizufügen.~~

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

~~15.3.8 Auf jenen Flächen mit der Widmung "private Verkehrsfläche (Vp)", die außerhalb der in der Natur vorhandenen Fahrbahn liegen, ist auch die Errichtung von Nebengebäuden bzw. sonstigen Bauwerken zulässig.~~

### ~~15.3.8~~ **4 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 bis zu einer Versickerungsfläche von 50 % gelten als unversiegelte Fläche. Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche gelten ebenso als unversiegelte Fläche.

15.3.5 Nach §30 (2) Zi. 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes (harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen) wird folgendes festgelegt:

- Im Bereich, welcher als BS-9 gewidmet ist, ist pro Pachtparzelle ein Hauptgebäude mit einer maximal überbauten Fläche von 90m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Haupt- und Nebengebäudefläche darf 90m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

~~(16) Sonderbebauungsweise "bt":~~

- 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 ~~1996~~ 2014 erlauben (~~vgl. §53 NÖ-BO 1996~~).

~~(17) Marktsiedlung (Parz. Nr. 850/1 – 850/22, KG Trautmannsdorf)~~

~~17.1 Kleingaragen und Abstellplätze~~

~~17.1.1 Kleingaragen sind mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleing Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.~~

~~Wird keine Kleing Garage 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.~~

~~17.1.2 Die Garagen sind ebenerdig anzuordnen.~~

~~17.2 Einfriedungen~~

~~17.2.1 Einfriedungen der Vorgärten sind gemäß Bebauungsplan zu errichten bzw. mit einer max. Höhe von 1,3m (Sockel 30cm herzustellen).~~

~~(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 ursprüngliche Bebauungsdichte sowie die ursprüngliche Bebauungshöhe dürfen nicht überschritten werden
  - Das Gebäude ist in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild 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.
- 18.5. 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:

- 18.6. Der Abbruch von Presshäusern ist nur bei sehr baufälligen Gebäuden zulässig, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist.
- 18.7. In Bereichen mit der Bezeichnung ST1 ist bei Neu- Zu- und Umbauten eine giebelständige Anordnung des Gebäudes sicherzustellen

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

18.9. 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.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

### **Zu Punkt 26 der Tagesordnung – Grundsatzentscheidung über eine mögliche Rückwidmung von Grundstücken, die sich derzeit in der Widmung „Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone“ befinden**

Dazu wird berichtet, dass Immobilienfirmen teilweise Grundstücke in gewidmeten Aufschließungszonen in der Hoffnung kaufen, dass diese zeitnahe als Bauland gewidmet werden. Die Gemeinde hat die Aufschließungszonen hauptsächlich deshalb gewidmet, um für junge, einheimische Familien günstige Bauplätze zu schaffen. Da dies in manchen Aufschließungsgebieten nicht mehr möglich ist, da diese Flächen von Dritten zu Spekulationszwecken gekauft wurden, sollte eine Rückwidmung dieser Flächen angedacht werden.

Derzeit gibt es folgende Aufschließungszonen in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.:

Trautmannsdorf/L.: Bereich Marktsiedlung

Sarasdorf: Bereich Weingartengasse

Gallbrunn: Bereich Weingartenweg

Raumplaner DI Hackl empfiehlt bei Rückwidmungen die Festlegung auf „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“. Diese Möglichkeit wurde ins NÖ Raumordnungsgesetz neu aufgenommen.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Es soll ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, jene Flächen rück zu widmen, bei denen in den einzelnen Katastralgemeinden obige Gefahr besteht.

Davon müssen allerdings nicht alle Aufschließungszonen in der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L. betroffen sein.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

**Zu Punkt 27 der Tagesordnung – Ansuchen von „Die Rübenbauern“, Lerchengasse 3-5, 1080 Wien, um Umwidmung des Grundstückes 819/1, 2454 Trautmannsdorf/L. von derzeit „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf „Grünland-Photovoltaikanlagen“**

Dazu wird berichtet, dass „die Rübenbauern“ um Umwidmung der Parz. 819/1, KG Trautmannsdorf/L. (Rübenplatz) mit einer Fläche von 19.143 m<sup>2</sup> in „Grünland Photovoltaikanlagen“ angesucht haben.

Schon seit einiger Zeit wird mit den „Rübenbauern“ über die Verbreiterung der Zufahrt zum Betriebsgebiet Trautmannsdorf/L. verhandelt. Dies könnte man jetzt als Voraussetzung für eine mögliche Umwidmung verlangen. Auch könnte man die Richtlinien der Gemeinde für private Umwidmungen heranziehen, wonach 30% der Fläche an die Gemeinde gegen einen entsprechenden Preis abzutreten sind.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Dem Ansuchen der „Rübenbauern“ soll stattgegeben werden, wenn die Gemeinde 30 % der Fläche gegen einen entsprechenden Preis erhält und die Zufahrt zur Brückenwaage als öffentliches Gut gewidmet wird.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

GR Spitzhüttl verlässt um 20.22 Uhr den Sitzungssaal

**Zu Punkt 28 der Tagesordnung – Jahresabschluss 2021 CE Windpark TDN GmbH., Entlastung der Geschäftsführung und Beschlussfassung über die Darlehensrückzahlung und Ausschüttung an die Gemeinde**

Der Jahresabschluss 2021 der CE Windpark TDN GmbH., erstellt von der BDO Niederösterreich GmbH., wurde nun fertiggestellt.

Lt. Hrn. Bgm. Ing. Johann Laa soll dieser durch den Gemeinderat als Eigentümerversorere be-  
schlossen werden. Ebenso die Entlastung der Geschäftsführung.

Als Gewinnentnahme aus der CE Windpark TDN GmbH. wurde im Jahr 2022 ein Betrag von  
€ 250.000,-- budgetiert. Zudem ist es geplant, Leasingraten an die Bank Austria zurück zu zah-  
len.

Der Bürgermeister bringt den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

Der Jahresabschluss 2021 der CE Windpark TDN GmbH. sowie die Entlastung der Geschäftsführung soll genehmigt werden.

Weiters soll ein Beschluss erfolgen, dass die Zuführung an die Gemeinde für das Jahr 2022  
€ 250.000,-- beträgt.

Abstimmung des Gemeinderates zum Antrag des Gemeindevorstandes:

Einstimmig genehmigt.

-----

GR Spitzhüttl erscheint um 20.26 Uhr wieder im Sitzungssaal und nimmt am weiteren Sit-  
zungsverlauf teil.

### **Zu Punkt 29 der Tagesordnung – Gebarungseinschau durch den Prüfungsausschuss der Gemeinde**

Dazu wird berichtet, dass am 5.9.2022 eine angesagte Prüfung des Prüfungsausschusses der  
Gemeinde stattgefunden hat. Die Vorsitzende des Ausschusses, Frau GR Silvia Filgitzhofer  
bringt den Mitgliedern des Gemeinderates den Bericht davon vollinhaltlich zur Kenntnis.

-----

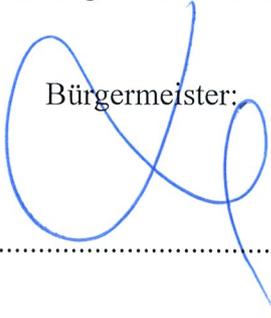
**Nachdem der Tagesordnungspunkt 30 nicht öffentlich ist, wird dieser gesondert in einem  
nichtöffentlichen Sitzungsprotokoll verfasst. Die Zuhörer verlassen den Sitzungssaal.**

-----

Nachdem sonst nichts vorgebracht wird, bedankt sich der Bürgermeister bei den Mitgliedern des Gemeinderates für ihr Erscheinen und schließt die Sitzung.

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am 5.12.2022.....

Bürgermeister:



.....



Schriftführer



.....

Gemeinderat:



.....  
für die ÖVP

Gemeinderat:



.....  
für die SPÖ

Gemeinderat:



.....  
für die FPÖ