

KUNDMACHUNG



Der Gemeinderat der Gemeinde Gaubitsch hat in seiner Sitzung
am 17. September 2015, Top 4.7 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Aufgrund des §34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Bebauungsplan abgeändert, und die Plandarstellung auf einer digitalen Plangrundlage neu dargestellt.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist den von der

Architekturbüro Arch. DI. Anita Mayerhofer
3430 Tulln/Donau

unter der Planzahl GZ. 518-03/15 verfassten, und aus

3 Planblättern, das sind Planblatt Nr.1, Nr.4 und Nr.7

bestehenden Plandarstellung zu entnehmen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist.

§ 3 Die geltenden Bebauungsvorschriften werden im Teil III – Schutzzone in den Punkten 1.2 und 1.3 um einen Satz (rote Schreibweise) ergänzt und lauten künftig wie folgt:

1.2. Die Gebäudehöhe in den als „S“ Schutzzone gekennzeichneten Gebieten darf max. 3,5 m nicht überschreiten. Bei bestehenden zweigeschossigen Presshäusern ist die Bauklasse I* anzuwenden, wobei die Zusatzsignatur „*“ besagt, dass nur im Bereich der Straßenfluchtlinie (untere Kellerzeile) und der beiden seitlichen Gebäudefronten Bauklasse I zulässig ist.

1.3. Presshäuser sind generell 1-geschossig auszuführen. Zweigeschossige Presshäuser sind zu erhalten.

Teil I - Allgemeiner Teil
(Festlegungen gem. § 69, Abs. 2, NÖBO 1996)

1. MINDESTMAßE VON BAUPLÄTZEN IM WOHNBAULAND

- 1.1. Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung der Festlegungen im Bebauungsplan, sowie nach den natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- 1.2. Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:
 - „o“ offene Bauungsweise - 500 m²
 - „k“ gekuppelte Bauungsweise - 350 m²
 - „g“ geschlossene Bauungsweise - 250 m²

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne der Zufahrtsfläche.

2. BAUPLATZBREITE

- 2.1. Die Breite der Bauplätze entlang der Straßenflucht darf in der offenen Bauungsweise 17 m nicht unterschreiten.

3. LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- 3.1. Abstellflächen sind auf privatem Grund anzuordnen.
- 3.2. Garagen als Nebengebäude sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 m abzurücken, und so zu situieren, daß die Kuppelung mit Garagen auf den Nachbargrundstücken möglich wird. Bei Grundstücken, bei denen die Durchführung dieser Bestimmung nicht möglich ist (abweichend vom System – ungerade Anzahl von Parzellen) müssen die Garagen im seitlichen Bauwuch an der für das Ortsbild optisch günstigeren Seite errichtet werden.
- 3.3. Die Abstellflächen für KFZ sowie Garagen und Stellplätze sind in der offenen Bauungsweise in neu zu bebauenden Wohngebietsflächen gegen die Verkehrsfläche offen zu halten.

4. TRANSPORTABLE ANLAGEN

- 4.1. Die Aufstellung von mobilen Anlagen wie Mobilheime, Container etc. ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

5. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNG VON GRUNDSTÜCKEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an oder gegen Straßenfluchtlinien beträgt in offener und gekuppelter Bauweise 1,50 m (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).
- 5.2. Stützmauern, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 5.3. In den Gebieten mit offener und gekuppelter Bebauungsweise sind undurchsichtige Einfriedungen gegen öffentliches Gut unzulässig.

6. WERBEANLAGEN UND WERBEEINRICHTUNGEN

- 6.1. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind in einer der Fassade untergeordneten Form und dem erforderlichen Ausmaß bis max. 20% der einzelnen Fassadenfläche erlaubt.

TEIL II –ALTORTSGEBIETE (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen Teil I)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A im weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen).

1. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE

- 1.1. Die bestehende, der Bautradition entsprechende Struktur der Gebäude und deren Anordnung in diesen Bereichen ist zu erhalten.
- 1.2. In der geschlossenen und der gekuppelten Bebauung sind entlang der Straßenfront First und Traufenhöhen sowie die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.
- 1.3. Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

TEIL III –SCHUTZZONE (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen Teil I)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur S im weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch eine 1,6mm breite strichlierte Linie).

1. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN DER SCHUTZZONE

- 1.1. In der Schutzzone ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes zu gewährleisten.
- 1.2. Die Gebäudehöhe in den als „S“ Schutzzone gekennzeichneten Gebieten darf max. 3,5m nicht überschreiten. Bei bestehenden zweigeschossigen Presshäusern ist die Bauklasse I* anzuwenden, wobei die Zusatzsignatur „**“ besagt, dass nur im Bereich der Straßenfluchtlinie (untere Kellerzeile) und der beiden seitlichen Gebäudefronten Bauklasse I zulässig ist.
- 1.3. Presshäuser sind generell 1-geschoßig auszuführen. Zweigeschossige Presshäuser sind zu erhalten

- 1.4. In der Schutzzone ist die Errichtung von Holz- und Blockhäusern an der Straßenfront verboten.
- 1.5. Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind harmonisch in ihre Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.
- 1.6. Charakteristische Merkmale der Fassaden wie Hauptgesims, Größe und Form der Maueröffnungen, Fenster- und Türumrahmungen und Faschen, die Fassadengliederung etc. sind in Gestaltung und Farbe zu erhalten. Weiters sind Einfahrtstore und torähnliche Öffnungen in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 1.7. Die Farbgestaltung der Fassade sowie die Gestaltung und Farbe der Fenster, Türen und anderer Fassadenelemente ist im Einvernehmen mit der Baubehörde unter Berücksichtigung des harmonischen Ortsbildes zu wählen.
- 1.8. Die Errichtung von Einfriedungen ist untersagt.

2. DACHAUSBILDUNGEN IN DER SCHUTZZONE

- 2.1. Die alten Dachformen sind zu erhalten.
 - 2.2. Dachgaupen und Dachflächenfenster müssen sich harmonisch in den Dachkörper einfügen. Dachgaupen müssen über der Traufenlinie in der Dachfläche ansetzen, Traufenlinien dürfen durch sie nicht unterbrochen werden. Geschwungene Dachgaupen (z.B. „Ochsenauge“) sind unzulässig.
- § 4 Die Plandarstellungen Nr.1, Nr.4 und Nr.7, welche 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



Colin Morawa

Angeschlagen am:..20.11.2015.....

Abgenommen am:..07.12.2015.....