

## **Bebauungsplan - Empfehlung der Gemeinde St. Pantaleon-Erla**

Empfehlung der Gemeinde St. Pantaleon-Erla zu § 54 NÖ Bauordnung -  
Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

### **A.) Erläuterungen, Vorbemerkungen**

1.) Die Gemeinde St. Pantaleon hat keinen Bebauungsplan, es ist daher § 54 NÖ Bauordnung anzuwenden.

2.) Für den Großteil der Bauansuchen ist generell (d.h. es gibt Ausnahmen) auszugehen von:

- offene Bauweise
- Bauklasse I und II

3.) Das Ausmaß von neuen Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf in der offenen und gekuppelten Bauweise 500m<sup>2</sup> und in der geschlossenen Bauweise 200m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

4.) Diese Ausnahmen regelt ebenfalls der § 54 NÖ Bauordnung. Um sie in Anspruch zu nehmen, ist ein eindeutiger, nachvollziehbarer und schlüssiger Nachweis vom Bauwerber und den von ihm beauftragten befugten Fachmann zu erstellen und den Einreichplan beizulegen.

5.) Erst dann gelten die Bestimmungen der NÖ Bauordnung zur Gänze sinngemäß.

Diese sind insbesondere:

- § 49 Anordnung von Bauwerken
- § 50 Bauwuch
- § 51 Bauwerke im Bauwuch
- § 52 Vorbauten im Bauwuch
- § 53 Höhe der Bauwerke

6.) Die sinngemäße Anwendung bedeutet (im Gegensatz zu Gemeinden mit Bebauungsplan), dass sich die gesetzliche erforderliche Einhaltung des Lichteinfalls von 45° nur auf bewilligte Hauptfenster, nicht aber auf (zukünftige) mögliche Hauptfenster bezieht.

7.) Daher sind im Einreichprojekt immer darzustellen:

Im Lageplan:

Darstellung aller bewilligten Gebäude auf den Nachbarparzellen.  
Geländeverhältnisse in Höhenschichtlinien in 1 Meterabständen, mind. jedoch Höhen der Parzelleneckpunkte.

In Ansichten und Schnitten:

Geländeverlauf der Nachbarparzellen (mind. 3m ab Grundgrenze) sowie bewilligte Nachbargebäude in diesem Bereich.

8.) Vorderer Bauwisch (§ 50 NÖ Bauordnung)

Es gilt generell:

Der vordere Bauwisch beträgt 3m. In diesem Bereich sind Hauptgebäude und Nebengebäude nicht möglich.

Ausnahme: Bauliche Anlagen (insbesondere Carports, Zäune, Stützmauern).

9.) Seitlicher Bauwisch (§ 49 NÖ Bauordnung)

Der seitliche Bauwisch beträgt 3 m, mindestens jedoch die Hälfte der Gebäudehöhe.

## **B.) Weitere Festlegungen zu Bauvorhaben im Gemeindegebiet**

1.) **Einfriedungen (Zäune, Mauern)**

1.1) Einfriedungen sind als Zäune mit senkrechten Elementen oder Mauern zu gestalten. Einfriedungen und Mauern haben dem Gelände zu folgen.

1.2) Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2m errichtet werden, an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50m errichtet werden, dies gilt aber auch für Einfriedungen im vorderen Bauwisch, wobei erforderlichenfalls aber bei Ausfahrten und Kreuzungen die Einfriedung möglich ist, wenn eine ausreichende Sichtbeziehung zur Fahrbahn gegeben ist (wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).

## 2.) **Garagen und Abstellplätze**

2.1) Gemäß § 69 Abs. 2 Z 10 der NÖ Bauordnung 1996 wird die Anzahl von Stellplätzen **auf privaten Abstellanlagen** in allen Punkten des § 63 Abs.1 ivm § 155 Abs. 1 NÖ BTV 1997 erhöht und zwar auf 1,5 Stellplätze je Verwendungszweck. Kommastellen sind aufzurunden auf die nächste volle Zahl.

Gemäß § 69 Abs. 2 Z 10 der NÖ Bauordnung 1996 wird die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen in allen Punkten des § 63 Abs. 1 ivm § 155 Abs. 1 NÖ BTV 1997 **ab 3 Wohneinheiten** erhöht und zwar auf 2 Stellplätze je Verwendungszweck.

2.2) Ein Vorplatz im Ausmaß von 2,5m x 5m ist vor jeder Kleingarage bzw. Garageneinfahrt pro Bauplatz vorzusehen, ausgenommen wenn auf dem benachbarten Bauplatz ein Bauwerk an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie errichtet ist. Der Vorplatz darf an der Straßenfluchtlinie nicht eingefriedet werden (außer ein elektrisch angetriebenes Tor).

2.3) Die Zu- und Ausfahrtsbreite ist auf 5m begrenzt.

2.4) Innerhalb großer PKW - Abstellplätze (ab 10 PKW) sind ausreichend Bäume zu pflanzen.

## 3.) **Werbeanlagen**

3.1) Plakatwände / Werbetafeln bedürfen im Bauland einer Baubewilligung gem. § 14 NÖ Bauordnung. Das Aufstellen von Werbetafeln im Grünland ist unzulässig, außer sie dienen der Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, sowie der Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes.

## 4.) **Geländeveränderungen im Bauland**

Zusatz zu § 67 NÖ Bauordnung.

In Hanglagen (Höhenunterschied zwischen höchstem und tiefstem Eckpunkt von mehr als 3 m) kann das Gelände abgetrept werden, die maximale Abtreppungshöhe darf 2m nicht übersteigen.

Es dürfen maximal 3 Abtreppungen vorgenommen werden, wobei der Abstand 1/3 der Grundstückslänge ausmachen muss.

Bei Erdböschungen darf ein Neigungsverhältnis von 2:3 nicht überschritten werden. Beim Böschungsfuß bei Nachbargrundgrenzen ist eine mind. 70cm große der Niederschlagswasserentsorgung dienende Sickermulde auszubilden.

Bei Schwerlastmauern, Stützmauern, Löffelsteinen etc. sind in den Schnitten immer Fundierung, Abwasserentsorgung und Neigungsverhältnisse anzugeben.

#### 5.) **Hauptgebäude in Hanglage**

Für Hauptgebäude in Hanglagen (Höhendifferenz zwischen höchsten und niedrigsten Geländeckpunkt von mehr als 3 m) gilt:  
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist die Bauklasse II einzuhalten, im vorderen Bauwuch (Straßenseite) darf die Bauklasse III nicht überschritten werden.