

## **VERORDNUNG**

### **§ 1**

Für Bereiche der Katastralgemeinde Sonnberg wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 99/2022 ein Teilbebauungsplan erlassen.

### **§ 2**

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl: 21-05-01/BBPL-SO/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## **ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **§ 3**

#### **ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

### **§ 4**

#### **ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN**

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bauweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

### **§ 5**

## **STELLPLÄTZE**

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

## **§ 6**

### **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m<sup>2</sup> dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

## **§ 7**

### **DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

## **§ 8**

### **FASSADEN**

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

## **§ 9**

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN ALTORTGEBIETEN**

- (2) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 7 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchtlinien einzubeziehen.
- (3) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig

in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.

- (4) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (5) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.
- (6) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, als überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.
- (7) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (8) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

## § 10

### **GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS**

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

## § 11

### **SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN**

- (1) Im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet sind die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m<sup>2</sup> und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m<sup>2</sup>) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

## § 12

### **FREIFLÄCHEN**

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 festgelegt:

- a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
  - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
  - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
  - (3) Wird im Bestand (Stichtag 14.4.2023) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
  - (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
  - (5) Für Bauplätze im Wohnbauland < 500 m<sup>2</sup> Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

### § 13

#### VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
  - a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - d. Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 4 abgedeckt werden.
- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

#### ABSCHNITT III: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### § 14

#### ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 15

## **SCHLUSSBESTIMMUNG**

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

