

MARKTGEMEINDE

BOCKFLIESS

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Konsolidierte Fassung der Bebauungsvorschriften vom
März 2001 sowie der

Änderungen vom Oktober 2003, September 2009,
März 2015 und April 2019

VERORDNUNG

TEIL 1 - ALLGEMEINER TEIL

TEIL 2 - ALTORTGEBIETE

TEIL 3 - SCHLOSSAREAL

TEIL 4 - GRÜNLAND-KELLERGASSEN

TEIL 5 - BEZUGSNIVEAUS

TEIL 1 - ALLGEMEINER TEIL

(Festlegungen gem. § 30 Abs. 2 NÖ ROG 2014)

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 Bauweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

„o“ offene Bauweise - 500 m²

„k“ gekuppelte Bauweise - 350 m²

„o,k“ wahlweise offene / gekuppelte Bauweise - 350 m²

"eo" einseitig offene Bebauungsweise - 350 m²

„g“ geschlossene Bebauungsweise - 250 m²

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne der Zufahrtsfläche.

1.3. Die Breite der Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, darf entlang der Straßenflucht

in der offenen Bebauungsweise ("o") 17 m

in der wahlweise offenen / gekuppelten Bebauungsweise ("o,k")
17 m

in der gekuppelten Bebauungsweise ("k") 14 m

in der einseitig offenen Bebauungsweise ("eo") 14 m

geschlossenen Bebauungsweise ("g") 10 m

nicht unterschreiten.

2. Anordnung der Bauwerke

2.1 Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel - mit einer maximalen Abweichung von 5° - zur Baufluchtlinie und / oder seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

3. Änderung der Höhenlage des Geländes

3.1. Änderungen der Höhenlage des Geländes sind nur soweit zulässig, dass durch anfallendes Oberflächenwasser eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht gegeben ist.

3.2. Stützmauern, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten

4. Lage von privaten Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 4.1. Es müssen im Wohnbauland mindestens 2 KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit auf demselben Bauplatz errichtet werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Gebs), nicht jedoch für bestehende Bauplätze mit einer Größe von unter 250 m².
- 4.2. Garagen bis 100 m² bebaute Fläche sind (mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise und Altortgebieten) in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenfluchtlinie zu errichten
- 4.3. Vor Abstellanlagen ist die Einfriedung unzulässig. Ein funkgesteuertes automatisches Einfahrtstor ist entlang der Straßenfluchtlinie zulässig. Diese Bestimmung (4.3.) gilt nicht für die Altortgebiete.

5. Transportable Anlagen

- 5.1. Die Aufstellung von transportablen Anlagen (beispielsweise Wohnwagen, Wohnmobile, Mobilheime und Container, etc.), deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Wohnbauland unzulässig.

6. Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen (inkl. Sockel) an oder gegen Straßenfluchtlinien beträgt in offener und gekuppelter Bauweise 2,05 m.
- 6.2. Die maximal zulässige Sockelhöhe der Einfriedungen beträgt 50 cm.
- 6.3. Stützmauern sind bei der Ermittlung der Höhe von Einfriedungen zu berücksichtigen.
- 6.4. Bei Eckparzellen in Hanglagen darf an einer der beiden zur Verkehrsfläche gerichteten, vorderen Grundstücksgrenzen von den Bestimmungen der Punkte 6.1. und 6.2. abgewichen werden. Bei runden Eckparzellen in Hanglagen gilt diese Ausnahmebestimmung für maximal 50% der Gesamtlänge der zur Verkehrsfläche gerichteten Grundstücksgrenze.

6.5. Die Bestimmungen 6.1 bis 6.4. gelten nicht für die Altortgebiete.

7. Werbeeinrichtungen

7.1. Werbeanlagen sind nur zur Bewerbung der im Gemeindegebiet vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

7.2. Werbeanlagen mit einer Größe von in Summe über 5 m² pro Betriebsstätte sind dabei nur unter Nachweis der Ortsbildverträglichkeit (Ortsbildgutachten) zulässig. Diese Bestimmung (7.2.) gilt nicht für Betriebsbauland außerhalb des Altortgebietes.

7.3. Die maximale Höhe von Werbeanlagen muss der jeweils festgelegten Bauklasse entsprechen.

TEIL 2 - ALTORTGEBIETE

(zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen Teil 1)

1. Lage von privaten Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 1.1. KFZ-Abstellanlagen (Garagen, Carports) sind durch ein mindestens 2,5 m hohes Einfahrtstor gegen die Verkehrsfläche abzuschließen.

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

- 2.1 Hauptgebäude sind in einem Abstand von 0 bis 2 m zur vorderen Baufluchtlinie anzuordnen.

3. Bauwerke im Bauwich

- 3.1. Bauliche Anlagen im vorderen Bauwich dürfen maximal 50 cm hoch ausgeführt werden.

4. Dachgestaltung

- 4.1. Es sind straßenseitig als überwiegende Dachform nur Sattel- und/oder Pultdächer zulässig.
- 4.2. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Baufluchtlinie vorzusehen.
- 4.3. Die Dachneigung hat straßenseitig mindestens 30° zu betragen.
- 4.4. Solar-, Photovoltaikanlagen udgl. dürfen straßenseitig nur parallel zur bzw. flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet werden.

5. Sonstige Bestimmungen

- 5.1. Klimaanlage, Wärmepumpen udgl. sind in von öffentlichen Verkehrsflächen im Altortgebiet einsehbaren Bereichen unzulässig.

TEIL 3 - SCHLOSSAREAL

(Spezielle Bestimmungen für die Schutzzone "Schlossareal")

Zur Sicherung des historischen Ensembles des Schlosses Bockfließ, samt dazugehörigen Gebäuden, ist im Bebauungsplan eine Schutzzone festgelegt. Ziel dieser Schutzzone ist die dauerhafte Sicherung dieses Ensembles in seinem Bestand und Erscheinungsbild zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Bauungsbestimmung.

1. Bereich der Schutzzone

- 1.1. Die Schutzzone umfasst den als BK (Bauland-Kerngebiet) gewidmeten Bereich des "Meierhofes" und des "Falknerhofes" sowie den Gebäudestand des ehemaligen "Falknerhauses". Weiters umfasst die Schutzzone den als Gp (Grünland-Parkanlage) gewidmeten Bereich mit dem Schloss Bockfließ, samt ringförmig umschließenden Gebäuden sowie das dem Falknerhaus angeschlossene Glashaus. Das Schloss, sowie die ringförmig umschließenden Gebäude, sind als Geb (Grünland-erhaltenswertes Gebäude) im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

2. Gebäudehöhe

- 2.1. Gebäude dürfen im Bauland-Kerngebiet maximal 4 m bzw. 5 m hoch und eingeschößig errichtet werden.
- 2.2. Die Firsthöhe darf maximal 4,0 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

3. Dachformen

- 3.1. Als Dachformen sind im Bereich des Bauland-Kerngebiets lediglich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat dabei mindestens 43°, höchstens jedoch 47° zu betragen.
- 3.2. Ausgenommen von den Bestimmungen des Punktes 3.1 ist der Bereich des Falknerhauses sowie der Bereich der planlich speziell bezeichneten KFZ – Abstellanlage Nr. 1 (KFZ-1). In diesen Bereichen sind auch Pultdächer als Dachform zulässig.

4. Freiflächen

- 4.1. Die Freiflächen sind von jeglichen Gebäuden und gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen freizuhalten. Eine gärtnerische Gestaltung, wobei auch Elemente zur Freiraummöblierung (Zierbrunnen, u. dgl.) zum Einsatz kommen können, ist jedoch zulässig.

5. KFZ Abstellanlagen

- 5.1. Pro Wohneinheit sind 2 KFZ - Stellplätze auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen (KFZ, Vp) vorzusehen.

6. Werbeanlagen

- 6.1. Werbeanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

TEIL 4 - GRÜNLAND-KELLERGASSEN

(Spezielle Bestimmungen für die Schutzzone "Untere Kellergasse")

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünland-Kellergasse (Gke). Der Bereich ist zusätzlich als Schutzzone im Bebauungsplan planlich abgegrenzt.

1. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Kellergassen

1.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Platzraumes und der Dachlandschaft darf dabei nicht gestört werden. Als ausgewogenes Seitenverhältnis von Gebäuden werden eine max. Seitenlänge von 15 m und eine max. Tiefe 10 m festgelegt.

1.2. Die Bebauungshöhe wird mit 6 m festgelegt.

1.3. Bei neuen Bauwerken sind entlang der Straßenfront die First- und Traufhöhen sowie die Dachneigungen und -formen aufeinander abzustimmen. Die Dachneigung darf bis zu 10° plus bzw. 10° minus von der Neigung der Dachlandschaft der umliegenden Gebäude variieren.

Als Dachdeckung sind nur kellergassentypische Materialien und Formen zulässig - Strangfalz-Tonziegel oder kleinformatige, trapez-/rautenförmige Faserzementplatten in den Farben ziegelrot oder grau. Nicht zulässig sind Flachdächer sowie Wellfaserzementplatten und Blechdächer.

1.4. Bei Wiedererrichtung von Bauwerken und / oder Dächern dürfen die ursprüngliche Dachform und -neigung beibehalten werden.

1.5. Sonnenkollektoren, Klimaanlage, Wärmepumpen, Ent- und Belüftungsanlagen udgl. sind in von öffentlichen Verkehrsflächen in der Kellergasse einsehbaren Bereichen unzulässig.

Dachflächenfenster, Glasbausteine und Frontverkleidungen (ausgenommen Holzverkleidungen von Giebelfronten) sind unzulässig.

Die Fassaden sind pastellfarben oder weiß zu gestalten. Sichtmauerwerk aus regionaltypischen Materialien (z. B. Sandstein, Tonziegel) ist abweichend davon jedoch zulässig.

Türe und Tore müssen aus Holz oder mit Holz verkleidet sein. Als Farbe ist dabei jene umgebender Türen und Tore vorzusehen (naturbelassen, braun, grün oder grau). Tore dürfen eine Größe von 3,5 m x 3,5 m nicht überschreiten.

Fenster müssen ein kellergassentypisches Format aufweisen und aus Holz oder optisch gleichwertigen Materialien bestehen. Außenjalousien, Rollläden udgl. sind unzulässig (mit Ausnahme von Fensterläden). Als Farbe ist dabei jene umgebender Fenster vorzusehen (naturbelassen, braun, grün oder grau).

2. Werbeeinrichtungen, Schaufenster und Vitrinen

- 2.1. Werbeanlagen sind nur zur Bewerbung der in der Kellergasse vorhandenen Betriebsstätten und Nutzungen zulässig.
- 2.2. Plakatwände mit einer Schaufläche von mehr als 2,0 m² sind nicht zulässig. Schaufenster und Vitrinen mit einer Schaufläche von mehr als 2,0 m² sind nicht zulässig.
- 2.3. Werbeanlagen mit einer Größe von in Summe über 2 m² pro Betriebsstätte sind nur unter Nachweis der Ortsbildverträglichkeit (Ortsbildgutachten) zulässig.

TEIL 5 - BEZUGSNIVEAUS

In nachstehenden Bereichen wird durch den Bebauungsplan (Beiblätter) das Bezugsniveau neu festgelegt:

KG Bockfließ

- Bereich Schutzzone "Schlossareal"
(Plannummer 919 vom September 2018)