



Pyhra, am 26.06.2023

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pyhra beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 30 – 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Pyhra abgeändert (Änderungspunkte 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkte 3, 4, 6A, 6B und 7 in - gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderter Form). Weiters werden die Textlichen Bebauungsvorschriften abgeändert.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: PYHR – BÄ7 – 12158, verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl.Nr. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3

Abänderung und Ergänzung der Textlichen Bebauungsvorschriften Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften:

1. Teilung und Aufschließung von Bauplätzen

1.1) Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen in offener und gekuppelter Bauweise muss im Wohnbaugebiet (Bauland - Wohngebiet, - Agrargebiet und - Kerngebiet) mindestens 500m² betragen. Bei geschlossener Bauweise ist eine Mindestgröße von 250m² erforderlich.

2. Anordnung von Kleingaragen und Abstellplätzen, sowie von Nebengebäuden

2.1) Im vorderen Bauwuch ist das Auf- und Abstellen von Wohnwägen und Mobilheimen verboten. Die Errichtung von Abfallsammelräumen bzw. -stellen im vorderen Bauwuch ist jedoch gestattet.

2.2) Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden. Ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

- 2.3) Kleingaragen müssen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. 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. Der Mindestabstand von 5m zur Straßenfluchtlinie kann unterschritten bzw. die Garage im vorderen Bauwuch errichtet werden, wenn auf dem betreffenden Bauplatz die Errichtung zweier nichteingefriedeter Stellplätze pro Wohneinheit sichergestellt ist.
- 2.4) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.
Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Wohngebäude für die Wohnform "Betreutes Wohnen" im Sinne der NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien 2011. Bei diesen ist pro neu errichteter Wohneinheit ein Stellplatz für Personenkraftwagen ausreichend.

3. Einfriedungen und Werbeeinrichtungen

- 3.1) Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland verboten.
- 3.2) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen - ausgenommen, wenn der Niveauunterschied zum Ausgleich zwischen dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Niveau des Bauplatzes erforderlich ist bzw. ausgenommen im Falle der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen für an Landesstraßen liegenden Bauplatzen - eine Gesamthöhe von 1,60m nicht überschreiten und müssen mindestens 80cm hoch sein.
- 3.3) Eine neue Einfriedung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet muss sich in Höhe und Form in den umgebenden Bestand einfügen, auch wenn sich damit Abweichungen von den Bestimmungen des Punktes 3.2 ergeben.
- 3.4) Als Einfriedung der Wohnbaulandflächen zum "Grünland-Grüngürtel (Ggü-4)" im Bereich der Parzellen 192/1 (KG. Wieden), 42 und 43 (KG. Heuberg) ist zumindest ein durchgehender Mauersockel mit einer Mindesthöhe von 50cm auszuführen.

4. Erhaltenswürdiges Altortgebiet

- 4.1) Mauerwerksöffnungen sind den Proportionen des Baukörpers anzupassen und müssen in Aufteilung, Form und Größe zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- 4.2) Das Dach von Hauptgebäuden muss als wesentlicher Bestandteil des Baukörpers in Erscheinung treten. Bei der Ausführung von Sonderdachformen haben sich diese harmonisch in den umgebenden Bestand einzufügen.
- 4.3) Die Dacheindeckung hat mit hartem Deckungsmaterial in Form von Dachziegeln oder -platten zu erfolgen. Bei Hauptgebäuden (Wohngebäude) ist die Verwendung von großflächigen Dachplatten nicht gestattet.
Ausgenommen davon ist die Verwendung von Teilen der Dachfläche zur Errichtung von Sonnenkollektoren, wenn diese die gleiche Dachneigung wie die Dachfläche selbst aufweisen.
- 4.4) Die Errichtung und Änderung von Werbeeinrichtungen ist nur dann gestattet, wenn bei der Gestaltung und Materialwahl auf eine Einfügung in den Altbestand Rücksicht genommen wird.
Unter Werbeeinrichtungen sind z.B. zu verstehen
- Ankündigungen zu Reklamezwecken
 - Markisen
 - Fenster-, Tür- und Gebäudebeschriftungen
 - Automaten u.ä.

5. Freiflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "Freiflächen" sind folgendermaßen zu gestalten:

Freifläche 1 (F1) - Parz. Nrn. 685 / 1, 685 / 25 bis 685 / 37 (K.G. Pyhra)

Die hier ausgewiesene Freifläche ist als Hausgarten zu gestalten.

Freifläche 2 (F2) - auf Teilen der Parz. Nrn. 796 und 185 / 1 (K.G. Pyhra)

Die hier ausgewiesene Freifläche ist als mehrstufiger Gehölzstreifen zu gestalten.

Freifläche 3 (F3) - auf Teilen der Parz. Nrn. 799, 800 und 801 (K.G. Pyhra)

Die hier ausgewiesene Freifläche ist als dicht bepflanzter Grünstreifen zu gestalten.

6. Bauungsvorschriften für Baulichkeiten im Grünland

6.1) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für Baulichkeiten im Grünland.

6.2) Bauklassen:

Für alle Bauten im Grünland gelten die Bauklassen I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ-Bauordnung, sofern der Verwendungszweck nicht eine andere Bebauungshöhe erforderlich macht (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude).

7. Begrünte Dächer

7.1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und Leicht-Konstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

7.2) Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:

Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwich, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung einer Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als 1 Meter, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

8. Unversiegelte Flächen

8.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bewilligungs- und anzeigepflichtige Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

8.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine...).

Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

8.3) Ist bei vor dem 26.06.2023 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant, und kann das Ausmaß der unter Punkt 2) vorgegebenen unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

9. Versickerung und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswässern

9.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Dafür ist die Ausarbeitung eines Sickerfähigkeitsnachweises erforderlich. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

9.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen für eine gedrosselte Einleitung sind im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

§ 4

Die Plandarstellung sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt Pyhra 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:

Günter Schaubach, MBA

Angeschlagen am: 12. 9. 2023

Abgenommen am:

Der Bürgermeister: