

## **4.2 TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Parallel zu den planlichen Festlegungen des Bebauungsplanes werden auch Textliche Bebauungsvorschriften für die Baulandflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Siedlungsraum von Sieghartskirchen festgelegt.

Wie bereits angeführt, verfügt die Marktgemeinde Sieghartskirchen bereits über drei Teilbebauungspläne. Im Zuge der Erlassung der Teilbebauungspläne „Kogl West“, „Betriebsgebietszone – Einsiedl / Gollarn“ sowie „Hauptstraße / Ried-West“ wurden jedoch nur für den Bereich „Kogl-West“ auch Textliche Bebauungsvorschriften zur „Anordnung von Garagen und Abstellplätzen“ festgelegt.

Diese werden unter einem eigenen „Punkt B“ in die neuen Textlichen Bebauungsvorschriften integriert und gelten auch weiterhin nur für das „Bauland-Wohngebiet (BW)“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kogl-West“.

### **A) BEREICH „SIEGHARTSKIRCHEN“**

#### **1. GELTUNGSBEREICH**

Die Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Bauland im Ortsbereich von Sieghartskirchen.

*Damit soll klargestellt werden, für welche Baulandbereiche im Gemeindegebiet die Textlichen Bebauungsvorschriften gelten.*

#### **2. ÄNDERUNG DER GRUNDGRENZEN, TEILUNG VON BAUPLÄTZEN, MINDESTBAUPLATZGRÖSSE**

2.1) Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:

+ Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“, „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: **1000m<sup>2</sup>**

+ Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:

a) in der offenen Bauungsweise: **500m<sup>2</sup>**

b) in der gekuppelten und der einseitig offenen: **450m<sup>2</sup>**

c) in der geschlossenen Bauungsweise: **400m<sup>2</sup>**,

wobei das Höchstmaß der neu geschaffenen Bauplätze **1199m<sup>2</sup>** nicht überschreiten darf.

*Die Kombination der einzelnen geplanten Festlegungen (Baulandwidmung, Bebauungsdichte, Bebauungshöhe, Grundstücksgröße,...) soll eine, der bestehenden Bauungsstruktur und der Lage in der Gemeinde entsprechende, maßvolle Verdichtung und Nutzung der Baulandflächen ermöglichen. Parallel zur Mindestbauplatzgröße soll im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ auch ein Höchstmaß für neu geschaffene Bauplätze festgelegt werden, um eine nachhaltige Nutzung der Baulandflächen zu gewährleisten.*

2.2) Grundstückszusammenlegungen sowie die Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen Bauplätzen, sofern sich die Anzahl der bestehenden Bauplätze nicht verändert wird, sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

*Die Zusammenlegung von Grundstücken soll von der Regelung der Mindestbauplatzgrößen ausgenommen werden, um auch die Bebauung von kleinen Grundstücken durch die Schaffung eines Bauplatzes unter der Mindestgröße zu ermöglichen. Gleiches gilt auch die „interne“ Verschiebung von Grundstücksgrenzen, solange die Anzahl der Bauplätze gleich bleibt und dadurch die Bebaubarkeit und die Nutzung der Grundstücke verbessert wird.*

2.3) Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutzufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 2.1) ohne Fahnenzufahrt und Servitutzufahrt.

*Um ein sinnvolle Bebauung von neu parzellierten Grundstücken abzusichern, soll nur der für die Errichtung von Gebäuden nutzbare Baulandanteil ohne den Zufahrtsfahnen oder Servitutsstreifen für die Beurteilung der Mindestgröße eines Bauplatzes herangezogen werden.*

### **3. ANORDNUNG VON GARAGEN, ANZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE**

3.1) In der „offenen“, „gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bauweise müssen Garagen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.

3.2) Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist.

*Um die Erschließungsstraßen der Siedlungsgebiete bezüglich des ruhenden KFZ-Verkehrs zu entlasten, soll in der „offenen“, „gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bauweise vor jeder Garage die Errichtung eines Stellplatzes, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf, vorgeschrieben werden. Dadurch soll ein direktes Zufahren von der Erschließungsstraße zum jeweiligen Grundstück ermöglicht werden. Das Schließen mit einem automatisch öffnbaren Tor soll jedoch gestattet werden.*

3.3) Wird keine Garage errichtet, sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig nutzbare PKW-Stellplätze direkt an der Straßenfluchtlinie bzw. zu internen Erschließungsstraßen, Fahnenzufahrten oder Servitutzufahrten hin orientiert zu errichten; diese dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden. Ausgenommen vom Einfriedungsverbot sind Fahnenparzellen.

*Um auch bei der Nicht-Errichtung von Garagen eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße zu den Stellplätzen auf Eigengrund abzusichern, sollen diese direkt an der Straßenfluchtlinie angeordnet und ebenfalls nicht eingefriedet werden.*

3.4) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30(2)Z.10 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF:

#### **Wohngebäude**

- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhausanlagen: **2 Stellplätze je Wohneinheit**

#### **Wohngebäude**

- mit mehr als 4 Wohneinheiten: ab der 10. Wohneinheit **1,5 Stellplätze je Wohneinheit**

Darüber hinaus sind je angefangener 10 Wohneinheiten 2 Besucherparkplätze zu errichten. Besucherparkplätze sind separat zu kennzeichnen.

*Die Anzahl der erforderlichen Mindeststellplätze soll für Wohngebäude abhängig von der Anzahl der Wohneinheit gestaffelt festgelegt werden. Dadurch sollen ausreichend Stellflächen auf Eigengrund geschaffen werden und der öffentliche Raum nicht nur als Parkraum genutzt werden und den Straßenraum bezüglich des ruhenden KFZ-Verkehrs entlasten und die zu errichtenden Stellplätze im Verhältnis zum zu erwartenden Bedarf stehen. Die Errichtung von nicht erforderlichen Stellplätzen soll damit verhindert und unnötige Kosten vermieden werden.*

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander angeordnet werden.

*Dadurch soll ein direktes Zufahren von der Erschließungsstraße zu den jeweiligen Stellplätzen ermöglicht werden. Da die Stellplätze getrennt und unabhängig voneinander zu beparken sein müssen, kann die Anordnung der Stellplätze nicht hintereinander bzw. übereinander erfolgen.*

3.5) Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen in befristeter Form als Baustelleneinrichtung.

*Das alleinige Aufstellen eines Wohnwagens, Mobilheimes, ... und eine Nutzung, die einem „Campingplatz“ gleicht, soll im Siedlungsgebiet verhindert werden. Das Siedlungsgebiet soll für die Errichtung von Wohnbauten genutzt werden.*

3.6) Auf bebauten Grundstücken dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht im Vorgartenbereich, ausgenommen auf den Stellplätzen gemäß Punkt 3.4, auf- und abgestellt werden.

*Aus Ortsbildgründen soll das Aufstellen eines Wohnwagens, Mobilheimes,... im Vorgartenbereich nicht gestattet werden.*

3.7) Mindestanzahl von Abstellanlagen für Fahrräder

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Fahrräder zu errichten.

*Neben der Regelung der Mindestanzahl der KFZ-Stellplätze soll auch die Mindestanzahl von Abstellanlagen für Fahrräder geregelt werden und damit auch eine Gleichstellung der erforderlichen Stellplätze zu KFZs erreicht werden. Durch die ausreichende Errichtung von Fahrradstellplätze soll auch die Nutzung von Fahrrädern im Alltag erleichtert werden und damit eine alternative Nutzung zu anderen Fahrzeugen darstellen.*

#### **4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN UND ZU- UND AUSFAHRTEN PRO GRUNDSTÜCK**

4.1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1.8m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

*Durch die geplante Festlegung sollen die, das Straßenbild prägenden Einfriedungen bezüglich ihrer Höhe vereinheitlicht werden.*

4.2) Im Wohnbauland und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bauweise errichtet werden.

Aus Lärmschutzgründen sind entlang der „Landesstraßen“ Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2m, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, zulässig.

*Die Errichtung von Mauern aus Lärmschutzgründen soll entlang von Landesstraßen, entlang denen es aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens zu Lärmbeeinträchtigungen kommen kann, ermöglicht werden.*

- 4.3) Im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Industriegebiet (BI)“ dürfen Einfriedungen maximal 2m hoch errichtet und können auch als Mauer ausgeführt werden.

*Neben Lärmschutzgründen und in der „geschlossenen“ Bauweise dürfen auch im Betriebsgebiet Einfriedungen als bis zu 2m hohe Mauern ausgeführt und damit ein Sicht- und Lärmschutz um das Betriebsgelände angebracht werden.*

#### 4.4) Ein- und Ausfahrten

- 4.4.1 Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück pro Straßenzug, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.

*Um für die Gestaltung des öffentlichen Raumes ausreichend Spielraum zu gewährleisten, soll die Breite und Anzahl der Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken beschränkt werden. Dadurch soll eine offenere Gestaltung des öffentlichen Raumes und gleichzeitig die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglicht werden.*

- 4.4.2 Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen, wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Ansuchen unter Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt auf max. 8,5m auszuweiten.

*Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll nicht auf Kosten der Sicherheit, Flüssigkeit oder Leichtigkeit des fließenden Verkehrs einhergehen. Daher soll es mittels verkehrstechnischem Gutachten möglich sein die maximale Breite zu erhöhen.*

- 4.4.3 Im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Bauland-Sondergebiet (BS)“ darf zur gewerblichen Nutzung die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten, gemessen an der Straßenfluchtlinie max. 8,5m betragen. Wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird, besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximal Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf max. 10m auszuweiten.

*Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll nicht auf Kosten der Sicherheit, Flüssigkeit oder Leichtigkeit des fließenden Verkehrs einhergehen. Daher soll es mittels verkehrstechnischem Gutachten möglich sein die maximale Breite zu erhöhen.*

- 4.4.4 Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 6m bzw. ein Vielfaches von 6m betragen.

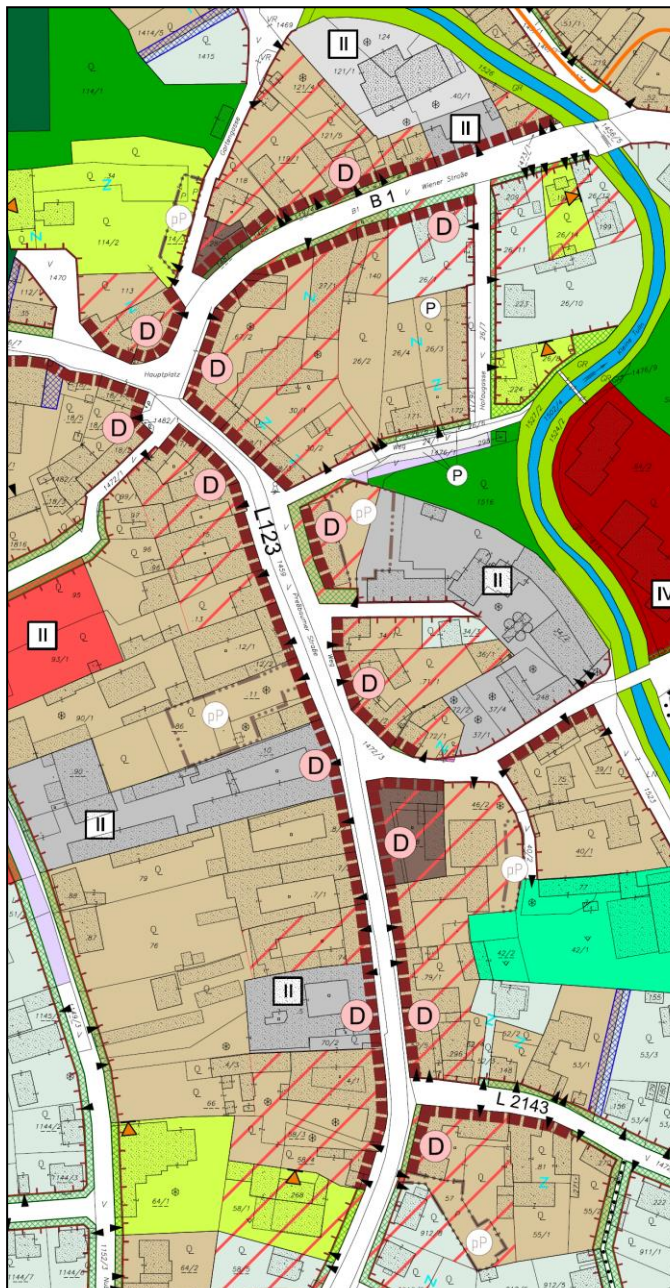
*Zur Absicherung für die Möglichkeit zur Errichtung von Parkplätzen im öffentlichen Raum, soll der Abstand zwischen den Ein- und Ausfahrten auf mindestens 6m bzw. ein Vielfaches davon festgelegt werden, so dass dadurch mindestens ein Parkplatz im öffentlichen Raum zur Verfügung steht und nicht über die gesamte Länge einer Straßenfluchtlinie nicht nutzbare „Zwischenräumen“ entstehen.*

## 5. WERBEEINRICHTUNGEN

5.1) Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland („Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“) sowie die Aufstellung und Anbringung von Werbeaufschriften, ausgenommen zeitlich befristete Ankündigungen, an Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen ist verboten.

Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung und Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke.

*Die geplanten Festlegungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen auch eine gegenseitige Beeinträchtigung durch blinkende und leuchtende Werbeanlagen bzw. eine übermäßige Lichtverschmutzung vermeiden.*



**Abbildung:** Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern Sieghartskirchen

## 6. ORTSBILD UND HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM „ORTSKERN“ VON SIEGHARTSKIRCHEN

6.1) Geltungsbereich „Ortskern“: (siehe eingefügten Ausschnitt mit der Kennzeichnung (D) und Anbauverpflichtung aus dem „Strukturkonzept“)

*Das für den Ortskern von Sieghartskirchen charakteristische und harmonische Orts- und Straßenbild mit seiner geschlossenen Straßenrand-bebauung soll erhalten und der prägende Charakter abgesichert werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan neben der „geschlossenen“ Bauweise, einer einheitlich festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe von Bauklasse I,II (ausgenommen zwei höhere Bestandsgebäude) auch eine Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie bzw. vordere Baufluchtlinie festgelegt. Die planlichen Festlegungen sollen durch „Textliche Bauvorschriften“ für den „Ortskern“ ergänzt werden.*

*Da der Straßenraum durch die direkt zur und an der Straße errichteten Gebäude geprägt wird, soll durch die folgenden Festlegungen eine einheitlichen Ausrichtung der Dächer und der Dachform eine harmonische Einfügung bei Neu-, Zu- oder Umbauten von straßenseitigen Gebäuden erreicht werden.*

- 6.2. Entlang der zum öffentlichen Raum hin orientierten Dachflächen sind Steildächer zu errichten. Als Dachform ist ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig.
- 6.3. Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Sollte der in der Natur vorhandene Bestand anders ausgerichtet sein, ist, die giebelständige Ausrichtung beizubehalten. Wenn stattdessen eine Ausrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie gewählt wird, ist ein Ortsbildgutachten, das die Einfügung in das Ortsbild bestätigt, zu vorzulegen.

## **7. HÖCHSTER PUNKT EINES GEBÄUDES IM WOHNBAULAND**

- 7.1) Der höchste Punkt eines Gebäudes - ausgenommen untergeordnete Bauteile – darf im Bereich der locker bebauten Baulandbereiche mit der festgelegten Bebauungsdichte „MBF“ höchstens 3m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

*Durch die Beschränkung des „höchsten Punktes“ eines Gebäudes soll die mögliche Überhöhung der festgelegten Bebauungshöhe beschränkt und damit die harmonische Einfügung der zukünftigen Gebäude einerseits in den umgebenden Baubestand und andererseits an den Siedlungsrandern in die umgebende Landschaft berücksichtigt werden.*

- 7.2) Im Bereich der „höchstzulässigen Gebäudehöhe von 9,5m“ und der „offenen“ Bauweise darf kein zurückversetztes Geschoß errichtet werden.

*Zur harmonischen Einfügung in den Umgebungsbereich der in offener Bauweise errichteten Bauweise soll die Errichtung eines zurückversetzten Geschoßes verhindert werden, da dadurch viergeschoßige Gebäude errichtet werden könnten, deren räumliche und optische Wirkung denen von vier „Vollgeschoßen“ entspricht und sich dadurch störend auf den Umgebungsbereich und das Ortsbild auswirken könnte.*

## **8. NIVEAU DES BAUPLATZES UND VON HAUPTGEBÄUDEN**

- 8.1) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 11a NÖ-Bauordnung 2014) zulässig.

*Geländeänderungen sollen auf eine Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau beschränkt werden, um durch hohe Anschüttungen oder umfangreiche Abgrabungen ungewünschte Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes bzw. der angrenzenden Grundeigentümer zu vermeiden.*

*Seit der Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 im Jahr 2020 besteht für Gemeinden gemäß §30 (2) Z 22 bis Z 25 des NÖ-Raumordnungsgesetz die Möglichkeit Festlegungen und Regelungen bezüglich der Absicherung von unversiegelten Flächen und der Begrünung von Dächern, Fassaden und KFZ-Abstellanlagen zu erlassen.*

## **9. BEGRÜNTE DÄCHER**

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.

*Durch die Begrünung von Flachdächern möchte die Gemeinde die neuen rechtlichen Möglichkeiten nutzen und einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum erreichen. Durch die geplanten Maßnahmen sollen zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, die einerseits die Rückstrahlung der Dachflächen verringern, gleichzeitig Wasser speichern können und andererseits durch die zusätzliche Verdunstung die Luftfeuchtigkeit erhöhen und sich somit ausgleichend auf die Umgebungstemperatur auswirken. Weiters stellen begrünte Dächer auch einen gewissen Ausgleich zur laufenden Bodenversiegelung dar.*

*Um auch andere Nutzungen der Dachflächen zu ermöglichen, sollen Dachflächen, die für den Aufbau eines begrünten Daches nicht geeignet sind, ausgenommen und andere ökologisch wertvolle Nutzungen ermöglicht werden. Gleiches gilt für die Nutzung des Daches als Freiraum.*

## **10. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON KFZ-STELLPLÄTZE**

10.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten Abstellflächen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähige Oberflächen herzustellen bzw. die Oberflächenwässer über Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

*KFZ-Stellplätze und ihre Zufahrtsmöglichkeiten benötigen große Flächen, die zur leichteren Instandhaltung meist mit einer den Boden versiegelten Schicht ausgeführt sind. Dadurch ist in diesen Bereichen keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Durch die geplante Maßnahme soll zumindest ein Teil der Flächen nicht zur Gänze versiegelt und auch eine gestalterische Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im Bereich des KFZ Abstellanlage erreicht werden.*

10.2) Bei der Errichtung und Umgestaltung von Abstellflächen ab 5 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze müssen im Bereich der Parkplätze zumindest 2 Bäume (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.

*Die zu pflanzenden Bäume stellen nicht nur eine gestalterische Maßnahme dar, sondern sollen auch Teile der Stellplätze beschatten und dadurch die Rückstrahlung der Bodenflächen verringern. Die Anzahl, Größe und das Verhältnis der Bäume zu den KFZ-Stellplätzen ist daher für die gewünschte Wirkung nicht unwesentlich. Die Anzahl der Bäume wird daher gestaffelt nach der Anzahl der Stellplätze festgelegt.*

10.3) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Pflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 80m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 10.2) im direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

*Gem. §30 (2) Z 22 ist neben der Begrünung von privaten Abstellanlagen im Wohnbauland auch die Begrünung von betrieblichen Abstellanlagen möglich. Deshalb sollen auch im Bauland-Betriebs- bzw. Sondergebiet Maßnahmen gegen die Versiegelung von Abstellanlagen und den zugehörigen Zufahrtbereichen geschaffen werden. Da Betriebsflächen meist großflächige Verkehrs- Park oder Rangierflächen besitzen, die meist versiegelt sind, soll diesen „Hitzeinseln“ insofern entgegengewirkt werden, dass für jede angefangen 80m<sup>2</sup> Fläche Bäume zu pflanzen sind, die eine Beschattung und dadurch die Rückstrahlung der versiegelten Bodenfläche verringern soll.*

## **11. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN**

- 11.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt) unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

*Innerhalb des Siedlungsgebietes ist ein Teil der Böden durch darauf errichtete Gebäude versiegelt. Auch unbebaute Flächen sind befestigt und damit ganz oder teilweise versiegelt. Eine starke Bodenversiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens, da Regenwasser weniger gut versickert und zusätzlich bei starken Regenfällen die Kanalisation überlastet werden kann.*

*Weiters wird das Kleinklima negativ beeinflusst, da auf versiegelten Flächen Wasser nicht aufgenommen oder gespeichert wird bzw. versiegelte Flächen zusätzlich Wärme speichern und diese vom versiegelten Untergrund abgegeben und rückstrahlt wird.*

*Die geplante Festlegung dient daher zur Absicherung eines unversiegelten Bodenanteils.*

- 11.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten, diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

*Der Boden von Baulandflächen ist sowohl durch darauf errichtete Gebäude, als auch durch unbebaute Flächen – wie befestigte Freiflächen, Lagerflächen, Garten- und Hofflächen und Verkehrsflächen – teilweise mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder sonstige wasserundurchlässigen Decken befestigt und damit ganz oder teilweise versiegelt. Zur Absicherung von unversiegelten Flächen soll die Hälfte jener Fläche der Grundstücke, die nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut werden darf, genutzt und durchgehend begrünt werden.*

## **12. VERSICKERUNG UND RÜCKHALTEMASSNAHMEN VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN**

- 12.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 11.) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Dafür ist die Ausarbeitung eines Sickerfähigkeitsnachweises, der den Einreichunterlagen beizulegen ist, erforderlich. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

*Neben der Regelung von unversiegelten Flächen sollen auch Maßnahmen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswässern getroffen werden. Grundsätzlich sollen diese auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. In welcher Form bzw. mit welchen technischen Maßnahmen die Versickerung erfolgt soll, ist im Zuge des Bauvorhabens zu klären.*

- 12.2) 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.

*Die Versickerung der Niederschlagswässer soll grundsätzlich auf Eigengrund geschehen. Sollte dies aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich sein, kann durch ein hydrologisches Gutachten festgestellt werden, dass eine gedrosselte Einleitung ins öffentliche Kanalnetz erforderlich ist.*