

## **STADTGEMEINDE FISCHAMEND**

- Textliche Bebauungsvorschriften gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2023 -

---

# **STADTGEMEINDE FISCHAMEND** **TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**BESCHLUSSFASSUNG IM ZUGE GR-BESCHLUSS AM 10.10.2023 (PZ.: FIAD-BÄ15-12493)**

## **ABSCHNITT 1 - GESTALTUNG UND AUSNÜTZBARKEIT (ABTEILUNG) VON BAUPLÄTZEN**

- 1.1.) Das Ausmaß eines im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplatzes darf in der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ 600m<sup>2</sup> und in der Widmungsart „Bauland – Agrargebiet (BA)“ 1.200m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2.) In der offenen Bauungsweise darf die Breite eines neu geschaffenen Bauplatzes ein Mindestmaß von 14m, in der gekuppelten Bauungsweise 11m und in der geschlossenen Bauungsweise 8m nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Bauplätze für Reihenhäuser gemäß NÖ-Bautechnikverordnung (Anlage 7 „OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen“). Für diese gilt eine Mindestbreite von 6m.

## **ABSCHNITT 2 - GARAGEN UND KFZ-ABSTELLPLÄTZE**

- 2.1.) Garagen sind in der offenen oder gekuppelten Bauungsweise mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 2.2.) Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.
- 2.3.) Bei Schaffung von Wohnungen in der geförderten Wohnform „Begleitetes Wohnen“ gemäß NÖ Wohnbauförderungsgesetz 2005 bzw. NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie 2019 ist für je 2 Wohneinheiten lediglich 1 Stellplatz erforderlich. Hierzu ist vor Baubeginn nachweislich das Ansuchen zur diesbezüglichen Förderung bei der NÖ Landesregierung zu stellen und die dementsprechende Förderungszusage ist der Baubehörde spätestens vor Fertigstellung des Bauvorhabens zur Kenntnis zu bringen.
- 2.4.) Die Oberfläche von PKW-Stellplätzen im Freien darf einen Abflussbeiwert  $a_n^1$  von 0,6 nicht überschreiten. Zur Gestaltung von Parkplätzen siehe auch Pkt. 4.4)

## **ABSCHNITT 3 - GESTALTUNG DER BAULICHKEITEN**

- 3.1) In der geschlossenen Bauungsweise darf ab der Bauklasse II die höchstzulässige Gebäudehöhe nur straßenseitig bis zu einer max. Tiefe von 15m (von der Straßen- bzw. vorderen Baufluchtlinie aus gemessen) zur Gänze ausgenutzt werden. Der höchste Punkt des Daches darf in diesem Bereich maximal 3,5m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig. Für dahinterliegende Gebäude oder Gebäudeteile darf die Gebäudehöhe – gemessen an der Grundstücksgrenze – nicht mehr als 6m betragen.

---

<sup>1</sup> Abflussbeiwerte gemäß FQP „Richtlinie für hydroaktive Pflaster und Plattenflächen“ Ausg. 18.06.2021 Tabelle 2 und Tabelle 3. Damit nicht zulässig sind Flächen aus: Pflastersteinen mit herkömmlichen Fugenbreiten und Fugenverschluss, Asphalt, Beton, etc.

## **STADTGEMEINDE FISCHAMEND**

- Textliche Bebauungsvorschriften gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2023 -

---

- 3.2.) Im Bebauungsplan mit der Signatur „F“ ausgewiesene „Freiflächen“ sind gärtnerisch zu gestalten, wobei vor allem einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Zulässig ist auch die Errichtung von Versickerungsmulden für Niederschlagswässer o.Ä.

### **ABSCHNITT 4 - BESCHRÄNKUNG DER VERSIEGELBAREN FLÄCHEN**

- 4.1.) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche Bauwerke unzulässig sind und die einen Abflusswert  $a_n^1$  kleiner 0,5 aufweisen. Zusammenhängende befestigte Flächen mit größerem Abflussbeiwert (darunter fallen z.B. Pflasterungen mit herkömmlichen Fugen, Asphalt, Beton u.Ä.) sind als versiegelt anzusehen.

Im Freien errichtete Pools, naturnah angelegte Wasserflächen, Erdkeller sowie Einfriedungen und Punktfundamente sind als unversiegelte Fläche anzusehen.

- 4.2.) In den Widmungsarten „Bauland - Wohngebiet (BW)“ und „Bauland –Sondergebiet (BS)“ mit der näheren Bezeichnung „Fremdenverkehrseinrichtung“ müssen im Falle der erstmaligen Bebauung bzw. bei Abbruch des gesamten Baubestandes und dessen Neuerrichtung zumindest 30%, im „Bauland - Agrargebiet (BA)“, im „Bauland - Kerngebiet (BK)“ und im Bauland-Betriebsgebiet (BB) zumindest 10% der Bauplatzfläche unversiegelt verbleiben bzw. unversiegelt mit einem Abflussbeiwert  $a_n^2$  kleiner 0,5 ausgeführt oder begrünt werden.

Bei Zubauten, durch welche die bebaute Fläche auf dem Bauplatz weiter erhöht wird, darf das obige Mindestausmaß an unversiegelter Fläche (30% bzw. 10%) ebenfalls nicht unterschritten werden, bzw. – falls der unversiegelte Anteil bereits unter den Mindestmaßen liegt - darf das Ausmaß des Bestandes an unversiegelten Flächen nicht verringert werden.

- 4.3.) Begrünte Dachflächen mit einer zumindest 25cm starken Substratschicht dürfen den in den Punkten 4.1.) bzw. 4.2.) definierten unversiegelten Flächen zugerechnet werden.

- 4.4.) Bei Neuanlagen von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 6 PKW-Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze 1 Baum (Hochstamm, verschulte Qualität mit Stammumfang mindestens 22/24) fachgerecht nach den Anforderungen der dazu geltenden ÖNORMEN mit ausreichend Wurzelraum zu pflanzen, zu pflegen und in vitalem Zustand zu erhalten. Die Bäume sind derart anzuordnen, dass eine möglichst weitgehende Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

### **ABSCHNITT 5 - EINFRIEDUNGEN**

- 5.1.) **Straßenseitige Einfriedungen** dürfen 1,8m Höhe einschließlich 0,6m Sockel, gemessen über die mittlere Höhe, nicht überschreiten.

- 5.2.) In Gebieten der geschlossenen Bauweise ist als straßenseitige Einfriedung auch eine Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m zulässig.

- 5.3.) Im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ bestehen bezüglich der Errichtung von Einfriedungen keine Einschränkungen gemäß Pkt. 5.1.

---

<sup>2</sup> Abflussbeiwerte gemäß FQP „Richtlinie für hydroaktive Pflaster und Plattenflächen“ Ausg. 18.06.2021 Tabelle 2 und Tabelle 3. Damit nicht zulässig sind Flächen aus: Pflastersteinen mit herkömmlichen Fugenbreiten und Fugenverschluss, Asphalt, Beton, etc.

## **STADTGEMEINDE FISCHAMEND**

- Textliche Bebauungsvorschriften gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2023 -

---

### **ABSCHNITT 6 - BAUTEN IM GRÜNLAND**

6.1.) Bauten im Landschaftsschutzgebiet sind verboten. Ausgenommen sind Fischerhütten an jenen Stellen, an denen sich bereits Altbestände befinden. Die maximale Baugröße der geschlossenen Hütte darf 3m x 4m nicht überschreiten, die maximale Baugröße der Plattform (inkl. Balkon oder Terrasse) darf 21m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Aufgrund von übergeordneten Gesetzesbestimmungen erforderliche Bewilligungen (Wasserrecht, Naturschutz und Schifffahrtsrecht) sind spätestens gleichzeitig mit der Einreichung bei der Baubehörde vorzulegen.

Die Außenhülle der Fischerhütten (inklusive Dach) ist in naturnahen Farbtönen (braun, grün,...) zu gestalten.

6.2.) Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind nicht gestattet.