Gemeinde HOCHLEITHEN
Bezirk Mistelbach
Gemeindezentrum 1
2123 Traunfeld
Tel.: 02245/89166
gemeinde@hochleithen.at

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochleithen beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Aufgrund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF wird der Bebauungsplan für die Gemeinde Hochleithen - Katastralgemeinden Bogenneusiedl, Traunfeld und Wolfpassing an der Hochleithen - dahingehend abgeändert, dass die auf den hiezu gehörigen Entwurfsplänen (Plannummern 2676, Blätter 7737-12/1, 7737-12/2, 7737-12/4, 7737-20/1 7737-20/2, 7737-20/3, 7737-20/4, 7737-19/4, 7737-27/2, 7737-28/1, 7738-76/3, 7738-76/4, 7737-04/1, 7737-04/2) mit rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Bestimmungen festgelegt werden.

Die Beschlusspläne sind als Neudarstellung ausgeführt und haben die Plannummern 2677b, Blätter 7737-12/1, 7737-12/2, 7737-12/4, 7737-20/1 7737-20/2, 7737-20/3, 7737-20/4, 7737-19/4, 7737-27/2, 7737-28/1, 7738-76/3, 7738-76/4, 7737-04/1, 7737-04/2).

§ 2 Die Bebauungsbestimmungen werden wie folgt ergänzt:

Besondere Bestimmungen für den abgegrenzten Baulandbereich „d“:
Bauplatzgröße mind. 500 m², max. 800 m².

Bezugsniveaus

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

- *Pater Haspinger-Straße (KG Traunfeld)*
  (Plannummer 2678 vom November 2021)

- *Waldgasse (KG Traunfeld)*
  (Plannummer 2680 vom September 2022)

§ 3 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Nach erfolgter Änderung lauten die Bebauungsvorschriften wie folgt:

Einfriedungen

1.) Bei der Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen sind die ortsüblichen Gestaltungselemente wie z. B. Holzlattenzaun zu verwenden.

2.) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,8 m aufweisen.

Äußere Gestaltung der Bauwerke

1.) Die Gliederung der Baulichkeiten und äußere Gestaltung hat sich an den Gliederungselementen der umgebenden Bauten oder der Gebäudegruppen zu orientieren, insbesondere ist auf den Fassadenrhythmus von Wand und Öffnung (Mauerwerk-Tür-Tor-Fenster) zu achten.

2.) Die zu verwendenden Baumaterialien und Farbgebungen sind im Einklang mit den anschließenden Gebäudegruppen zu wählen (z. B. Putz- und Holzelemente).

KFZ Abstellanlagen

1.) Pro Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze vorzusehen.

Besondere Bestimmungen für abgegrenzte Baulandbereiche

Bereich "a" 1.) Fenster mit Parapethöhe von 1,60 m.

2.) Keine Dachflächenfenster und keine Dachgaupen.

Bereich "b"

1.) Im vorderen Bauwich ist das Errichten von Garagen erlaubt.

2.) Die geordnete Ableitung der östlich / nordöstlich des Baulandes anfallenden Hangwässer ist sicherzustellen.

Bereich "c"

1.) Firstrichtung parallel zur Straße. Ausgenommen ist die Firstrichtung vorhandener Streckhöfe mit Giebelseite zur Straße.

2.) Dachneigung straßenseitig von 35 Grad bis 45 Grad.

3.) PKW-Einstellräume sind nur vom Hof aus zu erschließen. Direkt auf die Straße mündende Garagentore sind unzulässig.

Bereich „d" 1.) Bauplatzgröße:
mind. 500 m², max. 800 m²

Spezielle Bebauungsvorschriften für das
Bauland-Sondergebiet Keller/Presshäuser

1.) Bei allen Neu-, Zu- und Umbauten im Kellergassenbereich sind die derzeitigen charakteristischen Baukörperformen, Gliederungen einzuhalten und die ortsüblichen Baumaterialien zu verwenden.

2.) Die derzeitigen Gebäudehöhen des Bestandes sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen (bis +/- 1,00 m) sind möglich.

3.) Die Dachaufbauten, die den Charakter der Kellergasse bestimmen, sind weitgehendst einzuhalten.

Bezugsniveaus

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

- Pater Haspinger-Straße (KG Traunfeld)
  (Plannummer 2678 vom November 2021)
- Waldgasse (KG Traunfeld)
  (Plannummer 2680 vom September 2022)

FLÄCHENWIDMUNG

BW — Bauland - Wohngebiet (-3WE: max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück)

BA — Bauland - Agrargebiet

BA-H — Bauland - Agrargebiet Hintausbereich

BB — Bauland - Betriebsgebiet

BS-Schule — Bauland - Sondergebiet
mit Angabe der bes. Nutzung

Glf — Grünland - Land- und Forstwirtschaft

Gfrei — Grünland - Freihaltefläche
Grei-OL: Orts-/Landschaftsbild
Gfrei-NE: Naherholung
Gfrei S: Siedlungsentwicklung
Gfrei-P: Sonstige Potentialfläche
Gfrei-R: Retentionsbecken
Gfrei-A: Abstandsfläche

-A -F — Aufschließungszone, befristetes Bauland

Geb — Erhaltenswertes Gebäude im Grünland Signatur: Geb und Nummer im Kreis

Transformator

P — Parkplatz

Vö Vp — öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche

ND — Naturdenkmal

D — Baulichkeit unter Denkmalschutz

Schule — öffentliches Gebäude

T — Tankstelle

BD — Bodendenkmal

VDFL Aab — Altlast, Verdachtsfläche: Altablagerung

TR — eingeschränkte Tragfähigkeit (vermutete Einschränkung der Tragfähigkeit des Untergrundes)

R — Retentionsgebiet / Rückhaltebecken

ME — Meliorationsgebiet

W — Gewässer

FO — Wald (FOS = Schutzwald)

Ggü- — Grünland - Grüngürtel mit Funktionsfestlegung

Gspo — Grünland - Sportstätten

Gspi — Grünland - Spielplätze

G++ — Grünland - Friedhöfe

Gp — Grünland - Parkanlagen

Leitung mit besonderer Bedeutung
(Stromleitung Mittelspannung), Lage ohne Gewähr

EVN Gas MD — unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung
(z. B. EVN Gasleitung Mitteldruck, Stromleitung Mitteldruck), Lage ohne

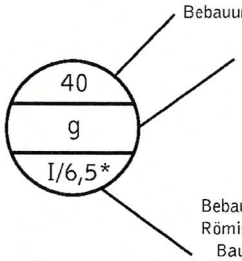
Katastralgemeindegrenze

Gemeindegrenze

Bezirksgrenze

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsweise, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte bzw. Geschoßflächenzahl

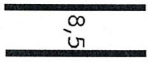


Bebauungsdichte bzw. Geschoßflächenzahl

Bebauungsweise
"g" = geschlossene
"k" = gekuppelte
"o,k" = wahlweise offene oder gekuppelte
"eo" = einseitig offene
"o" = offene

Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Römische Zahl = Bauklasse
Bauklasse I = bis 5 m Bebauungshöhe
Bauklasse II = 5 bis 8 m
Bauklasse III = 8 bis 11 m

I/6,5*Prinzipielle Gültigkeit der Bauklasse I. Bei Gebäuden mit Pult- und/oder Flachdächern max. 6,5 m
7^ Max. zulässige Gebäudehöhe 7 m. Der oberste Abschluss des Daches darf diese Höhe um 1,5 m überragen.



Straßenfluchtlinie und Straßenbreite in Metern

Baufluchtlinie mit gegebenenfalls Angabe des Bauwichs in Metern

Baufluchtlinie mit Verpflichtung zum Anbau und gegebenenfalls Angabe des Bauwichs in Metern

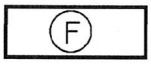
- generell festgelegte, variable Anbauverpflichtung +/- 2m
- Anbauverpflichtung gilt nicht für Bauwerke in der 2. Reihe und für den streifenförmigen Teil von Fahnenparzellen.

Straßenfluchtlinie mit Ausfahrtsverbot

seitliche Grundstücksgrenze, an die bei einseitig offener Bebauungsweise (eo) anzubauen ist

Weg anderer Art (öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion)

X +105,90 Niveau der Verkehrsfläche (m ü. Adria)



Freiflächen

Abgrenzung von Baulandflächen derselben Bebauungsweise, -höhe, -dichte sowie gleichzeitig
Abgrenzung von Baulandbereichen mit zusätzlichen bzw. besonderen Bestimmungen:

Baulandbereiche an den Hintauswegen

Baulandbereich mit zusätzlichen Festlegungen

Baulandbereiche an den Ortsstraßen (Tiefe, bezogen auf die Straßenfluchtlinie: 15m)

Baulandbereich mit zusätzlichen Festlegungen

weitere Bereiche mit speziellen Bebauungsvorschriften

Bereiche mit verordnetem Bezugsniveau (Beiblätter zum Bebauungsplan)