

Der Gemeinderat der Marktgemeinde **ALLAND** beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Alland abgeändert (6. Änderung des Bebauungsplanes mit der Zahl **Z: 7692-09/25**). Es wird die Verordnung geändert, die Änderungen der Verordnung sind in rot dargestellt. Die Plandarstellung wird nicht geändert. Verfasser ist das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

§ 2 Änderung der Bebauungsvorschriften (rote Farbdarstellung):

Die in schwarz dargestellten Bebauungsvorschriften werden wiederverlautbart

ÜBERSICHT:

- (1) Mindestmaße von Bauplätzen
- (2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet
- (3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD*
- (4) Ausnahmeregelungen für bestehende Bauwerke
- (5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- (6) Zufahrten zu Grundstücken
- (7) Gestaltung von Einfriedung im Wohnbauland sowie Stützmauern
- (8) Werbeanlagen
- (9) Besondere Bestimmungen für das Altortgebiet (gem. Plandarstellung)
- (10) Geländeänderungen
- (11) Entsorgung von Regenwässern und Anteil von unversiegelten Flächen
- (12) Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- (13) Landwirtschaftliche Gebäude im Grünland
- (14) Besondere Zusatzbestimmungen für das Planungsgebiet Herrengasse (gem. Plandarstellung)
- (15) Gestaltung von Freiflächen
- (16) Lärmschutzbestimmungen

- (17) Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen

(1) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

- 1.1 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland in offener oder gekuppelter Bebauungsweise gelten folgende Bauplatzmindestgrößen:

Offene bzw. wahlweise offene/gekuppelte Bebauungsweise: 500m²

Gekuppelte Bebauungsweise: 450m²

- 1.2. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.
- 1.3. Die Bauplatzmindestgröße gilt auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSGEBIET

- 2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

- 2.2. Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten bei unbebauten Grundstücken folgende Bestimmungen:

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit jeweils mehr als **180 m²** bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie **Doppelhäuser** mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens **650 m²** zulässig.

Hauptgebäude mit **3 oder 4 Wohneinheiten** je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von mindestens **250 m²** je Wohneinheit gegeben ist.

Hauptgebäude mit **mehr als 4 Wohneinheiten** je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von **150 m²** je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

Bei zusätzlicher Bebauung von bereits bebauten Grundstücken sind bei der Berechnung nach 2.2 die bestehende Anzahl der Wohnungen zu berücksichtigen.

Grundstücksteilungen dürfen dem Bebauungsplan u.a. im Hinblick auf die Bestimmungen nach 2.2. nicht widersprechen.

- 2.3 Bei Gebäuden in Hanglagen, das sind Gebäude bei welchen das Bezugsniveau entlang des Gebäudeumfangs Höhenunterschiede von mehr als 1 m aufweist, gelten folgende Beschränkungen der Gebäudehöhe:

Im Falle von Flachdächern, flach geneigten Dächern bis 15 Grad und von Staffelgeschoßen, unabhängig von der Dachform, darf der höchste Punkt des Gebäudes nicht mehr als 2 m über der nach § 53 NÖ BO ermittelten, mittleren Fronthöhe der Talseite liegen. Als Talseite gilt die Gebäudefront mit dem im Mittel am tiefsten liegenden Bezugsniveau.

- 2.4. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.
- 2.5. Die überbaute Fläche von Carports darf max. 50m² betragen.
- 2.6 Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald ist die Errichtung/Aufstellung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

(3) BEBAUNGSDICHTE IN BEREICHEN MIT DER FESTLEGUNG BD*:

- 3.1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit BD* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m ²
<350m ²	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 16% 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

- 3.2 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §51 (2) 3.) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die

Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig davon einzuhalten.

3.3 Bei Grundstücken, die bereits am 01.03.2018 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren und für welche die Bebauungsdichte BD* festgelegt ist, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls 20% überschritten werden, unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß Zi. 3.1. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand zum Zeitpunkt 01.03.2018 erfolgen. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Hauptgebäude, so gilt diese Regelung gesondert für jedes Hauptgebäude. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bebauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.

3.4 Die Zubaumöglichkeiten gelten nicht in Bereichen mit $\leq 20\%$ Bebauungsdichte oder in Bereichen, in denen lediglich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig ist (Bauwich, hintere Baufluchtlinien).

3.5. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper bei geplanter offener oder einseitig offener Bebauungsweise auf eine maximale Erstreckung von 25m und bei geplanter gekuppelter Bebauungsweise auf 30m zu beschränken, sofern folgende Bedingungen gegeben sind:

- Baukörper im gewidmeten Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet und
- Festgelegte variable Bebauungsdichte Bd* oder Bebauungsdichte bis inkl. 40%

Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

(4) AUSNAHMEREGLUNGEN FÜR BESTEHENDE BAUWERKE:

4.1. Für bestehende rechtmäßig errichtete Hauptgebäude (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten hinteren Bauwichs liegen oder in diesen hineinragen, können Zu- und Umbauten bewilligt werden, sofern diese nicht

außerhalb des hinteren Bauwuchs umgesetzt werden können. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht zulässig.

- 4.2 Für bestehende rechtmäßig errichtete Hauptgebäude (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten vorderen Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Änderungen der Bebauungshöhe (z.B. Aufstockungen im Rahmen der zulässigen Bebauungshöhe) bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des vorderen Bauwuchs umgesetzt werden können.
- 4.3 Bei bestehen Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, ist die Errichtung von Gaupen zulässig.

(5) LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

- 5.1. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten, dies gilt auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland:
- 5.2. Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Jeder Stellplatz muss hierbei eigenständig benutzt werden können. Die Errichtung von Stellplätzen kann auch auf anderen Grundstücken als dem Bauplatz erfolgen, sofern es sich um Eigengrund handelt, welcher an den Bauplatz angrenzt.

- 5.3. Bei sämtlichen unter lit. 5.1. nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

Für Wohnungen bis 74,99 m ²	1,7 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00 m ²	2,0 Stellplätze

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 5.4. Im hinteren Bauwuch ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.
- 5.5. Im vorderen Bauwuch ist die Errichtung von Garagen grundsätzlich nur zulässig, sofern dies in der Plandarstellung des Bebauungsplanes

ausdrücklich festgelegt ist. Die Ausnahmebestimmungen gemäß NÖ Bauordnung §51 (1) (Ausnahmen bei vorliegendem Gefälle zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie von mehr als 5%) sind jedoch für das gesamte Ortsgebiet gültig.

(6) ZUFAHRTEN ZU GRUNDSTÜCKEN

- 6.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20 m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3,0 m zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für das Planungsgebiet Herrengasse (lt. Plandarstellung), diesbezüglich sind die besonderen Bestimmungen gem. 14.1 anzuwenden.

(7) GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN IM WOHNBAULAND SOWIE STÜTZMAUERN

- 7.1. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,8m nicht überschritten werden.

Die mittlere Sockelhöhe darf 50 cm nicht überschreiten. **Ausnahmen hiervon bilden Einfriedungen in hochwassergefährdeten Bereichen, die dem individuellen Objektschutz dienen (in hq30, hq100 und hq300 Abflussbereichen sowie Roten und Gelben Zonen von Wildbächen). Hierbei darf die mittlere Sockelhöhe maximal 120cm betragen.**

Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe von Einfriedungen und Sockelhöhe muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.

- 7.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.

- 7.3. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen sind zu gliedern (bezüglich Sockel, Steher und Felder) und dürfen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise grundsätzlich nicht als Einfriedungsmauer, undurchsichtige Einfriedung oder Maschendrahtzaun ausgebildet werden.

Ausnahmeregelung:

Eine als Wand ausgeführte Einfriedung ist nur in der geschlossenen Bebauungsweise und im Bereich von Grundstücken entlang der Groisbacherstraße, Heiligenkreuzerstraße, Klausenstraße und Mayerlingerstraße zulässig, für welche gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes die hierfür festgelegte Liniensignatur maßgeblich ist. Entlang der im Bebauungsplan festgelegten Liniensignatur sind die Schließung der Bebauung sowie die Errichtung von Einfriedungsmauern mit einer max. zulässigen Höhe von 1,8 m, bezogen auf das angrenzende Straßenniveau, zulässig. Zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

- 7.4. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

- 7.5. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gemäß 7.1. gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.

- 7.6. Sonderregelung bei erforderlichen Stützmauern:

Die Höhe von Stützmauern ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen und Stützmauern sind, falls möglich, in mehrere Höhenabschnitte zu gliedern. Einfriedungen an Oberkanten von Stützmauern dürfen im Mittel maximal 1,40 m hoch sein. Die Ermittlung der mittleren Höhe muss über maximal 3 m lange Abschnitte erfolgen.

(8) WERBEANLAGEN

- 8.1. Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern und Dachaufbauten sowie auf Hauswänden entlang der Straßenfluchtlinie, welche eine Fläche über 4 m² aufweisen, ist im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet und Agrargebiet) unzulässig.
- 8.2. Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit sowie zeitlich begrenzte Plakatierungen im Bereich von Baulücken in der geschlossenen Bebauung.

(9) BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR DAS ALTORTGEBIET (gem. Plandarstellung)

- 9.1 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.
- 9.2 Die Errichtung von Tankstellen im Altortgebiet ist unzulässig.
- 9.3 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden unzulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 9.4 Dachformen und Firstrichtungen:

Die Dachformen und Firstrichtungen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten bei zulässigen Bebauungshöhen von max. 8 m in der geschlossenen Bebauungsweise in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen und Firstrichtungen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Die Errichtung neuer Pult- und Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Mansardendächer) ist nicht zulässig.

Satteldächer mit parallel zur Straßenfluchtlinie verlaufenden Firstrichtungen sind in allen Bereichen der geschlossenen Bebauungsweise zulässig.

9.5 Dachneigungen:

Bei zulässigen Bebauungshöhen von max. 8 m und geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen, welche vom öffentlichen Gut einsichtig sind, mit mindestens 30 Grad Dachneigung auszuführen.

9.6 Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen und Gauben:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

10) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

10.1 Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeveränderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.

10.2 Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

11) ENTSORGUNG VON REGENWÄSSERN und ANTEIL VON UNVERSIEGELTEN FLÄCHEN

11.1. Gesammelte Regenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Ein Kanalanschluss ist nur zulässig, falls nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nicht wirtschaftlich möglich ist.

11.2. Anteil von unversiegelten Flächen:

Als unversiegelte Flächen werden Grünflächen ohne jegliche Bebauung oder Befestigung definiert.

Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt:

Bei zulässigen Bebauungsdichten bis inkl. 20%:	70% unversiegelte Fläche
Bei zulässigen Bebauungsdichten > 20% bis 30%:	40% unversiegelte Fläche
Bei zulässigen Bebauungsdichten >30% bis 40%:	30% unversiegelte Fläche
Bei zulässigen Bebauungsdichten >40% bis 60%:	20% unversiegelte Fläche
Bei zulässigen Bebauungsdichten >60% bis 80%:	15% unversiegelte Fläche
Bei zulässigen Bebauungsdichten >80%:	10% unversiegelte Fläche

Im dichtverbauten Gebiet bei festgelegten Bebauungsdichten $\geq 60\%$ können Dachbegrünungen mit 30-50cm Substrathöhe im Ausmaß von 80% der begrünten Fläche als unversiegelte Fläche berücksichtigt werden.

Die Zubaumöglichkeiten zum Altbestand nach Pkt. 3.3. können unabhängig vom ermittelten Anteil der unversiegelten Fläche jedenfalls eingehalten werden.

12) ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 12.1 Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind im Sinne des Landschaftsbildschutzes eine maximale Gebäudehöhe von 7m sowie die Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen zulässig.
- 12.2 Hinsichtlich der Errichtung von Abstellanlagen sind bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland die Bestimmungen zu §3 (5) dieser Verordnung gültig.
- 12.3 Bei Zu- und Umbauten im Bereich von Gebäuden, welche in ihrem ursprünglichen Bestand vor 1950 genehmigt wurden, ist darauf zu achten, dass keine maßgebliche Abweichung von der charakteristischen Struktur des Bestandes erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Dachneigungen, Firsthöhen, die Fassadenöffnungen sowie die verwendeten Materialien und Farbgestaltung der Fassaden.
- 12.4 Die Errichtung neuer Pult-, Flach- und Mansardendächer ist nur zulässig, sofern diese im Bestand vorhanden sind.

- 12.5 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die von der Straße aus einsehbar sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.
- 12.6 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden unzulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.

13) LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 13.1 In den im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Alland festgelegten „Offenlandflächen“ ist bei Gebäuden mit mehr als 100m² überbauter Fläche und/oder einer Bebauungshöhe von mehr als 6m eine tiefergehende Prüfung hinsichtlich §56 der NÖ Bauordnung durchzuführen. Die Charakteristik der Landschaft ist hierbei in den Bezugsbereich gem. NÖ BO mit einzubeziehen. Die Marktgemeinde Alland kann zur Unterstützung der Beurteilung ein Landschaftsbildgutachten beauftragen.

(14) BESONDERE ZUSATZBESTIMMUNGEN FÜR DAS PLANUNGSGEBIET HERRENGASSE (gem. Plandarstellung)

- 14.1 Im Bereich von Zufahrten zu den vorgeschriebenen Stellplätzen ist eine Einfriedung unzulässig.

(15) GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

- 15.1 Freiflächen (im Bebauungsplan mit F gekennzeichnet) sind gärtnerisch auszugestalten. Eine Versiegelung der Flächen ist unzulässig

(16) LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN

(entsprechend der 2. Änderung BBPL, Ergänzungsbeschluss)

Bei Wohngebäuden im Bereich der Grundstücke 117/4, 117/10, 117/30, KG Alland und Grundstück Nr. 246, KG Weißenweg ist sicherzustellen, dass durch folgende Lärmschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmimmissionen gewährleistet ist:

- Sicherung eines erhöhten baulichen Schallschutzes für die Außenwandkonstruktion sowie hinsichtlich der Fenster.

- Die Aufenthaltsräume und Freiräume sind, soweit möglich, von den wesentlichen Lärmemittenten abgewandt anzuordnen

(17) Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen im Bauland ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen

- 17.1. Bei der Neuerrichtung von oberirdischen Abstellflächen im Bauland ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen sind Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Grünflächen sind mit Strauch- oder Baumpflanzungen auszugestalten.
- 17.2. Ab 8 Stellplätzen ist eine standortgerechte Baumpflanzung zur Beschattung der Stellplätze sicherzustellen, welche folgendermaßen zu berechnen ist:

Stellplatzanzahl	Anzahl der Baumpflanzungen
8 bis 15	1
16 bis 23	2
24 bis 31	3
32 bis 39	4
40 bis 47	5

Bei größeren Stellplätzen ist eine sinngemäße Weiterführung der Berechnung durchzuführen (je 1 Baumpflanzung für weitere 8 Stellplätze).

- 17.3. Die Errichtung und Ausstattung der Grünflächen hat durch standortgerechte Pflanzenwahl zu erfolgen und ist von fachlich geeigneten Unternehmen durchzuführen. Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Vertragsraumordnung oder durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen.

§ 3 Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen 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.

Der Bürgermeister

Stefan Loidl



Angeschlagen am: 29.10.2025

Abgenommen am: 14.11.2025

GR-Sitzung, 28.10.2025,
TOP 5