MARKT
GEMEINDE
HERNSTEIN

Berndorfer Straße 6, 2561 Hernstein

Hernstein, am 05.12.2024

Zahl: 031-3

Betrifft: Beratung und Beschlussfassung über die Erlassung des Teilbebauungsplanes im Geltungsbereich Aigen Ost

Kundmachung

über den Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2024, Punkt 10a

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hernstein beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung

§ 1
Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen Ost

Auf Grund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Aigen Ost in der Marktgemeinde Hernstein (KG Hernstein) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 41.720-24/01 vom Dezember 2024) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen, neu erlassen.
Die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hernstein während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 2
Bebauungsvorschriften Teilbebauungsplan Aigen Ost

Abschnitt I Allgemeiner Teil

Absatz 1 Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze

1) Für Bauplätze innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt. (Bei Fahnengrundstücken gilt grundsätzlich das Mindestmaß ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne):

Offene Bebauungsweise	500 m²
Offene wahlweise gekuppelte Bebauungsweise	500 m²

TEL 0 26 33 / 472 05
FAX 0 26 33 / 472 05 9
EMAIL marktgemeinde@hernstein.gv.at
WEB www.hernstein.gv.at
UID-NR. ATU 16214503

Bei Eckparzellen sind die definierten Mindestgrößen um 100 m² zu erhöhen.

Bereits vor Erlassung des Bebauungsplanes zum Bauplatz erklärte Grundstücke sind davon nicht betroffen. Werden untergeordnete Änderungen der Grundstücksgrenzen bestehenden Bauplätzen vorgenommen, so ist dies zulässig, wenn die Bauplatzgröße maximal um 10 % zur ursprünglichen Bauplatzgröße verringert wird.

2) Die geregelten Mindestgrößen der Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind auch bei Grundstücksneuaufteilung von Fahnenparzellen einzuhalten. Die Zufahrt zum Grundstück (Fahne) zählt nicht zur Bauplatzgröße.

3) Die Baubehörde kann bei der Teilung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im bestehenden, bebauten Ortsbereich eine Unterschreitung der im Punkt 1 aufscheinenden Mindestwerte zulassen, wenn sie den umgebenden Bebauungsstrukturen entsprechen und wenn den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprochen wird.

4) Die Mindestbreite von Bauplätzen hat in der

offenen Bebauungsweise zumindest	15 m
gekuppelte Bebauungsweise zumindest	12 m

zu betragen.

5) Maximale Bauplatzgröße

Für Bauplätze innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird eine maximale Bauplatzgröße von 1.500 m² festgelegt. Bei Fahnengrundstücken gilt die Maximalgröße ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne.

Absatz 2 Bebauungsdichte

Für Bereiche mit festgelegter Bebauungsdichte 20/40 gilt:

20 % gilt für Grundstücke im Bauland größer gleich 1.500 m²
40 % gilt für Grundstücke im Bauland kleiner gleich 700 m²

Für Grundstücke zwischen 1.500 und 700 m² wird die Bebauungsdichte in 100 m²-Intervallen definiert. Die Berechnung der Bebauungsdichte bei Bauplatzgröße abweichend einer definierten Bauplatzgrößenklassen erfolgt proportional zur Bauplatzfläche. Es gelten folgende Bebauungsdichten:

Bebaubare Fläche	Bebauungsdichte BBPL	Bauplatzgröße	Schwellenwerte
200	40 %	500	Mindestbauplatzgröße
240	40 %	600	
280	40 %	700	
282,5	35,3 %	800	
285	31,7 %	900	
287,5	28,75 %	1000	
290	26,36 %	1100	
292,5	24,37 %	1200	
295	22,7 %	1300	
297,5	21,25 %	1400	
300	20 %	1500	Maximalbauplatzgröße
320	20 %	1600	
340	20 %	1700	
360	20 %	1800	
380	20 %	1900	
400	20 %	2000	

Absatz 3 Gebäudehöhe und Harmonische Gestaltung der Gebäude

1) Geschoße über die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nur innerhalb einer Dachhaut mit ortstypischer Dachneigung zulässig.
2) Gebäudehöhe mit Zusatz ^: Für die mit Zusatz ^ festgelegte Höhe gilt, dass die angegebene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen ist. Diese Höhe darf das Dach oder untergeordnete Bauteile um maximal 1,5 m überschreiten.
3) Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind im seitlichen und hinteren Bauwich Nebengebäude zulässig.
4) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 so zu gestalten, dass sie dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Absatz 4 KFZ-Abstellanlagen

1) Bei Errichtung eines Wohngebäudes (Neubau) sind pro Wohneinheit zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.

2) Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche.

3) Für jede 5. Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz sicherzustellen (bei 5 Wohneinheiten sind 11 Stellplätze, bei 10 Wohneinheiten 22 Stellplätze erforderlich usw.).

4) Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück gilt:
   a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je 5 Stellplätze ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum

4) Erhaltenswürdige Strukturen und Elemente (historische Fassaden, architektonische Formen, Materialien) sind in ihrer überlieferten Form zu erhalten.

§ 3
Einsichtnahme

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Die Bürgermeisterin

Michaela Schneidhofer

angeschlagen am: 06.12.2024

abzunehmen am: 23.12.2024

abgenommen am: 23.12.2024

GEMEINDE HERZOGENBURG BEZ. BADEN, NÖ.