

**MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN  
KG NIEDERKREUZSTETTEN  
TEILBEBAUUNGSPLAN „AM TEICHFELD“  
NEUERLASSUNG  
BESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kreuzstetten beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 20.12.2022, Top 4, folgende

**VERORDNUNG**

**§ 1 Allgemeines**

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem Örtlichen Raumordnungsprogramm für das Gebiet „Am Teichfeld“ in der Marktgemeinde Kreuzstetten (KG Niederkreuzstetten) ein Teilbebauungsplan erlassen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

**§ 2 Plandarstellung**

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. G22112/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus einem Planblatt inklusive Legende besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 3 Anordnung von Nebengebäuden**

- (1) Die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwich ist unzulässig.

#### **§ 4 Einfriedungen**

- (1) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf insgesamt 1,60 m nicht überschreiten. Sofern ein Sockel errichtet wird, darf die Sockelhöhe durchschnittlich max. 60 cm betragen.
- (2) Einfriedungen an bzw. gegen öffentliche Verkehrsflächen, die bauliche Anlagen sind, müssen 50 % Lichtdurchlässigkeit aufweisen.

#### **§ 5 Abstellanlagen**

- (1) Als Erweiterung der Bestimmungen gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 und § 11 der NÖ Bautechnikverordnung, in der derzeit geltenden Fassung, in der je Wohneinheit in Wohngebäuden mindestens 1 Stellplatz vorgeschrieben ist, werden für den Geltungsbereich des TBB „Am Teichfeld“ mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen und Abstellanlagen ist in einem Abstand von 5,50 m zur Straßenfluchtlinie zulässig. Diese dürfen nicht gegen das öffentliche Gut eingefriedet werden.
- (3) Die Summe der Breite der Zu- und Abfahrten pro Grundstück darf maximal 8,0 m betragen. Es dürfen maximal zwei Zu- und Abfahrten pro Grundstück errichtet werden.
- (4) Für ein bestimmtes Teilgebiet gilt die „Besondere Bestimmung BB1“, welche die Begrünung von Abstellanlagen regelt (siehe § 9 bzw. Anhang zur Verordnung).

#### **§ 6 Umgang mit Niederschlagswässern**

- (1) Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Am Teichfeld“ ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- (2) Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Den Sickeranlagen vorgeschaltete Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.

## **§ 7 Begrünungsmaßnahmen**

- (1) Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bei Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung bis zu 10° mindestens 50 % der gesamten Dachflächen extensiv (mind. 8,0 cm stark mit einer Humusschicht) zu begrünen.

Im Falle der Errichtung von mehreren Bauwerken auf einem Grundstück, kann die zu begrünende Gesamtfläche beliebig auf die Bauwerke am Grundstück aufgeteilt werden.

Für den Erhalt und die Wartung des Gründaches hat der/die GrundstückseigentümerIn zu sorgen.

- (2) Ausgenommen von den Bestimmungen gemäß Punkt (1) sind jene Flach- oder Pultdächer, auf welchen eine PV-Anlage errichtet wird, sofern diese mehr als 50 % der Dachfläche in Anspruch nimmt.

## **§ 8 Freiflächen**

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (F1, F2, etc.) für ihre Ausgestaltung.
- (2) Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Am Teichfeld“ gilt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten sind. Dieser Anteil ist in Form einer zusammenhängenden Freifläche zu gestalten, die Errichtung von Abstellflächen und Lagerflächen ist nicht zulässig. Die Freiflächen dürfen weder Spielplätze, noch Wege oder Besucherstellplätze beinhalten.

Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

## **§ 9 „Besondere Bestimmungen“**

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, etc.). Diese im Anhang und in der Plandarstellung näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 einzuhalten.
- (2) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, "Besondere Bestimmungen - Bezugsniveau" (BBBN1). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus im Anhang beiliegenden Unterlagen bilden einen Bestandteil der gegenständlichen Verordnung.

## § 10 Sonderbestimmungen

- (1) Höhe \*: Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf hangabwärts um 1 m überschritten werden.

## § 11 Schlussbestimmung

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Kreuzstetten, am 22. Dezember 2022



angeschlagen am: 22. Dezember 2022 *Bo.ck*

abgenommen am: 09. Jänner 2023