

Sachbearbeiter: Hr. Gattinger (DW 25)
gattinger@mautern-donau.gv.at
Aktenzahl: MAUT-BS4-12512-BBP

Mautern, 21. September 2023

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mautern an der Donau hat bei seiner Sitzung vom 21. Sept. 2023, TOP 17 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß §35 des NÖ – Raumordnungsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung, wird für alle Baulandflächen im Gemeindegebiet eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zielsetzungen

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „grün“ hinterlegten Teilbereiche der Stadtgemeinde Mautern/Donau, weisen zum überwiegenden Teil den Charakter und die Bebauungsdichte von „Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten“ auf bzw. handelt es sich um darin innenliegende oder daran unmittelbar anschließende, kleinräumige Baulandreserveflächen.

Die Errichtung von großvolumigen Bauten mit deutlich mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück würde in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen.

Es wird daher angestrebt, dass die gewachsene, aufgelockerte Siedlungs- und Bebauungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „rot“ hinterlegten Teilbereiche der Stadtgemeinde Mautern/Donau, stellen die historischen Ortskerne von Mautern, Mauternbach und Baumgarten und deren Randbereiche mit überwiegend geschlossener Straßenrandbebauung und teilweise auch noch landwirtschaftlich oder kleingewerblich geprägter Nutzungsstruktur dar, mit einem sehr einheitlichen, erhaltenswerten Straßenbild in Form der geschlossenen Straßenrandbebauung und Dominanz der Bauklassen I und II.

Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsenen, erhaltenswerten und zum überwiegenden Teil innerhalb der Schutzzone „Wachauzone“ liegenden Bebauungsstrukturen in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt werden.

Weiters soll generell für alle Baulandflächen des Gemeindegebiets eine Verbesserung des Kleinklimas und eine geringere Bodenversiegelung bei zukünftigen Bauverfahren angestrebt werden. Die Stadtgemeinde beabsichtigt daher, in den Textlichen Bebauungsvorschriften

Maßnahmen zur Erhaltung von „unversiegelten Flächen“, Begrünung von Flachdächern und KFZ-Stellplätzen und Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswässer festzulegen und damit einen Beitrag gegen den fortschreitenden Klimawandel im Sinne der diesbezüglichen Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes zu leisten.

§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderung des Bebauungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung mit der PZ: „MAUT-BS4-12512-BBP“ (1 Blatt), die Bestandteil dieser Verordnung ist, „grün“ hinterlegten Teilbereiche der Stadtgemeinde Mautern/Donau soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Einschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge der Erarbeitung eines flächendeckenden Bebauungsplanes erreicht werden.

Bis dahin müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 600m² aufweisen.

Weiters ist lediglich eine „höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,0m“ und eine maximale „Geschoßflächenzahl“ (das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes) von 0,7 zulässig.

Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung „rot“ hinterlegten Teilbereiche der Stadtgemeinde Mautern/Donau soll im Hinblick auf die angestrebte Erhaltung der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen durch entsprechende Festlegungen im Zuge der Ausarbeitung eines flächendeckenden Bebauungsplanes (z.B. Festlegung von Bebauungsbestimmungen, wie max. Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Höchstzulässige Gebäudehöhe, „Anbauverpflichtung“ entlang der Straßenfluchtlinien, hintere Baufluchtlinien, textliche Bebauungsvorschriften) erreicht werden.

Bis dahin müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1.000m² aufweisen bzw. ist lediglich eine „höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,0m“ und eine maximale „Geschoßflächenzahl“ (das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes) von 1,0 zulässig.

Weist der zum Zeitpunkt der Erlassung der Bausperre bestehende Baubestand bereits eine Geschoßflächenzahl von 1,0 auf oder würde diese im Zuge eines Neu- oder Zubaus überschritten werden, dürfen zusätzlich zum Baubestand Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 150m² errichtet werden.

Ergänzung der textlichen Bebauungsvorschriften alle Baulandflächen:

1. Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

1.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. sind die Oberflächenwässer über geeignete Versickerungsanlagen (Sickermulden, Sickerschacht,...) zu versickern.

1.2) Bei der Errichtung von Abstellflächen bei mehr als 4 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden. Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Stadtgemeinde Mautern an der Donau
Rathausplatz 1, 3512 Mautern
T. +43 (2732) 83151, F. +43 (2732) 83151-12
stadtgemeinde@mautern-donau.gv.at

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag zusätzlich: 13:00 – 18:00 Uhr

Raiffeisenbank Krems
IBAN: AT193239700001703404 | BIC: RLNWATWWKRE

Kremser Bank AG
IBAN: AT112022800400418000 | BIC: SPKDAT21XXX

DVR-Nummer 000013188 | UID: ATU 16226206

mautern-donau.at

1.3) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 1.2) auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

2. Unversiegelte Flächen

2.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

2.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine...). Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

2.3) Ist bei vor dem xx.xx.2023 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant, und kann das Ausmaß der unter Punkt 2.2) vorgegebenen unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 1.2 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

3. Begrünte Dächer

3.1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und Leicht-Konstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer. 25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

3.2) Das Ausmaß von eventuell begrünten Dachflächen mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann vom obigen Mindestausmaß an nicht-versiegelbarer Fläche abgezogen werden.

4. Versickerung und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswässern

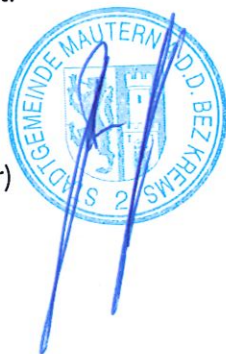
4.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 12.1) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden.

4.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen für eine gedrosselte Einleitung sind im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit 12. Oktober 2023 in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Heinrich Brustbauer)



Angeschlagen am: 26. September 2023
Abgenommen am: 11. Oktober 2023

Stadtgemeinde Mautern an der Donau
Rathausplatz 1, 3512 Mautern
T. +43 (2732) 83151, F. +43 (2732) 83151-12
stadtgemeinde@mautern-donau.gv.at

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag zusätzlich: 13:00 – 18:00 Uhr

Raiffeisenbank Krems
IBAN: AT193239700001703404 | BIC: RLNWATWWKRE

Kremser Bank AG
IBAN: AT112022800400418000 | BIC: SPKDAT21XXX

DVR-Nummer 000013188 | UID: ATU 16226206

mautern-donau.at