

Marktgemeinde Sooß

Hauptstraße 48, 2504 Sooß
Verwaltungsbezirk Baden, Land NÖ
Tel.: 02252/87 573
marktgemeinde@sooss.gv.at, www.sooss.gv.at



Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sooß beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.06.2022, TOP 19. folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Sooß dahingehend abgeändert, dass für die auf der zugehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen sowie die durch rote Signatur dargestellten Widmungsarten und Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

§ 2

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sowie Einzelheiten der Bebauung sind in der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 252-254/1/3, am 2.3.2022, Beschlussexemplar vom 27.6.2022 unter der Änderung 1-2022 verfassten Plandarstellung (Rot-Schwarz-Darstellung, Planzahl 501/1-22, Blätter 1 und 2) zu entnehmen.

Die Bebauungsvorschriften dieser Verordnung sind Bestandteil des Bebauungsplans und werden entsprechend der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. abgeändert und lauten wie folgt:

§ 3

(A) ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die allgemeinen Bebauungsvorschriften gelten für die Widmungsbereiche Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland -Betriebsgebiet.

1. MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.1. Das Mindestausmaß von Bauplätzen (lt. Flächenwidmung - Bauland)

Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten Grundstücken im Wohnbauland oder neugeformten Bauplätzen hat zu betragen:

- In der offenen Bauungsweise 500 m².
- in der geschlossenen und der gekuppelten Bauungsweise 400 m².

1.2. Das Mindestmaß der Breiten von Bauplätzen

Das Mindestmaß der Breite bei neu geformten Grundstücken im Wohnbauland, gemessen an der Straßenfront von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

- in der offenen Bauungsweise 16 m.
- in der geschlossenen oder gekuppelten Bauungsweise 13 m.

1.3. Ausnahmen

Ausgenommen von der Regelung der Mindestmaße von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind:

- Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilungen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.
- Teilungen für Trafostationen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.
- Teilungen in Schutzzonen, wenn diese dem charakteristischen Bestand nicht widersprechen.

2. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

2.1. Einfriedungen bei Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen

- Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen sind in offener und gekuppelter Bauweise im Abstand von 5 Meter gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder sind mit einem elektrisch zu öffnendem Tor einzufrieden.

2.2. Einfriedungen in der offenen oder gekuppelten Bauweise

- Einfriedungen dürfen gegen das öffentliche Gut und an der seitlichen Grundgrenze im Bereich des vorderen Bauwuchs eine Gesamthöhe von 1,65m und eine Sockelhöhe von 65cm nicht überschreiten.

2.3. Einfriedungen entlang von Grundgrenzen

- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der offenen und gekuppelten Bauweise sind vom Nachbargrund ohne Geländeänderung aus gemessen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, ausgenommen im Bereich des vorderen Bauwuchs.
- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der geschlossenen Bauweise sind bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig.

2.4. Ausgestaltung von Einfriedungen

- Einfriedungen in Form einer Mauer im Sinne der NÖ Bauordnung sind gegen Straßenfluchtlinien unzulässig. (Schilfmatten, Kunststoffplanen etc. sind nicht zulässig)
- Anschlusskästen für Versorgungsleitungen sind in die Einfriedung zu integrieren.
- An der Grenze zum öffentlichen Gut sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser zu setzen, und das anfallende Wasser ist auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. (z.B.: Rigol-Sickerschacht)

2.5. Ausgestaltung von Einfriedungen im Bauland-Betriebsgebiet

- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen max. 2,20m hoch ausgeführt sein.

3. STELLPLÄTZE

3.1. Anzahl der Stellplätze

- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (z.B. Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden oder bei Umbauten an Wohngebäuden) sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

3.2. Anordnung der Stellplätze

Bei Gebäuden

- in der offenen Bebauungsweise ist jeder Stellplatz jeweils separat erreichbar anzuordnen.
- in der gekuppelten und geschlossenen Bebauungsweise ist bis zu einer Grundstücksbreite von 13 m die Anordnung der Stellplätze hintereinander zulässig.

3.3. Situierung der Stellplätze

- Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5,0 m abzurücken (ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise).

3.4. Zufahrt zum Bauplatz

- Alle Ein- und Ausfahrten entlang der Straßenfluchtlinie an die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Summe max. 6,0 m betragen.
- Bei Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone darf die Zufahrt zum Grundstück eine max. Breite von 4,00m nicht überschreiten. Getrennte Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.
- Je Bauplatz wird seitens der Gemeinde eine Überfahrt hergestellt, jede weitere ist nur nach Zustimmung der Gemeinde und auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.

4. PFLEGE DES ORTSBILDES

4.1. Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht sowie regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge oder Anhänger

- Die **Aufstellung von Containern** u.dgl. (deren Verwendung den von Aufenthaltsräumen gleicht sowie für Nutzungen als Garagen, Lagerräume etc.) ist generell **unzulässig**. Nicht zulässig ist daher in diesem Sinne die Errichtung bzw. das Aufstellen von Containern und Containergruppen, die zusammengesetzt als Module bzw. Raumzellen ein Gebäude werden könnten. Container sind selbsttragende Konstruktionen mit Stahlrahmen mit ungefähr 2,5m Breite mal ca. 2,5 bis 2,8 m Höhe, deren Wände entweder vorgefertigt und gedämmt oder durchbrochen sind, um durch Verbinden einzelner Elemente (Raumzellen, Module) größere Einheiten (z. B. Wohnräume) zu schaffen. Derlei Bauwerke dürfen weder für Wohn- noch für Lager- oder Garagierungszwecke verwendet werden. Ausgenommen davon sind Betriebsgebiete.
- Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, angemeldete Freizeitfahrzeuge, die für den Straßenverkehr zugelassen sind, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

4.2. Werbeanlagen

- Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und einer maximalen Breite von 2,5 m, ist im Wohnbauland unzulässig.
- Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen sind für dort ansässige Betriebe im Erdgeschoß in maßvoller Form gestattet. Im Einzelfall können auch Teile der Fassade im Obergeschoß verwendet werden. (Abstimmung mit Baubehörde)
- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

4.3. Funkmasten und ähnliche Anlagen

- Tragkonstruktionen von Funkmasten und ähnlichen Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Erdstationen für Satellitendienste, etc. sind nicht zulässig.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- jede Veränderung der Höhenlage des Geländes ist bewilligungspflichtig.
- Das Bezugsniveau ist gemäß NÖ Bauordnung zu berücksichtigen.

6. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN

- Die Versiegelung von Bauplätzen darf max. 50 % der Baulandfläche oder maximal die festgelegte Bebauungsdichte betragen, wobei die Oberflächenbeschaffenheit der nicht zu versiegelten Flächen gärtnerisch (versickerungsfähig) zu gestalten sind.

7. ERHÖHTER LÄRMSCHUTZ BEI AUSSENTEILEN

- Bei Baulandbereichen, bei denen der Wert des zu erwartenden Lärmpegels gemäß Schienenlärmkataster über dem Wert des zulässigen äquivalenten Lärmpegels für Baulandwidmungen liegt, ist ein erhöhter Lärmschutz bei Außenbauteilen vorzusehen (zum Beispiel Schallschutzfenster).

(B) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONE

1. PRÄAMBEL

1.1. Zielsetzung

Sooß ist ein historisch nachgewiesenes Dorf und in den Bereichen ab der Volksschule entlang der Hauptstraße bis zur Dörflergasse mit typisch ländlicher und weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur.

Daher soll in diesen historisch als Altort gewachsenen Bereichen einerseits durch Festlegung von Gebäude-Kategorien der Schutz wertvoller Gebäudestrukturen und -details und andererseits durch Festlegung von Schutzzonenbereichen die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung des ländlichen und weinbaucharakteristischen Erscheinungsbilds der Straßenzüge und der Häusercharakteristik gewährleistet werden. Die vorliegenden Bebauungsvorschriften für Schutzzonen bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und die nachstehenden Maßnahmen stellen für die Besitzer von in diesen Bereichen und Kategorien liegenden Gebäuden und Liegenschaften zwar einen gewissen Mehraufwand für Überlegungen und Planungen dar, sollen aber nicht als Willkür der Behörde gesehen werden. Die Sicherung und Neuanpassung der Gebäude an eine charakteristische Struktur bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität im funktionellen Kernbereich und einen Schutz der Anrainer vor unkontrollierten und kommerziellen Verbauungsinteressen.

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in Schutzzonen bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit

der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise Baubehörde - Gestaltungsbeirat (fachlicher Beirat) - und in Ausnahmefällen mit dem Bundesdenkmalamt angestrebt werden.

1.2. Geltungsbereich

Die hierin definierten Bestimmungen gelten

- für alle Grundstücke innerhalb der als Schutzzonen festgelegten Bereiche, die aufgrund ihres jeweiligen Ortsbildcharakters und ihrer jeweiligen Bautradition festgelegt sind. Als Schutzzonenbereiche ist jener Bereich zwischen Hauptstraße 24-84 und Hauptstraße 29-85 festgelegt

1.3. Anzeigepflicht, Bewilligung, Planunterlagen

In den Schutzzonen sind sämtliche Eingriffe in die Fassaden- oder Dachgestaltung, die auch nur eine geringfügige Änderung in Gebäudestrukturen und äußere Erscheinungsformen bedeuten könnten, anzeige- oder bewilligungspflichtig.

- Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Änderungen sind im Bewilligungsverfahren zusätzlich zu Einreicherfordernissen nach der NÖ Bauordnung (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten inkl. Nachbargebäude etc.) auch die Nachbarobjekte im vollen Umfang aufgenommen darzustellen. Das Bauobjekt hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ jedenfalls von den verlängerten Grundstückslinien links und rechts sowie nach weiteren zur Beurteilung notwendigen Vorgabe der Baubehörde perspektivisch und in Farbe darzustellen.
- In der Schutzzone ist das Ablösen von Pflichtstellplätzen nicht gestattet
- Fahnen- und/oder Servituterschließungen sind unzulässig.

Im Einvernehmen mit der Baubehörde kann die Anzeigepflicht entfallen, wenn sich das Vorhaben auf Bereiche bezieht, die innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf straßenseitig nicht einsehbaren Bereichen liegen und nicht ein Bewilligungsverfahren nach NÖ Bauordnung erfordert.

1.4. Schutzzonengutachten durch einen Gestaltungsbeirat

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten ist in dem als Schutzzone festgelegten Bereich zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportionen und/oder Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, Deckungsmaterial und/oder Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen. Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischen Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt durch ein qualifiziertes Gremium (Gestaltungsbeirat), das auch erforderliche Ausnahmen und Änderungen im Sinne des § 56, Abs. 4, NÖ Bauordnung 2014, treffen kann.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist Basis für die baubehördliche Entscheidung. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf die ausführliche Prüfung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

Der Gestaltungsbeirat wird durch die Baubehörde auf Basis der Statuten eingesetzt.

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Schutzzonen

2.1. Charakteristisches Straßenbild

- In den Schutzzonen ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Straßenbildes bzw. die Rückführung auf dieses anzustreben.

2.2. Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen

- Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind der jeweiligen Schutzzone entsprechend harmonisch in diese Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

2.3. Harmonische Einfügung der Bauwerke

- Im Hinblick auf die harmonische Einfügung der Bauwerke in das bestehende Ortsbild sind folgende Gestaltungselemente im Besonderen zu prüfen und können von der Baubehörde mit besonderen Auflagen versehen werden:
 - Gebäudestruktur
 - Proportionen der Baumassen
 - Einfriedung
 - Farbgestaltung der Fassade
 - Dachdeckung, Verkleidung im Dachbereich
 - Verkleidung von Sockeln und Fassaden(teilen)
 - Öffnungen für Fenster, Tore und Vitrinen, Dachöffnungen

2.4. Gebäudehöhe – Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude

- Geplante Bauwerke dürfen zusätzlich zu der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene Gebäudehöhe aufweisen, die von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude nicht auffällig abweicht. Eine auffällige Abweichung von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude liegt jedenfalls vor, wenn das geplante Bauwerk um mehr als 1 m von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude abweicht.

2.5. Reklame und Geschäftsaufschriften auf Fassaden

- Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist nicht zulässig.

2.6. Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen

- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

3. Allgemeine Bestimmungen in den Schutzzonen

3.1. Begriffsbestimmung

- „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ bedeutet: Bezugspunkt ist der auf dem öffentlichen Raum gegenüberliegende Gehsteigbereich, 1,8 m Sichthöhe bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenfluchtlinie.

3.2. Anordnung von Gebäuden

- Bei Neu- und Zubauten sind moderne Gebäudeteile dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, oder eine harmonische Verbesserung des charakteristischen Ortsbildes ergeben.

3.3. Dachformen

- Als Dachform sind für vom öffentlichen Raum einsehbare Bauteile nur ein symmetrisches Satteldach oder eine Giebelfront in ortsüblicher Ausführung und Proportion gestattet. Die Dachneigung ist dem vorgegebenen bzw. bestehenden (mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad) Ortsbild anzupassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein anderes Maß durch den umgebenden historischen Baubestand nachzuweisen ist.

3.4. Dacheindeckung

- Zur Eindeckung von vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen sind gebrannte Ziegel, Steinschindeln, Faserzementplatten oder ähnliche kleinformatige Materialien, welche in ihrer äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, zu verwenden (keine gewellten Platten).

3.5. Dachgauben und Dachflächenfenster

- Straßenseitige Dachgauben sind dann zulässig, wenn sie das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches und die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen.
- Die straßenseitige Front von Dachgauben muss gegenüber der Gebäudefront sichtbar zurückgesetzt werden.
- Dachflächenfenster sind, wenn vom öffentlichen Raum einsehbar, nicht zulässig.

3.6. Ausbau im Bestand

- Bei bestehenden Gebäuden darf auch in der Bauklasse I die 3. Etage ausgeführt werden, wenn sich die Außenhülle nicht vergrößert. Das Bestandsobjekt muss mit der Fertigstellung mindestens 10 Jahre Bestand haben.

3.7. Einfriedungen und Baulücken

- Baulücken sind in der geschlossenen Bebauungsweise mit mind. 2,20 m hohen Einfriedungsmauern abzuschließen, in anderen Bebauungsweisen sind im Sinne des Ortsbildes entsprechend gestaltete Einfriedungen zu errichten.
- Bei einem Abbruch von Gebäuden im einsehbaren Bereich sind die zuvor beschriebenen Einfriedungsmauern über die gesamte Grundstücksbreite dann zu errichten, wenn innerhalb von 2 Jahren ab dem Baubeginn des Abbruchs keine neuen Gebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

3.8. Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen

- Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

3.9. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

3.10. Schauseiten, Proportionen und Ausführung von Baulichkeiten

1. Die Gebäudeschauseiten sind überwiegend mit einer Putzoberfläche zu gestalten.
2. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie überwiegend mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden.
3. An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglastafeln unzulässig.
4. Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen.
5. Historische Fassaden sind in ihrer Gestaltung nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere betrifft dies das Hauptgesimse und die Fassadengliederung mit Lisenen, Fensteranordnung, Fensterumrahmungen, horizontalen Faschen im Anschluss an das Hauptgesimse oder an das Kordongesimse, Verblechungen, Schmuckelemente sowie vorhandene Unregelmäßigkeiten der Fassade.
6. Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind, sind der Fassade anzupassen.
7. Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. müssen Bestandteil der Fassade sein bzw. in das Mauerwerk integriert werden.
8. Die Schauseiten sind in pastellfarbigen Tönen oder historischen Farben zu gestalten.
9. Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfestern ist an Straßenfronten unzulässig.
10. Garageneinfahrtstore haben sich harmonisch an das Ortsbild und Fassadenensemble anzupassen.
11. Offene Grundstückseinfahrten sind in den mit geschlossener Bebauungsweise ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig.
12. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
13. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.
14. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen an der Straßenfluchtlinie nicht hervortreten.
15. Sichtbare Dachüberstände sind entweder mit Mauergesims oder mit einer angepassten, sorgfältig gestalteten Dachuntersicht auszubilden.

3.11. Schutz historischer und gestalterischer Elemente im öffentlichen Raum

- Bildstöcke, Hausnischen, Arkaden, Lauben, Treppen, Brunnen und ähnliche baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Elemente sind zu schützen, zu restaurieren und zu erhalten.

(C) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUWERKE IM GRÜNLAND

- Gebäude im Grünland dürfen nur ein Vollgeschoß aufweisen. Eine 2. Ebene ist in Teilbereichen möglich
- Dächer von Gebäuden im Grünland sind nach Möglichkeit als sogenanntes „Gründach“ auszuführen.
- Im Grünland sind Lagerungen jeglicher Art, ausgenommen jene für die widmungskonforme Nutzung des Grundstückes, nicht zulässig.
- Kulturgüter (Bauwerke wie Brunnen, Kapellen, Wegkreuze, Bildstöcke, etc.) dürfen nicht abgebrochen werden.

(D) PLANZEICHEN

1. SONDERBEBAUUNGSWEISE

„Für Bereiche mit der Bebauungsweise „s*“ gilt, dass die Gebäude an eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.“

2. SONDERBEBAUUNGSHÖHE

„Für Bereiche mit der Sonderbebauungshöhe „6,5 m*“ gilt, dass der höchste Punkt des Daches maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen darf.“

§ 4

Die Plandarstellungen, die auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, sowie die dazugehörigen Bebauungsvorschriften, liegen gem. § 33 Abs.5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., im Gemeindeamt der Marktgemeinde Sooß während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt gem. §59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Helene Schwarz

Die Bürgermeisterin

Angeschlagen am: 14.09.2022

Abgenommen am: _____