

## VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT

über die Sitzung

### des Gemeinderates

am **Dienstag, den 28.05.2019**

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 21:58 Uhr

In Kaltenleutgeben, Hauptstr. 72, Saal im SIZ.

Die Einladung erfolgte am durch Kurrende.

*ANWESEND WAREN:*

**Vorsitzende(r)**

Bgm. Ing. Josef Graf

**stv. Vorsitzende(r)**

~~Vizebgm. Hannes Stiehl~~

**Geschäftsführende Gemeinderäte**

gfh. GR Peter Fuchs

~~gfh. GR Sonja Häusler~~

gfh. GR Dr. Johann Schadwasser

gfh. GR Michaela Sehorz, MA

**Gemeinderäte**

GR Gustav Novak

GR Maximilian Vielgrader

GR Ewald Simandl

GR Erika Schmidt

GR Mag. Friedrich Potolzky

GR Dkfm. Gottfried Hell

GR Gabriele Gerbasits

gfh. GR Josef Ezsöl

gfh. GR DI. Peter Sedlbauer

~~gfh. GR Bernadette Schöny~~

GR Martin Föllerer

~~GR Ing. Erich Hofbauer~~

GR Elisabeth Arrer

GR Hans Georg Krutak

GR Lukas Hammerl

GR DI. Wolfgang Kastenhofer

GR Mag. Patricia Lorenz

*ANWESEND WAREN AUSSERDEM:*

Martina Bejvl als Schriftführerin

*ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:*

Vzbgm. Stiehl, gfh. GR Sonja Häusler, gfh. GR Bernadette Schöny, GR Ing. Erich Hofbauer

Vorsitzender: Bürgermeister Ing. Josef Graf

Die Sitzung war öffentlich.  
Die Sitzung war beschlussfähig.

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls vom 26.03.2019
2. Bericht der Kontrolle
3. Subventionsvergaben
4. Auftragsvergaben Rathaus und Eiswiese
5. Pachtverträge
6. Lärmschutzverordnung
7. Vermietung Dachflächen für Photovoltaikanlagen
8. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

### **Nicht öffentlicher Teil**

9. Personalangelegenheiten

### **Öffentlicher Teil**

10. Allfälliges

## **VERLAUF DER SITZUNG**

### **Öffentlicher Teil**

#### **Pkt. 1 Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls vom 26.03.2019**

Der Bürgermeister stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll vom 26.3.2019 keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

**Pkt. 2      Bericht der Kontrolle**

GR Erika Schmidt berichtet als Obfrau des Prüfungsausschusses über die am 25.4.2019 unvermutet durchgeführte Prüfung der Kassa. Die Geldkasse stimmte mit der Buchhaltung überein.

Der schriftliche Bericht der Kontrolle wird dem Sitzungsprotokoll als Beilage 1 angeschlossen.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Kontrolle zur Kenntnis.

**Pkt. 3      Subventionsvergaben**

Für das Haushaltsjahr 2019 sind Subventionsansuchen eingelangt.

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge die Auszahlung nachstehender Subventionen für das Haushaltsjahr 2019 beschließen:*

|   |                |
|---|----------------|
| <i>Sportunion</i>                           |                |
| <i>Tennisanlage</i>                         | €     6.000,-- |
| <i>Kinder- und Jugendarbeit</i>             | €     2.000,-- |
| <i>Pensionistenverband Kaltenleutgeben</i>  | €     1.240,-- |
| <i>Elternverein der Volksschule</i>         | €       550,-- |
| <i>Elternverein der Volksschule</i>         |                |
| <i>für Musikunterricht</i>                  | €     1.175,-- |
| <i>Kameradschaftsverein Kaltenleutgeben</i> | €       440,-- |
| <i>KOBV Der Behindertenverband</i>          | €       100,-- |
| <i>PPZ Beratungsstelle</i>                  | €       300,-- |
| <i>Dr. Andreas Riedler, Filmbeitrag</i>     | €       500,-- |

Zur Debatte sprachen: GR Mag. Lorenz, Bgm. Ing. Graf

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 4 Auftragsvergaben Rathaus und Eiswiese**

Der Bürgermeister stellt gemäß § 35 NÖ Gemeindeordnung 1973 den Antrag, folgende Ankäufe bzw. Aufträge zu vergeben:

**Für das Rathaus:**

**Neudoerfler Office System GmbH**  
Einrichtung Möblierung  
Rahmen für Gesamtauftrag (netto) € 65.000,00

**Kroneis Ges.mbH.**  
Nachtragsangebote für Mehrleistungen bei  
Außenanlage (Kanalisation, Asphaltoberflächen) € 27.094,64  
Mehrleistungen bei der Fassade € 11.942,30  
Gesamt € 46.844,33

**Renovierung des Gebäudes auf der Eiswiese:**

**Witti**  
Neue WC's mit Installation (netto) € 4.399,07

**MB-Bau Mario Bikic**  
Abbruch und Errichtung Zwischenwände, neue Türen und Fenster, Boden- und Wandfliesen in den Nassräumen, Bodenfliesen in Vorraum, Abstellraum und Aufenthaltsraum, Rampe und Eingangspodest (netto) € 10.850,00

**Martin Kobold**  
Elektroinstallationen € 2.674,00

Zur Debatte sprachen: GR Gerbasits, Bgm. Ing. Graf, gfh. GR DI Sedlbauer, GR Mag. Lorenz, GR Schmidt

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 5**      **Pachtverträge**

**a) Wienerblick**

Vom Landwirtschaftlichen Betrieb Walter Mayer und Mitbesitzer wurde ein Ansuchen um Verpachtung der Wiese am Wienerblick gestellt. Die Wiese (Teile von den Grundstücken 482/9 und 482/10) im Ausmaß von rd. 9.000 m<sup>2</sup> soll ab 1.6.2019 verpachtet werden. Die jährliche Pacht beträgt € 80,--. Da die Wiese schon jahrelang nicht gemäht wurde, besteht die Gefahr der "Verwaldung". Aufgrund der schwierigen Lage und des großen Aufwandes soll die Pachtdauer auf 10 Jahre festgelegt werden.

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge mit dem Landwirtschaftlichen Betrieb Walter Mayer und Mitbesitzer die Verpachtung von Teilen der Grundstücke 482/9 und 482/10 im Ausmaß von rd. 9.000 m<sup>2</sup> ab 1.6.2019 mit einer Pachtdauer von 10 Jahren beschließen. Der jährliche Pachtzins wird mit € 80,-- festgelegt.*

Zur Debatte sprachen: GR DI Kastehofer, GR Dkfm. Hell, GR Vielgrader, gfh. GR Fuchs, GR Gerbasits, Bgm. Ing. Graf

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**b) Wienerwiese**

Vom Landwirtschaftlichen Betrieb Walter Mayer und Mitbesitzer wurde ein Ansuchen um Verpachtung der Wienerwiese im Ausmaß von rd. 10 ha gestellt. Betroffen sind Teile der Grundstücke 87/1, 87/2, 87/3 sowie 91/1 u. 91/2. Der Pachtvertrag soll auf 5 Jahre beginnend mit 1.6.2019 abgeschlossen werden. Die jährliche Pacht beträgt € 1.600,--.

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge mit dem Landwirtschaftlichen Betrieb Walter Mayer und Mitbesitzer die Verpachtung von Teilen der Grundstücke 87/1, 87/2, 87/3 sowie die Grundstücke 91/1 u. 91/2 im Ausmaß von rd. 10 ha ab 1.6.2019 mit einer Pachtdauer von 5 Jahren beschließen. Der jährliche Pachtzins wird mit € 1.600,-- festgelegt.*

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 6     Lärmschutzverordnung**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2018 wurde eine Lärmschutzverordnung beschlossen. Im Zuge der Verordnungsprüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung wurde festgestellt, dass ortspolizeiliche Verordnungen nicht gegen bestehende Gesetze und Verordnungen des Bundes oder Landes verstoßen dürfen, wobei es sich bereits dann um einen Verstoß handelt, wenn eine Regelung mit einem Bundes- oder Landesgesetz oder Verordnung inhaltlich übereinstimmt.

Die beschlossene Verordnung müsste weitgehend geändert werden. Um weitere Unsicherheiten zu vermeiden, soll die vom Amt der NÖ Landesregierung vorgelegte Musterverordnung neu beschlossen und die Verordnung vom 11.12.2018 gleichzeitig aufgehoben werden.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kaltenleutgeben stellt den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge auf Grund des § 33 der NÖ Gemeindeordnung 1973 folgende Lärmschutzverordnung beschließen:*

***Ortspolizeiliche Verordnung  
über die Vermeidung von Lärm und sonstigen Belästigungen***

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben hat auf Grund des § 33 NÖ Gemeindeordnung 1973 unbeschadet bestehender Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes Niederösterreich in seiner Sitzung am 28.5.2019 nachstehende ortspolizeiliche Verordnung beschlossen:*

**§ 1**

***Ziele, Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen***

- (1) Ziel dieser Verordnung ist die Einschränkung und Vermeidung von Lärm-erzeugung und sonstigen Belästigungen.*
- (2) Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.*
- (3) Im Sinne dieser Verordnung gilt als
  - 1. Nachtzeit: Die Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr.*
  - 2. lärmverursachende Bautätigkeit: Der Betrieb von Baumaschinen und der Einsatz von Baugeräten, die geeignet sind im räumlichen Umfeld der Baustelle unzumutbaren Lärm zu verursachen.*
  - 3. Maschinen: Maschinen, die der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 und Abs.2 der Maschinen-Sicherheitsverordnung 2010 entsprechen.**

**§ 2**

***Verbote***

- (1) Handlungen und Unterlassungen in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, an Samstagen ab 18 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ganztags, die geeignet sind Menschen durch Lärm, Staub, Geruch, Abgase, Erschütterungen,*

*Blendung oder Spiegelung örtlich unzumutbar zu belästigen, sind verboten.*

*(2) Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist nach der Flächenwidmung im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkungen auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen.*

*(3) Als örtlich unzumutbar gelten jedenfalls und sind in der unter Abs. 1 genannten Zeit verboten*

- 1. der Betrieb von treibstoffbetriebenen Maschinen zur Gartenpflege (z.B. Benzinrasenmäher, Motorsense uä.),*
- 2. der Betrieb von Säge-, Schleif- und Arbeitsmaschinen im Freien,*
- 3. lärmverursachende Bautätigkeit (z.B. Hämmern am Dach, Betrieb einer Estrichpumpe),*
- 4. Lautsprecherwerbung, die nicht der Genehmigung nach straßenrechtlichen Vorschriften bedarf.*

### **§ 3**

#### **Ausnahmen**

*(1) Die Bestimmungen nach § 2 gelten nicht für land- und forstwirtschaftliche Arbeiten sowie für Tätigkeiten in gewerberechlichen Anlagen und Betrieben, auf welche die für diese Tätigkeiten geltenden Bundes- und Landesgesetze Anwendung finden.*

*(2) Der Bürgermeister kann im Einzelfall auf Antrag für lärmverursachende Bautätigkeiten im Sinne des § 2 Abs. 3 Z. 3 eine Ausnahme vom Verbot nach § 2 Abs. 1 erteilen, wenn die Tätigkeit im öffentlichen Interesse gelegen ist oder ein erhebliches privates Interesse des Antragstellers gegeben ist und keine Gesundheitsgefährdung Dritter hiervon zu erwarten ist.*

### **§ 4**

#### **Strafbestimmung**

*(1) Wer einem Verbot nach § 2 zuwiderhandelt, begeht eine Verwaltungsübertretung gemäß § 10 Abs. 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991 und wird mit einer Geldstrafe bis zu € 218,-- der im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu 2 Wochen bestraft.*

*(2) Die Bestrafung wegen einer Übertretung nach § 2 obliegt dem Bürgermeister als Strafbehörde erster Instanz.*

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

*(1) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.*

*(2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Lärmschutzverordnung vom 11.12.2018 außer Kraft.*

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 7 Vermietung Dachflächen für Photovoltaikanlagen**

Seit November 2012 betreibt die Marktgemeinde Kaltenleutgeben zwei Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Bauhofes und der Turnhalle. Aufgrund eines Hinweises unserer Steuerberatungskanzlei sollen die Dachflächen dafür vermietet werden. Es ist ein entsprechender Vertrag vom Gemeinderat rückwirkend ab November 2012 zu beschließen. Der jährliche Zins wird pauschal mit € 832,50 für beide Anlagen festgelegt. Eine Indexierung ist vorgesehen.

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge die Vermietung der Dachflächen für den Betrieb gewerblicher Art "Photovoltaikanlage Marktgemeinde Kaltenleutgeben" mit einem pauschalen Jahreszins von € 832,50 rückwirkend ab November 2012 und auf unbefristete Zeit abschließen. Vereinbart wird der VPI 2015 als Wertsicherung. Die Indexierung erfolgt jährlich und wird der Jänner des aktuellen Jahres als Vergleichsmonat festgesetzt.*

Zur Debatte sprachen: GR Schmidt, GR Dkfm. Hell, gfh. GR Fuchs, gfh. GR Dr. Schadwasser, Bgm. Ing. Graf, GR Krutak, GR Mag. Potolzky

Dem Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

**Pkt. 8 Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**

**1. Verfahrensablauf**

Am 12.12.2017 wurde die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplans 1/2017 sowie die Änderung des Bebauungsplanes 1/2017 beschlossen.

Zu diesen Beschlüssen wurde am 25.05.2018 seitens des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt, und Verkehr, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht folgende Stellungnahme übermittelt:

*„Sehr geehrter Herr Bürgermeister!*

*Beiliegend darf das **raumordnungsfachliche Gutachten vom 22. Mai 2018** übermittelt werden.*

*Aus diesem folgt zunächst, dass für eine abschließende Beurteilung noch **ergänzende Unterlagen** vorzulegen sind.*

*Die unter **Änderungspunkt 2** (Zusatz „2-Wohneinheiten“) und unter **Änderungspunkt 4** (Rückwidmung in Grünland-Freihaltefläche im Bereich Brandgasse/Hauptstraße) vorgesehenen Änderungen sind **nicht genehmigungsfähig**, weil diese nicht Teil der Auflage waren. Sie wurden daher auch nicht raumordnungsfachlich beurteilt. Eine Heranziehung der Rückwidmungsfläche als Guthaben für künftige Baulandwidmungen (wie im Schreiben vom 18.5.2018 angekündigt) ist daher derzeit nicht möglich.*

*Betreffend **Änderungspunkt 4** wäre auch noch der Nachweis (in Form einer **Flä-***

*chengegenüberstellung)* zu erbringen, dass die Rückwidmungen im Bereich des Änderungspunktes 7 ausreichen, um der Forderung nach einem Baulandabtausch gerecht zu werden.

Die **Zusatzbezeichnung „Mehrzweckfläche“** unter **Änderungspunkt 3** widerspricht der Bestimmung des § 20 Abs. 2 Z 8 NÖ Raumordnungsgesetz 2018, wonach lediglich Sportarten bei der Widmung Grünland – Sportstätten zusätzlich festgelegt werden dürfen.

Betreffend **Änderungspunkt 7** ist eine Analyse der Verkehrsauswirkungen vorzulegen, damit eine abschließende raumordnungsfachliche Beurteilung möglich ist. Ebenso soll der Masterplan Waldmühle in Absprache mit dem naturschutzfachlichen Sachverständigen um **Mindestkriterien** ergänzt werden, deren Einhaltung als Basis für die Erstellung eines Bebauungsplans dienen sollen. Eine entsprechende **Anpassung der Freigabebedingungen** ist daher ebenfalls erforderlich. Gleichzeitig sind die Bestimmungen unter Z. 3 unter Z. 2 anzuführen, damit diese eine Freigabevoraussetzung darstellen.

**Um rechtzeitige Vorlage der angesprochenen Unterlagen zur Beurteilung vor einem ev. Abänderungsbeschluss wird ersucht.**

## **2. Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung**

Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt und die einzelnen Änderungspunkte aus dem Beschluss 12/2017 entsprechend behandelt bzw. abgeändert.

### **Auflistung der einzelnen Änderungspunkte:**

#### **1. Buswendeschleife Ortseingang/Ellinggraben: Änderung von Grünland Land- und Forstwirtschaft in öffentliche Verkehrsfläche (nach Hauptstraße 280)**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

#### **2.a Bachgasse: Änderung private Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche (ab Bachgasse ON 38 Richtung Ortszentrum)**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

#### **2.b Bachgasse: Ergänzung um den Zusatz „2 WE“: NEUAUFLAGE**

Dieser Punkt entfällt im Änderungsbeschluss und wird in einem eigenen Verfahren zur Neuauflage gebracht.

#### **3. Eiswiese: Teilweise Änderung Grünland Park in Grünland Sportfläche mit Widmungszusätzen**

Die Zusatzbezeichnung „Mehrzweckfläche“ entfällt.

#### **4.a Ehemaliger Bahnhof: Änderung private Verkehrsfläche und Grünland Park in Bauland Sondergebiet öffentliche soziale Einrichtung (Hauptstraße 34a) NEUAUFLAGE**

Die Rückwidmungen im Bereich des Änderungspunktes 7 reichen nicht aus, um der Forderung nach einem Baulandabtausch gerecht zu werden, deswegen entfällt dieser Punkt im Änderungsbeschluss und wird in einem eigenen Verfahren zur Neuauflage gebracht.

**4.b Brandgasse/Hauptstraße: Rückwidmung in Grünland Freihaltefläche. NEUAUFLAGE**

Dieser Punkt entfällt im Änderungsbeschluss und wird in einem eigenen Verfahren zur Neuauflage gebracht.

**5. Waldgasse 8: Anpassung der Baulandgrenzen an die Grundstücksgrenze.**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

**6. Hauptstraße 2: Wiederherstellung des Planstands von vor der Digitalisierung 1992: Korrektur der Baulandgrenzen.**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

**7. Waldmühle: Änderung von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Sondergebiet Aufschließungszone A2 & A3 mit Widmungszusätzen bzw. von Bahnfläche in Bahnfläche mit ab 8m Bauland Sondergebiet Aufschließungszone A2 & A3 mit Widmungszusätzen.**

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung wird ein Verkehrsgutachten von Snizek + Partner Verkehrsplanungs GmbH vom 16.07.2018 beigelegt, in dem zusammengefasst wird, dass aus verkehrstechnischer Sicht die Umwidmung der untersuchten Fläche keine relevanten negativen Auswirkungen ergibt. Die entsprechende Anpassung der Freigabebedingungen erfolgt in der dazugehörigen Verordnung.

**8. Kenntlichmachung des Naturschutzgebietes Teufelstein-Fischerwiesen.**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

**9. Gesamtes Gemeindegebiet: Entfall der Wohndichteklassen.**

Dieser Punkt bleibt vollinhaltlich weiterhin Gegenstand des Beschlusses.

**a) Örtliches Raumordnungsprogramm - Flächenwidmungsplan**

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge nachstehende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplan unter Einbeziehung der vom Raumplaner vorgeschlagenen Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung beschließen. (Der § 5 Freigabebedingungen der Aufschließungszonen A1, A2 und A3 wird erweitert):*

**Verordnung**

**§ 1**

*Gemäß dem § 24 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 03/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kaltenleutgeben hiermit abgeändert.*

## § 2

*Ziele der örtlichen Raumordnung sind:*

- 1. Kaltenleutgeben als Wohngemeinde bis zu einer Einwohnerzahl von maximal 5.000 Personen maßhaltend weiter auszubauen.*
- 2. Die Verdichtung des Siedlungsgebietes zum Ortskern hin.*
- 3. Die Erhaltung der vorgegebenen Kulturlandschaft.*
- 4. Der weitere Ausbau Kaltenleutgebens als Fremdenverkehrsgemeinde (im Sinne des Fremdenverkehrs-Raumordnungsprogrammes).*

## § 3

*Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Kaltenleutgeben, welche in der von der HADLERbisHAUSDORF Architekten ZT GmbH verfassten Neudarstellung (GZ 900321) vorgesehen ist und aus zwei Planblättern im Maßstab 1:5000 besteht, wird im Sinne der im § 1 genannten Gesetzesbestimmung festgelegt.*

## § 4

*Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche in Form einer Neudarstellung auf digitaler Basis und gemäß § 12 (3) der NÖ Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 i. d. g. F ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.*

## § 5

### **FREIGABEBEDINGUNGEN DER AUFSCHLIESSUNGSZONEN A1, A2 UND A3**

#### **A1**

- 1. Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone A1 gelten folgende Bedingungen:*
  - Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungsentwurfes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend ihrer Abgrenzungen im Flächenwidmungsplan,*
  - Vorlage eines gemeinsamen Gestaltungskonzeptes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend ihrer Abgrenzungen im Flächenwidmungsplan, insbesondere ein Verkehrs-, Grün- und Freiflächenkonzept beinhaltend.*
  - Ausgehend von diesen Vorlagen ist nachzuweisen:*
    - gesicherte Verkehrserschließung,*
    - gesicherte Ver- und Entsorgung,*
    - gesichertes Grün- und Freiraumangebot.*

#### **A2 & A3**

- 2. Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone A2 und A3 gelten folgende Bedingungen:*
  - Vorlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend der für dieses Gebiet festgelegten Funktionen und auf Basis des Masterplans Waldmühle - Tor zum Wienerwald. Dabei sind Flächen in einem Mindestausmaß von 45% (A2) bzw. 55% (A3) in naturparknahem Charakter zu planen. (Plandarstellung 1:500 bzw. 1:200)*
  - Berücksichtigung des Landschaftsbildes.*

*Die Eigenheit und Charakteristik der bestehenden Wienerwaldlandschaft muss im Zuge der Bebauung weiterhin wahrnehmbar, die Aufweitung des Ta-*

*les gewahrt bleiben.*

*Demzufolge sind Gebäude so auszuführen, dass ab einer Gebäudelänge von 40 m diese durch Einschnitte von mind. 20 m zu unterteilen sind. In diesen Einschnitten darf die max. Gebäudehöhe, gemessen an der Straßenfluchtlinie, 8 m nicht überschreiten und Geschoße müssen dort so angeordnet werden, dass sie gemessen ab diesem Punkt, ansteigend zur Landschaft hin, innerhalb einer Neigung von 30° liegen, so dass die Sichtbeziehung zur vorhandenen Wienerwaldlandschaft weiterhin gewahrt bleibt.*

*- Es besteht die Möglichkeit auf Kontaminationen (z.B. durch Treibstoffe) des Untergrunds. Deswegen ist diesbezüglich die Standorteignung (Freiheit von Altlasten bzw. Sanierung von etwaigen Altlasten) nachzuweisen.*

*- Die rechtliche, technische und wirtschaftliche Umsetzung dieses Konzeptes ist nachzuweisen.*

3. *Auf Basis der Bebauungskonzepte wird in weiterer Folge ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich der betroffenen Aufschließungszonen verordnet.*

### **§ 6**

*Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung gemäß § 24 NÖ Raumordnungsgesetz mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit gleichem Tag werden die bislang rechtsgültigen Verordnungen zum örtlichen Raumordnungsprogramm außer Kraft gesetzt.*

Zur Debatte sprachen: GR Schmidt, Bgm. Ing. Graf, GR Gerbasits, GR Mag. Lorenz, GR DI Kastenhofer

Dem Antrag wurde mehrheitlich vom Gemeinderat zugestimmt (2 Gegenstimmen von den Grünen).

### **b) Bebauungsplan**

Der Bürgermeister stellt nach Vorberatung im Gemeindevorstand den Antrag:

*Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben möge nachstehende Änderung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der vom Raumplaner vorgeschlagenen Behandlung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung insoweit berücksichtigen, dass die Anpassung der Freigabebedingung auch in der Verordnung zum Bebauungsplan ihren Niederschlag findet. (Der § 1.3.3 Baukörpergestaltung im Bereich der Aufschließungszone A2 und A3 (Waldmühle) wird erweitert):*

### **Verordnung**

#### **§ 1**

*Aufgrund der §§ 33 und 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 in der derzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kaltenleutgeben in einem Teilbereich abgeändert. Diese Plandarstellung basiert auf einer digitalisierten Katastergrundlage, den Festlegungen und Ersichtlichmachungen des digitalisierten Flächenwidmungsplanes und wird als solche neu dargestellt.*

## § 2

*Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der von der HADLERbisHAUSDORF Architekten ZT GmbH im April 2017 verfassten, im Dezember 2017 teils überarbeiteten, und aus den Planblättern Nr.: 01.12, 02.09, 02.11, 02.12, 03.08, 03.09, 03.10, 04.06, 04.07, 04.08, 04.09, 05.03, 05.04 und 05.07, dem Übersichtsplan samt Legendenblatt (GZ 900291/02-17) welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, bestehenden Neudarstellung zu entnehmen.*

## § 3

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **1. ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

##### **1.1. Bauplatzausnutzung**

*1.1.1. Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte, sondern die Signatur „dd“ (für Dichte-Diagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen.*

*1.1.2. Scheint im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) die „Gebäudehöhe am Hang“ (GH) auf, so beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe:*

- bergseitig (für Gebäudefronten gegen den höher gelegenen Bauwuch) 6,0 m,*
- seitlich (für Gebäudefronten gegen den seitlichen Bauwuch) 6,5 m,*
- talseitig (für Gebäudefronten gegen den tiefer gelegenen Bauwuch) 7,0 m.*

*Sollte die betroffene Liegenschaft auch ebene Grundstücksteile beinhalten, so gilt diese Bestimmung erst ab einer Hangneigung von 25% (dies entspricht 14 Grad).*

*1.1.3. Für die Teile der Liegenschaft die eine geringere Hangneigung als 25% aufweisen gilt Bauklasse I,II*

##### **1.2. Gestalten des Geländes auf Bauplätzen**

*Niveauperänderungen sind erst ab einer Tiefe von 3 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und dies nur insofern sie nicht der Erstreckung der Gebäudehöhe dienen. Dies gilt für die offene Bauungsweise an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen, für die gekuppelte Bauungsweise nur für die jeweils nicht bebaute seitliche Grundstücksgrenze und für die geschlossene Bauungsweise sinngemäß. Sie dürfen das gewachsene Gelände an keinem Punkt mehr als 1,5 m überragen. Werden sie gestaffelt (hintereinander gereiht), so muss die jeweilige Tiefe (die Terrassenbreite) mindestens 2,0 m betragen. Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein, Stützmauern und künstliche Böschungen gemeinsam maximal 1,5 m.*

##### **1.3. Ortsbild- und Baukörpergestaltung**

*1.3.1. Bauwerke, Zubauten und sonstige Aufbauten sowie Zubehörteile, wie Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und dergleichen sind in ihre Umgebung harmonisch einzufügen. Sinngemäß gilt der § 56 der NÖ Bauordnung.*

- Umgebung ist jener Bereich der vom Standort des geplanten Bauwerkes optisch beeinflusst werden wird.*

- *Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung die sich unabhängig von Baudetails Stilelementen und Materialien durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt.*
- *Struktur ist die Proportion der einzelnen Baumassen und deren Anordnung zueinander.*
- 1.3.2. *Als eines der geeigneten Mittel zum Nachweis dieser harmonischen Einfügung wird ein Ortsbildgutachten definiert, das aufbauend*
  - *auf der Gestaltungscharakteristik bzw. der Struktur des Baubestandes der Umgebung*
  - *der Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in die Umgebung einzubeziehen ist*
  - *die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerkes,*
  - *die harmonische Einfügung in die Umgebung nachweisen kann*
- 1.3.3. *Baukörpergestaltung im Bereich der Aufschließungszone A2 und A3 (Waldmühle).*

*Die Eigenheit und Charakteristik der bestehenden Wienerwaldlandschaft muss im Zuge der Bebauung weiterhin wahrnehmbar, die Aufweitung des Tales gewahrt bleiben.*

*Demzufolge sind Gebäude so auszuführen, dass ab einer Gebäudelänge von 40 m diese durch Einschnitte von mind. 20 m zu unterteilen sind. In diesen Einschnitten darf die max. Gebäudehöhe, gemessen an der Straßenfluchtlinie, 8 m nicht überschreiten und Geschoße müssen dort so angeordnet werden, dass sie gemessen ab diesem Punkt, ansteigend zur Landschaft hin, innerhalb einer Neigung von 30° liegen, so dass die Sichtbeziehung zur vorhandenen Wienerwaldlandschaft weiterhin gewahrt bleibt.*
- 1.4. *Anordnung von Baulichkeiten*

*Zur Wahrung des Charakters in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten, oder sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, kann die Baubehörde Gebäude bzw. Bauwerke, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird, auch im hinteren Bauwuch bewilligen.*
- 1.5. *Situierung der Gebäude an Grenzen zu Grünland - Land- und Forstwirtschaft mit der Kenntlichmachung Wald (FO)*

*Entlang von Grundstücksgrenzen zwischen Grünland - Land- und Forstwirtschaft mit der Kenntlichmachung Wald (FO) und Bauland hat der Abstand der Bauwerke zu Grünland - Land- und Forstwirtschaft auf das Maß des ½ Kronendurchmessers im Grünland - Land- und Forstwirtschaft befindlicher Bäume Rücksicht zu nehmen.*
- 1.6. *Kleingaragen in Siedlungsgebieten*

*Kleingaragen in Siedlungsgebieten, die vorwiegend in offener oder gekuppelter Bauweise bebaut sind, dürfen nur in einem Abstand von 5 Meter, gemessen ab der Straßenfluchtlinie, errichtet werden.*

*Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.*
- 1.7. *Garagenvorplätze in Siedlungsgebieten*

*Vor Garagen ist ein mindestens 5m tiefer zur Straße hin (Straßenfluchtlinie) nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen.*

*Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.*

1.8. *Stellplätze*

*Pro neu zu errichtender Wohneinheit sind 2 Stellplätze verpflichtend herzustellen.*

*Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für neugeschaffene Räumlichkeiten, die bestehenden Wohneinheiten werden davon nicht betroffen.*

1.9. *Schutzzonen*

*In den Schutzzonen ist der Abbruch von Gebäuden und von den an der Straße gelegenen fundierten Einfriedungen untersagt, sofern nicht § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung anzuwenden ist.*

*Sämtliche baulichen Maßnahmen sind nur unter Wahrung des architektonischen Ausdruckes und unter Beibehaltung der wesentlichen inneren und äußeren Strukturelemente der aus baukünstlerischen oder historischen Gründen unter Schutz gestellten baulichen Anlagen zulässig.*

*Neue Bebauungen haben sich am Bestand zu orientieren.*

1.10. *Wohnwagen, Campinganlagen und dgl.*

*Das Aufstellen von Wohnwagen, Campinganlagen und dgl. im Bauland ist nicht gestattet. Zulässig ist nur die befristete Aufstellung für Veranstaltungszwecke.*

**§ 4**

*Die Plandarstellung und die Bauvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.*

**§ 5**

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

Dem Antrag wurde mehrheitlich vom Gemeinderat zugestimmt (2 Gegenstimmen von den Grünen).

Für den Tagesordnungspunkt 9 wird gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung 1973 die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Protokoll des nicht öffentlichen Tagesordnungspunktes wird gemäß § 53/7 leg.cit gesondert abgelegt.

**Nicht öffentlicher Teil**

Für den Tagesordnungspunkt 9 wird gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung 1973 die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Protokoll des nicht öffentlichen Tagesordnungspunktes wird gemäß § 53/7 leg.cit gesondert abgelegt.

**Öffentlicher Teil**

**Pkt. 10**    **Allfälliges**

Keine Protokollierung.

Die Abstimmungen erfolgten durch Erheben der Hand.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am .....  
genehmigt – abgeändert – nicht genehmigt.

-----  
Bürgermeister

-----  
Schriftführer

-----  
Gemeinderat

-----  
Gemeinderat

-----  
Gemeinderat

-----  
Gemeinderat