

STADTGEMEINDE ST. VALENTIN BEBAUUNGSPLAN

Stand: 20. Änderung (Beschluss: 26. Juni 2025)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Valentin beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

[...]

§ 2 Mindestgröße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß von neuen Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf:
 1. in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise 500 m²
 2. in der geschlossenen Bebauungsweise 200 m² nicht unterschreiten.
- (2) Bei der Bauplatzbeschaffung ist darauf zu achten, dass die Breite der Grundstücke entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bebauungsweise 16 m nicht unterschreitet. Ausgenommen sind Fahnenparzellen.

§ 3 Harmonische Gestaltung der Bauwerke

- (1) Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen werden kann.
- (2) Im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise sind an der Grundgrenze blockweise zusammengefasste Gebäudegruppen in einer harmonischen Struktur zueinander zu errichten und die Gebäudehöhen sind dementsprechend abzustimmen.

§ 4 Einfriedungen

- (1) In der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Tormauern bis zu 4 m Höhe errichtet werden.
- (2) Einfriedungen und Gartenmauern an Grundstücksgrenzen dürfen bis zu einer max. Höhe von 2 m errichtet werden, wobei aber bei Ein- und Ausfahrten und Kreuzungen diese nur möglich sind, wenn diese abgeschrägt (mind. 30 Grad) und nicht im rechten Winkel errichtet werden (Sicherstellung einer ausreichenden Sichtbeziehung zur Fahrbahn. Einfriedungen mit einer Höhe bis 80 cm über angrenzendem Niveau gelten nicht als sichtbehindernd.).
- (3) In den höherwertigen Straßenzügen (Bundesstraße, Landesstraße) dürfen Einfrie-

dungen als Lärmschutzwände mit einer max. Höhe von 2,5 m ausgeführt werden. Im Bereich von Industrie- und Betriebsgebieten darf von der maximalen Höhe für Lärmschutzwände abgewichen werden, sofern es aus Sicht des Anrainerschutzes in Bezug auf Emissionen nachweislich erforderlich ist.

§ 5 Garagen, Abstellplätze und Ein- und Ausfahrten

(1) Gemäß § 63 der NÖ Bauordnung 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen in allen Punkten des § 63 NÖ BO 2014 i.V.m § 11 NÖ BTV 2014 erhöht und zwar auf 1,5 Stellplätze je Verwendungszweck. Kommastellen sind aufzurunden auf die nächste volle Zahl.

Gemäß § 63 der NÖ Bauordnung 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen in allen Punkten des § 63 NÖ BO 2014 i.V.m § 11 NÖ BTV 2014 ab 3 Wohneinheiten erhöht und zwar auf 2 Stellplätze je Verwendungszweck. Von den oben genannten Bestimmungen kann bei folgenden Einrichtungen erforderlichenfalls abgegangen werden: Einrichtungen des betreuten Wohnen, Altenheime, altersgerechtes Wohnen und vergleichbare Einrichtungen.

(2) Ein Vorplatz im Ausmaß von mindestens 2,5 m x 5 m (Breite x Tiefe) ist, aus Gründen der Flüssigkeit des Verkehrs, vor jeder Kleingarage bzw. Garageneinfahrt pro Bauplatz vorzusehen, ausgenommen wenn auf dem benachbarten Bauplatz ein Bauwerk an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie errichtet ist. Der Vorplatz darf an der Straßenfluchtlinie nicht eingefriedet werden.

(3) Innerhalb großer PKW-Abstellplätze (ab 10 PKW) sind ausreichend Bäume zu pflanzen (Richtmaß: 1 Baum je 8 bis 10 Stellplätze).

(4) Lt. § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Von dieser Breite darf abgewichen werden und größere Breiten zugelassen werden, sofern die Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden. Eine weitere Ein- und Ausfahrt des Grundstückes darf – unter den Voraussetzungen der §§ 63 ff NÖ BO 2014 und den darauf aufbauenden Bestimmungen – nur dann errichtet werden, wenn die Errichtung auf Kosten des Bauwerbers erfolgt. Sonstige verkehrs- bzw. straßenrechtliche Regelungen bleiben davon unberührt.

§ 6 Freiflächen

Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

[...]

Bebauungsplan Stadtgemeinde St. Valentin
Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

.....

Festlegung von „Freiflächen“ gemäß § 6:

- F1 Errichtung einer Lärmschutzwand und straßenseitig dichte Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und/oder Hecken und Bäume).
- F2 Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand und einer 2,5 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten.
- F3 Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten.
- F4 Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten in einer Tiefe von 3 m.
- F5 Freihalten zum Zweck der privaten bzw. öffentlichen Verkehrserschließung.
- F6 Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in einer Breite von 0,5 m und einer 2,0 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke).
- F7 Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke).