



## Öffentliche Gemeinderatssitzung

### PROTOKOLL

15.01.2019

19:03-19:35 UHR

GEMEINDEAMT ACHAU,  
HAUPTSTRASSE 23, 2481 ACHAU

VORSITZENDER	Bgm. Mag. (FH) Michael Exarchos
SCHRIFTFÜHRER	Mag. Barbara Supper
TEILNEHMER	Vize-Bgm. Rudolf Moser GGR Karin Baumgartner GR Gerald Giel GR Hempel Melanie GGR Doris Koch GR Michael Koudela GR Ernst Krojac GR Rudolf Moser GR Petra Moser GR Bernadette Radlinger GR Wilhelm Radlinger GR Michael Raidl GR Markus Rubak GR Sattler Rudolf GR Christoph Schneider GR Marion Thurner GGR Othmar Würstl GR Barbara Würstl GR Franz Würtz
ENTSCHULDIGT ABWESEND	GR Michael Raidl
UNENTSCHULDIGT ABWESEND	

### Tagungsordnungspunkte

- Pkt. 1) Genehmigung des Protokolls vom 17.12.2018
- Pkt. 2) Bebauungsplan - Beschlussfassung
- Pkt. 3) Hochwasserschutz Vergabe Detailplanung – Beschlussfassung
- Pkt. 4) Vergabe Einreichplanung Bauprojekt Grundstück Nr. 422 - Beschlussfassung

- Nicht öffentlich
- Pkt. 5) Verträge EDV – Beschlussfassung

---

Die Sitzung war öffentlich und beschlussfähig.

Der Bürgermeister eröffnet um 19:03 Uhr die heutige Gemeinderatssitzung, stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, öffentlich und beschlussfähig ist.

Der Bürgermeister bestimmt Pkt. 3) von der Tagesordnung zu nehmen.

---



<b>PUNKT 1</b>	<b>Genehmigung der Protokolle vom 17. Dezember 2018</b>
<b>SACHVERHALT</b>	
Die Protokolle werden zur Kenntnis genommen.	

<b>PUNKT 2</b>	<b>Bebauungsplan - Beschlussfassung</b>
<b>SACHVERHALT</b>	

In der Zeit vom 21.11.2018 bis 02.01.2019 ist der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegen. Es wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Diese werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und verlesen.

Aufgrund der eingelangten Stellungnahmen sollen folgende Abänderungen gegenüber dem zur Auflage gebrachten Entwurf zur Bebauungsplanänderung erfolgen:

- A) Geschlossene Bebauungsweise im Bereich der Parzelle 418  
Entlang der „Hennersdorfer Straße“ soll anstatt der bisher vorgesehenen „offenen“ Bebauungsweise im Bereich der bestehenden Reihenhausanlage die „geschlossene“ Bebauungsweise festgelegt werden, um auch bei einer zukünftigen Grundstücksteilung die geschlossene Bebauung entlang der „Hennersdorfer Straße“ abzusichern und in diesem Bereich keine Einfamilienhausbebauung, die über Einzelzufahrten von der „Hennersdorfer Straße“ aus erschlossen wird, zu ermöglichen.
- B) Erhöhung des mit „Hauptgebäuden bebaubaren Bereich“ nordöstlich der „Siedlerstraße“  
Die Grundstücke nordöstlich der „Siedlerstraße“ sind im Vergleich zu den südlich angeordneten Parzellen wesentlich schmäler. Durch die Beschränkung der Baulandtiefe für die Errichtung von Hauptgebäuden mit 20m ergibt sich dadurch ein wesentlich kleinerer Bereich für die Errichtung von Hauptgebäuden. Durch die geringfügige Verschiebung der hinteren Baufuchlinie um 5m soll dies für die gegenüberliegenden Bauplätze ausgeglichen werden.  
Parallel dazu soll auch die von der „Siedlerstraße“ in Richtung Krottenbach verlaufende „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ geringfügig verbreitert werden und damit die Nutzung des direkt an den Krottenbach angrenzenden Grundstücksteils für die Bebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht werden. Die Erschließungsstraße soll mit einer Breite von 6m festgelegt werden. Die vordere Baufuchlinie wird im Abstand von 3m parallel zur neuen Straßenfuchlinie verschoben. Weiters soll der mit „Hauptgebäuden bebaubare Bereich“ im Abstand von 20m durch die Festlegung einer hinteren Baufuchlinie ausgedehnt werden.
- C) Geringfügige Erhöhung der Bebauungshöhe im Bereich der Parzelle 422  
Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zwischen Grundstücken mit der Bauklasse III und Bauklasse II. Die Bebauungshöhe soll, um etwas mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, um 50cm auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10,5m erhöht werden.

<b>ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS</b>	



Der Bürgermeister stellt den Antrag die vorliegende Verordnung zu beschließen.

## VERORDNUNG

§ 1: Aufgrund der §§ 29 - 33 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., werden die Teilbebauungspläne „Hennersdorferstraße/Feldgasse (TB1)“, „Am Sulzweg – West (TB2)“, „Am Sulzweg – Ost (TB3)“ und „Fasangasse (TB4)“ zu einem Plandokument zusammengefügt, abgeändert und auf Baulandflächen im Norden und Osten von Achau zum Bebauungsplan „Achau-Nord“ erstreckt.

Gleichzeitig werden die Textlichen Bebauungsvorschriften der Gemeinde Achau abgeändert und ergänzt.

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: ACHAU – B1 – 11648, verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBI. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2016 ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Die Plandarstellung, sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4: Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften für den **Bebauungsplan „Achau – Nord“**

### **1. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen**

1.1. Straßenseitige Einfriedungen in der „offenen“, „gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bebauungsweise dürfen eine Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 50cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

Bei flächig wirkenden Ausführungen ist eine strukturierte, gestalterische Gliederung in einzelne Elemente mit maximal 3m Länge vorzunehmen.

1.2. Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.

1.3. Im Wohnbauland und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bebauungsweise errichtet werden.

Im Bereich der „geschlossenen“ Bebauungsweise, in denen ein vorderen Bauwich zur Straßenfluchtlinie zu halten ist und eine „punktweise“ Anbauverpflichtung festgelegt ist, dürfen straßenseitige Einfriedungen nur mit einem max. 30cm hohen Sockel (über dem angrenzenden Straßenniveau) ausgeführt werden.

Aus Lärmschutzgründen sind Mauern in einer maximalen Höhe von 2m entlang von Landesstraßen auch in anderen Bebauungsweisen zulässig.

### **2. Sonderregelungen der Bebauung**

2.1. In den im Bebauungsplan mit der **Bebauungsdichte „MBF“** (Maximal bebaubare Fläche) bezeichneten Flächen ist die maximal zulässige, bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

**MBF = 200m<sup>2</sup> + 5% der Grundstücksfläche**

2.2. In Bereichen, in denen eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5m festgelegt ist, darf der höchste Punkt des Gebäudes höchstens um 1,5m mit Bauteilen überschritten werden, ausgenommen

- Vorbauten nach §52 der NÖ-Bauordnung 2014 idgF.
- untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Zierglieder)
- Dachaufbauten von Dachgeschossen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und
- Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Zulässig ist diese Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 1,5m auch an der



Südfront von Gebäuden zur Errichtung eines Pultdaches.

2.3. In Baulandbereichen in denen im Bebauungsplan die Signatur „Hauptfirstrichtung“ eingetragen ist, müssen Dächer als Satteldach ausgeführt werden. Die Mindestneigung darf  $30^\circ$  nicht unterschreiten, die maximale Neigung wird mit  $48^\circ$  festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung eines Hauptgebäudes ist entsprechend der Plandarstellung zum Bebauungsplan anzuordnen.

Nebengebäude können auch mit anderen Dachformen (auch Flachdächern) versehen werden.

### **3. KFZ- Abstellanlagen:**

3.1. Garagen dürfen auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sie sind allerdings mindestens 6m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird, und in der geschlossenen Bebauungsweise mit einem „vorderen Bauwich“.

Der somit (im Falle der Errichtung der Garage in einem Abstand von ca. 6m von der Straßenfluchtlinie) entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

3.2. Falls die Garage in einem größeren Abstand als 6m von der Straßenfluchtlinie errichtet wird, ist zusätzlich unmittelbar an der Straßenfluchtlinie zumindest ein PKW -Stellplatz zu errichten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.3. Die Unterbringung von Garagen im Kellergeschoß ist, ausgenommen Tiefgaragen bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten, nicht zulässig.

3.4. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.30 des NÖ-ROG 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden, ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:

+ ) Für Wohnhäuser bis zu 3 Wohneinheiten: 2,0 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit  
+ ) Für Wohnhäuser ab 4 Wohneinheiten: 2,5 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Die Stellplätze müssen unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander angeordnet werden.

### **4. Gestaltung des Geländes**

Abgesehen von den Bestimmungen des §67(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. sind Geländeänderungen innerhalb von Baulandflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter der bisher unveränderten Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau) - bzw. dem bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderten Gelände - zulässig. Darüber hinaus sind auch Angleichungen an die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes (bzw. an das bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Gelände) auf benachbarten Grundstücken in geringfügigem Ausmaß zulässig.

### **5. Bauplatzgrößen**

Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss in „offener“ („o“), „einseitig offener“ („eo“) oder „gekuppelter“ („k“) Bebauungsweise mindestens  $500\text{m}^2$ , in „geschlossener“ Bebauungsweise („g“) mindestens  $200\text{m}^2$  betragen.

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

**BESCHLUSS**



Der Antrag wird angenommen.

## ABSTIMMUNGSERGEBNIS

einstimmig

### PUNKT 3

#### **Hochwasserschutz Vergabe Detailplanung**

##### SACHVERHALT

Wird von der Tagesordnung genommen.

### PUNKT 4

#### **Vergabe Einreichplanung Bauprojekt Grundstück Nr. 422 - Beschlussfassung**

##### SACHVERHALT

Im Ortsentwicklungsausschuss vom 17.12.2018 wurden 5 Grobplanungskonzepte für die Bebauung des Grundstücks Nr. 422 (Moserwiese) behandelt. Der Ortsentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung einstimmig beschlossen, dem Gemeinderat folgende Leitlinien für eine Bebauung zu empfehlen:

„Auf dem Grundstück Nr. 422 sollen jedenfalls mehr als 20 Gemeindewohnungen entstehen. Im Projekt sollen eine Arztpraxis, Aufenthaltsraum, Startwohnungen und betreutes Wohnen berücksichtigt werden. Das Projekt soll mit maximal 2 Obergeschossen barrierefrei gebaut werden.“

Aufgrund dieser Eckpunkte wurden Angebote für die Erstellung der Einreichplanung bei folgenden Architekten eingeholt:

- 1) Architekturatelier Steinwidder ZT GmbH
- 2) BM DI Harald Maier – Maier Bauconsulting
- 3) TOMS Ziviltechniker GmbH

Die Angebote umfassten die Erstellung eines Vorentwurfs, Entwurfs (aufbereitet für die Einreichung des Baubeurates der NÖ Landesregierung zwecks Förderung und Bewilligung), sowie der Einreichunterlagen

Die Honorarbote belaufen sich auf:

- 1) Architekturatelier Steinwidder ZT GmbH: € 109.233,15 (exkl. USt.)
- 2) BM DI Harald Maier – Maier Bauconsulting: € 125.803,00 (exkl. USt.)
- 3) TOMS Ziviltechniker GmbH: € 110.214,- (exkl. USt.)

#### **Bedeckung:**

Zuführung aus Rücklagen von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Stand der Rücklage zum 31.12.2018: € 130.901,62

Projektierung im AOH im Nachtragsvoranschlag



<b>ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS</b>	
--------------------------------------	--

Der Bürgermeister stellt den Antrag das Architekturatelier Steinwidder ZT GmbH mit der Einreichplanung des Bauprojekts „Wohnhausanlage“ am Grundstück Nr. 422 in Höhe von € 109.233,15 (exkl. USt.) zu beauftragen.

<b>BESCHLUSS</b>	
------------------	--

Der Antrag wird angenommen.

<b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b>	
----------------------------	--

Einstimmig

Der Bürgermeister schließt um 19:35 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ genehmigt.

**BÜRGERMEISTER**

**SCHRIFTFÜHRER**

**GEMEINDERAT**

**GEMEINDERAT**

**GEMEINDERAT**