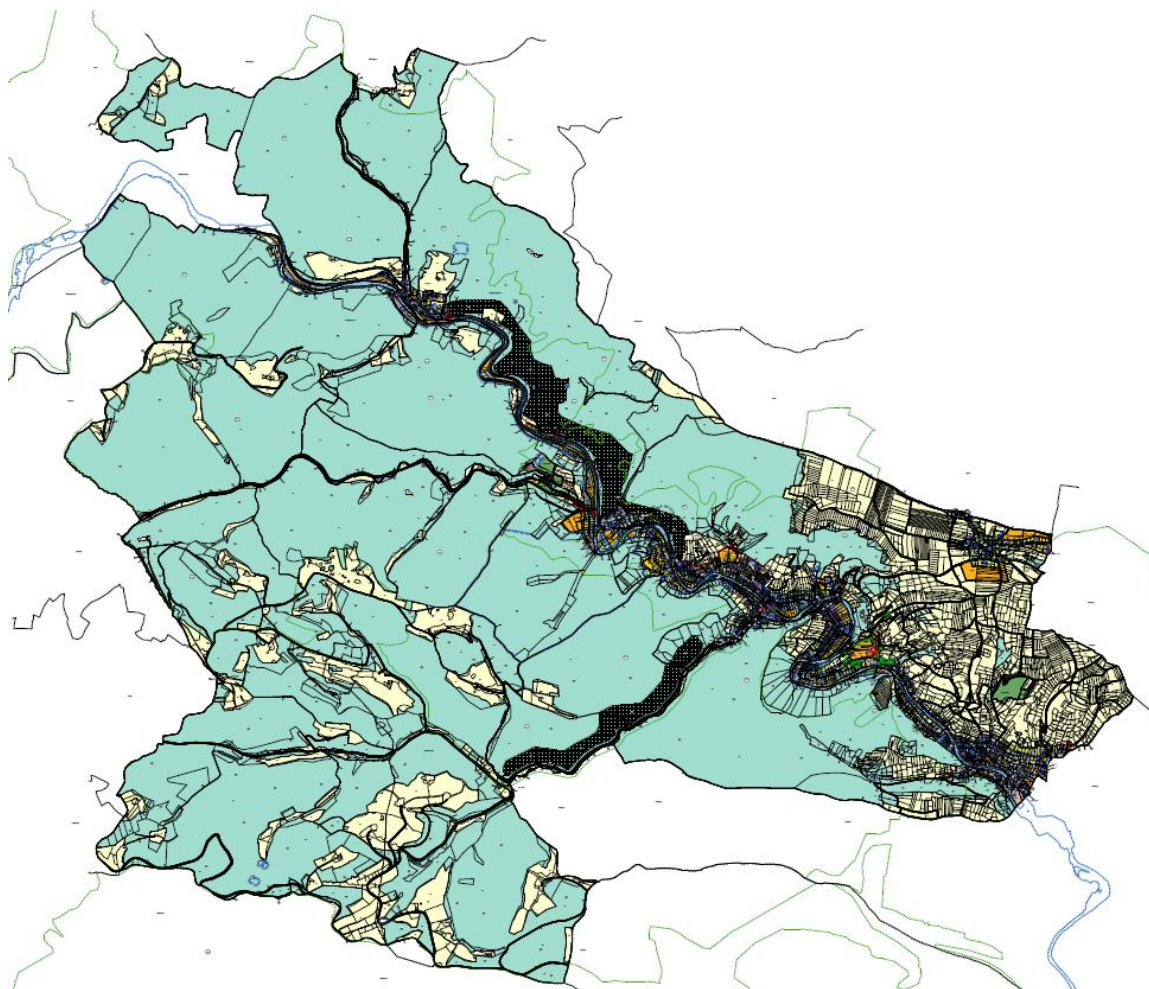


4. ÄNDERUNG DES DIGITALEN BEBAUUNGSPLANES MARKTGEMEINDE SENFTENBERG



KG SENFTENBERG	KG SENFTENBERGERAMT
KG IMBACH	KG MEISLINGERAMT
KG PRIEL	KG REICHAUERAMT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bearbeiter: Dipl. Ing. Florian Graf
Oktober 2026

MARKTGEMEINDE SENFTENBERG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Senftenberg beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes in den **Katastralgemeinden Senftenberg, Imbach, Meislingeraamt, Priel und Senftenbergeramt**.

Hinweis – Digitale Katastralmappe (DKM):

Alle hier angeführten Parzellennummern beziehen sich auf den letzten verfügbaren DKM-Stand (April 2026).

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

KG. Senftenberg, Imbach, Meislingeraamt, Priel und Senftenbergeramt:

1.) Abänderung von Bebauungsbestimmungen:

Betroffene Parz. Nr.: Alle als Bauland gewidmeten Parzellen exkl. nachfolgender Parz.:

Katastralgemeinde	Parzellen	Höhenfestlegung
Imbach	170, 984/2 (Teilfläche) 181, (Teilfläche), 182/1 (Teilfläche), 182/2, 178/2 (Teilfläche), 178/1 (Teilfläche)	11m
Imbach	.40, 190/1	Keine
Meislingeraamt	214/1 (Teilfläche), .19, .20, 82/1, 83/3, .8/1, .8/3	11m
Priel	.38	Keine
Senftenberg	2/12	11m
Senftenberg	689/1	6m
Senftenberg	243, .102, .103	Keine

Im Zuge der Erlassung des digitalen Bebauungsplans und der nachfolgenden Änderungen wurde die Gebäudehöhe für den Großteil der im Gemeindegebiet befindlichen Baulandflächen in Form von Bauklassen¹ festgelegt.

Dies erfolgte entsprechend der damals gültigen Rechtslage, welche unter anderem die Anzahl der Geschoße (um 1 erhöhte Zahl der Bauklasse) exakt regelte (ehemals §53a Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014) und keine Überschreitung der Bebauungshöhe (gem. dem neu hinzugefügten §53a Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) ermöglichte.

Aufgrund dieser Novellierung der NÖ Bauordnung sollen nunmehr die Bauklassen durch **höchstzulässige Gebäudehöhen** ersetzt werden, um einer ungewünschten Höhenentwicklung bei geringen Dachneigungen entgegenzuwirken. Nunmehr wären bei Beibehaltung der Festgelegten Bauklassen bei geringen Dachneigungen grundsätzlich mehr als 3 Geschoße zulässig, wodurch untypische Bauführungen in den bestehenden Ortsstrukturen zulässig wären.

¹ Lediglich auf jenen Flächen, auf welchen bereits derzeit rechtskräftig maximale Gebäudehöhen festgelegt sind, oder keine Höhenfestlegungen getroffen wurden, wird auf eine Abänderung in höchstzulässige Gebäudehöhen verzichtet. Diese sind unter den exklusiven Parzellen unter diesem Änderungspunkt angeführt.

Bei der Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen kann §53a Abs. 1a der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. nicht zur Anwendung kommen.

Dementsprechend ist vorgesehen, die im Marktgemeindegebiet von Senftenberg verordneten Bauklassen wie folgt in höchstzulässige Gebäudehöhen abzuändern:

Bauklassen	→	Höchstzulässige Gebäudehöhe
I	→	5m
I/II	→	8m
II	→	8m
II/III	→	11m

Durch die geplanten Änderungen der Bebauungsbestimmungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Umstellung von Bauklassen auf höchstzulässige Gebäudehöhen dient der Verhinderung einer unerwünschte Höhenentwicklung von Gebäuden. Insbesondere bei Gebäuden mit Dachneigungen von weniger als 10° können durch die neuen Festlegungen untypische, das Ortsbild beeinträchtigende Gebäudehöhen vermieden werden. Es wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben weiterhin in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und das charakteristische Erscheinungsbild der einzelnen Ortschaften erhalten bleibt.

Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sind positive Auswirkungen zu erwarten, da eine ungewöhnliche Höhenentwicklungen der Gebäude in den Ortschaften unterbunden werden.

Die weiteren Bebauungsbestimmungen der jeweiligen Baulandflächen bleiben unverändert.

KG. Priel:

2.) Abänderung von Bebauungsbestimmungen; Abänderung einer Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze; Abänderung einer Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe;

Betroffene Parz. Nr.: 223

Die gegenständliche Parzelle befindet sich im Südwesten der Ortschaft Priel. Im Zuge einer Vermessung (Teilungsplan Gz.: 22290, Vermessung Schubert ZT GmbH) wurde festgestellt, dass die tatsächliche Grundgrenze zwischen den Grundstücken 223 und .2 etwas weiter östlich verläuft.

Die Grundteilung gem. §13 Liegenschaftsteilungsgesetz wurde bereits grundbücherlich durchgeführt (Beschluss des Bezirksgerichts Krems; Gz.: NGB 1281/2026 TZ 3467/2026). Aufgrund der vorliegenden genaueren Plangrundlagen sollen nunmehr die rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen angepasst werden.

Für die von der geplanten Änderung betroffene Parzelle 223 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die einseitig offene Bauweise mit Anbauverpflichtung an die östliche Grundgrenze verordnet. Dementsprechend sollen auch für den nunmehr gem. Teilungsplan hinzugekommenen, kleinflächigen Bereich die einseitig offene Bauweise sowie die Anbaupflicht an die östliche seitliche Grundgrenze festgelegt werden.

Da zwischen den beiden Nachbargrundstücken (Parz. 223 und .2) unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt waren, ist nun auch die dementsprechende Abänderung der „Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe“ vorzusehen, dass die Linie nun an der neuen Grundgrenze liegt.

Relevante Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan, welche den langjährigen Naturstand berücksichtigen, nicht zu erwarten.

KG. Senftenberg, Imbach, Meislingeraamt, Priel, und Senftenbergeramt:

3.) Ergänzung einer allgemeinen Bebauungsbestimmung;

Betroffene Parz. Nr.: Alle als Bauland gewidmeten Parzellen ausgenommen Bauland-Sondergebiet

Im Zuge der Erlassung des digitalen Bebauungsplans (Gemeinderatsbeschluss am 28.06.2021; Rechtskraft: 24.08.2021) wurden unter §3 „Bebauungsvorschriften für das Bauland“ Absatz 2 „Einfriedungen zum öffentlichen Gut (ausgenommen Bauland-Sondergebiete“ nachfolgende Bebauungsbestimmung verordnet:

- Bei Einfriedungen, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, darf ein allfälliger massiver Sockel nur eine maximale Höhe von 60 cm aufweisen.
- Diese Einfriedungen sind so herzustellen, dass die Zaunfelder (z.B. Drahtzäune, Holzlattenzäune) bei waagrechter Betrachtung mindestens 40 % Durchsichtigkeit aufweisen. Vollflächige Einfriedungen (z.B. in Form von Mauern oder Holzwänden) sind nicht zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf, gemessen ab dem Niveau in der Straßenfluchtlinie, 1,50 m nicht überschreiten.

Die damalige Planungsintention der Regelungen der Einfriedungen war es, eine offene Straßenwahrnehmung durch die Verhinderung von allzu hohen Einfriedungen bzw. Sichtschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Im Zuge der nachfolgenden Bauführungen hat sich herausgestellt, dass vor allem bei Bauführungen in steilerem (teilweise bereits bebautem) Gelände bzw. schmalen Bauplätzen mit hoher Baulandtiefe und beidseitig festgelegten Straßenfluchtlinien die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Sockelhöhe und der Gesamthöhe der Einfriedungen unpraktikabel sind. Dementsprechend soll nachfolgende Bebauungsbestimmung zu den Einfriedungen ergänzt werden:

- In einem überwiegend bebauten Gebiet können Sockel, welche gleichzeitig eine geländebedingte Stützmauer darstellen, höher ausgeführt werden, wenn diese dem umliegenden Sockel- bzw. Stützmauerbestand bzw. dem angrenzenden Gelände des Sichtbereichs entsprechen. Ein allfälliger auf die Stützmauer aufgesetzter Sockel, darf nicht mehr als 60 cm höher als die erforderliche Stützmauer aufgesetzt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen (Sockel + Zaunfelder) exklusive Stützmauer darf 1,50 m nicht überschreiten.

Durch die nun vorgesehene ergänzte Bebauungsbestimmung soll es ermöglicht werden, den umliegenden Sockel- und Einfriedungsbestand innerhalb eines bereits zum Großteil bebauten Gebietes an den umliegenden Baubestand anzupassen. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass diese Regelung nur in geländebedingten Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden kann und dies auch nur in bereits bebauten Gebieten unter Berücksichtigung des Sockel- und Einfriedungsbestandes. Weiters werden die Sockelhöhen und Einfriedungen bei erforderlichen Stützmauern geregelt. Außerdem wird durch diese Bebauungsbestimmung exakt definiert, dass als Umgebungsbereich lediglich der Sichtbereich herangezogen werden soll. Dadurch wird der bestandsbildende Umgebungsbereich räumlich klar abgegrenzt.

Außerdem kann infolgedessen bei Neu-, Um- und Zubauten von Einfriedungen der umliegende Bestand weitergeführt werden.

Durch die geplante Ausnahmeregelung soll ein homogeneres Straßenbild ermöglicht werden und die Bauwerber werden nicht gezwungen, für diese Bereiche ungewöhnliche Geländeänderungen und Sprünge (v.a. in den Sockelbereichen) umzusetzen. Vor allem bei Abbruch und Neubauten von Einfriedungen stellt diese Ausnahmeregelung somit ein harmonisches Straßenbild sicher.

Die geplante Änderung der Bebauungsbestimmungen wird keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, da die Einfriedungen im Bauland (ausgenommen Bauland-Sondergebiet) nur gemeinsam im Siedlungsverbund sichtbar sein werden.

Es sind positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten, da durch die Angleichung der Sockel- und Einfriedungshöhen an den umliegenden Bestand (im Sichtbereich der Einfriedung) eine homogene Straßenraumabgrenzung geschaffen wird.

Gmünd, am 14. Oktober 2026