



# Marktgemeinde Senftenberg

A-3541 Senftenberg, Neuer Markt 1

Betrifft: **DIGITALER BEBAUUNGSPLAN DER  
DER MARKTGEMEINDE SENFTENBERG**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Senftenberg hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2021, Tagesordnungspunkt 12) folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### § 1

Gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt und dieser auf einer digitalen Plangrundlage dargestellt.

Der textliche Teil der Bauvorschriften wird neu gefasst und lautet wie in §§ 3 und 4 dargestellt.

### § 2

#### **Bebauungsplan**

Die von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, unter Gz. 1039 verfasste Plandarstellung stellt den Bebauungsplan der Marktgemeinde Senftenberg (Katastralgemeinden Senftenberg, Imbach, Meislingeramt, Priel und Senftenbergeramt) dar. Diese Plandarstellung besteht aus fünf Blättern und bildet einen Bestandteil dieser Verordnung.

Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung werden hiermit festgelegt. Für die Katastralgemeinde Reichaueramt, in welcher der rechtskräftige Flächenwidmungsplan kein Bauland festlegt, wird kein Bebauungsplan verordnet.

### § 3

#### **Bebauungsvorschriften für das Bauland**

##### **1. Bauplatzgröße**

- Bei Grundteilung muss (außer bei einer geschlossenen Bauweise) das Mindestmaß eines Bauplatzes 500 m<sup>2</sup> betragen.

##### **2. Einfriedungen zum öffentlichen Gut (ausgenommen Bauland-Sondergebiete)**

- 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.

### **3. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

- Abweichend von § 63 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 i.d.g.F., wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wie folgt festgelegt:  
Bis zwei Wohneinheiten ist ein Stellplatz für Personenkraftwagen je Wohneinheit herzustellen. Darüber hinaus (= ab 3 Wohneinheiten) sind für jede zusätzliche Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze zu errichten.

### **4. Geschlossene Bauweise**

- Nebengebäude oder bauliche Anlagen (z.B. Tore), die zur Erreichung der geschlossenen Bauweise notwendig sind, müssen mindestens 2,50 m hoch sein.

### **5. Zusätzliche Bauvorschriften für Teilbereiche der KG Priel (Beb2 + Beb3)**

- Die Errichtung von Kleingaragen ist in den mit Beb2 und Beb3 bezeichneten Flächen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie möglich.
- Vor einer Abstellanlage für PKW (Stellplatz, Kleingarage, Carport, ...) ist in den mit Beb2 und Beb3 bezeichneten Flächen die Errichtung einer Einfriedung zum öffentlichen Gut auf einer Länge von mindestens 5,00 m verboten.
- Stützmauern, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, dürfen in den mit Beb2 und Beb3 bezeichneten Flächen nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden. In den mit Beb3 bezeichneten Flächen gilt dies auch für Stützmauern an der südlichen Grundgrenze. Die Errichtung von Bruchsteinmauern ist bei diesen Stützmauern verboten.

### **6. Zusätzliche Bauvorschriften für Teilbereiche der KG Imbach (Beb4 + Beb5)**

- Die Errichtung von Kleingaragen ist in den mit Beb5 bezeichneten Flächen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie möglich.
- Stützmauern, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, dürfen in den mit Beb4 bezeichneten Flächen nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden. Die Errichtung von Bruchsteinmauern ist bei diesen Stützmauern verboten.

**7. Besondere Vorschriften für den „Alten Ortskern“ (erhaltungswürdiges Altortgebiet)**

- Fassaden sind im Putz auszuführen, die Färbelung ist hell zu halten.
- Die Dachneigung darf 40 ° nicht unterschreiten.
- Die Dacheindeckung hat schuppenförmig in kleinformatigem Material (Ziegel, Schindel, Plattl, etc.) zu erfolgen und muss in roten oder braunen Farbtönen gehalten sein.
- An den Übergängen von Gebäuden der Bauklasse II auf solche der Bauklasse I sind die Dächer der höheren Baukörper abzuwalmen (Walm- oder Krüppelwalm-dach).
- Die Fenster sind hochformatig auszuführen und müssen eine Sprossenteilung aufweisen.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind an den straßenseitigen Schauseiten nur parallel zum Dach mit gleicher Dachneigung zulässig.

**§ 4**

Die textlichen Bebauungsvorschriften und der Bebauungsplan, welcher mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Senftenberg 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.

Senftenberg, am 28. Juni 2021



Der Bürgermeister

*Stefan Seif*  
(Stefan Seif)

Angeschlagen am: 09.08.2021

Abgenommen am: 24.08.2021

Der Bürgermeister -  
Für den Bürgermeister:



*SALER*