

Marktgemeinde Sooß



VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche SITZUNG des GEMEINDERATES

am 27.06.2022 im Gemeindeamt, Hauptstraße 48

BEGINN: 18.00 Uhr
ENDE: 19.56 Uhr

Die Einladung erfolgte am 20.06.2022
durch Mail bzw. Kurrende.

ANWESEND WAREN:

Bürgermeisterin: Helene Schwarz

Vizebürgermeister: Christian Stuefer

die Mitglieder des Gemeinderates:

GGR Hermann Rauch
GGR Friedrich Stanzel

GGR Johann Hecher
GGR Andreas Klement

GR Michael Kuchner
UGR Mag. Ing. Peter Fischbacher
GR Gabriela Wanzenböck

GR Karl Beisteiner
GR Herwig Unterrichter
GR Johannes Schawerda
GR Eleonore Bailer
GR Ing. Gerhard Heimhilcher
GR Patrick Laichter

GR. Mag. Herbert Gartner-Schlager
GR Ioana Gratzner

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

Eveline Spreitzer - Schriftführerin

ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

GR Mag. Gerhard Zirsch

UNENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

GR DI(FH) Michael Pirkner

Vorsitz: Bürgermeisterin Helene Schwarz
Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig.

Tagesordnung

1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsniederschriften vom 30.03.2022
2. Bericht der Bürgermeisterin
3. Bericht des Prüfungsausschusses
4. Real Lane GmbH, Vöslauer Straße 42 – Dienstbarkeitsbestellungsvertrag
5. Nicole Petersen, Erweiterung Mietvertrag Konditorei Sooßerl
6. Stadtgemeinde Baden, Sondernutzungsvertrag Verbindung Radweg/Wasserleitungsweg
7. Marliesa Orth, Kündigung Mietvertrag Geschäftslokal Hauptstraße 48
8. Lichtservice EVN Zusatzvereinbarung – Lichtplanung Bezirksstraße
9. Sanierung Marterl Bezirksstraße
10. Subventionsansuchen Berg- und Naturwacht
11. Subventionsansuchen Kat.-Zug Rettungshundestaffel
12. Subvention BH Baden, Projekt „Ein Stück Ferien“
13. Subventionsansuchen Special Olympics
14. Zuschuss „Vitablick“ für das Jakobusheim Bad Vöslau
15. Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von zwei E-Ladestationen
16. Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von E-Ladestationen für E-Bikes
17. Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat
18. Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
19. Abänderung des Bebauungsplans sowie des dazugehörigen Verordnungstextes bzw. der Bebauungsvorschriften
20. Abänderung der Verordnung zur PKW-Stellplatzausgleichsabgabe laut Gutachten
21. Baulandsicherungsvertrag Büglersätz
22. Ansuchen Ehrung FF Sooß

Verlauf der Sitzung

Die Bürgermeisterin als Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.
Es befindet sich ein Besucher im Sitzungssaal.

Frau Eleonore Bailer nimmt nach ihrer Einberufung als Gemeinderätin am 03.06.2022 zum ersten Mal an einer Sitzung teil und wird von Frau Bürgermeisterin angelobt.

Vor Beginn der Sitzung wurde ein Dringlichkeitsantrag vorgelegt.

Besetzung Gestaltungsbeirat

Gemäß der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat, Punkt 5. Zusammensetzung

Als Mitglieder des Gestaltungsbeirats sollen nachfolgende Personen berufen werden:

BM ZM Dipl. Ing. Erich Winter

Ing. Mag. Werner Kosa

BM Ing. Günter Steurer

Arch. DI Karl Vohla

DI DDR. Patrik Schicht (Denkmalschutzamt)

als Mediatoren ohne Stimmrecht der Obmann sowie die Mitglieder des Bauausschusses und weitere Teilnehmer wie im Punkt 3.3 beschrieben.

Die Dringlichkeit wird einstimmig zuerkannt.

Der Punkt wird als TOP 17 a. in die Tagesordnung aufgenommen.

Der Antrag liegt dem Originalprotokoll als Beilage 1 bei.

TOP 1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsniederschriften vom 30.03.2022

Gegen die Protokolle wurden keine schriftlichen Einwendungen übermittelt, diese gelten daher als genehmigt.

TOP 2. Bericht der Bürgermeisterin

- Für den Tourismusverband Thermenregion Wienerwald wurde der Vorstand neu gewählt. Seitens der MG Sooß wurde Johann Hecher nominiert und als Kassier-Stellvertreter bestellt.
- Die Wiese im NÖ Landeskindergarten soll im Frühjahr 2023 saniert werden. Angebote für die Budgeterstellung werden eingeholt.
- Die Marktgemeinde Sooß hat die Absichtserklärung zum Beitritt in die Energiegemeinschaft unterzeichnet. Die Vereinsgründung ist noch durchzuführen. Frau Bgm. erteilt Herrn GR Unterrichter das Wort.
Er berichtet, dass das Gründerteam die Statuten und die Vereinsgründung vorbereiten wird, die Gemeinde tritt dann bei.
Anfrage GR Ing. Heimhilcher: Der Grundsatzbeschluss lautet auf eine Genossenschaft. Warum wird jetzt ein Verein gegründet und welche Rolle spielt die Gemeinde?
Dazu teilt GR Unterrichter mit, dass aufgrund der möglichen Förderungen ein Verein die bessere Wahl ist. Die Gemeinde wird nicht im Vorstand vertreten sein.
Es folgt eine rege Diskussion zur Gründung des Vereines.
- Die bei der BH Baden eingebrachte Aufsichtsbeschwerde zum Bauvorhaben Hauptstraße 46 wurde eingestellt.
- Aufgrund der hohen Nachzahlungen bei der EVN wurde eine Energiepreiskurve übermittelt. Diese liegt zur Einsicht auf.
- Der DEFI des Roten Kreuzes ist mittlerweile eingelangt und wird bei der VS Sooß montiert.
- Die Eröffnung der Genussmeile findet am 03.09.2022 in Mödling statt.
- Aufgrund der geringeren Auslastung (nur eine Gruppe) im Hort wird der bestehende Vertrag abgeändert. Diese Änderungen sind ab 2023 wirksam.
- Bei der Begehung zum Projekt Bezirksstraße wurde festgestellt, dass der Tankwart bereits Informationen erhalten hat. Dazu wird darauf hingewiesen, dass die Ausschusssitzungen nicht öffentlich sind.
- Das Projekt Biodiversität des Dorferneuerungsvereins Sooß muss für das Förderansuchen vorbereitet werden. Eine Abklärung ist noch erforderlich.

TOP 3. Bericht des Prüfungsausschusses

Frau Bgm. erteilt GR Ing. Heimhilcher das Wort.

Das Protokoll der Sitzung vom 20.04.2022 wird verlesen.

Frau Bgm. hat dazu eine Stellungnahme verfasst.

Es folgt eine rege Diskussion zur Beauftragung der Straßenplanung. Beanstandet wird, dass eine laufende Kommunikation fehlt.

Weiters wird angefragt, in welchem Rahmen sich die Kosten für die Planung der Bezirksstraße bewegen.

Der Prüfungsausschuss beanstandet, dass die Basis der Beauftragungen fehlt. Die Bedarfszuweisungen sind zu verwalten und entsprechend einzusetzen. Die Transparenz dazu muss gegeben sein.

Das Protokoll der Sitzung vom 30.05.2022 wird verlesen.

Es wurden eine Kassenbestandsaufnahme durchgeführt und die abgabenrechtlichen Bestimmungen des Ermittlungsverfahrens der Grundsteuer sowie deren Vorschreibung geprüft.

GR Ing. Heimhilcher bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 4. Real Lane GmbH, Vöslauer Straße 42 - Dienstbarkeitsbestellungsvertrag

Bei der Liegenschaft Vöslauer Straße 42 liegt der private Wasseranschlussschacht auf öffentlichem Gut.

Dieser wurde im Zuge der Straßenbauarbeiten auf Kosten des Liegenschaftseigentümers saniert.

Vereinbart wurde, dass der Schacht vorläufig auf öffentlichem Gut bleiben darf. Im Falle eines erforderlichen Austauschs bzw. Grabarbeiten des Wasserleitungsverbandes ist der Schacht auf Eigengrund zu versetzen. Zu dieser Vereinbarung liegt ein Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vor, der den Gemeinderäten vor der Sitzung per Mail zugestellt wurde.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, diesem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag in der vorliegenden Form zuzustimmen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag liegt dem Originalprotokoll als Beilage 2 bei.

TOP 5. Nicole Petersen, Erweiterung Mietvertrag Konditorei Sooßerl

Frau Petersen hat ersucht, den vorhandenen Gastgarten zur Konditorei nutzen zu dürfen. Der bestehende Mietvertrag soll mit einem Zusatzvertrag erweitert werden.

Im Vergleich mit den weiteren Mietobjekten der MG Sooß wird für die Anmietung der Freifläche ein Betrag von € 100,00 vorgesehen.

Es folgt eine Diskussion zum Bestand im Gastgarten.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, dem Ansuchen von Frau Nicole Petersen zu entsprechen und den Gastgarten mit einem Zusatzvertrag mit einer monatlichen Miete in der Höhe von € 100,00 zu vermieten.

**Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**TOP 6. Stadtgemeinde Baden, Sondernutzungsvertrag Verbindung
Radweg/Wasserleitungsweg**

Die Stadtgemeinde Baden hat für die Nutzung dieses Grundstücks einen Sondernutzungsvertrag übermittelt.
Dieser Vertrag wurde von Herrn Mag. Janda geprüft und für in Ordnung befunden.

Die Stadtgemeinde gestattet die Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 6/2, KG Gamingerhof, für die Verlegung eines Rohres mit 30 cm Durchmesser sowie zur Errichtung, Erhaltung und zum Betreiben eines befestigten Weges zwischen dem Radweg und dem Wasserleitungsweg.

Die Sondernutzung wird auf unbestimmte Dauer gewährt, es ist kein Entgelt zu entrichten.
Die Herstellungskosten des Weges sowie die Haftung übernimmt laut Vertrag der Vertragspartner, in diesem Fall Marktgemeinde Soos.

Allerdings wird dazu angemerkt, dass Familie Krenn die Herstellungskosten tragen wird und die Gemeinde die laufende Pflege sowie die Haftung trägt.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, diesem Sondernutzungsvertrag in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

**Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Der Sondernutzungsvertrag liegt dem Originalprotokoll als Beilage 3 bei.

TOP 7. Marliesa Orth, Kündigung Mietvertrag Geschäftslokal Hauptstraße 48

Frau Bgm. erteilt GGR Rauch das Wort.

Er berichtet, dass Frau Orth das Geschäftslokal Hauptstraße 48 per 31.07.2022 gekündigt hat und erläutert kurz die Situation.

Laut § 7 Punkt (3) des Mietvertrags steht eine Ablöse für die getätigten Investitionen zu. Es wurde der Zeitwert herangezogen. Als Berechnungsgrundlage wurde eine Abschreibung von 10 Jahren herangezogen. Daraus ergab sich ein Wert in der Höhe von € 11.400,00.

Allerdings konnte bei der Ablösesumme noch keine Einigung erzielt werden. Dieser Punkt wird daher auf die nächste GR-Sitzung verschoben.

GR Ing. Mag.(FH) Fischbacher ersucht um Auskunft, ob im Lokal Sanierungsbedarf besteht. Das wird von GGR Rauch bestätigt.

TOP 8. Lichtservice EVN Zusatzvereinbarung – Lichtplanung Bezirksstraße

Für das Projekt Bezirksstraße Nebenfahrbahn wurde die EVN mit der Lichtplanung beauftragt. Die Kosten für den Austausch und die Neuerrichtung von Lichtpunkten belaufen sich auf € 35.215,45 inkl. Ust.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, die Arbeiten gemäß der vorliegenden Zusatzvereinbarung zu beauftragen.

**Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Es folgt eine Diskussion zur Straßenplanung Bezirksstraße. Diese wurde im Ausschuss Bau nicht behandelt.

TOP 9. Sanierung Marterl Bezirksstraße

Frau Bgm. erteilt GR Hecher das Wort.

Er berichtet, dass mittlerweile drei Angebote der Firmen Steinmetz Nakovich OG, Ing. Christian Spiess GmbH und Steinmetzmeister Böhm GmbH vorliegen.

Das Marterl wird mit einem Hochdruck gereinigt, eine Öffnung für ein weiteres Bild sowie ein Kreuz werden eingefräst.

Der Ausschuss empfiehlt die Beauftragung der Fa. Nakovich zu einem Preis von € 2.160,00. Für die Vergoldung der Kreuze mit Blattgold werden € 70,00/Kreuz in Rechnung gestellt. Der Platz des Marterls wird nicht verändert.

Zusätzlich sollen zwei Bodenstrahler montiert werden. Diese Arbeiten werden im Zuge der Herstellung der Fundamente für die neue Weihnachtsbeleuchtung durchgeführt.

Die Kosten für diese Arbeiten können aus dem Budget der Weihnachtsbeleuchtung gedeckt werden, weil die Kosten für diese geringer ausfallen.

Die Durchführung der Arbeiten soll bis spätestens Oktober 2022 erfolgen.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, die Firma Steinmetz Nakovich mit der Sanierung und Ergänzung des Marterls an der Bezirksstraße gemäß dem vorliegenden Angebot zuzüglich der Vergoldung der Kreuze mit Blattgold zu einem Gesamtauftragswert von € 2.300,00 zu beauftragen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 10. Subventionsansuchen Berg- und Naturwacht

Die NÖ Berg- und Naturwacht hat wieder um Subvention angesucht. Vorgesehen wurden im Budget wie in den letzten Jahren € 200,00.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, einer Subvention in der Höhe von € 200,00 zuzustimmen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 11. Subventionsansuchen Kat.-Zug Rettungshundestaffel

Der Kat.-Zug Rettungshundestaffel hat wieder um Subvention angesucht. Vorgesehen wurden im Budget wie in den letzten Jahren € 200,00.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, einer Subvention in der Höhe von € 200,00 zuzustimmen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 12. Subvention BH Baden, Projekt „Ein Stück Ferien“

Die BH Baden schickt auch heuer wieder sozial schwache Kinder in die Ferien. Vorgesehen wurden im Budget wie in den letzten Jahren € 700,00.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, einer Subvention für das Projekt „Ein Stück Ferien“ in der Höhe von € 700,00 zuzustimmen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 13. Subventionsansuchen Special Olympics – Erweiterung der Tagesordnung

Special Olympics hat um Subvention angesucht. Vorgesehen werden im Budget € 180,00. Für die Winterspiele wurden im Jänner bereits einmal € 180,00.

Der Gemeindevorstand hat sich für eine nochmalige Subvention für die Sommerspiele in der Höhe von € 180,00 ausgesprochen.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, einer Subvention für die Sommerspiele der Special Olympics in der Höhe von € 180,00 zuzustimmen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 14. Zuschuss „Vitablick“ für das Jakobusheim Bad Vöslau

Frau Bürgermeister erläutert kurz das geplante Projekt.

Vitablick lässt Menschen mit beschränkter Mobilität mittels virtueller Realität besondere Orte neu erleben. Das Ziel ist es, sich trotz der Einschränkung an besondere Momente erinnern zu können.

Es ermöglicht, sowohl die Lieblingsorte als auch gespeicherte Ausflüge in traumhafter Destination neu zu erleben. Die Filme können nach Wunsch gedreht werden und sollen vor allem an die Heimat und besondere Plätze in der Kleinregion „badsooßbrunn“ erinnern.

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau wird für das Jakobusheim zwei Geräte anschaffen. Die Marktgemeinde Sooß unterstützt dieses Projekt mit einem Kostenbeitrag in der Höhe von € 250,00.

Der Kostenbeitrag wird aus dem Budget Soziales Senioren finanziert.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, das Projekt der Stadtgemeinde Bad Vöslau für das Jakobusheim mit einem Kostenbeitrag in der Höhe von € 250,00 zu unterstützen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 15. Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von zwei E-Ladestationen

Frau Bgm. erteilt GR Ing. Mag.(FH) Fischbacher das Wort.

Das am 13. Juni an die Marktgemeinde Sooß übermittelte Mail wird verlesen.

Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von zwei E-Ladestationen für in Summe 4 PKWs in der Vöslauer Straße auf Höhe

und auf der Seite des Transformatorhauses bzw. des Kinderspielplatzes. In weiterer Folge sind die zu verwendende Ladestationentechnologie, der geplante Betreiber und die genaue Lage zu definieren bzw. festzulegen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Hintergrund zum Antrag (dem Grundsatzbeschluss anzufragen): Die geplante Maßnahme stellt neben der bestehenden E-Ladestation einen zusätzlichen Beitrag der Marktgemeinde Sooß zur Erreichung des Klima- und Energiefahrplans 2020 bis 2030 des Landes Niederösterreich dar, in dem die Elektromobilität einen hohen Stellenwert einnimmt und zusätzlichen Bedarf an E-Ladestationen generiert. Unter anderem werden folgende Hauptziele vom Land Niederösterreich verfolgt: Bis 2030 überwiegen Elektroautos bei den Neuzulassungen. Ab 2025 ist jeder zehnte PKW auf Niederösterreichs Straßen elektrisch unterwegs, ab 2030 sogar bereits jeder fünfte.

Es folgt eine kurze Diskussion zu den Anschlussmöglichkeiten und inwieweit Ladekabel als Hindernis am Gehsteig gefährlich werden könnten.

GR Ing. Heimhilcher merkt an, dass dieses Thema noch nicht in einem Ausschuss behandelt wurde.

GR Beisteiner erkundigt sich, ob bereits ein Interessent vorhanden ist.

Das Mail wird noch einmal verlesen.

Der Grundsatzbeschluss bezieht sich lediglich auf die genannte Fläche, damit die Planung begonnen werden kann. Sobald das Projekt mit der Kostenerhebung vorliegt, wird dieses dem GR zu Beschlussfassung vorgelegt.

GR Unterrichter erkundigt sich, ob Elektrotourismus ein Problem werden könnte.

GR Ing. Mag.(FH) Fischbacher erklärt die Platzwahl: das Trafohaus ist vorhanden, der Parkplatz ist groß genug, dass diese Stellplätze nicht fehlen werden und es ist mittig im Ort. Es soll als ein Angebot an die Bevölkerung und an Gäste gesehen werden.

Es folgt eine rege Diskussion zu Grundsatzbeschlüssen. Neue Themen sind zuerst in einem Ausschuss zu behandeln.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, dieses Projekt weiterzubearbeiten und den Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von zwei E-Ladestationen für in Summe 4 PKWs in der Vöslauer Straße auf Höhe und auf der Seite des Transformatorhauses bzw. des Kinderspielplatzes zu fassen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 16. Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von zwei E-Ladestationen für E-Bikes

Frau Bgm. erteilt GR Ing. Mag.(FH) Fischbacher das Wort.

Das am 13. Juni an die Marktgemeinde Sooß übermittelte Mail wird verlesen.

Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von E-Ladestationen für E-Bikes (bzw. E- Bike-Akkus in Akku-Safes) unmittelbar an der rechten Stirnseite des Gemeindeamtes, d.h. beim Zugang zum Kindergarten (ehemaliger Standplatz nextbike). In weiterer Folge sind die zu verwendende Ladestationentechnologie, die Anzahl der Ladepunkte (unter Berücksichtigung einer

möglichen Aufstockung der Anzahl der Ladepunkte) und der geplante Betreiber zu definieren bzw. festzulegen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Hintergrund zum Antrag (dem Grundsatzbeschluss anzufragen): Vermehrt reisen Tagestouristen mit E-Bikes an. Zur Unterstützung des Tagestourismus in Sooß, im Wesentlichen der Weinbaubetriebe, regen wir die Errichtung einer zentralen E-Ladestation für E-Bikes an. Die Realisierung des Projekts hängt maßgeblich von einer vertretbaren finanziellen Belastung der Marktgemeinde Sooß ab, welche im Projektverlauf (nach Einholung von ersten Angeboten, Förderbestimmungen bzw. -zusagen, Mitbeteiligung von Sooßer Betrieben) zügig zu definieren ist und vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, dieses Projekt weiterzubearbeiten und den Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung von gemeindeeigenen Flächen zur Errichtung und Nutzung von E-Ladestationen für E-Bikes (bzw. E- Bike-Akkus in Akku-Safes) unmittelbar an der rechten Stirnseite des Gemeindeamtes, d.h. beim Zugang zum Kindergarten zu fassen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Das Mail vom 13.06.2022 liegt dem Originalprotokoll als Beilage 4 bei.

TOP 17. Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat

Der Entwurf der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat wurde dem Gemeinderat am 24.06.2022 zur Durchsicht übermittelt.

Beanstandet wird von GR Unterrichter, dass die Zustellung an alle GR sehr kurzfristig vor der Sitzung erfolgte, obwohl ein Teil der Gemeinderäte bereits am 20.06.2022 verständigt wurde.

GR Beisteiner merkt zu Punkt 4.1. Beschlussfähigkeit an, dass wenn keine Einigung zustande kommt, das Projekt als abgelehnt gilt. Zwei Mitglieder können also nicht beschlussfähig sein.

Frau Bgm. regt an, die Mindestanzahl der Mitglieder auf drei zu erhöhen und die Geschäftsordnung mit dieser Änderung zu beschließen.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, die Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat in der vorliegenden Form mit Abänderung des Punkts 4.1. Beschlussfähigkeit zu beschließen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 17 a. Besetzung Gestaltungsbeirat - Dringlichkeitsantrag

Gemäß der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat, Punkt 5. Zusammensetzung

Als Mitglieder des Gestaltungsbeirats sollen nachfolgende Personen berufen werden:

BM ZM Dipl. Ing. Erich Winter

Ing. Mag. Werner Kosa

BM Ing. Günter Steurer

Arch. DI Karl Vohla

DI DDR. Patrik Schicht (Denkmalschutzamt)

als Mediatoren ohne Stimmrecht der Obmann sowie die Mitglieder des Bauausschusses und weitere Teilnehmer wie im Punkt 3.3 beschrieben.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, die Besetzung des Gestaltungsbeirats entsprechend der Vorgaben gemäß Punkt 5. der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat sowie der vorliegenden Liste zu beschließen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 18. Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

TOP 19. Abänderung des Bebauungsplans sowie des dazugehörigen Verordnungstextes bzw. der Bebauungsvorschriften

Sachverhalt

Fr. Bgm. Schwarz berichtet, dass der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda verfasste Entwurf zur Änderung 1-2022 des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans inkl. der abzuändernden Bebauungsvorschriften (Planungs- und Erläuterungsbericht sowie Auflageentwürfe vom 02.03.2022) in der Zeit vom 21.03.2022 bis 02.05.2022 während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt ist.

Die Auflage wurde durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde ortüblich öffentlich kundgemacht.

Die von der Umwidmung betroffenen Grundeigentümer (inkl. deren unmittelbaren Anrainer bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes), die von Änderungen des Bebauungsplans betroffenen Grundeigentümer, die angrenzenden Gemeinden, die NÖ-Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die angeführten Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ-Gemeindeordnung 1973 wurden von der Auflage schriftlich und nachweislich benachrichtigt.

Die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans werden dem Gemeinderat nochmals in Kurzform erläutert.

Änderungen, die den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan betreffen

- 1.) Bereich der ehemaligen Tennisanlage an der Bahngasse:
Ausweisung einer Bauland Kerngebiet – Aufschließungszone mit dem Zusatz „lärmschutzoptimierte Bebauung“ zur Gewährleistung der Errichtung einer Wohnhaus- und Reihenhausanlage verbunden mit anpassungsbedingten Festlegungen der umgebenden Verkehrsflächen
BPL (Blatt 2): Übertragung der festgelegten Widmungen sowie Festlegung der Bebauungsbestimmungen und eines Bereichs für Abstellanlagen für KFZ außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen
- 2.) Bereich zwischen Vöslauer Straße und Siedlungsstraße: Wohnbauanderweiterung bzw. Ausweisung einer Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone für 22 EFH-Bauplätze verbunden mit der Festlegung der hierfür angestrebten Aufschließungsstraße
BPL (Blatt 2): Übertragung der festgelegten Widmungen sowie Festlegung der Bebauungsbestimmungen
- 3.) Festlegung des Zusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ bei sämtlichen Bauland Wohngebieten im Gemeindegebiet
BPL (Blätter 1 und 2): Übertragung der festgelegten Zusätze

- 4.) Bereich Vöslauer Straße: Ausweisung zweier Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland Spielplätze
BPL (Blatt 2): Übertragung der festgelegten Widmungen
- 5.) Bereich Hauptstraße: Abänderung der Baulandnutzungskategorie bei einem punktuell ausgewiesenen Kerngebiet zu Agrargebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung bzw. des unmittelbaren Umgebungsbereichs
BPL (Blatt 2): Übertragung der festgelegten Widmungen und Anhebung der Bebauungsdichte von 80 % auf 90 %
- 6.) Bereich östlich der Badner Straße an der nördlichen Ortseinfahrt: Ausweisung von bestehenden Bewohner- und Kundenparkplätzen als private Verkehrsfläche mit dem Zusatz „keine Bauwerke“ entsprechend dem tatsächlichen Naturstand
BPL (Blatt 2): Übertragung der festgelegten Widmungen
- 7.) Diverse geringfügige Anpassungen (7a bis 7d) der Straßenfluchtlinien an die Grundgrenzen laut aktuellem DKM-Stand
BPL (Blätter 1 und 2): Übertragung der festgelegten Widmungen und Anpassung der Baufluchtlinien
- 8.) Geringfügige Anpassung einer Baulandwidmungsgrenze zwischen BA und BW an die Grundgrenzen laut aktuellem DKM-Stand
BPL (Blatt 1): Übertragung der festgelegten Widmungen und Anpassung der Baufluchtlinien.
- 9) Pkt. 9 (Ausweisung einer Fläche als Grünland Friedhof für eine Naturbestattungsanlage) wurde zurückgestellt bzw. nicht öffentlich aufgelegt und ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens

Änderungen, die ausschließlich den Bebauungsplan betreffen

- 10.) BPL (Blatt 2): Löschung einer seitlichen Baufluchtlinie aufgrund einer geplanten Zusammenlegung der Gst, 171/34 und 171/35 an der B212
- 11.) BPL (Blatt 2): Abänderung der Bebauungsbestimmungen aufgrund einer erfolgten Änderung der Grundgrenzen und damit verbundenen Erweiterung des Feuerwehrgebäudes
- 12.) Abänderung der Bebauungsvorschriften im Verordnungstext sowie ergänzende Anpassung des Schutzzonenbereichs

Gutachten / Stellungnahmen NÖ Landesregierung, Abt. RU7, BD1-Naturschutz, RU1

Stellungnahme Abt. RU7 zu FWP-Änderungen

Aufgrund einer erfolgten Begutachtung mit der zuständigen ASV der NÖ-Landesregierung, Abt. RU7 und eines daraufhin eingelangten Gutachtens (Zl. RU7-O-557/047-2021 vom 10.6.2022) wurde folgendes festgehalten

➤ Ad Pkt.1 – BK-Ausweisung Bahngasse

Die Gemeinde hat die Verkehrsauswirkungen bloß in Bezug auf die Stellplätze geprüft. Auf das umgebende Straßennetz und zum Umweltverbund gibt es im Erläuterungsbericht keine Aussagen. Das wäre noch nachzureichen.

Ansonsten ist die Änderung im Erläuterungsbericht und im Umweltbericht in ausreichender Tiefe dokumentiert und raumordnungsfachlich schlüssig begründet.

Im Beschlussexemplar des Planungs- und Erläuterungsberichts werden daher Aussagen zur Thematik Verkehrsabwicklung bzw. Verkehrsauswirkungen ergänzt. Der ergänzte Planungs- und Erläuterungsbericht wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

➤ Ad Pkt.2 – BW-Ausweisung zwischen Vöslauer Straße und Siedlungsstraße

Nördlich des geplanten Baulandes befinden sich Grundstücksteile, die im selben Eigentum liegen, wie das geplante Bauland. Diese Flächen sind unbebaute Baulandreserven, die im Privatbesitz und angeblich nicht verfügbar sind. Der Bedarf für zusätzliches Bauland ist nicht begründet, wenn diese Flächen nicht auch in die nun geplante Baulandentwicklung miteingebracht, also in den Teilungsplan und in die vertragliche Sicherung der flächensparenden und raschen Bebauung aufgenommen werden.

Die Vorlage eines Teilungsplanentwurfs ist keine wirkungsvolle Freigabebedingung, weil ein Entwurf nicht bindend ist, sondern nach der Freigabe ausgetauscht werden könnte. Die rasche und flächensparende Inanspruchnahme des Baulandes kann durch die Vertragsraumordnung sichergestellt werden, wenn zusätzlich zur Verfügbarkeit, der Teilungsplan und die Verpflichtung zur Errichtung eines Hauptgebäudes pro Bauparzelle aufgenommen werden.

Im Beschlussexemplar des Planungs- und Erläuterungsberichts bzw. in der zu beschließenden Verordnung wird daher die Freigabebedingung gelöscht. Die geforderten Inhalte im Baulandsicherungsvertrag werden entsprechend aufgenommen. Der Vertrag wird ebenfalls den Beschlussunterlagen beigelegt.

➤ Ad Pkt.3 bis 8

Zu den restlichen Änderungspunkten wurden keine Bedenken angemeldet.

Stellungnahme Abt. BD1-Naturschutz zu FWP-Änderungen und BPL-Änderungen

Aufgrund einer erfolgten Begutachtung mit der zuständigen ASV der NÖ-Landesregierung, Abt. RU7 und zwei daraufhin eingelangten Gutachten (Zl. BD1-N-8557/012-2021 vom 20.04.2022 sowie vom 20.06.2022) wurde zu Änderungspunkt 2 folgendes festgehalten:

Laut dem Gutachten vom 22.06.2022 wurde u.a. darauf hingewiesen, dass in den Gehölzbeständen **Singvogelarten** brüten. Dbzgl wurde angemerkt:

In Bezug auf die Vogelarten sollte das Brutgeschehen durch die Entfernung der Gehölze während der Brutzeit nicht vereitelt werden. Das bedeutet: Keine Gehölzentfernungen im Zeitraum zwischen Anfang März und Mitte August.

Ebenso wurde hinsichtlich raumordnungsrelevanter Artenschutzvorgaben (NÖ Artenschutzverordnung) angeführt, dass anhand der Lebensraumprägung **ein Vorkommen etwa der Zauneidechse nicht ausgeschlossen** werden kann. Dbzgl wurde angemerkt:

Im Falle der Reptilien (Eidechsen) wäre eine Nachschau im (Früh-)Sommer vorzusehen. Für den Fall eines Nachweises wäre ein Ersatzhabitat zu schaffen und eine fachgerechte Umsiedlung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde empfohlen zu prüfen, ob der Heckenbestand am westlichen Rand zumindest in einer Breite von 5m in einen Grüngürtel mit der Funktion Hecke als Abschirmung und Bruthabitat eingegliedert werden kann.

Aufgrund des Gutachtens wird der Änderungspunkt 2 vorerst zurückgestellt bzw. wird noch nicht beschlossen. Ein Ergänzungsbeschluss soll daher erst nach Klärung des Sachverhaltes bzw. nach erforderlicher Untersuchungen hinsichtlich dem möglichen Vorkommens von Reptilien (Eidechsen) zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Stellungnahme Abt. RU1 zu Bebauungsplanänderungen

Hinsichtlich der Änderungen im Bebauungsplan sowie der abzuändernden Bebauungsvorschriften wurde von Seiten der Abt. RU1 kein Gutachten vorgelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Änderungen den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 i.d.g.F., der NÖ BO 2014 i.d.g.F. und der VO über die Ausführung des Bebauungsplans entsprechen.

Zum Teil auch bei der Abt. RU1 eingelangte Stellungnahmen (betr. der abzuändernden Bebauungsvorschriften) aus der Bevölkerung wurden per E-Mail übermittelt und darauf hingewiesen, dass rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen vor Beschlussfassung in Erwägung zu ziehen sind.

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

Während der Auflagefrist sind folgende Stellungnahmen eingelangt.

➤ **Auflistung der eingelangten Stellungnahmen**

1. Karl Beisteiner, Eingang 02.05.2022
 2. Irmgard Buchart, Eingang 02.05.2022 (NÖ LWK + Ergänzung)
 3. Anton Buchart, Eingang 02.05.2022 (NÖ LWK + Ergänzung)
 4. Lisa Fuchs, Eingang 02.05.2022
 5. Maria Fuchs, Eingang 02.05.2022
 6. DI Peter Hudritsch, Eingang 27.04.2022
 7. Andreas Klement, Eingang 02.05.2022
 8. Beate Köck, Eingang 02.05.2022
 9. Ing. Edgar Kogler, Eingang 12.04.2022
 10. Landwirtschaftskammer Niederösterreich, Eingang 26.04.2022
 11. Elisabeth und Barbara Meister, Eingang 02.05.2022
 12. Mag. Sabine Meister, Eingang 02.05.2022
 13. Franz Pagler, Eingang 02.05.2022
 14. Johannes Pagler, Eingang 02.05.2022
 15. Ulrike Pagler, Eingang 02.05.2022
 16. Anna Pagler, Eingang 02.05.2022
 17. Hermann Scheibe, Eingang 13.04.2022
 18. Christoph Steiner, Eingang 28.03.2022
 19. Christoph Steiner, Ergänzung Eingang 29.04.2022
 20. Herwig Unterrichter, Eingang 02.05.2022
 21. Hannes Waldhäusl, Eingang 02.05.2022
 22. Mag. Gerhard Zirsch, Eingang 22.04.2022
- Die eingelangten Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung der Bebauungsvorschriften berücksichtigt.
- Zu den eingelangten Stellungnahmen zur geplanten Wohnbaulandausweisung an der Bahngasse folgt eine rege Diskussion. Es wurde darauf verwiesen, dass ein positives Gutachten von Frau DI Rammler vorliegt, daher soll die Änderung der Flächenwidmung in der vorliegenden Form beschlossen werden.

Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Der Punkt 2. Umwidmung Büglersätz wird aufgrund noch unvollständiger Unterlagen zurückgestellt.

Es folgt eine Diskussion zur Beschlussfassung ohne Büglersätz, weil damit wesentliche Teile fehlen und die Grundlage für die Abänderung der ROP unvollständig ist.

Weiters wird über das noch zu erstellende Gutachten von Herrn Dr. Werner Haas, Leiter des Fachbereichs Naturschutz, Abteilung Allgemeiner Baudienst (BD1), St. Pölten, diskutiert. Frau Bgm. weist darauf hin, dass dieser Gemeinderatsbeschluss für die Vorlage zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde unbedingt erforderlich ist.

Frau DI Rammner war zu einer Besprechung im Gemeindeamt. Zu einigen Punkten der geplanten Änderung gibt es noch keine definitive Zusage der Niederösterreichischen Landesregierung.

GR Beisteiner weist darauf hin, dass der Antrag der PRO zur Herstellung einer Lärmschutzwand im Jahr 2010 seitens der ÖVP nicht zugestimmt wurde. Trotzdem soll das Projekt „Leistbares Wohnen“ nun ohne Lärmschutzwand umgesetzt werden.

Änderungen des Bebauungsplans

Dazu werden Einwendungen gegen die geplanten Einschränkungen bei Containerlösungen und PV-Anlagen vorgebracht.

GR Unterrichter merkt an, dass bei der Verwendung von Flachpaneelen eine PV-Anlage auch in der Schutzzone errichtet werden könnte.

Es folgt eine rege Diskussion zur Errichtung und Anordnung sowie zu den Materialien der möglichen Bauteile.

GR Ing. Heimhilcher ersucht um Erläuterung zu Punkt 2.4. Gebäudehöhe der Bebauungsvorschriften.

Zu diesem Punkt entsteht eine rege Diskussion.

GR Unterrichter erkundigt sich, warum dieser Entwurf am 20.06.2022 lediglich den ÖVP-Mitgliedern zur Kenntnis vorgelegt wurde. Erst am 24.06.2022 wurde der Entwurf an alle Gemeinderäte ausgesandt.

Frau Bgm. merkt zur Gebäudehöhe an, dass diese mit Bauklasse I in der Schutzzone mit 6,5 m vorgegeben ist.

GGR Beisteiner sieht Diskrepanzen bei der Gleichbehandlung der Bauwerber und spricht sich dafür aus, diese anzustreben.

GGR Klement gibt zu bedenken, dass diese Vorschriften teilweise keine gesetzliche Grundlage aufweisen und im Falle einer Beeinspruchung bei der Aufsichtsbehörde nicht standhalten. Er spricht sich dafür aus, dass sich Soö dieser Blöße nicht aussetzen sollte.

Frau Bgm. weist darauf hin, dass immer ein Restrisiko besteht.

Es folgt eine rege Diskussion zur Bearbeitung, Dauer und Informationsfluss der aktuellen Änderungen der ROP und des Bebauungsplans.

Abschließend wird noch eingeworfen, dass ein Verbot zur Ablöse von Pflichtstellplätzen enthoben werden kann.

Änderungen im Beschlussexemplar des FWP

ad Änderungspunkt 1 – BK-Ausweisung Bahngasse

Aufgrund der Anmerkung der zuständigen ASV der Abt. RU7 werden im Beschlussexemplar des Planungs- und Erläuterungsberichts Aussagen zur Thematik Verkehrsabwicklung bzw. Verkehrsauswirkungen ergänzt. Der ergänzte Planungs- und Erläuterungsbericht wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

In der Plandarstellung ergeben sich dbzgl. keine Änderungen.

ad Änderungspunkt 2 – BW-Ausweisung zwischen Vöslauer Straße und Siedlungsstraße

Aufgrund des Gutachtens des zuständigen ASV der NÖ-Landesregierung, Abt. BD1-N vom 20.06.2022 wird der Änderungspunkt 2 vorerst zurückgestellt bzw. wird noch nicht beschlossen. Ein Ergänzungsbeschluss soll daher erst nach Klärung des Sachverhaltes bzw. nach erforderlicher Untersuchungen hinsichtlich dem möglichen Vorkommens von Reptilien (Eidechsen) zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Aufgrund der Anmerkung der zuständigen ASV der Abt. RU7 soll dann im Beschlussexemplar des Planungs- und Erläuterungsberichts bzw. in der zu beschließenden Verordnung die Freigabebedingung (Vorlage eines Teilungsplanentwurfs) gelöscht werden. Die geforderten Inhalte im Baulandsicherungsvertrag werden in Folge entsprechend aufgenommen. Der Vertrag wird dann ebenfalls den Beschlussunterlagen beigelegt.

Änderungen im Beschlussexemplar des Verordnungstextes bzw. der Bebauungsbestimmungen

Aufgrund diverser eingelangter Stellungnahmen zu den geplanten Bebauungsbestimmungen ergeben sich nach ausführlicher Diskussion Änderungen in der zu beschließenden Verordnung.

Der Übersicht halber werden diesen Änderungen nachstehend farblich dokumentiert. ~~Gelöschte Inhalte der Bebauungsbestimmungen werden in roter Farbe~~ und ~~neue Inhalte in grüner Farbe~~ dargestellt.

Gegenüberstellung Auflageexemplar / Beschlussexemplar der Änderungen des Verordnungstextes bzw. der Bebauungsbestimmungen

Die abgeänderten und neu formulierten Bebauungsbestimmungen stellen sich in Folge wie folgt dar:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sooß beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.06.2022, TOP 19 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Sooß dahingehend abgeändert, dass für die auf der zugehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen sowie die durch rote Signatur dargestellten Widmungsarten und Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

§ 2

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sowie Einzelheiten der Bebauung sind in der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 252-254/1/3, am 2.3.2022, Beschlussexemplar vom 27.06.2022 unter der Änderung 1-2022 verfassten Plandarstellung (Rot-Schwarz-Darstellung, Planzahl 501/1-22, Blätter 1 und 2) zu entnehmen.

Die Bebauungsvorschriften dieser Verordnung sind Bestandteil des Bebauungsplans und werden entsprechend der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. abgeändert und lauten wie folgt:

§ 3

(A) ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die allgemeinen Bebauungsvorschriften gelten für die Widmungsbereiche Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland -Betriebsgebiet.

1. MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.1. Das Mindestausmaß von Bauplätzen (lt. Flächenwidmung - Bauland)

Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten Grundstücken im Wohnbauland oder neugeformten Bauplätzen hat zu betragen:

- In der offenen Bauungsweise 500 m².
- in der geschlossenen und der oder gekuppelten Bauungsweise 400 m².

1.2. Das Mindestmaß der Breiten von Bauplätzen

Das Mindestmaß der Breite bei neu geformten Grundstücken im Wohnbauland, gemessen an der Straßenfront von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

- in der offenen Bauungsweise 16 m.
- in der geschlossenen oder gekuppelten Bauungsweise 13 m.

1.3. Ausnahmen

Ausgenommen von der Regelung der Mindestmaße von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind:

- Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilungen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.
- Teilungen für Trafostationen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.
- Teilungen in Schutzzonen, wenn diese dem charakteristischen Bestand nicht widersprechen.

2. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

2.1. Einfriedungen bei Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen

- Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen sind in offener und gekuppelter Bauungsweise im Abstand von 5 Meter gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder sind mit einem elektrisch zu öffnendem Tor einzufrieden.

2.2. Einfriedungen in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise

- Einfriedungen dürfen gegen das öffentliche Gut und an der seitlichen Grundgrenze im Bereich des vorderen Bauwuchs eine Gesamthöhe von 1,65m und eine Sockelhöhe von 65cm nicht überschreiten.

2.3. Einfriedungen entlang von Grundgrenzen

- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise sind vom Nachbargrund ohne Geländeänderung aus gemessen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, ausgenommen im Bereich des vorderen Bauwuchs.
- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der geschlossenen Bebauungsweise sind bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig.

2.4. Ausgestaltung von Einfriedungen

- Einfriedungen in Form einer Mauer im Sinne der NÖ Bauordnung sind gegen Straßenfluchtlinien unzulässig. (Schilfmatten, Kunststoffplanen etc. sind nicht zulässig)
- Anschlusskästen für Versorgungsleitungen sind in die Einfriedung zu integrieren.
- An der Grenze zum öffentlichen Gut sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser zu setzen, und das anfallende Wasser ist auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. (z.B.: Rigol-Sickerschacht)

2.5. Ausgestaltung von Einfriedungen im Bauland-Betriebsgebiet

- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen max. 2,20m hoch ausgeführt sein.

3. STELLPLÄTZE

3.1. Anzahl der Stellplätze

- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (z.B. Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden oder bei Umbauten an Wohngebäuden) sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

3.2. Anordnung der Stellplätze

Bei Gebäuden

- in der offenen Bebauungsweise ist jeder Stellplatz jeweils separat erreichbar anzuordnen.
- in der gekuppelten und geschlossenen Bebauungsweise ist bis zu einer Grundstücksbreite von 13 m die Anordnung der Stellplätze hintereinander zulässig.

3.3. Situierung der Stellplätze

- Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5,0 m abzurücken (ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise).

3.4. Zufahrt zum Bauplatz

- Alle Ein- und Ausfahrten entlang der Straßenfluchtlinie an die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Summe max. 6,0 m betragen.
- Bei Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone darf die Zufahrt zum Grundstück eine max. Breite von 4,00m nicht überschreiten. Getrennte Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

- Je Bauplatz wird seitens der Gemeinde eine Überfahrt hergestellt, jede weitere ist nur nach Zustimmung der Gemeinde und auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.

4. PFLEGE DES ORTSBILDES

4.1. Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht sowie regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge oder Anhänger

- Die **Aufstellung von Containern** u.dgl. (deren Verwendung den von Aufenthaltsräumen gleicht sowie für Nutzungen als Garagen, Lagerräume etc.) ist generell **unzulässig**. Nicht zulässig ist daher in diesem Sinne die Errichtung bzw. das Aufstellen von Containern und Containergruppen, die zusammengesetzt als Module bzw. Raumzellen ein Gebäude werden könnten. Container sind selbsttragende Konstruktionen mit Stahlrahmen mit ungefähr 2,5m Breite mal ca. 2,5 bis 2,8 m Höhe, deren Wände entweder vorgefertigt und gedämmt oder durchbrochen sind, um durch Verbinden einzelner Elemente (Raumzellen, Module) größere Einheiten (z. B. Wohnräume) zu schaffen. Derlei Bauwerke dürfen weder für Wohn- noch für Lager- oder Garagierungszwecke verwendet werden. Ausgenommen davon sind Betriebsgebiete.
- ~~• Das Abstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen sowie die Aufstellung von Mobilheimen (transportable Wohneinheiten u.dgl.) ist unzulässig. Ausgenommen davon sind mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke für einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. in welchem kein Wohnsitz begründet werden darf. Die Verwendung von unbebauten Grundstücken als Stellplätze für Boote bzw. Bootsanhänger, für fahruntüchtige bzw. nicht zugelassene Fahrzeuge (Havarien, Wracks, Fahrzeugteile, Sperrmüll u.ä.) sowie das regelmäßige Abstellen von Fahrzeugen, Anhänger u.dgl. ist unzulässig.~~
- Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, angemeldete Freizeitfahrzeuge, die für den Straßenverkehr zugelassen sind, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

4.2. Werbeanlagen

- Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3m² und einer maximalen Breite von 2,5m, ist im Wohnbauland unzulässig.
- Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen sind für dort ansässige Betriebe im Erdgeschoß in maßvoller Form gestattet. Im Einzelfall können auch Teile der Fassade im Obergeschoß verwendet werden. (Abstimmung mit Baubehörde)
- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

4.3. Windräder

- ~~• Die Aufstellung von Windkraftanlagen (unabhängig von der Größe und Leistung) ist nicht zulässig.~~

4.4. 4.3. Funkmasten und ähnliche Anlagen

- Tragkonstruktionen von Funkmasten und ähnlichen Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Erdstationen für Satellitendienste, etc. sind nicht zulässig.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- jede Veränderung der Höhenlage des Geländes ist bewilligungspflichtig.
- Das Bezugsniveau ist gemäß NÖ Bauordnung zu berücksichtigen.

6. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN

- Die Versiegelung von Bauplätzen darf max. 50 % der Baulandfläche oder maximal die festgelegte Bebauungsdichte betragen, wobei die Oberflächenbeschaffenheit der nicht zu versiegelten Flächen gärtnerisch (versickerungsfähig) zu gestalten sind.

7. ERHÖHTER LÄRMSCHUTZ BEI AUSSENTEILEN

- Bei Baulandbereichen, bei denen der Wert des zu erwartenden Lärmpegels gemäß Schienenlärmkataster über dem Wert des zulässigen äquivalenten Lärmpegel für Baulandwidmungen liegt, ist ein erhöhter Lärmschutz bei Außenbauteilen vorzusehen (zum Beispiel Schallschutzfenster).

(B) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONE

1. PRÄAMBEL

1.1. Zielsetzung

Sooß ist ein historisch nachgewiesenes Dorf und in den Bereichen ab der Volksschule entlang der Hauptstraße bis zur Dörflergasse mit typisch ländlicher und weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur.

Daher soll in diesen historisch als Altort gewachsenen Bereichen einerseits durch Festlegung von Gebäude-Kategorien der Schutz wertvoller Gebäudestrukturen und -details und andererseits durch Festlegung von Schutzzonenbereichen die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung des ländlichen und weinbaucharakteristischen Erscheinungsbilds der Straßenzüge und der Häusercharakteristik gewährleistet werden. Die vorliegenden Bebauungsvorschriften für Schutzzonen bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und die nachstehenden Maßnahmen stellen für die Besitzer von in diesen Bereichen und Kategorien liegenden Gebäuden und Liegenschaften zwar einen gewissen Mehraufwand für Überlegungen und Planungen dar, sollen aber nicht als Willkür der Behörde gesehen werden. Die Sicherung und Neuanpassung der Gebäude an eine charakteristische Struktur bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität im funktionellen Kernbereich und einen Schutz der Anrainer vor unkontrollierten und kommerziellen Verbauungsinteressen.

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in Schutzzonen bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise Baubehörde - Gestaltungsbeirat (fachlicher Beirat) - und in Ausnahmefällen mit dem Bundesdenkmalamt angestrebt werden.

1.2. Geltungsbereich

Die hierin definierten Bestimmungen gelten

- für alle Grundstücke innerhalb der als Schutzzonen festgelegten Bereiche, die aufgrund ihres jeweiligen Ortsbildcharakters und ihrer jeweiligen Bautradition festgelegt sind. Als Schutzzonenbereiche ist jener Bereich zwischen Hauptstraße 24-84 und Hauptstraße 29-85 festgelegt

1.3. Anzeigepflicht, Bewilligung, Planunterlagen

In den Schutzzonen sind sämtliche Eingriffe in die Fassaden- oder Dachgestaltung, die auch nur eine geringfügige Änderung in Gebäudestrukturen und äußere Erscheinungsformen bedeuten könnten, anzeige- oder bewilligungspflichtig.

- Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Änderungen sind im Bewilligungsverfahren zusätzlich zu Einreicherfordernissen nach der NÖ Bauordnung (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten inkl. Nachbargebäude etc.) auch die Nachbarobjekte im vollen Umfang aufgenommen darzustellen. Das Bauobjekt hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ jedenfalls von den verlängerten Grundstückslinien links und rechts sowie nach weiteren zur Beurteilung notwendigen Vorgabe der Baubehörde perspektivisch und in Farbe darzustellen.
- In der Schutzzone ist das Ablösen von Pflichtstellplätzen nicht gestattet.
- Fahnen- und/oder Servituterschließungen sind unzulässig.

Im Einvernehmen mit der Baubehörde kann die Anzeigepflicht entfallen, wenn sich das Vorhaben auf Bereiche bezieht, die innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf straßenseitig nicht einsehbaren Bereichen liegen und nicht ein Bewilligungsverfahren nach NÖ Bauordnung erfordert.

1.4. Schutzzonengutachten durch einen Gestaltungsbeirat

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten ist in dem als Schutzzone festgelegten Bereich zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportionen und/oder Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, Deckungsmaterial und/oder Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen. Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischen Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt durch ein qualifiziertes Gremium (Gestaltungsbeirat), das auch erforderliche Ausnahmen und Änderungen im Sinne des § 56, Abs. 4, NÖ Bauordnung 2014, treffen kann.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist Basis für die baubehördliche Entscheidung. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf die ausführliche Prüfung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

Der Gestaltungsbeirat wird durch die Baubehörde **auf Basis der Statuten** eingesetzt. **und setzt sich zusammen aus:**

- ~~Vertretern der Marktgemeinde Soof~~
- ~~Architekten nach Wahl der Gemeinde~~
- ~~Ortsbildsachverständiger/n des Landes NÖ~~
- ~~Sachverständigen für Denkmalschutz~~

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Schutzzonen

2.1. Charakteristisches Straßenbild

- In den Schutzzonen ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Straßenbildes bzw. die Rückführung auf dieses anzustreben.

2.2. Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen

- Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind der jeweiligen Schutzzone entsprechend harmonisch in diese Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

2.3. Harmonische Einfügung der Bauwerke

- Im Hinblick auf die harmonische Einfügung der Bauwerke in das bestehende Ortsbild sind folgende Gestaltungselemente im Besonderen zu prüfen und können von der Baubehörde mit besonderen Auflagen versehen werden:
 - Gebäudestruktur
 - Proportionen der Baumassen
 - Einfriedung
 - Farbgestaltung der Fassade
 - Dachdeckung, Verkleidung im Dachbereich
 - Verkleidung von Sockeln und Fassaden(teilen)
 - Öffnungen für Fenster, Tore und Vitrinen, Dachöffnungen

2.4. Gebäudehöhe – Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude

- Geplante Bauwerke dürfen zusätzlich zu der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene Gebäudehöhe aufweisen, die von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude nicht auffällig abweicht. Eine auffällige Abweichung von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude liegt jedenfalls vor, wenn das geplante Bauwerk um mehr als 1 m von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude abweicht.

2.5. Reklame und Geschäftsaufschriften auf Fassaden

- Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist nicht zulässig.

2.6. Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen

- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

3. Allgemeine Bestimmungen in den Schutzzonen

3.1. Begriffsbestimmung

- „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ bedeutet: Bezugspunkt ist der auf dem öffentlichen Raum gegenüberliegende Gehsteigbereich, 1, 8 m Sichthöhe bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenfluchtlinie.

3.2. Anordnung von Gebäuden

- Bei Neu- und Zubauten sind moderne Gebäudeteile dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, oder eine harmonische Verbesserung des charakteristischen Ortsbildes ergeben.

3.3. Dachformen

- Als Dachform sind für vom öffentlichen Raum einsehbare Bauteile nur ein symmetrisches Satteldach oder eine Giebelfront in ortsüblicher Ausführung und Proportion gestattet. Die Dachneigung ist dem vorgegebenen bzw. bestehenden (mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad) Ortsbild anzupassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein anderes Maß durch den umgebenden historischen Baubestand nachzuweisen ist.

3.4. Dacheindeckung

- Zur Eindeckung von vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen sind gebrannte Ziegel, Steinschindeln, Faserzementplatten oder ähnliche kleinformatige Materialien, welche in ihrer äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, zu verwenden (keine gewellten Platten).

3.5. Dachgauben und Dachflächenfenster

- Straßenseitige Dachgauben sind dann zulässig, wenn sie das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches und die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen.
- Die straßenseitige Front von Dachgauben muss gegenüber der Gebäudefront sichtbar zurückgesetzt werden.
- Dachflächenfenster sind, wenn vom öffentlichen Raum einsehbar, nicht zulässig.

3.6. Ausbau im Bestand

- Bei bestehenden Gebäuden darf auch in der Bauklasse I die 3.Etage ausgeführt werden, wenn sich die Außenhülle nicht vergrößert. Das Bestandsobjekt muss mit der Fertigstellung mindestens 10 Jahre Bestand haben.

3.7. Einfriedungen und Baulücken

- Baulücken sind in der geschlossenen Bebauungsweise mit mind. 2,20 m hohen Einfriedungsmauern abzuschließen, in anderen Bebauungsweisen sind im Sinne des Ortsbildes entsprechend gestaltete Einfriedungen zu errichten.
- Bei einem Abbruch von Gebäuden im einsehbaren Bereich sind die zuvor beschriebenen Einfriedungsmauern über die gesamte Grundstücksbreite dann zu errichten, wenn innerhalb von 2 Jahren ab dem Baubeginn des Abbruchs keine neuen Gebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

3.8. Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen

- Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

3.9. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

3.10. Schauseiten, Proportionen und Ausführung von Baulichkeiten

1. Die Gebäudeschauseiten sind überwiegend mit einer Putzoberfläche zu gestalten.

2. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie überwiegend mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden.
3. An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglastafeln unzulässig.
4. Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen.
5. Historische Fassaden sind in ihrer Gestaltung nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere betrifft dies das Hauptgesimse und die Fassadengliederung mit Lisenen, Fensteranordnung, Fensterumrahmungen, horizontalen Faschen im Anschluss an das Hauptgesimse oder an das Kordongesimse, Verblechungen, Schmuckelemente sowie vorhandene Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche.
6. Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind, sind der Fassade anzupassen.
7. Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. müssen Bestandteil der Fassade sein bzw. in das Mauerwerk integriert werden.
8. Die Schauseiten sind in pastellfarbigen Tönen oder historischen Farben zu gestalten.
9. Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfenstern ist an Straßenfronten unzulässig.
10. Garageneinfahrtstore haben sich harmonisch an das Ortsbild und Fassadenensemble anzupassen.
11. Offene Grundstückseinfahrten sind in den mit geschlossener Bebauungsweise ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig.
12. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
13. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.
14. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen an der Straßenfluchtlinie nicht hervortreten.
15. Sichtbare Dachüberstände sind entweder mit Mauergesims oder mit einer angepassten, sorgfältig gestalteten Dachuntersicht auszubilden.

3.11. Schutz historischer und gestalterischer Elemente im öffentlichen Raum

- Bildstöcke, Hausnischen, Arkaden, Lauben, Treppen, Brunnen und ähnliche baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Elemente sind zu schützen, zu restaurieren und zu erhalten.

(C) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUWERKE IM GRÜNLAND

- Gebäude im Grünland dürfen nur ein Vollgeschoß aufweisen. Eine 2. Ebene ist in Teilbereichen möglich
- ~~Gebäude im Grünland haben sich in Form und Fassadengestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.~~
- Dächer von Gebäuden im Grünland sind nach Möglichkeit als sogenanntes „Gründach“ auszuführen.
- Im Grünland sind Lagerungen jeglicher Art, ausgenommen jene für die widmungskonforme Nutzung des Grundstückes, nicht zulässig.
- ~~Das Aufstellen von Folientunnel, mobilen Weideunterständen oder bauwerksähnlichen Ställen auf Rädern ist verboten.~~
- Kulturgüter (Bauwerke wie Brunnen, Kapellen, Wegkreuze, Bildstöcke, etc.) dürfen nicht abgebrochen werden.
- ~~Erdstationen für Satellitendienste und dergleichen sind nicht zulässig.~~

(D) PLANZEICHEN

1. SONDERBEBAUUNGSWEISE

„Für Bereiche mit der Bebauungsweise „S*“ gilt, dass die Gebäude an eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.“

2. SONDERBEBAUUNGSHÖHE

„Für Bereiche mit der Sonderbebauungshöhe „6,5 m*“ gilt, dass der höchste Punkt des Daches maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen darf.“

§ 4

Die Plandarstellungen, die auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, sowie die dazugehörigen Bebauungsvorschriften, liegen gem. § 33 Abs.5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., im Gemeindeamt der Marktgemeinde Sooß während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt gem. §59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Antrag 1 der Bürgermeisterin:

Fr. Bgm. Schwarz stellt den Antrag auf Beschluss nachstehender Verordnung zur Änderung 1-2022 des örtlichen Raumordnungsprogramms:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sooß beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.06.2022, TOP 18. folgende

VERORDNUNG (Änderungspunkte 1 sowie 3 bis 8)

§ 1

Aufgrund des § 25, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Sooß dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezugehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen, die durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt werden.

§ 2

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sind in der in der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 252-254/1/3, unter der Änderung Nr. 1-2022, Planzahl 501/FWP/1-22, am 2.3.2022, Beschlussexemplar vom 27.6.2022 verfassten Plandarstellung ersichtlich. Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt gemäß § 24, Abs. 16 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. im Gemeindeamt der Marktgemeinde Sooß während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Als Voraussetzung für die Freigabe der **Aufschließungszone BK-A1**, werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorlage eines Einreichprojekts in Anlehnung an das Bebauungskonzept (Stand August 2021) der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ATLAS reg.Gen.m.b.H bzw. des Arch. Büro Format Plus ZT GmbH, das die Umsetzung des Bauvorhabens in Form einer „lärmschutzoptimierten Bebauung“ zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte gem. Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sicherstellt. Dabei sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Die Wohnhausanlage (L-förmige Baukörper im östlichen und nördlichen Randbereich der Widmungsfläche) ist im Sinne einer lärmabschirmenden Wirkung für die westlich gelegenen Reihenhäuser mit 3 Vollgeschoßen auszuführen. Dabei ist die Anordnung von Laubengängen zu den Lärmquellen (Bahntrasse im Osten und Fußballplatz im Norden) ohne direkte Fensteröffnungen zu Wohnräumen vorzusehen.
 - Eine Freigabe des westlichen Bereichs ist erst nach Teilfertigstellung (zumindest Rohbau) der östlich und nördlich angrenzenden Wohnhausanlage zulässig.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ - Landesregierung gemäß § 24 NÖ - Raumordnungsgesetz und nach der darauffolgenden Kundmachung gemäß § 24, Abs. 15 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig wird der bisher geltende Flächenwidmungsplan außer Kraft gesetzt.

Die Bürgermeisterin

angeschlagen am:

abgenommen am:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig

Enthaltung: GR Ing. Heimhilcher, GR Beisteiner

Antrag 2 der Bürgermeisterin:

Fr. Bgm. Schwarz stellt weiters den Antrag auf Beschluss nachstehender Verordnung zur Änderung 1-2022 des Bebauungsplans:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sooß beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.06.2022, TOP 19 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Sooß dahingehend abgeändert, dass für die auf der zugehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen sowie die durch rote Signatur dargestellten Widmungsarten und Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

§ 2

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sowie Einzelheiten der Bebauung sind in der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 252-254/1/3, am 2.3.2022, Beschlussexemplar vom 27.6.2022 unter der Änderung 1-2022 verfassten Plandarstellung (Rot-Schwarz-Darstellung, Planzahl 501/1-22, Blätter 1 und 2) zu entnehmen.

Die Bebauungsvorschriften dieser Verordnung sind Bestandteil des Bebauungsplans und werden entsprechend der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. abgeändert und lauten wie folgt:

§ 3

(A) ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die allgemeinen Bebauungsvorschriften gelten für die Widmungsbereiche Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland -Betriebsgebiet.

8. MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

8.1. Das Mindestausmaß von Bauplätzen (lt. Flächenwidmung - Bauland)

Das Mindestmaß der Fläche von neu geformten Grundstücken im Wohnbauland oder neu geformten Bauplätzen hat zu betragen:

- In der offenen Bauungsweise 500 m².
- in der geschlossenen und der gekuppelten Bauungsweise 400 m².

8.2. Das Mindestmaß der Breiten von Bauplätzen

Das Mindestmaß der Breite bei neu geformten Grundstücken im Wohnbauland, gemessen an der Straßenfront von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

- in der offenen Bauungsweise 16 m.
- in der geschlossenen oder gekuppelten Bauungsweise 13 m.

8.3. Ausnahmen

Ausgenommen von der Regelung der Mindestmaße von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind:

- Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilungen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.
- Teilungen für Trafostationen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.

- Teilungen in Schutzzonen, wenn diese dem charakteristischen Bestand nicht widersprechen.

9. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

9.1. Einfriedungen bei Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen

- Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen sind in offener und gekuppelter Bebauungsweise im Abstand von 5 Meter gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder sind mit einem elektrisch zu öffnendem Tor einzufrieden.

9.2. Einfriedungen in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise

- Einfriedungen dürfen gegen das öffentliche Gut und an der seitlichen Grundgrenze im Bereich des vorderen Bauwuchs eine Gesamthöhe von 1,65m und eine Sockelhöhe von 65cm nicht überschreiten.

9.3. Einfriedungen entlang von Grundgrenzen

- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise sind vom Nachbargrund ohne Geländeänderung aus gemessen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, ausgenommen im Bereich des vorderen Bauwuchs.
- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der geschlossenen Bebauungsweise sind bis zu einer Höhe von 3,00m zulässig.

9.4. Ausgestaltung von Einfriedungen

- Einfriedungen in Form einer Mauer im Sinne der NÖ Bauordnung sind gegen Straßenfluchtlinien unzulässig. (Schilfmatten, Kunststoffplanen etc. sind nicht zulässig)
- Anschlusskästen für Versorgungsleitungen sind in die Einfriedung zu integrieren.
- An der Grenze zum öffentlichen Gut sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser zu setzen, und das anfallende Wasser ist auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. (z.B.: Rigol-Sickerschacht)

9.5. Ausgestaltung von Einfriedungen im Bauland-Betriebsgebiet

- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen max. 2,20m hoch ausgeführt sein.

10. STELLPLÄTZE

10.1. Anzahl der Stellplätze

- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (z.B. Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden oder bei Umbauten an Wohngebäuden) sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

10.2. Anordnung der Stellplätze

Bei Gebäuden

- in der offenen Bebauungsweise ist jeder Stellplatz jeweils separat erreichbar anzuordnen.
- in der gekuppelten und geschlossenen Bebauungsweise ist bis zu einer Grundstücksbreite von 13 m die Anordnung der Stellplätze hintereinander zulässig.

10.3. Situierung der Stellplätze

- Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5,0 m abzurücken (ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise).

10.4. Zufahrt zum Bauplatz

- Alle Ein- und Ausfahrten entlang der Straßenfluchtlinie an die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Summe max. 6,0 m betragen.
- Bei Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone darf die Zufahrt zum Grundstück eine max. Breite von 4,00m nicht überschreiten. Getrennte Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.
- Je Bauplatz wird seitens der Gemeinde eine Überfahrt hergestellt, jede weitere ist nur nach Zustimmung der Gemeinde und auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.

11. PFLEGE DES ORTSBILDES

11.1. Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht sowie regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge oder Anhänger

- Die **Aufstellung von Containern** u.dgl. (deren Verwendung den von Aufenthaltsräumen gleicht sowie für Nutzungen als Garagen, Lagerräume etc.) ist generell **unzulässig**. Nicht zulässig ist daher in diesem Sinne die Errichtung bzw. das Aufstellen von Containern und Containergruppen, die zusammengesetzt als Module bzw. Raumzellen ein Gebäude werden könnten. Container sind selbsttragende Konstruktionen mit Stahlrahmen mit ungefähr 2,5m Breite mal ca. 2,5 bis 2,8 m Höhe, deren Wände entweder vorgefertigt und gedämmt oder durchbrochen sind, um durch Verbinden einzelner Elemente (Raumzellen, Module) größere Einheiten (z. B. Wohnräume) zu schaffen. Derlei Bauwerke dürfen weder für Wohn- noch für Lager- oder Garagierungszwecke verwendet werden. Ausgenommen davon sind Betriebsgebiete.
- Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, angemeldete Freizeitfahrzeuge, die für den Straßenverkehr zugelassen sind, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

11.2. Werbeanlagen

- Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3m² und einer maximalen Breite von 2,5m, ist im Wohnbauland unzulässig.
- Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen sind für dort ansässige Betriebe im Erdgeschoß in maßvoller Form gestattet. Im Einzelfall können auch Teile der Fassade im Obergeschoß verwendet werden. (Abstimmung mit Baubehörde)
- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

11.3. Funkmasten und ähnliche Anlagen

- Tragkonstruktionen von Funkmasten und ähnlichen Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Erdstationen für Satellitendienste, etc. sind nicht zulässig.

12. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- jede Veränderung der Höhenlage des Geländes ist bewilligungspflichtig.
- Das Bezugsniveau ist gemäß NÖ Bauordnung zu berücksichtigen.

13. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN

- Die Versiegelung von Bauplätzen darf max. 50 % der Baulandfläche oder maximal die festgelegte Bebauungsdichte betragen, wobei die Oberflächenbeschaffenheit der nicht zu versiegelten Flächen gärtnerisch (versickerungsfähig) zu gestalten sind.

14. ERHÖHTER LÄRMSCHUTZ BEI AUSSENTEILEN

- Bei Baulandbereichen, bei denen der Wert des zu erwartenden Lärmpegels gemäß Schienenlärmkataster über dem Wert des zulässigen äquivalenten Lärmpegel für Baulandwidmungen liegt, ist ein erhöhter Lärmschutz bei Außenbauteilen vorzusehen (zum Beispiel Schallschutzfenster).

(B) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONE

4. PRÄAMBEL

4.1. Zielsetzung

Sooß ist ein historisch nachgewiesenes Dorf und in den Bereichen ab der Volksschule entlang der Hauptstraße bis zur Dörflergasse mit typisch ländlicher und weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur.

Daher soll in diesen historisch als Altort gewachsenen Bereichen einerseits durch Festlegung von Gebäude-Kategorien der Schutz wertvoller Gebäudestrukturen und -details und andererseits durch Festlegung von Schutzzonenbereichen die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung des ländlichen und weinbaucharakteristischen Erscheinungsbilds der Straßenzüge und der Häusercharakteristik gewährleistet werden. Die vorliegenden Bebauungsvorschriften für Schutzzonen bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und die nachstehenden Maßnahmen stellen für die Besitzer von in diesen Bereichen und Kategorien liegenden Gebäuden und Liegenschaften zwar einen gewissen Mehraufwand für Überlegungen und Planungen dar, sollen aber nicht als Willkür der Behörde gesehen werden. Die Sicherung und Neuanpassung der Gebäude an eine charakteristische Struktur bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität im funktionellen Kernbereich und einen Schutz der Anrainer vor unkontrollierten und kommerziellen Verbauungsinteressen.

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in Schutzzonen bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise Baubehörde - Gestaltungsbeirat (fachlicher Beirat) -und in Ausnahmefällen mit dem Bundesdenkmalamt angestrebt werden.

4.2. Geltungsbereich

Die hierin definierten Bestimmungen gelten

- für alle Grundstücke innerhalb der als Schutzzonen festgelegten Bereiche, die aufgrund ihres jeweiligen Ortsbildcharakters und ihrer jeweiligen Bautradition festgelegt sind. Als Schutzzonenbereiche ist jener Bereich zwischen Hauptstraße 24-84 und Hauptstraße 29-85 festgelegt

4.3. Anzeigepflicht, Bewilligung, Planunterlagen

In den Schutzzonen sind sämtliche Eingriffe in die Fassaden- oder Dachgestaltung, die auch nur eine geringfügige Änderung in Gebäudestrukturen und äußere Erscheinungsformen bedeuten könnten, anzeige- oder bewilligungspflichtig.

- Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Änderungen sind im Bewilligungsverfahren zusätzlich zu Einreicherfordernissen nach der NÖ Bauordnung (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten inkl. Nachbargebäude etc.) auch die Nachbarobjekte im vollen Umfang aufgenommen darzustellen. Das Bauobjekt hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ jedenfalls von den verlängerten Grundstückslinien links und rechts sowie nach weiteren zur Beurteilung notwendigen Vorgabe der Baubehörde perspektivisch und in Farbe darzustellen.
- In der Schutzzone ist das Ablösen von Pflichtstellplätzen nicht gestattet
- Fahnen- und/oder Servitutserschließungen sind unzulässig.

Im Einvernehmen mit der Baubehörde kann die Anzeigepflicht entfallen, wenn sich das Vorhaben auf Bereiche bezieht, die innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf straßenseitig nicht einsehbaren Bereichen liegen und nicht ein Bewilligungsverfahren nach NÖ Bauordnung erfordert.

4.4. Schutzzonengutachten durch einen Gestaltungsbeirat

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten ist in dem als Schutzzone festgelegten Bereich zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportionen und/oder Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, Deckungsmaterial und/oder Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen. Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischen Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt durch ein qualifiziertes Gremium (Gestaltungsbeirat), das auch erforderliche Ausnahmen und Änderungen im Sinne des § 56, Abs. 4, NÖ Bauordnung 2014, treffen kann.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist Basis für die baubehördliche Entscheidung. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf die ausführliche Prüfung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

Der Gestaltungsbeirat wird durch die Baubehörde auf Basis der Statuten eingesetzt.

5. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Schutzzonen

5.1. Charakteristisches Straßenbild

- In den Schutzzonen ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Straßenbildes bzw. die Rückführung auf dieses anzustreben.

5.2. Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen

- Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind der jeweiligen Schutzzone entsprechend harmonisch in diese Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung

sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

5.3. Harmonische Einfügung der Bauwerke

- Im Hinblick auf die harmonische Einfügung der Bauwerke in das bestehende Ortsbild sind folgende Gestaltungselemente im Besonderen zu prüfen und können von der Baubehörde mit besonderen Auflagen versehen werden:
 - Gebäudestruktur
 - Proportionen der Baumassen
 - Einfriedung
 - Farbgestaltung der Fassade
 - Dachdeckung, Verkleidung im Dachbereich
 - Verkleidung von Sockeln und Fassaden(teilen)
 - Öffnungen für Fenster, Tore und Vitrinen, Dachöffnungen

5.4. Gebäudehöhe – Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude

- Geplante Bauwerke dürfen zusätzlich zu der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene Gebäudehöhe aufweisen, die von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude nicht auffällig abweicht. Eine auffällige Abweichung von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude liegt jedenfalls vor, wenn das geplante Bauwerk um mehr als 1 m von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude abweicht.

5.5. Reklame und Geschäftsaufschriften auf Fassaden

- Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist nicht zulässig.

5.6. Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen

- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

6. Allgemeine Bestimmungen in den Schutzzonen

6.1. Begriffsbestimmung

- „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ bedeutet: Bezugspunkt ist der auf dem öffentlichen Raum gegenüberliegende Gehsteigbereich, 1, 8 m Sichthöhe bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenfluchtlinie.

6.2. Anordnung von Gebäuden

- Bei Neu- und Zubauten sind moderne Gebäudeteile dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, oder eine harmonische Verbesserung des charakteristischen Ortsbildes ergeben.

6.3. Dachformen

- Als Dachform sind für vom öffentlichen Raum einsehbare Bauteile nur ein symmetrisches Satteldach oder eine Giebelfront in ortsüblicher Ausführung und Proportion gestattet. Die Dachneigung ist dem vorgegebenen bzw. bestehenden (mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad) Ortsbild anzupassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein anderes Maß durch den umgebenden historischen Baubestand nachzuweisen ist.

6.4. Dacheindeckung

- Zur Eindeckung von vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen sind gebrannte Ziegel, Steinschindeln, Faserzementplatten oder ähnliche kleinformatige Materialien, welche in ihrer äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, zu verwenden (keine gewellten Platten).

6.5. Dachgauben und Dachflächenfenster

- Straßenseitige Dachgauben sind dann zulässig, wenn sie das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches und die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen.
- Die straßenseitige Front von Dachgauben muss gegenüber der Gebäudefront sichtbar zurückgesetzt werden.
- Dachflächenfenster sind, wenn vom öffentlichen Raum einsehbar, nicht zulässig.

6.6. Ausbau im Bestand

- Bei bestehenden Gebäuden darf auch in der Bauklasse I die 3.Etage ausgeführt werden, wenn sich die Außenhülle nicht vergrößert. Das Bestandsobjekt muss mit der Fertigstellung mindestens 10 Jahre Bestand haben.

6.7. Einfriedungen und Baulücken

- Baulücken sind in der geschlossenen Bebauungsweise mit mind. 2,20 m hohen Einfriedungsmauern abzuschließen, in anderen Bebauungsweisen sind im Sinne des Ortsbildes entsprechend gestaltete Einfriedungen zu errichten.
- Bei einem Abbruch von Gebäuden im einsehbaren Bereich sind die zuvor beschriebenen Einfriedungsmauern über die gesamte Grundstücksbreite dann zu errichten, wenn innerhalb von 2 Jahren ab dem Baubeginn des Abbruchs keine neuen Gebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

6.8. Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen

- Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

6.9. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

6.10. Schauseiten, Proportionen und Ausführung von Baulichkeiten

1. Die Gebäudeschauseiten sind überwiegend mit einer Putzoberfläche zu gestalten.
2. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie überwiegend mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden.
3. An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglastafeln unzulässig.
4. Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen.
5. Historische Fassaden sind in ihrer Gestaltung nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere betrifft dies das Hauptgesimse und die Fassadengliederung mit Lisenen, Fensteranordnung, Fensterumrahmungen, horizontalen Faschen im Anschluss an das Hauptgesimse oder an das Kordongesimse, Verblechungen, Schmuckelemente sowie vorhandene Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche.
6. Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind, sind der Fassade anzupassen.

7. Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. müssen Bestandteil der Fassade sein bzw. in das Mauerwerk integriert werden.
8. Die Schauseiten sind in pastellfarbigen Tönen oder historischen Farben zu gestalten.
9. Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfestern ist an Straßenfronten unzulässig.
10. Garageneinfahrtstore haben sich harmonisch an das Ortsbild und Fassadenensemble anzupassen.
11. Offene Grundstückseinfahrten sind in den mit geschlossener Bebauungsweise ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig.
12. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
13. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.
14. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen an der Straßenfluchtlinie nicht hervortreten.
15. Sichtbare Dachüberstände sind entweder mit Mauergesims oder mit einer angepassten, sorgfältig gestalteten Dachuntersicht auszubilden.

6.11. Schutz historischer und gestalterischer Elemente im öffentlichen Raum

- Bildstöcke, Hausnischen, Arkaden, Lauben, Treppen, Brunnen und ähnliche baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Elemente sind zu schützen, zu restaurieren und zu erhalten.

(C) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUWERKE IM GRÜNLAND

- Gebäude im Grünland dürfen nur ein Vollgeschoß aufweisen. Eine 2. Ebene ist in Teilbereichen möglich
- Dächer von Gebäuden im Grünland sind nach Möglichkeit als sogenanntes „Gründach“ auszuführen.
- Im Grünland sind Lagerungen jeglicher Art, ausgenommen jene für die widmungskonforme Nutzung des Grundstückes, nicht zulässig.
- Kulturgüter (Bauwerke wie Brunnen, Kapellen, Wegkreuze, Bildstöcke, etc.) dürfen nicht abgebrochen werden.

(D) PLANZEICHEN

1. SONDERBEBAUUNGSWEISE

„Für Bereiche mit der Bebauungsweise „s*“ gilt, dass die Gebäude an eine oder beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.“

2. SONDERBEBAUUNGSHÖHE

„Für Bereiche mit der Sonderbebauungshöhe „6,5 m*“ gilt, dass der höchste Punkt des Daches maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen darf.“

§ 4

Die Plandarstellungen, die auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, sowie die dazugehörigen Bebauungsvorschriften, liegen gem. § 33 Abs.5 des

NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F., im Gemeindeamt der Marktgemeinde Sooß während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt gem. §59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig

Enthaltungen: GR Ing. Heimhilcher, GR Laichter, GR Beisteiner, GGR Klement

Gegenstimmen: GR Bailer, GR Schawerda, GR Unterrichter

Der Entwurf des Protokolltextes, die Verordnung der Bebauungsvorschriften im Entwurf und in endgültiger Beschlussform liegen dem Originalprotokoll als Beilage 6 bei.

TOP 20. PKW-Stellplatzausgleichsabgabe Gutachten

Gemäß den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Sooß sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf Eigengrund herzustellen.

Die derzeitige Stellplatzausgleichsabgabe beträgt laut Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2017 € 10.000,00.

Im Zuge der Bearbeitung der Örtlichen Raumplanung wurde angemerkt, dass dieser Betrag als zu gering erachtet wird.

Daher wurde für die Neuberechnung das Baumanagement Ing. Gudrun Lörnitzo, 2540 Bad Vöslau, mit der Gutachtenerstellung beauftragt.

Das Gutachten wurde am 31.05.2022 übergeben und werden die Gesamtkosten zur Herstellung des PKW-Stellplatzes in einer Höhe von € 21.240,00 ausgewiesen.

Frau Bgm. stellt daher den Antrag an den Gemeinderat, die Verordnung zu Stellplatzausgleichsabgabe wie folgt abzuändern:

VERORDNUNG

Aufgrund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 8200 i.d.g.F., § 41 Abs. 3 wird die Stellplatzausgleichsabgabe im Gemeindegebiet Sooß mit € 21.240,00 festgesetzt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 i.d.g.F. nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 21. Baulandsicherungsvertrag Büglersätz

Die Umwidmung Büglersätz wird aufgrund noch fehlender Stellungnahmen zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

Nachdem auch beim Baulandsicherungsvertrag diverse Punkte noch zu ergänzen sind, wird dieser bis zur Beschlussfassung der Umwidmung zurückgestellt.

TOP 22. Ansuchen Ehrung Sooß

Die FF Sooß stellt den Antrag, Herrn OFM Christoph Hopican die Ehrenmedaille in Bronze zu verleihen.

Herr OFM Hopican ist seit dem Jahr 2007 Mitglied der FF Sooß und als besonders engagiertes Mitglied tätig.

Es ergeht der Antrag an den Gemeinderat, dem Verleihungsantrag zuzustimmen und die Ehrenmedaille in Bronze an Herrn OFM Christoph Hopican zu verleihen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Antrag in Kopie liegt dem Originalprotokoll als Beilage 7 bei.

Abschließend stellt GR Beisteiner folgenden Antrag:

Um Diskussionen zu einzelnen Punkten zukünftig zu vermeiden, wird beantragt, die betreffenden Unterlagen für die jeweiligen Tagesordnungspunkte mindestens eine Woche vor der Gemeinderatssitzung an die Gemeinderäte zur Einsichtnahme zu verteilen.

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Da weiters nichts vorgebracht wird, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung.

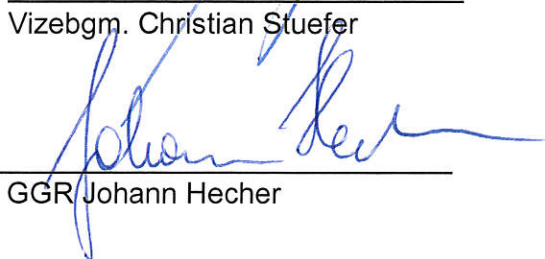
Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am 21.09.2022 genehmigt - ~~abgeändert - nicht genehmigt.~~



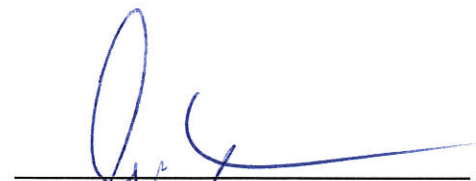
Die Bürgermeisterin



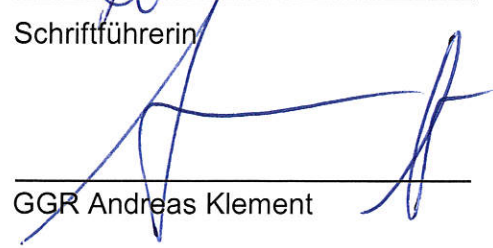
Vizebgm. Christian Stuefer



GGR Johann Hecher



Schriftführerin



GGR Andreas Klement

