

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Gemeinde Haringsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Juli 2026 unter Tagesordnungspunkt 3 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen.

§ 1 Aufgrund der §§ 29-34 des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF, wird der Teilbebauungsplan „Obere Hutweide“ abgeändert. Gleichzeitig wird für alle Baulandflächen des Siedlungsraumes von Haringsee ein Bebauungsplan erlassen und mit den oben genannten Teilbebauungsplan zu einem Plandokument zusammengefügt. Parallel dazu werden Textlichen Bebauungsvorschriften festgelegt.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: HARI – B1 – 12538) verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBI. 8200/1 idgF.), wie eine Neufassung auf Grundlage der DKM 10/2025 ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3 Neufassung der Textlichen Bebauungsbestimmungen

1. GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Bauland der Gemeinde Haringsee.

2. ÄNDERUNG DER GRUNDGRENZEN, TEILUNG VON BAUPLÄTZEN, MINDESTBAUPLATZGRÖSSE

2.1 Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:

+ Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“: 700m²

Bauvorhaben, die mehr als zwei Wohneinheiten vorsehen, sind bei der erstmaligen Errichtung nur dann zulässig, wenn der dafür vorgesehene Bauplatz eine Größe von zumindest 1400m² aufweist. Davon ausgenommen sind bereits vor 23.07.2026 (Gemeinderatsbeschluss) bestehende Grundstücke.

+ Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“, „Bauland-Wohngebiet- max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE)“ und „Bauland-Kerngebiet (BK)“:

a) in der offenen Bebauungsweise: 700m²

b) in der gekuppelten und der einseitig offenen: 500m²

c) in der geschlossenen Bebauungsweise: 400m²

2.2 Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

2.3 Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutzufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 2.1 ohne Fahnenzufahrt und Servitutzufahrt.

3. ANORDNUNG VON GARAGEN, ANZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE

3.1 In der „offenen, gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bebauungsweise müssen Garagen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen.

3.2 Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist.

3.3 Wird keine Garage errichtet, sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig nutzbare PKW-Stellplätze direkt zur Straßenfluchtlinie bzw. zu internen Erschließungsstraßen, Fahnenzufahrten oder Servitutzufahrten hin orientiert zu errichten. Zufahrten zu Stellplätzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist. Ausgenommen vom Einfriedungsverbot sind Fahnenparzellen.

3.4 Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63 der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30(2)Z.10 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF:

Wohngebäude

- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhausanlagen: **2 Stellplätze je Wohneinheit**

Wohngebäude

- mit mehr als 4 Wohneinheiten: **1,5 Stellplätze je Wohneinheit**

Darüber hinaus sind je angefangener 10 Wohneinheiten 2 Besucherparkplätze zu errichten. Besucherparkplätze sind separat zu kennzeichnen.

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

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander angeordnet werden.

3.5 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwagen und dergleichen nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen in befristeter Form als Baustelleneinrichtung.

4. STRASSESEITIGE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN UND ZU- UND AUSFAHRTEN PRO GRUNDSTÜCK

4.1 Einfriedungen dürfen in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise eine Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

Ausgenommen davon sind Eckgrundstücke, die von zwei oder drei Straßenzügen begrenzt werden. In diesem Fall muss lediglich die Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie der Liegenschaftsanschrift mit einer Gesamthöhe von 1,5m ausgeführt werden, alle weiteren Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2m aufweisen, wobei die Sockelmauer ebenfalls maximal 60cm hoch auszuführen und eine Anpassung an den Geländeverlauf zu berücksichtigen ist.

4.2 Im Wohnbauland und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bebauungsweise errichtet werden. Diese müssen jedoch Teil der „geschlossenen Bebauung“ sein, sonst gilt Punkt 4.1.

4.3 Im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ dürfen Einfriedungen maximal 2m hoch errichtet und können auch als Mauer ausgeführt werden.

4.4 Ein- und Ausfahrten

4.4.1 Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland darf bei einem Grundstück pro Straßenzug, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.

4.4.2 Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen.

4.4.3 Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“, „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Bauland-Sondergebiet (BS)“ darf zur landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten, gemessen an der Straßenfluchtlinie max. 8,5m betragen.

4.4.4 Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 6m bzw. ein Vielfaches von 6m betragen.

5. WERBEEINRICHTUNGEN

5.1 Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland („Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“) sowie die Aufstellung und Anbringung von Werbeaufschriften, ausgenommen zeitlich befristete Ankündigungen, an Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen ist verboten.

Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung und Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke

6. ORTSBILD UND HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN DEN „ORTSKERNEN“ VON HARINGSEE, STRAUDORF UND FUCHSENBIGL

6.1 Geltungsbereich „Ortskern“: (siehe unten eingefügte Ausschnitte- Kennzeichnung (D) und Anbauverpflichtung im Strukturkonzept)

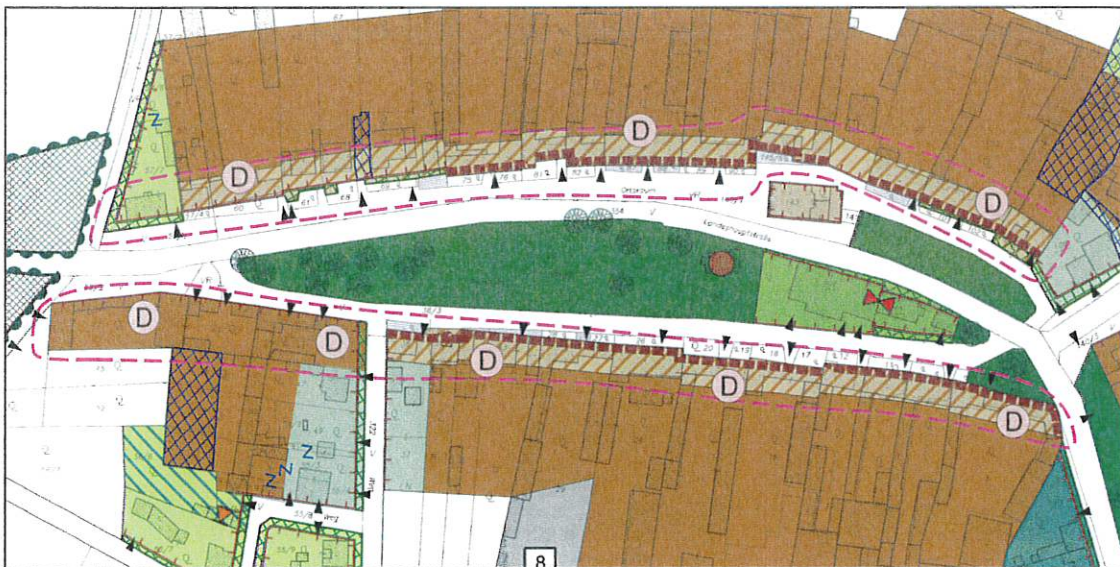


Abbildung: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern „Straudorf“



Abbildung: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern „Haringsee“



Abbildung: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern „Fuchsenbigl“

6.2 Entlang der zum öffentlichen Raum hin orientierten Dachflächen sind Steildächer zu errichten. Als Dachform ist ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig. Die Dachneigung hat sich am Bestandsgebäude oder am direkt angrenzenden Gebäudebestand zu orientieren.

- 6.3 Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Sollte der in der Natur vorhandene Bestand anders ausgerichtet sein, ist die giebelständige Ausrichtung beizubehalten.
Wenn eine vom Bestand abweichende Ausrichtung gewählt wird, ist ein Ortsbildgutachten, das die Einfügung in das Ortsbild bestätigt, vorzulegen.

7. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE UND HÖCHSTER PUNKT EINES GEBÄUDES IM „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“ UND BAULICHE ANLAGEN

- 7.1 Der höchste Punkt eines Gebäudes - ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53(5) der NÖ-Bauordnung – darf im Bereich der locker bebauten Baulandbereiche mit der festgelegten Bebauungsdichte „MBF“ höchstens um 3m und im Bereich der Wohnbaulandflächen des Teilbebauungsplanes „Obere Hutweide“ (Fasangasse/Blumengasse/Wiesenweg) höchstens um 1,5m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 7.2 Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ dürfen Nebengebäude eine max. Gebäudehöhe von 3m nicht überschreiten.
- 7.3 In der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bauweise dürfen Dachflächen von Garagen im seitlichen und hinteren Bauwich nicht als Terrasse genutzt werden

8. NIVEAU DES BAUPLATZES

Geländeveränderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 11a NÖ-Bauordnung 2014) zulässig.

9. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON KFZ-STELLPLÄTZE

- 9.1 Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten Abstellflächen ab 5 Stellplätzen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. die Oberflächenwässer über Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen.
- 9.2 Bei der Errichtung und Umgestaltung von Abstellflächen ab 5 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze müssen im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang min. 15-18cm, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.
- 9.3 Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² angefangener versiegelter Fläche ist ein Baum gemäß Punkt 9.2 im direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

10. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

10.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt) unzulässig und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

10.2 Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden.

Ist im Bebauungsplan die Bebauungsdichte mittels einer Geschoßflächenzahl festgelegt, so gilt diese als Bemessungsgrundlage für die unversiegelte Fläche des Bauplatzes unter der Annahme der Umsetzung der möglichen Bruttogeschoßfläche bei einer eingeschößigen Bebauung (z.B.: GFZ = 0,6 → 60%ige Bebauung des Bauplatzes)

Ausgenommen von der Erhaltung von unversiegelten Flächen sind Fahnenzufahrten und Baulandflächen von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Diese dürfen befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

11. Bezugsniveau „Obere Hutweide“ (Fasangasse/Blumengasse/Wiesenweg)

11.1 Im Bereich der Siedlung „Obere Hutweide“ (Fasangasse/Blumengasse/Wiesenweg) wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

11.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2 „GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“, PZ.: HARI – TB1 – 12129 – BZ“ eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraßen und gleichzeitig das „Bezugsniveau“ (Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe) der gesamten, jeweils angrenzenden Bauplatzfläche dar.

§ 4 Die Plandarstellungen sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt von Haringsee 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.

Der Bürgermeister:



Roman Sigmund

Angeschlagen am: 2026-07-24

Abgenommen am: 2026-08-10