



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.07.2025, TOP 3b, folgende

VERORDNUNG Teilbebauungsplan Areal Südbahnhotel

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan *Areal Südbahnhotel* in der Gemeinde Semmering nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plan Nummer 21.120-24/01 vom Mai 2025) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Allgemeines

1. In der Plandarstellung sind die neu geschaffenen Baulandflächen nach Zonen geordnet. Es liegen vier besondere Zonen vor: Zone [A], Zone [B], Zone [C] und Zone [D].
2. Für Grundstücke, die von denkmalgeschützten Gebäuden bebaut sind, wird gemäß § 30 Abs.1 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (i.d.g.F.) auf die Festlegung einer Bauungsweise und Bauungshöhe verzichtet.

§ 3 Gebäudehöhen

Absatz 1 – Besondere Höhenbestimmung: Adria Höhe/Relativhöhe

1. Festgelegte Adria Höhen definieren die maximal zulässige Gebäudehöhe, die eine Obergrenze der Gebäudehöhe definieren. Adria Höhen zeichnen sich durch eine drei- oder vierstellige Zahl in der Plandarstellung aus.
2. Die festgelegten Adria Höhen beziehen sich auf den Referenzpunkt EP-23124-8 und sind im Höhensystem des digitalen Geländemodells des Landes NÖ angegeben, die im genannten Referenzpunkt um 11 Zentimeter von der Höhenangabe des Festpunktes abweicht. Diese Differenz ist bei Höhenmessungen zu berücksichtigen.
3. Festgelegte Relativhöhen definieren die maximal zulässige Gebäudehöhe in Relation zum bestehenden Bezugsniveau. Die angegebene Relativhöhe ist durch eine festgelegte Adria Höhe begrenzt.

Absatz 2 – Besonderer Höhenbezug: *-Bestimmung

Ist in der Plandarstellung den Gebäudehöhen ein „*“ angefügt, gilt: Die festgelegte, maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Bauwerks (Maximalhöhe). Diese Höhe darf nur durch untergeordnete Bauteile gemäß NÖ Bauordnung 2014 §53 Absatz 5 (i.d.g.F.) überschritten werden.

§ 4 Dachgestaltung

Absatz 1 – Besondere Festlegung für Zone [A] und [B]

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.
2. Die Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Der Bodenaufbau der Begrünung ist mit einer Höhe von mindestens 12 Zentimetern vorzusehen. Davon ausgenommen sind Teilbereiche bis in Summe maximal 20 Prozent der Dachfläche für Dachterrassen oder technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile.



Absatz 2 – Besondere Festlegung für Zone [C]

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad zulässig.

Absatz 3 – Besondere Festlegung für Zone [D]

Bei Errichtung von Flachdächern sind jene Flächen, die nicht für Photovoltaikanlagen, Dachterrassen oder technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile in Anspruch genommen werden, intensiv zu begrünen. Der Bodenaufbau der Begrünung ist mit einer Höhe von mindestens 12 Zentimetern vorzusehen.

§ 5 Freiflächen

Die bestehende Bestockung ist zu bewahren. Bewilligungs-, anzeige- oder meldepflichtige Vorhaben gemäß NÖ Bauordnung (§§14-15 i.d.g.F.) sind nicht zulässig.

§ 6 Besondere Bestimmungen für Grünland-Sportstätte (Gspo-8)

1. Es ist maximal eine Ein- und Ausfahrt über die Widmungsart Grünland-Sportstätte mit einer maximalen Breite von 4 Metern zulässig.
2. Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine Durchwegung in Anspruch genommen werden, sind als versickerungsfähige Fläche beizubehalten, wobei der Bestand an Glatthaferwiesen im überwiegenden Ausmaß zu bewahren und pflegen ist.

§ 7 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 8 Inkrafttreten

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

Semmering, am 22.10.2025

Der Bürgermeister:

Angeschlagen am 22.10.2025
Abgenommen am 06.11.2025