



# Marktgemeinde Brunn am Gebirge **BAUEN, WOHNEN, UMWELT**

Brunn am Gebirge am, 24.09.2009

**Zahl:** Bau-6122-16/09  
**Fachbereich:** Baukanzlei und Umwelt  
**Sachbearbeiter:** Mag. Birgit Reitingner  
+43 (0)2236/31601 DW 260  
**Bezug:**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Brunn am Gebirge hat in seiner Sitzung am 23.09.2009, TOP 10.2 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

### § 1

Aufgrund des § 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan für die Marktgemeinde Brunn am Gebirge insofern abgeändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften abgeändert und wie folgt neu formuliert:


### **Bebauungsvorschriften**

#### **I. Abschnitt: Allgemeine Bebauungsvorschriften**

### § 2

#### **Abteilung von Grundstücken**

- (1) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf bei offener Bebauungsweise 450 m<sup>2</sup>, bei gekuppelter Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bebauungsweise 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- (2) Westlich der Liechtensteinstraße und der Schillerstraße zwischen Franz Keim-Gasse und Außenringautobahn A 21 darf das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- (3) Die Bauplatzbreite muss im bebaubaren Bereich im Falle einer Grundteilung in der offenen Bebauung mindestens 15 m, in der gekuppelten Bebauung mindestens 11 m betragen.

Marktgemeinde Brunn am Gebirge Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345 Bezirk Mödling, NÖ, Gerichtsstand Mödling Tel.+43 (0) 2236/31601-0, Fax.+43 (0) 2236/31601-39 e-mail: <a href="mailto:gemeinde@brunnamgebirge.gv.at">gemeinde@brunnamgebirge.gv.at</a>	 <b>SIB</b> SERVIZIUM IN BRUNN Telefon: +43 (0)2236/31601-100 Öffnungszeiten Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr Dienstag u. Donnerstag: 7.00 bis 16.00 Uhr Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr homepage: <a href="http://www.brunnamgebirge.at">www.brunnamgebirge.at</a>	Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000 IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107 BIC: BKAUATWW UID-NR: ATU38544606 DVR: 0093351
---	---	--

## § 3

### Bauplatzausnutzung

- (1) Ist im Bebauungsplan die Bebauungsdichte mit "F" festgelegt, d.h. in Abhängigkeit von der im Bauland gelegenen Grundstücksgröße, so ist die maximal bebaubare Fläche der Tabelle laut Anhang 1 zu entnehmen bzw. laut nachstehender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{(x - a)^2}{a^2} \right)}$$

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

a = 4000

b = 300

x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

- (2) Unabhängig von Abs. 1 dürfen bei vor 01.07.2003 (Datum des Inkrafttretens der Bauvorschriften 2003) errichteten Gebäuden kleinere Vorbauten, wie Stiegenhäuser, WC, Wintergärten etc., zugebaut werden, wenn die Bebauungsdichte nach Abs. 1 um nicht mehr als 10 % überschritten wird.

## § 4

### Kleingaragen und Stellplätze

- (1) Wird eine Kleingarage an der seitlichen Grundgrenze errichtet, so ist diese an ein auf der benachbarten Grundgrenze auf der Nachbarliegenschaft bestehendes Nebengebäude zu koppeln. Sollten beide Nachbarliegenschaften an der gemeinsamen Grundgrenze unbebaut oder mit Nebengebäuden (Garagen) bebaut sein, besteht Wahlmöglichkeit.
- (2) Die Errichtung von Kleingaragen bei offener Bauweise muss in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie vorgenommen werden. Dies gilt nicht für das Altortgebiet und für jene Fälle, in denen an eine bereits bestehende Kleingarage auf der Nachbarliegenschaft gekuppelt wird.
- (3) Pro neu gebauter Wohneinheit sind auf Eigengrund Stellplätze laut der Tabelle Anhang 2 zu errichten.
- (4) Abstellanlagen (Garagen und Stellplätze im Freien) dürfen im Bauland-Wohngebiet nicht hinter der hinteren Baufluchtlinie errichtet werden.
- (5) Für jeden Bauplatz dürfen die Ein- und Ausfahrten in Summe eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

## § 5

### Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m im Mittel zulässig, wobei die Höhe des Sockels 60 cm im Mittel nicht überschreiten darf.
- (2) Einfriedungen müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

## § 6

### Schutz des Ortsbildes

- (1) Die Errichtung von Werbe- und Ankündigungsanlagen, Plakatwänden, Informationstafeln, Gewerbeschildern, Geschäftsaufschriften, Lichtreklamen, Antennen- und Sendemasten, Parabolantennen, Sonnenkollektoren etc. ist im Bauland Wohngebiet nur zulässig, wenn sie sich in ihre Umgebung harmonisch einfügen.
- (2) Die Bewilligung zur Errichtung von Bauzäunen in Form von Plakatwänden kann befristet erfolgen, wenn für das betreffende Grundstück eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohn- oder Betriebsobjekts vorliegt oder die Verhinderung von Ablagerungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes eine Abschirmung erfordert.
- (3) Giebelfronten sind nur an den Schmalseiten und höchstens an zwei Gebäudefronten eines Gebäudes zulässig.
- (4) Im Bauland-Wohngebiet (BW) ist für die Bauklassen I und II eine Firsthöhe von höchstens 5 m über der festgelegten Gebäudehöhe zulässig.
- (5) Im Altortgebiet sind die das Ortsbild prägenden baulichen Strukturen und architektonischen Formen in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen zu erhalten. Insbesondere sind hier die Dächer hinsichtlich Dachneigung, Giebelrichtung und Dachgauben den vorherrschenden Formen anzupassen.
- (6) Im Altortgebiet sind die Dächer grundsätzlich mit einer durchgängigen Dachhaut zu versehen; sie dürfen, soweit sie ortsbildlich im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 1996 wirksam werden, nicht durch zurückgesetzte Dachgeschosse gebildet werden.
- (7) Die Firsthöhe des Daches darf im Altortgebiet die erlaubte Gebäudehöhe um maximal 7 m überschreiten. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200, bleibt davon unberührt".

## § 7

### Geländeveränderungen

Bei Geländeveränderungen von mehr als 1 m Höhe oder 100 m<sup>2</sup> Fläche ist die harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild nachzuweisen.

## II. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

### § 8

#### Zielsetzung

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes des in Z.2 Abs.1 definierten Schutzzonenbereiches. Alle Baulichkeiten und das Erscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze sind in ihrem Bestand nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Verordnung zu erhalten bzw. zu gestalten.

Zur Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktion der bestehenden Gebäude hat eine schonende Anpassung an neue Bedürfnisse und die Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards zu erfolgen.

### § 9

#### Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige

##### (1) Geltungsbereich

Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden Anwendung auf einen definierten Schutzzonenbereich der Marktgemeinde Brunn am Gebirge, in welchem 4 Kategorien von Schutzzonen die bauliche Veränderung von Objekten regeln. Der Grenzverlauf dieses Schutzzonenbereiches umfasst im wesentlichen das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Altortgebiet im Bereich des Ortskernes.

##### (2) Begriffsbestimmungen

Innerhalb des Schutzzonenbereiches sind alle Objekte und Anlagen im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt typologisiert:

##### *Objekte unter Denkmalschutz*

Für diese Objekte wurde die Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgestellt.

### *Schutzwürdige Objekte*

Diese Objekte besitzen grundsätzlich geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung und sind daher als schützenswert im Sinne des Denkmalschutzes eingestuft.

### *Ensembleschutzwürdige Objekte*

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ensemble auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder ihrer Situierung, Proportion und Kubatur im öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen kaum individuellen historischen und baulichen Wert auf, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes notwendig.

### *Pufferzone*

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Sie weisen keinen historischen und baulichen Wert auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Ortsbild einfügen.

### (3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden gemäß NÖ Bauordnung (NÖ BO) bewilligungspflichtig. Zusätzlich bedarf im Schutzzonenbereich jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzeinrichtungen und sonstigen Aufschriften gemäß § 14 Abs.4 NÖ BO einer Baubewilligung.

Für die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung der straßenseitigen Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten usw. ist eine Bauanzeige gemäß §16 NÖ BO vorzulegen.

### (4) „Schutzzonengutachten“

In einem „Schutzzonengutachten“ wird im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Dieses Gutachten kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch ein fachlich qualifiziertes Gremium zu prüfen.

## § 10

### Allgemeine Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche

#### (1) Dächer, Gaupen

Bei allen Gebäuden, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, darf die Dachneigung einen Winkel von 35° nicht unter- und jenen von 50° nicht überschreiten. Der höchste Punkt eines neu errichteten Daches darf maximal 7,0m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Daraus ergibt sich, dass die Ausbildung von Flachdächern zum öffentlichen Raum hin nicht zulässig ist.

Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Welleternit, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Eternitschindeln oder ähnliche Materialien zu verwenden. An öffentlich einsehbaren Dächern sind Schneerechen statt Schneehaken vorzusehen. Ist die Eindeckung mit Blech unumgänglich (Ichsenausbildung usw.) ist dieses in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Straßenseitige Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich nicht gestattet. Straßenseitige Dachgaupen sind im Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche nur in untergeordneter Anzahl und Größe zulässig, sodass weder das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst werden. Die Gaupenfenster sind kleiner als die darunter liegenden Fassadenfenster auszuführen, die Gaupenform ist der Umgebung anzupassen.

Dachflächenfenster sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich prinzipiell zu vermeiden.

#### (2) Sende- und Empfangsanlagen, Technische Aufbauten

Das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art an vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dächern ist nicht zulässig. Dies gilt ebenso für technische Aufbauten wie Solaranlagen, Klimageräte, Lüftungsanlagen, udgl..

#### (3) Werbeanlagen

Auf Außenwänden, Dächern und Dachaufbauten ist die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und die Anbringung von Werbeaufschriften verboten. Dies gilt auch für Dachflächen und Einfriedungen.

Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb gestattet, jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

Plakatierungsflächen- und sonstige Werbeflächen sind unzulässig. Ausnahmen hievon können bei Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschlagen in maßvoller Form auf Liffasssäulen, bei Wartehäuschen und an Telefonzellen, soweit öffentliches Interesse vorliegt, gewährt werden. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen, Wahlen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

#### (4) Sonnenschutzvorrichtungen

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden), sowie außengehende Jalousien oder Markisen sind in den Schutzzonenkategorien I und II im Bereich der Obergeschosse nicht zulässig. In den Schutzzonenkategorien III und IV sind sie möglich, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Unter selbigen Bedingungen sind in allen Schutzzonenkategorien im ebenerdigen Bereich von Geschäftslokalen Sonnenschutzaufbauten zulässig.

#### (5) Innenhöfe

Die im Bereich der Schutzzonenkategorien I und II liegenden historischen Höfe sind zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

#### (6) Parkplätze

Gemäß §69 Abs.2 Zi.11 NÖ BO gilt in den Schutzzonenbereichen ein Verbot der ausschließlichen Errichtung und Nutzung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Baulandgebiet, diese ist nur in Unterordnung zu einem Hauptgebäude zulässig. Damit soll die Verdichtung der Kernzone gewährleistet werden.

#### (6) Öffentlicher Raum

Dauerhafte Verkaufsstände, Schaukästen, Vitrinen und Ähnliches sind im öffentlichen Raum nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen.

## § 11

### **Zusätzliche Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien**

Ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche“ gelten für die einzelnen Schutzzonenkategorien folgende Bestimmungen:

#### (1) Schutzzonenkategorie I: Objekte unter Denkmalschutz

Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden, wobei sowohl bei der Baubehörde, als auch beim Bundesdenkmalamt um Bewilligung anzusuchen ist. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK01“ gekennzeichnet. Bei einer Teilunterschutzstellung gelten für die übrigen Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

## (2) Schutzzonenkategorie II: Schutzwürdige Objekte

Es gelten prinzipiell die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie I, so sind vor allem Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform unbedingt zu erhalten. Die historischen Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern bzw. rückzuführen. Bei der Fassadenfärbelung ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Bauteilen ist unzulässig, wobei diese im Anlassfall im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes definiert werden. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK02“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsbestimmungen definiert.

## (3) Schutzzonenkategorie III: Ensembleschutzwürdige Objekte

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind primär zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur wiederherzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK03“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsbestimmungen definiert.

## (4) Schutzzonenkategorie IV: Pufferzone

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen. Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum öffentlichen Gut aufweisen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK04“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsbestimmungen definiert.

## § 12

Verfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung dieser Verordnung bereits anhängig waren, werden durch diese Verordnung nicht berührt.

## § 13

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

## § 14

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bisher geltenden Bebauungsbestimmungen mit Ausnahme des Wirkungsbereiches des Teilbebauungsplanes (Bebauungsbestimmungen) „Stierwiese“ außer Kraft.

Die Bürgermeisterin:

i.V. Alois Lick eh.  
geschäftsführender Gemeinderat

angeschlagen am: 28.09.2009

abgenommen am: 13.10.2009

ANHANG 1: Bebauungsdichte F gemäß § 2, I. Abschnitt, Z.2

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> , y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

Bis zu einer Parzellengröße von 400m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 130 m<sup>2</sup>

x	y	x	y	x	y
400	130,77	1650	242,77	2900	288,43
450	138,24	1700	245,45	2950	289,48
500	145,24	1750	248,04	3000	290,47
550	151,82	1800	250,55	3050	291,42
600	158,03	1850	252,98	3100	292,31
650	163,93	1900	255,33	3150	293,15
700	169,54	1950	257,61	3200	293,94
750	174,89	2000	259,81	3250	294,68
800	180,00	2050	261,94	3300	295,37
850	184,89	2100	264,00	3350	296,01
900	189,59	2150	265,99	3400	296,61
950	194,10	2200	267,91	3450	297,15
1000	198,43	2250	269,77	3500	297,65
1050	202,60	2300	271,56	3550	298,10
1100	206,62	2350	273,29	3600	298,50
1150	210,50	2400	274,95	3650	298,85
1200	214,24	2450	276,56	3700	299,16
1250	217,86	2500	278,11	3750	299,41
1300	221,35	2550	279,60	3800	299,62
1350	224,72	2600	281,02	3850	299,79
1400	227,98	2650	282,40	3900	299,91
1450	231,14	2700	283,71	3950	299,98
1500	234,19	2750	284,98	4000	300,00
1550	237,14	2800	286,18		
1600	240,00	2850	287,33		

ANHANG 2: Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten auf Eigengrund

Wohneinheiten	Stellplätze
1	2
2	4
3	6
4	8
5	10
6	12
7	14
8	16
9	18
10	20
11	21
12	22
13	23
14	24
15	25
16	26
17	27
18	28
19	29
20	30

Wohneinheiten	Stellplätze
21	32
22	33
23	35
24	36
25	38
26	39
27	41
28	42
29	44
30	45
31	47
32	48
33	50
34	51
35	53
36	54
37	56
38	57
39	59
40	60

Ab der 41. Wohneinheit sind für die Ermittlung der Stellplätze die Wohneinheiten mit dem Faktor 1,5 zu multiplizieren.