



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

Brunn am Gebirge, am 08.10.2021

Zahl: BAU-12218-3/21  
Fachbereich: Baukanzlei und Umwelt  
Sachbearbeiter: Birgit Wieninger  
+43 (0)2236/31601 DW 305  
Bezug:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Brunn am Gebirge hat in seiner Sitzung am 23.09.2021, TOP 13.13, folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

### **§ 1**

## **Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Brunn am Gebirge**

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

#### **1. Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland**

- 1.1. Die Mindestgröße der durch eine Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland neu zu schaffenden Bauplätze darf bei festgelegter „offener“ oder „offener oder gekuppelter“ Bebauungsweise 450 m<sup>2</sup>, bei „gekuppelter“ oder „einseitig offener“ Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup> und bei „geschlossener“ Bebauungsweise 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2. Abweichend von Pkt. 1.1. darf das Ausmaß neu zu schaffender Bauplätze in der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ mit „Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten“ jene in Anhang 5 dargestellten Mindestgrößen nicht unterschreiten.
- 1.3. Westlich der Liechtensteinstraße und der Friedrich Schiller-Straße zwischen Franz Keim-Gasse und Außenringautobahn A 21 darf das Ausmaß neu zu schaffender Bauplätze 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

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: [gemeinde@brunnamgebirge.gv.at](mailto:gemeinde@brunnamgebirge.gv.at)



Telefon: +43 (0)2236/31601-100  
Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr  
Dienstag, Mittwoch u.  
Donnerstag: 8.00 bis 14.00 Uhr  
Freitag: 7.00 bis 12.00 Uhr  
homepage: [www.brunnamgebirge.at](http://www.brunnamgebirge.at)

Bankverbindung:  
UniCredit Bank Austria AG  
Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000  
IBAN: AT21 1200 0006 8900  
0107  
BIC: BKAUATWW  
UID-NR: ATU38544606

- 1.4. Der Abstand zwischen den seitlichen Grundgrenzen von Bauplätzen muss im bebaubaren Bereich im Falle einer Änderung von Grundstücksgrenzen in der festgelegten „offenen“ oder „offenen oder gekuppelten“ Bauweise mindestens 15 m und in der gekuppelten Bauweise mindestens 11 m betragen.
- 1.5. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß gemäß Pkt. 1.1. und 1.2. ohne Fahnenzufahrt. Die Breite der Fahnenzufahrten darf maximale 5m betragen.

## 2. Bauplatzausnutzung

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

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

y = Größe des bebaubaren Bereiches in m<sup>2</sup>  
 a = 4000  
 b = 300  
 x = Größe des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

- 2.2. Unabhängig von Pkt. 2.1 dürfen bei bereits vor 1.7.2003 (Datum des Inkrafttretens der „Bebauungsvorschriften 2003“) errichteten Gebäuden auf Grundstücken mit mehr als 800m<sup>2</sup> Grundfläche kleinere Vorbauten, wie Stiegenhäuser, Toiletten, Wintergärten, etc., angebaut werden, wenn die Bebauungsdichte gemäß Pkt. 2.1 um nicht mehr als 10 % überschritten wird.
- 2.3. Im Wohnbauland dürfen pro bewilligter und ausgeführter Wohneinheit mit Eigengarten je eine Garten-Gerätehütte mit einer Grundrissfläche bis zu 6m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 2m errichtet werden, wobei durch diese Garten-Gerätehütten die jeweils im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte überschritten werden darf.
- 2.4. Für Bereiche mit dem Zusatz \* gilt als höchstzulässige Gebäude die max. Höhe gemäß der festgelegten Bauklasse bzw. angegebenen höchstzulässigen Gebäudehöhe. Diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung – Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger Gebäudefront – ergibt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt an der talseitigen Gebäudefront das um bis zu 2,5m vergrößerte Ausmaß der ausgewiesene Bauklasse bzw. höchstzulässigen Gebäudehöhe. Talseitige Giebelfronten dürfen eine Gebäudehöhe des um bis zu 4 Meter vergrößerten Ausmaßes der ausgewiesenen Bauklasse bzw. angegebenen höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Für die Bauklasse „I,7 m“ gilt dabei der Zusatz „\*“ für alle Gebäude, ausgenommen jener Gebäude mit Pult- oder Flachdach, welche bis zu einer Gebäudehöhe von 7 Meter errichtet werden dürfen.

### **3. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland**

Für gewidmete „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gilt:

- 3.1. Jene „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von bis zu 95 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit einer maximal bebauten Fläche beschränkt, welche sich aus der Summe der bestehenden bebauten Fläche, einem Zuschlag von 10% sowie einer einmaligen Erweiterungsmöglichkeit von 25 m<sup>2</sup> bebauter Fläche (zur Ermöglichung des Zubaus von Wintergärten o.ä.) ergibt und der Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist
- 3.2. „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von mehr als 95 m<sup>2</sup> und weniger als 190 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit einer maximal bebauten Fläche beschränkt, welche sich aus der Summe der bestehenden bebauten Fläche, einem Zuschlag von 10% sowie einer einmaligen Erweiterungsmöglichkeit von 25 m<sup>2</sup> bebauter Fläche (zur Ermöglichung des Zubaus von Wintergärten o.ä.), wobei ein Höchstausmaß der bebauten Fläche von 190 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf, ergibt und der Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist
- 3.3. „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“, welche mit Stichtag 1.5.2013 eine bebaute Fläche von mehr als 190 m<sup>2</sup> aufweisen, werden mit der Fläche beschränkt, die sie am Stichtag aufwiesen, wie dies auch gemäß Tabelle Anhang 3 zu entnehmen ist

### **4. Kleingaragen und Stellplätze**

- 4.1. Die Errichtung einer Garage im vorderen Bauwich ist dann zulässig, wenn diese an eine bereits im vorderen Bauwich auf Nachbargrund bestehende Garage angekuppelt wird. Weiteres ist die Errichtung einer Garage im vorderen Bauwich auch dann zulässig, wenn diese eine im Altbestand vorhandene Garage ersetzen soll.
- 4.2. Trifft Pkt. 4.1. nicht zu, dann ist die Garage in einem Abstand von min. 6 m von der Straßenflucht nach hinten abzurücken.
- 4.3. Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind auf Eigengrund Stellplätze gemäß Tabelle Anhang 2 zu errichten.
- 4.4. Abstellanlagen (Garagen und Stellplätze im Freien) dürfen im Bauland-Wohngebiet nicht hinter der hinteren Baufluchtlinie errichtet werden.
- 4.5. Bei Bauplätzen im Wohnbauland dürfen die Ein- und Ausfahrten in Summe eine Breite von 6 m nicht überschreiten, ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungs- und Vergnügungsstätten bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke sowie Wohnsiedlungsstraßen i.S.d. NÖROG 2014 i.d.g.F. bis zu einer maximalen Breite von 6 m.

## 5. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen

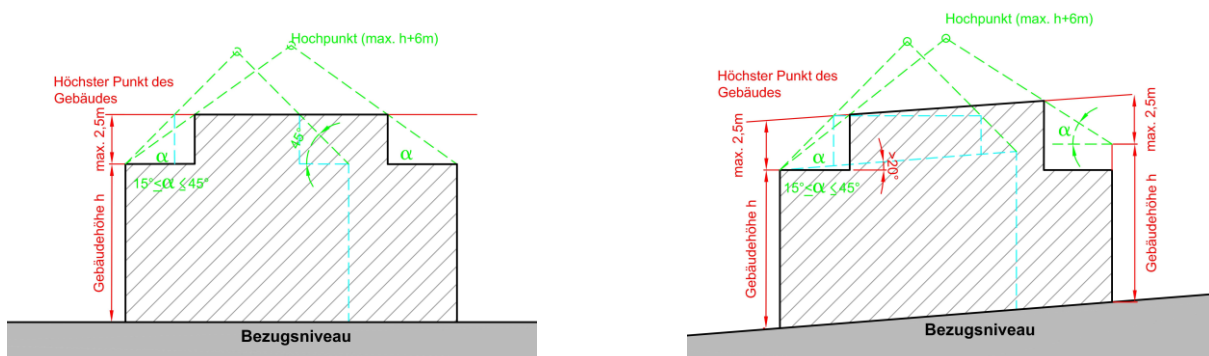
- 5.1. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m im Mittel zulässig, wobei die Höhe des Sockels 60 cm im Mittel nicht überschreiten darf.
- 5.2. Einfriedungen müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 5.3. Die Sanierung bzw. Wiedererrichtung erforderlicher bestehender Stützmauern ist grundsätzlich zulässig. Bei der Neuerrichtung einer Stützmauer ist diese auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken bzw. nur dann zulässig, wenn sie sich, im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes, harmonisch in die Umgebung einfügt.

## 6. Schutz des Ortsbildes

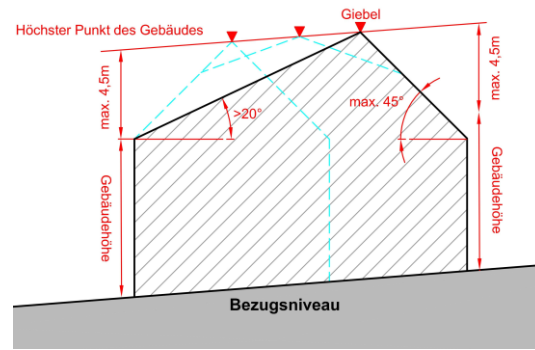
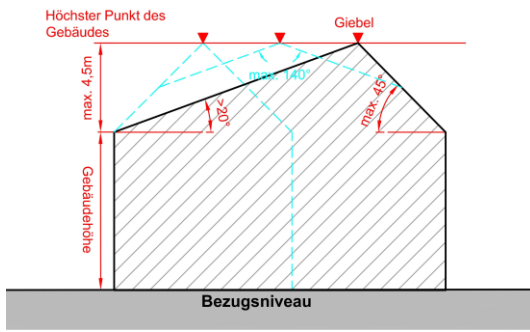
- 6.1. Die Errichtung von Werbe- und Plakatwänden, Ankündigungsanlagen, Informations-tafeln, Gewerbeschildern, Geschäftsaufschriften, Lichtreklamen, Antennen- und Sendemasten, Parabolantennen, Sonnenkollektoren etc. sind im Bauland-Wohngebiet nur zulässig, wenn sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.
- 6.2. 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 Betriebsgebäudes vorliegt oder die Verhinderung von Ablagerungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes eine Abschirmung erfordert.
- 6.3. Bei Neu- und Zubauten darf der höchste Punkt eines Gebäudes (wie bspw. Dächer, Giebel, zurückgesetzte Geschoße, etc.) in folgendem Ausmaß über der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse bzw. maximalen Gebäudehöhe liegen, ohne dass diese überschritten wird:

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis  $20^\circ$  Neigung) um höchstens 2,5m
- bei Steildächern (über  $20^\circ$  Neigung) um höchstens 4,5m, wobei jedenfalls ein Giebel auszubilden ist.

Flachdächer ( $< 20^\circ$ ):



Steildächer ( $> 20^\circ$ ):



Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Aufbauten. In den Schutzzonenkategorien I und II sind Ausnahmen dann möglich, wenn eine positive gutachterliche Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vorliegt.

- 6.4. 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.
- 6.5. Im Altortgebiet sind die Dächer grundsätzlich mit einer durchgängigen Dachhaut zu versehen; sie dürfen, soweit sie ortsbildlich im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014, wirksam werden, nicht durch zurückgesetzte Dachgeschosse gebildet werden.

## 7. Geländeveränderungen

- 7.1. Im seitlichen und hinteren Bauwuch sind Geländeveränderungen, mit Ausnahme von Angleichungen an die bestehenden Niveaus benachbarter Liegenschaften, nicht zulässig.
- 7.2. Darüber hinaus sind Veränderungen des Geländes, nach Maßgabe der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. § 67 Abs. 1, bis zu einer Höhe von 0,5m über bzw. unter dem Bezugsniveau zulässig. Als Bezugsniveau gilt hierbei die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern dieses nicht im Bebauungsplan, mit Verweis auf die entsprechende Beilage, verordnet ist. (vgl. § 4 Abs. 11a NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.)
- 7.3. In Freiflächen ist jegliche Veränderung des natürlichen Geländes nicht zulässig.

## 8. Behandlung von Niederschlagswässern

- 8.1. Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden im Wohnbaugebiet (Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet) bzw. der Neuerrichtung von Hauptgebäuden und/oder Zu- bzw. Umbauten im Betriebsbaugebiet (Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet) ist, im Falle der Überschreitung einer bebauten Fläche von insgesamt 180 m<sup>2</sup> bzw. einer versiegelten Fläche von insgesamt 360 m<sup>2</sup>, die Einleitung von Niederschlagswässern ausschließlich, nach Maßgabe der folgenden Punkte 8.2. und 8.3., zulässig bzw. zu drosseln.

Unter „Versiegelung“ wird gemäß Definition des Bundesdenkmalamtes die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht verstanden. Der Boden wird dadurch auf seine Trägerfunktion reduziert und verliert seine natürlichen Funktionen. Als gänzlich versiegelt gelten Flächen, auf denen ein Gebäude errichtet wurde, aber auch unbebaute Flächen wenn sie mit Beton, Asphalt oder Pflastersteinen befestigt wurden (Wege, Parkplätze, Einfahrten, Betriebsgelände etc.).

- 8.2. Bei der Einleitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Kanal (unabhängig ob Regenwasser- oder Mischwassersystem) darf aus den gem. Anhang 4 gekennzeichneten Zonen die festgelegte, flächenspezifische Abfluss-spende (l/s.ha – Liter pro Sekunde und Hektar) nicht überschritten werden bzw. ist dahingehend zu drosseln. Die max. zulässige Einleitmenge ergibt sich in Abhängigkeit von der Liegenschaftsgröße.
- 8.3. Im Falle unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ein Retentionsspeicher vorzusehen, welcher unter Berücksichtigung des Befestigungsgrades der Liegenschaft, für ein maßgebliches Regenereignis mit 10-jährlicher Auftretswahrscheinlichkeit zu bemessen ist, wobei bei entsprechender baulicher Ausführung die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und somit ein Versickerungsanteil berücksichtigt werden darf.  
Die Bemessung der Retention sowie Versickerung hat in Anlehnung an die ÖNORM B2506-1 sowie die DWA A138 und A117 zu erfolgen. Im Sinne einer einheitlichen Ermittlung ist das Bemessungsprogramm des Österreichischen Wasser- und Abfallwirtschaftsverbandes (ÖWAV, Excel) anzuwenden und als Bemessungsniederschlag der nächstgelegene Gitterpunkt des hydrografischen Dienstes eHYD (derzeit Gitterpunkt 2977) zu verwenden.
- 8.4. Auf den gemäß Altlastenatlas des Umweltbundesamtes durch die Altlast N87 betroffenen Liegenschaften ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund nicht zulässig. Im Falle von Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden sind die Niederschlagswässer daher nach Maßgabe von Pkt. 8.2. und 8.3. in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- 8.5. Unbeschadet der vorangegangenen Bestimmungen ist in jedem Fall der wasserrechtliche Konsens der Gemeinde zu berücksichtigen.

## 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.

### 1. **Zielsetzung**

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes des unter Punkt „2. Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige“ 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.

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

#### 2.1. 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 ausgewiesene Altortgebiet im Bereich des Ortskernes.

#### 2.2. 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 bzw. nur einen geringen historischen und baulichen Wert auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Ortsbild einfügen.

### **2.3. Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen**

Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden gemäß der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig. Zusätzlich bedarf im Schutzzonenbereich jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzeinrichtungen und sonstigen Aufschriften gemäß § 14 Z. 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., einer Baubewilligung.

In diesem Zusammenhang sind auch die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung der straßenseitigen Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten udgl. schriftlich der Behörde zu melden. Die Behörde prüft binnen 8 Wochen nach Einlagen der Meldung, ob ein Widerspruch zum Ortsbild bestehen könnte und somit eine Bewilligungspflicht gem. NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. vorliegt.

### **2.4. „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 Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Dieses Gutachten kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch ein fachlich qualifiziertes Gremium zu prüfen.



### **3. Allgemeine Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche**

#### **3.1. Dächer, Gauben**

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass die Ausbildung von Flachdächern zum öffentlichen Raum hin unzulässig 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 udgl.) ist dieses in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Straßenseitige Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich nicht gestattet. Straßenseitige Dachgauben sind im Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig, sodass weder das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst werden.

Die Gaubenfenster sind kleiner als die darunter liegenden Fassadenfenster auszuführen, die Gaubenform ist der Umgebung anzupassen.

Dachflächenfenster sind, sofern diese vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können, prinzipiell zu vermeiden.

#### **3.2. 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.

#### **3.3. Werbeanlagen**

Auf Außenwänden, Dächern, Einfriedungen und Dachaufbauten sind die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und die Anbringung von Werbeaufschriften verboten.

Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes für den dort ansässigen Betrieb gestattet, jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes zulässig. Nach Ende des Bestehens des Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

Die Errichtung von Plakatierungsflächen und sonstige Werbeflächen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hievon können bei Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschlägen in maßvoller Form auf Litfaßsäulen, bei Wartehäuschen und an Telefonzellen, soweit öffentliches Interesse vorliegt, gewährt werden. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen, Wahlen) oder Werbeflächen von Klein- und Mittelbetrieben, die das Ortsbild nicht stören, sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

#### 3.4. Sonnenschutzvorrichtungen

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden), sowie außen liegende 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 diesen nicht beeinträchtigen.

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

#### 3.5. 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.

#### 3.6. Parkplätze

Gemäß §30 Abs. 2, Z. 11 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. gilt in den Schutzzonenbereichen innerhalb des gewidmeten Baulandes ein Verbot der ausschließlichen Errichtung und Nutzung von Grundstücken als Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, diese sind nur in Unterordnung zu einem Hauptgebäude zulässig. Damit soll die Verdichtung des Ortskernes gewährleistet werden.

#### 3.7. 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 Ortsbild einfügen.

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

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

##### **4.1. 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 Teilunterschützstellung gelten für die übrigen Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

##### **4.2. Schutzzonenkategorie II: Schutzwürdige Objekte**

Es gelten prinzipiell die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie I, so sind vor allem Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform unbedingt zu erhalten und ein Abbruch nicht zulässig. 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 den 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.

##### **4.3. 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, wieder-herzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall auf das umgebende Ensemble Bedacht zu nehmen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK03“ gekennzeichnet, im Bebauungsplan sind spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt.

##### **4.4. Schutzzonenkategorie IV: Pufferzone**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen. Liegenschaften dürfen, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. eine Ausfahrt zum öffentlichen Gut aufweisen. Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „OK04“ gekennzeichnet, im Bebauungsplan sind spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt.

### III. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Stierwiese

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche von den Straßenzügen „Auf der Stierwiese“, „Krotenbachgasse“ und „Eisteichgasse“ (kurz als „Stierwiese“ bezeichnet) erschlossen werden, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen:

#### 1. Geltungsbereich

Nachstehende Bebauungsvorschriften gelten innerhalb o.a. definierter Abgrenzung des Planungsgebietes.

#### 2. Garagen

Die Errichtung von Garagen ist derart vorzunehmen, dass straßenseitig vor der Garage ein Stellplatz auf Eigengrund bestehen bleibt. D.h. die Garage ist mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

#### 3. Dachgestaltung

- 3.1. Als Dachform ist für Hauptgebäude bei offener, gekuppelter und geschlossener Bauweise nur das Satteldach zulässig, wobei die in der Plandarstellung festgelegte Hauptfirstrichtung einzuhalten ist. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken (d.h. welche zweiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sind) sind zur Straßenfluchtlinie hin auch Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- 3.2. Satteldächer sind im Querschnitt, bezogen auf eine senkrecht gebildete Achse, symmetrisch auszubilden. Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind unzulässig.
- 3.3. Die Dachneigung hat bei einer Gebäudetiefe von weniger als 8 m zwischen 46 Grad und 48 Grad, bei einer Gebäudetiefe von mehr als 8 m zwischen 42 Grad und 44 Grad zu betragen. Die Firsthöhen von benachbarten Gebäuden dürfen in der Bauklasse I einen maximalen Unterschied von 50 cm aufweisen.
- 3.4. Dachaufbauten haben auf die Größe des Dachkörpers Bedacht zu nehmen und müssen mit dem gleichen Material wie das übrige Dach eingedeckt sein. Dachaufbauten, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, sind in einer Achse mit Mauerwerksöffnungen im Erdgeschoss anzuordnen und in den Proportionen diesen anzupassen.
- 3.5. Die Dacheindeckung hat mit hartem Dachdeckungsmaterial zu erfolgen. Die Farbe hat Ziegelfarben (rot oder rotbraun) oder Schieferfarben (grau) zu entsprechen. Hellgraue bzw. schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig. Generell sind bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden und Garagen kleinformatige Dachdeckungsmaterialien zu verwenden; Wellasbestzement als Material ist unzulässig.
- 3.6. Garagendächer sind mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie jene der Hauptgebäude auszuführen.

3.7. An der zur Straßenfluchtlinie gerichteten Dachseite ist eine Hänge- oder Saumdachrinne anzubringen. Hinsichtlich der Farbgebung der Dachrinnen gilt Abschnitt III Z. 4.4 der Bebauungsvorschriften sinngemäß. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.

#### **4. Schauseiten von Gebäuden**

4.1. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden. Andersartige Verkleidungen (wie z.B. Asbestzementplatten) sind unzulässig.

4.2. An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet sind oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profil-glastafeln unzulässig.

4.3. Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Mauerwerksöffnungen sind grundsätzlich als senkrechte Gliederungselemente der Fassade anzusehen und als solche zu gestalten. Das Verhältnis der Breite zur Höhe dieser Öffnungen ist mit 1:(mindestens) 1,5 vorzusehen. Die Anordnung der Mauerwerksöffnungen auf der Giebelseite hat symmetrisch zu erfolgen.

4.4. Die Gebäudefärbelung hat in pastellfarbenen Tönen zu erfolgen. Kontrastreiche Gebäudefärbelungen, wie etwa hell/dunkel-Kontraste (z.B. weiß / schwarz) sind unzulässig.

4.5. Gebäudesockel dürfen straßenseitig eine Höhe von mindestens 30 cm bis maximal 60 cm aufweisen. Ihre Farbgebung hat in harmonischer Abstimmung mit der Fassadenfärbelung gemäß den Festlegungen in Abschnitt III Z. 4.4 zu erfolgen.

4.6. Haupt- und Nebenfenster sind vertikal und horizontal mindestens einmal zu untergliedern. Ihre Farbgebung ist ebenfalls auf jene der Fassade abzustimmen. Haupt- und Nebenfenster, die hinsichtlich ihrer Farbgebung einen Kontrast zur Fassadenfarbe darstellen (z.B. Fassade weiß, schwarze Fensterstöcke) sowie Gold- oder Aluminium-farbene Fensterkonstruktionen sind unzulässig.

4.7. Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfenstern ist unzulässig.

4.8. Die Gestaltung von Garageneinfahrtstoren hat kleinteilig zu erfolgen. Senkrechte Gliederungselemente sind zu bevorzugen. Großflächige, nicht gegliederte Garagentore sind unzulässig. Hinsichtlich der Farbgebung der Garagentore gelten die Festlegungen des Abschnitt III Z. 4.4 sinngemäß.

4.9. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Balkone und/oder Loggien unzulässig.

- 4.10. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
- 4.11. Die Farbgebung der Fensterläden hat unter Berücksichtigung des Abschnitt III Z. 4.4 zu erfolgen.
- 4.12. Eine Vergitterung von Mauerwerksöffnungen ist unzulässig. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen nur unter Putz angeordnet werden und nicht an der straßenseitigen Gebäudeschauseite hervortreten.

## **5. Proportionen und Ausführung der Baulichkeiten**

- 5.1. Die Gebäudeschauseiten sind mit einer Putzoberfläche zu gestalten. Holzhäuser, Blockhütten oder ähnliche, mit dem ausschließlichen Material Holz errichtete Gebäude sind nicht zulässig. Gebäudeteile, wie z.B. Veranda, Wintergarten, o.ä., dürfen in Holz errichtet werden.
- 5.2. Die Grundrisse der Gebäude sind weitgehend rechteckig auszuführen um eine ruhige Straßenfront zu erzielen.

## **6. Hausgärten**

- 6.1. Gemauerte Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen zum Straßenzug "In den Schnablern" hin.
- 6.2. Einfriedungsmauern sind mit senkrechten Teilungen (Faschen, Pfeilern, udgl.) zu gliedern.

## **7. Bauliche Außenanlagen**

- 7.1. Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen darf einschließlich des Sockels (maximale Höhe 40 cm) 1,40 m nicht überschreiten.
- 7.2. Straßenseitige Einfriedungen sind mit leichtgewichtigen, durchsichtigen Gitterfeldern oder mit Holzlattenzäunen auszuführen. Sockel- und Pfeilerausführungen aus Waschbeton oder Quadersteinen sind nicht zulässig.“

### § 2

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

### § 3

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

### § 4

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bisher geltenden  
Bebauungsbestimmungen außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Andreas Linhart

## ANHANG 1: Bebauungsdichte F gemäß I. Abschnitt, Z.2.1

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>, y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>. Bis zu einer Parzellengröße von 800m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 180m<sup>2</sup>.

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



## ANHANG 2: Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten auf Eigengrund

Wohneinheiten	Stellplätze	Wohneinheiten	Stellplätze	Wohneinheiten	Stellplätze
1	2	15	25		
2	4	16	26	29	44
3	6	17	27	30	45
4	8	18	28	31	47
5	10	19	29	32	48
6	12	20	30	33	50
7	14	21	32	34	51
8	16	22	33	35	53
9	18	23	35	36	54
10	20	24	36	37	56
11	21	25	38	38	57
12	22	26	39	39	59
13	23	27	41	40	60
14	24	28	42		

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

**ANHANG 3: Beschränkung der bebauten Fläche der gewidmeten  
„Erhaltenswerten Gebäude im Grünland“**

„Geb“ Nummer	Bebaute Fläche	Bebaute Fläche
	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Beschränkung [m <sup>2</sup> ]

„Geb“ Nummer	Bebaute Fläche	Bebaute Fläche
	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Beschränkung [m <sup>2</sup> ]

Geb 1	195	195
Geb 2	305	305
Geb 3	273	273
Geb 4	273	273
Geb 5	320	320
Geb 6	80	113
Geb 7	191	191
Geb 8	132	170
Geb 9	85	118
Geb 10	175	190
Geb 11	73	105
Geb 12	175	190
Geb 13	120	157
Geb 14	130	168
Geb 15	118	155
Geb 16	161	190

Geb 17	236	236
Geb 18	87	121
Geb 19	264	264
Geb 20	70	102
Geb 21	91	125
Geb 22	199	199
Geb 23	71	103
Geb 24	84	117
Geb 25	130	168
Geb 26	51	81
Geb 27	51	81
Geb 28	75	107
Geb 29	63	94
Geb 30	58	89
Geb 31	83	117

**ANHANG 4: Zonenplan für flächenspezifische Abflussspende (l/s.ha – Liter pro  
Sekunde und Hektar) zur Einleitung von Niederschlagswässern in  
den öffentlichen Kanal**

Siehe Plandarstellung

**ANHANG 5: Mindestgrößen neu zu schaffender Bauplätze in der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ mit „Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten“**

Widmungskategorie	Mindestgröße [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	Mindestgröße [m <sup>2</sup> ]
BK – 6 Wohneinheiten	750	BK – 14 Wohneinheiten	1.750
BK – 7 Wohneinheiten	875	BK – 15 Wohneinheiten	1.875
BK – 8 Wohneinheiten	1.000	BK – 16 Wohneinheiten	2.000
BK – 9 Wohneinheiten	1.125	BK – 17 Wohneinheiten	2.125
BK – 10 Wohneinheiten	1.250	BK – 18 Wohneinheiten	2.250
BK – 11 Wohneinheiten	1.375	BK – 19 Wohneinheiten	2.375
BK – 12 Wohneinheiten	1.500	BK – 20 Wohneinheiten	2.500
BK – 13 Wohneinheiten	1.625		

**ANHANG 4: Niederschlagswässer**

