



# Bebauungsvorschriften

Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



## Teil I – Allgemeiner Teil

**(Gilt für Wohnbauland und Bauland Sondergebiet, ausgenommen Bauland Sondergebiet-Badehütten und Grünland)**

### 1. Mindestmaße von Grundstücken im Bauland

*Gilt für Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland Kerngebiet, sowie Bauland Sondergebiet, ausgenommen Bauland Sondergebiet – Badehütten.*

Bei Schaffung von neuen Grundstücken im Bauland sind folgende Grundstücksbreiten an oder gegen Straßenfluchtlinien, ausgenommen bei Fahnenparzellen und Grundstücksabteilungen, die lediglich die Grundstückstiefen betreffen, erforderlich:

- In der offenen Bebauungsweise 16 m
- In der gekuppelten Bebauungsweise 13 m.

*Im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland Kerngebiet sind folgende Mindestmaße für neu geschaffene Bauplätze zulässig:*

- im Bereich der offenen Bebauungsweise 500 m<sup>2</sup>
- im Bereich der gekuppelten oder einseitig offenen Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup>
- im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise 300 m<sup>2</sup>

### 2. Höchstmaße von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet

Bei der Erklärung von Grundstücken zum Bauplatz darf deren Größe nicht über 1.000 m<sup>2</sup> liegen.

- Bei Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet bzw. bei Vereinigungen von Grundstücken und Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf deren Größe nicht über 1.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Ausgenommen von dieser Bestimmung sind geringfügige Verbesserungen der Grundstücks- bzw. Bauplatzstrukturen, durch die keine zusätzlichen Bauplätze im Bauland geschaffen werden.
- Ausgenommen von dieser Bestimmung ist das Grundstück Nr. 634/58, KG Wolfpassing westlich der Brucknergasse, welches für verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist.

### 3. Anordnung von Nebengebäuden u. Abstellanlagen für Kraftfahrzeug-Stellplätze im Wohnbauland

Als Erweiterung der Bestimmungen gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 und §11 der NÖ Bautechnikverordnung, in der derzeit geltenden Fassung, in der je Wohneinheit in Wohngebäuden mindestens 1 Stellplatz vorgeschrieben ist, werden für das Wohnbauland mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

Die Errichtung von Stellplätzen und Abstellanlagen im vorderen Bauwuch ist zulässig, jedoch so auszuführen, dass diese gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet sind oder die Zufahrt der erforderlichen Stellplätze durch ein fernbedienbares automatisches Tor gewährleistet ist.

Garagen müssen, sofern ein weiterer zu errichtender Stellplatz davor angeordnet wird, in einem Abstand ab 5,50 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Sofern vor einer Garage kein weiterer zu errichtender Stellplatz angeordnet wird, ist die Errichtung der Garage auch im vorderen Bauwuch zulässig.

### 4. Pflege des Ortsbildes

Die Aufstellung von Waggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen oder Motorbooten und dergleichen ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, und Garagen gestattet.

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, insbesondere auch TV-Satellitenantennen, sollten möglichst nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein.

## **5. Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Diese dürfen auch als Mauerwerk oder auf andere Weise blickdicht ausgeführt werden.

Bei Nichtherstellung einer ortsüblichen Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (mind. 10cm Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten bzw. die statischen Erfordernisse anderswertig herzustellen.

## **6. Werbeeinrichtungen**

Die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften (mit Ausnahme von kurzfristigen Ankündigungen) ist unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen, sie sind in ihrer Größe so auszuführen, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

## **7. Gestaltung der Gebäude**

Neu-, Zu- und Umbauten sind harmonisch in die Gestaltung der Bestandsstrukturen bzw. der Bauwerke im Ortsbereich einzufügen. Im Bereich der Bauklassen I und II dürfen Neu-, Zu- und Umbauten maximal zwei oberirdische Geschoße aufweisen, die sich harmonisch in die Gestaltung der Bestandsgebäude bzw. der Bestandsstrukturen hinsichtlich Dächer und Dachgeschoße einfügen, und keine genutzten Flachdächer, sowie Dachterrassen oberhalb des letzten Hauptgeschoßes aufweisen.

### **Teil II – Altortgebiet (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)**

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A im weißen Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen).

Neu-, Zu- und Umbauten sind harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Dabei sind die gebaute Struktur sowie die dabei angewandten Gestaltungsprinzipien zeitgemäß zu interpretieren. Fassaden, Fassadenöffnungen und Dachformen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur gebauten Struktur zu errichten.

### **Teil III – Bauland Sondergebiet - Badehütten**

Die Mindestgröße der Parzellen (im Eigentum oder in Pacht) muss 250m<sup>2</sup> betragen.

Badehütten dürfen bis 80m<sup>2</sup> groß errichtet werden. Bei Badehütten über 50m<sup>2</sup> darf eine 23% ige Bebauung der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Werkzeughütten bis 8m<sup>2</sup> werden nicht zur bebauten Fläche gezählt.

Badehütten benachbarter Parzellen sind voneinander in einem Abstand von mindestens 3m zu errichten. Die Gebäudehöhe der Badehütte darf traufenseitig 4m nicht unterschreiten und 6m nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 8m darf nicht überschritten werden.

Stellplätze dürfen nur als Grünfläche gestaltet werden und es dürfen nur 2 dieser Stellplätze pro Parzelle errichtet werden. Eine Abdeckung ist nur mittels einer begrünten Pergola (offene Konstruktion) zulässig.

### **Teil IV – Grünland – erhaltenswerte Bauwerke (Geb)**

Die Gebäudehöhe darf grundsätzlich nicht erhöht werden, ausgenommen auf Grund bautechnischer Notwendigkeit bis höchstens 1m.