

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** **DER STADTGEMEINDE BRUCK A.D.LEITHA**

(BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 08.10.1998; ERGÄNZUNGEN BZW. ÄNDERUNGEN IN DEN SITZUNGEN DES GEMEINDERATES VOM 14.12.1999 (Ergänzung des Punktes 9.2), 15.02.2000 (Ergänzung bei Punkt 8), 10.10.2001 (Streichung der Punkte 4.2 sowie des Unterpunktes 2.2 bei Punkt 9.2), 19.06.2002 (Ergänzung um den Punkt 2.4 sowie Streichung des Punktes 7.1), 21.11.2002 (Abänderung des Punktes 2.1), 03.09.2003 (Streichung des Punktes 5.1 bzw. Abänderung im Punkt 9.2.3.1), 16.11.2005 (Ergänzung des Punktes 9.3), 29.3.2006 (Neufassung des Punktes 2.2), 19.12.2006 (Abänderung der Punkte 9.2.1.2 und 9.2.1.3), 02.04.2008 (Ergänzung des Punktes 9.4), 17.12.2008 (Ergänzung des Punktes 6.5), 10.11.2009 (Ergänzung der Punkte 4.1 und 6.2), 25.06.2012 (Abänderung der Punkte 1.2 und 2.2), 19.05.2014 (Ergänzung des Punktes 6.8), 12.09.2016 (Änderung der Punkte 1.1, 2.4, 6.4, 9.2 und 9.4.2), Beschlussfassung im Umlaufweg von 08.05.2020 bis 17.05.2020 (Änderung und Ergänzung der Punkte 1., 2.1, 2.2, 6. und 8., PZ.: BRUL – BÄ40 - 11485) Beschlussfassung im Umlaufweg von 08.05.2020 bis 17.05.2020 (Änderung und Ergänzung der Punkte 2.5, 9.2.1, 9.5.1 und 10, PZ.: BRUL – BÄ41 - 11665) Gemeinderatsbeschluss 14.04.2021 (Änderung und Ergänzung im Punkt 2.5 (bei gleichzeitiger Streichung der Punkte 9.4 und 9.5) und im Punkt 10, PZ.: BRUL – BÄ42 - 12131) Gemeinderatsbeschluss 29.09.2021 (Änderung und Ergänzung im Punkt 5.2 und 5.3 PZ.: BRUL – BÄ43 - 12176) Gemeinderatsbeschluss 24.08.2022 (Änderung des Punktes 8, PZ.: BRUL – BÄ45 - 12300) Gemeinderatsbeschluss 28.06.2023 (Ergänzung der Punkte 11 und 12, PZ.: BRUL– BÄ46 – 12432 - A) Gemeinderatsbeschluss 11.10.2023 (Ergänzung des Punktes 2.6, PZ.: BRUL– BÄ47 – 12519) Gemeinderatsbeschluss 13.12.2023 (Änderung der Punkte 11 und 12, PZ.: BRUL – BÄ46 – 12432 - B) Gemeinderatsbeschluss 10.12.2023 (Änderung des Punktes 11.1, PZ.: BRUL – BÄ48 - 12385)

### **1. MINDESTGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN**

- 1.1) Das Flächenausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen, für die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan die "offene", "einseitig offene" oder die "gekuppelte" Bauungsweise vorgesehen ist, darf 500m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2) Bei geschlossener Bauungsweise ist eine Mindestgröße von 250m<sup>2</sup> erforderlich. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich der Schutzzone in der KG. Bruck an der Leitha bzw. KG. Prugg Schloss.
- 1.3) Auf Bauplätzen an der Nordseite der "Siedlergasse" bzw. an der Westseite des "6.Querweges" dürfen nur dann Hauptgebäude errichtet werden, wenn der betreffende Bauplatz eine Mindestbreite von 8m aufweist.

### **2. REGELUNGEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN (EINSCHLIESSLICH GARAGEN) UND DAS AUFSTELLEN VON MOBILHEIMEN UND WOHNWÄGEN**

- 2.1) Das dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen ist nur gleichzeitig mit bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.
- 2.2) Garagen sind so anzuordnen, dass vor der Garage eine freie Fläche von mindestens 5m Tiefe verbleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Ausnahmen davon sind in der Schutzzone möglich. Diese freie Fläche darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird.  
Von dem oben angeführten Mindestabstand von 5m können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies im Falle von Zu- und Umbauten durch den vorhandenen Altbestand begründbar ist. Weiters kann bei der Errichtung einer Garage, in der zumindest 2

PKW`s untergebracht werden können, der oben angeführte Mindestabstand reduziert werden.

- 2.3) Im Bereich der auf der Parz.Nr. 2214 (K.G. Bruck a.d.Leitha) ausgewiesenen Verkehrsfläche ("KFZ-Garagen") sind Gebäude nur in Bauklasse I gestattet.
- 2.4) Im Bereich der Parz.Nrn. 2078 – 2082 (K.G. Bruck a.d.L – „Sammelweissgasse“) ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich gemäß § 51(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. zulässig. Ein Mindestabstand von 5m zur Straßenfluchtlinie ist allerdings einzuhalten.
- 2.5) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:
  - Pro neu errichteter Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

Ausgenommen sind jene Wohneinheiten, die nur eine Wohnnutzfläche bis 45m<sup>2</sup> aufweisen und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone.

Für diese ist je Wohneinheit 1 Stellplatz für Personenkraftwagen zu errichten.

- 2.6) Im Wohnbauland ist die Errichtung von Abfallsammelräumen bzw. -stellen im vorderen Bauwich gestattet.

### **3. WERBEEINRICHTUNGEN**

Die Errichtung von Plakatwänden ist, ausgenommen im Bauland-Betriebsgebiet (BB) und im Bauland-Industriegebiet, sowie ausgenommen als zeitlich befristete Baustellenabgrenzung, verboten.

### **4. HARMONISCHE GESTALTUNG VON WOHNGEBÄUDEN**

- 4.1) Geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise  
Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden in der gekuppelten oder geschlossenen Bebauungsweise sind Traufen- und Firsthöhen (unter Berücksichtigung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauklassen), straßenseitige Dachneigungen und das Dachdeckungsmaterial von benachbarten Gebäuden aufeinander abzustimmen.  
Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind zulässig, wenn sie durch ein Ortsbildgutachten belegt werden.

### **5. EINFRIEDUNGEN**

- 5.1) Im Bereich der Parz.Nr. 1450 (K.G. Bruck a.d.Leitha) ("Bauland - Sondergebiet (BS) - Zucht und Pflege von Kleintieren") ist eine zweite Einfriedung in Form eines Maschengitters innerhalb des Bereiches "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" in einem Mindestabstand von 1,5m zur ersten Einfriedung zu errichten.

#### 5.2) Straßenseitige Einfriedungen im Bereich der Siedlung „Fischamender Straße“

Bei der Errichtung eines Sockels darf dieser nicht höher als 60cm sein. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Sockel mit aufgesetzten Zaunelementen oder nur Zaunelemente) darf nicht mehr als 1,5m betragen.

- 5.3) Im Wohnbauland im Bereich der „offenen“ und/oder „gekuppelten“ Bebauungsweise und einer Bebauungshöhe gemäß der Bauklasse I und/oder II wird die Höhe von baulichen Anlagen, die Einfriedungen gleichen, an seitlichen und hinteren Grundgrenzen auf eine Höhe von 2m beschränkt. Pro Grundstücksseite darf jedoch auf einer Länge von max. 5m die volle Höhe (3m) ausgenutzt werden.

## **6. SCHUTZZONE**

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen „Schutzzonen“.

Ziel dieser Bauungsrichtlinie ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- das historisch gewachsene Stadtbild in seinem bekannten Erscheinungsbild angemessen und sensibel weiterzuentwickeln,
- den Reichtum an Bautypen mit seinen unterschiedlichen Erfordernissen zu erhalten, sowie die überlieferten historischen Baudetails zu bewahren und
- wesentliche ortstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

Die gegenständliche Richtlinie soll helfen, die überlieferten Bauungsstrukturen sensibel weiter zu entwickeln und die kulturelle Bautradition der Region wieder in Erinnerung zu rufen, und damit ein Leben in und mit der historischen Kulturlandschaft für die Zukunft möglich zu machen.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

### **Bestimmungen:**

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

- SZ-Kat.-1 - denkmalgeschützt
- SZ-Kat.-2 - erhaltenswert
- SZ-Kat.-3 - ortsbildprägend
- SZ-Kat.-4 - sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzonen
- SZ-Kat.-5 - Ortsbildrelevanter Grünraum

Zusatz-Kat. M - Grundstücke, auf denen sich Teile der historischen Befestigungsanlage befinden bzw. daran angrenzen

### Hinweis:

Im Geltungsbereich der „**Kategorie 1**“ ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.

Für jene Teile des Gemeindegebietes, die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bauungsbestimmungen der Punkte 1-5 und 7-8 die nachstehenden Festlegungen.

Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).

### **1) Allgemeine Bauungsvorschriften der „Schutzzone Bruck“**

Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der Schutzzonen für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbaren Bauvorhaben (Gebäude und bauliche Anlagen) gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-BO 2014.

1.1.) Über die Bestimmungen des §56 NÖ Bauordnung 2014 hinaus ist bei allen Bauvorhaben das Erreichen des Schutzziels, wenn erforderlich, bis hin zu Baudetails und Stilelementen, nachzuweisen (Vorschreiben der anzuwendenden Bauform und Technologie) bzw. vom umgebenden Bestand der Schutzzone abzuleiten, insbesondere im Hinblick auf

- die Proportionen der Baukörper,
- die Dimensionierung,
- die Erhaltung von historischen Fassaden und Gestaltung von neuen Fassaden unter Berücksichtigung des schützenswerten Umgebungsbestandes
- die Proportionen und Unterteilung der Fassadenöffnungen,
- die Neigung, Höhe und Form des Dachkörpers, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern (bauliche und technische Anlagen), bei letzteren zum Beispiel auch Einrichtungen zur Wartung von Kaminen oder zum Sonnenschutz  
sowie
- verwendete Materialien
- Farbgebung, sowie Anstrichsysteme von Fassaden

1.2.) Dabei ist insbesondere auf Folgendes, sofern vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar, zu achten:

- Dachauf- und Einbauten (Dachflächenfenster, Fixverglasungen, Gaupen, und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachterrassen, technische Einbauten etc.) sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft beeinträchtigt wird.
- Sende- und Empfangsanlagen dürfen nicht wahrnehmbar sein.
- Technische Anlagen (Maschinen, Geräte und Beleuchtungskörper), Maßnahmen zum Sonnenschutz, Werbeeinrichtungen, Firmenbezeichnungen und Gewerbeschilder, Leitungen, Türen, Tore, Fenster, Schaukästen, Fahnen und Verkaufsautomaten auf Fassaden dürfen deren Erscheinungsbild nicht erheblich verändern.

1.3.) Die Bestimmung des Absatzes 1.1 und 1.2 gelten auch für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.

## **2. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien**

Ergänzend zu bzw. abweichend von den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

### **KATEGORIE 1 – DENKMALSCHUTZ**

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie unter Denkmalschutz stehen, oder erhaltenswürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Gestaltungsbeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

### **KATEGORIE 2 – ERHALTENSWÜRDIG**

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, wenn sie vom Gestaltungsbeirat als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist der Gestaltungsbeirat beizuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Gestaltungsbeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

#### **KATEGORIE 3 – ORTSBILDPRÄGEND**

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten des Gestaltungsbeirats abgewichen werden.

#### **KATEGORIE 4 – SONSTIGE OBJEKTE UND BEREICHE**

Bauvorhaben müssen sich in den historischen Umgebungsbestand einfügen bzw. davon abgeleitet werden. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Materialwahl.

#### **KATEGORIE 5 - ORTSBILDRELEVANTER GRÜNRAUM**

Es ist im Einzelfall festzustellen, ob unabhängig von Widmungs- oder Bebauungsbestimmungen der Grünraum gänzlich freizuhalten ist. Sollte das nicht erforderlich sein, dürfen gemäß Flächenwidmungsplan zulässige Gebäude und Bauwerke in diesen Räumen das harmonische Erscheinungsbild der daran anschließenden Gebäude oder Bauwerke nicht negativ beeinflussen.

**ZUSATZ-KATEGORIE M (Stadtmauer)** – Unabhängig von der Unterschutzstellung der Befestigungsanlage durch das Bundesdenkmalamt muss bei Bautätigkeiten auf Grundstücken, auf denen sich Teile der historischen Stadt- oder Zwingermauer befinden bzw. daran angrenzen, das Bundesdenkmalamt und der Gestaltungsbeirat hinzugezogen werden

### **3.) Gestaltungsbeirat**

Der Gemeinderat beruft einen Gestaltungsbeirat ein.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind Schutzzonengutachten durch den Gestaltungsbeirat zu erstellen.

Der Gestaltungsbeirat ist in das Bauverfahren einzubeziehen. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats zu bestätigen.

Der Gestaltungsbeirat erhält eine Geschäftsordnung.

Bei Einstimmigkeit des Gestaltungsbeirats kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzonen Abstand genommen werden.

Ergibt die Vorprüfung des Bauvorhabens durch die Baubehörde, dass die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Weist das Bauvorhaben im Hinblick die Schutzzonenbestimmungen keinerlei Relevanz auf, kann ebenfalls auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Zumindest ein Mitglied des Gestaltungsbeirates ist in allen Phasen des Bauverfahrens, auch bereits in der Entwurfsphase zur Beratung des Bauwerbers, hinzuzuziehen.

Für die **planerischen Mindestanforderungen** in der Entwurfsphase mit dem Beirat gilt:

- Eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung der von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassade(n) und Dachkörper mit raumbildenden Elementen (z.B. Erker, Gaupen, Einschnitten, etc) in korrekter Darstellung der Höhen (Traufen, Firste) direkt oder nach einer Baulücke anschließender Gebäude.
- Eine einfache räumliche Darstellung/Perspektive mit angrenzender Bebauung mit korrektem Augpunkt = 1,70m über Straße/Gehsteig. Alternativ: Ein einfaches analoges (gebautes) Modell des Projekts in geeignetem Maßstab, z.B. 1:200.

## **7. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS GRÜNLAND**

- 7.1) Für die im Bereich der "Auwiese" ausgewiesenen "erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb's mit den Nummern „B1“ bis „B12“)" ist die zulässige Gebäudehöhe auf Bauklasse I beschränkt.

## **8. FREIFLÄCHEN**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind folgendermaßen auszugestalten:

"F2": Dichte Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölz- und Baumarten

"F3": Sicherung und Ausgestaltung des Bereiches als halböffentliche Grünfläche

"F4": Bauverbotszone Zwinger/Stadtmauer: Gestaltung als Hausgarten

"F5": Freihalten des offenen Gerinnes

„F6“: Freihalten der Stadt- und Zwingermauer

**9. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR TEILBEREICHE****9.1) Bebauungsvorschriften für den Bereich der Parz.Nr. 838, 849/2 und 850 (K.G. Bruck a.d.Leitha) - "Telesiedlung"****A) IM BEREICH DER BAUKLASSE "I" BZW. DER BAUKLASSE "I ODER II WAHLWEISE" GILT:****1. Anordnung von Garagen**

- 1.1 Die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Kellergeschoß ist nicht gestattet.
- 1.2 Für die Lage der Garagen ist das beiliegende Gestaltungskonzept verbindlich.

**2. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

- 2.1 Bezüglich der Lage der Hauptfirstrichtung sowie der Gestaltung des Hauptgebäudes und des Ausmaßes, wie weit von der Mindestvorgartentiefe abgerückt werden kann, ist das oben genannte Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.
- 2.2 Das Niveau des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,6m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Das Niveau des Vorgartens ist an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen. Maßgebend ist das Gehsteigniveau. Dies gilt auch für Terrassen, die an das Haus angrenzen. Die Traufen- und Firsthöhen sind entlang der gemeinsamen Grundgrenze aufeinander abzustimmen; Differenzen von mehr als 50cm sind unzulässig. Dies gilt auch für die Kuppelung von Garagen.
- 2.4 Dachausbildung
  - 2.4.1 Dächer haben eine Neigung von 37° bis 42° aufzuweisen.
  - 2.4.2 Als Dachform ist nur ein symmetrisches Satteldach gestattet.
  - 2.4.3 Die Dacheindeckung hat mit hartem Deckungsmaterial in Form vom Dachziegeln in braunrotem Farbton zu erfolgen. Auffallend helle oder glänzende Materialien sind verboten (ausgenommen davon ist die Verwendung von Teilen der Dachfläche zur Errichtung von Sonnenkollektoren).
  - 2.4.4 Dachflächenfenster mit mehr als 1,5m<sup>2</sup> Fensterfläche sowie Dachgaupen mit einer Breite von mehr als 2m und seitlich abgerundete sind unzulässig.
  - 2.4.5 Sonnenkollektoren müssen in die Dachhaut integriert werden. Aufgestellte Konstruktionen sind nicht gestattet. Die Hauptstruktur muss senkrecht zur Traufe ausgebildet werden und ist mit der darunterliegenden Fassadengestaltung in Beziehung zu bringen.

**3. Einfriedungen und Werbeeinrichtungen**

- 3.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist verboten; Werbeankündigungen und Firmenschilder auf dem Grundstück sind bis zu einer Maximalgröße von 0,5m x 0,5m gestattet.
- 3.2 Die Einfriedung gegen die Straße ist durch Einzäunung aus überwiegend senkrecht gegliederten Holzelementen (Sockelhöhe max. 30cm und Gesamthöhe inklusive Sockel max. 1,2m) herzustellen.
- 3.3 Parabolantennen und Funkantennen mit Abspannungen dürfen nicht an den zu Straßenfluchtlinien hin gerichteten Fassaden und Dachflächen sowie im Vorgarten errichtet werden und sind so anzuordnen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

**4. Freiflächen**

Die eingetragenen Freiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Baumreihen zu bepflanzen.

**B) IM BEREICH DER BAUKLASSE "II" BZW. DER BAUKLASSE "III ODER IV WAHLWEISE" GILT:****1. Gestaltung und Anordnung der Gebäude**

Die geschlossene Bauweise gilt auch dann erfüllt, wenn die Objekte eine einheitliche geschlossene Gestaltung aufweisen.

**2. Fernseh- und Rundfunkempfangsanlagen**

Für Fernseh- und Rundfunkempfang sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen, Einzelantennen sind unzulässig.

**3. Freiflächen**

Die eingetragenen Freiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Baumreihen zu bepflanzen.

**9.2) Bauvorschriften für den Bereich "ehem. BW-A3 - Heidenbergweg/Höfleinerstraße" und den östlich anschließenden Siedlungsbereich „Heidenbergweg – Ost“ (K.G. Bruck a.d.Leitha) in den Bauweisen „offen (o)“, „gekuppelt (k)“ und „einseitig offene Bauweise (eo)“****1. Garagen und Abstellanlagen**

- 1.1 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 1.2 Der somit entstehende Garagenvorplatz darf an der Straße nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektronisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird.
- 1.3 Wird keine Garage errichtet, gelten die Bestimmungen der Punkte 1.1 und 1.2 sinngemäß.
- 1.4 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden.

**2. Einfriedungen und Werbeeinrichtungen**

- 2.1 Die Errichtung von Plakatwänden und ähnlichen Werbeanlagen ist verboten.

**3. Anordnung der Gebäude**

- 3.1 In der „einseitig offenen Bauweise (eo)“ muss entweder mit dem Hauptgebäude oder mit der Garage an die jeweils nördliche, seitliche Grundgrenze angebaut werden.

**9.3) Bebauungsvorschriften für den Bereich der Parz.Nrn. 2035/1 und 2035/2 in der KG Wilfleinsdorf unmittelbar westlich der L2045 im Nordwesten der Ortschaft Wilfleinsdorf**

Im Bereich der Parz.Nrn. 2035/1 und 2035/2 in der KG Wilfleinsdorf (unmittelbar westlich der L2045 im Nordwesten der Ortschaft Wilfleinsdorf) ist im vorderen Bauwich die Errichtung von Nebengebäuden (Kleingaragen) gestattet, wenn:

- das Flächenausmaß des jeweiligen Nebengebäudes 12m<sup>2</sup> nicht überschreitet und
- eine Traufenhöhe von 2,5m nicht überschritten wird.

**9.4) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN SIEDLUNGSERWEITERUNGSBEREICH „HOCHFELD-WEST“ (K.G. Bruck/Leitha)**

9.4.1) Jener seitliche Bauwich, der in der „offenen“ Bauungsweise von Nebengebäuden freigehalten werden muss, kann durch bauliche Anlagen (wie z.B. durch maximal 2,5m hohe Wände aus verschiedenen Materialien, Grünbepflanzung o.ä.) abgeschlossen werden, um vom öffentlichen Gut her einen geschlossenen Eindruck herzustellen.

9.4.2) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

**9.5) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN SIEDLUNGSERWEITERUNGSBEREICH DER PARZELLEN 3923, 3924, 3925 und 3927 (KG. Bruck/Leitha)**

9.5.1. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

## **10. BEZUGSNIVEAU**

### **10.1 Siedlung „Hochfeld – West“**

10.1.1 Im Bereich der Siedlung „Hochfeld – West“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

10.1.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: BRUL – BÄ41 – 11665 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraßen dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Das im Bereich der jeweiligen Grundstücke bestehende Niveau der Erschließungsstraße (siehe auch beiliegende Plandarstellung „Straßenraumgestaltung – Siedlung Hochfeld West“ vom Büro DI Paikl vom 1.8.2019) ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe als „Bezugsniveau“ für die gesamte Bauplatzfläche anzunehmen.

### **10.2 Siedlung „Fischamender Straße - Nord“**

10.2.1 Im Bereich der Siedlung „Fischamender Straße - Nord“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

10.2.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: BRUL – BÄ42 – 12131 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie der „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ basieren auf dem endgültigen Niveau der Erschließungsstraßen und bilden die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Ergänzend zu diesen Höhenkoten werden entlang der Widmungsgrenze der „privaten Verkehrsfläche (Vp)“, der „Grünland – Parkanlage (Gp)“ und der „Grünland – Gärtnerei (Gg)“ ebenfalls Geländehöhen festgelegt. Das Bezugsniveau der Baulandflächen ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den auf den einzelnen Grundstücken festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

## **11. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE**

### **11.1 Begrünte Dächer**

Bei Bauwerken mit mehr als 4 Wohneinheiten und bei Betriebsgebäuden mit einer bebauten Fläche der Gebäude von jeweils mehr als 300m<sup>2</sup> ist bei Neu-, Zu- und bewilligungspflichtigen Umbauten mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden, sowie Betriebsgebäude, wenn die betriebliche Nutzung nicht mit der Gestaltung eines Gründaches vereinbar ist.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden. dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen ist nur gleichzeitig mit bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.

### **11.2. Begrünte Fassaden**

Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest 20% der Fassadenfläche eines jeden Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

### **11.3. Begrünte KFZ-Stellplätze**

11.3.1. Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten KFZ-Abstellflächen mit mehr als 4 Stellplätzen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen.

11.3.2 Bei der Errichtung und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen (ausgenommen nicht überdeckte Parkdecks auf Gebäuden) mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitzufuhr, gepflanzt werden.

Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass unter Berücksichtigung der Wuchshöhe und Kronenform eine möglichst weitgehende Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

## **12. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN**

12.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke) unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

12.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs,...). Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.