

# VERORDNUNG

## § 1

Für die Marktgemeinde Mauerbach wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 03/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024 der Bebauungsplan, und zwar die Plandarstellung des Mappenblattes 14, abgeändert und neu dargestellt (22. Änderung des Bebauungsplans).

## § 2

Die abgeänderten und neu dargestellten Festlegungen des Bebauungsplans sind dieser Verordnung und der von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter der Zahl: ..... verfassten, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung, zu entnehmen.

## § 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### I. ABSCHNITT

#### Bebauungsvorschriften für das Bauland

## § 4

#### Mindestmaße von Bauplätzen

(1) Folgende Mindestmaße gelten bei der Neuschaffung von Bauplätzen

1. Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung darf 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
2. Im Bauland-Betriebsgebiet hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.200 m<sup>2</sup> zu betragen.
3. Die Mindestbreite neu zu schaffender Bauplätze muss bei offener oder gekuppelter Bauweise und den Bauklassen I und II mindestens 18 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.
4. Die Mindestdiefe neu zu schaffender Bauplätze muss bei offener oder gekuppelter Bauweise und den Bauklassen I und II mindestens 30 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.

(2) Grenzbereinigungen oder ein Grundabtausch zum Zweck der Herstellung von geradlinigen Grundstücksgrenzen sind unabhängig von der Bauplatzgröße möglich.

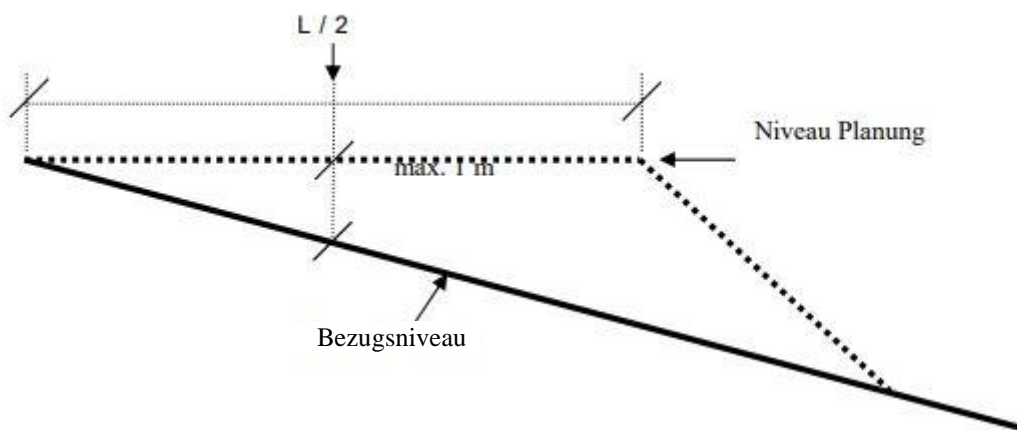
(3) Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter den oben angegebenen Mindestmaßen aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.

(4) Abtretungen in das öffentliche Gut sind von den Bestimmungen des § 4 (1) ausgenommen.

## § 5

### Veränderung der Höhenlagen des Geländes

Anböschungen des Geländes sind bis zu einer mittleren Höhe von höchstens 1 m zulässig.



## § 6

### Bauplatzausnutzung

Wenn im Bauland für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte aufscheint (Signatur „x“), so ist die maximal bebaubare Fläche pro Bauplatz in Abhängigkeit der Bauplatzgröße (y) nach diesen Formeln zu berechnen:

kleiner 400 m<sup>2</sup>:  $x = y/10 + 60$

400 m<sup>2</sup> bis kleiner 500 m<sup>2</sup>:  $x = y/10 + 70$

ab 500 m<sup>2</sup>:  $x = y/10 + 80$

Parameter:

x = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

y = Bauplatz in m<sup>2</sup>

## §7

### Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

1. Der Abbruch von „Schutzzonen“-Objekten ist unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 8, erster Unterpunkt des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 03/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024 verboten.
2. Entspricht die äußere Gestaltung eines „Schutzzonen“-Objektes im Wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten zumindest folgende charakteristische optische Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
  - a) Fensterabstände und -umrahmungen;
  - b) Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - c) Fassadenteilung, -gliederung und –struktur. Historische, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale (wie Holzveranden oder Holzverzierungen) sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
3. Für die nach außen wirksame Gestaltung eines „Schutzzonen“-Objektes sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen- und -sprossen, Verkleidungen, Dachrinnen, u.dgl.).

## § 8

### Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung den baulichen Strukturen der Umgebung des Altortgebietes anzupassen. Zu berücksichtigen sind: Grundrissfläche, Gebäudehöhe, Gestaltung der Dachform, Anordnung der Gebäude.

## § 9

### Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

1. Auf einem Bauplatz im Bauland-Wohngebiet dürfen höchstens zwei Nebengebäude errichtet werden.
2. Im Bauland-Wohngebiet darf die Grundrissfläche der Nebengebäude insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
3. Im hinteren bzw. seitlichen Bauwuch darf die Grundrissfläche der Nebengebäude im Bauland-Wohngebiet insgesamt 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4. Für die Anordnung und Gestaltung von Garagen im Bauland-Wohngebiet gelten zusätzlich folgende Regelungen:
  - a) Die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwuch ist erlaubt.
  - b) Die Errichtung von Garagen bei offener oder gekuppelter Bebauungsweise ist derart vorzunehmen, dass an der Straßenfluchtlinie ein mindestens 1 m tiefer Vorplatz auf Eigengrund bestehen bleibt.
  - c) Die straßenseitige Front einer Garage darf eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
  - d) Die Gesamtlänge der Garage darf, wenn sie im seitlichen Bauwuch errichtet wird, eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten.
5. Im vorderen Bauwuch an der Bäckergasse innerhalb der als „Bauland-Sondergebiet – Konferenz- und Technologiezentrum“ gewidmeten Fläche sind Nebengebäude verboten.

## § 10

### Gestaltung von Einfriedungen und Einfahrten

- (1) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind optisch durchlässig zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Bauplatz, für den eine beschränkte Anzahl an Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan festgelegt ist, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6 m betragen.

## § 11

### Verbot von transportablen Anlagen

Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container, behördlich nicht registrierte und nicht fahrbereite Wohnwägen, etc.), ist im Bauland unzulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind baubehördlich zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen.

## § 12

### Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

1. Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen ist auf Brandwänden und Einfriedungen außer in Bauland-Betriebsgebieten verboten.
2. Je Gebäudewand ist nur eine geschlossene Werbefläche zulässig.
3. Werbeanlagen sind in Schutzzonen verboten.

## § 13

### Festlegung und Ausgestaltung von Freiflächen

- (1) Im Bebauungsplan sind Teile von Grundflächen als Freiflächen festgelegt.
- (2) Für die Ausgestaltung der gemäß § 13 (1) im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen gilt (eindeutige Zuweisung der Funktionstypen in der Plandarstellung):
  1. Funktionstyp a (Erhaltung der gewässerbegleitenden Grünstrukturen): Alle Maßnahmen, welche die Funktionsfähigkeit von gewässerbegleitenden Freiflächen beeinträchtigen, sind unzulässig. Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten.
  2. Funktionstyp b (Sicherung eines harmonischen Übergangs zum angrenzenden Grünland): Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  3. Funktionstyp c (Sicherung eines harmonischen Übergangs zur umgebenden baulichen Struktur): Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  4. Funktionstyp d (Sicherung von straßenraumbildprägenden Grünflächen und Freiräumen): Alle Maßnahmen, welche die Blickbeziehung auf die umgebende Bausubstanz beeinträchtigen, sind unzulässig.
  5. Funktionstyp e (Sicherung von Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer im Straßenraum): Alle Maßnahmen, welche die Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer auf der Fahrbahn (Kfz-Verkehr, Radverkehr) im Kurvenbereich beeinträchtigen, sind unzulässig. Die Wuchshöhe der Pflanzen ist auf ein Niveau zu halten, dass die Sichtbeziehungen im Kurvenbereich nicht behindert werden.
- (3) In den Bebauungsvorschriften ist darüber hinaus bestimmt, dass ein Ausmaß von 80 % der nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche eines Bauplatzes als Freifläche festgelegt ist. Als nicht mit Gebäuden bebaubare Fläche gilt die Fläche des Bauplatzes abzüglich der über die zulässige Bebauungsdichte zu ermittelnde mit Gebäuden bebaubare Fläche.
- (4) Freiflächen gemäß § 13 (1) sind bei der Ermittlung des Ausmaßes gemäß § 13 (3) einzurechnen.
- (5) Für die Ausgestaltung der gemäß § 13 (3) definierten Freiflächen ist jegliche Versiegelung des Bodens untersagt. Davon abgesehen, sind auf jenen

Freiflächen, die als Hausgärten genutzt werden, alle Maßnahmen einer zeitgemäßen Gartengestaltung und -nutzung zulässig.

## § 14

### Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund

Bei Versickerung von Niederschlagswässern ist ein Konzept unter Berücksichtigung einer ausreichenden Dimensionierung des Sickerschachts bzw. der Sickerboxen zu erbringen. Bei Bedarf ist ein Bodengutachten vorzulegen.

## § 15

### Begrünung von Dächern

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken, bei denen Flachdächern (Dachneigung < 6°) neu errichtet werden, ist eine zumindest extensive Begrünung der Dachflächen entsprechend dem Stand der Technik vorzusehen. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrüneten Flächen führen. Die gängigen Normen sind einzuhalten (insb. ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136). Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.

## § 16

### Anzahl und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden oder von Wohneinheiten gilt folgende Bestimmung: Pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche über 55 m<sup>2</sup> sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze herzustellen. Wenn Maßnahmen sichergestellt sind, die eine ausreichende Veränderung des Modal Split erwarten lassen und somit zu einem geringeren Bedarf an privaten Kraftfahrzeugen in einem definierten Bereich des Wohnbaulandes führen, so kann für diesen Bereich eine davon abweichende Anzahl von herzustellenden Kfz-Stellplätzen festgelegt werden. Die Festlegungen sind Anhang 1 zu entnehmen.
- (2) Für nicht überdeckte oder überdachte Kfz-Stellplätze sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen.
- (3) Bei der Neuanlage von nicht überdeckten oder überdachten Stellplätzen mit mehr als 4 Kfz-Stellplätzen muss pro 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Baum, mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm), gepflanzt werden. Es sind Hochstämme zu verwenden, die nach und nach bis zum Lichtraumprofil aufgeastet werden können. Der Standort ist so zu wählen, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird, wobei ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 30 m<sup>3</sup>) je

Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

## § 17

### Struktur und Ausführung der Baukörper zur Abhaltung des Schalls

Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist dem Anhang 2 zu entnehmen.

## § 18

### Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten an besondere Vorkehrungen gebunden werden

Für die in Anhang 3 angeführten Grundstücken sind Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an besondere Vorkehrungen gebunden. Die jeweilige Vorgabe ist dem Anhang 3 zu entnehmen.

## § 19

### Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

- (1) Bei Zu- oder Umbauten von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland darf die Bauklasse I nicht überschritten werden. Sollte das Bestandsgebäude bereits Bauklasse I überschreiten, dürfen die Gebäudefronten nicht erhöht werden.
- (2) Für zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörende Wohngebäude gilt Abs. 1 sinngemäß.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 5 und 16 gelten sinngemäß auch für die in Abs. 1 und 2 genannten Gebäude im Grünland.

## **II. ABSCHNITT**

### **Verfahrensvorschriften**

## § 20

### ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Mauerbach während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 21

### SCHLUSSBESTIMMUNG

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



**Anhang 1: Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und / oder für Fahrräder gem. § 30 Abs.2 Z.10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 03/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024**

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
306/1	1903	Bei der Herstellung von neuen Wohneinheiten sind auf dem Baugrundstück Nr. 306/1 mindestens 1,2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

**Anhang 2: Struktur und Ausführung der Baukörper zur Abhaltung des Schalls gem. § 30 Abs. 2 Z18 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 03/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024**

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
306/1	1903	Entlang der südlichen Schmalseite des Grundstücks Nr. 306/1 ist ein baulich geschlossener Baukörper vorzusehen.

**Anhang 3: Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an besondere Vorkehrungen gebunden werden gem. § 30 Abs. 2 Z 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 03/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024**

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
306/9	1903	Im Zuge der Projektumsetzung auf Grundstück Nr. 306/9 ist auf der L121 ein Linksabbiegestreifen zu errichten. Zu beachten sind hierbei die in der Verkehrsuntersuchung „Verkehrsanbindung, geplanter Eurosparmarkt und Zufahrtsstraße, 3001 KG Mauerbach, Kreuzbrunn 18, Verf.: NV Projekt Management GmbH, Wien, 10.01.2022“ angeführten notwendigen Maßnahmen.