



# Marktgemeinde Leopoldsdorf

Bezirk Bruck/Leitha, NÖ, 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 27

Tel. 02235/424 36, Fax 02235/424 36 – 11

Web: [www.leopoldsdorf.gv.at](http://www.leopoldsdorf.gv.at)

eMail: [post@leopoldsdorf.gv.at](mailto:post@leopoldsdorf.gv.at)

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

### der Marktgemeinde Leopoldsdorf

#### A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### 1 MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

- Das Ausmaß von Bauplätzen, die durch Teilung neu geschaffen werden, muss im Wohnbauland in offener Bauungsweise mindestens 600 m<sup>2</sup> und in der gekuppelten Bauungsweise mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen. Im Betriebsgebiet beträgt das Mindestmaß der Bauplätze 3000m<sup>2</sup> in der offenen Bauungsweise.
- Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf die Breite von Bauplätzen in offener Bauungsweise entlang der Verkehrsfläche 20 m nicht unterschreiten. Ausgenommen sind die Fahnen von Fahnenparzellen.

##### 2 HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN ORTSGEBIETEN

- 2.1 Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500 m<sup>2</sup> in den mit F-Stern (F\*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland über folgende Formel zu ermitteln:

Bebauungsdichte in % =

$$\frac{240^2 - ((\text{Bauplatzfläche}^* \text{ in m}^2 - 1500)^2 \times 240^2 / 1500^2)}{\text{Bauplatzfläche}^* \text{ in m}^2} \times 100$$

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche von über 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine Bebauungsdichte von 16%.

- 2.2 Bei Fahnengrundstücken ist die Fläche des Zufahrtsstreifens zur Berechnung der Bebauungsdichte nicht heranzuziehen.

- 2.3 In den zusammenhängend bebauten Ortsgebieten „Wohngebiet Nord“, „Wohngebiet West“, „Wohngebiet B15“, „Wohngebiet Zentrum-Süd“ und „Seegrundstücke“ ist die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper (Baustrukturen gem. §56) in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen.
- Der Baukörper (Baustuktur gem. §56) darf in seiner Breiten- und Längserstreckung eine rechteckige Fläche von 18 m x 15 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Baukörpern (Baustrukturen gem. §56) muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe des höheren Gebäudes eingehalten werden. Kleingaragen sind dem Baukörper nicht anzurechnen.
- 2.4 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich, die als Einfriedungen dienen (bis zur vorderen Baufluchtlinie), sind auf eine Höhe von 1,60 m zu beschränken, ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise.
- 2.5 Bauliche Anlagen im seitlichen und hinteren Bauwich, die als Einfriedungen dienen, dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- 2.6 Mehr als eine TV-Satelliten-Antenne pro Gebäude ist unzulässig.
- 2.7 In den Baulandbereichen mit den festgelegten Bebauungshöhen 20\* und 12\* sind die Gebäude entlang der B16 im Wesentlichen parallel zur Straßenfluchtlinie (B16) anzuordnen.

### **3 LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN**

- 3.1 Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.
- 3.2 Bei mehreren Wohneinheiten auf einem Grundstück sind die Abstellplätze so anzuordnen, dass für zumindest 1 Abstellplatz jeder Wohneinheit die Zu- und Abfahrt gewährleistet ist.
- 3.3 Betriebsgebiete: In den Betriebsgebieten, die mit BB-1 gekennzeichnet sind, ist eine Anzahl von mehr als das Doppelte (100%) der festgelegten Stellplatzanzahl gem. §63 Abs.1, NÖ BO unzulässig.
- 3.4 Wohnbauland: Die Errichtung von mehr als 3 Stellplätzen je Wohneinheit ist nur zulässig, sofern eine Begrünung der Stellplätze (z.B. Rasengitter etc.) erfolgt.

## **4 GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PARKS UND GEWÄSSER**

- 4.1 Bei Neuerrichtung von Einfriedungen gegen das öffentliche Gut darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,60 m nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe darf dabei 50 cm nicht überschreiten.
- 4.2 Eine undurchsichtige Ausführung der in Pkt. 4.1 genannten Einfriedungen ist unzulässig.

## **5 AUSGESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§69(3) NÖ BO)**

- 5.1 Für Ein- und Ausfahrten von Grundstücken im Wohnbauland ist für jedes Grundstück die Summe der Zufahrtsbreiten (Abschrägungen) mit maximal 6 m begrenzt. Eine Aufteilung von 2x maximal 3m ist möglich.
- 5.2 Im Bereich der privaten Abstellanlagen für PKW und LKW sind die Versickerungsflächen derart anzuordnen, dass ein Ausmaß von mehr als 30 zusammenhängenden Abstellflächen vermieden wird. Dies gilt für das gesamte Bauland.

## **6 TRANSPORTABLE ANLAGEN**

- 6.1 Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.), ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen ausgenommen.

## **7 WERBEANLAGEN**

5. Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklametafeln auf Dächern und Hauswänden etc. ist im Wohnbauland verboten.

## **8 AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN**

- 8.1 Im Bebauungsplan ausgewiesene Freiflächen sind zu begrünen. Die Errichtung von Abstellplätzen, Lagerflächen o.ä. ist nicht zulässig.

## **B) BESONDERE BESTIMMUNGEN**

### **1. BAULAND-SONDERGEBIET – Badehütten**

- 1.1 Die Größe der einzelnen Parzellen darf 120 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 In den mit Stern (\*) gekennzeichneten Bereichen sind einzelne Gebäude bis 50m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3 Im hinteren Bauwuch ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz und/oder Garage) unzulässig.
- 1.4 Vom Bauwuch kann allgemein abgewichen werden, sofern der notwendige Lichteinfall gem. NÖ Bauordnung gewahrt bleibt.

### **2. ALTORTGEBIET**

- 2.1 Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Platzraumes darf dabei nicht gestört werden.

Bei der oben genannten Beurteilung sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie Holzmaterialien (z.B. Holz- und Blockhäuser) zu berücksichtigen.

- 2.2 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.
- 2.3 Die Errichtung von Tankstellen im Altortgebiet ist unzulässig.
- 2.4 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden und Dachflächen unzulässig.

### **3. GRÜNLAND-SPORTSTÄTTE-Baden**

- 3.1 Die maximal zulässige Bebauungsdichte wird mit 5% festgelegt, die maximal zulässige Bebauungshöhe mit 4m

#### **4. GRÜNLAND-WASSERFLÄCHE**

- 4.1 Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig, bauliche Anlagen gem. NÖ Bauordnung sind zulässig.

#### **5. WOHNGEBIET TANNENWEG**

- 5.1 Der Geltungsbereich betrifft das Neubaugebiet Tannenweg, welches im Bebauungsplan als „Wohngebiet Tannenweg“ abgegrenzt ist. Die in Pkt. 5.2 festgelegten Bebauungsvorschriften sind zusätzlich zu den allgemein gültigen Bebauungsvorschriften wirksam.
- 5.2 Im Bereich von Zufahrten zu den vorgeschriebenen Stellplätzen ist eine Einfriedung unzulässig. Die Zufahrt zu Stellplätzen darf nicht durch vorgelagerte Stellplätze beeinträchtigt werden.

Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis auf die Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Diese Bebauungsvorschriften stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Marktgemeinde Leopoldsdorf, welche in den Sitzungen vom 29.11.2017 unter dem TOP 7 sowie vom 14.03.2018 unter dem TOP 5 beschlossen wurden, überein.