TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Erlassung Bebauungsplan „GHOF – B1 – 12801“, Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2026

1. Bauplatzgröße

1.1 Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt im „Bauland – Agrargebiet (BA)“: 1000m²

1.2 Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutszufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 1.1) ohne Fahnenzufahrt und Servitutszufahrt.

1.3 Grundstückszusammenlegungen sowie die Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen Bauplätzen, sofern die Anzahl der bestehenden Bauplätze nicht verändert wird, sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

2. Anordnung der Baulichkeiten

*2.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit **zwei PKW-Stellplätze** zu errichten.*
Diese müssen getrennt und unabhängig voneinander zu beparken sein.

2.2 Garagen in der „offenen Bebauungsweise“ bzw. in der „geschlossenen Bebauungsweise“, wenn ein vorderer Bauwich und keine Anbauverpflichtung festgelegt sind, müssen einen Mindestabstand von 6m von der Straßenfluchtlinie aufweisen.

2.3 Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich einer Garageneinfahrt ist entlang der Straßenfluchtlinie nicht gestattet.
Der freie Vorplatz vor der Garage wird nicht als zweiter PKW-Stellplatz angerechnet.
Die Errichtung eines elektrisch und ferngesteuert öffenbaren Tores an der Straßenfluchtlinie ist allerdings zulässig.

2.4 Wird keine Garage errichtet, sind in der „offenen Bebauungsweise“ pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zur Straßenfluchtlinie bzw. zu Internen Erschließungsstraße, Fahnenzufahrten und Servitutszufahrten hin orientiert zu errichten. Zufahrten zu Stellplätzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden.

2.5 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen, Container und dergleichen nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen als zeitlich befristete Baustelleneinrichtungen.

3. Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Einfriedungen entlang von „öffentlichen Verkehrsflächen (Vö)“ und „Grünland-Parkanlagen (Gp)“:
Bei der Errichtung eines Sockels in der „offenen Bebauungsweise“ darf dieser nicht höher als 50cm sein. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf nicht mehr als 1,7m betragen.

3.2 Lärmschutz
Aus Lärmschutzgründen sind entlang der „Landesstraßen L11“ Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2m, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, zulässig. Diese dürfen auch als Mauern ausgeführt werden

4. Höchster Punkt eines Gebäudes im Bereich der „höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7m“

4.1 Der höchste Punkt eines Gebäudes - ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 (5) – darf höchstens 2m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,0m liegen.

DI SUSANNE HASELBERGER
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

WIEN, IM SEPTEMBER 2026

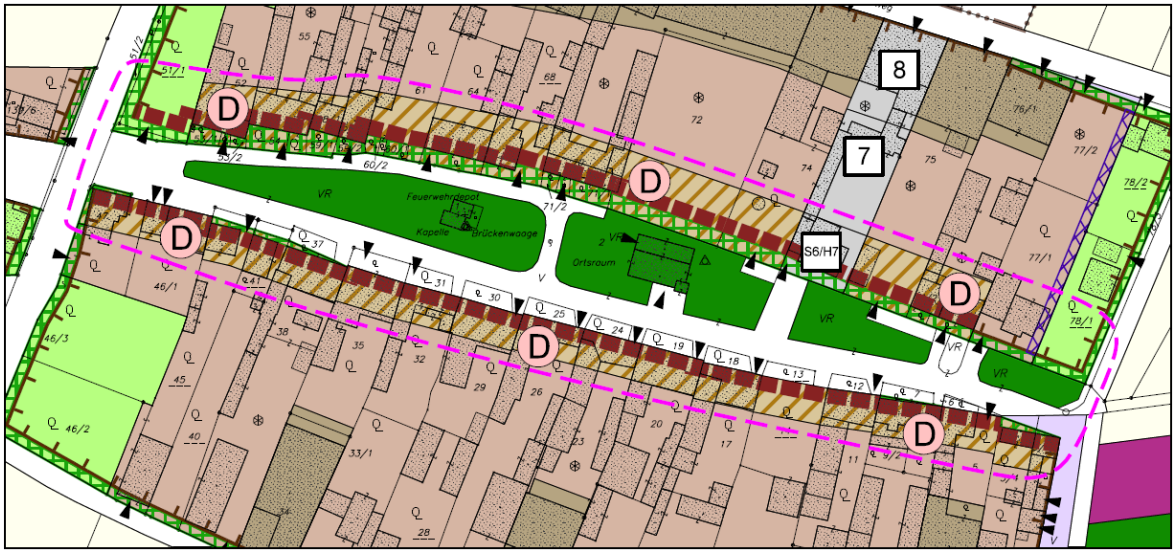
5. Zu- und Ausfahrten pro Grundstück

5.1 Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück pro Straßenzug, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.

5.2 Zur landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung darf die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten, gemessen an der Straßenfluchtlinie max. 9m betragen. Wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird, besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximal Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf max. 10m auszudehnen.

6. Ortsbild „Anger“

6.1 Geltungsbereich „Anger“ (siehe unten eingefügten Ausschnitt aus dem Strukturkonzept mit der Kennzeichnung der für den öffentlichen Raum relevanten Dächer (D))



6.2 Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Als Dachform ist straßenseitig ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig. Die Dachneigung hat sich am Altbestand des jeweiligen Bauplatzes oder am Gebäudebestand an der Straßenfluchtlinie der direkt angrenzenden Grundstücke zu orientieren.

7. Niveau des Bauplatzes

7.1 Geländeveränderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 11a NÖ-Bauordnung 2014) zulässig.

8. Begrünte Dächer

8.1 Bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 10°) ist 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 und „Leichtkonstruktionen“ wie Flugdächer oder Vordächer.
25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

9. Unversiegelte Flächen *(keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)*

9.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.

9.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt und versickerungsoffen (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine,…) ausgeführt werden.
Ist im Bebauungsplan die Bebauungsdichte mit einer Geschoßflächenzahl festgelegt, so gilt diese als Bemessungsgrundlage für die bebaubare Fläche des Bauplatzes unter der Annahme der Umsetzung der möglichen Bruttogeschoßfläche bei einer eingeschoßigen Bebauung (z.B.: GFZ = 0,6 → 60%ige Bebauung des Bauplatzes)
Ausgenommen davon sind Fahnen- und Servitutszufahrten und Baulandflächen von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

10. Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

10.1 Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten Abstellflächen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. die Oberflächenwässer über Sickermulden zur Versickerung zu bringen.
10.2 Bei der Errichtung und Umgestaltung von Abstellflächen ab 5 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze müssen im Bereich der Parkplätze zumindest 2 Bäume (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden. Die Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten

11. Versickerung und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswässern

11.1 Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche" gemäß Punkt 9.) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Dafür ist die Ausarbeitung eines Sickerfähigkeitsnachweises, der den Einreichunterlagen beizulegen ist, erforderlich. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.