StadtGemeinde Mistelbach
Bauamt

mistelbach

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan abgeändert. Die Änderungen beziehen sich nur auf die textlichen Festlegungen der Bebauungsbestimmungen.

§ 2

Die geltenden Bebauungsbestimmungen werden gemäß dem beiliegend verfassten Änderungsentwurf „Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Mistelbach (Stand Oktober 2023)" mit der GZ. 10.920-23/03 abgeändert und ergänzt, sowie neu strukturiert.

Abschnitt I: Bebauungsbestimmungen für das WOHNBAULAND

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten in allen Widmungskategorien des Wohnbaulandes:

- Bauland-Wohngebiet (BW)
- Bauland-Wohngebiet mit Beschränkung auf drei Wohneinheiten (BW-3WE)
- Bauland-Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BWN)
- Bauland-Kerngebiet (BK)
- Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)
- Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BKN)
- Bauland-Agrargebiet (BA)

Absatz 1 Bauplatz: Vorgaben zu Größe und Breite im Wohnbauland

1. Mindestbauplatzgröße im Wohnbauland

a) Für Bauplätze an der Straßenfluchtlinie, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

o	offene Bebauungsweise	400 m²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	300 m²
g	geschlossene Bebauungsweise	250 m²

b) Für Bauplätze mit einem Abstand größer 20 m von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfluchtlinie („zweite Reihe"), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

o	offene Bebauungsweise	550 m²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	450 m²
g	geschlossene Bebauungsweise	375 m²

c) Für Bauplätze mit einem Abstand größer 40 m von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfluchtlinie („dritte Reihe"), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

o	offene Bebauungsweise	700 m²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	600 m²
g	geschlossene Bebauungsweise	500 m²

d) Für die Berechnung sind etwaige Fahnen- oder Servitutsbereiche (für das Geh- und Fahrrecht), nicht einzubeziehen. Die Festlegung gilt nicht für Punktparzellen, wo bei Grundstücksvereinigungen die Bestimmung des § 39 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zur Anwendung kommt.

e) Für Bauplätze im Altortgebiet, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt: 120 m²

f) Ausnahmen sind zulässig für Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen und dergleichen.

2. Maximale Bauplatzgröße

a) Neu geschaffene Bauplätze in der Widmung Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf 3 Wohneinheiten (BW-3WE) dürfen eine Maximalgröße von 800 m² nicht überschreiten. Die Festlegung gilt nicht für bestehende Punktparzellen, wo bei Grundstücksvereinigungen die

Bestimmung des § 39 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zur Anwendung kommt, sowie bei Restflächenüberhänge bei Grundstücksteilungen. In der Berechnung sind außerdem etwaige fahnenförmige Grundstücksteile nicht einzubeziehen.

b) Wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadtgemeinde Mistelbach eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur betrieblichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 geschlossen, darf die Maximalgröße von 800 m² überschritten werden.

3. Bauplatzbreite im Wohnbauland

a) Bei offener Bebauung (o) hat die Breite neu zu schaffender Bauplätze mindestens 15 m zu betragen. Bei einseitig offener (eo), gekuppelter (k) und geschlossener (g) Bebauung hat die geringste Breite 12 m zu betragen.

b) Im Altortgebiet hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

Absatz 2 Freiflächen im Wohnbauland

1. Für Bauplätze im Wohnbauland wird ab einer Größe von 300 m² eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt.

a) Ein bestimmter Prozent-Wert der Bauplatzfläche (siehe nachfolgende Tabelle) ist als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten (auch unterirdische Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen) und als Versickerungsflächen heranzuziehen.

Bei den Widmungskategorien Bauland-Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BWN), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H), Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BKN) und bei gleichzeitiger Festlegung einer geschlossenen Bebauungsweise im Bebauungsplan kann bei der Berechnung die Fläche A von der Bauplatzgröße abgezogen werden.

A ist das Produkt aus der Breite des Grundstückes an der Straßenfluchtlinie * 15m.

Bauplatzgröße abz. A	Als Freifläche freizuhalten	Freifläche in absoluten Zahlen
0-299 m²	0 %	0 m²
300-600 m²	20%	60-120 m²
601-1.000 m ²	25%	150-250 m²
1.001-1.500 m²	30%	300-450 m²
ab 1.501 m²	35%	mind. 525 m²

b) Dieser Freiflächenanteil ist bei Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1-3 NÖ Bauordnung 2014 einzuhalten.

c) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, solange die Funktionsfähigkeit gegeben ist. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Ab einer Bauplatzgröße von mehr als 600 m² muss die zusammenhängende Freifläche mindestens 150 m² aufweisen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen (z.B. auch Schwammstadt-Prinzip). Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, eine Doppelnutzung als z.B. Spielplätze, Gärten, Flächenversickerung oder dergleichen ist zulässig.

d) In begründeten Ausnahmefällen (Bauplatzgröße (Abz. A) < =600 m²,

Grundstücksbreite < 18 m, Altortgebiet, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Eine Differenz zum Sollwert darf durch die Herstellung einer Dachbegrünung kompensiert werden. Dabei ist die Differenz der Prozentwerte zu ermitteln, der Wert ist zu verdoppeln und in m² als Dachbegrünung zu errichten.

e) Bei der Ermittlung der Freifläche nicht abzuziehen sind Vorhaben gemäß § 17 NÖ Bauordnung 2014, sowie Wege und oberirdische Bauwerke zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sofern die anfallenden Wässer zur Versickerung gebracht werden und eine Situierung des Weges oder oberirdischen Bauwerkes innerhalb der Freifläche zur Gewährleistung der Erschließungsqualität und Zugänglichkeit erforderlich ist (z.B. Zugänge zu Wohnungen oder Gärten, oberirdische Radabstellanlagen, oder ähnliches). Die Flächen von versickerungsoffenen Stellplätzen bzw. unbedingt erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr (Abflussbeiwert <= 0,60) können zur Hälfte als Freifläche angerechnet werden. Versiegelte KFZ-Parkplätze, Rangierflächen, sowie Zu- und Ausfahrten sind nicht als Freiflächen zu bewerten.

f) Wird im konsensgemäßen Bestand (Stichtag 31.12.2023) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen Neuen ersetzt wird oder ein unterirdisches Bauwerk an dieser Stelle errichtet wird.

g) Bei Bauvorhaben im Bauland-Agrargebiet (BA) gelten bei einer betrieblichen Nutzung (Landwirtschaft oder Gewerbe) die Bestimmungen zu Freiflächen gemäß Abschnitt II – Betriebsbauland. Davon unberührt bleibt der - der Wohnnutzung, eines Bürogebäudes, einer Ordination oder gleichwertigen Nutzungen - zugeordnete Bereich des Bauplatzes.

2. Darüber hinaus bleiben die flächigen, im Bebauungsplan verorteten Festlegungen bestehen:

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Frättingsdorf** ist mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht

zu bepflanzen.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Eibesthal** dient dem Schutze der darunter bestehenden Keller und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Kettlasbrunn** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Absatz 3 Dachbegrünung

1. Im Wohnbauland sind neu errichtete Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports auf 80 % der Fläche zu begrünen. Die Bestimmung gilt für:

- Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen ab einer Grundrissfläche > 200 m²
- Hauptgebäude ohne Aufenthaltsräume ab einer Grundrissfläche > 500 m²
- Nebengebäude oder Bauwerke deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht (z.B. Carport) > 50 m²

2. Bei der Sanierung und dem Umbau von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5° Dachneigung) ist die Umsetzung einer Flachdachbegrünung zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Sollte diese aus statischen Gründen nicht möglich oder nur durch einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz (z.B. Verstärkung von Wänden, Säulen u.d.gl.), möglich sein, so ist ein statischer Nachweis eines Zivilingenieurs für Bauwesen vorzulegen.
3. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn zumindest ein Drittel der Dachfläche für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden. Dazu kann auch bei fehlender Einspeisungskapazität ein Sicherungsvertrag abgeschlossen werden.
4. Darüber hinaus kann die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern entfallen bei der Verwendung des Dachwassers als Brauchwasser, bei der Errichtung einer Fassadenbegrünung an zumindest 25% der Fassadenflächen, bei der Versickerung der Dachwässer auf Eigengrund, aus Gründen des Denkmalschutzes, sowie bei Vorlage eines alternativen gleichwertigen Konzeptes.
5. Entfallen kann die Begrünung ebenso bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten), bei Dachflächen von Bauteilen unter 50 m², bei Glasdächern sowie anderen Belichtungsmaßnahmen.

Absatz 4 Versickerungsflächen

1. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist und aufgrund der topographischen Situation in Übereinstimmung mit den Bebauungsbestimmungen auch umsetzbar ist. Dies gilt auch für Teilflächen oder Gebäudeteile.
2. In den nachfolgend aufgelisteten und in einem den Bebauungsvorschriften beiliegenden Plan gekennzeichneten Siedlungserweiterungsgebieten, für die entsprechendes Gutachten von einem Ziviltechniker vorliegen, wird eine Festlegung zur Versickerung auf Eigengrund getroffen:

a) Erweiterungsgebiet BW-A1, KG Kettlasbrunn

Absatz 5 Regenwasserrückhalt

1. Die direkte Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal oder ins öffentliche Gerinne wird im gesamten Ortsgebiet eingeschränkt.
2. Es gilt: Q zul (l/s) = Ψ (Abflussbeiwert) * 100 (l/s ha) * A (ha)

   Dabei ist Q zul (l/s) die zulässige Menge an Niederschlagswasser in Liter pro Sekunde, welche in den öffentlichen Regen-/Mischwasserkanal oder in das öffentliche Gerinne eingeleitet werden darf und A (ha) das Flächenausmaß des Bauplatzes in Hektar.

Für den Abflussbeiwert (Ψ, Psi) ist zu berücksichtigen:

Katastralgemeinde	**Ψ -Wert (Abflussbeiwert)**
Frättingsdorf	0,25
Hörersdorf	0,25
Siebenhirten	0,25
Eibesthal	0,30
Kettlasbrunn	0,25
Ebendorf	0,30
Lanzendorf	0,15
Paasdorf	0,20
Hüttendorf	0,25
Mistelbach	0,40 gemäß beiliegender Planbeilage A, Bereiche außerhalb der planlichen Festlegung gilt 0,15

3. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen sind zu retentieren (z.B. Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Errichtung einer Dachbegrünung) und gegebenenfalls gedrosselt abzuleiten.

   Dafür ist im Zuge des Bauverfahrens eine Berechnung eines befugten Fachmannes vorzulegen.

4. Die Vorgaben zum Regenwasserrückhalt gelten für Neubauten und horizontale Zubauten jeweils im Ausmaß von mehr als 50 m².

5. Ausgenommen davon sind:

a) Bauvorhaben in der Widmung Bauland-Wohngebiet mit Beschränkung auf 3 Wohneinheiten,

b) Bei allen anderen Wohnbauland – Widmungskategorien: Bei allen Bauvorhaben (Neu- oder Zubauten) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser samt im Zusammenhang stehender Nebengebäude (Wohnnutzung muss überwiegen)

   Hier (5a und 5b) kann alternativ beansprucht werden, dass pro m² Bauplatz ein Retentionsvolumen von 12l (bei Gründächern 6 l/m²) geschaffen wird bzw. höchstens 4 l/s (entspricht Drosselung auf DN 50) abgeleitet werden darf.

6. Die Bestimmungen gelten zudem bei Errichtung oder bei bewilligungspflichtiger Sanierung von oberirdischen Abstellanlagen (inkl. Rangierflächen) mit einer Gesamtfläche über 100 m².

7. Die Bestimmungen zum Regenwasserrückhalt entfallen bei der Sanierung von Bestandsbauwerken, ausgenommen Abstellanlagen.

Absatz 6 KFZ-Stellplätze

1. Mindestanzahl KFZ-Stellplätze

a) Die Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F bzw. §30(2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird nach Zonen gestaffelt festgelegt (siehe beiliegendem Plan). Die Einteilung der Zonen erfolgt auf Basis der Flächenwidmung unter Einbeziehung der ÖV-Güteklassen, sowie der Zentralität und wurde parzellenscharf abgegrenzt.

b) Für Neubau/Zubau sind 1,75 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Die dadurch ermittelte Anzahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

c) Folgende Abweichungen gelten:

- Für die in der Planbeilage B definierten **Zonen 1** und **2** gilt die Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit gemäß nachfolgender Tabelle:

Zone	Stellplatz-Mindestanzahl/WE
1	1,25
2	1,5

- Im **Altortgebiet** gilt generell eine Stellplatz-Mindestanzahl von 1,0/WE.

d) Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der aktiven Mobilität in ausreichendem Umfang kann bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes eines befugten Fachmannes und Umsetzung entsprechender Maßnahmen (z.B. Car-Sharing, finanzielle Unterstützung Öffi-Ticket, Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellanlagen über das genannte Mindestmaß hinaus, hohe Qualität der Radabstellanlagen, und ähnliche dem genannten Zweck dienlichen Maßnahmen) die Anzahl der verpflichtenden PKW-Stellplätze um den Faktor 0,25 reduziert werden. Sofern ein Vertrag mit der Gemeinde über Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Durchwegung des Grundstückes für den öffentlichen Fuß- und Radfahrverkehr) abgeschlossen wird, kann der Faktor um weitere 0,25 reduziert werden. Der Mindestfaktor 1,00/WE darf dabei nicht unterschritten werden.

e) Ab der Errichtung von 5 Wohneinheiten sind zusätzlich oberirdische, öffentlich zugängliche Sammelparkplätze zu errichten, die im Nahbereich der Straßenfluchtlinie situiert sind. Davon ausgenommen sind Grundstücke mit der Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise im unmittelbaren Anschluss an die Straßenfluchtlinie (Zone 1). Diese Parkplätze sollen als Besucherstellplätze fungieren. Für zusätzlich erforderliche Zufahrtsstraße ist auf eine flächensparende Planung zu achten. Die Abstellflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig zu gestalten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen zu runden.

Dabei sind folgende Richtwerte zu beachten:

Wohneinheiten	Anteil: Stellplätze/WE	Anzahl (Beispiele)
5-20	20%	bei 5 WE: 1 STPL bei 10 WE: 2 STPL bei 20 WE: 4 STPL
21-50	15%	bei 30 WE: 5 STPL bei 40 WE: 6 STPL
ab 51	10%	bei 55 WE: 6 STPL bei 75 WE: 8 STPL

2. Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen

a) Der Geltungsbereich der Bestimmung umfasst Wohnbauten beim Neubau von mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück, Abstellplätze von Handelsbetrieben, sonstige Betriebe und soziale und öffentliche Einrichtungen.

b) An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je vier Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) bzw. klimafitter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und Wurzelraum, sowie ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.

c) Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen. Nadelbäume sind nicht zulässig.

d) Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Versickerungsflächen vorzusehen (z.B. Baumscheiben). Diese Versickerungsflächen dürfen nicht befahren werden.

e) Die anfallenden Wässer der Stellplätze, von Zufahrts- und Rangierflächen sind in angrenzenden Grünflächen (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen davon sind derartige Anlagen im Einflussbereich von Erdkellern oder Kellerröhren.

Absatz 7 Fahrrad-Stellplätze

1. Mindestanzahl Fahrrad-Stellplätze

a) Bei Neubau oder Zubau von mehr als 4 Wohneinheiten in allen Bauland-Wohngebiet- und Bauland-Kerngebiet-Kategorien wird eine Mindestanzahl von einem **Fahrradabstellplatz je 25 m² Wohnnutzfläche** verpflichtend festgelegt. Die ermittelte Anzahl ist kaufmännisch zu runden.

b) Ab der Errichtung von 5 Wohneinheiten sind zusätzlich offene, oberirdische, öffentlich zugängliche Fahrradabstellanlagen für die temporäre Nutzung zu errichten. Diese sollen auch als Besucherstellplätze fungieren. Die Anzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen zu runden.

Folgende Richtwerte zu beachten:

Wohneinheiten	Zusätzliche Abstellanlagen	Anzahl (Beispiele)
5-10	40%	bei 5 WE: 2 STPL bei 10 WE: 4 STPL
11-50	30%	bei 20 WE: 6 STPL bei 30 WE: 9 STPL bei 40 WE: 12 STPL

ab 51	25%	bei 60 WE: 15 STPL bei 80 WE: 20 STPL

2. Ausgestaltung und Lage von Fahrrad-Stellplätzen

a) Die Fahrradabstellanlagen sind so zu situieren, dass alle Stellplätze fahrend erreichbar sind (keine Stufen, Absätze, etc.). Pro Wohnung muss zumindest 1 Stellplatz ebenerdig erreichbar sein.

b) Die Stellplätze sind zu zwei Drittel geschlossen und ein Drittel offen zu errichten. Alle Stellplätze sind witterungsgeschützt auszugestalten, auch eine Beleuchtung (inklusive der Zufahrtswege) ist zu berücksichtigen.

c) Die offenen Stellplätze sind ebenerdig und eingangsnah zum jeweiligen Wohngebäude anzuordnen, sie sollten ohne Umwege direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein.

d) Die geschlossenen Stellplätze sind in einem im Hauptgebäude integrierten Fahrradraum oder in einem eingangsnahen und absperrbaren Nebengebäude oder gleichwertig vorzusehen. Die Türbreite zum Abstellbereich muss mind. 110 cm aufweisen und über eine Schließverzögerung oder eine adäquate Alternative verfügen.

e) In einem Informationsblatt zur Verordnung sind weitere Qualitätsstandards bei Radabstellanlagen festgehalten, die im Rahmen der Verordnung nicht verpflichtend sind, aber ausdrücklich dem Wunsch der Stadtgemeinde Mistelbach zur Förderung der aktiven Mobilität unterstützen (siehe auch Absatz 6 Z 1 lit. b Maßnahmen zur Reduktion der Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen).

Absatz 8 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

1. Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn- Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

   Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

2. Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Gesamthöhe von Kleinwindrädern nicht höher als die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Zu den seitlichen und zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Anlagenhöhe freizuhalten. Die Errichtung von Kleinwindrädern im vorderen Bauwich ist nicht zulässig.

Im Altortgebiet, in Schutzzonen und in allen Bauland-Kerngebiet-Widmungskategorien ist das Aufstellen eines Kleinwindrades oder dessen Anbringen an Bauwerken nur zulässig, wenn es von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar ist.

Absatz 9 Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen

1. Einfriedungen

a) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, sowie entlang der seitlichen Grundgrenzen im vorderen Bauwich sind der umgebenden Baustruktur anzupassen und dürfen eine mittlere Höhe von 1,8 m (einschließlich eines Sockels mit einer mittleren Höhe von max. 0,5m) – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau – nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

b) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (z.B. Sockel, Säulen, Steher und Felder) und dürfen nicht in dichter Form errichtet werden.
Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dgl. sowie das dichte Aneinandersetzen von (Holz-)Latten ist nicht zulässig, wobei der für den Betrachter aus wahrnehmbarem Abstand der Latten zueinander mind. der Lattenbreite zu entsprechen hat.
Bei einer Gesamthöhe der Einfriedung von bis zu max. 1,50 (gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau) darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.

c) In Hanglange sind straßenseitige Stützmauern mit einer mittleren Höhe von max. 0,80 m - gemessen vom angrenzenden Straßen – bzw. Gehsteigniveau – zulässig.
Auf diesen Stützmauern sind – unabhängig der Höhenbeschränkung – Absturzsicherungen in der erforderlichen Höhe, welche sinngemäß dem Punkt b entsprechend, zulässig.
Darüber hinaus gehende Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen.

d) Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton -oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen.

e) Einfriedungen gegen seitliche und hintere Grundgrenzen, sowie gegen Verkehrsflächen ohne Erschließungsfunktion, dürfen eine mittlere Höhe von 1,80 m, gemessen vom Bezugsniveau nicht überschreiben.
In Verbindung mit Stützmauern ist unabhängig von dieser Höhenbeschränkung eine Absturzsicherung in der hierfür erforderlichen Höhe zulässig, wobei für diese – im Hinblick der Ausführung – sinngemäß der Punkt b) zu erfüllen ist.

f) Die zur Erzielung der geschlossenen Bebauungsweise erforderlichen Wände – an oder gegen Straßenflucht bzw. vordere Baufluchtlinie – sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50 (gemessen vom Bezugsniveau) blickdicht auszuführen.

Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.
Diese Bestimmung gilt nicht für Einfriedungen im „Hintaus"-Bereich. Hier sind die Absätze a-e und g anzuwenden.

g) Sollte sich aufgrund von Projekten für die Ableitung von Oberflächenwässer die Festlegung für die verpflichtende Errichtung einer Einfriedung ergeben, so ist ein Sockelmauerwerk in der Höhe von durchschnittlich 1 m zu errichten, damit das Bauland geschützt wird.

2. Ein- und Ausfahrten

a) Pro Liegenschaft darf es Ein- bzw. Ausfahrten von jeweils max. 3 m Breite geben oder mit einer Gesamtbreite von 6 m. Davon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen oder Sammelparkplätzen mit zumindest 5 Stellplätzen, öffentliche Durchwegungen sowie zu Betriebszufahrten und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Objekten auf Bestandsdauer der Betriebe.

Absatz 10 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

1. Altortgebiete:
Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter.

2. Schutzzone Hühnerberg - Kettlasbrunn:
Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter und wird durch folgende Regelungen ergänzt:

a) Die Mindestgröße des Bauplatzes beträgt: 120 m²
b) Die Bauplatzbreite darf bei jeder Bebauungsweise bis auf 8 m herabgesetzt werden.
c) Der Seitenabstand eines Gebäudes von der Grundgrenze darf bis auf 1,40 m herabgesetzt werden. In der Sonderform der offenen Bebauung kann an der zweiten parallel dazu liegenden Grundgrenze angebaut werden.
d) Der Abstand der 2 parallelen Dachtraufen eines Satteldaches darf die tatsächliche oder sichtbar gemachte Gebäudebreite nur um höchstens 36 cm überragen.
e) Die Höhe eines Gebäudesockels gemessen an der Fassade darf maximal 80 cm betragen.
f) Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann. Das Längenverhältnis Höhe zu Dachfläche muss 2:3 ergeben, das entspricht einem Neigungswinkel von ca. 42°. Die Walmflächen sind geringfügig steiler auszuführen.

3. Schutzzone Kellerzeile - Hörersdorf:
   Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter und wird durch die Regelungen des Absatz 10 Z. 2 lit. a-f ergänzt.

4. Landschaftsbild:
   Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen. Um die in der Schutzzone erforderliche Sockelhöhe in ungünstigen Fällen besser erreichen zu können, darf die Geländeregulierung dazu herangezogen werden.

Absatz 11 Zusätzliche bzw. abweichende Bebauungsbestimmungen für bestimmte Bereiche

1. KG Mistelbach, Projekt Park living Ebendorferstraße“ (Fortuna):

a) Die in diesem Projekt vorgesehenen Flachdächer sind verpflichtend mit einer Begrünung auszuführen („Gründach“) und zu erhalten.

b) Laut I.6 dieser Verordnung sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Widmung Bauland-Wohngebiet 2,0 Stellplätze pro neuer Wohneinheit für Personenkraftwagen zu errichten.
   Diese Festlegung (der 2,0 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. 1,5 Stellplätze), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das die Zustimmung der Stadtgemeinde Mistelbach findet und entsprechend verbindlich umgesetzt wird. Zusätzlich sind 30 Besucherparkplätze zu errichten.

c) Die anfallenden Oberflächenwässer dürfen nur verzögert in die Zaya od. den Mühlbach eingeleitet werden, daher sind Mulden und Becken zur Retention zu errichten. Zur Nutzwasservorhaltung (=Bereitstellung von Nutzwasser) sind Zisternen zu errichten.

Abschnitt II: Bebauungsbestimmungen für das BETRIEBSBAULAND

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten in allen Bauland-Betriebsgebiets-Widmungskategorien, ausgenommen im Bereich des Interkommunalen Wirtschaftsparks in der KG Kettlasbrunn:

- Bauland-Betriebsgebiet (BB)
- Bauland- Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BvB)
  Zusätzlich gelten die Bestimmungen:
- Bei Bauvorhaben im Bauland-Agrargebiet (BA) für eine betrieblichen Nutzung (Landwirtschaft und Gewerbe)

- Bauland-Agrargebiet-Hintaus (BA-Hintaus).

Für den Bereich des **Interkommunalen Wirtschaftsparks** in der KG Kettlasbrunn gilt weiterhin die Bestimmung:

Die **Freifläche F1** in der **KG. Kettlasbrunn** dient dem Verbot der Errichtung einer Versickerungsfläche

Absatz 1 Freiflächen

1. Für Bauplätze im Geltungsbereich des Abschnitts II wird ab einer Größe von 300 m² eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt.

a) Ein bestimmter Prozent-Wert der Bauplatzfläche (siehe nachfolgende Tabelle) ist als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten (auch unterirdische Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen) und als Versickerungsflächen heranzuziehen.

Bauplatzgröße	Als Freifläche freizuhalten	Freifläche in absoluten Zahlen
300-2.500 m²	15%	45-375 m²
2.501-10.000m ²	20%	500-2.000 m²
ab 10.001 m²	25%	mind. 2.500 m²

b) Dieser Freiflächenanteil ist bei Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1-3 NÖ Bauordnung 2014 einzuhalten.

c) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, solange die Funktionsfähigkeit gegeben ist. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Ab einer Bauplatzgröße von mehr als 1.000 m² muss die zusammenhängende Freifläche mindestens 150 m² aufweisen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen (z.B. auch Schwammstadt-Prinzip). Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, eine Doppelnutzung als z.B. Gärten, Flächenversickerung oder dergleichen ist zulässig.

d) In begründeten Ausnahmefällen (geringe Bauplatzgröße, höhere zulässige Bebauungsdichte, Erforderlichkeit von Stellplätzen, betriebsbedingte Voraussetzungen etc.)

sind in einem Grünraumkonzept eines befugten Fachmannes gleichwertige andere Maßnahmen zu setzen.

e) Bei der Ermittlung der Freifläche nicht abzuziehen sind Vorhaben gemäß § 17 NÖ Bauordnung 2014, sowie Wege und oberirdische Bauwerke zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sofern die anfallenden Wässer zur Versickerung gebracht werden und eine Situierung des Weges oder oberirdischen Bauwerkes innerhalb der Freifläche zur Gewährleistung der Erschließungsqualität und Zugänglichkeit erforderlich ist (z.B. oberirdische Radabstellanlagen, oder ähnliches). Die Fläche von versickerungsoffenen Stellplätzen (Abflussbeiwert <= 0,60) können zur Hälfte als Freifläche angerechnet werden. Versiegelte KFZ-Parkplätze, Rangierflächen, sowie Zu- und Ausfahrten sind nicht als Freiflächen zu bewerten.

f) Wird im konsensgemäßen Bestand (Stichtag 31.12.2023) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen Neuen ersetzt wird oder ein unterirdisches Bauwerk an dieser Stelle errichtet wird.

Absatz 2 Dachbegrünung

1. Neu errichtete Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports sind auf 80 % der Fläche zu begrünen. Die Bestimmung gilt für:

- Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen ab einer Grundrissfläche > 200 m²
- Hauptgebäude ohne Aufenthaltsräume ab einer Grundrissfläche > 500 m²
- Nebengebäude oder Bauwerke deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht (z.B. Carport) > 50 m²

2. Bei der Sanierung und dem Umbau von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5° Dachneigung) ist die Umsetzung einer Flachdachbegrünung zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Sollte diese aus statischen Gründen nicht möglich oder nur durch einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz (z.B. Verstärkung von Wänden, Säulen u.d.gl.), möglich sein, so ist ein statischer Nachweis eines Zivilingenieurs für Bauwesen vorzulegen.
3. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn zumindest ein Drittel der Dachfläche für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden. Dazu kann auch bei fehlender Einspeisungskapazität ein Sicherungsvertrag abgeschlossen werden.

4. Darüber hinaus kann die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern entfallen bei der Verwendung des Dachwassers als Brauchwasser, bei der Errichtung einer Fassadenbegrünung an zumindest 25% der Fassadenflächen bei der Versickerung der Dachwässer auf Eigengrund, aus Gründen des Denkmalschutzes, sowie bei Vorlage eines alternativen gleichwertigen Konzeptes.
5. Entfallen kann die Begrünung ebenso bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten), bei Dachflächen von Bauteilen unter 50 m² und bei Glasdächern sowie anderen Belichtungsmaßnahmen.

Absatz 3 Versickerungsflächen

1. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist und aufgrund der topographischen Situation in Übereinstimmung mit den Bebauungsbestimmungen auch umsetzbar ist. Dies gilt auch für Teilflächen oder Gebäudeteile.

Absatz 4 Regenwasserrückhalt

1. Die direkte Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal oder ins öffentliche Gerinne wird im gesamten Ortsgebiet eingeschränkt.
2. Es gilt: Q zul (l/s) = Ψ (Abflussbeiwert) * 100 (l/s ha) * A (ha)

   Dabei ist Q zul (l/s) die zulässige Menge an Niederschlagswasser in Liter pro Sekunde, welche in den öffentlichen Regen-/Mischwasserkanal oder in das öffentliche Gerinne eingeleitet werden darf und A (ha) das Flächenausmaß des Bauplatzes in Hektar.

   Für den Abflussbeiwert (Ψ, Psi) ist zu berücksichtigen:

Katastralgemeinde	**Ψ -Wert (Abflussbeiwert)**
Frättingsdorf	0,25
Hörersdorf	0,25
Siebenhirten	0,25
Eibesthal	0,30
Kettlasbrunn	0,25
Ebendorf	0,30
Lanzendorf	0,15

Paasdorf	0,20
Hüttendorf	0,25
Mistelbach	0,40 gemäß beiliegender Planbeilage A, Bereiche außerhalb der planlichen Festlegung gilt 0,15

3. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen sind zu retentieren (z.B. Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Errichtung einer Dachbegrünung) und gegebenenfalls gedrosselt abzuleiten. Dafür ist eine Berechnung eines befugten Fachmannes im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen.
4. Die Vorgaben zum Regenwasserrückhalt gelten für Neubauten und horizontale Zubauten jeweils im Ausmaß von mehr als 100 m².
5. Die Bestimmungen gelten zudem bei Errichtung oder bei bewilligungspflichtiger Sanierung von oberirdischen Abstellanlagen (inkl. Rangierflächen) mit einer Gesamtfläche über 100 m².
6. Die Bestimmungen zum Regenwasserrückhalt entfallen bei der Sanierung von Bestandsbauwerken, ausgenommen Abstellanlagen.

Absatz 5 Ausgestaltung von KFZ-Abstellanlagen

1. Der Geltungsbereich der Bestimmung umfasst Abstellplätze von Handelsbetrieben, sonstigen Betriebe und soziale und öffentliche Einrichtungen.
2. An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je vier Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) bzw. klimafitter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und Wurzelraum, sowie ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
3. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen. Nadelbäume sind nicht zulässig.
4. Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Versickerungsflächen vorzusehen (z.B. Baumscheiben). Diese Versickerungsflächen dürfen nicht befahren werden.
5. Die anfallenden Wässer der Stellplätze, von Zufahrts- und Rangierflächen sind in angrenzenden Grünflächen (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen davon sind derartige Anlagen im Einflussbereich von Erdkellern oder Kellerröhren.

Abschnitt III: Bebauungsbestimmungen für das SONDERBAULAND

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten in allen Bauland-Sondergebiet-Widmungskategorien.

Absatz 1 Bauplatz: Vorgaben zu Größe und Breite

1. Mindestbauplatzgröße

   Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt:

   BS-Kellergasse, BS-Radfahrpension 120 m²

2. Bauplatzbreite

   In den Widmungen „Bauland Sondergebiet Kellergasse“ oder „Bauland Sondergebiet Radfahrpension“ hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

   Bei Abbruch und Neubau ist im Bestandsbereich auch eine geringere Breite zulässig.

Absatz 2 Freiflächen

1. Für Bauplätze im als Bauland-Sondergebiet gewidmeten Bereichen wird ab einer Größe von 300 m² eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt.

a) Mindestens 15% der Bauplatzfläche sind als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) und als Versickerungsflächen heranzuziehen.

b) Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten.

c) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, solange die Funktionsfähigkeit gegeben ist. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Ab einer Bauplatzgröße von 1.000 m² muss die zusammenhängende Freifläche mindestens 150 m² aufweisen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen (z.B auch Schwammstadt-Prinzip). Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, eine Doppelnutzung als z.B. Spielplätze, Gärten, Flächenversickerung oder dergleichen ist zulässig.

d) In begründeten Ausnahmefällen (geringe Bauplatzgröße, höhere zulässige Bebauungsdichte, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 10 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen Prozentwerten ist in m² umzurechnen und darf durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

e) Bei der Ermittlung der Freifläche nicht abzuziehen sind Vorhaben gemäß § 17 NÖ Bauordnung 2014, sowie Wege und oberirdische Bauwerke zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sofern die anfallenden Wässer zur Versickerung gebracht werden und eine Situierung des Weges oder oberirdischen Bauwerkes innerhalb der Freifläche zur Gewährleistung der Erschließungsqualität und Zugänglichkeit erforderlich ist (z.B. oberirdische Radabstellanlagen, oder ähnliches). Die Fläche von versickerungsoffenen Stellplätzen (Abflussbeiwert <= 0,60) können zur Hälfte als Freifläche angerechnet werden. Versiegelte KFZ-Parkplätze, Rangierflächen, sowie Zu- und Ausfahrten sind nicht als Freiflächen zu bewerten.

f) Wird im konsensgemäßen Bestand (Stichtag 31.12.2023) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen Neuen ersetzt wird oder ein unterirdisches Bauwerk an dieser Stelle errichtet wird.

Absatz 3 Dachbegrünung

1. Neu errichtete Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports sind auf 80 % der Fläche zu begrünen. Die Bestimmung gilt für:

- Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen ab einer Grundrissfläche > 200 m²
- Hauptgebäude ohne Aufenthaltsräume ab einer Grundrissfläche > 500 m²
- Nebengebäude oder Bauwerke deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht (z.B. Carport) > 50 m²

2. Bei der Sanierung und dem Umbau von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5° Dachneigung) ist die Umsetzung einer Flachdachbegrünung zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Sollte diese aus statischen Gründen nicht möglich oder nur durch einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz (z.B. Verstärkung von Wänden, Säulen u.d.gl.), möglich sein, so ist ein statischer Nachweis eines Zivilingenieurs für Bauwesen vorzulegen.
3. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn zumindest ein Drittel der Dachfläche für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden. Dazu kann auch bei fehlender Einspeisungskapazität ein Sicherungsvertrag abgeschlossen werden.
4. Darüber hinaus kann die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern entfallen bei der Verwendung des Dachwassers als Brauchwasser, bei der Errichtung einer Fassadenbegrünung an zumindest 25% der Fassadenflächen, bei der Versickerung der

Dachwässer auf Eigengrund, aus Gründen des Denkmalschutzes, sowie bei Vorlage eines alternativen gleichwertigen Konzeptes.

5. Entfallen kann die Begrünung ebenso bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten), bei Dachflächen von Bauteilen unter 50 m², bei Glasdächern sowie anderen Belichtungsmaßnahmen.

Absatz 4 Versickerungsflächen

1. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist und aufgrund der topographischen Situation in Übereinstimmung mit den Bebauungsbestimmungen auch umsetzbar ist. Dies gilt auch für Teilflächen oder Gebäudeteile.

Absatz 5 Regenwasserrückhalt

1. Die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den öffentlichen Regen-/Mischwasserkanal oder ins öffentliche Gerinne wird im gesamten Ortsgebiet eingeschränkt.
2. Es gilt: Q zul (l/s) = Ψ (Abflussbeiwert) * 100 (l/s ha) * A (ha)

   Dabei ist Q zul (l/s) die zulässige Menge an Niederschlagswasser in Liter pro Sekunde, welche in den öffentlichen Regen-/Mischwasserkanal oder in das öffentliche Gerinne eingeleitet werden darf und A (ha) das Flächenausmaß des Bauplatzes in Hektar.

   Für den Abflussbeiwert (Ψ, Psi) ist zu berücksichtigen:

Katastralgemeinde	**Ψ -Wert (Abflussbeiwert)**
Frättingsdorf	0,25
Hörersdorf	0,25
Siebenhirten	0,25
Eibesthal	0,30
Kettlasbrunn	0,25
Ebendorf	0,30
Lanzendorf	0,15
Paasdorf	0,20
Hüttendorf	0,25

Mistelbach	0,40 gemäß beiliegender Planbeilage A, Bereiche außerhalb der planlichen Festlegung gilt 0,15

3. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen sind zu retentieren (z.B. Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Errichtung einer Dachbegrünung) und gegebenenfalls gedrosselt abzuleiten.

   Dafür ist eine Berechnung eines befugten Fachmannes im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen.
4. Die Vorgaben zum Regenwasserrückhalt gelten für Neubauten und horizontale Zubauten jeweils im Ausmaß von mehr als 100 m².
5. Die Bestimmungen gelten zudem bei Errichtung oder bei bewilligungspflichtiger Sanierung von oberirdischen Abstellanlagen (inkl. Rangierflächen) mit einer Gesamtfläche über 100 m².
6. Die Bestimmungen zum Regenwasserrückhalt entfallen bei der Sanierung von Bestandsbauwerken, ausgenommen Abstellanlagen.

Absatz 6 Ausgestaltung von KFZ-Abstellanlagen

1. Der Geltungsbereich der Bestimmung umfasst den Neubau von sozialen und öffentlichen Einrichtungen.
2. An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je vier Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) bzw. klimafitter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und Wurzelraum, sowie ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
3. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen. Nadelbäume sind nicht zulässig.
4. Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Versickerungsflächen vorzusehen (z.B. Baumscheiben). Diese Versickerungsflächen dürfen nicht befahren werden.
5. Die anfallenden Wässer der Stellplätze, von Zufahrts- und Rangierflächen sind in angrenzenden Grünflächen (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen davon sind derartige Anlagen im Einflussbereich von Erdkellern oder Kellerröhren.

Absatz 7 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

1. Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Bauland – Sondergebiet–samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

   Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes und des Landesklinikums.

2. Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Gesamthöhe solcher Anlagen nicht höher als die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.
   Zu den seitlichen und zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Anlagenhöhe freizuhalten.
   Die Errichtung von Kleinwindrädern im vorderen Bauwich ist nicht zulässig.
   Im Altortgebiet—ist das Aufstellen eines Kleinwindrades oder dessen Anbringen an Bauwerken nur zulässig, wenn es von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar ist.

Absatz 8 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

1. Landschaftsbild:

   Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen.

2. Bauland-Sondergebiet–Kellergasse, Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension

a) Durch Neu- und Umbauten darf das äußere Erscheinungsbild einer Kellergasse nicht verändert werden.
b) Ein Gebäude darf nur aus einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Obergeschoß bestehen.
c) Die straßenseitigen Fenster dürfen eine Größe von 60/80cm und die straßenseitige Eingangstür eine Größe von 160/200 nicht überschreiten.
d) Dachgaupen dürfen mit Ausnahme der straßenabgewandten Seite eine Größe von 0,50m² nicht übersteigen.
e) Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann.

3. Gebäudehöhe für die Widmung Bauland – Sondergebiet – Krankenhaus (KG. Mistelbach): Die maximale Gebäudehöhe oder die festgelegte absolute Höhe ü. A. darf höchstens um 3,5 m mit Bauteilen wie z.B. Aufzüge, Stiegenhäuser, Solaranlagen etc. überragt werden.

Absatz 9 Zusätzliche bzw. abweichende Bebauungsbestimmungen für bestimmte Bereiche

1. KG Mistelbach, Projekt Berufsschule
   Zusätzliche Bebauungsbestimmungen für das Bauland – Sondergebiet – Schule (Berufschule – Franz Bayer-Straße):

a) In diesem Bereich sind die Gebäude bzw. ihre Nutzung so anzuordnen, dass eine entsprechende Lärmabschirmung in Richtung Bahn erfolgt (z.B.: derzeit „Werkstattbereich" zur Bahn hin orientiert).

b) Weiters wird ein Verbot von Hauptfenstern in Richtung Bahn festgelegt- von diesem Verbot kann dann abgesehen werden, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen – z.B. Lärmschutzfenster, automatische Be- und Entlüftung – ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Abschnitt IV: Werbeanlagen im BAULAND

Absatz 1 Werbeanlagen im Wohnbauland und Sonderbauland

1. Die Errichtung von Plakatwänden, Werbetafeln, Werbepylone im Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5 m² sind davon nicht berührt.
2. Im Wohn-Bauland ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten.
3. Ausgenommen davon sind Steckschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen und Firmenbezeichnungen (auch Aufbauten auf der Fassade) jeweils auf Bestandsdauer der dort ansässigen Firmen und Betriebe.
4. Zusätzlich davon dürfen in der Widmung Bauland-Kerngebiet dort ansässige Betriebe auf Bestandsdauer des Betriebes transluzente Werbeflächen (z.b. Mash-Planen) mit einer Fläche von max. 30 % der straßenseitigen Fassadenfläche montieren.
5. Die Errichtung von Roller-Boards u.d.gl. über 6 m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6 m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

6. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, i.d.F BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, öffentliche Infosysteme und öffentliche Verkehrsleitsysteme.

Absatz 2 Werbeanlagen im Betriebsbauland (ausgen. Interkommunaler Wirtschaftspark)

1. Bauliche Anlagen wie Werbepylone dürfen samt Konstruktion nicht höher als 8 m über der im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein und eine Werbefläche pro Seite von 25 m² nicht überschreiten.

Abschnitt V: Bebauungsbestimmungen für das GRÜNLAND

1. Abschnitt III Abs. 8 Z. 1 dieser Verordnung gilt auch für Vorhaben im Grünland, ausgenommen im Kleingartengebiet.
2. Bauklasse:

   Für alle Bauten im Grünland gelten die Bauklasse I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung, sofern der Charakter eines geplanten Bauwerkes nicht eine andere Bebauungshöhe erforderlich macht.

Stadtgemeinde Mistelbach

Planbeilage A: Zonen Abflussbeiwert

Legende

Festlegung Abflussbeiwert

- 0,15
- 0,4

Grundlagen

- Grundstücksgrenzen

Stand: Dezember 2023

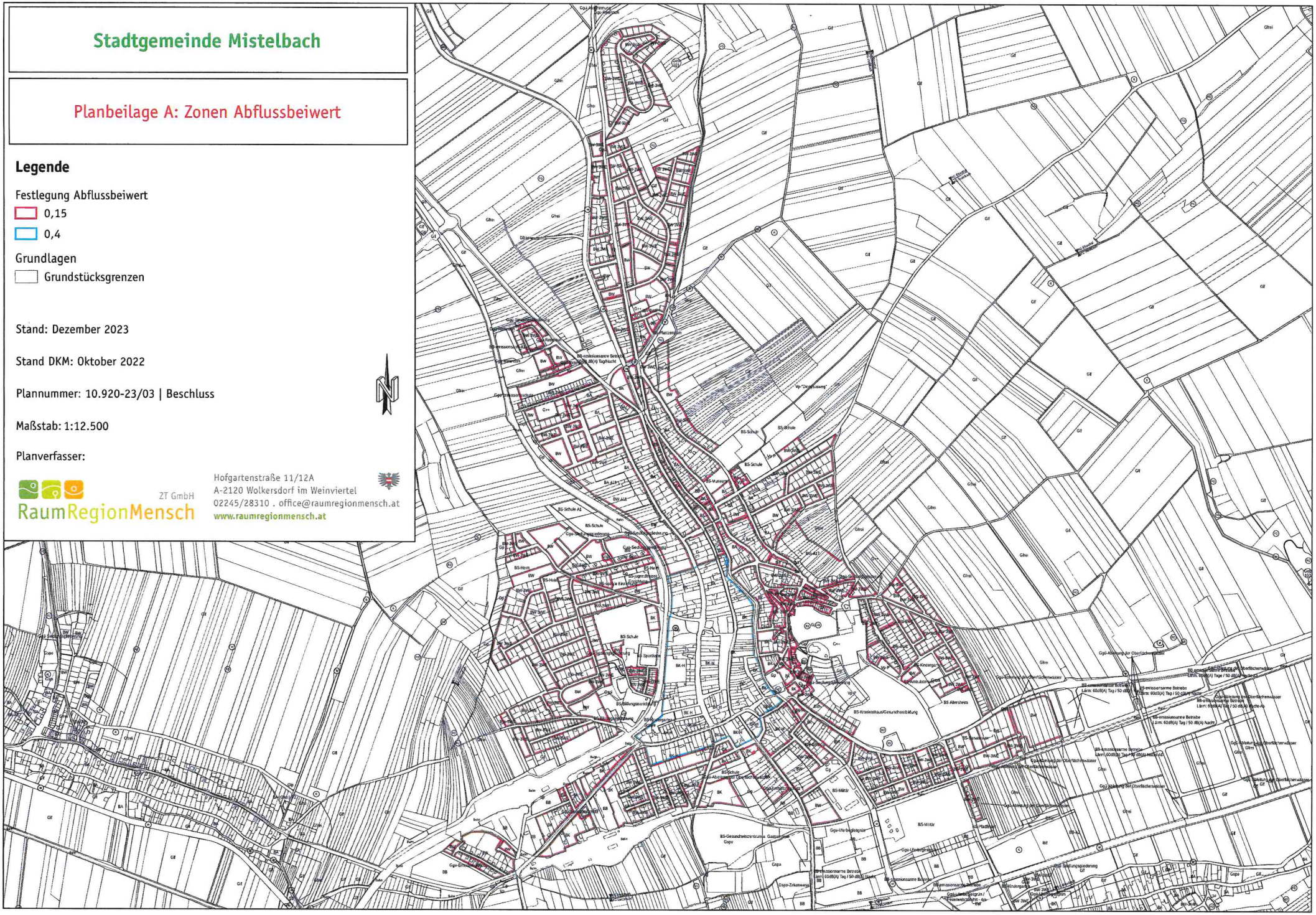
Stand DKM: Oktober 2022

Plannummer: 10.920-23/03 | Beschluss

Maßstab: 1:12.500

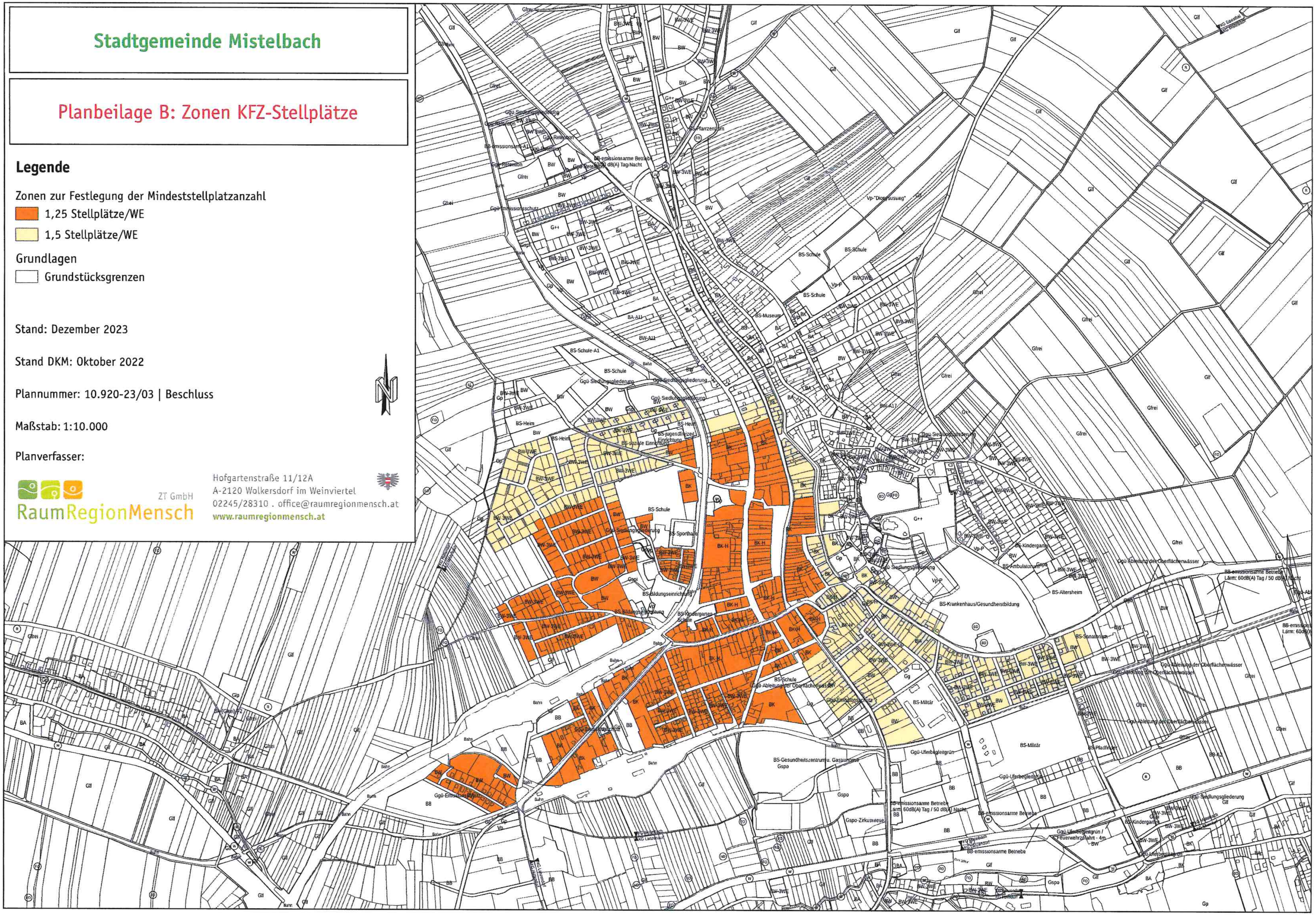
Planverfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
02245/28310 . office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at



Stadtgemeinde Mistelbach

Planbeilage B: Zonen KFZ-Stellplätze



Legende

Zonen zur Festlegung der Mindeststellplatzanzahl

- 1,25 Stellplätze/WE
- 1,5 Stellplätze/WE

Grundlagen

- Grundstücksgrenzen

Stand: Dezember 2023

Stand DKM: Oktober 2022

Plannummer: 10.920-23/03 | Beschluss

Maßstab: 1:10.000

Planverfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
02245/28310 . office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at