

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gablitz hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 folgende Verordnung beschlossen:

BEBAUUNGSPLAN (10. ÄNDERUNG)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Gablitz,
beschlossen in der Sitzung vom 11.12.2003,
geändert in der Sitzung vom 06.12.2007,
geändert in der Sitzung vom 29.01.2009,
geändert in der Sitzung vom 27.09.2012,
geändert in der Sitzung vom 22.09.2016,
geändert in der Sitzung vom 27.09.2018,
geändert in der Sitzung vom 27.06.2019,
geändert in der Sitzung vom 25.03.2021,
geändert in der Sitzung vom 29.03.2022,
geändert in der Sitzung vom 30.03.2023,
geändert in der Sitzung vom 04.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS:

- § 1: Geltungsumfang
- § 2: Hinweis auf die Plandarstellung
- § 3: Inhalt des Bebauungsplanes
- § 4: Bauplatzgestaltung – Mindestmaße von Bauplätzen
- § 5: Bebauungsdichte (Bauplatzausnutzung)
- § 5 a: Gebäudehöhen
- § 5 b: Baulicher Schallschutz
- § 6: Abstellanlagen
- § 7: Einfriedungen
- § 8: Höhenlage des Geländes
- § 9: Vorschriften für Werbeeinrichtungen
- § 10: Hinweis auf Einsichtnahme
- § 11: Schlussbestimmung

§ 1: Geltungsumfang

Aufgrund der §§ 29 bis 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBI. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 10/2024), werden die Festlegungen des Bebauungsplans der Marktgemeinde Gablitz abgeändert (10. Änderung des Bebauungsplans).

§ 2: Hinweis auf die Plandarstellung

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die 15 Planblätter des Bebauungsplanes wurden unter den nachfolgenden Zahlen von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH verfasst und sind mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen.

08-32 / Bpl-Ä / 2009 (Planblätter: 03, 07, 08, 12, 14)

17-48_BBPL_301_05 (Planblätter: 13)

20-43_BBPL_301_07 (Planblätter: 04, 09)

24-107/BBPL/10AE-301 (Planblätter: 01, 02, 05, 06, 10, 11, 15)

§ 3: Inhalt des Bebauungsplanes

Gemäß § 30 NÖ ROG 2014 idgF. werden im Bebauungsplan für das

Bauland - Wohngebiet (BW),

Bauland - Kerngebiet (BK),

Bauland - Betriebsgebiet (BB),

Bauland - Sondergebiet (BS - Nutzungsbezeichnung) und

Bauland - Agrargebiet (BA) festgelegt:

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise,
3. die höchstzulässige Gebäudehöhe.

§ 4: Bauplatzgestaltung – Mindestmaße von Bauplätzen

Die Fläche eines durch Teilung neu geschaffenen Bauplatzes hat mindestens 550 m² zu betragen.

§ 5: Bebauungsdichte (Bauplatzausnutzung)

(1) Die maximal bebaubare Fläche für Bauland-Wohngebiete und Bauland-Agrargebiete ist der Bebauungsdichtetabelle in der Beilage oder folgenden Bestimmungen zu entnehmen:

Bauplatzgröße in m ² :	Bestimmung	Bebauungsdichteformel
bis 650 m ²	30 %	$x = B_x \cdot 0,3$
über 650 m ² - 800 m ²	zusätzlich 1 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 195 + [(B_x - 650) \cdot 1 / 10]$
über 800 m ² - 1000 m ²	zusätzlich 0,5 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 210 + [(B_x - 800) \cdot 0,5 / 10]$
über 1000 m ² - 2000 m ²	zusätzlich 0,2 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 220 + [(B_x - 1000) \cdot 0,20 / 10]$
über 2000 m ²	zusätzlich 0,1 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 240 + [(B_x - 2000) \cdot 0,1 / 10]$

x = maximal bebaubare Fläche, B_x = Bauplatzgröße

(2) Die maximal bebaubare Fläche für Bauland-Kerngebiete, Bauland-Betriebsgebiete und Bauland-Sondergebiete ist, sofern die Bebauungsdichte in der Plandarstellung mit „x“ festgelegt ist, der Bebauungsdichtetabelle in der Beilage oder folgenden Bestimmungen zu entnehmen:

Bauplatzgröße in m ² :	Bestimmung	Bebauungsdichteformel
bis 650 m ²	40 %	$x = B_x \cdot 0,4$
über 650 m ²	zusätzlich 3,25 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 260 + [(B_x - 650) \cdot 3,25 / 10]$
über 800 m ²	zusätzlich 3,0 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche	$x = 308,75 + [(B_x - 800) \cdot 3 / 10]$
Über 1000 m ²	zusätzlich 2,0 m ² bebaubare Fläche für je 10 m ² zusätzliche Bauplatzfläche, aber maximal 400 m ² bebaubare Fläche	$x = 368,75 + [(B_x - 1000) \cdot 2 / 10]$

x = maximal bebaubare Fläche, B_x = Bauplatzgröße

§ 5 a: Gebäudehöhen

Sind im Bebauungsplan als zulässige Bebauungshöhe zwei Werte ausgewiesen, so gilt der niedrigere Wert grundsätzlich als maximale Gebäudehöhe. Unter dem Begriff Gebäudehöhe ist im Sinne des § 53 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 die mittlere Höhe einer Gebäudefront zu verstehen. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese mittlere Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zum höheren Maximalwert überschritten werden (siehe Anhang 1).

§ 5 b: Baulicher Schallschutz

Ist in der Plandarstellung mit dem Zusatz „sch“ ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile gemäß § 30 Abs. 2 Z. 18 NÖ ROG 2014 idgF. festgelegt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

An Fassaden oder Abschnitten von Fassaden, an denen die Höchstwerte der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen (LGBl. 8000/4-0 idgF.) nicht eingehalten werden, dürfen Fenster von Wohn- oder Aufenthaltsräumen nur unter besonderer Beachtung der ÖNORM B 8115-2 angeordnet werden, wobei Schallschutzfenster bzw. Schalldämmlüfter für Wohnräume jedenfalls erforderlich sind. Das erforderliche Schalldämmmaß ist unter Beachtung der im Bestand auftretenden Spitzenpegel festzulegen.

§ 6: Abstellanlagen

- (1) Garagen, Carports und KFZ-Abstellplätze sind im vorderen Bauwich erlaubt.
- (2) Für jede Wohnung in Bauland Wohngebieten sind zwei KFZ-Abstellplätze erforderlich. In Bauland-Wohngebieten ist der Zufahrtsbereich mindestens eines Abstellplatzes je Wohneinheit ohne Einfriedung herzustellen.
- (3) Bei der Errichtung von Wohngebäuden in Bauland Kerngebieten sind für jede Wohnung bis zu einer Nutzfläche von 60 m² ein KFZ-Abstellplatz, für jede Wohnung über 60 m² Nutzfläche zwei KFZ-Stellplätze erforderlich. Bei Bauvorhaben über 10 Wohnungen ist bei Berechnung des Stellplatzbedarfs eine Besucherreserve von 10 % hinzuzurechnen, eine allfällige Bruchzahl ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- (3 a) 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 von Absätzen (2) und (3) abweichende Anzahl von herzustellenden KFZ-Abstellplätzen festgelegt werden. Die Festlegungen sind Anhang 2 zu entnehmen.

- (4) Für betreutes Wohnen und für alle anderen Gebäudenutzungen gelten die Absätze (2), (3) und (3 a) nicht, sondern es ist § 11 NÖ Bautechnikverordnung anzuwenden.
- (5) Die regelmäßige Verwendung eines Grundstücks oder von Grundstücksteilen als Stellplatz bzw. Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger ist bei unbebauten Grundstücken verboten, soweit es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt.

§ 7: Einfriedungen

- (1) Im Bauland (BW, BK, BB und BA) dürfen Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (dazu sind auch öffentliche Wege ohne Aufschließungsfunktion und Wohnwege zu zählen) ab Sockeloberkante nicht gemauert werden.
- (2) Bei Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie dürfen die Einfriedungsfelder ab Sockeloberkante eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Höhe des Einfriedungssockels darf im Allgemeinen im Gehsteigbereich maximal 0,60 m, bei Grünflächen bzw. unbefestigten Bankettstreifen maximal 0,75 m und in Hanglagen nur dann höchstens 1,00 m betragen, wenn der Sockel abgetrept ist und die mittlere Höhe von 0,60 m nicht überschritten wird. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,60 m nicht überschreiten.

§ 8: Höhenlage des Geländes

- (1) Geländeänderungen sind bis höchstens 1,5 m zulässig. Zur Herstellung von Abstellanlagen sind Ausnahmen zulässig, wobei das Ausmaß der Geländeänderung auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken ist.
- (2) Werden Geländeänderungen gestaffelt, so darf die freie Böschungsstrecke zwischen zwei Stütz- bzw. Futtermauern eine Tiefe von 3 m nicht unterschreiten.

§ 9: Vorschriften für Werbeeinrichtungen

- (1) Werbeanlagen, die nicht am Gebäude des Betriebes angebracht sind, können, soweit sie nicht als Verkehrszeichen ausgebildet sind, nur im Zuge der LB 1 (Linzerstraße) angebracht werden. Diese Schilder dürfen ein Ausmaß von 2,00 m² je Standort nicht überschreiten. Sie dürfen, falls sie beleuchtet sind, nicht blenden und sind in einer Höhe von 0,60 m bis 5,00 m, jedenfalls außerhalb des Lichtraumprofils der Straße, über Terrain anzubringen. Der Abstand der einzelnen Werbeanlagen hat mindestens 25 m zu betragen.
- (2) Sicherheitsabschränkungen für Baustellen dürfen befristet auf höchstens 1 Jahr als Werbeanlage errichtet werden. Die Aufstellung darf nur dann erfolgen, wenn eine rechtskräftige Abbruchs- und/oder Baubewilligung für den Abbruch oder den Neubau eines Gebäudes vorliegt und diese Sicherheitsabschränkung zur Vermeidung von Gefahren für den Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr notwendig ist. Diese Anlage ist jedenfalls zu beseitigen, wenn die Bauführung beendet ist.

§ 10: Hinweis auf Einsichtnahme

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

§ 11: Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 17.02.2026, in Kraft.

Der Bürgermeister:



An der Amtstafel

angeschlagen am: 30.01.2026

abgenommen am: 16.02.2026



Gablitz, am 30.01.2026

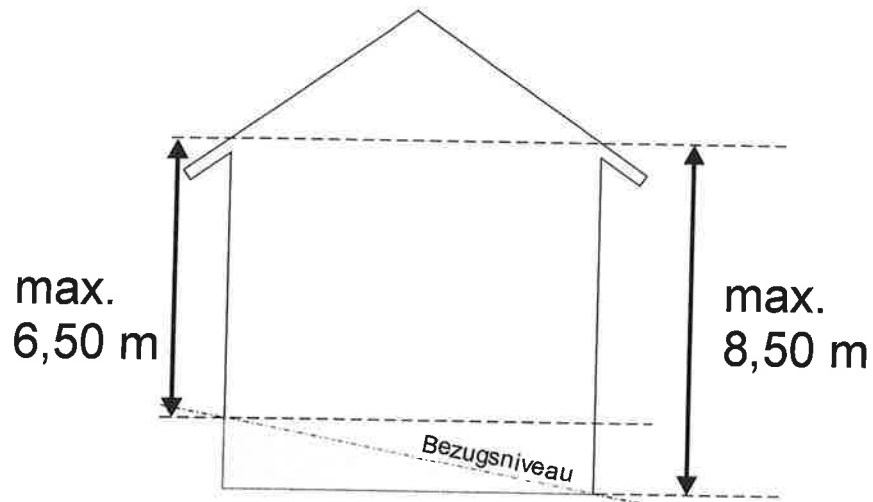
Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 23.2.2026
NÖ Landesregierung
im Auftrage



Anhang 1 Exemplarische Darstellung einer festgelegten Bebauungshöhe gemäß § 5 a dieser Verordnung

In der nachfolgenden Abbildung wird eine festgelegte Bebauungshöhe von 6,5/8,5 veranschaulicht. Die nachfolgende Abbildung gilt sinngemäß für gleichartige Festlegungen mit anderen Werten – dazu gehören unter anderem die folgenden Kombinationen: 8,0/9,5 oder 8,0/11,0.



Anhang 2 Festlegungen gemäß § 6 Absatz (3 a)

Geltungsbereich	Sicherstellung	Festlegung
KG Gablitz, Gst.-Nr. 37/1, 39/89, 40, 103/1	Vertrag gem. § 17 Abs. 3 f. NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020	Bei der Errichtung von Wohngebäuden im gegenständlichen Bereich sind für jede Wohnung bis zu einer Nutzfläche von 60 m ² ein KFZ-Abstellplatz, für jede Wohnung über 60 m ² Nutzfläche 1,4 KFZ-Stellplätze erforderlich. Bei Bauvorhaben über 10 Wohnungen ist bei Berechnung des Stellplatzbedarfs eine Besucherreserve von 10 % hinzuzurechnen, eine allfällige Bruchzahl ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.