



Marktgemeinde Gramatneusiedl

Verwaltungsbezirk Bruck an der Leitha, Bahnstraße 2a, 2440 Gramatneusiedl

+43(0)2234 72205-0, Dw 23

gemeinde@gramatneusiedl.at

www.gramatneusiedl.gv.at

UID-Nr. ATU 16253202

DVR-Nr.: 0057690

Abschrift

Verordnungstext zum Bebauungsplan

1. Bauplatzgestaltung

- 1.1. Das Ausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen darf bei offener und gekuppelter Bauungsweise 500m², bzw. bei geschlossener Bauungsweise 250m² nicht unterschreiten.
Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die Widmungsart „Bauland- Kerngebiet“ mit der Beschränkung auf 12 Wohneinheiten (BK-12WE).
- 1.2. In der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit der Beschränkung auf 12 Wohneinheiten (BK-12WE) muss das Ausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen mindestens 1000m² betragen.
- 1.3. Die in Punkt 1.1. und 1.2. angeführten Mindestbauplatzgrößen beziehen sich nur auf Neuparzellierungen bzw. Grundstücksteilungen und dürfen bei der Zusammenlegung von 2 oder mehreren Grundstücken zu einem Bauplatz unterschritten werden. Erforderliche Abtretungen in das öffentliche Gut sind davon ebenfalls ausgenommen.
- 1.4. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, muss bei offener Bauungsweise die Breite der Bauplätze an der Straßenfluchtlinie mindestens 16m betragen.
Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Zufahrten zu Fahnenparzellen, wenn die Zufahrt eine Mindestbreite von 4m aufweist.
- 1.5. Wird ein Bauplatz für die Erschließung anderer Grundstücke mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach §11 Abs.3 der NÖ-Bauordnung 2014 belegt, muss der Bauplatz eine Mindestgröße von 700m² aufweisen.

2. Situierung der Baulichkeiten

- 2.1. Garagen sind bei offener oder gekuppelter Bauungsweise so anzuordnen, dass vor der Garage ein freier Vorplatz von mindestens 5m Tiefe verbleibt. Dieser freie Vorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 2.2. Im Wohnbauland (BW, BK, BA) ist die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bzw. das dauernde Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen nur gleichzeitig bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden mit Aufenthaltsräumen gestattet. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

3. Gestaltung von Baulichkeiten

- 3.1. Bei geschlossener und gekuppelter Bebauungsweise sind die straßenseitigen Traufen- und Firsthöhen, sowie die straßenseitige Dachneigung von unmittelbar aneinandergrenzenden und in der gleichen Bauklasse liegenden Hauptgebäuden harmonisch aufeinander abzustimmen.
- 3.2. Brandmauern sind weitgehend abzudecken. Bei einer Staffelung durch einen Neubau sind freiwerdende Brandmauern am Nachbargebäude durch den Bauwerber instand zu setzen und gestalterisch dem umgebenden Baubestand anzupassen.
- 3.3. Wird in der geschlossenen Bebauungsweise nicht die Gesamtbreite des Bauplatzes bebaut, so ist entlang der unverbaut verbleibenden Fläche eine Mauer von mind. 2m und max. 3m Höhe zu errichten. Diese Mauer ist in der Höhe auf eine Bezugskante (Fenster, Gesimse etc.) auszurichten. Sie ist wie die Fassadenfläche zu gestalten.
- 3.4. Sonstige straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1.8m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgeführt werden. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.
Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.
- 3.5. Bauliche Anlagen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen, die Einfriedungen gleichen, dürfen maximal 2m hoch ausgeführt werden.

4. Sonderregelung für die zulässige Bebauungshöhe, Bebauungsweise und maximale Gebäudehöhe

- 4.1. In den im Bebauungsplan mit der **Bebauungsdichte „GB“** (Grundstücksgrößen bezogene Bebauungsdichte) bezeichneten Flächen ist die zulässige, bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

$$\text{GB: } 250\text{m}^2 + 6\% \text{ der Bauplatzgröße}$$

5. Gestaltung von Freiflächen gemäß §30 Abs.2 Zi. 7 des NÖ-ROG 2014

5.1 Freifläche F₁

Die am Rande von Betriebs- oder Industriegebietsflächen ausgewiesenen Freiflächen sind in voller im Bebauungsplan vorgegebener Breite in Form eines mehrstufigen, mit einheimischen, standortgerechten und raschwüchsigen Gehölzen bepflanzten Windschutzgürtels herzustellen oder gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Freifläche F₂

Die gemäß ausgewiesene Freifläche ist in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Form als kindergartengerechter Spielplatz zu gestalten.

6. Kleingärten

Für die beiden Kleingartengebiete "Altgärten" und "Cholera" sowie für die Kleingartenanlagen auf Bahngrund gelten neben den im NÖ- Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 bzw. der NÖ-Bauordnung festgelegten, diesbezüglichen Bestimmungen noch folgende Regelungen:

- 6.1. Jede Kleingartenhütte ist in offener Bauweise zu errichten. Das Ausmaß der bebauten Flächen darf max. 35m² betragen (siehe ergänzend dazu NÖ-Kleingartengesetz LGBL-Nr. 8210 idgF.).
Zwischen zwei Kleingartenhütten oder -häusern ist ein Mindestabstand im Sinne des §49 Abs. 1 der NÖ-Bauordnung einzuhalten.

7. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 Abs.2 der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 Abs.2 Z.10 des NÖ-ROG 2014:

- 7.1. Für Grundstücke mit 1 und 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.
- 7.2 Für Grundstücke mit mehr als 2 Wohneinheiten:
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind für die ersten beiden Wohneinheiten 2 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Ab der 3. Wohneinheit sind 2,5 Stellplätze für Personenkraftwagen pro neu errichteter Wohneinheit zu errichten. Die so ermittelte Mindestanzahl an Stellplätzen für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- 7.3 Bei Grundstücken mit mehr als 1 Wohneinheit pro Grundstück müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Bei im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen, dementsprechend zu dokumentieren und der Schallschutz nachzuweisen.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.gramatneusiedl.gv.at/Amtssignatur

Signatur aufgebracht von Daniela Wurzer, 08.04.2021 11:09:12