



# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadtgemeinde Pressbaum (gültig ab 12.12.2014)

## 1. GRUNDABTEILUNG UND AUFSCHLISSUNG

- 1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf folgende Mindestmaße nicht unterschreiten:
- im Teil-Bereich "Rekawinkel" ("B1" gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): .....1.000m<sup>2</sup>
  - im Teil-Bereich "Lastberg" ("B2" gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): ..... 800 m<sup>2</sup>
  - im Teil-Bereich "SacreCoeur" ("B3" gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): .....1.000 m<sup>2</sup>
  - im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ..... 700 m<sup>2</sup>
- 1.2 In das obige Mindestausmaß neu geschaffener Bauplätze können auch Grundstücksteile, welche die Widmung "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsbezeichnung "uferbegleitender Gehölzstreifen" ("Ggü" mit der Nummer "1" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. "siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung" ("Ggü" mit der Nummer "2" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie "sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung" ("Ggü" mit der Nummer "3" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) aufweisen, bis zu einem Höchstausmaß von 200 m<sup>2</sup> angerechnet werden.
- 1.3 Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter den oben angegebenen Mindestmaßen aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.
- 1.4 Eine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgröße für die unter 1.2 angeführten Bauplätze bzw. Grundstücke im Bauland, bzw. eine Verringerung von Bauplätzen gemäß 1.1 unter die jeweilige Mindestgröße ist nur dann möglich, wenn diese Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

## 2. KLEINGARAGEN und Stellplätze

- 2.1 Pro neu errichteter Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.
- 2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der damit entstehende "Garagenvorplatz" darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Wird keine Garage errichtet, sind PKW-Stellplätze direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, die ebenfalls nicht eingefriedet werden dürfen. Wenn es die Geländebeschaffenheit gemäß § 51 Abs.2 der NÖ Bauordnung 1996 idGF. und der Baubestand erfordert, sind Kleingaragen im vorderen Bauwich mit einem Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenfluchtlinie zulässig. In diesem Fall sind die Kleingaragen an eine seitliche Grundgrenze anzubauen und es ist an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten. Wenn aufgrund der Situierung der Garage die Errichtung des nicht eingefriedeten "Garagenvorplatzes" nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, ist ebenfalls an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten.
- 2.3 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen als zeitlich befristete Baustelleneinrichtung.

## 3. SONDERREGELUNG FÜR DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE

- 3.1 In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte "MBF" (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:  
 $MBF = 150 \text{ m}^2 + 4\% \text{ jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung "MBF" liegt.}$  Dabei sind Grundstücksteile, die in der Widmungsart "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsbezeichnung "uferbegleitender Gehölzstreifen" ("Ggü" mit der Nummer "1" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. "siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung" ("Ggü" mit der Nummer 2" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie "sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung" ("Ggü" mit der Nummer "3" in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) liegen, bis zu einem Höchstausmaß von 200 m<sup>2</sup> der Berechnungsbasis zur Ermittlung des "4%-Anteils" zuzuschlagen.
- 3.2 Auf Bauplätzen bis 1.000 m<sup>2</sup> sind zusätzlich zu der so ermittelten "Maximal bebaubaren Fläche" Nebengebäude im Gesamtlächenausmaß von bis zu 100 m<sup>2</sup> zulässig. Auf größeren Bauplätzen (>1.000 m<sup>2</sup>) darf die Größe der Nebengebäude die maximal zulässige Größe von auf diesen Bauplätzen zulässigen Hauptgebäuden nicht überschreiten.

#### **4. EINFRIEDUNGEN**

- 4.1 Die Einfriedung der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Des Weiteren ist ein massiver Sockel mit einer Mindesthöhe von 30cm und einer maximalen Höhe von 130 cm herzustellen.
- 4.2 Eine geschlossene Ausführung der Einfriedung (Mauer) oberhalb des Sockels ist nicht zulässig. Aus Schallschutzgründen davon ausgenommen sind Einfriedungen entlang der Bundes- und Landesstraßen sowie gegen die Westbahn.
- 4.3 Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2 : 3 (Höhe : Breite) darf der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,8 m erreichen.

#### **5. ANTENNEN**

- 5.1 Antennen (Fernseh- und Parabolantennen, ...) und Masten auf oder an Dachflächen bzw. auf oder an Gebäuden dürfen diese nicht mehr als 2 m überragen.

#### **6. SCHUTZZONEN**

- 6.1 Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen "Schutzzonen" gelten die in der NÖ Bauordnung 1996 idgF., festgelegten Bestimmungen für "Schutzzonen".
- 6.2 Der Abbruch von "Schutzzonen"-Objekten ist unter Berücksichtigung des § 70 Abs.8 der NÖ Bauordnung 1996 idgF., verboten.
- 6.3 Entspricht die äußere Gestaltung eines "Schutzzonen"-Objektes im Wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten zumindest folgende charakteristische optische Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
  - \* Fensterabstände und –umrahmungen;
  - \* Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - \* Fassadenteilung, -gliederung und –struktur;Historisch, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale (wie Holzveranden oder Holzverzierungen) sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 6.4 Für die nach außen wirksame Gestaltung eines "Schutzzonen"-Objektes sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen- und -sprossen, Verkleidungen, Dachrinnen, u.dgl.).
- 6.5 Die konkreten Umsetzung im Sinne der vorherigen Absätze 6.3 und 6.4 hat sich an der "Schutzzonen-Dokumentation", die Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften ist, zu orientieren.
- 6.6 Die harmonische Gestaltung im Sinne des § 56 der NÖ Bauordnung 1996 idgF., bei baubehördlichen Genehmigungsverfahren ist in den "Schutzzonen" besonders zu überprüfen.

#### **7. BAUFLUCHTLINIEN**

- 7.1. Im hinteren und seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Grundrissfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- 7.2. In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise ist für Hauptgebäude ein vorderer Bauwuch von 3 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

#### **8. NIVEAU DES BAUPLATZES**

- 8.1 Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - a. als Ausgleich geringfügiger Unebenheiten im generell bestehenden Geländeverlauf,
  - b. als Niveauveränderungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch bis zu einer Breite von 5 m auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen,
  - c. als Anschüttungen auf den übrigen Flächen, wobei diese an keinem Punkt mehr als 3,0 m über die bestehende Höhenlage des Geländes ragen dürfen,
  - d. als Anschüttungen mit senkrechten Stützmauern mit geschlossener Oberfläche an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran, wobei diese an keinem Punkt mehr als 1,8 m über die bestehende Höhenlage des Geländes ragen dürfen (ausgenommen sind Stützmauern im Zusammenhang mit Anschüttungen gemäß Z. b)
  - e. als Anschüttungen mit geneigtem Böschungswinkel an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis 1,0 m heran und einer maximalen Neigung von 2 : 3 (Höhe : Breite)
  - f. Steinwürfe dürfen höchstens 75° steil sein. Der Fuß eines Steinwurfs muss mindestens 0,5 m von der Grundgrenze entfernt sein.