



# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN der Stadtgemeinde Pressbaum

(gültig ab 18.08.2022)

## 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): ..... 1.000 m<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>
  - im Bereich der Parzelle Nr. 296/9 (KG. Pressbaum): ..... 400m<sup>2</sup>
- 1.2. In das obige "Mindestaussmaß 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. GARAGEN und STELLPLÄTZE

- 2.1. Die Mindestanzahl der zu errichtender Stellplätze pro Wohneinheit wird wie folgt festgelegt:
- a) Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten: ..... 2 Stellplätze pro Wohneinheit
  - b) Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten:
    - für Wohnungen bis 55,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: ..... 1,5 Stellplätze pro Wohnung
    - für Wohnungen ab 55,1 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: ..... 1,7 Stellplätze pro Wohnung
    - für Wohnungen ab 90,1 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: ..... 2,0 Stellplätze pro Wohnung

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 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 2014 idgF. und der Baubestand erfordern, sind Garagen im vorderen Bauwich mit einem Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenfluchtlinie zulässig. In diesem Fall sind die Garagen 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.
- 2.4. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im "vorderen Bauwich" dürfen diese nicht höher als 3 m sein.

### **3. SONDERREGELUNG FÜR DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE UND FÜR DIE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE PRO BAUPLATZ**

- 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 m<sup>2</sup> + 4% 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 >1.000m<sup>2</sup> darf die Größe der Nebengebäude die maximal zulässige Größe von auf diesen Bauplätzen zulässigen Hauptgebäuden nicht überschreiten.
- 3.3. Im "Bauland – Wohngebiet (BW)" mit dem Zusatz "max. 2WE/Grundstück" darf bis zu einer Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> auch bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten, nur ein Hauptgebäude pro Bauplatz errichtet werden.

### **4. EINFRIEDUNGEN, EINFahrTEN UND SERvITUTSZUFahrTEN**

- 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 30 cm und einer max. Höhe von 130 cm herzustellen.
- 4.2. 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.
- 4.3. Eine geschlossene Ausführung der Einfriedung in Form einer Mauer oberhalb des Sockels ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen aus Schallschutzgründen entlang der Bundes- und Landesstraßen sowie gegen die Westbahn und Einfriedungen in der "geschlossenen" Bauweise.

#### **4.4. Ein- und Ausfahrten**

Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 8 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festlegung ist der Standort der Freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Parzelle 157/37 (KG. Pressbaum).

#### **4.5. Erschließung von Bauplätzen über ein Fahr- und Leitungsrecht**

Über eine Servitutzufahrt (Fahr- und Leitungsrecht) dürfen maximal vier Bauplätze erschlossen werden. Über Servitutzufahrt mit einer Mindestbreite von 8,0 m können auch mehr als vier Bauplätze erschlossen werden.

### **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 2014 idgF. und dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. festgelegten Bestimmungen für "Schutzzonen".
- 6.2. Der Abbruch von "Schutzzonen"-Objekten ist unter Berücksichtigung des § 31 Abs.8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 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, udgl.).
- 6.5. Die konkrete 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 2014 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, sofern nicht anders im Bebauungsplan eingetragen, 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 Niveauperänderungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch bis zu einer Breite von 6 m auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen und einer max. Höhe von 1,8 m,
  - c. als Anschüttungen auf den übrigen Flächen, wobei diese an keinem Punkt mehr als 1,0 m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ Bauordnung 2014 idGF.) ragen dürfen,
  - d. als Anschüttungen mit senkrechten Stützmauern mit geschlossener Oberfläche an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran, wobei die Stützmauer an keinem Punkt mehr als 1,8 m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ Bauordnung 2014 idGF.) ragen dürfen. Die Anschüttungen selbst dürfen max. 1,0 m betragen
  - e. als Anschüttungen mit geneigtem Böschungswinkel an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis 1,0 m heran und einer maximalen Neigung von 1:2 (H:B)
  - f. Steinwürfe dürfen höchstens 75° steil sein. Der Fuß eines Steinwurfs muss mindestens 1,0 m von der Grundgrenze entfernt sein und dürfen samt Anschüttung höchstens 1,0 m hoch sein.

## **9A. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ**

Bei mit der Bezeichnung "LS" (Lärmschutz) im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist im Zuge der Schaffung von Wohneinheiten durch geeignete Maßnahmen für jene Außenbauteile, die in Richtung der Bahntrasse liegen, für einen erhöhten Schallschutz zu sorgen.

Weiteres darf die Ausrichtung von Hauptfenstern von Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der Bahntrasse erfolgen.

## **9. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE**

### **9.1. Begrünte Dächer**

- 9.1.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung <7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Berechnung sind Wintergärten mit Glasdeckung.

### **9.1.2. Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:**

Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwuch, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung der Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als 1 m, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

## 9.2 Begrünte Fassaden

- 9.2.1. Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest 20 % der Fassadenfläche jedes Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.
- 9.2.2. Die zu begrünende Fläche darf auf mehrere Teilflächen an der Fassade aufgeteilt werden. Eine einzelne Begrünungsfläche ist jedoch nur dann anrechenbar, wenn sie 5 % der Fassadenfläche nicht unterschreitet.
- 9.2.3. Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gemäß Punkt 9.2.1. gerechnet werden.
- 9.2.4. Die Begrünung der Fassaden kann sowohl durch eine bodengebundene als auch durch eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.
- 9.2.5. Fassadenbegrünungen sind nach den gültigen Regeln der Technik auszuführen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind bereits in der Planung zu berücksichtigen.
- 9.2.6. Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

## 9.3. Begrünte KFZ-Stellplätze

- 9.3.1. Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen muss zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen bzw. den Grundstücksein- und -ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen.
- 9.3.2. Bei der Neuanlage und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 15-18 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitzufuhr, gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgelegt:

5 bis 8 Stellplätze..... 1 Baum

9 bis 12 Stellplätze..... 2 Bäume

13 bis 17 Stellplätze..... 3 Bäume

Für jede weiteren 4 Stellplätze ist für jede volle und angefangene Einheit ein weiterer Baum zu pflanzen.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

## **10. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN** *(keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)*

- 10.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche baulichen Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.
- 10.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes begrünt (z.B. Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, ...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten.
- 10.3. Das Ausmaß von eventuell begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20 cm starken Substratschicht kann auf das zulässige Ausmaß der versiegelbaren Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.
- 10.4. Ist bei vor dem 01.01.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant und kann das Ausmaß der unter Punkt 10.2. vorgegebenen unversiegelten Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m<sup>2</sup>, welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 9.3.2. zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.