

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER **MARKTGEMEINDE GUMPOLDSKIRCHEN**

- *BESCHLOSSEN IM ZUGE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 28.09.1999*
- *Geändert im Zuge GR-Beschluss am 16.05.2002 – PZ.: GUMP-BÄ1-9868;*
- *ERGÄNZT UM DEN PUNKT 9. IM ZUGE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 23.06.2005 - PZ.: GUMP-BÄ4-10138*
- *Geändert im Zuge GR-Beschluss am 24.06.2009 - PZ.: GUMP-BÄ8-10488*
- *Ergänzt um den Punkt 10. im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 01.07.2010 - PZ.: GUMP-BÄ9-10674*
- *Ergänzt um den Punkt 1.2 und den Punkt 2.4 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 06.03.2012 - PZ.: GUMP-BÄ13-10875*
- *Abänderung und Ergänzung des Punktes 3.Einfriedungen im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 20.09.2012 - PZ.: GUMP-BÄ14-10917*
- *Abänderung des Punktes 5.7 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 27.06.2013 – PZ.: GUMP-BÄ15-11045-A*
- *Abänderung des Punktes 6.2 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 26.06.2014 / TOP 2 – PZ.: GUMP-BÄ16-11156*
- *Abänderung und Ergänzung im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 25.06.2015 / TOP 2.2 – PZ.: GUMP-BÄ17-11242*
- *Abänderung der Punkte 1.1, 5(2), 5.1.1, 5.1.5, 8.2 und 10.3 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 14.09.2017/ TOP 7.3– PZ.: GUMP-BÄ 1-11461*
- *Abänderung der Punkte 4.1, 5(3), 5.1.2 und 5.3 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 28.06.2018/TOP 4– PZ.: GUMP - BÄ 2 – 11731*
- *Abänderung und Ergänzung des Punktes 4. Harmonische Gestaltung der Bauwerke und Ergänzung des Punktes 3.3 im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 27.06.2019/ PZ.: GUMP - BÄ 3 – 11834*
- *Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 23.11.2021/PZ.: GUMP– BÄ4– 11988*
- *Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 15.09.2022/PZ.: GUMP– BÄ5 - 12348*

1. MINDESTGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN

1.1) Das Flächenausmaß von im Zuge einer Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätzen in den einzelnen Bebauungsweisen darf folgende Werte nicht unterschreiten:

- * Im „Bauland – Agrargebiet (BA)“, „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und „Bauland – Kerngebiet – max. 6 Wohneinheiten (BK-6WE)“: 1000m²
- * Im „Bauland – Kerngebiet – max. 12 Wohneinheiten (BK-12WE)“: 1500m²
- * Im „Bauland – Wohngebiet (BW)“:
 - „offene“ Bebauungsweise und „offene oder gekuppelte“ Bebauungsweise wahlweise: 500m²
 - „gekuppelte“ Bebauungsweise: 350m²
 - „geschlossene“ Bebauungsweise südöstlich der Südbahntrasse: 250m² (dieses Ausmaß kann in begründeten Ausnahmefällen um 10% unterschritten werden)
 - „geschlossene“ Bebauungsweise“ nordwestlich der Südbahntrasse: 500m²

Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen

1.2) Entlang der „Guntramsdorfer – Straße“ müssen im Bereich der Festlegung „MBF 2“ die im Zuge einer Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze eine Mindestgröße von 700m² aufweisen.

2. REGELUNGEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN UND DAS AUFSTELLEN VON MOBILHEIMEN UND WOHNWÄGEN

2.1) Im Wohnbauland (BW, BK und BA) ist die Errichtung von Nebengebäuden bzw. das dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen nur gleichzeitig bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.

Weiters dürfen generell Container für Wohnzwecke und nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Tiny Houses, Schlaffässer,...), nicht aufgestellt werden. Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen auf die Dauer der Bauführung.

2.2) Kleingaragen sind mit einem Vorplatz zu versehen, sofern es sich nicht um eine Gemeindestraße mit mehr als 8,5m Breite zwischen den Straßenfluchtlinien handelt. Der Vorplatz ist nicht einzufrieden und muss eine Tiefe von mind. 5,5m aufweisen.

2.3) Anzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 NÖ-Landsgesetzblatt 1/2015 bzw. 30 (2) Z.10 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ-Landsgesetzblatt 3/2015 idgF:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten:

2.4) Auf den Bauplätzen unmittelbar an der Südwestseite der „Wienerstraße“ zwischen der „Pfaffstättnerstraße“ und der „R. Tamchinagasse“ darf im vorderen Bauwuch eine Kleing Garage errichtet werden.

3. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN UND EIN- UND AUSFAHRTEN IM WOHNBAULAND

3.1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine mittlere Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten, wobei eine maximale Höhe von 170cm nicht überschritten werden darf. Sockelmauern sind im ebenen Gelände bis 40cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

3.2) Innerhalb der Schutzzone „Altort Gumpoldskirchen“ haben sich neue Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen bezüglich Sockel-, Gesamthöhe und Gestaltung an den vorhandenen Bestand innerhalb der Schutzzone anzupassen.

3.3) An der Straßenfluchtlinie der Parzelle 380/3 ist entlang der „Bahngasse“ eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,3m zu errichten.

3.4) Ein- und Ausfahrten

Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.

Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflicht-Stellplätzen, wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. In diesen Fällen ist ein verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und darf die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt 8,5 m nicht überschreiten.

Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 6m bzw. ein Vielfaches von 6 betragen.

Für gewerbliche und betriebliche Nutzungen innerhalb des Wohnbaulandes kann unter Vorlage und Prüfung eines umfassenden betrieblichen Konzepts eine Ausnahme von dieser Bestimmung gemacht werden.

4. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE

4.1 Geschlossene Bebauungsweise im Wohnbauland:

4.1.1) Der höchste Punkt des Daches/Gebäudes darf in allen festgelegten Bebauungshöhen keinesfalls mehr als 4,0m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

4.1.2) Ergänzende Regelungen für Gebäude in Bauklasse I,II bzw. Bauklasse II: In der geschlossenen Bebauungsweise darf die Bauklasse „II“ nur straßenseitig bis zu einer max. Tiefe von 12m (von der Straßen- bzw. vorderen Baufluchtlinie aus gemessen) zur Gänze ausgenutzt werden. Für dahinter liegende Gebäude oder Gebäudeteile beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe nur max. 6,0m, wobei nur maximal zwei oberirdische Geschoße errichtet werden dürfen. Auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,0m an jeder Stelle der Gebäudefront einzuhalten.

Auf Eckgrundstücken ist diese maximale Tiefe von 12m im Sinne des obigen Absatzes lediglich an der Schmalseite des Grundstückes anwendbar.

Bei quadratischen Grundstücken ist die Bestimmung nur an einer Seite anwendbar.

Falls an der Grundgrenze bestehende Gebäude einer Nachbarliegenschaft (auf einem mehr als 12m hinter der Straßen- bzw. Baufluchtlinie gelegenen Grundstücksteil) eine Höhe größer als 6m (gemessen von Bezugsniveau auf dem Baugrundstück) aufweisen, darf im Bereich der bestehenden Nachbargebäude eine neu zu errichtende Gebäudefront an der Grundstücksgrenze eine höchstzulässige Gebäudehöhe von bis zu 7m aufweisen.

Die Gebäudefront darf jedoch an keiner Stelle die obere Begrenzung der Nachbargebäude überragen.

Weiters darf der höchste Punkt des Daches/Gebäudes bei Grundstücksteilen, die sich mehr als 12m hinter der Straßen- bzw. Baufluchtlinie befinden keinesfalls mehr als 9m über dem Bezugsniveau auf dem Baugrundstück liegen.

Bei der Beurteilung eines solchen Bauvorhabens ist die Schutzzonenkommission beizuziehen.

4.1.3) Falls in der geschlossenen Bebauungsweise mit Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie ein an der Straßenfluchtlinie liegendes Gebäude abgebrochen wird und unmittelbar danach kein entsprechender Neubau errichtet wird, ist an der Straßenfluchtlinie eine Mauer zu errichten, deren Höhe, Gestaltung und Gliederung auf den umgebenden Baubestand abzustimmen ist.

4.2. Ergänzung für den gesamten Ortsbereich:

Außerhalb der Schutzzone sind bei ortsbildrelevanten Projekten, wie großvolumige Gebäude, Mehrfamilienwohnhäuser, Gebäude in markanten Ortsbereichen etc., hinsichtlich des Volumens und der Proportionen der Baukörper die Ortsbildsachverständigen der Schutzzonekommission im Bauverfahren beizuziehen.

4.3. Im Baulandbereich östlich der „Wienerstraße 77 bis 105“ darf bei der Schaffung von neuen Bauplätzen die Erschließung nur über die „Wienerstraße“ und nicht über den „Füllenkellerweg“ erfolgen.

4.4. Sonderregelungen für die zulässige Bebauungsdichte

In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte „**GFZ**“ (Geschoßflächenzahl) bezeichneten Flächen ist die maximal zulässige Geschoßfläche wie folgt zu ermitteln:

Bauplatzfläche	Geschoßflächenzahl	Ermittelte Geschoßfläche
(BPF)	(GFZ)	(GF)
300	1,00	300
400	1,00	400
400	1,00	400
500	0,96	480
600	0,92	552
700	0,87	609
800	0,83	664
900	0,79	711
1000	0,75	750
1000	0,75	750
1200	0,75	900
1500	0,75	1125
2000	0,75	1500
2500	0,75	1875

Für die Bauplätze mit einer Größe von 400m² bis 1000m² sind die Geschoßflächenzahlen, der nicht in der Tabelle enthaltenen Bauplatzgrößen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

5. SCHUTZZONE ALTORT GUMPOLDSKIRCHEN

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Schutzzone“. Die Plandarstellung „Schutzzone Altort Gumpoldskirchen“ mit der PZ: „GUMP – BÄ5 – 12348 – SZ“ ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

(1) Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

Kategorie I – denkmalgeschützte und schutzwürdige Objekte (rot)

Kategorie II – Erhaltenswerte Gebäude mit dörflicher Struktur bzw. ortsbildprägende Begleitarchitektur (grün)

Kategorie III – sonstige Objekte und unbebaute Bereiche der Schutzzone (gelb)

(2) Schutzzonenkommission

Der Gemeinderat beruft mit Beschluss eine Schutzzonenkommission ein.

Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung.

Die Schutzzonenkommission setzt sich entsprechend den Schutzzonenkategorien wie folgt zusammen:

- Architekt(in) – Bauvorhaben Kategorie I, II und III
- Ortsbildsachverständige(r) – Bauvorhaben Kategorie I, II und III
- Sachverständige(r) für Denkmalschutz (Vertreter des Bundesdenkmalamtes) – Bauvorhaben in der Kategorie I oder II
- Sachverständige(r) für Raumplanung – Bauwerk oder Grundstück in der Kategorie III

(3) Schutzzonengutachten:

Für alle Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014, NÖ LGBl Nr. 1/2015 idgF sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014, NÖ LGBl Nr. 1/2015 idgF sind Schutzzonengutachten durch die Schutzzonenkommission zu erstellen.

In allen Phasen eines Bauverfahrens ist zumindest ein Mitglied der Schutzzonenkommission hinzuzuziehen.

Ergibt die Vorprüfung des Bauvorhabens durch das Bauamt und ein Kommissionsmitglied, dass die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch den, in die Schutzzonenkommission bestellten Ortsbildsachverständigen oder den Sachverständigen für Denkmalschutz schriftlich zu bestätigen.

Ergänzend zu den sonstigen erforderlichen Unterlagen gilt als **planerische Mindestanforderung** in der Entwurfsphase:

- Eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung der von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassade(n) und Dachkörper mit raumbildenden Elementen (z.B. Erker, Gaupen, Einschnitten, etc) in korrekter Darstellung der Höhen (Traufen, Firste) direkt oder nach einer Baulücke anschließender Gebäude.

- Eine einfache räumliche Darstellung/Perspektive mit angrenzender Bebauung mit korrektem Augpunkt = 1,70m über Straße/Gehsteig. Alternativ: Ein einfaches analoges (gebautes) Modell des Projekts in geeignetem Maßstab, z.B. 1:200.
- Wenn erforderlich, sind entsprechende Produkt- und Konstruktionsdetails zu den im Bauvorhaben geplanten Materialien und Produkten vorzulegen.

5.1) Allgemeine Bestimmungen in der Schutzzone

Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der Schutzzone für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbaren Bauvorhaben:

5.1.1) Baukörper

Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Dachform sowie Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand in der Schutzzone abzuleiten.

Künstlerische und bauhistorisch wertvolle Bauteile wie Erker, Arkadenhöfe, Höfe, Treppenanlagen,... in den Schutzzonenkategorien I und II sind zu erhalten.

5.1.2) Fassaden und Dächer

Historische Fassaden sowie das Material von öffentlich zugänglichen Orten einsehbaren Dächern sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form zu erhalten. Abänderungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer stilwidriger Eingriff behoben wird oder eine Abänderung zur zeitgemäßen Nutzung des Objektes unbedingt erforderlich ist und dadurch keine Störung des Ortsbildes verursacht wird.

Die Gliederung, Fassadenfarben und Anstrichsystem der Fassade sind im Einvernehmen mit der Baubehörde so zu wählen, dass ein harmonisches Ortsbild gewährleistet ist. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzonen die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in der ausgewogenen Vielfalt zu erhalten.

Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten Bestandes Bezug zu nehmen.

In der geschlossenen Bauungsweise darf die am Schnittpunkt der seitlichen Grundgrenze mit der Straßen- bzw. vorderen Baufluchtlinie gemessene Differenz der Traufenhöhe von unmittelbar aneinander gebauten Hauptgebäuden nicht mehr als 1,0m betragen. Es darf das Mindestmaß der jeweils festgelegten Bauklasse(n) in jedem Fall ausgenutzt, das Höchstmaß jedoch keinesfalls überschritten werden.

Schaufensteröffnungen, Öffnungen für Haustore, Vitrinen u.ä. sind so anzuordnen, dass das Erdgeschoß als ein die darüber liegenden Geschoße tragender Mauerwerkskörper erkennbar bleibt und dass die Gliederung der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird.

Loggien und Balkone dürfen straßenseitig nicht errichtet werden.

Neigung, Form, Höhe sowie das Material von Dächern sind auf die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft abzustimmen. Die gesamten, bestehenden hölzernen Dachkonstruktionen (Dachwerke) sind in den Schutzkategorie I und II zu erhalten.

In der Schutzzonenkategorie III können für Kleinbauwerke (Kleingaragen, Gartenhütten, Carports,...) bzw. in begründbaren Ausnahmefällen (Funktionelle, ortsräumliche oder topographische Besonderheiten) auch andere Dachformen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden. Voraussetzung dafür ist ein positives Gutachten der Schutzzonenkommission.

Dachauf- und Einbauten sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.

Dachflächenfenster sind flächengleich mit der Dacheindeckung einzubauen und dürfen das Erscheinungsbild des Daches nicht beeinträchtigen. Außen – Sonnenschutz muss in den Fenstern integriert werden.

Dachhlsen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit bautechnisch möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen. Sichtbare Verblechungen sind zu vermeiden. Auf Gaupen sind eigene Regenrinnen und Fallrohre zu vermeiden.

Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise oder in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.

5.1.3) Technische Anlagen

Technische Elemente am Dach, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf von öffentlichem Raum einsehbaren Bauteilen nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Zur Beurteilung der Verträglichkeit für das Ortsbild holt die MGM Gumpoldskirchen eine Stellungnahme eines Mitglieds der Schutzzonenkommission ein.

Parabolantennen und Funkantennen mit Abspannungen dürfen nicht an den zu Straßenfluchtlinien hin gerichteten Fassaden und Dachflächen angebracht werden und sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind. Parabolantennen sind farblich generell auf den Hintergrund abzustimmen.

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. –Kästen, Lüftungsöffnungen, techn. Anlagen für Wärmetauscher,...) sind auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksteilen nur zulässig, wenn sie sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren und das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

Anschlussböcke für Strom, Gas, Telekabel,... sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

Beschattungsanlagen (Außen – Sonnenschutz) und sonstige Konstruktionen an Fenstern (z.B.: Insektenschutz) dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrandungen verdecken oder beeinträchtigen. Sie müssen in Fenster- und Türrahmen integriert oder daran angepasst werden.

5.1.4) Werbeeinrichtungen

Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind vorrangig im Bereich der Erdgeschoßzone der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb – jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes – zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeeinrichtungen zu entfernen.

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist zu vermeiden.

Beschriftungen sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten.

Es dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrandungen verdeckt oder beeinträchtigt werden. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden nicht zulässig.

Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farben) ist nicht zulässig.

In der „Schutzzone“ sind alle ständigen Plakatwände sowie selbstleuchtende Werbetafeln verboten. Davon ausgenommen sind gemeindeeigene (auch selbstleuchtende) Informationstafeln. Temporäre Werbungen (Wahlen, Veranstaltungen etc.) sind nur auf von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Ankündigungsflächen zulässig.

5.1.5) An der Südseite der Kaiser Franz Josef-Jubiläumsstraße darf die Bauklasse „I“ zwischen der Parz.Nr. 27 und der Parz.Nr. 1 (•709) straßenseitig (Nordseite) nicht überschritten werden.

5.1.6) Die für den Bauplatz Ecke Bahngasse/Wiener Straße (Parz.Nr. 377 und -74/1) festgelegte Bauklasse „III“ darf an der gesamten Länge der Straßenfluchtlinie nur bis zur Traufenhöhe der an der Bahngasse bzw. Wiener Straße angrenzenden Gebäude ausgenutzt werden.

5.1.7) Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports

Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Orten einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

5.2) Ergänzende Bauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonekategorien

5.2.1) Kategorie I – denkmalgeschützte und schutzwürdige Objekte

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie unter Denkmalschutz stehen oder erhaltenswürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objekts gelten die unter Punkt **5.1) Allgemeine Bestimmungen in der Schutzzone angeführten** Bestimmungen

5.2.2) Kategorie II – Erhaltenswerte Gebäude mit dörflicher Struktur bzw. ortsbildprägende Begleitarchitektur

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie vom Sachverständigen für Denkmalschutz oder für Ortsbildpflege als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden. Von öffentlichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wiederherzustellen

5.3) Abweichungen von den Bestimmungen der Punkte 5.1 und 5.2 sind in besonders begründeten Fällen möglich, wenn ein positives und einstimmiges Schutzzonengutachten der Schutzzonenkommission vorliegt.

Straßenseitig einsehbare Flachdächer sind allerdings generell nicht zulässig.

6. BAUFÜHRUNGEN IM GRÜNLAND

6.1) Die Errichtung von Einfriedungen für Gartengrundstücke ist im Grünland untersagt.

6.2) Nordwestlich der Bahnlinie ist in der Widmung „Glf“ die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden nur im Bereich der Parzellen .125, .203, 723/1, 723/2, 724/1, 724/2, 725/1, 725/2, 726, 727, 728, 729/1, 789/1, 789/2, 790/1, 790/2, 790/3, 791, 792, 793, 794, 795, 796/1, 796/2, 796/3, 797/1, 797/2, 798/1, 798/2, 799, 800, 801/1, 801/2, 801/3, 801/4, 801/5, 802/1, 802/3, 803/1, 803/2, 803/3, 803/5, 803/6, 803/7, 804/1, 804/2, 804/3, 804/4, 804/5, 805/1, 805/2, 805/3, 805/5, 2767, 2732/2, 2733/2, 2735/1, 2735/2, 2763/1, 2763/2, 2766/3, 2769-2771, 1177/2, 1177/3, 1177/4, 1177/6, 1177/7, 1177/8, 1178, 1184, 2833 gestattet, wobei hinsichtlich des Volumens und der Proportionen der Baukörper ein Ortsbildsachverständiger der Schutzzonenkommission beizuziehen ist.

7. BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETE

7.1) Bei der äußeren Gestaltung von Betriebsobjekten, die im unmittelbaren Anschluss an Wohnbauflächen liegen, ist auf maßvolle, unaufdringliche und ansprechende Formgebung zu achten.

8. FREIFLÄCHEN

8.1) Die als „Freifläche 1 (F1)“ ausgewiesenen Parz.Nr. 2824/1 und 2824/2 sind aus Ortsbildgründen von jeder Bebauung freizuhalten.

8.2) Im Bereich der als „Freifläche 2 (F2)“ ausgewiesenen Teilfläche der Parz.Nr. 2780/20 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten bzw. bedarfsweise zu verdichten.

9. KLEINGARTENGEBIET „TRAISKIRCHNERSTRASSE“

9.1) Das Ausmaß der bebauten Fläche eines einzelnen Kleingartens darf 6,00 m² nicht überschreiten.

9.2) Die Traufenhöhe der Gartenhäuser darf max. 2,20 m betragen. Ein Ausbau des Dachraumes ist nicht zulässig. Unterkellerungen der Gartenhäuser sind nicht gestattet.

9.3) Einfriedungen dürfen nicht in massiver Bauweise (Mauern, Betongittersteine, u.ä.) errichtet werden. Verboten sind weiters geschlossene Holzverplankungen, Stacheldrahtzäune und Schilfmatten.

10. BAULAND ZWISCHEN „STEINGRUBENWEG, BILKOGASSE UND FÜLLENKELLERWEG“

10.1) Das **Garagengebäude** muss als langgestreckter durchgehender Baukörper ohne durchlässige Öffnung (Lärmschutz) errichtet werden.

10.2) Bebauungshöhe NW/SO

Für die einzelnen Schauseiten des Hauptgebäudes sind unterschiedliche „Höchstzulässige Gebäudehöhen in Metern“ bzw. Mindesthöhen festgelegt.

An der **nordwestlichen Schauseite** (NW) darf die Gebäudehöhe ausgehend vom angegebenen Geländeniveau eine Mindesthöhe von 3,0m nicht unterschreiten und außer im Bereich der Rampenzufahrt zum „Steingrubenweg“ eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 3,3m nicht überschreiten.

An der **südöstlichen Schauseite** (SO) darf die Gebäudehöhe ausgehend vom angegebenen Geländeniveau eine Mindesthöhe von 5,5m nicht unterschreiten und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,8m nicht überschreiten.

An allen **anderen Gebäudefronten** ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,8m festgelegt.

Die **Firsthöhe** muss 2,2m bis 2,7m über der angegebenen höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

10.3) Die Lärmschutzmaßnahme im Bereich des „Grünland – Grüngürtels (Ggü-4)“ muss mindestens mit einer Höhe von 5m über dem projektierten Geländeniveau (Böschungsfuß) an der Widmungsgrenze zwischen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Grünland – Grüngürtel (Ggü-4)“ errichtet werden.

11. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

11.1) Begrünte Dächer

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

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

11.1.2) Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:

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

11.2) Begrünte Fassaden

11.2.1) Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest **20%** der Fassadenfläche eines jeden Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

11.2.2) Bei Steildächern ist bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz bzw. bei Betriebs- und Industriegebäuden zumindest 20% der Fassadenfläche verpflichtend begrünt herzustellen.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

11.2.3) 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.

11.2.4) Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gemäß Punkt 11.2.1. gerechnet werden.

11.2.5) Die Begrünung der Fassaden kann sowohl durch eine bodengebundene als auch durch eine wandgebundene Begrünung erfolgen und es ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

11.2.6) 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.

11.2.7) Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

11.3) Begrünte KFZ-Stellplätze

11.3.1) 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.

11.3.2) Bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m², 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 16 Stellplätze	3 Bäume

...ab dem 17. Stellplatz ist für jede weitere Einheit von 1 – 4 Stellplätzen 1 weiterer Baum zu pflanzen.

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

11.3.3) Bei der Neuanlage bzw. Umgestaltung von überdeckten Parkplätzen ist zumindest auf 70% der Dachflächen eine Photovoltaikanlage zu errichten.

12. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

12.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt) unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

12.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, ...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten, diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

12.3) Das Ausmaß von eventuell begrüntem Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann auf das zulässige Ausmaß der versiegelbaren Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.

12.4) Ist bei vor dem 25.07.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant, und kann das Ausmaß der unter Punkt 12.2) vorgegebenen unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 11.3.2 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

13. WINDKRAFTANLAGEN

13.1 WINDKRAFTANLAGEN IM WOHNBAULAND UND BAULAND SONDERGEBIET

13.1.1) Im vorderen, seitlichen und hinteren Bauwuch ist die Errichtung, die Aufstellung und das Anbringen von Windkraftanlagen an Bauwerken verboten.

13.1.2) In der Schutzzone dürfen Windkraftanlagen nur auf vom öffentlichen Raum (Verkehrsflächen, Parkanlagen, etc.) her nicht einsehbaren Grundstücksteilen errichtet werden.

13.1.3) Der höchste Punkt von Windkraftanlagen darf an keiner Stelle mehr als 3m über der Höhe gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe oder Bauklasse liegen.

13.1.4) Bei der Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Gebäuden hat der Abstand zu Grundgrenzen wie auch der Abstand zu anderen Windkraftanlagen und zu Hauptgebäuden mindestens deren Höhe (d.i. der Abstand vom Bezugsniveau bis zum höchsten Punkt, z.B. Flügelspitze, der Windkraftanlage) zu betragen.

13.1.5) Es dürfen nur Windkraftanlagen, die mit einer Schnelllaufzahl von maximal 3 arbeiten („Langsamläufer“), errichtet werden.

13.1.6) Windkraftanlagen sind mit nicht reflektierenden und an die Umgebung angepasster Oberfläche auszuführen.

13.1.7) Auf unbebauten Grundstücken im Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet ist die Aufstellung von Windrädern untersagt.

13.2 WINDKRAFTANLAGEN IM BAULAND-BETRIEBSGEBIET UND BAULAND-INDUSTRIEGEBIET

13.2.1) Für die Aufstellung von Windrädern im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet gelten lediglich die Punkte 13.1.1, 13.1.4, 13.1.5 und 13.1.6.

13.3 WINDKRAFTANLAGEN IM GRÜNLAND

13.3.1) Im Grünland ist das Aufstellen von Windkraftanlagen unzulässig.