



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
beschlossen vom Gemeinderat am 09. 03. 2020, TOP 13
Verordnung vom 22. September 2020

I. ABSCHNITT:

Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 3 Bauplatzgröße

Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

offene Bauungsweise 400 m²

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahne.

gekuppelte oder einseitig offene Bauungsweise 300 m²

geschlossene Bauungsweise 250 m²

Altortgebiet, Bauplätze in den Widmungen „Bauland-Sondergebiet-Kellergasse“ oder „Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension“ 120 m²

Ausnahmen sind zulässig für Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen und dgl.

§ 4 Bauplatzbreite

Bei offener Bauung (o) hat die Breite neu zu schaffender Bauplätze mindestens 15 m zu betragen. Bei einseitig offener (eo), gekuppelter (k) und geschlossener (g) Bauung hat die geringste Breite 12 m zu betragen.

Im Altortgebiet und in den Widmungen „Bauland Sondergebiet Kellergasse“ oder „Bauland Sondergebiet Radfahrpension“ hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

§ 5 Bauungstiefe und Bauungsdichte
Entfällt

§ 6 Werbeanlagen im Bauland

- a) Die Errichtung von Plakatwänden, Werbetafeln, Werbepylone im Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5 m² sind davon nicht berührt.
- b) Im Wohnbauland ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden, etc. verboten.
Ausgenommen davon sind Steckschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen und Firmenbezeichnungen (auch Aufbauten auf der Fassade) jeweils auf Bestandsdauer der dort ansässigen Firmen und Betriebe.



- c) Zusätzlich davon dürfen in der Widmung Bauland-Kerngebiet dort ansässige Betriebe auf Bestandsdauer des Betriebes transluzente Werbeflächen (z.B. Mash-Planen) mit einer Fläche von max. 30 % der straßenseitigen Fassadenfläche montieren.
- d) Die Errichtung von Roller-Boards u.d.gl. über 6 m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6 m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.
- e) Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, i.d.F BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, öffentliche Infosysteme und öffentliche Verkehrsleitsysteme.

§ 7 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn- Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Nabenhöhe solcher Anlagen nicht höher als 4 m über die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

§ 8 Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen und Abstellplatz

Einfriedungen:

- a) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, sowie entlang der seitlichen Grundgrenze im vorderen Bauwich, sind der umgebenden Baustruktur anzupassen und dürfen eine mittlere Höhe von 1,8 m (einschließlich eines Sockels mit einer mittleren Höhe von max. 0,5m) – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau bzw. Gehsteigniveau – nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.



- b) Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (z.B. Sockel, Säulen, Steher und Felder) und dürfen nicht in dichter Form errichtet werden.
Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dgl. sowie das dichte Aneinandersetzen von (Holz-)Latten ist nicht zulässig, wobei der für den Betrachter aus wahrnehmbarem Abstand der Latten zueinander mind. der Lattenbreite zu entsprechen hat.
Bei einer Gesamthöhe der Einfriedung von bis zu max. 1,50 m (gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau) darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- c) In Hanglage sind straßenseitige Stützmauern mit einer mittleren Höhe von max. 0,80 m – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau – zulässig. Auf diesen Stützmauern sind – unabhängig der Höhenbeschränkung – Absturzsicherungen in der erforderlichen Höhe, welche sinngemäß dem Punkt b entsprechend, zulässig.
Darüber hinaus gehende Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- d) Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton – oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- e) Einfriedungen gegen seitliche und hintere Grundgrenzen, sowie gegen Verkehrsflächen ohne Erschließungsfunktion, dürfen eine mittlere Höhe von 1,80 m gemessen vom Bezugsniveau nicht überschreiten.
In Verbindung mit Stützmauern ist unabhängig von dieser Höhenbeschränkung eine Absturzsicherung in der hierfür erforderlichen Höhe zulässig, wobei für diese – im Hinblick der Ausführung – sinngemäß der Punkt b) zu erfüllen ist.
- f) Die zur Erzielung der geschlossenen Bebauungsweise erforderlichen Wände – an oder gegen Straßenflucht bzw. vordere Baufluchtlinie – sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50 m (gemessen vom Bezugsniveau) blickdicht auszuführen.
Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.
- g) Sollte sich aufgrund von **Projekten für die Ableitung von Oberflächenwässer** die Festlegung für die **verpflichtende Errichtung einer Einfriedung** ergeben, so ist eine Sockelmauerwerk in der Höhe von etwa 1m zu errichten, damit das Bauland geschützt wird.



Mindestanzahl von KFZ- Abstellplätzen:

Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der § 63(1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F bzw. § 30(2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. :

e1) Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, oder wenn zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden, sind in der Widmung

Bauland – Kerngebiet 1,5 Stellplätze,

Bauland – Wohngebiet 2,0 Stellplätze

Bauland – Agrargebiet 2,0 Stellplätze bzw.

bei Gebieten mit dem Zusatz „Altortgebiet 1,0 Stellplätze

pro neuer Wohneinheit für Personenkraftwagen zu errichten.

e2) Bei Errichtung / Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Zu- / Umbau im untergeordneten Verhältnis zur Kubatur des Bestandsgebäudes kann ebenfalls der Faktor 1,0 herangezogen werden.

e3) Für Wohngebäude ab 4 Wohneinheiten gilt zusätzlich:

Bei fußläufiger Entfernung des Hauseinganges / Stiege von weniger als 500 m zur nächsten Schnellbahnhaltestelle, für Wohnungen unter 60 m² Nutzfläche und im Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz „Zentrumszone“ kann der Faktor um jeweils 0,25 bis zum Mindestfaktor von 1,0 abgemindert werden.

e4) Bei der Errichtung von zumindest einem zusätzlichen Fahrradabstellplatz/Wohneinheit darf die Mindestanzahl der KFZ-Stellplätze um den Faktor 0,25 weiter abgemindert werden, wobei der Mindestfaktor von 1,0 dann nicht unterschritten werden darf.

Voraussetzung dafür ist, dass die zusätzlichen Fahrradabstellplätze in einem Gebäude/teil nicht höhenversetzt errichtet werden.

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

Ein- und Ausfahrten:

In der Widmung Bauland-Kerngebiet und im Altortgebiet ist, ausgenommen zur Schaffung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, nur eine PKW-Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) pro Liegenschaft mit einer max. Breite von 6,0m zulässig. In allen anderen Widmungen dürfen zwei Grundstückszufahrten nur dann errichtet werden, wenn keine öffentlichen KFZ-Stellplätze und Grünanlagen verloren gehen.

Ausgenommen davon sind Betriebszufahrten und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Objekten auf Bestandsdauer der Betriebe.

§ 9 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Altortgebiete:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und die §§ 3 und 4 entfallen.

(2) Schutzzone Hühnerberg - Kettlasbrunn:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch folgende Regelungen ergänzt:

Die Mindestgröße des Bauplatzes beträgt: 120 m²

Die Bauplatzbreite darf bei jeder Bebauungsweise bis auf 8 m herabgesetzt werden.

Der Seitenabstand eines Gebäudes von der Grundgrenze darf bis auf 1,40 m herabgesetzt werden. In der Sonderform der offenen Bebauung kann an der zweiten parallel dazu liegenden Grundgrenze angebaut werden.

Der Abstand der 2 parallelen Dachtraufen eines Satteldaches darf die tatsächliche oder sichtbar gemachte Gebäudebreite nur um höchstens 36 cm überragen.

Die Höhe eines Gebäudesockels gemessen an der Fassade darf maximal 80 cm betragen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann. Das Längenverhältnis Höhe zu Dachfläche muss 2:3 ergeben, das entspricht einem Neigungswinkel von ca. 42°. Die Walmflächen sind geringfügig steiler auszuführen.

(3) Schutzzone Kellerzeile - Hörersdorf:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch die Regelungen des § 9 Abs.2 Zif. 1 bis 6 ergänzt.

(4) Landschaftsbild:

Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen. Um die in der Schutzzone erforderliche Sockelhöhe in ungünstigen Fällen besser erreichen zu können, darf die Geländeregulierung dazu herangezogen werden.

(5) Bauland-Sondergebiet–Kellergasse, Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension

Durch Neu- und Umbauten darf das äußere Erscheinungsbild einer Kellergasse nicht verändert werden.

Ein Gebäude darf nur aus einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Obergeschoß bestehen.

Die straßenseitigen Fenster dürfen eine Größe von 60/80cm und die straßenseitige Eingangstür eine Größe von 160/200 nicht überschreiten.

Dachgaupen dürfen mit Ausnahme der straßenabgewandten Seite eine Größe von 0,50m² nicht übersteigen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann.



(6) Gebäudehöhe für die Widmung Bauland – Sondergebiet – Krankenhaus (KG. Mistelbach):

Die maximale Gebäudehöhe oder die festgelegte absolute Höhe ü. A. darf höchstens um 3,5 m mit Bauteilen wie z.B. Aufzüge, Stiegehäuser, Solaranlagen etc. überragt werden.

**II. ABSCHNITT
Bebauungsvorschriften für das Grünland**

§ 10

Der § 9 (4) dieser Verordnung gelten auch für Vorhaben im Grünland, ausgenommen im Kleingartengebiet.

§ 11 Bauklasse

Für alle Bauten im Grünland gelten die Bauklasse I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung, sofern der Charakter eines geplanten Bauwerkes nicht eine andere Bebauungshöhe erforderlich macht.

**III. ABSCHNITT
Bebauungsvorschriften für das Betriebsgebiet**

§ 12 Der § 9 (4) dieser Verordnung gilt auch für Vorhaben im Betriebsgebiet.

§ 13 Bauliche Anlagen wie Werbepylone dürfen samt Konstruktion nicht höher als 8 m über der im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein und eine Werbefläche pro Seite von 25 m² nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen des Betriebsgebietes der dort ansässigen Betriebe.

IV. ABSCHNITT

§ 14 zusätzliche Bebauungsbestimmungen für den im Plan speziell abgegrenzten Bereich „Försterweg“, „Elisabethweg“ und „Venusallee“

Zur Sicherung des Wasserrückhaltes auf Eigengrund ist ein Retentionsvolumen von 12 Liter pro m² Bauplatzgröße sicherzustellen.

§15 Zusätzliche Bebauungsbestimmungen für das Bauland – Sondergebiet - Schule (Berufsschule – Franz Bayer-Straße):

- In diesem Bereich sind die Gebäude bzw. ihre Nutzung so anzuordnen, dass eine entsprechende Lärmabschirmung in Richtung Bahn erfolgt (z.B.: derzeit „Werkstattbereich“ zur Bahn hin orientiert).
- Weiters wird ein Verbot von Hauptfenstern in Richtung Bahn festgelegt.



V. ABSCHNITT Freiflächen

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Frättingsdorf** ist mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Eibesthal** dient dem Schutze der darunter bestehenden Keller und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Kettlasbrunn** dient dem Verbot der Errichtung einer Versickerungsanlage.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Kettlasbrunn** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Mistelbach, am 22. September 2020

Der Bürgermeister



Erich Stübenvoll

An der Amtstafel

angeschlagen am: 23. 9. 2020



abgenommen am: