

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN KG BERNDORF I – IV**

### **Abschnitt I Bauland**

---

#### **Absatz 1 Ortsbildgestaltung**

Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.  
Für festgelegte erhaltungswürdige Altortgebiete gelten zusätzlich besondere Bebauungsvorschriften (Abschnitt II)

#### **Absatz 2 Regelung der Bebauung für Wohnbauland**

Gebäudefronten zur Verkehrsfläche, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind durch vertikale Staffelung (z.B. abgesetzte Gebäudefronten, Vor- oder Rücksprünge bzw. Putzstrukturen etc.) zu gliedern.

#### **Absatz 3 Abteilung und Aufschließung**

- 1) Bei der Bauplatzbeschaffung sind im gesamten Bauland Mindestgrößen von Grundstücken und Teilen von Grundstücken
  - in der offenen Bebauungsweise mindestens 400 m<sup>2</sup>
  - in der offenen oder gekuppelten und gekuppelten 350 m<sup>2</sup>
  - in der geschlossenen 250 m<sup>2</sup>einzuhalten.  
Bei Eckparzellen sind die definierten Mindestgrößen um 100 m<sup>2</sup> zu erhöhen.  
Bei Grundstücken und Teilen von Grundstücken in der Widmung Bauland-Wohngebiet beschränkt auf 2 Wohneinheiten (BW-2WE) sind die oben festgelegten Mindestgrößen um 100 m<sup>2</sup> zu erhöhen.  
Bei Grundstücken und Teilen von Grundstücken in der Widmung Bauland-Wohngebiet beschränkt auf 3 Wohneinheiten (BW-3WE) sind die oben festgelegten Mindestgrößen um 200 m<sup>2</sup> zu erhöhen.
- 2) Die unter 1) geregelte Mindestgrößen der Grundstücke und Teilen von Grundstücken ist auch bei Grundstücksneuaufteilung von Fahnenparzellen einzuhalten, die Zufahrt (Fahne) beim Fahnengrundstück zählt nicht zur Bauplatzgröße.
- 3) Die Baubehörde kann bei der Teilung von Grundstücken und Teilen von Grundstücken im bestehenden, bebauten Ortsbereich, eine Unterschreitung der in den Punkten 1 und 2 aufscheinenden Mindestwerte zulassen, wenn sie den umgebenden Bebauungsstrukturen entsprechen und wenn den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprochen wird.

#### **Absatz 4 Versickerung von Niederschlagswässern<sup>1</sup>**

Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist im gesamten Bauland beim Neubau eines Gebäudes auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist. Sollte eine Versickerung auf Eigengrund technisch nicht möglich sein, ist das Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Berndorf herzustellen.

#### **Absatz 5 Bestimmungen für Wohnbauland ausgenommen Bauland-Agrargebiet**

Für die als Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-HE), Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN), Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche<sup>2</sup> festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

1. Für Grundstücke und Teilen von Grundstücken im definierten Wohnbauland ausgenommen Bauland-Agrargebiet (BA) mit einer Fläche unter 500 m<sup>2</sup> sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.
2. Für Grundstücke und Teilen von Grundstücken im definierten Wohnbauland ausgenommen Bauland-Agrargebiet (BA) mit einer Größe zwischen 501 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Grundstücksfläche im Bauland als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und als Grünraum zu gestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.
3. Für Grundstücke und Teilen von Grundstücken im definierten Wohnbauland ausgenommen Bauland-Agrargebiet (BA) mit einer Fläche zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Grundstücksfläche im Bauland als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und als Grünraum zu gestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.
4. Für alle anderen Grundstücke und Teilen von Grundstücken im definierten Wohnbauland ausgenommen Bauland-Agrargebiet (BA) mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Grundstücksfläche im Bauland als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten sind, als Versickerungsfläche zu nutzen und als Grünraum zu gestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.
5. In begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) kann der tatsächliche Freiflächenanteil um 5 % reduziert werden. Die prozentuelle Differenz zu dem vorgegebenen prozentuellen Flächenanteil ist in m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Unter Versickerungsfläche sind die Flächen, die unter Bedachtnahme und Maßgabe der natürlichen Geländestrukturen zur Versickerung des Regenwassers vorzusehen sind zu verstehen.

<sup>2</sup> Unter Freifläche ist eine versickerungsfähige Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Grünraum zu gestalten ist, zu verstehen

umzurechnen und ist diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche zu kompensieren.

6. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter 2. bis 5. festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche am jeweiligen Grundstück und Grundstücksteil im Bauland ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen, die Lage der Versickerungsfläche ist nach Maßgabe der natürlichen Geländestrukturen vorzunehmen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen.

Freiflächen sind als Grünraum zu gestalten. Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 31.12.2022) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

#### **Absatz 6      Geländeveränderungen**

Natürliche Geländeformen sind so weit zu erhalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **Absatz 7      Private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

1. Bei Neuerrichtung von Einfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern sind abweichend vom § 11 der NÖ Bautechnik- Verordnung 2014 mindestens 2 Abstellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.  
Bei der Neuerrichtung von Wohnbauten mit mehr als einer Wohneinheit, sind für jede Wohneinheit, deren Wohnfläche 70 m<sup>2</sup> übersteigt mindestens 2 Abstellplätze vorzusehen.
2. Bei der Neuerrichtung von Wohnbauten mit mehr als 1 Wohneinheit sind für jede Wohneinheit, deren Wohnnutzfläche 70 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, mindestens 1,5 Abstellplätze je Wohneinheit auf Eigengrund zur Verfügung zu stellen. Die Bestimmungen des § 63 der NÖ Bauordnung 2014 gelten sinngemäß.
- 2a. Als Ausnahme zu Punkt 2 ist für die Bebauung auf dem Grundstück 15/3, KG Berndorf I auf Grund der besonderen Wohnform (ausschließlich als Senioren-Wohnungen) nur jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen.
3. Als Ausnahme zu Punkt 2 ist für die Bebauung auf dem Grundstück 144/23 KG Berndorf I auf Grund der Bebauungsdichte und der umgebenden Nutzungen zu den Stellplätzen gemäß NÖ Bautechnik-Verordnung 2014 ein Zuschlag von 25 % vorzusehen. Diese Stellplätze können auch zu ebener Erde ausgeführt werden (eine Ausführung im Tiefgeschoss muss nicht erfolgen).
4. In der Karl-Fuchs-Gasse (Berndorf II) und am Herrenhausweg (Berndorf IV) ist die Errichtung von Garagen derart vorzunehmen, dass vor der Garage bzw. an der Grundstücksgrenze ein nicht abgeschlossener, ebener Abstellplatz auf Eigengrund

bestehen bleibt, d.h. die Garage ist 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Die Tiefe der Garagen darf maximal 6,50 m betragen.

5. In Ergänzung zu den Bestimmungen der NÖ Bauordnung § 51 Absatz 1 ist die Errichtung von Garagen im Vorgartenbereich entlang der B 18 auf den Grundstücken 158/2, 157/2, 154/2, 153/2, 150/2, 149/2, 146/2, 145/2, 144/2, 143/2, 142/2, .373, 131/4 und 131/1 (alle in Berndorf II) erlaubt.
6. Für das Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN), Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) darf die Einfahrt je Liegenschaft eine Breite von maximal 6 m aufweisen. Diese Breite kann auch auf zwei Einfahrten aufgeteilt werden.  
Bei großvolumigen Wohnbauten (Reihenhausanlagen, Wohnhausanlagen, u.dgl.) sind mehrere Einfahrten (jeweils maximal 6 m Breite) je Liegenschaft zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 m zwischen den Einfahrten einzuhalten.  
Es sind auch mehrere und breitere Einfahrten zulässig, wenn dadurch die Anzahl der Kfz-Stellplätze im betroffenen, öffentlichen Straßenraum nicht verringert wird und neue Stellplätze auf Privatgrund geschaffen werden.  
Bei Reihenhausanlagen ist die Errichtung von je einer Einfahrt mit max. 6,00 m Breite für jedes Reihenhaus zulässig.  
Die Gestaltung von Carports in diesen Bereichen ist an die bereits bestehenden, genehmigten Hauptgebäude bzw. an bereits bestehende, genehmigte Carports anzupassen.
7. Für das Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Betriebsgebiet (BB), Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB), Bauland-Industriegebiet (BI), Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet (BVI), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-HE) und Bauland-Sondergebiet (BS) ist auch eine größere Breite der Zu- und Abfahrt zulässig, bzw. eine Aufteilung auf jeweils eine Zufahrt und Abfahrt ebenso zulässig, wenn es aus betrieblichen Gründen oder aus der gegebenen Verkehrssituation erforderlich ist.
8. Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzflächen. Ab der Summe der Dachflächen der Carports je Grundstück und Teilen von Grundstücken von 40 m<sup>2</sup> müssen diese mit begrüntem Dach (zumindest extensive Begrünung) errichtet werden, eine versickerungsfähige Oberfläche am zum Carport gehörenden Stellplatz ist nicht erforderlich.
9. Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück und Teilen von Grundstücken gilt:
  - An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
  - Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.

- Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
  - Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche, sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.
10. Für Handelsbetriebe und sonstige Betriebe und Nutzungseinrichtungen gemäß § 63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:
- An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.
  - Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
  - Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
11. Anstelle der unter 9. und 10. angeführten großkronigen Bäume (acht m Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit acht m Kronendurchmesser entspricht.

## **Absatz 8 Einfriedungen**

Nachstehende Bestimmungen gelten für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks, welche direkt an der vorderen Grundstücksgrenze liegen oder bis zu einem Abstand von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt sind, und die innerhalb der Bauland-Widmungsarten Wohngebiet, Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“, Wohngebiet für nach-haltige Bebauung, Kerngebiet, Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Agrargebiet (BA, BW, BW-2WE, BW-3WE, BWN, BK, BKN, BK-HE) liegen.

Bei Einfriedungen innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze, welche nicht direkt an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden bzw. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, von der Verkehrsfläche aus gesehen haben, kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

1. Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,80 m einschließlich des Sockels nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände der Geländeform anzupassen.
2. Die Sockelhöhe muss mindestens 0,30 m betragen.
3. Einfriedungen sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und müssen ab einer Höhe von 1,20 m in blickdurchlässiger Ausführung errichtet werden. Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen. Als Einfriedung dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtfrontlänge ausmachen und dürfen nicht in dichter Form

errichtet werden. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist nicht zulässig. Ein eventueller Sichtschutz darf nur durch eine hinter der Einfriedung vorgesehene Bepflanzung erzielt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden. Anschlusskästen für Strom- und Gasanschlüsse sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren.

4. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das Öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Ein eventueller Niveauunterschied ist auf Eigengrund abzuböschten.
5. Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen niedrig zu halten, wobei eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden darf. Bei höheren natürlichen Geländestufen kann eine Überschreitung dieser Höhe bewilligt werden.
6. Bei geländebedingten Stützmauern ist die Einfriedung auf der Stützmauer mindestens 1,00m und maximal 1,30 m hoch auszuführen. Auf Stützmauern darf kein Sockel errichtet werden.
7. Einfriedungsmauern mit undurchsichtigen Einfahrtstoren sind bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsanlagen gestattet. Die Mauern sind als Teil der Schauseite gemäß Zif. 3 sinngemäß zu gliedern.
8. Die Errichtung von Schallschutzmauern ist an Landesstraßen erlaubt. Ab einer Höhe von 2,00 m ist eine Abrückung vom öffentlichen Gut in der Höhe der Einfriedung durchzuführen. Der davor liegende Teil muss bepflanzt werden. Die Mauern sind entsprechend den Bestimmungen für die Einfriedungen gemäß Zif. 3 sinngemäß zu gliedern.
9. Einfriedungen für Schallschutz und Hochwassersicherheit sind entsprechend den jeweiligen Anforderungen auszuführen und gemäß Zif. 3 sinngemäß zu gliedern.
10. Wenn in der geschlossenen Bebauungsweise der geschlossene Eindruck durch Mauern erreicht wird, so sind diese zu gliedern. Die Gliederung hat durch Gestaltung der Oberfläche und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen.

### **Absatz 9 Dachgestaltung**

Auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ist, sofern nicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen ist, eine Dachbegrünung<sup>3</sup> mit einem Bodenaufbau von mindestens 8 Zentimetern vorzusehen, davon ausgenommen sind Nebengebäude und bauliche Anlagen, wenn deren Gesamtfläche pro Grundstück und Teilen von Grundstücken insgesamt maximal 40 m<sup>2</sup> beträgt.

### **Absatz 10 Dachgestaltung/Bebauung am Herrenhausweg und in der Karl-Fuchs-Gasse**

1. Als Dachform ist nur das Satteldach oder das Walmdach zulässig, wobei die vorgegebene Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straßenfluchtlinie einzuhalten ist.

---

<sup>3</sup> Unter Dachbegrünung ist eine Bauwerksbegrünung zu verstehen, damit bezeichnet wird sowohl der Vorgang des Bepflanzens von Dächern in Form von Dachgärten als auch die bestehende Gesamtheit der Pflanzen einschließlich des notwendigen Unterbaus auf einem begrünten Dach.

2. Satteldächer sind im Querschnitt bezogen auf die senkrecht gebildete Achse, symmetrisch, mit beidseitig gleicher Dachneigung auszubilden.
3. An den im Plan mit entsprechenden Planzeichen festgelegten seitlichen Grundstücksgrenzen sind Garagen bzw. Carports zu kuppeln.

#### **Absatz 11    Antennen / Sendeanlagen ausgenommen TV-Satellitenantennen**

Die Höhe von Antennen und Sendeanlagen auf Dächern, ausgenommen TV-Satellitenantennen, darf die genehmigte Gebäudehöhe um die volle genehmigte Gebäudehöhe, gemäß NÖ Bauordnung, überragen. TV-Satellitenantennen dürfen den Gebäudefirst um max. 120 cm überragen. Für Flächen außerhalb des Altortgebietes darf, bei einer positiven Beurteilung der Einbindung in das Ortsbild, diese Höhe auch überschritten werden. Diese Bestimmungen gelten nicht für öffentliche Anlagen (z.B. Feuerwehr/Rettung/Polizei/ etc.).

Diese Bestimmungen gelten auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb).

#### **Absatz 12    Anlagen zur Energieerzeugung (ausgenommen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen)**

Anlagen zur alternativen Energieerzeugung durch Windkraft dürfen, ebenso wie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, den Gebäudefirst um max. 120 cm überragen. Freistehende Masten für solche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten (z.B. Bauklasse I = max. 5 m). Vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Bereiche unterliegen nicht diesen Bestimmungen.

Diese Bestimmungen gelten auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb).

#### **Absatz 13    Container**

Das Aufstellen von Containern ist nur in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen erlaubt.

Davon ausgenommen sind Container, die aufgrund deren ausreichender Verkleidung nicht als solche wahrgenommen werden.

#### **Absatz 14    Besondere Bebauungsbestimmungen**

1. Für das Grundstück 179/5, KG Berndorf I (Bereich Wasserturmweg) wird festgelegt: Bei der Errichtung von mehreren Gebäuden nebeneinander sind diese entweder aneinander zu bauen oder ein Abstand von mindestens 6,50 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.
2. Der seitliche Bauwuch im Bereich der Grundstücke 363/3 und 364/3, beide KG Berndorf II (Urhausweg) ist einem vorderen Bauwuch gleichzusetzen und sind Nebengebäude im Bauwuch nicht zulässig.

#### **Absatz 15    Versickerung und Ableitung von Niederschlagswässern**

Im Bauland-Betriebsgebiet (BB) im Bereich Augraben (KG Berndorf II) ist die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Kanal unzulässig. Eine Versickerung dieser Niederschlagswässer auf Eigengrund ist erst nach Austausch von allfällig kontaminiertem Erdreich zulässig.

## **Abschnitt II Erhaltenswürdige Altortgebiete**

*(Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)*

### **Absatz 16 Geltungsbereich des erhaltenswürdigen Altortgebietes**

Der Geltungsbereich des erhaltenswürdigen Altortgebietes deckt sich mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Altortgebiet.

### **Absatz 17 Harmonische Gestaltung der Bauwerke**

1. Dächer sind mit einer Mindestneigung von 35 Grad auszuführen und sind symmetrisch zur Straßenfluchtlinie festzulegen. Garagen und Carports mit Flachdach sind bis zu einer Gebäudehöhe von 3,00 m und jeweils mit einer maximalen Fläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese die bestehende Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigen.
2. Als Dachformen sind für das Hauptgebäude nur Satteldach, Krüppelwalmdach (Schopfwalm) oder das Walmdach zulässig. Die Firstrichtung hat sich an die Baulichkeiten der Umgebung sowie an die Geländebeschaffenheit anzupassen.
3. Sonderdachformen sind nur zulässig, wenn diese die bestehende Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigen.
4. In geschlossener und gekuppelter Bauungsweise sind die Dachneigungen an den Bestand anzupassen.
5. Erhaltenswürdige Strukturen (Straßenseite, Bauungsweise, -höhe, -dichte) und Elemente (historische Fassaden, architektonische Formen, Materialien) sind in ihrer überlieferten Form zu erhalten. Veränderungen und Erneuerungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein stilwidriger Bestand behoben wird oder eine Änderung für eine zeitgemäße Nutzung des Objektes unbedingt erforderlich ist und das Ortsbild dadurch nicht gestört wird. Baudetails, Stilelemente, Materialien und Farbgebung bestehender und neuer Bauwerke dürfen von den bestehenden Bauwerken im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014) nicht auffällig abweichen. Fassaden sind daher so zu gliedern, dass sie dem Charakter der Bauwerke im Bezugsbereich entsprechen (z.B. Lisenen, Faschen, Gesimse, etc.).
6. Voraussetzung für eine Veränderung oder Erneuerung gemäß Punkt 5 ist, dass das geplante Vorhaben dem Maßstab der bestehenden baulichen Struktur entspricht und dass wesentliche Elemente (Grundriss, Gliederung, Material, Dachform) dem Bestand angeglichen werden.
7. Die Höhe von Antennen und Sendeanlagen auf Dächern, ausgenommen TV-Satellitenantennen, darf die genehmigte Gebäudehöhe um die volle genehmigte Gebäudehöhe, gemäß NÖ Bauordnung, überragen. TV-Satellitenantennen dürfen den Gebäudefirst um max. 120 cm überragen und sind der jeweiligen Untergrundfläche farblich anzupassen. Die Höhe von freistehenden Antennenmasten darf nicht höher als die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Diese Bestimmungen gelten nicht für öffentliche Anlagen (z.B.

Feuerwehr/Rettung/Polizei/ etc.). Vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Bereiche unterliegen nicht diesen Bestimmungen.

8. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind am Dach zu errichten oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Die maximale Neigung (Dach inkl. Aufbauten) darf dabei jedoch einen Winkel von 45° nicht überschreiten. Vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Bereiche unterliegen nicht dieser Bestimmung. Die Aufstellung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen hat generell (unabhängig von der jeweiligen Dachform) parallel zum First bzw. zur Traufe zu erfolgen. Bei Flachdächern hat die Aufstellung parallel zur Fassadenseite (und / oder parallel zur Attikaseite) zu erfolgen.
9. In Gärten dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur dann errichtet werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
10. Anlagen zur alternativen Energieerzeugung durch Windkraft dürfen ebenso wie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung (ausgenommen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) nur dann ausgeführt werden, wenn eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum nicht gegeben ist.
11. Werbeeinrichtungen (Schilder, Reklametafel, Werbe- und Firmenzeichen) sind so zu errichten, dass sie sich in der Form, Größe, Umfang und Art harmonisch in das Gesamtbild einfügen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Straßen und Plätze vermieden wird.

letzte Änderung in der Gemeinderatsitzung am 16.05.2023 TOP 23)  
in Rechtskraft erwachsen am 01.06.2023