



# Textliche Bebauungsvorschriften

## 1 GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld, ausgenommen das „Bauland-Industriegebiet (BI)“ im Norden des Gemeindegebiets.

## 2 ÄNDERUNG DER GRUNDGRENZEN, TEILUNG VON BAUPLÄTZEN, MINDESTBAUPLATZGRÖSSE

2.1 Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:

- im „Bauland-Agrargebiet (BA)“, „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland-Kerngebiet (BK)“: 1.000m<sup>2</sup>
- im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Wohngebiet – max. zwei Wohneinheiten (BW-2WE)“:
  - a. in der offenen Bauungsweise: 600m<sup>2</sup>
  - b. in der gekuppelte und der einseitig offenen: 500m<sup>2</sup>
  - c. in der geschlossenen Bauungsweise: 400m<sup>2</sup>  
wobei das Höchstmaß der neu geschaffenen Bauplätze 1.199m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

2.2 Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

2.3 Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutzufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 2.1 ohne Fahnenzufahrt und Servitutzufahrt.

## 3 ANORDNUNG VON GARAGEN, ANZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE

3.1 in der „offenen, gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bauungsweise müssen Garagen einen Mindestabstand von 6m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.

3.2 Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist.

3.3 Wird keine Garage errichtet, sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig nutzbare PKW-Stellplätze direkt an der Straßenfluchtlinie bzw. zu internen Erschließungsstraßen Fahnenzufahrten oder Servitutzufahrten hin orientiert zu errichten. Diese dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Fahnenparzellen.

**3.4 Mindestanzahl von Stellplätzen von Personenkraftwagen** im Sinne der §§ 3(1) der NÖ Bauordnung 2014 idgF bzw. § 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, ist folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:

- Für „betreubares Wohnen“ sowie Wohneinheiten bis zu 55m<sup>2</sup> Nutzfläche:
  - 1 Stellplatz, pro neu errichteter Wohneinheit
- Für Wohneinheiten über 55m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup> Nutzfläche:
  - 1,5 Stellplätze, pro neu errichteter Wohneinheit
- Für Wohneinheiten über 85m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für Reihenhäuser und Einfamilienhäuser:
  - 2 Stellplätze, pro neu errichteter Wohneinheit

Die Stellplätze müssen unabhängig und getrennt von einander erreichbar sein. Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

3.5 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen in befristeter Form als Baustelleneinrichtung.

3.6 Auf bebauten Grundstücken dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht im Vorgartenbereich auf- und abgestellt werden.

3.7 Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden im Bereich der Parzellen 593/14-593/34, 593/38-593/59, 593/61 und 593/71-593/81 (Bereich „Seepark“) Garagen oder Nebengebäude an der seitlichen Grundgrenze dürfen nicht weiter als bis zu 18m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet werden.

3.8 Mindestanzahl von Abstellanlagen für Fahrräder

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Fahrräder zu errichten.

## **4 STRAßENSEITIGE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG**

4.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

4.2 Im Wohnbauland und „Bauland-Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bauweise errichtet werden. Aus Lärmschutzgründen sind entlang der „Landesstraßen“ Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2m, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, zulässig.

4.3 Im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ dürfen Einfriedungen maximal 2m hoch errichtet und können auch als Mauer ausgeführt werden.

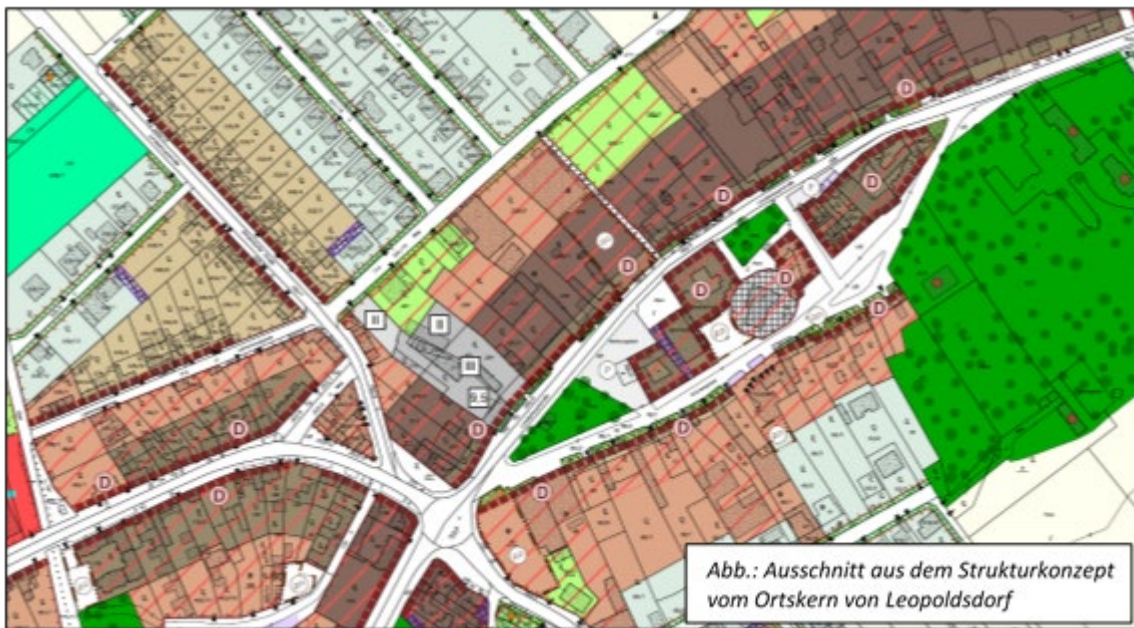
## **5 WERBEEINRICHTUNGEN**

5.1 Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland („Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“ sowie die Aufstellung

und Anbringung von Werbeaufschriften, ausgenommen befristete Ankündigungen, an Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen ist verboten.  
Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung und Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke.

## 6 ORTSBILD UND HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM „ORTSKERN“ VON LEOPOLDSDORF UND BREITSTETTEN

6.1 Geltungsbereich "Ortskern": (siehe unten eingefügten Ausschnitt – Kennzeichnung (D) und Anbauverpflichtung im Strukturkonzept)



- 6.1.1 Entlang der zum öffentlichen Raum hin orientierten Dachflächen sind Steildächer zu errichten. Als Dachform ist ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig.
- 6.1.2 Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächer ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Sollte der in der Natur vorhandene Bestand anders ausgerichtet sein, ist, die giebelständige Ausrichtung beizubehalten. Wenn stattdessen eine Ausrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie gewählt wird, ist ein Ortsbildgutachten, das die Einfügung in das Ortsbild bestätigt, vorzulegen.

## 7 HÖCHSTER PUNKT EINES GEBÄUDES IM WOHNBAULAND

- 7.1 Der höchste Punkt eines Gebäudes – ausgenommen untergeordnete Bauteile – darf höchstens 3m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen
- 7.2 Im Bereich der „höchstzulässigen Gebäudehöhe von 6,5m“ und der „offenen“ Bauungsweise darf kein zurückversetztes Geschoß errichtet werden.

## 8 NIVEAU DES BAUPLATZES UND VON HAUPTGEBÄUDEN

Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 1a NÖ Bauordnung 2014) zulässig.

## 9 BEGRÜNTE DÄCHER

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 und „Leicht Konstruktionen“ wie Flugdächer oder Vordächer. 25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

## 10 BEGRÜNTE FASSADEN

- 10.1 Bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz, können alternativ zu Dachbegrünungen zumindest 20% der Fassadenfläche eines jeden Gebäudes begrünt werden.
- 10.2 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.
- 10.3 Die Begrünung der Fassaden kann sowohl durch eine bodengebundene als auch durch eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.
- 10.4 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.
- 10.5 Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

## 11 GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON KFZ-STELLPLÄTZE

- 11.1 Bei der Errichtung von privaten Abstellflächen ab 5 Stellplätze im Freien sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze müssen zumindest 2 Bäume (Stammumfang 0/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, min. 4-mal verpflanzt) gepflanzt werden.
- 11.2 Bei der Errichtung von privaten KFZ-Abstellflächen ab 5 Stellplätze im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. sind die Oberflächenwässer über geeignete Versickerungsanlagen (Sickermulden, Sickerschacht, ...) zu versickern.

## 12 UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

- 12.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1m 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 Fläche 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 Ist bei vor dem 26.06.2023 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 50m<sup>2</sup>, welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 11.1 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Flächen gewährleistet wird.

## 13 VERSICKERUNG UND RÜCKHALTEMASSNAHMEN VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN

- 13.1 Im Zuge eines Neu- und Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 12.1) auf Eigengrund zur Versicherung gebracht werden.

## 14 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Bei Neu- bzw. Zubauten im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Breitstetten (Parzelle 541/2) ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen. Das im gegenständlichen Fall erforderliche Ausmaß dieses erhöhten baulichen Schallschutzes der Außenbauteile ist durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

## Änderungshistorie

| Aktenzeichen     | Datum<br>Rechtskraft<br>Verordnung | Änderungen  |
|------------------|------------------------------------|---|
| <b>B1-12104</b>  | 08.08.2023                         | Erstellung eines gemeindeweiten Bebauungsplanes samt textlicher Bebauungsvorschriften |
| <b>BÄ1-12693</b> | 09.08.2024                         | Änderung Punkt 4 „Straßenseitige Grundstückseinfriedungen“                            |
| <b>BÄ2-12534</b> | 09.04.2025                         | Keine Änderungen textliche Bebauungsvorschriften                                      |