

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Geändert im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.02.2018: PZ.: GUTR – BÄ7 – 11674
- Änderung bzw. Ergänzung in den Punkten 1 und 4 des Abschnittes A sowie in Abschnitt E im Zuge der Beschlussfassung im Umlauf vom 24.09.2020: PZ: GUTR-BÄ11 – 11973
- Geändert im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.03.2022: PZ.: GUTR – BÄ14 – 12208
- Geändert im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.09.2022: PZ.: GUTR – BÄ15 – 12249 –Neufassung
- Änderung und Ergänzung in den Punkten 1.1 und 1.2 im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.12.2022, PZ.: GUTR – BÄ16 – 12418
- Ergänzung unter Punkten 6. im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.05.2023, PZ.: GUTR – BÄ17 – 12472
- Ergänzung unter Abschnitt A Punkt 1, 2 und 11 im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.01.2024, PZ.: GUTR – BÄ19 – 12441

ABSCHNITT A:

1. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE IM „BAULAND WOHNGEBIET (BW)“

- 1.1. Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:
 - + Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“: 1700m²,
 - + Im „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: 750m²
 - + Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:
 - a) Bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise: 500m²,
 - b) bei geschlossener Bebauungsweise: 250m²
- 1.2. Mindestbauplatzgröße im „Bauland Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parzellen 2481, 2482 und 2484/2
Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 1700m² nicht unterschreiten.

2. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE IM WOHNBAULAND [BAULAND-WOHNGEBIET (BW), BAULAND-KERNGEBIET (BK) UND BAULAND-AGRARGEBIET (BA)]

- 2.1. Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Stellplatz- oder Müllplatzüberdachungen, Carports etc. zulässig.
- 2.2. Garagen sind in allen Bebauungsweisen, ausgenommen der „geschlossenen“, so anzurufen, dass vor der Garage ein freier Vorplatz von mindestens 5m Tiefe verbleibt. Dieser Vorplatz darf zur Straße hin nur durch ein automatisch betriebenes Tor eingefriedet werden. Diese Bestimmung gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 2.3. Garagen dürfen in Teilbereichen des Wohnbaulandes im Siedlungsbereich „Nelkenweg - Rosengasse - Tulpenweg“ (Bereich der Parz.Nrn. 255/16 - 255/21, 255/45 - 255/51 bzw. 255/76 - 255/79) auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sind aber so anzurufen, dass vor der Garage ein freier Vorplatz von mindestens 5m Tiefe verbleibt. Dieser Vorplatz darf zur Straße hin nur durch ein automatisch betriebenes Tor eingefriedet werden. Diese Bestimmung gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Falls eine Garage in einem **größeren Abstand als 5m** von der Straßenfluchlinie errichtet wird, darf unmittelbar an der Straßenfluchlinie auf einer Tiefe von 5m der Zufahrtsbereich zur Garage ebenfalls nicht eingefriedet werden.
- 2.4. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden, ist pro neu errichteter Wohneinheit zumindest folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:
 - Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, wie Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhausanlagen, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser: 2 Stellplätze je Wohneinheit
 - Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten: ab der 3. Wohneinheit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

MARKTGEMEINDE GUNTRAMSDORF

BEBAUUNGSPPLAN

- TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

- 2 -

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

Parzellen 263/1 und 263/2: In diesem Bereich ist pro neu errichteter Wohneinheit nur ein 1 Stellplatz zu errichten.

Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13, 1616/14, 1616/15, 1616/16 und 1616/17 (gem. DKM 04/2016): In diesem Bereich sind pro neu errichteter Wohneinheit nur 0,6 Stellplätze zu errichten.

- 2.5. Im Bereich der Parz.Nrn. 2450/25 bis 2450/28 ist die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwich zulässig.
- 2.6. Die Errichtung von Garagen und KFZ-Abstellanlagen ist im Bereich hinter den „absoluten“ Baufuchlinien verboten. Die Errichtung von Tiefgaragen ist gestattet.

3. HARMONISCHE GESTALTUNG VON BAULICHKEITEN

- 3.1 Wird in der geschlossenen Bebauungsweise zur Straßenfluchlinie hin nicht die Gesamtbreite des Bauplatzes durch das Hauptgebäude oder durch Nebengebäude verbaut, so ist entlang der unverbaut verbleibenden Fläche eine Mauer von mind. 2m und max. 3m Höhe zu errichten. Diese Mauer ist in der Höhe auf eine Bezugskante (Fenster, Gesimse etc.) auszurichten. Sie ist wie die Fassadenfläche zu gestalten. Ein eventuelles Einfahrtstor ist unter Berücksichtigung dieser Gestaltungsgrundsätze einzufügen.
- 3.2 Im Bereich von Fahnenbauplätzen entfällt die Anbauverpflichtung an die vordere Baufuchlinie bzw. an die Straßenfluchlinie.
- 3.3 Im Bereich der Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13 (gem. DKM 04/2016) ist die Errichtung von Abfallsammelräumen bzw. -stellen im vorderen Bauwich gestattet.

4. SONDERREGELUNGEN FÜR DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE, BEBAUUNGSDICHTE UND BEBAUUNGSWEISE

- 4.1 In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte "MBF" (MBF = Maximal bebaubare Fläche) bezeichneten Flächen ist die zulässige, bebaubare Fläche nach der folgenden Formel zu ermitteln:
MBF = 150m² + 4% der Bauplatzgröße + Nebengebäude bis zu 100m² insgesamt
- 4.2 Im „Bauland-Wohngebiet“ zwischen „Rapsgasse“, „Roggengasse“ und „Eichkogelstraße“ („geschlossene“ Bebauungsweise) dürfen an jener seitlichen Grundstücksgrenze, an der nicht mit dem Hauptgebäude angebaut ist, nur ein Nebengebäude, dessen Gebäudefronten an keiner Stelle mehr als 3m betragen dürfen, eine nicht durchblickbare Einfriedung (Mauer) oder ein ebenfalls nicht durchblickbares Tor errichtet werden. Davon ausgenommen sind die Parz.Nrn. 2450/55-2450/60, sowie 2450/24 und 2450/2.

5. SONDERREGELUNGEN FÜR GEBÄUDE ODER GEBÄUDETEILE AUSSERHALB VON HINTEREN BAUFLUCHTLINIEN

- 5.1. An bestehenden und baurechtlich bewilligten Hauptgebäuden oder Teilen von Hauptgebäuden, die außerhalb von hinteren Baufuchlinien liegen, sind Um- und Zubauten zulässig, wenn sich dabei die bebaute Fläche und die bestehende, baurechtlich bewilligte Gebäudehöhe nicht vergrößern.

6. GESTALTUNG VON "FREIFLÄCHEN" GEMÄSS § 30 (2) Z.7 DES ROG 2014 IDGF.

- F1:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F1" versehenen Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Gestattet sind bauliche Maßnahmen für die Ausgestaltung der Bereiche als öffentlich zugängliche Grünflächen.
- F2 u. F3:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F2" oder "F3" versehenen Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Gestattet sind bauliche Maßnahmen im Zuge der gärtnerischen Ausgestaltung der Bereiche (Terrassierung, Anlegen von Treppenanlagen).
- F4:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F4" versehene Fläche ist als Hausgarten auszugestalten.
- F5:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung „F5“ versehenen Flächen sind als begrünte private Stellplatzanlage auszugestalten.
- F6:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F6" versehenen Flächen sind als Grünbereich, der mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist, zu gestalten.

MARKTGEMEINDE GUNTRAMSDORF

BEBAUUNGSPPLAN

- TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

- 3 -

- F7:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F7" versehene Fläche ist zur Bestandssicherung des Regenwasserkanals von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine mögliche Begrünung darf den Kanalstrang ebenfalls nicht beeinträchtigen bzw. muss die Zugängigkeit gewahrt werden. Eventuelle erforderliche Servitutzufahrten sind mit versickerungsfähigen Material herzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN IM „BAULAND WOHNGEBIET (BW)“

- 7.1. Die Breite der Grundstückszufahrten darf pro Bauplatz in Summe 6m nicht überschreiten. Dies gilt nur an Verkehrsflächen mit einem Abstand der Straßenfluchlinien ab 8,5m Breite.
Die Errichtung einer weiteren Einfahrt ist zulässig, sofern diese notwendig und zweckmäßig ist und die Gesamtbreite von 6m nicht überschritten wird.
- 7.2. Die Höhe der Einfriedungen (inkl. Türen und Tore) zur Straße hin darf 1,8m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bauplätze mit „geschlossener“ Bebauungsweise.

8. SONDERREGELUNG FÜR DEN BEREICH „RAIFFEISENGASSE – STEINFELDGASSE“ UND „RUDOLF-HEITSCHEL-STRASSE – FELDGASSE BZW. MÖLLERSDORFERSTRASSE“

Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern ist parallel zur Straßenfluchlinie auszurichten. Als Dachform ist ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Es ist ein First auszubilden.

Straßenseitig sind Dachaufbauten und Einschnitte in den Dachkörper nicht zulässig.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE „6,5-S“ UND „6,5-H“

„Straßenseitige höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5m (6,5-S)“: Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5m, wobei der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe oder höchster Punkt des Dach) maximal 9m betragen darf.

„Hofseite höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5m (6,5-H)“: Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5m, wobei der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe oder höchster Punkt des Dach) maximal 7,5m betragen darf.

An den seitlichen Grundgrenzen darf die Gebäudehöhe nicht höher als 5m sein.

10. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Bei, im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbauflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen und dementsprechend zu beschreiben bzw. zu dokumentieren.

11. UNVERSIEGELTE BAULANDFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG VON KFZ-ABSTELLFLÄCHEN:

11.1. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

11.1.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

11.1.2 In Baulandbereichen muss unabhängig von der maximal bebaubaren Fläche bzw. zulässigen Geschoßflächenzahl auf jedem Bauplatz eine Fläche von mindestens 25% der Grundfläche vorgesehen werden, die nicht versiegelt (befestigt, asphaltiert, - keinerlei Befestigung bzw. Abdeckung des Bodens) werden darf, sondern entweder gärtnerisch gestaltet oder auch ihrer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden muss.

Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

Im Bebauungsplan verbindlich eingetragene Freiflächen (Signatur "F") können - soweit sie auf dem betreffenden Bauplatz zu liegen kommen - auf diesen Prozentsatz angerechnet werden.

11.2. BEGRÜNTE KFZ-STELLPLÄTZE

11.2.1 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 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, min. 4 mal verpflanzt) gepflanzt werden.

11.2.2 Bei der Errichtung von privaten KFZ-Abstellflächen ab 5 Stellplätze im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sicherfähigen Oberflächen herzustellen bzw. sind die Oberflächenwässer über geeignete Versickerungsanlagen (Sickermulden, Sickerschacht,...) zu versickern.

Dies gilt nicht für Bereiche in denen „Versickerungsverbot“ besteht.

12. BEGRÜNTE DÄCHER UND FASSADEN

- 12.1. Beim Neubau von Nebengebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) im Bereich der Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13, 1616/14, 1616/15, 1616/16 und 1616/17 (gem. DKM 04/2016) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen.
- 12.2. Bei Nebengebäuden im Bereich der Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13, 1616/14, 1616/15, 1616/16 und 1616/17 (gem. DKM 04/2016) sind die straßenseitigen Fassadenflächen der Gebäude zu begrünen.
- 12.3. Die Begrünung der Fassaden kann durch eine trog-, boden- oder eine wandgebundene Begrünung erfolgen und es ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.
- 12.4. 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.

ABSCHNITT B: „BETRIEBSGEBIET AM WINDRADLTEICH“

Betroffene Parzellen: 2106/3- 9

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN:

- 1.1. An Fassaden und Dachkörpern haben Firmenlogos, Werbeaufschriften etc. gegenüber der eigentlichen Gliederung und Gestaltung der Fassade durch Form, Material und Farbe eine untergeordnete Rolle zu spielen.
- 1.2. Bei der äußenen Gestaltung der Betriebsobjekte ist auf maßvolle, unaufdringliche und ansprechende Formgebung zu achten.
- 1.3. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Dachfläche über 50m² sind Flachdächer nur dann gestattet, wenn durch eine entsprechende Gliederung und / oder Dachbegrünung der Eindruck eines monotonen, großvolumigen Baukörpers verhindert wird.

2. FREIFLÄCHEN:

Die als "Freifläche" ausgewiesenen Bereiche sind bis auf die unbedingt erforderlichen Grundstückszugänge und -zufahrten entweder in Form eines mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzten Windschutzgürtels (mehrstufiger Aufbau) oder als naturnah gestalteter (Wechsel zwischen Wiesenflächen, Hecken- und Baumgruppen), extensiv gepflegter Grünbereich auszugestalten.

Zur Verbesserung der ökologischen Qualität und Vielfalt dieser Flächen werden eine sanfte Modellierung des Geländes (bis etwa max. 0,7m über bzw. unter dem bestehenden Geländeniveau) sowie die Anlage von Feuchtbiotopen empfohlen. Teilbereiche (insbesonders am Übergang zur Steilböschung) sollen ihrer natürlichen Entwicklung ungestört überlassen und aus jeder gärtnerischen Pflege ausgenommen werden (Ausbildung von ökologisch besonders wertvollen Sukzessionsflächen).

ABSCHNITT C: „FIGURTEICH - RINKETEICH“

Betroffene Parzellen: 1629/24, 1629/26-28, 1629/30-33, 1629/35, 1629/37-39

1. FREIFLÄCHE "F1":

Auf der im Bebauungsplan mit der Signatur "F1" eingetragenen Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Nachpflanzungen oder Verdichtungen sind mit einheimischen und standortgerechten Baumarten vorzunehmen.

2. FREIFLÄCHE "F2":

Die im Bebauungsplan mit der Signatur "F2" eingetragenen Flächen können entweder gärtnerisch gestaltet oder auch ihrer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden.

ABSCHNITT D: „HOFSTÄDTERTEICH“ UND DIE BADESLOSE DES „HELENENSEES“

1. Für jedes Badelos ist mindestens ein PKW-Abstellplatz zu schaffen. Der Abstellplatz darf höchstens in einem Abstand von 150m zum jeweiligen Badelos situiert werden oder muss auf dem jeweiligen Badelos situiert sein.
2. Für die Anordnung der Gebäude bei gekuppelter Bebauungsweise ist das zuerst eingereichte Projekt maßgeblich.
3. Bei offener und gekuppelter Bebauungsweise ist ein Mindestabstand von 2,0m zum Nachbarlos einzuhalten.
Bei offener und gekuppelter Bebauungsweise ist die Errichtung einer Garage oder eines Carports direkt an der Nutzungsgrenze möglich.
4. Die Dachneigung darf höchstens 30° betragen.
5. Die Gebäude müssen mindestens in der Brandwiderstandsklasse F30 (brandhemmend) ausgeführt werden. Bei gekuppelter Anordnung ist zwischen den Gebäuden eine Brandwand zu errichten.
6. **MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE (MBF*) JE BADELOS**
Anmerkung: Badestegs und KFZ-Stellplätze abseits des Badeloses zählen nicht zur anrechenbaren Badelosgröße.
 - **für Badelose bis 300m²:** Bebauungsdichte von 30%, aber maximal 50m² bebaute Fläche zuzüglich einer Garage oder eines Carport mit einer max. Fläche von 20m²
 - **für Badelose ab 300m²:** Bebauungsdichte von 25%, aber maximal 100m² bebaute Fläche zuzüglich zweier Garagen oder zweier Carports oder einer Garage und einem Carport mit einer max. Fläche von 40m²
7. Die Höhe der Einfriedungen (ausgenommen die Einfriedung des Gesamtareals) darf 1,0m nicht übersteigen. Die Zäune sind durchsichtig zu gestalten.
8. Das Anbringen von Reklametafeln und Aufschriften ist verboten.
9. Unterkellerungen sind nicht gestattet.

ABSCHNITT E: „GAUSTERERTEICH“

Betroffene Parzellen: Gaustererreich - 2684/2, 2685/2, 2686/2

1. Für jedes Badelos ist mindestens ein PKW-Abstellplatz zu schaffen.

Der Abstellplatz darf höchstens in einem Abstand von 150m zum jeweiligen Badelos situiert werden. Auf dem Badelos selbst ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen nicht gestattet.

2. Die Gebäude können entweder direkt an der Badelosgrenze errichtet werden oder es ist ein Mindestabstand von 2,0m zum Nachbarlos bzw. ein Mindestabstand von 4m bis zu den nächsten Badehütten auf den angrenzenden Badelosen einzuhalten.

3. Für die Anordnung der Gebäude direkt an der Badelosgrenze (direkter Anbau oder Einhalten des Mindestabstandes) ist das zuerst eingereichte Projekt maßgeblich.

4. Die Dachneigung darf höchstens 30° betragen.

5. Die Gebäude müssen mindestens in der Brandwiderstandsklasse RI 30 (brandhemmend) ausgeführt werden. Beim direkten Anbau an der Badelosgrenze ist zwischen aneinandergebauten Gebäuden eine Brandwand zu errichten.

6. MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE (MBF2) JE BADELOS:

Anmerkung: Badestege und KFZ-Stellplätze abseits des Badeloses zählen nicht zur anrechenbaren Badelosgröße.

- **für Badelose bis 300m²:** Bebauungsdichte von 30%, aber maximal 50m² bebaute Fläche zuzüglich einer max. 6m² großen Gerätehütte
- **für Badelose ab 300m²:** Bebauungsdichte von 25%, aber maximal 100m² bebaute Fläche zuzüglich einer max. 6m² großen Gerätehütte

7. Die Höhe der Einfriedungen (ausgenommen die Einfriedung des Gesamtareals) darf 1,0m nicht übersteigen. Die Zäune sind durchsichtig zu gestalten.

8. Das Anbringen von Reklametafeln und Aufschriften ist verboten.

9. Unterkellerungen sind nicht gestattet.

10. Die Benützung der Badehütten ist ganzjährig gestattet, dürfen aber nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen.