



## VERORDNUNG

### Bebauungsplan für die Gemeinde Katzelsdorf

- § 1** Auf Grund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird für das Gemeindegebiet von Katzelsdorf (Katastralgemeinde Katzelsdorf) ein Bebauungsplan erlassen.
- § 2** Die Einzelheiten der Bebauungsbestimmungen sind der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7610-11/23** sowie dieser Verordnung zu entnehmen. Die Plandarstellung des Bebauungsplanes besteht aus 5 Blättern im Maßstab 1:2000 und 1 Legendenblatt und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, Dipl. Ing. Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.
- § 3** Die Teilbebauungspläne „Zentrum-Schutzzone“ (Planzahl 7297-11/08, in Kraft getreten am ..... ) sowie „Alleeweg“ (in Kraft getreten am ..... ) werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt. Die genannten Teilbebauungspläne treten außer Kraft, sobald der Bebauungsplan für den gesamten Gemeindebereich in Kraft getreten ist.
- § 4** Bauvorschriften:

Zur Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde Katzelsdorf gelten zusätzlich zur NÖ Bauordnung die nachfolgenden Bauvorschriften.

#### Übersicht:

1. Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen
2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet
3. Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen
4. Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
5. Bebauungsdichte BD\*
6. Bebauungsdichte im Bauland-Agrargebiet mit der Festlegung 30\*, 40\* oder 70\*
7. Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe und Bebauungsdichte für bestehende Bauwerke
8. Bebauungsbestimmungen Altortgebiet Eichbüchl
9. Bebauungsbestimmungen Schutzzone Hauptstraße



## 1. Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen

- 1.1 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland bei festgelegter offener oder gekuppelter bzw. einseitig offener Bebauungsweise gilt eine Bauplatzmindestgröße von 450m<sup>2</sup>:
- 1.2 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne
- 1.3 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.2 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

## 2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

- 2.1 Im Wohnbauland (Widmungen Bauland-Wohngebiet BW, Bauland-Kerngebiet BK, Bauland-Agrargebiet BA, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung BWN, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung BKN, Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO) sowie bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland ist bei Neu-, Zu und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.
- 2.2 Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung zu berücksichtigen.
- 2.3 Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:

Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet, in denen die Bebauungsdichte BD\*, 30\*, 40\* oder eine Bebauungsdichte von maximal 40% festgelegt ist, gilt:

- Doppelhäuser mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 650 m<sup>2</sup> zulässig.
- Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Bauplatzflächen unter 900 m<sup>2</sup> sind unter Einhaltung aller sonstigen Bestimmungen grundsätzlich stets 2 Wohneinheiten zulässig.
- Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> zulässig.



- Reihenhäuseranlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

- 2.4 Bei einer festgelegten Gebäudehöhe von 7m im Wohnbaugebiet gilt folgendes:

Sofern das unterste Geschoss (auch unterirdisches Geschoss) um mehr als um 1m über das angrenzende und genehmigte Niveau ragt, so sind bei dieser Schauseite höchstens 2 zusätzliche Geschosse zulässig, sofern dies mit der Bebauungshöhe von 7m umsetzbar ist. Dies betrifft auch unterirdische Geschosse, ausgebaute Dachgeschosse und zurückgesetzte Geschosse.

### 3. Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

- 3.1 Einfriedungen und Stützmauern im Wohnbaugebiet sind im Hinblick auf die Einfügung in das Ortsbild im Besonderen zu prüfen. Dies betrifft vor allem Einfriedungen und Stützmauern über einer Höhe von 1,50m sowie Sockelmauern über einer Höhe von 60cm.

### 4. Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

- 4.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten, dies gilt auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- 4.2 Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Jeder Stellplatz muss hierbei eigenständig benutzt werden können.

- 4.3 Bei sämtlichen unter lit. 3.1. nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

Für Wohnungen bis 64,99 m <sup>2</sup>	1,7 Stellplätze
Für Wohnungen ab 65 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze

- 4.4 Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 4.5 Im Wohnbaugebiet mit zulässigen Bebauungsdichten bis inkl. 40% sind Abstellanlagen und Abstellplätze von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze im Bereich seitlich und vor den Hauptgebäuden anzuordnen. Die Zufahrt muss hierbei eigenständig erfolgen können (keine Anordnung in Längsrichtung). Über die Pflichtstellplätze hinausgehende Stellplätze dürfen unter Berücksichtigung bzw. unbeschadet der Bestimmungen nach 4.7 auch in den übrigen Bereichen angeordnet werden.



- 4.6 Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5,5m abzurücken und dürfen im Bereich der Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- 4.7 Im hinteren Bauwuch sowie im Bereich von zulässigen Bebauungsdichten von max. 10% ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.

FESTWAUERT





## 5. Bebauungsdichte BD\*

- 5.1 Im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Agrargebiet mit der Festlegung der Bebauungsdichte BD\* ist die maximale Bebauungsdichte gemäß folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche in m <sup>2</sup>	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
< 350 m <sup>2</sup>	42	
350	42	147,0
400	39	156,0
450	37	166,5
500	35	175,0
550	33	181,5
600	31,5	189,0
650	30	195,0
700	29	203,0
750	28	210,0
800	27	216,0
850	26	221,0
900	25	225,0
950	24	228,0
1000	23	230,0
1050	22,5	236,3
1100	22	242,0
1150	21,5	247,3
1200	21	252,0
1250	20,5	256,3
1300	20	260,0
1350	19,75	266,625
1400	19,5	273
1450	19,25	279,125
1500	19	285
>1500	19	

- 5.2 Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 19%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 42%.



6. Bebauungsdichte im Bauland-Agrargebiet mit der Festlegung 30\*, 40\* oder 70\*
  - 6.1 Bei Bauplätzen, welche zum Zeitpunkt 01.01.2024 bestanden sowie und bei Grundstücksteilungen im Bereich von Gebäuden, die zum Zeitpunkt 01.01.2024 bestanden, gilt die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Bebauungsdichte (30%, 40% oder 70%).
  - 6.2 Bei der Schaffung neuer, unbebauter Bauplätze im Bauland-Agrargebiet mit der Zusatzfestlegung \*, die nach dem 01.01.2024 erfolgten, ist die Bebauungsdichte für die neuen Grundstücke nach der Tabelle gemäß Pkt. 4.1. zu ermitteln
  
7. Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe und Bebauungsdichte für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich):
  - 7.1 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Bebauungsvorschriften aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes jedenfalls um max. 20% überschritten werden, sofern im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte >10% oder die Bebauungsdichte Bd\* festgelegt ist. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand, welcher zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses des Bebauungsplanes gegeben ist, erfolgen. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.
  - 6.3 Die Zubbaumöglichkeiten gelten nicht in Bereichen mit <=10% Bebauungsdichte oder in Bereichen, in denen lediglich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig ist (Bauwich, hintere Baufluchtlinien). Im Falle von Neubauten von Hauptgebäuden erlischt die Möglichkeit für Zu- und Umbauten lt. 4.2 und die Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan ist zu berücksichtigen.



## 8. Bebauungsbestimmungen Altortgebiet Eichbüchl

- 8.1 Die Errichtung von Flachdächern ist in den von der öffentlichen Straße L 4091 aus einsehbaren Bereichen unzulässig.
- 8.2 Die Gebäudefronten einzelner Hauptgebäude entlang der Straßenfluchtlinie dürfen ab einer Bebauungshöhe von 5m eine Ausdehnung von 20m nicht überschreiten.
- 8.3 Bei der Beurteilung der Einfügung von Bauvorhaben in das Ortsbild sind die Bestimmungen nach 2.1 und 2.2 im Besonderen zu prüfen. Darüber hinaus sind Einfriedungen und Stützmauern im Hinblick auf die Einfügung in das Ortsbild im Besonderen zu prüfen. Dies betrifft vor allem Einfriedungen und Stützmauern über einer Höhe von 1,50m.

## 9. Bebauungsbestimmungen Schutzzone Hauptstraße

Anm.: (Wiederverlautbarung in schwarz, Änderungen in rot)

### 9.1 ABTEILUNG UND AUFSCHLIESSUNG:

- 9.1.1 *Das Ausmaß von Bauplätzen im Wohnbauland in der Schutzzone, die durch Teilung neu geschaffen werden, muss in der geschlossenen Bauungsweise mindestens 250m<sup>2</sup> betragen.*
- 9.1.2 Die zu beurteilende Tiefe der Schutzzone (senkrecht gemessen von der Straßenfluchtlinie) ist mit 10m im Plan eingetragen. Eine geringfügige Abweichung in Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden (Baukörpern +/- 1.0m) ist möglich.

### 9.2 LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN UND GARAGEN FÜR KFZ:

- 9.2.1 *Bis zu einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> ist je Wohneinheit ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. In begründeten Fällen des Altbestandes können Ausnahmen geregelt werden. Die maximale Breite wird mit 6m festgelegt.*

### 9.3 ANORDNUNG UND GESTALTUNG VON NEBENGEBÄUDEN sowie Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht.

- 9.3.1 Nebengebäude mit Garagentoren sowie Carports bzw. „offene bauliche Maßnahmen“ die optisch solchen Konstruktionen gleichen sind direkt an der Straßenfluchtlinie nicht erlaubt. Ausgenommen sind ortsübliche Einfahrtstore.
- 9.3.2 Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind an vorhandene Brandschutzwände anzubauen.



#### 9.4 GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

9.4.1 Bei Baulücken sind im Sinn des Ortsbildes bzw. des angrenzenden Bestandes gestaltete Einfriedungen zu errichten. Bei geschlossener Bebauungsweise sind harmonisch gestaltete Einfriedungsmauern oder optisch ähnliche Maßnahmen mit einer Höhe von max. 2,0m zu errichten.

#### 9.5 HÖHE VON BAUWERKEN AN DER GRUNDGRENZE

9.5.1 Im Bereich des Zentrums und der Schutzzone dürfen seitliche Mauern und Bauwerke, die eine Funktion im Rahmen der geschlossenen Bebauungsweise erfüllen, an der Grundgrenze nicht höher als 2,00m sein. Einfriedungsmauern entlang von Grundgrenzen zum Nachbarn dürfen ebenfalls max. 2.00m hoch sein.

#### 9.6 HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN DER SCHUTZZONE

9.6.1 In der Schutzzone ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Die Rückführung auf den nachweisbar originalen Altbestand anzustreben.

9.6.2 Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind harmonisch in ihre Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

9.6.3 Im Hinblick auf die harmonische Einfügung der Bauwerke in das bestehende Ortsbild sind folgende Gestaltungselemente im Besonderen zu prüfen und können von der Baubehörde mit besonderen Auflagen versehen werden:

- Gebäudestruktur
- Dachformen und Firstrichtungen
- Proportionen der Baumassen
- Einfriedung
- Farbgestaltung der Fassade
- Dachdeckung, Verkleidung im Dachbereich
- Verkleidung von Sockeln und Fassaden(teilen)
- Öffnungen für Fenster, Tore und Vitrinen, Dachöffnungen

9.6.4 Die Gebäudefronten einzelner Hauptgebäude entlang der Straßenfluchtlinie dürfen ab einer Bebauungshöhe von 5m eine Ausdehnung von 20m nicht überschreiten.

~~Bei Bauansuchen, für welche die Schutzzonenvorschriften nicht ausreichende Regelungen enthalten oder die eine Gebäudehöhe von mehr als 4,5m aufweisen, ist ein Schutzzonengutachten zu erstellen.~~



- 9.6.5 Die Dachneigung von Hauptgebäuden an der Straßenfront muss zwischen 35,32 und 42 Grad liegen. Pult- und Flachdächer sind entlang der Straßenfront nicht zulässig. Andere untergeordnete Dachformen sind zulässig, wenn sie sich harmonisch einfügen.
- 9.6.6 Entlang der Straßenfront sind First- und Traufenhöhe sowie die Dachneigung entsprechend dem vorgegebenen Ortsbild anzupassen. Die bestehende Gebäudestruktur mit giebelständigen Dachformen ist bestmöglich zu erhalten.
- 9.6.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.
- 9.6.8 Dachgauben und Dachflächenfenster müssen sich harmonisch in den Dachkörper einfügen. Die Einzelbreite der Gaube darf nur in begründeten Fällen (z.B.
- Gesamtgestaltung des Objektes,
  - erforderliche Symmetrie mit den bestehenden Erdgeschossfenstern.
  - besondere Fassadenteilung)
- eine Breite von 2m überschreiten.
- 9.6.9 Dachgauben müssen über der Traufenlinie in der Dachfläche ansetzen, Traufenlinien dürfen durch sie nicht unterbrochen werden. Geschwungene Dachgauben (z.B. „Ochsenauge“) sind unzulässig.
- 9.6.10 Die Farbgestaltung der Fassade sowie die Gestaltung und Farbe der Fenster, Türen und anderer Fassadenelemente ist im Einvernehmen mit der Baubehörde unter Berücksichtigung des harmonischen Ortsbildes zu wählen.
- 9.6.11 In der Schutzzone ist die Errichtung von unverputzten Holzhäusern verboten.
- 9.6.12 Die Sockelhöhe ist dem angrenzenden Bestand anzupassen.
- 9.6.13 In der Schutzzone ist die Errichtung von Holz- und Blockfassaden verboten.
- 9.6.14 Sichtbare Dachüberstände sind entweder mit Mauergesims oder mit einer angepassten sorgfältig gestalteten Dachuntersicht auszubilden. Die Fassadenflächen sind vorwiegend mit Putz, Mörtelputz oder putzähnlichen Materialien zu versehen. Holzverkleidungen sind nur im geringen Ausmaß zulässig.
- 9.6.15 Dachrinnen sind farblich mit der Fassade abzustimmen.
- 9.6.16 Bildstöcke, Hausnischen und ähnliche gestaltende Ortsbildelemente sind zu schützen und zu erhalten.
- 9.6.17 Später durchgeführte, dem Charakter der Schutzzone widersprechende Änderungen, sind im Zuge von größeren Renovierungen oder Erneuerungen rückgängig zu machen.



9.6.18 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist, von allgemein zugänglichen, einsehbaren Orten gelegenen Fassaden und Dachflächen unzulässig. Die Anlagen dürfen nicht an Hochpunkten wie First, Grat, Rauchfängen und dgl. Situiert werden.

#### 9.7 TRANSPORTABLE ANLAGEN

9.7.1 Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.) ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

#### 9.8 WERBEANLAGEN

9.8.1 Die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften mit mehr als 3m<sup>2</sup> ist in der Schutzzone unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen (unter 3m<sup>2</sup>) sind im Bereich des Erdgeschosses der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb in maßvoller Form und Fläche im Einklang mit dem Ortsbild anzubringen.

#### 9.9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

9.9.1 Natürliche Geländeformen sind so weit zu erhalten, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Abtragungen und Aufschüttungen (über 0,5m) nicht verändert wird.

#### 9.10 ZUSÄTZLICHE BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

##### ~~9.10.1 Gebäudehöhe.~~

~~Im Bereich des Zentrums und der Schutzzone wird die maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit 4.50 m im verglichenen Niveau festgelegt.~~

~~Die maximale Gebäudehöhe im restlichen Bereich des Teilbebauungsplanes ist mit 6,5m festgelegt.~~

Eine schräge Anordnung von Gebäuden ist möglich. Es ist bei einer schrägen Anordnung jedoch darauf zu achten, dass der natürliche Lichteinfall für das eigene Gebäude und das Nachbargebäude zu den Hauptfenstern trotz geschlossener Bauweise erhalten bleibt.