



# MARKTGEMEINDE HAGENBRUNN

2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10  
Tel.: +43 (2262) 67 22 67, Fax DW 20, DVR 0430978  
E-Mail: [gemeinde@hagenbrunn.gv.at](mailto:gemeinde@hagenbrunn.gv.at), [www.hagenbrunn.at](http://www.hagenbrunn.at)  
Verwaltungsbezirk Korneuburg, Land Niederösterreich



## ***Entwicklungsziele gem. örtlichen Raumordnungsprogramm***

***und***

## ***Bebauungsvorschriften***

***der***

## ***Marktgemeinde Hagenbrunn***

***(inkl. Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)***

***Aktuelle Fassung per 08.10.2019***



## **A. Bebauungsvorschriften**

### **Rechtskräftige Fassung**

mit Stand der am 28.03.2019 beschlossenen 17. Änderung des Bebauungsplans

Diese Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Hagenbrunn mit Beschluss in der Sitzung am 14.12.1998/TOP 13, geändert durch Beschlüsse in den Sitzungen am 15.03.2000/TOP 3, am 11.03.2002/TOP 12, am 11.05.2005/TOP 10, am 26.02.2007/TOP 9, am 29.06.2009/TOP 6, am 12.7.2010, 12.12.2011 am 24.9.2012/TOP 7a und 7b, am 08.10.2014 und 28.03.2019/TOP16.

### **Teil I - ALLGEMEINER TEIL**

#### **1 Mindestmaße von Bauplätzen:**

- 1.1 Das Ausmaß von neugeschaffenen Bauplätzen darf 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 Eine Ausnahme für die Bestimmungen gemäß 1.1 gilt für Grundstücke für die die geschlossene Bauweise festgelegt ist. Für diese hat die Grundstücksgröße mindestens 250 m<sup>2</sup> zu betragen.

#### **2 Anordnung von Nebengebäuden im Wohnbauland:**

- 2.1 Auf den Grundstücken Grstrnr. 2076, 2080, 2082/1, 2082/2, 2086, 2089, 2093, 2096, 2099/1, 2103/2, 2105/1, 2105/4, 2112/2, 2112/4, 2113, 2117, 2118, 2122, 2123, 2129/2, 2129/3, 2132, 2135, 2136, 2139, 2140, 2147/3, 2147/4, 2147/6, 2156/2, 2156/3, 2156/5, 2159/1, 2159/2, und 2160/1, KG Hagenbrunn müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Für diese Grundstücke ist im Bebauungsplan die Signatur „#“ hinter der Angabe des Bauwuchs von 10m festgelegt.“

#### **3 Transportable Anlagen:**

- 3.1 Die Aufstellung von zwei oder mehr Wohnwägen oder Wohnmobilen pro Bauplatz ist im gesamten Bauland unzulässig.
- 3.2 Die Aufstellung von Mobilheimen im Sinne von Nebengebäuden ist im Wohnbauland verboten.
- 3.3 Die Aufstellung von Containern und sonstigen transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (ausgenommen 1 Wohnwagen je Bauplatz), ist im Bauland-Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.





#### **4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland:**

- 4.1 Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bauweise darf an oder gegen Straßenfluchtlinien eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).
- 4.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf 50 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen aus Maschendrahtgitter (Rollgitter) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 4.4 Die Zufahrt zu Abstellflächen vor Garagen ist gegen das öffentliche Gut offenzuhalten. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten automatischen Tores möglich.
- 4.5 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Wohngebiet ist auf 3,5m beschränkt.
- 4.6 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Agrargebiet ist für betriebliche Nutzungen auf 5m beschränkt, für Wohnnutzungen auf 3,5m.

#### **5 Werbeanlagen:**

- 5.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.
- 5.2 Das Anbringen von Reklameschriften auf Dächern und Hauswänden im Wohnbauland bedarf der baubehördlichen Genehmigung.

#### **6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Wohnbauland:**

- 6.1 Nebengebäude (z.B. Kleingaragen) sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Baukörper des Hauptgebäudes anzupassen.
- 6.2 Eine leuchtende Farbgestaltung der Fassaden ist im Wohnbauland als nicht harmonisch im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung zu beurteilen. Um die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, ist daher die vorhin erwähnte Farbgestaltung unzulässig.
- 6.3 Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes müssen Strom- und Telefonleitungen verkabelt werden
- 6.4 Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50m ist nicht gestattet.



## **7 Änderung der Höhenlage des Geländes:**

- 7.1 Natürliche Geländeformen sind, abgesehen von den im folgenden angeführten Ausnahmen (Aufschüttungen), zu erhalten.
- 7.2 Aufschüttungen im Bereich von Hanggrundstücken sind bis zu einer halben Geschoßhöhe sowie einer Böschungsneigung der Aufschüttung von maximal 45 Grad gestattet.

## **8 Schallschutz:**

- 8.1 Die Außenbauteile von Neu- Zu- und Umbauten in auf den Grundstücken Grstnr. 619/1, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 623/1, 623/2, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 627/6, 627/7, 627/8, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 635/1, 635/2, 635/3, 635/4, 1252/1, 1252/2 und 1252/3, KG Flandorf müssen eine erhöhte Schallschutzwirkung aufweisen.

## **9 Gestaltung der Freiflächen:**

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Freiflächen (großes F in weißem Kreis), sind gärtnerisch zu gestalten.

## **10 Stellplätze:**

- 10.1 Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Autowracks sowie mehr als 2 Fahrzeugen oder Anhänger ist im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, nicht gestattet.
- 10.2 Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.
- 10.3 Im Bauland Betriebsgebiet sowie im Bauland Industriegebiet sind je Betrieb pro begonnenen 3 Arbeitsplätzen mindestens 1 Abstellplatz für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

## **Teil II - ALTORTGEBIET (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)**

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A in weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen)

- 1 Im Altortgebiet ist die Errichtung von Tankstellen verboten.
- 2 Entlang der Straßenfront ist die Errichtung von Flachdächern verboten





- 3 Die der Bautradition entsprechende Struktur ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Ausführungen des Dachkörpers, der Gebäudeöffnungen sowie der Färbelung der Fassade
- 4 Die Sockelhöhe darf bei Neu- Zu- und Umbauten im Altortgebiet maximal 50cm vom angrenzenden Bestand abweichen.
- 5 Der Gemeinderat bestellt einen Gestaltungsbeirat für Bauvorhaben im Altortgebiet. Der Gestaltungsbeirat besteht aus zwei ArchitektInnen sowie der Baubehörde.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind die Bauvorhaben bei Bedarf durch den Gestaltungsbeirat zu bewerten.

Mitglieder des Beirats sind in allen Phasen des Verfahrens hinzuzuziehen. So die Bebauungsbestimmungen des Altortgebietes unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf eine ausführliche Befassung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

## **B. Örtliches Raumordnungsprogramm**

### **ENTWICKLUNGSZIELE (KONSOLIDIERT)**

Der vollständige und konsolidierte Wortlaut der Entwicklungsziele, welcher im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hagenbrunn zur Einsicht aufliegt, lautet wie folgt:

**§ 1** Gemäß den §§ 13 bis 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 LGBl. 8000-11, wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für das Gemeindegebiet von Hagenbrunn erlassen.

#### **§ 2 Ziele der örtlichen Raumordnung sind:**

##### **1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum**

- Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-; Betriebs- und Agrarstandort

##### **2. Naturraum und Umwelt**

- Sicherung und Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Erhalt der naturräumlichen Ausstattung, insbesondere der Waldflächen
- Erhaltung der vielfältigen Landschaftsstruktur am Veigl- und Veitsberg
- Sicherung günstiger Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft, insbesondere Acker- und Weinbau
- Strukturanreicherung im Bereich der ausgeräumten Agrarlandschaft





- Sicherung der Qualität von Grundwasser und Oberflächengewässern

### **3. Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung**

- Sicherstellung einer geordneten Siedlungstätigkeit innerhalb der Baulandgrenzen und Verhinderung weiterer Zersiedelung
- Konzentration der baulichen Entwicklung im Nahbereich der Ortszentren Hagenbrunn und Flandorf
- Förderung des verdichteten Wohnbaus und Erhöhung der bestehenden Nettowohndichte (14,72 Ew/ha)
- Keine weitere Erhöhung des Anteils an Zweitwohnsitzern
- Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere für die nicht mobile Bevölkerung
- Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild
- Vermeiden von Nutzungskonflikten
- Erhaltung des Ortscharakters in den alten Ortskernen von Hagenbrunn und Flandorf
- Sicherung einer geordneten Entwicklung im Industriegebiet

### **4. Wirtschaft**

- Verbesserung des Angebotes an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere in den Ortszentren
- Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte sowie verfügbarer Grundstücke im Industriegebiet
- Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- Steigerung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung
- Förderung des Ausflugs- und Naherholungsverkehrs in der Gemeinde

### **5. Kultur, Sport und Erholung**

- Ausbau bzw. Vergrößerung des Angebotes an kulturellen und sportlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Förderung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen





## **6. Verkehr und technische Infrastruktur**

- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrsaufkommens im Ortsgebiet von Hagenbrunn, insbesondere des überörtlichen Verkehrsaufkommens sowie des Schwerverkehrs
- Förderung des öffentlichen Verkehrs, besonders im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt
- Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- Entschärfung von Gefahrenstellen
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung
- Sicherstellung einer flächendeckenden, fachgerechten Entsorgung der Abwässer

## **7. Soziale Infrastruktur**

- Sicherung der notwendigen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie der ärztlichen Versorgung

**§ 3** Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen des in § 1 genannten Gemeindegebietes, welche in der vom Architekt Mag. Arch. Ing. G. Pigal unter Pz. 6666-02/98 verfassten, bezughabenden Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt, bzw. wo es sich um überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

**§ 4** Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus 2 Blatt (Flächenwidmungsplan) und 1 Blatt (Legende) also aus insgesamt 3 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 5** Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

### **1. Naturraum und Umwelt**

- Erhaltung des Waldbestandes sowie der schützenswerten Landschaftselemente
- Erhaltung wertvoller Biotope durch Pflege und gegebenenfalls durch entsprechende Widmung
- Vermeiden weiterer Strukturbereinigungen in der Landschaft und Anreicherung mit extensiv genutzten Flächen (Biotopverbundsystem, Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Gewässerläufen, etc.), vor allem in der Agrarlandschaft
- Einsatz extensiver, umweltschonender Wirtschaftsweisen, v.a. zur Verhinderung von Bodenerosion und Verbesserung des Wasserrückhalts





- Gestaltungsmaßnahmen und Strukturanreicherung im Sinne des Landschaftskonzeptes

## **2. Bevölkerung, Besiedlung und Bebauung**

- Keine größeren Baulandausweisungen im Landschaftsschutzgebiet
- Ausarbeitung eines Bebauungsplanes und Festlegung von Bebauungsrichtlinien mit dem Ziel der Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild.
- Sicherung ausreichender Baulandreserven für die ortsansässige und zuwanderungswillige Bevölkerung durch entsprechende Widmung
- Periodische Kontrolle der Bautätigkeit auf Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan)
- Berücksichtigung der traditionellen und ortsüblichen Elemente der Bebauung im Rahmen der Bewilligung von Bauvorhaben
- Vermeiden von Nutzungskonflikten im Rahmen der Flächenwidmung durch Ausweisung von Pufferzonen (Grüngürtel)

## **3. Wirtschaft**

- Schaffung geeigneter Bauplätze in den unbebauten Aufschließungszonen des Industriegebietes zur Bereitstellung ausreichender Flächen für Betriebsansiedlungen
- Unterstützung von Initiativen zu Betriebsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne des Gewerbe- und Industrie- Raumordnungsprogrammes des Landes Niederösterreich
- Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere auf zentralen Standorten
- Verstärktes Marketing im Tourismusbereich (Heurigenstandort, Radverkehr, Wanderwege etc.)
- Förderung der Ansiedlung von Gaststätten und Beherbergungsbetrieben

## **4. Kultur, Sport und Freizeit**

- Schaffung bzw. Erhaltung von Einrichtungen gem. Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm des Landes NÖ (Sportplatz, Sporthalle, Einrichtungen für die Erwachsenenbildung).
- Erhaltung öffentlich zugänglicher Spielflächen
- Maßnahmen zur Förderung von Einrichtungen des Tagestourismus
- Ausbau von Wander- und Radwegenetz und Schaffung von Rast- und Aussichtsplätzen





## 5. Verkehr und Technische Infrastruktur

- Förderung von Maßnahmen zur Entlastung der Landesstraße L1115 sowie der Landeshauptstraße LH 12 (Ausbau der Bundesstraße B208)
- Schaffung einer Radwegverbindung zwischen dem Industriegebiet Brünnerstraße und dem Hauptort Hagenbrunn zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs
- Schaffung einer Wanderwegeverbindung zwischen den Orten Hagenbrunn und Flandorf und weiterer Ausbau des Wanderwegenetzes
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung durch „Tempo 30“ im gesamten Ortsgebiet, ausgenommen Bundes- und Landesstraßen
- Verbesserung und Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs durch Intervallverdichtung

## 6. Soziale Infrastruktur

- Förderung von Maßnahmen und Initiativen zur Betreuung von Pflegebedürftigen
- Förderung von Einrichtungen für Jugend und Senioren
- Beibehaltung des bestehenden Schülertransportes
- Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (ÖBB, ÖPT etc.) aufgenommen.

**§ 6** Als Voraussetzung für **die Freigabe der Aufschließungszonen** werden die im Folgenden erläuterten Bedingungen festgelegt. Die Freigabe der Aufschließungszonen kann unabhängig von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nummerierung erfolgen. Eine Teilfreigabe der Aufschließungszonen ist möglich. (Bereits freigegebene Aufschließungszonen werden nicht mehr angeführt).

### **BW-3WE-a-A2** (KG Hagenbrunn):

- Sicherstellung einer funktionsgerechten Erschließung durch die im Flächenwidmungsplan neu ausgewiesene Verkehrsfläche
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

### **BW-3WE-a-A6** (KG Hagenbrunn)

- Sicherstellung einer geordneten Bebauung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).

### **BW-3WE-a-A7** (KG Hagenbrunn)

- Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).





**BA-a-A1 (KG Hagenbrunn):**

- Sicherstellung einer funktionsgerechten Erschließung durch die im Flächenwidmungsplan neu ausgewiesene Verkehrsfläche
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

**BB-A1 (KG Hagenbrunn):**

- Teilungsentwurf zur sinnvollen Neuaufteilung der Grundstücke

**BI-A1 (Grstnr. 2698/6 und 2698/7, KG Hagenbrunn)**

- Sicherstellung der Errichtung der benötigten Infrastruktur (befestigte Straße, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung).

**BI-A2 (Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 960/2, 961/3, 964/2, 965/2, 968/2, 972/2, 973/5, 973/7, KG Hagenbrunn:**

- „Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).“

**BI-A3 (Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 960/2, 961/3, 964/2, 965/2, 968/2, 972/2, 973/5, 973/7, KG Hagenbrunn:**

„Sicherstellung einer geordneten Bebauung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf).“

**§ 7** Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit dem gleichen Tag wird der bisher gültige Flächenwidmungsplan für Hagenbrunn außer Kraft gesetzt.

**Anlagen: Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**



# Marktgemeinde Hagenbrunn - Bebauungsplan

## Inhalte des Bebauungsplanes

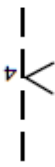
### Fluchtlinien



Straßenfluchtlinie (Breite in Meter)



Straßenfluchtlinie  
(mit Natur übereinstimmend)



Baufuchtlinie

10#: Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen  
15#: Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 8 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen



Anbauverpflichtung  
an die Straßen- oder Baufluchtlinie



Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten  
und Ausgänge nicht einmünden dürfen

### Flächen



KFZ-Abstellanlage



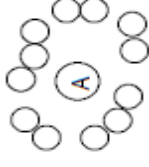
Freifläche

### Grenzlينien / Grenzen



Abgrenzungen von Baulandflächen  
innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die  
Bebauungsweisen, Bauhöhen und Bebauungsdichten  
nicht übereinstimmen.

### Zonen / Gebiete

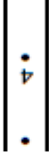


Altortgebiet

### Wege



Öffentlicher Weg



Wohnweg

X <sup>+245,30</sup>

Niveau der Verkehrsfläche  
(in Meter)

### Bebauungsdichte

#### Bebauungsweise

g...geschlossene k...gekuppelte o...offene  
f...freie Anordnung a...siehe Erläuterung

#### Bauklasse

Bauklasse I...bis 5m III...über 8 bis 11m  
Bauklasse II...über 5 bis 8m IV...über 11 bis 14m

### Geschoßflächenzahl

#### Bebauungsweise

g...geschlossene k...gekuppelte o...offene  
f...freie Anordnung a...siehe Erläuterung

#### Gebäudehöhe

höchstzulässige Gebäudehöhe in m

"a": Die Bebauungsweise "a" erlaubt eine Höhe bis 6 m.  
Diese Bebauungsweise soll zum Unterschied zur Bebauungsweise "o"  
als Abstand zur Grundstücksgrenze die "halbe Gebäudehöhe" bzw.  
mindestens 3 m betragen

6,5/8,0m\*: Die zulässige Gebäudehöhe ist 6,5 m, wobei in der Hanglage  
talwärtig eine Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig ist, wenn das  
Steigungsverhältnis in der Hanglage mindestens 1:5 beträgt. Eine  
Überschreitung der Gebäudehöhe mit Bauteilen, wie z. B. mit Dächern,  
Erkern und zurückgesetzten Geschossen, ist höchstens bis 1,0 m zulässig,  
ausgenommen untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine,  
Sonneneinrichtungen o. ä.