



STADTGEMEINDE

HAINBURG A. D. DONAU

Polit. Bezirk: Bruck a.d.Leitha  
Land: Niederösterreich

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau hat in seiner Sitzung am 1. Dezember 2016, TOP 8b folgende

## VERORDNUNG

- § 1** Aufgrund der §29 bis §33 NÖ ROG 2014, LBGL. 3/2105 i.d.g.F. wird für den gesamten Baulandbereich der Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau ein Bebauungsplan auf einer digitalen Plangrundlage erlassen.  
Die bestehenden Teilbebauungspläne „Stadtzentrum“, „Hotel JUFA“ und „Garnisonsübungsplatz“ werden in den für den gesamten Baulandbereich geltenden Bebauungsplan „Hainburg a. d. Donau“ aufgenommen und hinsichtlich der Plandarstellungen und der Bauvorschriften durch diesen ersetzt.
- § 2** Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der von der „dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“, 2460 Bruck/Leitha, unter der Plannummer R-0602/BEB/GES/B1 verfassten, aus den sieben Planblättern mit Darstellung der Legende auf Blatt Nr. 1 bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen, Plandarstellung zu entnehmen.
- § 3** Die Bauvorschriften werden wie folgt festgelegt:

### Abschnitt 1 – Allgemeine Bauvorschriften

#### 1. Geltungsbereich

Die Bauvorschriften gelten für das gesamte Bauland der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau.

#### 2. Mindestgröße von Bauplätzen

- 2.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der offenen Bauweise muss die Grundstücksgröße mindestens 550 m<sup>2</sup>, in der einseitig offenen oder gekuppelten Bauweise muss die Grundstücksgröße mindestens 450 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.2 Bei Grundabteilungen in der geschlossenen Bauweise ist eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> erforderlich. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich der „Schutzzone“.

#### 3. Mindestbreite von Bauplätzen

- 3.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss das Mindestmaß der Breite, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen Bebauungsweise mindestens 16 m, in der gekuppelten und einseitig offenen mindestens 12 m betragen.
- 3.2 Bei Fahnenparzellen fließt der streifenförmige Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) nicht in die Ermittlung der Mindestbreite ein.
- 3.3 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der geschlossenen Bebauungsweise darf dieser eine Mindestbreite von 9 m nicht unterschreiten.

#### **4. Anordnung von Nebengebäuden und Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

- 4.1 Kleingaragen sind im Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten, wobei mindestens ein Stellplatz uneingefriedet herzustellen ist. Dieser Stellplatz kann auch vor Garagen errichtet werden.
- 4.3 Ausgenommen von den Regelungen gem. 4.1 und 4.2 sind Baulandbereiche mit geschlossener Bebauungsweise sowie die Schutzzone.
- 4.4 In der Schutzzone und in Baulandbereichen mit geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von mehreren Wohneinheiten pro Wohngebäude ab der zweiten Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze pro neu geschaffener Wohneinheit bereitzustellen, wobei auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.
- 4.5 Bei einem vorderen Bauwuch größer als 5 m dürfen Kleingaragen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- 4.6 In den Straßenzügen Carnuntumstraße, Weingartenweg, Neurißstraße, Römergasse, Marbodweg, Siedlerstraße und Schönwieserstraße kann auf den von den Verkehrsflächen hangabwärts gelegenen Grundstücken mit Kleingaragen näher als 5 m an die Straßenfluchtlinie bzw. bis zur vorderen Baufluchtlinie herangerückt werden.

#### **5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland**

Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 6 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten u. dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

#### **6. Einfriedungen**

- 6.1. Einfriedungen von Bauplätzen in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Ein Sockel ist vorzusehen, wobei die Sockelhöhe maximal ein Drittel der Gesamthöhe erreichen darf. Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig ausgebildet werden. Eine größere Sockelhöhe ist für geländebedingt (Hanglagen) erforderliche Stützmauern zulässig, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf.
- 6.2. In der Breite der Garagenzufahrt sind Einfriedungen vor Kleingaragen unzulässig. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten, automatischen Tores möglich.

#### **7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke**

- 7.1. In den im Dachzonenplan grün gekennzeichneten Bereichen sind Pult- und Flachdächer bzw. Dachneigungen von unter 20° zulässig.
- 7.2. In den im Dachzonenplan gelb gekennzeichneten Bereichen sind Flach- und Pultdächer sowie Dachneigungen von unter 20° zulässig, sofern ein Ortsbildgutachten deren Ortsverträglichkeit belegt.
- 7.3. In der Widmungsart Bauland Kerngebiet Handelseinrichtungen (BK-H) sind außerhalb der Schutzzone Dachformen ohne Einschränkung zugelassen.
- 7.4. Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzlichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig.

## **8. Freiflächen**

- 8.1. Die in der Plandarstellung eingetragenen Freiflächen F1 und F2 sind als Grünflächen zu gestalten bzw. zu erhalten.
- 8.2. Im Bereich der in der Plandarstellung eingetragenen Freifläche F3 ist der Waldbestand insbesondere in Hinblick auf die ökologische Funktionsfähigkeit, die Wohlfahrtswirkung, die raumgliedernde und landschaftsprägende Wirkung sowie die Eigenschaft als Objektschutzwald i. S. §21 (2) Forstgesetz 1975 zu erhalten.

## **9. Geländeänderungen**

- 9.1. Im Falle von künstlichen Niveauveränderungen in Form von Geländeanschüttungen ist deren Höhe bei der Berechnung der jeweiligen Gebäudefront zu berücksichtigen.
- 9.2. Abweichungen von den Bestimmungen gem. 9.1 können bewilligt werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer Niveauveränderungen gemeinsam durchführen, oder wenn durch Niveauveränderungen eine Angleichung der Höhenlage an jene der angrenzenden Grundstücke erfolgt.

## **10. Werbeanlagen**

Die Gestaltung und Anbringung von Werbeflächen, Reklametafeln oder Geschäftsportalen hat sich in Größe und Proportion der Umgebung unterzuordnen.

## **11. Transportable Anlagen**

Das Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet.

Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

## **12. Besondere Bestimmungen**

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

*Besondere Bestimmungen 1 (BB1): Pro neu geschaffener Wohneinheit sind private KFZ-Abstellanlagen wie folgt herzustellen:*

*2-Zimmer Wohnung: 1,0 PKW*

*3-Zimmer Wohnung: 1,5 PKW*

*4-Zimmer Wohnung: 2,0 PKW*

## **Abschnitt 2 – Bebauungsvorschriften für die Schutzzone**

### **1. Bauform**

- 1.1. Gebäude sind dem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung im Umgebungsbereich anzupassen, insbesondere im Hinblick auf die Proportion sowie deren Stellung und Gliederung entlang der Straßenfluchtlinie.
- 1.2. Fensteröffnungen sind vorrangig in Form stehender Rechtecke auszuführen und Mauerwerksöffnungen haben sich den vorherrschenden Proportionen anzugleichen.

## 2. Fassadenausführung

- 2.1. Für straßenseitige Fassaden sind die in der Umgebung vorherrschenden Materialien und Farben zu verwenden, wobei Putzflächen in einfacher Form (Reib-, Kratz-, Streich- oder Spritzputz) auszuführen sind.
- 2.2. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteiligem Faserzement, Glasbausteinen, Metall sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- 2.3. Fassaden mit vollflächiger Sichtholzschalung sind unzulässig.
- 2.4. Gebäudesockel sind verputzt oder mit Naturstein auszuführen.
- 2.5. Fassadenfarben mit einer glänzenden Oberfläche sind nicht zulässig.
- 2.6. Fassadenfarben haben einen Hellbezugswert von mindestens 50% aufzuweisen.

## 3. Dachform

- 3.1. Die bestehenden Dachformen sind dem Typus nach beizubehalten.
- 3.2. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Materialien, die der Wirkung nach dem Erscheinungsbild einer Dachziegeldeckung gleichen, zu verwenden.
- 3.3. Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig, deren Hauptfirstrichtung und Dachneigung sich den benachbarten ensembletypischen Elementen anzugleichen und in das Ensemble einzuordnen haben.  
Der Bereich der Schutzzone ist mit der im Dachzonenplan in Rot ausgewiesene Zone ident.
- 3.4. Gegen die Straßenfluchtlinie gerichtete Nebengebäude sind an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.

## 4. Photovoltaik- und Solaranlagen

- 4.1. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, soweit diese Anlagen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind oder in die Dachhaut oder Fassade integriert sind.

## 5. Schaufensteröffnungen, Vitrinen, Werbeanlagen, Plakatwände

- 5.1. Schaufensteröffnungen und Vitrinen sind in Größe und Form so anzuordnen, dass der Charakter der Erdgeschosszone erhalten bleibt.
- 5.2. Ständige großflächige Plakatwände sind unzulässig.

§ 4 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf

§ 5 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973



Der Bürgermeister

Helmut Schmid

St. Pöln, am 11.4.2017  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrage

Angeschlagen am: 07. Dezember 2016

Abgenommen am: 23. Dezember 2016

