

STADTGEMEINDE EBREICHSDORF BEBAUUNGSPLAN

Zusammengefasster VO-Text

Stand: 36a. und 36b. Änderung (Beschluss: 15.12.2022)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ebreichsdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

[...]

§ 3 Gestaltung der Gebäude in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten

(1) In den Schutzzonen sind Neu- und Zubauten von Gebäuden so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender schutzwürdiger Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- Struktur
- Baukörperausformung
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbgestaltung

- (2) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Neu-, Zu- und Umbauten gemäß § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 i.d.g.F harmonisch an den Ortsbildcharakter der bestehenden erhaltungswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Bauform, Farbgebung, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude, im Hinblick auf die Proportion der Gebäude, im Hinblick auf deren Stellung und Gliederung an der Straßen- bzw. Baufluchtlinie sowie im Hinblick auf die Einsehbarkeit und Ortsbildwirksamkeit der dahinterliegenden Gebäude.

Begriffsbestimmungen für das erhaltungswürdige Altortgebiet

Straßenfront: Als Straßenfront innerhalb der erhaltungswürdigen Altortgebiete sind jene Bereiche definiert, an denen eine Anbauverpflichtung an die Straßen- oder Baufluchtlinie festgelegt ist.

Traufenhöhe: Als Traufenhöhe im erhaltungswürdigen Altortgebiet ist der Schnittpunkt von Wandaußenkante und Dachfläche definiert.

Denkmalgeschützte Objekte: Für diese Gebäude wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten. Für diese Bereiche gelten keine zusätzlichen Bestimmungen (BB13-BB17).

Die folgenden Bestimmungen kommen nur an der Straßenfront im erhaltungswürdigen Altortgebiet zu tragen.

Höhe

- Die Traufenhöhe an der Straßenfront muss an den benachbarten Bestand angepasst werden. An der Straßenfront ist eine durchgehende Traufe herzustellen.
- Die zulässige Traufenhöhe an der Straßenfront wird durch die besonderen Bestimmungen BB13-BB17 näher bezeichnet (siehe Anhang).
- Entlang der Straßenfront darf der höchste Punkt des Gebäudes maximal 4 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Dach

- Die Dachneigungen an der Straßenfront dürfen 37° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Der Dachvorsprung darf 30 cm nicht unter- und 50 cm nicht überschreiten.
- Als Dachdeckung an der Straßenfront dürfen nur kleinformatische, keramischen Dachziegeln gleichende Deckungsmaterialien in Rottönen verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden. Eine Ausnahme stellen Solardachziegeln dar. Diese sind, sofern sie sich in Farbgebung und Form an die Umgebung anpassen, zulässig.
- Das Anbringen von Solar-, Photovoltaik-, u.ä. Anlagen sowie auch von (temporären) Klein-Solar- oder Photovoltaikanlagen ist an der Straßenfront nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen Solardachziegeln dar. Diese sind, sofern sie sich in Farbgebung und Form an die Umgebung anpassen, zulässig.
- Die Errichtung von Gaupen ist an der Straßenfront zulässig. Die Breite der Dachgaupen an der Straßenfront darf maximal 50 % der Gebäudebreite ausmachen. Die durchgehende Traufe ist auch im Bereich der Gaupen beizubehalten. Die Breite einer Dachgaupe darf max. 2,0 m breit sein. Die Gebäudehöhe darf durch Gaupen nicht überschritten werden.

Fassade

- Die Schauseite der Gebäude an der Straßenfront darf keine Balkone oder andere Auskragungen aufweisen.
- Die Fassadengestaltung an der Straßenfront hat sich in Material, Form und Proportion an den Altbestand des Ortskerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen.
- Die Farbgebung der Fassade an der Straßenfront muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden. Die Farbgebung muss als Pastellfarbe ausgeführt werden.
- Es ist ein Fassadenkonzept, das die Gestaltung der Fassadenoberfläche an der Straßenfront beschreibt, vorzulegen.

Öffnungen

- Bei Neu-, Zu- und Umbauten, im Rahmen welcher auch Änderungen an den Fenstern vorgenommen werden, sind an der Straßenfront nur hochstehende Fensteröffnungen zulässig.

Erdgeschoßzone

- Bei Neubauten dürfen KFZ-Stellplätze, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, u.ä. nicht im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angeordnet werden. Müllräume dürfen an der Straßenfront max. 25 % der Gebäudebreite einnehmen.

- (3) In Schutzzonen und im erhaltungswürdigen Altortgebiet ist die Errichtung von Parabolantennen im Vorgarten bzw. an den straßenseitigen Fassaden und Dächern von Gebäuden unzulässig bzw. hat diese bei unumgänglicher technischer Notwendigkeit so unauffällig wie möglich zu erfolgen.

§ 4 Anordnung der Gebäude

- (1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden, ausgenommen Garagen, nur bis zu einer bebauten Fläche von insgesamt max. 30 m² zulässig. Die Höhe der Nebengebäude, ausgenommen Garagen außerhalb des Bauwuchs, darf an keiner Stelle mehr als 3,0 m betragen.
- (2) Nebengebäude und Garagen im seitlichen oder/und hinteren Bauwich müssen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Bei der maximal festgelegten Gebäudehöhe „x“ dürfen Gebäude die höchstzulässige Gebäudehöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Gebäudes darf maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter bzw. als optisch gegliederte Mauern auszuführen. Einfriedungen an bzw. gegen das öffentliche Gut dürfen in Höhe und Gestaltung das Ortsbild nicht stören. Die

maximale Gesamthöhe von Einfriedungen darf 2,5 m nicht überschreiten, Sockel dürfen max. 60 cm hoch sein. In der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Einfriedungsmauern, sofern das Ortsbild nicht gestört wird, auch höher sein.

§ 6 Abstellanlagen

- (1) Im Bauland-Wohngebiet muss einer der gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz mind. 5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung. Bei Errichtung einer Doppelgarage/Doppelcarports kann die Vorplatztiefe auf 3,0 m reduziert werden.
- (2) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Neuerrichtung und bei der Vergrößerung der Anzahl der Nutzungseinheiten sowie bei Nutzungsänderungen von Gebäuden um den folgend dargestellten Faktor über den dort festgelegten Werten liegen:
- Doppelhäuser, Reihenhäuser, reihenhausähnliche Wohnhäuser ohne Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen: Faktor 2,0
 - Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen:

Größe der Wohneinheit	Faktor
pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 40 m ²	1,0
pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche zw. über 40 m ² und 60 m ²	1,5
pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche zw. über 60 m ² und 80 m ²	1,75
pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 80 m ²	2,0

- Betriebsgebäude: Faktor 1,5

Ergibt dieser Wert keine ganze Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Die Stellplätze sowie deren Ein- und Ausfahrten sind entsprechend zu befestigen. Die Stellplätze müssen bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden so angeordnet werden, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz jederzeit eigenständig möglich ist.

- (3) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten (ausgenommen Doppelhäuser) sind 50 % der in § 6 Abs. 2 ermittelten Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen zu errichten.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwölf Wohneinheiten (ausgenommen Doppelhäuser) ist die Errichtung eines unterirdischen Tiefgaragengeschoßes verpflichtend. In dieses sind möglichst viele der in § 6 Abs. 2 ermittelten Stellplätze unterzubringen.

- (4) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten sind zu den in § 6 Abs. 2 ermittelten Stellplätzen weitere zusätzliche Stellplätze zu errichten.

Die Anzahl dieser zusätzlichen Stellplätze muss 10 % der in § 6 Abs. 2 ermittelten Stellplätze betragen. Ergibt dieser Wert keine ganze Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Pro Grundstück sind mindestens zwei zusätzliche Stellplätze zu errichten.

Die zusätzlichen Stellplätze sind oberirdisch anzuordnen, speziell zu kennzeichnen und bereits in den Einreichplänen zu verorten.

- (5) Durch die Errichtung von Carsharing-Stellplätzen besteht die Möglichkeit die Pflichtstellplätze zu reduzieren. Ab zwölf Wohneinheiten können für max. einen Carsharing-Stellplatz drei Pflichtstellplätze entfallen. Ab 30 Wohneinheiten können für max. zwei Carsharing-Stellplätze jeweils drei Pflichtstellplätze entfallen. Vor Baubewilligung ist der Gemeinde ein Vertrag mit einem Carsharing Anbieter über eine Laufzeit von zumindest 10 Jahren vorzulegen. Der aufrechte Vertrag mit einem Carsharing Anbieter ist darüber hinaus jährlich der Gemeinde vorzulegen.

Die Carsharing-Stellplätze sind in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

Für den Fall, dass die Verträge mit den Carsharing Anbietern nicht verlängert werden, sind bei der Projekteinreichung Ersatz-Stellplätze zu definieren.

- (6) Bei Wohngebäuden ab vier Wohneinheiten muss bei der Errichtung von oberirdischen Pflichtstellplätzen zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen, bzw. den Grundstücksein- und Ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen.
- (7) Im Bauland-Wohngebiet ist bis zu einer Länge der vorderen Grundstücksgrenze von 20 m eine Gesamtlänge der Ein- und Ausfahrten von höchstens 6 m zulässig. Für jeweils weitere 10 m Länge der Grundstücksgrenze darf eine weitere Ein- und Ausfahrt in der Breite von 3 m hergestellt werden. Ein- und Ausfahrten dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 6 m nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Ein- und Ausfahrten muss jeweils mindestens 6 m betragen.

§ 7 Freiflächen und Gelände

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.
- (2) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt. Diese Freifläche ist im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Für die Freifläche gelten folgende Festlegungen:
 - Für die Grundstücke gilt, dass mindestens 15 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden dürfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sowie gärtnerisch auszugestalten sind. 50 % dieser Freifläche dürfen auch im Bauwich angeordnet werden. Ist auf dem Grundstück die geschlossene Bauweise festgelegt, so hat der Anteil der Freifläche nur mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen.

- Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle Parkplätze sowie alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.). Die Freiflächen dürfen weder Privatgärten oder Spielplätze, noch Wege oder Besucherstellplätze beinhalten. Die Errichtung von unterirdischen Bauten, wie z.B. Tiefgaragen, ist auf Freiflächen ebenfalls nicht zulässig.
- Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Ist dies aufgrund der Grundstückskonfiguration nicht möglich, sind die einzelnen Freiflächen als möglichst große zusammenhängende Einzelflächen auszugestalten.
- Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

§ 8 Begrünungsmaßnahmen

- (1) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ab vier Wohneinheiten sowie bei der Neuerrichtung von Betriebsgebäuden inkl. betrieblicher Nebengebäude oder betrieblicher Bauwerke sind bei Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung bis zu 20° mind. 50 % der gesamten Dachfläche zu begrünen.

Sofern auf den o.a. Wohngebäuden bzw. Betriebsgebäuden inkl. betrieblicher Nebengebäude oder betrieblicher Bauwerke eine Photovoltaikanlage errichtet wird, ist bei Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung bis zu 20° eine Fläche von 50 % der nicht mit der Photovoltaikanlage überbauten Fläche zu begrünen.

Bei Betriebsgebäuden wird den Bauwerbern die Möglichkeit eingeräumt, auf die Dachbegrünung zu verzichten, sofern eine prozentuelle Freifläche gemäß § 7 eingehalten wird.

- Um die Wirksamkeit des Gründaches gewährleisten zu können, ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm notwendig (ausgenommen Systembegrünungen, die einen geringeren Aufbau vorsehen). Das Gründach ist zumindest als Gras-Kraut-Dach bzw. als Sedum-Dach auszuführen.
 - Im Falle der Errichtung von mehreren Gebäuden bzw. betrieblichen Bauwerken auf einem Grundstück, kann die zu begrünende Gesamtfläche beliebig auf die Gebäude bzw. betrieblichen Bauwerke am Grundstück aufgeteilt werden.
 - Für den Erhalt und die Wartung des Gründaches hat der Grundstückseigentümer zu sorgen.
- (2) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ab zwölf Wohneinheiten im Bauland sind mindestens 10 % der zur Verfügung stehenden Fassadenfläche zu begrünen.
- Die zu begrünende Fläche darf auf mehrere Teilflächen der Fassade aufgeteilt werden. Eine einzelne Begrünungsfläche ist jedoch nur dann anrechenbar, wenn sie 5 % der Fassadenfläche nicht unterschreitet.
 - Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gerechnet werden.

- Bei Gebäuden mit Anbaupflicht an der Straßenfluchtlinie ist die Fassadenbegrünung an den straßenabgewandten Fassadenflächen zu errichten.
- Die Begrünung der Fassaden kann durch eine trog-, boden- oder eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.
- 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.
- Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Werbeflächen, Reklametafeln und -schriften haben sich in Größe und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen und dürfen max. 1,0 m vor die straßenseitige Fassade vorkragen. Die Errichtung von Werbe- und Informationstafeln ist unzulässig, wenn dadurch Blickbeziehungen auf historisch bedeutsame Gebäude, Freiflächen und Ensembles gestört oder verhindert werden.
- (2) Bei Änderungen von Grundstücksgrenzen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen bzw. Grundstücken/Grundstücksflächen im Bauland-Wohngebiet darf deren Größe nach der Grenzänderung bei offener Bebauungsweise, wahlweise offener oder gekuppelter Bebauungsweise und freier Anordnung nicht unter 600 m², bei gekuppelter bzw. einseitig-offener Bebauungsweise nicht unter 400 m² und bei geschlossener Bebauungsweise nicht unter 300 m² liegen.
- (3) Bei der Bebauungsdichte „d“ ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle im Anhang zu entnehmen. Die maximal bebaubare Fläche darf 500 m² nicht überschreiten. *(Hinweis: Diese Begrenzung wird bei Bauplätzen mit mehr als 1466,7 m² wirksam.)*

Zwischenwerte sind nach folgenden Berechnungen zu ermitteln:

Bei Bauplätzen bis 600m²: 40%

Bei Bauplätzen größer als 600m²:

$$y = (600/100)*40 + ((x-600)/100)*30$$

y = bebaubare Fläche in m²

x = Fläche des Bauplatzes in m²

§ 10 "Besondere Bestimmungen"

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

[...]

Bebauungsplan Stadtgemeinde Ebreichsdorf

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

.....

Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 10:

BB1 (gilt nur für die **KG Schranawand**):

- Anordnung der Garagen nur an der nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig

BB2 (gilt nur im Gebiet des ehem. „**TBB Ganahl-Gründe**“ der **KG Weigelsdorf**):

- Von vorderen Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung darf (ausgenommen Eckparzellen) max. 5 m zurückgerückt werden
- Sockelhöhe max. 1,2 m
- Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgrößen bis 699 m² max. 30 %, von 700 m² bis 799 m² max. 27 %, von 800 m² bis 899 m² max. 23 %, von 900 m² bis 1099 m² max. 20 % und über 1100 m² max. 17 %.

BB3 Die Anordnung von Garagen ist auch im vorderen Bauwich (Vorgarten) zulässig.

BB4 Von vorderen Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung darf max. 2,50 m zurückgerückt werden, ausgenommen Eckparzellen und entlang der Anna-Gastag-Straße.

BB6 Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

BB8 Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhe durch technische Bauwerke zulässig

BB10 Die Hauptgebäude dürfen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 180 m² nicht überschreiten. Die Nebengebäude, ausgenommen Garagen, dürfen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 25 m² und die Garagen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 40 m² nicht überschreiten, ihre Gebäudehöhe darf max. 3 m betragen.

- BB11 Auf jeder Pachtfläche bzw. jedem Grundstück darf nur ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude errichtet werden. Bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen bis 150 m² darf bei Hauptgebäuden eine max. bebaubare Fläche von 50 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 250 m² von 70 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen zwischen 250 m² und 400 m² von 85 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 500 m² von 100 m², über 500 m² von 120 m² nicht überschritten werden (vgl. nachstehende Tabelle). Das Nebengebäude darf eine bebaute Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Größe der Pachtflächen ist gemäß dem Pachtflächenplan (Stand: 1966) im Anhang definiert. Der Plan ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

Grundstücks-/Pacht- flächengröße in m ²	Bei Hauptgebäuden max. bebaubare Fläche in m ²
bis 150	50
> 150 bis 250	70
> 250 bis 400	85
> 400 bis 500	100
> 500	120

- BB12 (gilt nur für den Bereich Franz Friedau Straße / Fabrikstraße, KG Weigelsdorf):

Bei Änderungen von Grundstücksgrenzen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen bzw. Grundstücken/Grundstücksflächen darf deren Größe nach Grenzänderung nicht unter 400 m² liegen.

Besondere Bestimmungen erhaltungswürdiges Altortgebiet

- BB13 (Ebreichsdorf Hauptplatz Süd)

Höhe

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in **Traufenstellung** anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von **7-10 m** nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Erdgeschoßzone

Bei Neubauten sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoß an der Straßenfront ist eine Geschoßhöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB14 (Ebreichsdorf Hauptplatz Nord)

Höhe

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in **Traufenstellung** anzuordnen. Eine Ausnahme stellen Gebäude dar, die im Altbestand bereits **giebelständig** waren. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von **7-9 m** nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Erdgeschoßzone

Bei Neubauten sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoß an der Straßenfront ist eine Geschoßhöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB15 (Ebreichsdorf Wiener Straße, Unterwaltersdorf Hauptplatz, Weigelsdorf Wiener Straße)

Höhe

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in **Traufenstellung** anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von **5-7 m** nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Erdgeschoßzone

Bei Neubauten sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoß an der Straßenfront ist eine Geschoßhöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB16 (Unterwaltersdorf abseits Hauptplatz, Weigelsdorf Hauptstraße Süd)

Höhe

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in **Traufenstellung** anzuordnen. Eine Ausnahme stellen Gebäude dar, die im Altbestand bereits **giebelständig** waren. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von **3-6 m** nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

BB17 (Weigelsdorf Hauptstraße Nord)

Höhe

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in **Traufenstellung** anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von **3-6 m** nicht

über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Festlegung von „Freiflächen“ gemäß § 7:

- F1 Freihalten des Siedlungsrandes bzw. Freihalten des hinteren Bauwiches (Bebauung unzulässig).
- F2 Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten.
- F3 Erhaltung des Uferbegleitgrüns. Die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten. Badestege, Uferbefestigungen, Einfriedungsmauern, etc. sind zulässig.
- F4 Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten

TABELLE: Bebauungsdichte „d“

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m² (Bauplatz)

y = bebaubare Fläche in m²

Bauplatz in m ²	max. bebaubare Fläche in m ²
x	y
300	120,0
350	140,0
400	160,0
450	180,0
500	200,0
550	220,0
600	240,0

Bauplatz in m ²	max. bebaubare Fläche in m ²
x	y
650	255,0
700	270,0
750	285,0
800	300,0
850	315,0
900	330,0
950	345,0
1.000	360,0
1.050	375,0
1.100	390,0
1.150	405,0
1.200	420,0
1.250	435,0
1.300	450,0
1.350	465,0
1.400	480,0
1.450	495,0

Bauplatz in m ²	max. bebaubare Fläche in m ²
x	y
1.500	500,0
1.550	500,0
1.600	500,0