



Marktgemeinde Groöbersdorf

2203, Mönichstaler Str. 27, Bezirk Mistelbach, NÖ.

☎ 02245 / 27 14, FAX Kl. 21 E-Mail: gemeinde@grossebersdorf.gv.at

MARKTGEMEINDE GROSSEBERSDORF
KG EIBESBRUNN, KG GROSSEBERSDORF, KG MANHARTSBRUNN, KG PUTZING
BEBAUUNGSPLAN

K U N D M C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Groöbersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 27.3.2023, Top 6, folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem Örtlichen Raumordnungsprogramm für das Gebiet der Marktgemeinde Groöbersdorf ein Bebauungsplan erlassen.

§ 2 Plandarstellung

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20138/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 29 Planblättern und einer Legende besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Größe der Bauplätze

- (1) Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Agrargebiet darf deren Größe nicht unter 500 m² liegen, sofern durch eine Besondere Bestimmung gemäß § 6 nichts anderes festgelegt ist. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

- (2) Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet darf deren Größe in der geschlossen Bebauungsweise (g) nicht unter 400 m² sowie in der offenen (o), einseitig offenen (eo) sowie in der wahlweise offenen oder gekuppelten Bebauungsweise (o,k) nicht unter 500 m² liegen, sofern durch eine Besondere Bestimmung gemäß § 6 nichts anderes festgelegt ist. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- (3) Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Größe nicht unter 1.000 m² liegen, sofern durch eine Besondere Bestimmung gemäß § 6 nichts anderes festgelegt ist. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- (4) Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 6 m sind.

§ 4 Abstellanlagen

- (1) Gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 LGBI. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Groöbersdorf festgelegt, dass die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBI. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude um den Faktor 2 über den dort festgelegten Werten liegen muss.
- (2) Im Wohnbauland muss der Garagenvorplatz mindestens 5,0 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Bauplätze, auf denen die geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist.
- (3) Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, darf pro Grundstück nicht mehr als 7 m betragen. Dieses Maß darf auf maximal zwei Ein- und Ausfahrten aufgeteilt werden. Zwischen den einzelnen Ein- und Ausfahrten auf demselben Grundstück ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei Grundstücken, die an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind an jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Ein- und Ausfahrten mit einer Gesamtbreite von 7 m zulässig. Diese Bestimmung gilt nicht für Eckbauplätze.

§ 5 Freiflächen und Gelände

- (1) Für die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (F1, F2, etc.) für ihre Ausgestaltung.

- (2) Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Wohnbauland gilt, dass mindestens 15 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Keller, Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und zu begrünen sind. Dieser Anteil ist in Form einer zusammenhängenden Freifläche zu gestalten. Die Errichtung von Abstellflächen und Lagerflächen ist nicht zulässig. Flächen, unter denen sich bestehende historische Kellergewölbe befinden, dürfen als Freifläche definiert werden.

§ 6 „Besondere Bestimmungen“

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB 1, BB 2, etc.). Diese im Anhang und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

§ 7 Schlussbestimmung

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Großebersdorf, am 27.3.2023

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Friedrich Haindl)



angeschlagen am: 7.6.2023

abgenommen am: 22.6.2023

Michael KLAUS
(Amtsleiter)

Festlegung über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 5:

F 1: Die Freiflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Grünflächen mit einem als Sichtschutz dienenden Baum- und Strauchbewuchs auszugestalten. Von der Ausgestaltung ausgenommen sind jene Flächen, die für Grundstückszufahrten benötigt werden.

Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 6:

BB 1: Abweichend von den Bestimmungen des § 3 darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Agrargebiet deren Größe nicht unter 700 m² liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

BB 2: Abweichend von den Bestimmungen des § 3 darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet deren Größe nicht unter 3.000 m² liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

BB 3: Das Bezugsniveau gemäß § 4 Z. 11a der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der geltenden Fassung wird im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans mit 179,5 m über Adria festgelegt. Die Herstellung des Bezugsniveaus ist nicht verpflichtend.