
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF

- BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 07.09.2016 (Überarbeitung des Bebauungsplanes PZ: GÄNS-BÜ2-10933, TOP 11b)
- Abänderung in den Punkten 3 und 4 für Gänserndorf-Stadt und Gänserndorf-Süd sowie Ergänzung um den Punkt 6 für Gänserndorf-Stadt in der Sitzung des Gemeinderates vom 04.09.2019 – PZ.: GÄNS-BÄ4-11697-C
- Abänderung in Punkt 4 und Ergänzung um Punkt 8 für Gänserndorf-Stadt in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.05.2020 – PZ.: GÄNS-BÄ4-11697-D
- Ergänzung um Punkt 5 für Gänserndorf-Stadt und Gänserndorf-Süd in der Sitzung des Gemeinderates vom 04.11.2020 – PZ.: GÄNS-BÄ4-11697-E1
- Ergänzung für „Gänserndorf-Stadt“ im Abschnitt 1 – Unterpunkt 3.1.4 „Mindestanzahl von Stellplätzen“ für den Nahbereich des Bahnhofes in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.01.2021 – PZ.: GÄNS-BÄ6-11935-A/C
- Ergänzung für „Gänserndorf-Stadt“ im Abschnitt 1 – Unterpunkt 1.4 „Regelung der Bebauung“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 30.06.2021 – PZ.: GÄNS-BÄ7-12094
- Ergänzung unter Punkt 3.1.4. für „Gänserndorf-Stadt“ und „Gänserndorf-Süd“ und unter Punkt 4.2 für „Gänserndorf-Stadt“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 29.03.2023 – PZ.: GÄNS-BÄ9-12333
- Ergänzung unter Punkt 1.5. für „Gänserndorf-Stadt“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 17.03.2021 – PZ.: GÄNS-BÄ6-11935-B (Aufhebung mit GR-Beschluss vom 14.11.2023)
- Ergänzung unter Punkt 1.5. für „Gänserndorf-Stadt“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 14.11.2023 – PZ.: GÄNS-BÄ6-11935-B
- Ergänzung unter Punkt 6. für „Gänserndorf-Süd“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 14.11.2023 – PZ.: GÄNS-BÄ10-12430
- Ergänzung unter Punkt 3.1 für „Gänserndorf-Stadt“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 20.03.2024 – PZ.: GÄNS-BÄ11-12554
- Ergänzung unter Punkt 3.1.4 für „Gänserndorf-Stadt“ und „Gänserndorf-Süd“ im Zuge des GR-Beschlusses vom 21.01.2025 – PZ.: GÄNS-BÄ12-12750

1) GÄNSERNDORF - STADT

1. Regelung der Bebauung

1.1 Bei geschlossener und gekuppelter Bebauungsweise dürfen sichtbare Brandwände an gemeinsamen Grundstücksgrenzen nur soweit zurückreichen, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist. Die freibleibenden Flächen der Brandwände sind bezüglich Material und Farbe auf die zur Verkehrsfläche hin liegenden Fassaden abzustimmen.

1.2 Instandhaltungsarbeiten an bestehenden Baulichkeiten sind auch dann zulässig, wenn der Baubestand nicht dem Bebauungsplan entspricht.

1.3 Bei Garagen in der geschlossenen Bebauungsweise ist eine harmonische Dachgestaltung mit dem Hauptobjekt anzustreben.

1.4 Im Bereich der Parz.Nr. 2244/1 (Widmung „Bauland-Sondergebiet (BS) – medizinische Einrichtungen: Arztpraxen“) darf kein unterirdisches Geschoß errichtet werden. Weiters darf die Tiefe von Einfriedungsfundamentierungen max. 1m betragen.

1.5 In dem mit dem Widmungszusatz „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-L)“ (Bereich „Bahndamm“) vorgesehenen Bereich ist in Richtung Bahn eine Lärmschutzwand oder ein gleichwertiger Lärmschutz zu errichten, so dass an den oberirdischen Flächen die Anforderungen gemäß §2 Abs.1 lit.b der „Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen“ erreicht werden.

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

2.1 Dächer und Fassaden haben sich bezüglich Materialwahl und Farbgestaltung im Sinne des §56 der NÖ-Bauordnung 2014 und §30 des NÖ-ROG 2014 harmonisch in den umgebenden Bestand einzufügen.

3. Abstellanlagen, Anordnung von Ein- und Ausfahrten, Nebengebäude, Vorbauten und Kleinanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze

3.1.1 Garagen sind in der offenen und gekuppelten Bauungsweise, sowie der einseitig -offenen Bauungsweise mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die Errichtung eines elektromotorisch angetriebenen Einfahrtstors an der Straßenfluchtlinie ist aber in jedem Fall gestattet.

3.1.2 Wird keine Garage errichtet, sind bei offener und gekuppelter Bauungsweise die erforderlichen Pkw-Stellplätze in befestigter Form auf Eigengrund zu errichten. Die dazugehörige Ein- und Ausfahrt darf zur Straße hin ebenfalls nicht eingefriedet werden, außer es wird ein elektromotorisch angetriebenes Einfahrtstor errichtet.

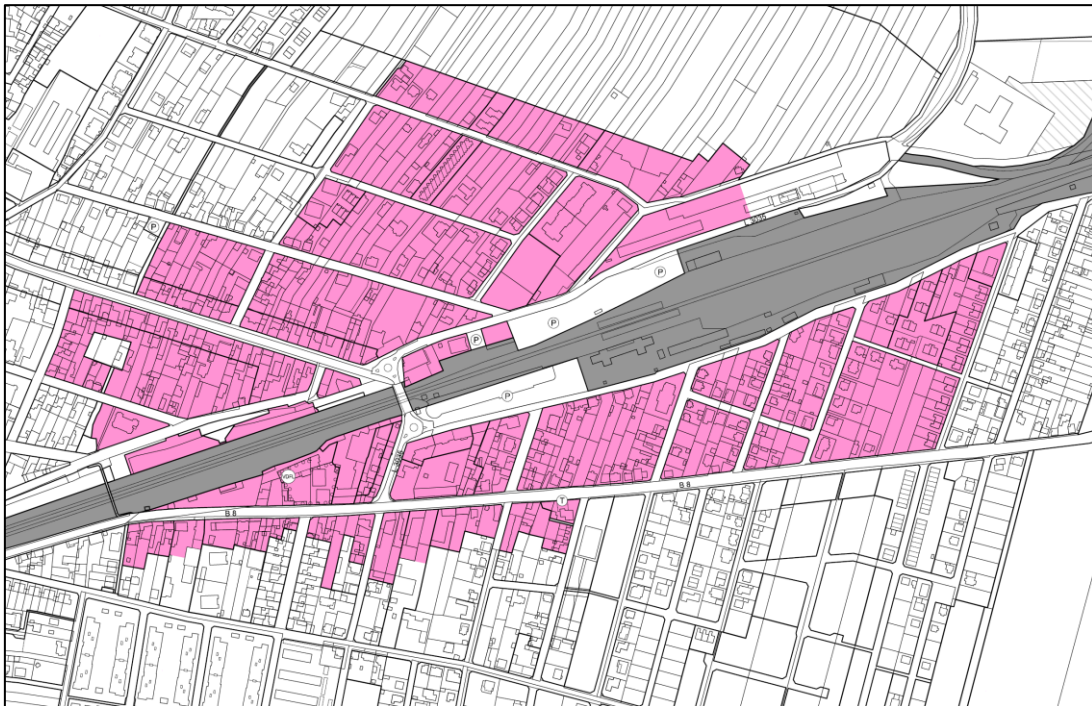
3.1.3 Bei einem Anbau an das Hauptgebäude ist eine harmonische Dachgestaltung mit dem Hauptobjekt anzustreben.

3.1.4 Mindestanzahl von Stellplätzen

Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.30 des NÖ-ROG 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten:

- +) Für Wohnhäuser bis 19 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit
- +) Für Wohnhäuser ab 20 Wohneinheiten: 2 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit
- +) Für Wohnhäuser ab 20 Wohneinheiten im Nahbereich des Bahnhofes von Gänserndorf (siehe eingefügte Plandarstellung der Abgrenzung des „Nahbereiches Bahnhof“):
1 Stellplatz pro 50m² Wohnnutzfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit



Bei Bauvorhaben für „Betreutes Wohnen“ sind pro zwei neu errichtete Wohneinheiten ein Stellplatz für Personenkraftwagen zu errichten.

Weiters soll zumindest 1/5 der sich ergebenden Stellplatzanzahl als Besucherparkplätze deklariert werden.

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander (Stapelanlagen) angeordnet werden.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

3.2 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten dürfen pro Grundstück bzw. Bauplatz im Wohnbauland eine Gesamtanzahl von zwei sowie eine Gesamtbreite von 6m gemessen an der Straßenfluchtlinie nicht überschreiten

3.3 Zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen dürfen eine verbaute Fläche von 10m² nicht übersteigen. Von dieser Größenbeschränkung ausgenommen sind Baustellencontainer. Das Aufstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen und dergleichen ist im Bereich des Vorgartens untersagt.

3.4 Die Errichtung von Werbeanlagen ist auf maximale Dauer und Größe hin zu limitieren und nur insofern gestattet, als das Ortsbild nicht gestört und keine Beeinträchtigung der Anrainer gegeben ist. Im Bauland-Betriebs- und Bauland-Industriegebiet ist die Errichtung und Gestaltung auf ein den dortigen Bauobjekten entsprechendes Ausmaß zu beschränken. Im Bauland-Wohngebiet ist von der Errichtung von Werbeanlagen abzusehen.

Die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich des Kreisverkehrs an der Kreuzung der Bundesstraße B 8, der Landeshauptstraße LH 9 und der Bundesstraße B 220 und entlang der Zufahrtbereiche zum Kreisverkehr ist auf unbebauten Grundstücken ausnahmslos untersagt. Ausgenommen davon sind Ankündigungen im öffentlichen Interesse.

Auf anschließenden bebauten Betriebsgrundstücken ist die Errichtung von Werbeanlagen im Sinne des ersten Satzes gestattet, wenn sie ausschließlich zur Bewerbung der jeweiligen Betriebsanlage dienen.

4. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen

4.1 Die Höhe der Einfriedungen darf in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise, sowie der einseitig offenen Bebauungsweise eine mittlere Gesamthöhe von 150cm nicht überschreiten, wobei gleichzeitig eine maximale Höhe von 2m nicht überschritten werden darf. Sockelmauern dürfen maximal 50cm hoch ausgeführt werden.

4.2. In der Widmungsart "Bauland-Industriegebiet (BI)" und im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ sind Einfriedungen (auch in Form von Mauern) bis zu einer maximalen Höhe von 2,5m zulässig.

Eine Erhöhung der Einfriedung bis zu einer Höhe von 3,5m ist zulässig, wenn der über 2,5m liegende Einfriedungsabschnitt nicht in Form einer Mauer erfolgt und zusätzlich begrünt ausgeführt wird.

In allen anderen Widmungsarten dürfen Mauern nur in der geschlossenen Bebauungsweise, oder wenn sie durch Festlegungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes, unabhängig von der Bebauungsweise, gesondert vorgeschrieben werden (z.B. als Lärmschutz), errichtet werden.

4.3 An der östlichen Grundgrenze der Parz.Nr. 1228 (DKM-Stand 04/2012) darf entlang der „Siebenbrunner Str.“ im Bereich der Anlieferung des „Fachmarktzentrums“ die straßenseitige Grundstückseinfriedung als Lärmschutz in einer durchgängigen Höhe von 4m gemessen vom Niveau der angrenzenden Straße errichtet werden.

5. Bauplatzgestaltung

Für Baulandflächen mit der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gilt Folgendes:

5.1. Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen oder Baulandgrundstücken muss mindestens 500m² betragen.

Eine hintereinanderliegende Kombination von einem „Fahr- und Leitungsrecht“ sowie einem Zufahrtsstreifen zu einem fahnenähnlichen Grundstück darf in Summe ebenfalls 40m nicht überschreiten.

6.1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenpunkte stellen das geplante Bezugsniveau des gekennzeichneten Geltungsbereiches dar (siehe eingefügten Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im M 1:1.000). Zur besseren Lesbarkeit liegen in den Beilagen „Bezugsniveau I, II und III“ Ausschnitte bzw. ergänzende Darstellungen und Schnitte im Maßstab 1:500 bei.



7. Freiflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind folgendermaßen auszugestalten:

„F1“: Ausgestaltung als naturnaher Grünbereich (z.B. Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen)

2) GÄNSERNDORF - SÜD:

1. Regelung der Bebauung

1.1 Instandhaltungsarbeiten an bestehenden Baulichkeiten sind auch dann zulässig, wenn der Baubestand nicht dem Bebauungsplan entspricht.

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

2.1 Dächer und Fassaden haben sich bezüglich Materialwahl und Farbgestaltung im Sinne des §56 der NÖ-Bauordnung 2014 und §30 des NÖ-ROG 2014 harmonisch in den umgebenden Bestand einzufügen.

3. Abstellanlagen, Anordnung von Ein- und Ausfahrten, Nebengebäude, Zubauten und Kleinanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze

3.1.1 Garagen sind in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise, mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die Errichtung eines elektromotorisch angetriebenen Einfahrtstors an der Straßenfluchtlinie ist aber in jedem Fall gestattet.

3.1.2 Wird keine Garage errichtet, sind bei offener und gekuppelter Bebauungsweise die erforderlichen Pkw-Stellplätze in befestigter Form auf Eigengrund zu errichten. Die dazugehörige Ein- und Ausfahrt darf zur Straße hin ebenfalls nicht eingefriedet werden, außer es wird ein elektromotorisch angetriebenes Einfahrtstor errichtet.

3.1.3 Bei einem Anbau an das Hauptgebäude ist eine harmonische Dachgestaltung mit dem Hauptobjekt anzustreben

3.1.4 Mindestanzahl von Stellplätzen

Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.30 des NÖ-ROG 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten:

+) Für Wohnhäuser bis 19 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit

+) Für Wohnhäuser ab 20 Wohneinheiten: 2 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit

Bei Bauvorhaben für „Betreutes Wohnen“ sind pro zwei neu errichtete Wohneinheiten ein Stellplatz für Personenkraftwagen zu errichten.

Weiters soll zumindest 1/5 der sich ergebenden Stellplatzanzahl als Besucherparkplätze deklariert werden.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander (Stapelanlagen) angeordnet werden.

3.2 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten dürfen pro Grundstück bzw. Bauplatz im Wohnbauland eine Gesamtanzahl von zwei sowie eine Gesamtbreite von 6m gemessen an der Straßenfluchtlinie nicht überschreiten.

3.3 Zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen dürfen eine verbaute Fläche von 10m² nicht übersteigen. Von dieser Größenbeschränkung ausgenommen sind Baustellencontainer. Das Aufstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen und dergleichen ist im Bereich des Vorgartens untersagt.

3.4 Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur insofern gestattet, als das Ortsbild nicht gestört und keine Beeinträchtigung der Anrainer gegeben ist. Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von Werbeanlagen verboten.

4. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen

4.1 Die Höhe der Einfriedungen darf in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise eine mittlere Gesamthöhe von 150cm nicht überschreiten, wobei gleichzeitig eine maximale Höhe von 2m nicht überschritten werden darf. Sockelmauern dürfen maximal 50cm hoch ausgeführt werden.

4.2 Mauern dürfen nur in der geschlossenen Bebauungsweise, oder wenn sie durch Festlegungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes, unabhängig von der Bebauungsweise, gesondert vorgeschrieben werden (z.B. als Lärmschutz) errichtet werden.

4.3 Die zur „Siebenbrunner Straße“ (LH9) hin gerichteten Einfriedungen im Bereich zwischen der „Straßhofer Straße“ und der „Fuchsenwaldstraße“ dürfen als Mauern errichtet werden. Diese sind jeweils entlang der gesamten Breite der Straßenfluchtlinie in einer Höhe von 1,7m, gemessen vom Niveau der „Siebenbrunner Straße“ (LH9) aus, zu errichten. Die Mauern sind gestalterisch ansprechend zu gliedern und das Anbringen von Werbeanlagen auf diesen Mauern ist nicht gestattet. Auf Eckgrundstücken dürfen diese Mauern auf eine Länge von 15m und in entsprechend abgetreppter Form auch in die von der „Siebenbrunner Straße“ (LH9) abzweigenden Seitenstraßen gezogen werden.

5. Bauplatzgestaltung

Für Baulandflächen mit der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gilt Folgendes:

5.1. Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen oder Baulandgrundstücken muss mindestens 500m² betragen.

5.2 Bauvorhaben, die mehr als eine Wohneinheit vorsehen, sind bei der erstmaligen Errichtung nur dann zulässig, wenn der dafür vorgesehene Bauplatz eine Größe von zumindest 700m² aufweist. Davon ausgenommen sind Zu- bzw. Umbauten zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Bereich von einem am 18.12.2017 mit einem Hauptgebäude bereits bebauten Grundstück.

5.3. Die Schaffung von Fahnengrundstücken ist nur dann gestattet, wenn der Zufahrtsstreifen der Fahne eine Länge von 40m nicht übersteigt. Die jeweils erforderlichen Mindestflächen für Bauplätze gem. Abs. 5.1 und 5.2 sind um das Ausmaß des Zufahrtsstreifens zu erhöhen. Ein „Fahr- und Leitungsrecht“ („Servitut“) darf ebenfalls eine durchgehende Gesamtlänge von 40m nicht überschreiten.

Eine hintereinanderliegende Kombination von einem „Fahr- und Leitungsrecht“ sowie einem Zufahrtsstreifen zu einem fahnenähnlichen Grundstück darf in Summe ebenfalls 40m nicht überschreiten.

6. Bezugsniveau - Neurißweg

6.1 Im Bereich des Wohnbaulandes südöstlich des „Neurißweges“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche (Parz. Nrn. 1363/31-46 gemäß „Lage-Höhenplan“ von „Vermessung DI Brezovsky- GZ 3868“) ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

6.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ - „GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ (PZ.: GÄNS – BÄ10 – 12430 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraße dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Das im Bereich der jeweiligen Grundstücke bestehende Niveau der Erschließungsstraße ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe entweder als „Bezugsniveau“ für die gesamte Bauplatzfläche (hellgrüne Bereiche) anzunehmen oder, wenn zusätzlich an der hinteren Grundstücksgrenze ein Höhenpunkt festgelegt ist, das Bezugsniveau aus der durch die drei Punkte festgelegte Ebene für die jeweilige Parzelle (dunkelgrüne Bereiche) zu ermitteln.