



Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Langenzersdorf

Beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf in seiner Sitzung am 29.09.2025, Top 9, geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973 durch das Amt der NÖ Landesregierung am 03.02.2026.

I. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 4 Mindestmaße von Bauplätzen

(1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf ausgenommen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ folgende Mindestgröße nicht unterschreiten:

- bei offener Bauungsweise: 600 m²
- bei gekuppelter oder einseitig offener Bauungsweise: 400 m²
- bei geschlossener Bauungsweise: 350 m².

Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §7.

(2) Im Bauland-Wohngebiet hat die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der Straßenfluchtlinie zugewandten Grundgrenze) bei der Bauungsweise „o“ 18 m und bei der Bauungsweise „k“, 15 m zu betragen.

Ausgenommen sind jene Grundstücke, die

- im Zeitpunkt 1.1.2014 als Bauland gewidmet sind,
- zwischen zwei Straßenfluchtlinien liegen (ausgenommen Eckgrundstücke) und
- flächenmäßig die notwendige Mindestgröße aufweisen.
- Dabei ist bei der notwendigen Mindestgröße für eine Teilung zwischen den Straßenfluchtlinien eine einmalige Querteilung erlaubt.

Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §7.

§ 5 Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

(1) Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich des Altortgebietes stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- Struktur



- Baukörperausformung
 - Dachgestaltung
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbgestaltung.
- (2) Die Dachneigung hat im erhaltungswürdigen Altortgebiet in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.
- (4) Für anzeige- und bewilligungspflichtige Bauwerke, die durch ihre Struktur oder Gestaltungscharakteristik eine Abweichung im Verhältnis zu bestehenden Bauwerken im Bezugsbereich darstellen, kann seitens der Gemeinde ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, bezüglich des betreffenden (Bau-) Vorhabens eingeholt werden.

§ 6

Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Ergänzend zu den Bestimmungen des §5 gilt:

- (1) Für Schutzzonen gilt in Bereichen, in welchen die maximale Gebäudehöhe „BS“ festgelegt ist: Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück bewilligten Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am konsensgemäßen Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.
- (2) An Bauwerken in Schutzzonen mit bau- und kulturhistorisch wertvollem Erscheinungsbild sind bei Zu- und Umbauten zur Wahrung des Charakters der Bebauung folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:
- Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),
 - Fensterachsabstände,
 - Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,
 - Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.
- (3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, 1066, 1067/3, 1061/2, 1060/1, 1056/2, .408, 970/1, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach §:31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung.



§ 7

Bebauungsbestimmungen

für das Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (Klausgraben)

- (1) Das Ausmaß der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze darf im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.
- (2) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ hat die Mindestbreite der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze an der Straßenfluchtlinie 16 m zu betragen.
- (3) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ wird die maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude mit 65m² beschränkt. Die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude wird mit 25m² beschränkt.
- (4) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen und seitlichen Bauwuch erlaubt. Nebengebäude sind freistehend zu errichten.
Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gelten die Festlegungen gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, bzw. der Bautechnikverordnung, in der derzeit geltenden Fassung, für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- (5) Gebäudehöhe: Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gilt die Bauklasse I (Gebäudehöhe von maximal 5m siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
- (6) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 2,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form durchzuführen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Stützmauern als Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche, diese sind in einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig. Im Bereich „Am Oberen Weg“ ist bei den Einfriedungen jedenfalls ein geschlossener Sockel zu errichten.
- (7) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ des Klausgrabens ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in Form einer geordneten großflächigen Versickerung auf Eigengrund (Oberflächenversickerung, ...) bzw. in Kombination mit Regenwasserspeicherung entsprechend den Richtlinien (DI Pabinger) durchzuführen. Die Neuerrichtung von punktuellen Tiefenversickerungen ist nicht zulässig.



- (8) BB2 :
- Der höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 7,5m über der bewilligten Höhenlage des Geländes liegen (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (5) NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung). (siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
 - In dem durch hintere Baufluchtlinien abgegrenzten Bereich eines Bauplatzes dürfen lediglich Gerätehütten aufgestellt bzw. Einfriedungen, Stützmauern, Stiegen, Wege und Befestigungen errichtet werden.
- (9) Änderungen der orts- und landschaftsbildprägenden Höhenlage des Geländes <1m im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind zulässig. Größere Höhenveränderungen des Geländes für Bauwerke, Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so zu errichten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung der charakteristischen zusammenhängenden topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit, einfügen.

§ 8

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden, Anzahl von Stellplätzen

- (1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwich unter folgender Voraussetzung erlaubt:
Garagen dürfen grundsätzlich erst in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von Garagen mit einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie dann zulässig, wenn in der Umgebung bewilligte Garagen im vorderen Bauwich mit weniger als 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie bestehen. Als Umgebung gelten jene Grundstücke, die im Bereich der betroffenen Erschließungsstraße vom Baugrundstück höchstens 100 m entfernt sind.
- (2) Gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen (ausgenommen im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen) sind pro Wohnung 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
 - Wenn durch die Vorlage eines Raumordnungsvertrages nach §17 abgesichert wird, dass durch die Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes (Erhöhung der Stellplatzanzahl für Fahrräder, Sicherung von Besucherstellplätzen, Errichtung einer Tiefgarage und Lage innerhalb der ÖV Güteklasse A) der örtliche Bedarf an Stellplätzen reduziert werden kann,



so ist eine abweichende Regelung der Stellplatzanzahl über die Besonderen Bestimmungen gemäß §13 zulässig.

- (3) Gemäß § 65 Abs. (1) NÖ Bauordnung, in der derzeit geltenden Fassung, wird die Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
 - Bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen (über 2 Wohnungen) bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Wohnhausanlagen sind pro Wohnung 2 barrierefreie, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder auf dem Bauplatz herzustellen.
- (4) Zur Regelung der Anordnung von Nebengebäuden und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 9

Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grundgrenzen zum Nachbarn

- (1) Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 1,80m betragen. Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form und in ortsüblichen Materialien durchzuführen. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt. Bei der geschlossenen Bebauungsweise ist auch die Errichtung von Einfriedungsmauern zulässig.
- (2) Zur Erhaltung eines natürlichen Geländeunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und Bauplatz ist der Sockel einer straßenseitigen Einfriedung als Stützmauer ausgebildet in der Höhe des Geländeunterschiedes plus 50cm (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau) zulässig.
- (3) Jeder Bauplatz im Wohnbauland darf von jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6m haben. Die Zu- und Abfahrten sind unter Bedachtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Gutes anzuordnen.
- (4) Im Betriebs-, und Industriegebiet ist die Errichtung von Einfriedungen in nicht durchbrochener Form (auch als Mauer) bis zu einer Höhe von 2,2m zulässig.
- (5) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.
- (6) Zur Regelung der Einfriedungen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe §7.

§ 10

Verbot von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht

- (1) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nur im Bauland-Betriebsgebiet und im Bauland-Industriegebiet abgestellt werden.



- (2) Die Aufstellung von Baucontainern ist nur dann zulässig, wenn sie für ein behördlich bewilligtes Bauvorhaben sachlich bzw. bautechnisch unbedingt notwendig sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind solche Baucontainer unverzüglich zu beseitigen.

§ 11

Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit Ausnahme von Firmenschildern oder Kennzeichen von Gewerbebetrieben an Aufschließungsstraßen und Wohnwegen im Bauland-Wohngebiet verboten.

§ 12

Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

- (1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.
- (2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.
- (3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.
- (4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 13

Besondere Bestimmungen

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2 etc.). Diese in der Verordnung und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. (2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.



- BB1 - Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 9,75m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (5) NÖ Bauordnung).
- BB2 - Zur Definition von BB2 im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §7.
- BB3 - Im seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Bei Giebelfronten darf die Gebäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden.
- BB4 – Beschränkung des höchsten Punktes des Bauwerkes auf 14m.
- BB5 – Die Errichtung von oberirdischen Nebengebäuden und Teilen von Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Bereich der hinteren Baufluchtlinie (hinterer Bauwuch) verboten. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken im hinteren Bauwuch ist erlaubt.
- BB6 - Beschränkung des höchsten Punktes des Bauwerks auf 15,15m über dem Bezugsniveau.
- Die Flachdächer sind (extensiv) zu begrünen.
 - Auf dem Grundstück sind unversiegelte Freiflächen im Ausmaß von 10 % der Bauplatzfläche, zur Sicherung der Versickerung von Oberflächenwässern vorzusehen. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten. Die konkrete Lage der Freifläche ist im Einreichplan darzustellen.
 - Aufgrund eines nach §17 ROG vertraglich abgesicherten und mit der Gemeinde abgestimmten Mobilitätskonzeptes wird auf dem ggst. Bauplatz eine Ausnahmeregelung gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 in Form abweichende Regelung der Stellplatzverpflichtung für KFZ von einem Stellplatz pro Wohnung vorgesehen.
 - Im vorderen Bauwuch dürfen Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt 100 m² errichtet werden.
- (2) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 (LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung) „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ (BBBN1, BBBN2 etc.). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus maßgeblichen, im Anhang beiliegenden, Planunterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung. Das Bezugsniveau ist gemäß der unten angeführten Beschreibung des Bezugsniveaus verpflichtend herzustellen.
- BBBN1: Das Bezugsniveau BN1 wird über die im Anhang beiliegende Plandarstellung („Lageplan mit Höhen samt Grenzrekonstruktion“, GZ 5438/24, Dipl. Ing. Franziska SILWESTER, Ingenieurkonsultantin für Vermessungswesen, Wien, Juni 2024) und die folgenden ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt.



Beschreibung des Bezugsniveaus BBN1 – Langenzersdorf

- Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus wird in der Plandarstellung mittels der roten Begrenzungslinie („Festlegungsgebiet“) definiert und entspricht dem Grundstück Nr. .1396, KG Langenzersdorf.
- Außerhalb der Abgrenzung erfolgt keine Festlegung des Bezugsniveaus, gem. § 4 Z m11a NÖ Bauordnung gilt „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes“ als Bezugsniveau.
- Das Bezugsniveau wird in der Plandarstellung durch Höhenkoten (=grün) festgelegt. Das Bestandsniveau ist in lila dargestellt.
- Das Bezugsniveau ist verpflichtend herzustellen (siehe grüne Höhenkoten im Höhenplan).
- Der Niveauunterschied zwischen dem verpflichtend herzustellenden Bezugsniveau und den angrenzenden Grundstücken hat durch die Errichtung einer Stützmauer zu erfolgen. Im Bereich der Zugänge auf das Grundstück wurde im definierten Bezugsniveau der Niveauunterschied durch Rampen vorgesehen.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 14

Bebauungsvorschriften für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“

Für im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) gemäß § 20 Abs. (2) Z. 4 letzter Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, gewidmete erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“ gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

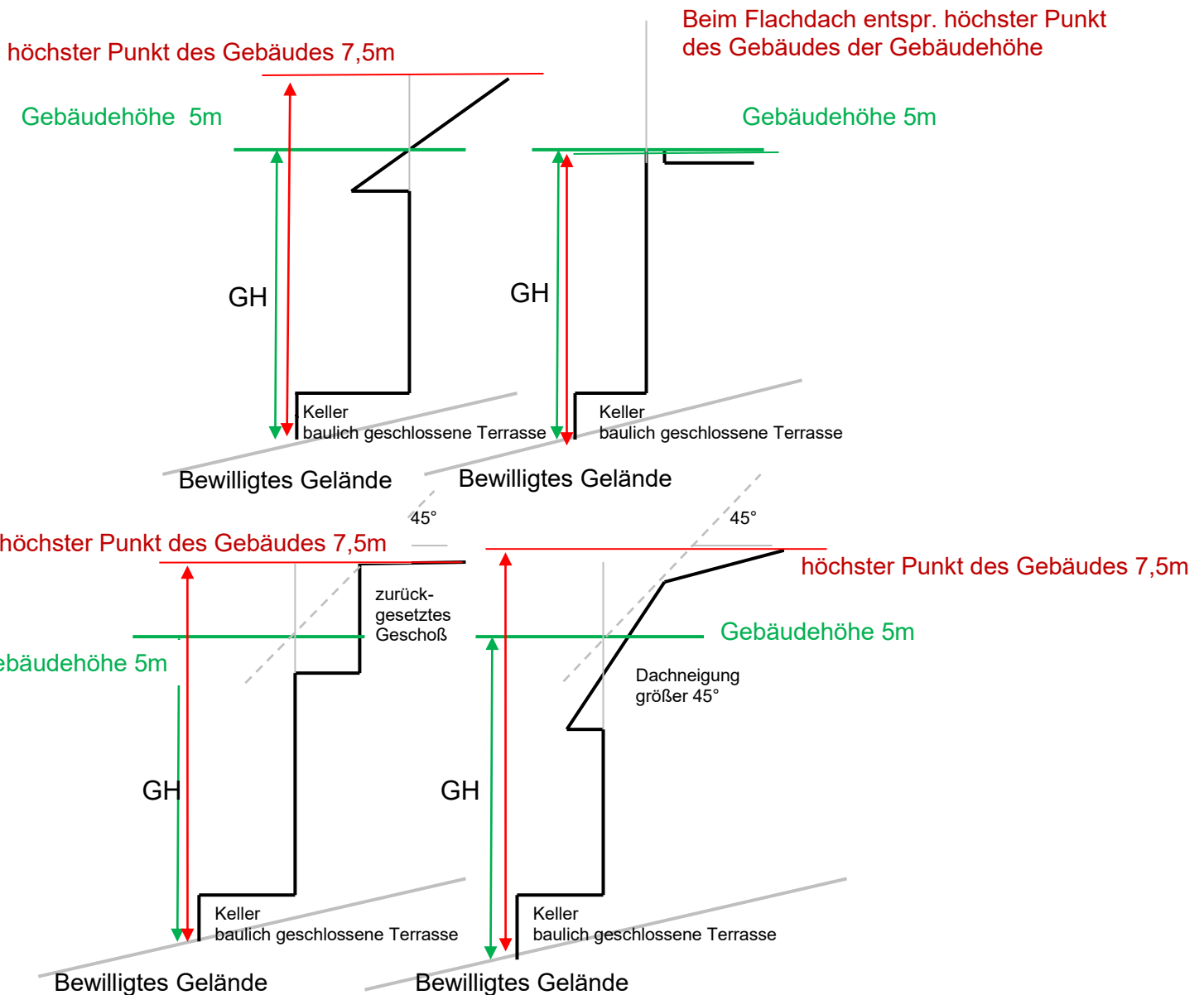
- Die Bebauungshöhe entspricht dem Bestand.



ANHANG

Skizze und Erläuterung der im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ im Bereich des Klausgrabens zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von baulich geschlossenen bzw. unterkellerten Terrassen:

Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ gilt die Bauklasse I und somit eine maximale Gebäudehöhe vom 5m gemäß den Bestimmungen des § 31 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, in der derzeit geltenden Fassung. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe sind jedenfalls vorgelagerte Keller bzw. baulich geschlossene Terrassen mit zu berücksichtigen.



Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH)5m
höchster Punkt des Gebäudes7,5m