



# Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien

Kirchengasse 2

2201 Gerasdorf bei Wien

Bezirk: Korneuburg, Land: Niederösterreich

Tel.: 02246/2272, Fax: 02246/2272-2000

E-Mail: [rathaus@gerasdorf-wien.gv.at](mailto:rathaus@gerasdorf-wien.gv.at), Web: [www.gerasdorf.at](http://www.gerasdorf.at)

---

## STADTGEMEINDE GERASDORF BEI WIEN KG GERASDORF BEBAUUNGSPLAN (4a. Änderung) KG GERASDORF, KG KAPELLERFELD, KG SEYRING

### Gesamtfassung

Stand: 28. November 2017 (4a. Änderung)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

### VERORDNUNG

#### § 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem Örtlichen Raumordnungsprogramm, der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien abgeändert, auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und neu dargestellt.

#### § 2 Plandarstellung

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung ZT-GmbH, unter Zl. G17089/B4a/17 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 74 Blättern und zwei Legendenblättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3 Anordnung der Gebäude

- (1) Der höchste Punkt des Gebäudes darf im Wohnbauland (Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Agrargebiet) maximal 4 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014.

- (2) Im Bauland Wohngebiet wird die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude im hinteren Bauwuch mit insgesamt 25 m<sup>2</sup> beschränkt. Auf denjenigen Bauparzellen, deren hinterer Bauwuch 1,2 m beträgt, wird die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude im hinteren Bauwuch mit insgesamt 15 m<sup>2</sup> beschränkt.

#### § 4 Einfriedungen

- (1) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf, ausgenommen im Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet und Bauland Sondergebiet - Badeteich sowie im Wohnbauland entlang von Landesstraßen und der Gerasdorfer Straße 1,60 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.
- (1a) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf im Wohnbauland entlang von Landesstraßen und der Gerasdorfer Straße 2,00 m nicht überschreiten. Bei Eckparzellen ist die maximale Gesamthöhe von 2,00 m entlang der Seitenstraße bis zu einer Entfernung von 8,5 m ab der Ecke bzw. bei abgeschrägten Ecken ab dem Verschnitt der verlängerten Straßenfluchtlinien zulässig. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.
- (2) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet darf 3,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.
- (3) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Bauland Sondergebiet - Badeteich darf 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.
- (4) Für jene Bereiche, für die in der Plandarstellung ein Gebot zur Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parkanlagen vorgeschrieben wurde, gilt: Die Einfriedung hat als Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu dienen. Sie kann entweder als Hecke, als Zaun oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen. Die Baubehörde kann von der Errichtung der geforderten Einfriedung auf Antrag des Bauwerbers dann absehen, wenn eine entsprechende Gestaltung der straßenseitigen Gebäudefront und des Bereichs zwischen Gebäude und Straßenfluchtlinie vorgesehen wird.
- (5) Für Werbezwecke für den eigenen Betrieb darf je 10 m Einfriedungslänge ein Schaukasten bzw. eine Werbefläche im Ausmaß von maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Breite aufgestellt werden, deren unterer Rand mindestens 50 cm über Straßenniveau und deren oberer Rand maximal 2,5 m hoch sein darf.



- (6) Bei der Errichtung von Einfriedungsmauern gegen öffentliche Verkehrsflächen ist für eine optische Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge, Farbelemente, Durchbrüche u. dgl. zu sorgen. Schalsteinwände und Betonwände sind zu verputzen.

### **§ 5 Abstellanlagen**

- (1) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss um den Faktor 2 über den dort festgelegten Werten liegen.
- (2) Einfachgaragen müssen, sofern ein weiterer zu errichtender Stellplatz davor angeordnet wird, in einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- (3) Im vorderen Bauwich darf ein Carport bzw. ein Flugdach mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer maximalen Breite von der Hälfte der Länge der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes errichtet werden. Carports, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, müssen in einer Flucht errichtet werden.

### **§ 6 Freiflächen und Gelände**

- (1) Für die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (F 1, F 2, etc.) für ihre Ausgestaltung.

### **§ 7 Sonstige Bestimmungen**

- (1) In der Katastralgemeinde Gerasdorf, ausgenommen Ortsteil Oberlisse (westlich der Schulgasse und der Dr.-Josef-Piringer-Gasse) sowie Ortsteil Kapellerfeld (westlich der Westgasse) darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet deren Größe bei offener Bauungsweise, einseitig offener Bauungsweise, gekuppelter Bauungsweise sowie wahlweise offener oder gekuppelter Bauungsweise nicht unter 550 m<sup>2</sup>, bei geschlossener Bauungsweise nicht unter 450 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- (2) Im Ortsteil Kapellerfeld (inkl. Baulandbereich westlich der Westgasse auf dem Gebiet der KG Gerasdorf sowie KG Seyring), im Ortsteil Seyring (gesamte Katastralgemeinde) sowie im Ortsteil Oberlisse (KG Gerasdorf, westlich der Schulgasse und der Dr.-Josef-Piringer-Gasse) darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet deren Größe bei offener Bauungsweise, einseitig offener Bauungsweise, gekuppelter Bauungsweise sowie wahlweise offener oder gekuppelter Bauungsweise nicht unter 500 m<sup>2</sup>, bei geschlossener Bauungsweise nicht unter 450 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

- (3) Im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen Ortsteil Oberlisse (westlich der Schulgasse und der Dr.-Josef-Piringer-Gasse), darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet deren Breite bei offener Bauungsweise, einseitig offener Bauungsweise, gekuppelter Bauungsweise sowie wahlweise offener oder gekuppelter Bauungsweise nicht unter 15 m, bei geschlossener Bauungsweise nicht unter 10 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- (4) Im Ortsteil Oberlisse der Katastralgemeinde Gerasdorf (westlich der Schulgasse und der Dr.-Josef-Piringer-Gasse) darf bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet deren Tiefe nicht unter 15 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- (5) Bei der Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen sind diese – sofern keine Sicherstellung der Versickerung auf Eigengrund durch technische Einrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen) erfolgt – wasserdurchlässig, d.h. mit dauerhaft versickerungsfähigem Material, auszuführen. Generell ist im gesamten Bauland des Gemeindegebiets dafür zu sorgen, dass Niederschlagswässer von Stellplätzen oder anderen versiegelten Flächen sowie von Dachflächen auf Eigengrund versickert und nicht auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

### **§ 8 „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 einzuhalten.

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

- (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 Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Gerasdorf bei Wien, am 28. November 2017

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 05. 12. 2017  
abgenommen am: 20. 12. 2017

**DER BÜRGERMEISTER**



*Mag. Alexander VOJTA*

(Mag. Alexander VOJTA)



## **Bebauungsplan Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien**

### **Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom ...**

#### **Festlegung über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 6:**

F1: Die Freiflächen sind als Grünflächen mit einem als Sichtschutz dienenden Baum- und Buschbewuchs auszugestalten.

F2: Die Freiflächen sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

#### **Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 8:**

BB1: Entlang der Linken und Rechten Dorfstraße gilt bis zum Ende der Baufluchtlinie mit Anbaupflicht straßenseitig bis in eine Tiefe von 6 m (von der Baufluchtlinie gerechnet) die Bauklasse I sowie keine Begrenzung der Bebauungsdichte.

BB2: Im Erhaltenswürdigen Altortgebiet entlang Linker und Rechter Dorfstraße gilt:  
Das Fußbodenniveau des Erdgeschosses darf höchstens 80 cm über dem Straßenniveau liegen.  
Gebäude und Gebäudeteile, die mit ihrer Längsseite an der seitlichen Grundstücksgrenze stehen, dürfen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m nicht überschreiten.  
Die straßenseitigen Dachneigungen dürfen 37° nicht unter- und 42° nicht überschreiten.  
Der Dachvorsprung darf 30 cm nicht unter- und 50 cm nicht überschreiten.  
Die straßenseitigen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in Traufstellung anzuordnen und müssen sich - wenn nicht zusätzliche Beschränkungen im Plan vorgegeben sind - mit ihrer straßenseitigen Traufenhöhe an den benachbarten Bestand anpassen.  
Die straßenseitige Gebäudefront darf keine Balkone aufweisen und ist aus verputztem bodenständigen Baumaterial herzustellen.

BB3: Entlang der Bahnstraße gilt straßenseitig bis in eine Tiefe von 6 m (von der Baufluchtlinie gerechnet) die Bauklasse I sowie keine Begrenzung der Bebauungsdichte.

BB4: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Agrargebiet darf deren Größe nicht unter 1.000 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

BB5: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet darf deren Breite nicht unter 35 m und deren Tiefe nicht unter 55 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

- BB6: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Breite nicht unter 25 m und deren Tiefe nicht unter 50 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB7: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Breite nicht unter 25 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB8: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet darf deren Breite nicht unter 36 m und deren Tiefe nicht unter 60 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB9: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Breite nicht unter 30 m und deren Tiefe nicht unter 60 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB10: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Breite nicht unter 30 m und deren Tiefe nicht unter 40 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB11: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Industriegebiet darf deren Breite nicht unter 30 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB12: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Betriebsgebiet darf deren Breite nicht unter 25 m und deren Tiefe nicht unter 60 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB13: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Sondergebiet darf deren Breite nicht unter 10 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- BB14: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Sondergebiet darf deren Breite nicht unter 8 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.



- BB15: Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.  
Die Errichtung von Nebengebäuden im hinteren Bauwuch ist unzulässig, wenn diese in den Böschungsbereich hineinragen.
- BB16: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist unzulässig.  
Die Errichtung von Nebengebäuden im hinteren Bauwuch ist unzulässig, wenn diese in den Böschungsbereich hineinragen.
- BB17: Die Errichtung von Nebengebäuden im hinteren Bauwuch ist unzulässig, wenn diese in den Böschungsbereich hineinragen.
- BB18: Die Errichtung von Nebengebäuden ist lediglich in Form von Garagen, Flugdächern, Gerätehütten und Lauben zulässig. Garagen müssen, sofern ihre Einfahrt parallel zur Straßenfluchtlinie steht, mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Straßenfluchtlinie aufweisen.
- BB19: Garagen müssen, sofern ihre Einfahrt parallel zur Straßenfluchtlinie steht, mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Straßenfluchtlinie aufweisen.
- BB20: Entlang der Hauptstraße bzw. Peter-Paul-Straße gilt straßenseitig bis in eine Tiefe von 6 m (von der Baufluchtlinie gerechnet) die Bauklasse I sowie keine Begrenzung der Bebauungsdichte.
- BB21: Im Erhaltenswürdigen Altortgebiet gilt:  
Das Fußbodenniveau des Erdgeschosses darf höchstens 80 cm über dem Straßenniveau liegen.  
Gebäude und Gebäudeteile, die mit ihrer Längsseite an der seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze stehen, dürfen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m nicht überschreiten. Bei querstehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf die mittlere Höhe von 8 m nicht überschritten werden.  
Die straßenseitigen Dachneigungen dürfen 37° nicht unter- und 42° nicht überschreiten.  
Der Dachvorsprung darf 30 cm nicht unter- und 50 cm nicht überschreiten.  
Die straßenseitigen Gebäude bzw. Gebäudeteile im Bauland Agrargebiet entlang der Hauptstraße, Peter-Paul-Straße und Kirchengasse sind in Traufstellung anzuordnen und müssen sich mit ihrer straßenseitigen Traufenhöhe an den benachbarten Bestand anpassen.  
Die straßenseitige Gebäudefront darf keine Balkone aufweisen und ist aus verputztem bodenständigen Baumaterial herzustellen.
- BB22: Die straßenseitigen Gebäudefronten sind in der Art von Scheunen in Giebelstellung mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 35° und 42° anzuordnen.
- BB23: Von Baufluchtlinien mit Anbaupflicht darf maximal 5 m zurückgerückt werden.
- BB24: Für Bauparzellen, deren Tiefe weniger als 15 m beträgt, gilt:  
Der hintere Bauwuch beträgt 1,2 m.  
Innerhalb des reduzierten hinteren Bauwuchs beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,0 m.

- BB25: Für die Bauparzellen gilt:  
Der hintere Bauwuch wird aufgehoben.  
Innerhalb des reduzierten hinteren Bauwuchs beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,0 m.
- BB26: Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf im Wohnbaugebiet entlang der B 7 Brünner Straße 3,00 m nicht überschreiten. Bei Eckparzellen ist die maximale Gesamthöhe von 3,00 m entlang der Seitenstraße bis zu einer Entfernung von 8,5 m ab der Ecke bzw. bei abgeschrägten Ecken ab dem Verschnitt der verlängerten Straßenfluchtlinien zulässig. Einfriedungen sind jedenfalls mit Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 10 cm hoch sein. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.