

**STADTGEMEINDE GERASDORF BEI WIEN  
KG GERASDORF, KG KAPELLERFELD, KG SEYRING  
BEBAUUNGSPLAN**

**Gesamtfassung**

**Stand: 24. Juni 2024 (15. 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. Weiters werden für das Grünland im gesamten Gemeindegebiet Bebauungsbestimmungen 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. G23133/B15 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 75 Blättern und zwei Legendenblättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## I. ABSCHNITT

### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAULAND

#### § 3 Anordnung der Gebäude

- (1) Der höchste Punkt des Gebäudes darf im Wohnbauland (Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Agrargebiet) und im Bauland Sondergebiet-Badeteich maximal 4 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 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.
- (3) Bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (z.B. Trafos) dürfen im vorderen Bauwuch angeordnet werden. Es ist ein Abstand zur Straßenfluchtlinie einzuhalten, durch den sichergestellt wird, dass Türen oder sonstige bewegliche Teile nicht über öffentlichem Grund geöffnet werden. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie muss mindestens 1,5 m betragen.

#### § 4 Einfriedungen

- (1) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf, ausgenommen im Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes 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, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes 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 in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor über den dort festgelegten Werten liegen.

Gebiet / Art der Wohneinheit	Faktor
Bauland Wohngebiet an der B 7 Brünner Straße ohne Beschränkung der Wohneinheiten	2,2*
*Der über den Faktor 2 hinausgehende Anteil der Pflichtstellplätze ist an der Oberfläche zu errichten und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden.	
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 60 m <sup>2</sup> , die über eine gute Anbindung im öffentlichen Verkehr verfügen und nicht im auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück beschränkten Bauland Wohngebiet liegen (siehe beiliegende Plandarstellung)	für die ersten beiden Wohnungen: 2,0°
	ab der dritten Wohnung: 1,2°
°Die Bestimmung gilt für alle Wohnungen auf demselben Grundstück bzw. bei Wohnhausanlagen auf mehreren Grundstücken, sofern diese über eine gemeinsame Abstellanlage verfügen (z.B. gemeinsamer Parkplatz bzw. gemeinsame Tiefgarage).	
restliche Gebiete	2,0

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

- (1a) Für Wohnungen in Gebäuden für Betreutes Wohnen, die nicht nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien für Betreutes Wohnen errichtet werden, gilt nicht die Mindestanzahl der zu errichtenden Pflichtstellplätze für Gebäude für Betreutes Wohnen

gemäß § 11 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bautechnikverordnung 2014, sondern stattdessen die gemäß Abs. 1 veränderte Mindestanzahl der in § 11 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude.

- (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 Bauwuch 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.
- (4) Bei der Errichtung von Pflichtstellplätzen gemäß Abs. 1 ist die Anordnung in Stapelgaragen, Duplex-Garagen, Parkliften oder ähnlichen technischen Einrichtungen unzulässig.
- (5) Die Breite von Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland muss an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut mindestens 3,5 m betragen.
- (6) Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, ist auf Grundstücken bis zu einer Straßenfrontlänge von 20 m mit maximal 7 m begrenzt. Bei Straßenfrontlängen, die über das Maß von 20 m hinausgehen, darf in 10-m-Schritten jeweils eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 3,5 m errichtet werden. (20 bis 30 m Straßenfrontlänge ... 10,5 m Gesamtbreite, 30 bis 40 m Straßenfrontlänge ... 14 m Gesamtbreite, 40 bis 50 m Straßenfrontlänge ... 17,5 m Gesamtbreite, usw.) Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten darf nicht mehr als 50 % der gesamten Straßenfrontlänge betragen, ausgenommen bei Fahngrundstücken. Zwischen den einzelnen Ein- und Ausfahrten auf demselben Grundstück ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- (7) In den Widmungsarten Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet sind zumindest 50 % der im Freien angeordneten Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche (d.h. unversiegelt, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Stellplätze die aufgrund von gewerberechtlichen Vorschriften oder der Wahrung anderer Schutzinteressen (z.B. Bodenverunreinigung) versiegelt sein müssen.
- (8) Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge ohne aufrechte Zulassung (gemäß §§ 37 bis 39 Kraftfahrgesetz) oder Anhänger ist in allen Baulandwidmungsarten außerhalb von Gebäuden unzulässig. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen in den Widmungsarten Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, sofern diese undurchlässig sind und ein von hiezu befugten Fachleuten verfasstes Konzept zur schadlosen Wasserabfuhr vorliegt.

## § 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.
- (2) Für das gesamte Wohnbauland (Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet) werden prozentuelle Freiflächen festgelegt. Für diese prozentuellen Freiflächen, deren konkrete Lage in den Einreichplänen zu kennzeichnen ist, gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Bestimmungen:
  - (2.1) Grundflächen im Ausmaß von mindestens 30 % des sich aus der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte ergebenden nicht bebaubaren Flächenausmaßes eines Bauplatzes sind als Freifläche festgelegt.

$$\text{Freifläche in m}^2 = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times (1 - \text{Bebauungsdichte in \%}) \times 0,3$$

Diese Freifläche, die im Zuge von Neu- oder Zubauten zu berücksichtigen ist, ist im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Ist im Bebauungsplan keine Bebauungsdichte in Prozent oder eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert, sind mindestens 20 % der gesamten Bauplatzfläche als Freifläche festgelegt. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Bauplätze für öffentliche Gebäude sowie Bauplätze, die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind.

- (2.2) Die prozentuelle Freifläche ist von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller, Tiefgaragen u. dgl.) ist unzulässig. Flächen, unter denen sich bestehende historische Kellergewölbe befinden, dürfen hingegen als Freifläche definiert werden. Die Nutzung der Freiflächen als Stellplatz oder Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie technischen Anlagen, die der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung oder dem Wasserabfluss dienen, ist in Freiflächen zulässig.
- (2.3) Die Aufteilung der prozentuellen Freifläche in Einzelflächen ist zulässig. Die einzelnen Freiflächen sind jedoch als möglichst große zusammenhängende Einzelflächen auszugestalten.
- (2.4) In Bezug auf die Ausgestaltung der prozentuellen Freiflächen gilt: Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (2.5) Der prozentuelle Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag: 01.01.2022) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

- (2.6) Das Flächenausmaß für prozentuelle Freiflächen gem. Abs. 2.1 ist auch auf Grundstücken einzuhalten, auf denen bereits eine Freifläche gem. Abs. 1 im Bebauungsplan verortet ist. Eine Überschneidung der Freiflächen (gem. Abs. 1 bzw. Abs. 2) ist zulässig.
- (3) Für das gesamte Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet werden prozentuelle Freiflächen festgelegt. Für diese prozentuellen Freiflächen, deren konkrete Lage in den Einreichplänen zu kennzeichnen ist, gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Bestimmungen:
- (3.1) Grundflächen im Ausmaß von mindestens 10 % des Bauplatzes sind als Freifläche festgelegt. Diese Freifläche, die im Zuge von Neubauten sowie von Zubauten mit einer Flächenbeanspruchung von insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand (Stichtag: 01.01.2024) zu berücksichtigen ist, ist im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- (3.2) Die prozentuelle Freifläche ist von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller, Tiefgaragen u. dgl.) ist unzulässig. Die Nutzung der Freiflächen als Stellplatz oder Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie technischen Anlagen, die der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung oder dem Wasserabfluss dienen, ist in Freiflächen zulässig. Offene Anlagen, die der Retention oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen (z.B. Retentionsbecken) dürfen als Freifläche definiert werden.
- (3.3) Die Aufteilung der prozentuellen Freifläche in Einzelflächen ist zulässig. Die einzelnen Freiflächen sind jedoch als möglichst große zusammenhängende Einzelflächen auszugestalten.
- (3.4) In Bezug auf die Ausgestaltung der prozentuellen Freiflächen gilt: Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3.5) Der prozentuelle Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag: 01.01.2024) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.
- (3.6) Das Flächenausmaß für prozentuelle Freiflächen gem. Abs. 3.1 ist auch auf Grundstücken einzuhalten, auf denen bereits eine Freifläche gem. Abs. 1 im Bebauungsplan verortet ist. Eine Überschneidung der Freiflächen (gem. Abs. 1 bzw. Abs. 3) ist zulässig.

## **§ 7 Begrünungsmaßnahmen**

- (1) Im gesamten Wohnbauland (Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet) ist bei der Neuerrichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht durch Gebäude überdeckt sind, ab dem fünften Stellplatz für jeweils vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- (2) Im Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet sowie im Bauland Kerngebiet - Handelseinrichtungen bei der Errichtung von Handelsbetrieben, ist bei der Neuerrichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht durch Gebäude überdeckt sind, für jeweils vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- (3) Die Bäume sind auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen, wobei eine optimale Beschattung der Stellplätze zu gewährleisten ist. Dies soll durch die Anordnung der zu pflanzenden Bäume sowie durch hochwachsende und breitkronige Baumarten sichergestellt werden. Die zur Erfüllung dieser Bestimmung errichteten Baumscheiben können nicht zur Freifläche gemäß § 6 Abs. 2 und 3 dieser Verordnung gezählt werden.
- (4) Vollständig durch Gebäude überdeckte Stellplätze, Stellplätze auf Gebäudedächern sowie solche, die unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz angeordnet werden, bleiben bei der Ermittlung des Bedarfs von Baumpflanzungen unberücksichtigt.
- (5) Im Wohnbauland (Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet) und im Betriebsbauland (Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet) sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 50 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Wohngebäude mit weniger als vier Wohneinheiten pro Grundstück sowie Gebäude, die eine zusammenhängende Dachfläche von weniger als 80 m<sup>2</sup> aufweisen. Dachflächen, auf denen sich für die Gebäudenutzung erforderliche technische Einrichtungen befinden (z.B. Lüftungen, Klimaanlage), können bei der Ermittlung des Flächenmaßes unberücksichtigt bleiben.
- (6) Alternativ zur Dachbegrünung ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen zulässig. Die Modulfläche solcher Anlagen wird auf die zu begrünende Fläche in gleichem Ausmaß angerechnet.
- (7) Gründächer sind zumindest mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Zur Herstellung der Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm notwendig (ausgenommen Systembegrünungen, die einen geringeren Aufbau vorsehen).

## **§ 8 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

- (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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- (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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- (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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- (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.

## **§ 9 „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.

## II. ABSCHNITT

### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS GRÜNLAND

#### § 10 Bebauungsbestimmungen für Bauwerke im Grünland

Für Bauwerke im Grünland werden folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- (1) Sämtliche Bauwerke im Grünland sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenfluchtlinie zu errichten.
- (2) Landwirtschaftliche Betriebsbauwerke in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft sind mit einem Abstand von mindestens 30 m zu Bauland Wohngebiet zu errichten.
- (3) Die höchstzulässige Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Betriebsgebäude in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft wird mit 8,0 m festgelegt.
- (4) Der höchste Punkt landwirtschaftlicher Betriebsgebäude in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft darf maximal 4 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, sowie betriebsbedingt notwendige Aufbauten (z.B. Silos, Tanks).
- (5) Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Nahbereich des Ortsgebietes ist jedenfalls ein Ortsbildgutachten gem. § 56 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. einzuholen.
- (6) Flächen innerhalb eines Abstands von 10 m um landwirtschaftliche Betriebsgebäude in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft sind als Freiflächen gemäß § 30 Abs. 2 Z. 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, auszugestalten. Für diese Flächen gilt, dass eine Bepflanzung ausgeführt und erhalten werden soll, die dazu geeignet ist, das Gebäude optisch abzudecken und somit eine positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen. Die Bepflanzung soll mit standortheimischen Gehölzarten erfolgen.
- (7) Einfriedungen von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenfluchtlinie zu errichten.
- (8) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen von Grundstücken im Grünland gegen öffentliche Verkehrsflächen darf 1,60 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist nicht zulässig. Die Einfriedung darf keine spitzen Gegenstände am oberen Rand aufweisen.
- (9) Niederschlagswässer von Stellplätzen oder anderen versiegelten Flächen sowie von Dachflächen sind oberflächlich zur Versickerung zu bringen und dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- (10) Die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist nicht zulässig.

### III. ABSCHNITT

#### SONSTIGE BESTIMMUNGEN

##### § 11 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 Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Gerasdorf bei Wien, am 13. März 2025

 Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 19.03.2025

abgenommen am: 03.04.2025

# **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 § 9:**

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 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

BB5: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

BB6: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

- BB7: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB8: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB9: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB10: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB11: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB12: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- BB13: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

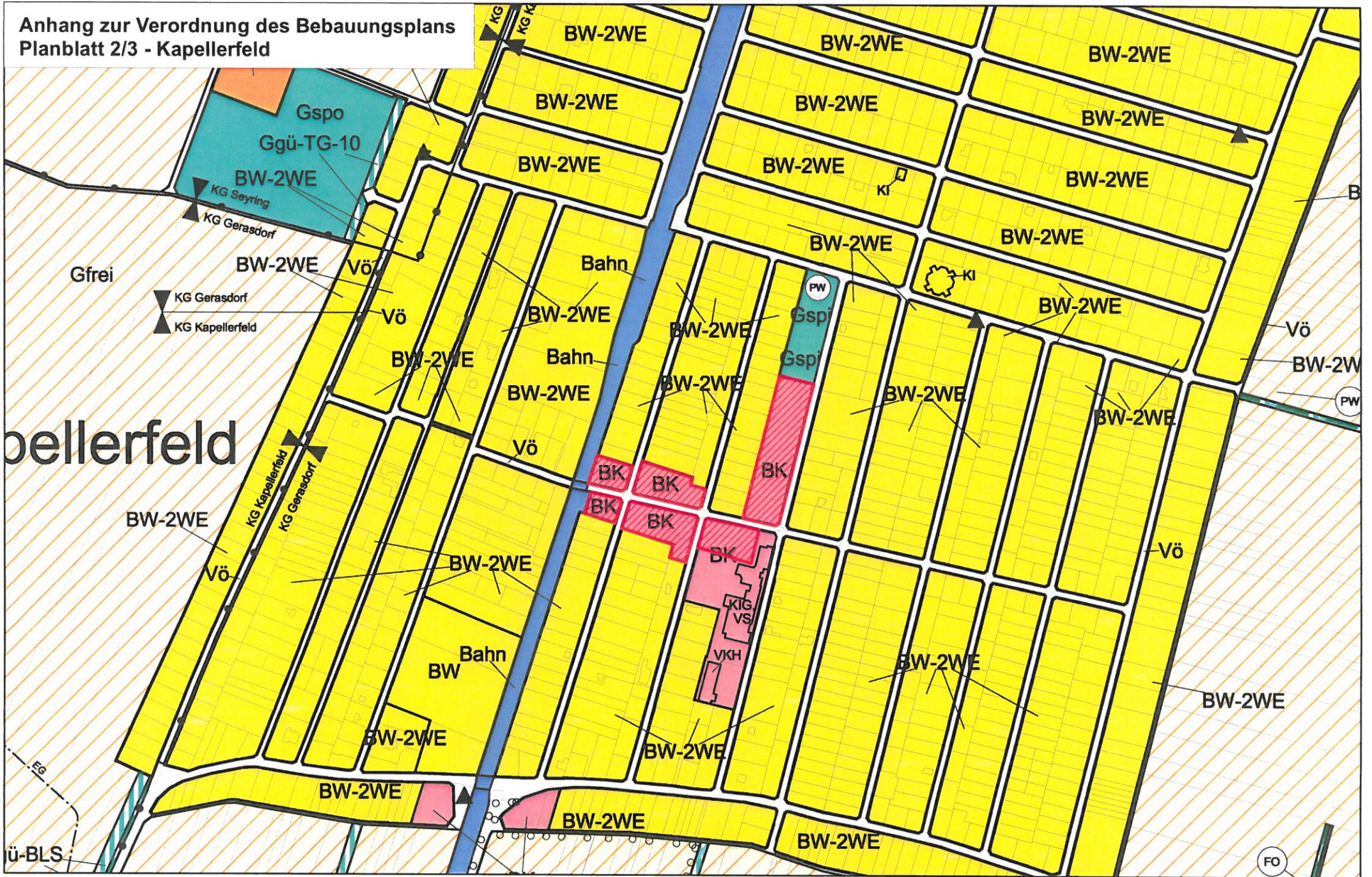
- BB14: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland darf deren Breite nicht unter 8 m liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- 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: Abweichend von bzw. zusätzlich zu den Bestimmungen der BB21 gelten in der Östlichen Scheunenstraße folgende Besondere Bestimmungen:  
Die straßenseitigen Gebäudefronten sind in der Art von Scheunen in Giebelstellung mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 35° und 42° anzuordnen. Diese straßenseitigen Gebäudefronten sowie die Seitenfronten bis zu einer Gebäudetiefe von 5 m sind im historischen Stil mit Holzverschalungen oder Sichtziegelmauerwerk auszuführen und in ihrer Farbgebung dem benachbarten Bestand anzupassen.

- 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 Wohnbauland 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.
- BB27: Technische (bauliche) Anlagen, wie beispielsweise Silos, sind von der Bebauungshöhe bzw. der höchstzulässigen Gebäudehöhe ausgenommen.
- BB28: Abweichend von den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 darf der höchste Punkt des Gebäudes nicht über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014.
- BB29: Die Errichtung von Gaupen ist zulässig. Bei der Errichtung von Gaupen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe um 1,5 m überschritten werden. Die Breite von Gaupen darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- BB30: Für diese in Hanglage gelegenen Grundstücke / Grundstücksteile gilt straßenseitig eine höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufenpunkt = Schnittpunkt Dach/Wand) von 3,5 m, gemessen von der an das Grundstück anschließenden Verkehrsfläche (Seeweg, Uferweg). Uferseitig beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 8,0 m, darf jedoch den straßenseitig gelegenen Traufenpunkt (3,5 m) nicht überschreiten. Die Anzahl der oberirdischen Geschoße darf uferseitig nicht größer als zwei sein. Zudem darf uferseitig nur ein unterirdisches Geschoß aus dem Gelände herausragen. Der tiefste Punkt des Gebäudes darf uferseitig nicht mehr als 4,5 m unter dem straßenseitigen Geländeniveau liegen. Ausgenommen davon sind vollständig unterirdisch liegende Gebäudeteile.  
Die Errichtung von Stützmauern im Böschungsbereich ist nur dann zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,0 m aus dem Gelände herausragen.  
Im Falle einer Veränderung der Höhenlage des Geländes im unverbauten Böschungsbereich ist eine Abstufung mit einer maximalen Höhe von 1,0 m pro Geländestufe zulässig. Das veränderte Gelände darf dabei maximal 1,0 m vom Bezugsniveau (= unveränderte Höhenlage des Geländes bzw. homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau) abweichen. Das veränderte Gelände muss so ausgeführt werden, dass dieses an der Grundstücksgrenze an das Gelände des Nachbargrundstücks angepasst wird.

- BB31: Für diese in Hanglage gelegenen Grundstücke / Grundstücksteile gilt straßenseitig eine höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufenpunkt = Schnittpunkt Dach/Wand) von 3,5 m, gemessen von der an das Grundstück anschließenden Verkehrsfläche (See-  
weg, Uferweg). Uferseitig beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 6,0 m, darf jedoch den straßenseitig gelegenen Traufenpunkt (3,5 m) nicht überschreiten.
- BB32: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Agrargebiet darf deren Größe nicht unter 700 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, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.



Anhang zur Verordnung des Bebauungsplans  
Planblatt 2/3 - Kapellerfeld

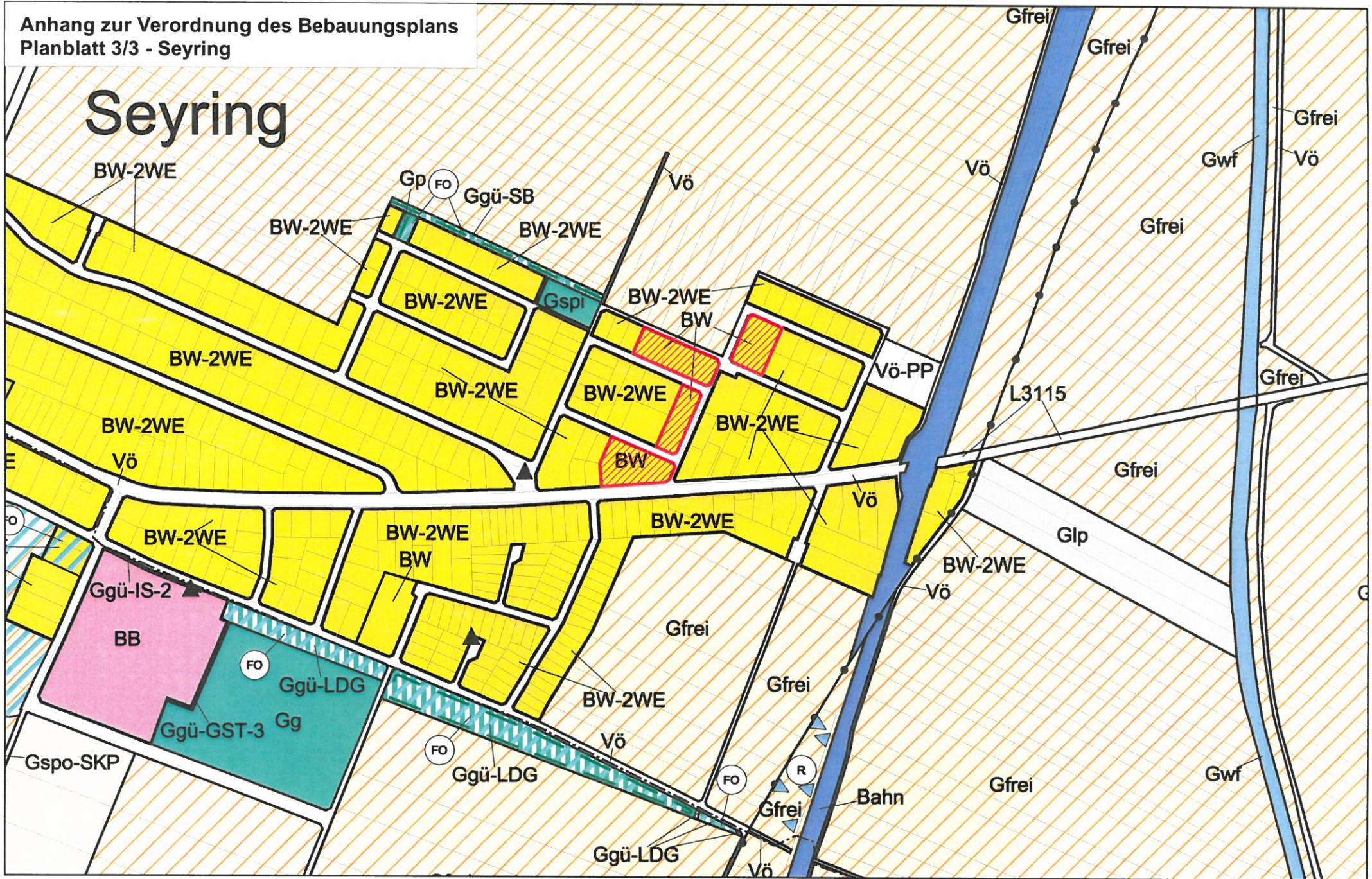


 Wohnbauland ohne Beschränkung der Wohneinheiten mit guter ÖV-Anbindung (gem. § 5 Abs. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Plangrundlage: Flächenwidmungsplan, Stand: 11a. Änderung (22.03.2022)

1:5.000 

# Seyring



 Wohnbauland ohne Beschränkung der Wohneinheiten mit guter ÖV-Anbindung (gem. § 5 Abs. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan)

