



MARKTGEMEINDE LEOPOLDSDORF

Bezirk Bruck/Leitha, 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 27

Tel. 02235 / 424 36, Fax 02235 / 424 36 – 11

Web: www.leopoldsdorf.gv.at E-Mail: post@leopoldsdorf.gv.at

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N der Marktgemeinde Leopoldsdorf

1. Mindestmaße von Bauplätzen

- 1.1 Das Ausmaß von Bauplätzen, die durch Teilung neu geschaffen werden, muss im Wohnbauland in offener Bebauungsweise mindestens 600 m² und in der gekuppelten Bebauungsweise mindestens 400 m² betragen. Bei der festgelegten wahlweisen „offenen/gekuppelten“ Bebauungsweise ist eine Teilung nur ab einer Grundstücksgröße von 1200 m² möglich. Im Bauland Betriebsgebiet beträgt das Mindestmaß der Bauplätze 3000 m² in der offenen Bebauungsweise. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.
- 1.2 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf die Breite von Bauplätzen in offener Bebauungsweise entlang der Verkehrsfläche 20 m nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Fahnen von Fahnenparzellen sowie Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Grundstücke für Anlagen der technischen Infrastruktur und ähnliche Kleinbauten.

2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten

- 2.1 Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500 m² in den mit F (F) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland über folgende Formel zu ermitteln:

Bebauungsdichte in % =

$$\frac{\sqrt{240^2 - ((\text{Bauplatzfläche} * \text{in m}^2 - 1500)^2 \times 240^2 / 1500^2)}}{\text{Bauplatzfläche} * \text{in m}^2} \times 100$$

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche von über 1.500 m² gilt eine Bebauungsdichte von 16 %.

- 2.2 Bei Fahnengrundstücken ist die Fläche des Zufahrtsstreifens zur Berechnung der Bebauungsdichte nicht heranzuziehen.
- 2.3 In der Widmung Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE) sowie in der Widmung Bauland Sondergebiet - Badeteichsiedlung (BS-BDT) ist die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper zur harmonischen Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015), ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise, auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen.



Der Baukörper darf in seiner Breiten- und Längserstreckung eine rechteckige Fläche von 18 m x 15 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Baukörpern muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe des höheren Gebäudes eingehalten werden. Kleingärten sind dem Baukörper nicht anzurechnen.

- 2.4 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich, die als Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze hin dienen (bis zur vorderen Baufluchtlinie), sind im Bauland Betriebsgebiet auf eine Höhe von 2,00 m, in allen anderen Widmungsarten auf eine Höhe von 1,60 m zu beschränken, ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Einfriedungen von Sportanlagen, bei denen aus Gründen der Sicherheit jedenfalls eine höhere Einfriedung notwendig ist (z.B. Fußballplätze, Tennisplätze).
- 2.5 Bauliche Anlagen im seitlichen und hinteren Bauwich, die als Einfriedungen dienen, dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind bauliche Anlagen, die im Bauland Betriebsgebiet liegen, sowie Einfriedungen von Sportanlagen, bei denen aus Gründen der Sicherheit jedenfalls eine höhere Einfriedung notwendig ist (z.B. Fußballplätze, Tennisplätze).

3. Erhaltungswürdiges Altortgebiet

Im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelten folgende Bestimmungen:

- 3.1 Die Errichtung von Tankstellen im erhaltungswürdigen Altortgebiet ist unzulässig.

4. Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

- 4.1 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 Wohnung bzw. des Wohngebäudes	Faktor
Wohnungen, die folgende Anforderungen erfüllen: - Lage in Geschoßwohnbauten mit mindestens 50 Wohneinheiten auf einem Grundstück - gute Anbindung im öffentlichen Verkehr (Lage des Grundstücks zumindest innerhalb der ÖV-Güteklasse C; siehe Abbildung 1 im Anhang zur Verordnung des Bebauungsplans) - Vorlage eines Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens sowie des privaten Kraftfahrzeugbesitzes (z.B. Carsharing-Konzept)	1,5
sonstige Wohnbauvorhaben	2,0

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



- 4.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so anzuordnen, dass die Ein- und Ausfahrten für mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit hindernisfrei – ohne davor angeordneten Stellplatz – erfolgen kann.
Bei Geschoßwohnbauten mit mehr als 4 Wohneinheiten sind alle Stellplätze für Kraftfahrzeuge so anzuordnen, dass die Ein- und Ausfahrten hindernisfrei – ohne davor angeordneten Stellplatz – erfolgen kann.
- 4.3 In den Bauland Betriebsgebieten, die mit BB-1 gekennzeichnet sind, ist eine Anzahl von mehr als dem Doppelten (100%) der festgelegten Stellplatzanzahl gem. § 63 Abs.1, NÖ Bauordnung 2014 unzulässig.
- 4.4 Die Errichtung von mehr als 3 Stellplätzen für PKW je Wohneinheit ist im Wohnbauland nur zulässig, sofern eine Begrünung der Stellplätze (z.B. Rasengitter etc.) erfolgt.
- 4.5 Bei der Errichtung von Pflichtstellplätzen gemäß § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 bzw. gemäß Punkt 4.1 dieser Verordnung ist die Anordnung in Stapelgaragen, Duplex-Garagen, Parkliften oder ähnlichen technischen Einrichtungen unzulässig.

5. Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks und Gewässer

- 5.1 Bei Neuerrichtung von Einfriedungen gegen das öffentliche Gut darf im Bauland Betriebsgebiet eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2,00 m nicht überschritten werden. In allen anderen Widmungsarten darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,60 m nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe darf dabei 50 cm nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Einfriedungen von Sportanlagen, bei denen aus Gründen der Sicherheit jedenfalls eine höhere Einfriedung notwendig ist (z.B. Fußballplätze, Tennisplätze).
- 5.2 Eine undurchsichtige Ausführung der in Pkt. 5.1 genannten Einfriedungen ist unzulässig.

6. Ausgestaltung der Verkehrsflächen

- 6.1 Für Ein- und Ausfahrten von Grundstücken im Wohnbauland mit einer Straßenfrontlänge bis max. 20 m ist die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten (Abschrägungen) mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Ein- und Ausfahrten auf demselben Grundstück ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m, ist je zusätzliche 20 m Straßenfrontlänge eine weitere Ein- und Ausfahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3 m zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Ein- und Ausfahrten ergibt sich aus der zulässigen Gesamtlänge der Ein- und Ausfahrten, geteilt durch drei.

Beispiel:

- Bis zu einer Straßenfrontlänge von 20 m: 6 m Breite aufgeteilt auf max. 2 Ein- und Ausfahrten
- Straßenfrontlänge > 20 m bis 40 m: 9 m Breite aufgeteilt auf max. 3 Ein- und Ausfahrten
- Straßenfrontlänge > 40 m bis 60 m: 12 m Breite aufgeteilt auf max. 4 Ein- und Ausfahrten



- 6.2 Im Bereich der privaten Abstellanlagen für PKW und LKW sind die Versickerungsflächen derart anzuordnen, dass ein Ausmaß von mehr als 30 zusammenhängenden Abstellflächen vermieden wird. Dies gilt für das gesamte Bauland.

7. Transportable Anlagen

- 7.1 Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.), ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen ausgenommen.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklametafeln auf Dächern und Hauswänden etc. ist im Wohnbauland verboten.

9. Bebauungsbestimmungen für das Grünland

- 9.1 In der Widmung Grünland Wasserfläche (Gwf) ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig, bauliche Anlagen gem. NÖ Bauordnung 2014 sind zulässig.

10. Ausgestaltung von Freiflächen

- 10.1 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.

11. Besondere Bestimmungen

- 11.1 Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Diese Bebauungsvorschriften stimmen mit dem Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Leopoldsdorf, welche in der Sitzung am **30.03.2023** unter dem **Tagesordnungspunkt 11** beschlossen wurden, überein.



Bebauungsplan Leopoldsdorf

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom 30.03.2023, TOP 11

Festlegung über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß Punkt 10:

- F1: Die Freiflächen sind folgendermaßen auszugestalten:
- Zumindest teilweise Begrünung der Flächen.
 - Die Anlage von Zufahrten, begrünten Abstellflächen (z.B. mit Rasengittersteinen) und Versickerungsflächen ist zulässig
 - Die Verwendung als Lagerplatz ist nicht zulässig.
- F2: Die Freiflächen sind zu begrünen. Die Errichtung von Abstellplätzen, Lagerflächen o.ä. ist nicht zulässig.

Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß Punkt 11:

- BB1: Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes ist zur Achauerstraße eine lärmschutzoptimierte Bebauung auszuführen. Bei Orientierung von Aufenthaltsräumen zur Achauerstraße ist auf die Bestimmungen der OIB Richtlinie 5 (Schallschutz, OIB-330.5-002/15) Bedacht zu nehmen.
- BB2: Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes ist der gem. Flächenwidmungsplan erforderliche Immissionsschutz (Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall) zum nördlich angrenzenden Deponieareal mit einer Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberkante (üGOK) und durchgehend über die gesamte Länge auszuführen.
- BB3: Die Größe der einzelnen Parzellen darf 120 m² nicht unterschreiten.
- Einzelne Gebäude dürfen eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.
- Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz und / oder Garage) unzulässig.
- Vom Bauwich kann allgemein abgewichen werden, sofern der notwendige Lichteinfall gem. NÖ Bauordnung 2014 gewahrt bleibt.
- BB4: Die folgende Besondere Bestimmung ist zusätzlich zu den allgemein gültigen Bebauungsvorschriften wirksam. Im Bereich von Zufahrten zu den vorgeschriebenen Stellplätzen ist eine Einfriedung unzulässig. Die Zufahrt zu Stellplätzen darf nicht durch vorgelagerte Stellplätze beeinträchtigt werden.
- BB5: Die Gebäude entlang der B 16 sind im Wesentlichen parallel zur Straßenfluchtlinie (B 16) anzuordnen.



Abbildung 1 „Wohnbauland ohne Beschränkung der Wohneinheiten mit sehr guter ÖV-Erschließung“

