



**Stadtgemeinde  
GROß-ENZERSDORF**

**Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**  
Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich  
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf  
Tel. 02249 / 23 14  
bauamt@gross-enzersdorf.gv.at

## **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf hat in seiner Sitzung am  
26. September 2023, Top 1.2. folgende

### **VERORDNUNG A**

beschlossen:

- §1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. werden die vom Büro RaumRegionMensch ZT GmbH unter der Plan Nummer 4.900-01/21 im September 2023 verfassten Plandarstellungen des Bebauungsplanes und dessen Bebauungsvorschriften abgeändert.
- §2 Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften werden ebenfalls abgeändert. Sie lauten demnach wie nachstehend formuliert.

#### **Abschnitt o: Allgemeine Bestimmungen**

##### **o.1. Flachdächer**

- o.1.1. Auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ist, sofern nicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen vorgesehen ist, eine Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 8 Zentimetern auf 80 % der Fläche vorzusehen.

##### **o.2. Stellplätze**

- o.2.1. Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück gilt:
- An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je fünf Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
  - Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.

- c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine gleichmäßige räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung und die Beschattung der Parkplätze gewährleistet ist. Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Baumscheiben und Versickerungsflächen vorzusehen.
  - d. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.
- o.2.2. Für Handelsbetriebe und sonstige Betriebe und Nutzungseinrichtungen gemäß §63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:
- a. An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.
  - b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
  - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine gleichmäßige räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung und die Beschattung der Parkplätze gewährleistet ist. Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Baumscheiben und Versickerungsflächen vorzusehen.
- o.2.3. Für die Errichtung und Erweiterungen von Stellplätzen innerhalb der Widmungsart Verkehrsfläche-privat gelten die unter o.2.1 angeführten Bestimmungen.
- o.2.4. Anstelle der unter o.2.1.a. und o.2.2.a. angeführten großkronigen Bäume (acht Meter Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit acht Meter Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

### **o.3. Versickerungsflächen im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet**

- o.3.1. Im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet ist die Versickerung der anfallenden Regenwässer auf Eigengrund vorzusehen. Dazu sind im Falle von baulichen Veränderungen entsprechende Unterlagen vorzulegen.

### **o.4. Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen**

- o.4.1. Bei Neubauten sind mindestens 25% des Baugrundstückes als versickerungsfähige Fläche auszuführen.
- o.4.2. Bei Zu- und Umbauten, bei der im Bestand zumindest 25% des Baugrundstücks als versickerungsfähige Fläche vorliegen, sind zumindest 25% als versickerungsfähige Fläche zu bewahren.

- o.4.3. Liegt der Anteil der versickerungsfähigen Flächen bei bebauten Grundstücken unter 25%, ist bei Zu- und Umbauten der bestehende Anteil zu bewahren.
- o.4.4. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen.

### **o.5. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung**

- o.5.1. Neu zu schaffende Flachdächer der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports sind auf 80 % der Fläche zu begrünen. Bei der Sanierung und Umbau von Flachdächern ist die Umsetzung einer Flachdachbegrünung zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Sollte diese aus statischen Gründen nicht möglich sein, so wäre ein statischer Nachweis, dass die Errichtung eines begrünten Flachdaches nicht möglich ist, vorzulegen.

Alternativ dazu ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung zur Kompensation für die Versiegelung der Baulandflächen an geeigneten Stellen zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Es sind zumindest 40 % der Fassaden der Hauptgebäude mit bodengebundener Fassadenbegrünung herzustellen.

- o.5.2. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn die Flachdächer für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden. Bei der Nutzung von mehr als 50 % der Flachdachfläche für Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen sind zur Kompensation des Entfalls der Dachbegrünung im selben Flächenausmaß der entfallenden Dachfläche bodengebundene Fassadenbegrünungen vorzusehen.

## **Abschnitt I: Altortgebiete**

### **1.1. Äußere Gestaltung von Gebäude**

- 1.1.1. Bei der Gestaltung der Gebäude (worunter auch die Neufärbelung zu verstehen ist) ist auf die historische Entwicklung des Stadt- bzw. Ortskerne Bedacht zu nehmen und eine der historischen Bauweise angepasste oder zeitgemäße architektonische Gestaltung, gegebenenfalls unter Beibringung eines Ortsbildgutachtens auszuführen.
- 1.1.2. Die Fassaden müssen verputzt werden, Plattenverkleidung ist straßenseitig generell verboten. Für Sockel können keramische Platten oder solche aus Stein verwendet werden.
- 1.1.3. Hauptfenster sind durch Flügel, Sprossen und Kämpfer zu gliedern.
- 1.1.4. Im Zuge der Verwendung von größeren Glasflächen (z. B. Schaufenster) ist auf die historischen Vorbilder Bezug zu nehmen.
- 1.1.5. Als Fassadenfarben sind abgetönte Farben zu verwenden.
- 1.1.6. Eingangsbereiche, Vordächer, Schilder, Hinweistafeln und ähnliches müssen architektonisch eine Einheit mit dem Gebäude bilden und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 1.1.7. Hauseinfahrtstore sind zu gliedern.

### **1.2. Dachgestaltung**

- 1.2.1. Die Dachneigung hat straßenseitig zwischen 35° - 45° zu betragen. Mansardendächer dürfen im unteren Bereich bis auf eine Geschosshöhe eine Neigung zu 70° erhalten.  
  
Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ist zumindest eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, soweit sich keine erheblichen wirtschaftlichen Nachteile daraus ergeben. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit in der Errichtung oder in der Pflege des Gründaches ist vonseiten des Bauwerbers nachzuweisen.
- 1.2.2. Die Summe der Breiten der Dachgaupen darf maximal die Hälfte der Dachlänge betragen. Dachgaupen mit geschwungener oder abgeschrägter seitlicher Abgrenzung sowie Gaupen mit einer Breite von mehr als 1,80 m sind nicht zulässig. Dreiecksgaupen sind unzulässig.
- 1.2.3. Als Dachdeckungsmaterial sind straßenseitig nur kleinformatische, rote oder rot-braune Dachsteine oder nicht glänzende Blecheindeckungen zu verwenden.
- 1.2.4. Straßenseitig muss die Traufenausbildung durch Gesimse erfolgen.

### **1.3. Sonstige Festlegungen**

- 1.3.1. Das Aufstellen von Werbeeinrichtungen, Werbetafeln und Werbeanlagen darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit einer Ansichtfläche von mehr als 0,15 m<sup>2</sup>.
- 1.3.2. Pro Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze vorzusehen.

## **Abschnitt II: ORTSGEBIETE**

### **2.1. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

- 2.1.1. Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung maximal 45° betragen.  
Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ist zumindest eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, soweit sich keine erheblichen wirtschaftlichen Nachteile daraus ergeben. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit in der Errichtung oder in der Pflege des Gründaches ist vonseiten des Bauwerbers nachzuweisen.
- 2.1.2. Die Errichtung von Nebengebäuden im Vorgarten ist verboten.
- 2.1.3. Garagen, die als Nebengebäude ausgeführt werden, sind mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Der Garagenvorplatz darf in diesem Fall auf eine Tiefe von 5 m nicht eingefriedet werden.  
  
An der Stichstraße im Bereich der Grdstk. 574/33, 574/34, 574/28, 574/40, 574/44, 574/26, 574/25, 574/24, 574/3 sowie 574/22 (KG Wittau) dürfen Kleingaragen direkt an der Straßenfluchtlinie, d.h. auch innerhalb des Bauwuchs, errichtet werden.
- 2.1.4. Pro Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze vorzusehen.
- 2.1.5. Die Einfriedung ist straßenseitig mit offener Durchsicht bzw. winddurchlässig zu gestalten. Die Zaunhöhe darf 1,5 m inkl. Sockel nicht überschreiten (Sockelhöhe max. 40 cm). Im Bereich der Vorgartentiefe darf die Mauer nur die Höhe der straßenseitigen Einfriedung aufweisen.
- 2.1.6. Mobilheime und Wohnwagen dürfen nur auf solchen Grundstücken aufgestellt werden, auf denen bereits ein Wohnhaus errichtet ist.
- 2.1.7. Mariensee (BW)  
  
Die Gebäude dürfen straßenseitig nur ebenerdigen Charakter aufweisen. Die Traufenhöhe darf straßenseitig 4 m nicht überschreiten. Garagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dadurch nicht der Eindruck einer geschlossenen Bebauungsweise entsteht.

## **Abschnitt III: BAULAND-SONDERGEBIET AM DONAU-ODER-KANAL**

### **3.1. Anordnung der Gebäude**

- 3.1.1. Die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen gelten für Grundstücke und die in Teilbereichen bestehenden Pachtgrundstücke.
- 3.1.2. Zur harmonischen Gestaltung des Badeteichgebietes ist die bebaubare Fläche für ein Hauptgebäude mit 75 Quadratmetern begrenzt, zusätzlich sind Nebengebäude mit einer Flächensumme von maximal 15 Quadratmeter zulässig, davon darf ein Nebengebäude mit maximal 5 Quadratmetern auch im vorderen Bauwuch errichtet werden. Diese Bestimmung gilt, sofern die bebaubare Fläche nicht durch Baufluchtlinien und/oder Bebauungsdichte bereits auf eine geringere Fläche beschränkt ist.
- 3.1.3. Die Nutzung des Kellers als Aufenthaltsraum ist nur zulässig, wenn das Fußbodenniveau des Aufenthaltsraumes mindestens 50 Zentimeter über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel. Diese Festlegung ist zur harmonischen Gestaltung des Badeteichgebietes in Hinblick auf die Fassadengestaltung zur Wasserfläche erforderlich.
- 3.1.4. Bei der Errichtung von Bauwerken auf der Verkehrsfläche privat ist die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 3,5 Metern begrenzt.

### **3.2. Äußere Gestaltung**

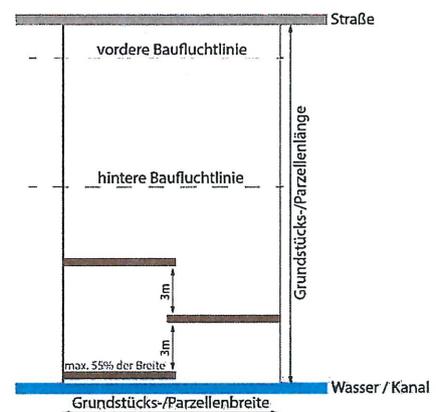
- 3.2.1. Die Gebäudehöhe der zur Verkehrsfläche orientierten Gebäudefront darf max. 3,5 Meter über das Bezugsniveau reichen. Die Gebäudehöhe der zur Wasserfläche des Donau-Oder-Kanals orientierte Gebäudefront darf max. 5 Meter über das Bezugsniveau reichen.
- 3.2.2. Die Dächer der Badebungalows sind flach mit einer Neigung bis 3 % auszubilden und extensiv im Ausmaß von 80 % der Fläche zu begrünen, sofern nicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen vorgesehen ist. Besteht an beiden Seiten des Grundstücks ein Gebäude mit Satteldach, so ist die Ausführung eines Satteldachs mit einer Neigung bis zu 25° in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Gauben sind nicht zulässig.
- 3.2.3. Das Aufstellen von Mobilheimen, Wohnmobilen und Wohnwagen ist nicht zulässig.
- 3.2.4. Die Schaffung von Abstellplätzen für PKW ist nur direkt an der Erschließungsstraße gestattet. Bei der Ausführung der PKW-Stellplätze entlang der straßenseitigen Grenze und in einem Bereich bis zu 6 Meter von der straßenseitigen Grenze ist sicherzustellen, dass ein Abschwemmen von Wasser samt Verunreinigungen verhindert wird. Die Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers ist ausschließlich an ebendieser Fläche sicherzustellen.
- 3.2.5. Einfriedungen sind mit einem Gittergeflecht zwischen eisernen Stehern oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,5 Metern herzustellen. Sockel sind nur bis 20 Zentimeter Höhe zulässig. Die Anbringung von Schilfmatten, Holzrosten oder ähnlichen Verkleidungen ist nicht gestattet.
- 3.2.6. Jede Art von Anbringung oder Aufstellung von Reklametafeln ist verboten.

### 3.3. Technische Anlagen

- 3.3.1. –Anlagen für erneuerbare Energien– Die Errichtung von Photovoltaikanlagen, thermischen Solaranlagen und Kleinwindkraftanlagen ist nur auf dem Hauptgebäude zulässig. Diese Anlagen dürfen zur harmonischen Gestaltung des Badeteichgebietes die bestehende Gebäudeoberkante dabei um max. 1,5 Meter überragen.

### 3.4. Badestege, Ufer- und Gartengestaltung

- 3.4.0. Die nachfolgenden Festlegungen betreffend Badestege, Liegedecks, Stütz- und Ufermauern und Stiegen sind auf Grund der harmonischen Gestaltung des Badeteichgebietes vorgesehen.
- 3.4.1. Grundlage aller Baumaßnahmen ist der ursprüngliche Böschungsverlauf. Die wasserseitig verbleibende Böschung darf nicht verändert werden.
- 3.4.2. Ufermauern zur Landgewinnung sind nicht zulässig.
- 3.4.3. Ufermauern dürfen eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten. Bei höheren natürlichen Geländestufen kann eine Überschreitung dieser Höhe auf bis zu 1,50 m bewilligt werden.
- 3.4.4. Stützmauern und Ufermauern dürfen eine Länge von 55 % der Grundstücks- bzw. Parzellenbreite an der jeweiligen Stelle nicht überschreiten (siehe nebenstehende Abbildung).
- 3.4.5. Stützmauern bzw. Ufermauern müssen einen Mindestabstand von 3 Metern, im Bezug zur Grundstücks- bzw. Parzellenlänge (siehe nebenstehende Abbildung) aufweisen.
- 3.4.6. Auf geländebedingten Stützmauern darf kein Sockel errichtet werden. Stützmauern sind durch begrünte Böschungen niedrig zu halten, wobei eine Höhe von 1,50 Metern nicht überschritten werden darf.
- 3.4.7. Der nicht durch eine Ufermauer begrenzter Uferbereich muss naturnah gestaltet sein, d.h. mit Kies ohne jede Form von Befestigungsmaterial und von Gehölzen freigehalten werden. Die Uferböschung ist zum Teil (25 % der Grundstücks- bzw. Parzellenbreite) mit Röhricht zu bepflanzen. Dieser ist im Spätherbst zu mähen. Eine Überbauung dieses Bereiches ist nicht zulässig.
- 3.4.8. Stege (über der Wasserfläche) dürfen maximal 1,5 Meter breit und max. 5 m lang sein. Der Steg darf die Wasserlinie um die Hälfte der Länge überragen.
- 3.4.9. Liegedecks dürfen nur 55 % der Grundstücksbreite bzw. maximal 5 Meter ausmachen und eine Größe von 15 Quadratmetern nicht überschreiten. Ein Liegedeck darf die Wasserlinie um die Hälfte der Länge, maximal aber 1,50 m überragen.
- 3.4.10. Stiegen ins Wasser dürfen maximal 1,5 Meter breit sein.



## **Abschnitt IV: BAULAND-KERNGEBIET HANDELSEINRICHTUNGEN**

(nordöstlich des Kreuzungsbereiches B3 Wienerstraße / Kasernstraße)

### **4.1. Werbeanlagen**

- 4.1.1. Im Bereich des Bauland-Kerngebietes Handelseinrichtungen (nordöstlich des Kreuzungsbereiches B3 Wienerstraße / Kasernstraße) ist die Errichtung von Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 18 m zulässig.

### **4.2. Kfz-Abstellflächen**

- 4.2.1. Im vorderen und seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von befestigten Kfz-Abstellflächen zulässig.

## **Abschnitt V: VERKEHRSLÄCHEN**

### **5.1. Lage und Ausmaß von Abstellanlagen**

- 5.1.1. Stellplätze auf Verkehrsflächen privat (Vp) sind nur im Bereich des Straßenniveaus zulässig.

### **5.2. Einfahrten**

- 5.2.1. Die Einfahrt je Bauplatz darf eine Breite von max. 6 Metern aufweisen. Diese Breite kann auch auf zwei Einfahrten aufgeteilt werden.  
Bei der Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten sind mehrere Einfahrten (jeweils max. 6 m Breite) je Bauplatz zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 Metern zwischen den Einfahrten einzuhalten.  
Es sind auch mehrere und breitere Einfahrten zulässig, wenn dadurch die Anzahl der KFZ-Stellplätze im betroffenen öffentlichen Straßenraum nicht verringert wird und neue zusätzliche Stellplätze auf Privatgrund geschaffen werden.  
Bei Reihenhäusern ist die Errichtung einer Einfahrt mit max. 6 Metern Breite je Reihenhaus zulässig.

## **Abschnitt VI: SCHUTZZONE**

### **6.1. Ensembleschutz- und Stadtbildzonen**

- 6.1.1. Ortsbildwirksame Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone sind in jedem Fall mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen. Der Gestaltungsbeirat prüft, ob sich die durch ein Projekt vorgesehenen Maßnahmen in die charakteristische, erhaltenswerte Struktur des Stadtbilds harmonisch einfügen lassen.

Für „Ensembleschutzzone“ (SZ1) und „Stadtbildzone“ (SZ2) gelten differenzierte Festlegungen.

- 6.1.2. Für Ensembleschutzzone (SZ1) gilt: Bauwerke und Ensembles sind zu erhalten, straßenraumwirksame Fassadenflächen müssen erhalten werden.

Eine Veränderung der Gebäudehöhen ist nicht möglich (kein Aufstocken).

Neubauten müssen sich in Umfang und Baumassengestaltung dem umgebenden Bestand derselben Kategorie (SZ1) anpassen bzw. harmonisch einfügen.

- 6.1.3. Für Stadtbildzone (SZ2) gilt: Das Stadtbild soll erhalten und verbessert werden. Straßenseitige, historisch erhaltenswerte Strukturen und Erscheinungsformen sind zu erhalten. Neu-, Zu- und Umbauten müssen in Proportion und Baumassengestaltung unter Berücksichtigung historischer, erhaltenswerter Strukturen erfolgen und sich in die Umgebung harmonisch einfügen. Dabei sind nach Möglichkeit typische Strukturen anzustreben.

### **6.2. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

- 6.2.1. Fenster

Hauptfenster sind durch Flügel, Sprossen und Kämpfer zu gliedern.

Im Zuge der Verwendung von größeren Glasflächen (z.B. Schaufenster, Geschäftsportale) ist auf die historischen Vorbilder Bezug zu nehmen.

- 6.2.2. Fassadengestaltung

Fassadenfarben und Fassadenbeschriftungen sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegendem Putzanteil zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

Mit Bewilligung des Gestaltungsbeirats sind bei technischer Notwendigkeit (z.B. wegen Feuchtigkeit) Fassadenverkleidungen im Sockelbereich zulässig.

- 6.2.3. Tore

Hauseinfahrtstore sind zu gliedern. Offene Einfahrten sind nur bei öffentlichen Gebäuden (z.B. Burghof) zulässig.

- 6.2.4. Dachgestaltung

Dachgauben, Dachflächenfenster und Anlagen für erneuerbare Energien (Solaranlagen, Photovoltaik) sind im Bereich der gesamten Schutzzone straßenseitig nicht zulässig.

#### 6.2.5. Dachneigung

Die Dachneigung hat straßenseitig zwischen 35° - 45° zu betragen. Mansardendächer dürfen im unteren Bereich bis auf eine Geschosshöhe eine Neigung zu 70° erhalten.

Mit Bewilligung des Gestaltungsbeirats sind Ausnahmen zulässig.

#### 6.2.6. Dachdeckungsmaterial

Als Dachdeckungsmaterial sind straßenseitig nur kleinformatische, unglasierte, rote oder rot-braune Dachsteine oder Ziegel zu verwenden.

#### 6.2.7. Traufenausbildung

Straßenseitig muss die Traufenausbildung durch Gesimse erfolgen.

#### 6.2.8. Sonstige Bauvorhaben/Anbauten

Eingangsbereiche, Vordächer, Schilder, Hinweistafeln und ähnliches müssen architektonisch eine Einheit mit dem Gebäude bilden. Da dadurch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben sein könnte, sind die Anbringung von Schildern und die Durchführung der anderen Bauvorhaben mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Bei Neubauten und größeren Umbauten sind die Infrastruktureinrichtungen (z.B. Trafos, Müllräume, Abstellräume, Garagen u.Ä.) nach Möglichkeit in das Gebäude zu integrieren.

Alle ortsbildwirksamen Veränderungen sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

#### 6.2.9. Stadtmauer

Für den Bereich der Stadtmauer gilt folgendes:

Neubauten müssen hofseitig einen Abstand zur Stadtmauer von 5 m einhalten. Innerhalb eines Bereiches von 10 m von der Stadtmauer dürfen diese Gebäude einschließlich des Daches die Stadtmauer nicht überragen.

Mit Bewilligung des Gestaltungsbeirats sind Ausnahmen zulässig.

#### 6.2.10. Werbeanlagen

Werbeanlagen (jegliche Anlagen für Werbezwecke) über 0,5 m<sup>2</sup> sind gemäß § 15, Abs. 1, NÖ Bauordnung, bauanzeigepflichtig und sind entsprechend der nachfolgenden Bestimmungen auszuführen:

1. Werbeschilder an der Fassade sind in unmittelbarer Nähe zum Geschäftseingang zu platzieren. Ihre Dimensionen haben auf die vertikale und horizontale Gliederung der Fassade Rücksicht zu nehmen.
2. Werbeflächen die direkt an der Fassade angebracht sind und Fassadenbeschriftungen dürfen maximal 1 m hoch ausgeführt werden. Diese dürfen ebenso wie die Fassade in indirekter Form (durch Anstrahlung) beleuchtet werden.
3. Steckschilder dürfen ein Flächenausmaß der Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Länge der Steckschilder hat sich an der Breite des Gehsteiges zu orientieren und darf eine maximale Ausdehnung von 1 m nicht überschreiten. Die Höhe der Steckschilder ist auf eine maximale Ausdehnung von 0,5 m beschränkt. Das maximale Flächenausmaß der Ansichtsfläche ist auf 0,5 m<sup>2</sup> beschränkt. Leuchtschilder sind nicht zulässig, eine indirekte Beleuchtung von Steckschildern (durch Anstrahlung) ist zulässig.

4. Die Intensität der Beleuchtung von Werbeanlagen hat sich der Beleuchtungsstärke des städtebaulichen Gesamtraumes unterzuordnen. Lichtimmissionen für Wohnungen sind durch Ablendungen zu verhindern. Blendeffekte auf den Straßenraum sind zu vermeiden. Lichtemissionen nach oben sind zu vermeiden.
5. Die Wahl des Materials und der Farbe der Werbeanlagen hat Rücksicht auf die Fassadenfarbe zu nehmen. Blendwirkungen (Spiegelungseffekte) sind zu vermeiden. Logos können in der Originalfarbe verwendet werden, sind aber in die Werbeeinrichtung zu integrieren. Die Farbgestaltung ist ausgehend von den Unternehmensfarben auszuführen.
6. Je Geschäftslokal ist maximal 1 Steckschild je Gebäudefront zulässig.
7. Alle Werbeanlagen, die nicht den Punkten 1 bis 6 entsprechen, sind dem Gestaltungsbeirat zur weiteren Beurteilung vorzulegen und widrigenfalls gemäß § 15, Abs. 6 NÖ Bauordnung zu untersagen. Negative Entscheidungen des Gestaltungsbeirates sind sachlich zu begründen und gegebenenfalls Adaptierungsvorschläge vorzulegen.

6.2.11. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Kfz Stellplätze vorzusehen.

6.2.12. Öffentlicher Raum

Auch auf Verkehrs- und Grünflächen innerhalb der Schutzzone sind alle ortsbildwirksamen Maßnahmen mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

6.2.13. Verwendung von Materialien

Nach aktuellem Stand der Technik können statt den angegebenen Materialien auch optisch gleichwertige Materialien verwendet werden (z.B. Dacheindeckung).

§3 Die Plandarstellung und Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Dipl.-Päd. Monika Oberegner-Sivec  
Bürgermeisterin

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 20.6.2024

NÖ Landesregierung  
im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to an official of the NÖ Landesregierung.



angeschlagen am: 28.03.2024  
abgenommen am: 12.04.2024



# Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich  
2301 Groß-Enzersdorf, Rathausstraße 5  
Telefon 0 22 49 / 23 14, Telefax 0 22 49 / 42 40-33  
e-mail: [gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at)  
[www.gross-enzersdorf.gv.at](http://www.gross-enzersdorf.gv.at)

## Kundmachung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf beschließt in der Sitzung am 25. Mai 2021 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

## Verordnung

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Flächenwidmungsplan Plannummer 4200-01/20 vom Mai 2021) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2 Als Freigabebedingungen für die BW-A3-2WE in der KG Probstdorf wird festgelegt:

1. Sicherstellung einer ortsüblichen Parzellenstruktur für Ein- bzw. Zweifamilienhausgebieten und Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung
2. Sicherstellung lärmabschirmender Maßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwahl), bei der die Lärmimmissionen für den freizugebenden Baulandbereich den Vorgaben der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen entsprechen.
3. Sicherstellung der Möglichkeit einer Rad-/Fußwegverbindung parallel zur LB3

§ 3 Für die Widmung BK-EG1 gilt:

- Innerhalb dieser Widmungsart sind zumindest 50 % der Brutto-Grundfläche Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts als Verwendungszweck vorzubehalten, sofern ein Neu- oder Zubau (gemäß §14 Z1 der NÖ BO i.d.g.F.) oder die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken (gemäß §15 Abs. 1 Z1 der NÖ BO i.d.g.F.) vorgesehen ist.

§ 4 Für die Widmung BK-EG2 gilt:

- Innerhalb dieser Widmungsart sind zumindest 50 % der Brutto-Grundfläche Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts als Verwendungszweck vorzubehalten, sofern ein Neu- oder Zubau (gemäß §14 Z1 der NÖ BO i.d.g.F.) oder die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken (gemäß §15 Abs. 1 Z1 der NÖ BO i.d.g.F.) vorgesehen ist und zumindest 3 oder mehr Wohnungen am Grundstück vorhanden oder vorgesehen sind.

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

§ 6 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom 2. September 2021, Zl. RU1-R- 192/119-2020, genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Groß-Enzersdorf, am 12.11.2021



Die Bürgermeisterin

Dipl. Päd. Monika Obereigner-Sivec

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 13.12.2021  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrage



Groß-Enzersdorf, Änderung ROP, PZ. 4200-01/20

An der Amtstafel

angeschlagen am: 17.11.2021

abgenommen am: 02.12.2021