



**Marktgemeinde
Strasshof an der Nordbahn
Verwaltungsbezirk Gänserndorf**

2231 Strasshof/Nb., Tel.02287/2208, Fax:02287/2208-30

E-Mail: bauamt@strasshofandernordbahn.gv.at

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28. Februar 2022 folgende

VERORDNUNG Nr. 255

§ 1

Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. werden der Bebauungsplan (ausgenommen die Bebauungsplanänderungen im Zusammenhang mit den Änderungen des Flächenwidmungsplanes) und die Bebauungsvorschriften abgeändert.

§ 2

Es werden in der vom Büro RaumRegionMensch unter der Plan Nummer 10.320-04/20 verfassten Plandarstellung Blatt 7836-44-2, 7836-44-3, 7836-44-4, 7836-45-1, 7836-45-2, 7836-45-3, 7836-45/4, 7836-49-4, 7836-50-3, 7836-50-4, 7836-51-2, 7836-51-3, 7836-51-4, 7836-52-1, 7836-52-2, 7836-52-3, 7836-52-4, 7836-53-1, 7836-53-2, 7836-53-3, 7836-53-4, 7836-57-2, 7836-57-4, 7836-58-1, 7836-58-2, 7836-58-3, 7836-58-4, 7836-59-1, 7836-59-3, 7836-60-1, 7836-60-2, 7836-60-3, 7836-60-4, 7836-61-1, 7836-68-1 geändert.

Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften werden ergänzt und in den Punkten 2 und 5 erweitert. Sie lauten demnach wie nachstehend formuliert.

§ 3

Die Plandarstellung und Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Bebauungsvorschriften - Bestimmungen für das Bauland

A. Aufschließung, Parzellierung, Grundteilung

1) Die Mindestgröße neu zu schaffender Grundstücke im Wohnbauland darf bei:

- a) offener, einseitig offener, wahlweise offener
und gekuppelter Bauungsweise 500 m², bei Eckparzellen 600 m²,
- b) gekuppelter Bauungsweise 400 m², bei Eckparzellen 500 m²,
- c) geschlossener Bauungsweise 350 m², bei Eckparzellen 400 m²
nicht unterschreiten.

2) Die Breite neu zu schaffender Grundstücke im Wohnbauland darf bei:

- a) Offener, einseitig offener, wahlweise
offener und gekuppelter Bauungsweise 18m
- b) Bei gekuppelter Bauungsweise 15m
nicht unterschreiten.

c) Dies (Einhaltung der Punkte A. 1 und 2a, 2b) ist auch bei Grundstücksneuaufteilung von Fahnenparzellen einzuhalten, sowie auch bei Bereitstellung des Anschlusses zur öffentlichen Verkehrsfläche von neu als Bauplatz zu erklärenden Grundstücken mittels Fahr- und Leitungsrecht. Gemäß §11 (3) NÖ BO 2014 ist die Mindestbreite von 3,5m eines zur Bauplatzerschließung eingeräumten Fahr und Leitungsrechtes jedenfalls zu beachten. Die in den Bebauungsvorschriften unter § 4. A. 1. und 4. A. 2. festgelegte Mindestgröße und Mindestbreite von Bauplätzen muss abzüglich der für das eingeräumte Servitut bzw. der Fahne erforderlichen Breite und Fläche diesen Mindestmaßen entsprechen.

3) Die Baubehörde kann bei der Teilung von Grundstücken im bestehenden, bebauten Ortsbereich im Hinblick auf die bestehenden Bebauungsstrukturen eine Unterschreitung der in den Punkten 1 und 2 aufscheinenden Mindestwerte zulassen, wenn den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprochen wird.

4) Die Eckabschrägung bei der Kreuzung und Einmündung von Verkehrsflächen hat mindestens 3 x 3 m zu betragen.

5) Für alle Grundstücke innerhalb der Widmung BW-3WE und für alle Grundstücke innerhalb der Widmung BW, für die im Bebauungsplan die Bebauungsdichte mittels gestaffelter Geschoßflächenzahl (0,4/0,5/0,6) festgelegt ist, muss für die erste neu geschaffene Wohneinheit je Bauplatz ein Grundstücksmindestanteil von 500m² (abweichend von 1b und 1c) vorhanden sein. Für jede weitere Wohneinheit ist ein Grundstücksmindestanteil von jeweils 500 m² vorzusehen.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind vor dem 31.12.2018 bewilligte Wohngebäude. Diese dürfen aufgestockt werden, zudem darf zur vertikalen Erschließung ein Stiegenhaus errichtet werden, sofern durch deren Umbau entweder keine Veränderung der Anzahl der bis dato bestehenden Wohneinheiten bewirkt wird oder im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle maximal eine zusätzliche neue Wohneinheit geschaffen wird.

Mit Stichtag 31.12.2018 bereits bestehende Bauplätze dürfen diese Mindestgröße (Grundstücksanteil je Wohneinheit) unterschreiten und mit maximal einer Wohneinheit bebaut werden.

B. Anordnung von Gebäuden

6) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für KFZ – Abstellplätze oder Einstellräume dürfen nur für diesen Zweck genutzt werden. Sie sind bis zu ihrer Inanspruchnahme als Grünfläche zu gestalten.

7) Garagen dürfen – sofern nicht Randbebauung an der Straßenfluchtlinie vorgeschrieben ist – erst ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden, unabhängig von der Breite des vorderen Bauwuchs.

8) In Bereichen, die durch eine mit dem Symbol „G“ gekennzeichnete hintere oder seitliche Baufluchtlinie von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehalten werden, ist die Bebauung mit Nebengebäuden mit einer maximalen Gesamtfläche von 25m² gestattet. In diesen Bereichen ist zudem die Errichtung von KFZ-Stellplätzen verboten.

9) Die in der Änderung „Auflösung der wahlweise festgelegten vorderen Baufluchtlinien“ GZ: 10.320-01/18 festgelegten hinteren bzw. seitlichen Baufluchtlinien sind als „hintere Baufluchtlinie – Gartenzone“ definiert. Sie werden mit dem Planzeichen „G“ dargestellt und grenzen Bereiche ab, in denen zur harmonischen Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet die Errichtung von Nebengebäuden über 25m², sowie von KFZ-Stellplätzen nicht gestattet ist.

Das bedeutet, dass ausnahmslos die Fläche zwischen der Kotierung der vorderen Baufluchtlinie und der hinteren bzw. seitlichen Baufluchtlinie zur Bebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen ist und darüber hinaus Hauptgebäude nicht errichtet werden dürfen. Die Schaffung neuer, im Bereich der hinteren Baufluchtlinie- Gartenzone gelegenen Grundstücke durch entsprechende Grundstücksteilung oder / und Erteilung von Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht zulässig, da deren Bebauung mit einem Hauptgebäude nicht zulässig wäre (siehe auch §10 NÖ BO2014).

10) Im Wohnbauland ist das Auf- bzw. Abstellen von Anlagen, deren Verwendung der von Wohngebäuden gleicht, z.B. von Mobilheimen, nicht gestattet.

11) Die Grundrissfläche von Hauptgebäuden darf 50 m² nicht unterschreiten.

C. Gestaltung der Gebäude

12) Als Fassadenfarben sind ruhige, keinesfalls grelle Farben zu verwenden.

13) In Gebieten der geschlossenen Bebauungsweise ist die Gesims- bzw. Traufenhöhe neuer Gebäude an den Bestand anzugleichen, falls das bestehende Gebäude die gleiche Bebauungshöhe aufweist.

14) Balkone und Loggien auf Gebäudefronten, dürfen die Straßenfluchtlinie nicht überragen.

15) Die fertige Fußboden-Oberkante darf max. 1 m über dem maßgeblichen Bemessungsniveau (Bezugsebene für die Bemessung der Gebäudehöhe) liegen.

16) Die Dachdeckung ist in einem roten bis dunklen Farbton zu halten.

17) Definition für maximale Gebäudehöhe Angabe in Meter mit dem Zusatz ^:

Bei der im Plan festgelegten Gebäudehöhe von „Angabe in Meter ^“ (z.B. 7^) gilt, dass die maximale Gebäudehöhe „Angabe in Meter“ (z.B. 7 m) zu betragen hat, die Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe in diesem Fall um maximale 1,5 m für das Dach zulässig ist.

D. Einfriedungen und bauliche Anlagen im Vorgarten

18) Die zulässige Höhe der Einfriedungen (inkl. Sockel) hat zu betragen:

a) maximal 150 cm an Grundgrenzen gegen Verkehrsflächen, Grünlandflächen, Parks oder Nachbargrenzen im Vorgarten auf die Tiefe des Vorgartens, bzw. geringsten verordneten Tiefe des Vorgartens,

b) maximal 200 cm an den übrigen Grundstücksgrenzen.

19) Die Sockelhöhe hat 40 – 50 cm zu betragen.

20) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und müssen in blickdurchlässiger Ausführung errichtet werden. Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Es dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtfrontlänge ausmachen und dürfen nicht in dichter Form errichtet werden.

Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist nicht zulässig.

Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind die Zäune max. 1,50 m hoch auszuführen.

Von diesen Bestimmungen sind öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

21) Einfahrten: (gemäß Verordnung Nr. 219 vom 13. 04. 2017)

Pro Grundstück, auf dem ein Gebäude mit einer Wohn- bzw. Betriebseinheit errichtet ist, ist eine Ein-/ Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig.

Pro Grundstück, auf dem Gebäude mit mehr als 1 Wohn- bzw. Betriebseinheit oder auf dem Reihenhäuser errichtet sind, sind höchstens zwei Ein- /Ausfahrten mit jeweils einer maximalen Breite von 3,5m oder eine Ein-/ Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig.

Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten gilt, dass maximal 20% der Grundstückslänge an der Straßenfluchtlinie (= Bemessungslänge) als Ein-/Ausfahrt genutzt werden darf. Bei Eckgrundstücken reduziert sich die Bemessungslänge um 10m, da im Kreuzungsbereich ohnehin Halte- und Parkverbote zu beachten sind. Eine Ein-/Ausfahrt mit max. 6,0m oder zwei Ein- /Ausfahrten mit jeweils einer maximalen Breite von 3,5m sind auf jeden Fall zulässig.

Werden zwei oder mehr Ein- /Ausfahrten pro Grundstück errichtet, müssen diese einen Abstand von mind. 6,0m voneinander aufweisen.

Bei Grundstücken, die nicht mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bebaut sind, ist nur eine Zu- /Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig.

22) Im Bauland-Industriegebiet und im Bauland-Betriebsgebiet darf die Höhe der Einfriedung im geringsten verordneten vorderen Bauwich max. 2,00 m betragen. Diese ist zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und darf blickdicht, z.B. als Mauer ausgeführt werden.

Die Einfriedung zu den anderen Grundstücken darf max. 3,00 m hoch ausgeführt werden.

23) Bei Nichterstellung einer Einfriedung gegen das Öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen.

24) Wenn bauliche Anlagen im Vorgarten in der Position einer Einfriedung situiert sind, muss die Ausgestaltung den Bestimmungen der Einfriedungen entsprechen.

25) Wenn bei einem Carport im Vorgartenbereich ein Brandschutz notwendig, aber die Herstellung nicht zulässig ist, ist das Carport hinter der Fluchtlinie zu errichten.

E. Sonstiges

26) Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet sind Werbeanlagen im Vorgarten (vorderer Bauwich) mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

Höhere Werbeanlagen dürfen erst ab einer Höhe von mind. 3,00 m errichtet werden und dürfen eine Gesamtfläche von 7 m² nicht überschreiten. Diese dürfen nur auf einem Steher / Pfeiler angebracht sein.

27) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen (F) sind gärtnerisch zu gestalten.

28) Bei einem Neubau oder Zubau und der damit verbundenen Errichtung von neuen Wohneinheiten ist mindestens folgende Anzahl an KFZ- Stellplätzen pro Wohneinheit auf Eigengrund vorzusehen.

Art der Wohneinheit	Anzahl Stellplatz / Wohneinheit
Betreutes Wohnen	0,5
Wohnung / Wohneinheit bis 50 m ² Wohnnutzfläche	1,2
Wohnung / Wohneinheit größer 50 m ² bis 80 m ²	1,5
Wohnung / Wohneinheit über 80 m ²	2,0

Wenn auf einem Grundstück nur eine Wohneinheit errichtet wird, dürfen die Stellplätze auch hintereinander (ohne direkte Zufahrt zu beiden Stellplätzen) ausgeführt werden. Bei mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück muss jeder Stellplatz direkt von der Verkehrsfläche aus erreichbar sein (direkte Zufahrt zu jedem Stellplatz).

§ 5

1) Für die Wohngebäude der Betriebsinhaber in als Grünland- Gärtnerei gewidmeten Flächen, gelten die Punkte betreffend Gestaltung der Gebäude des § 4 C. dieser Verordnung.

§ 6

Bebauungsvorschriften - Bestimmungen für Grünland – Kleingartengebiet

- 1) In der Föhrenwalsiedlung darf die bebaute Fläche 50 m² betragen.
- 2) Das Auf- und Abstellen von Containern, Kraftfahrzeugaufbauten, Wohnwagen und Mobilheimen ist verboten.
- 3) Für Einfriedungen gegen das öffentliche Gut gelten die Punkte 18. bis 20. betreffend Einfriedungen und bauliche Anlagen im Vorgarten des § 4 D. dieser Verordnung.
- 4) Die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dächern, Hauswänden etc. sind nicht gestattet.
- 5) Die Herstellung von Schwimmbecken bis zu einem Höchstausmaß von 20 m² ist gestattet. Der Beckeninhalt muss auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden.

§ 7

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

Strasshof an der Nordbahn, am 28.02.2022



Der Bürgermeister

An der Amtstafel

Angeschlagen am: 01.03.2022

Abgenommen am: 17.03.2022

