

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat am 23. November 2021 (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende Verordnung beschlossen:

## Verordnung

### § 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020 wird die Plandarstellung des Bebauungsplans der Blätter Nummer 2, 3, 5, 6, 8, 12 und 15 sowie die Bebauungsvorschriften abgeändert.

### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundstücke ist dieser Verordnung sowie der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl: 16-82/BBPL/301-08/Beschluss zu entnehmen.

### § 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, und die Bebauungsvorschriften liegen im Marktgemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## I. ABSCHNITT

### Bebauungsvorschriften für das Bauland

### § 4

#### Mindestmaße von Bauplätzen, Bauplatzausnutzung und Baukörpergestaltung

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf bei offener Bauweise 800 m<sup>2</sup>, bei gekuppelter Bauweise 700 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bauweise 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- (2) Für den gesamten Ortsteil „Lawies“ nördlich der Bahn hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.300 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite dieser Bauplätze 20 m an der Straßenfront zu betragen. Ausgenommen davon sind Fahnenparzellen, wobei der streifenförmige Teil des Fahnengrundstücks maximal 5,0 m betragen darf.
- (3) Scheinen in der Plandarstellung des Bebauungsplans in der Kreisschablone die Signaturen D1, D2, D3 oder D4 auf, so ist die Bebaubarkeit des Bauplatzes der Bebauungsdichte-Tabelle zu entnehmen. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.
- (4) Bei der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland gemäß § 10 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 sind die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans jedenfalls auch bei bereits bebauten Bauplätzen einzuhalten.

## § 5

### Gestaltung des Geländes und der Einfriedungen

- (1) Stützmauern an den Straßenfluchtlinien dürfen eine Höhe von 1,5 m an ihrem höchsten Punkt nicht überschreiten. Abweichungen von dieser Festlegung können bewilligt werden, wenn der Verlauf des gewachsenen Geländes dies erfordert.
- (2) Die Böschungsneigung bei Erdböschungen ohne künstliche Befestigung (eine künstliche Befestigung wären z.B. Löffelsteine) darf maximal 2:3 betragen.
- (3) Einfriedungen als bauliche Anlagen gegen öffentliche Verkehrsflächen müssen die Durchsicht gewährleisten und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese sind mit einem Sockel von mindestens 0,3 m und maximal 1,5 m über dem Gehsteigniveau bzw. Straßenniveau zu errichten. Auf den Sockel darf ein Zaunfeld (Absturzsicherung) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden.
- (4) Abweichungen hinsichtlich den Bestimmungen über die Einfriedungen bedürfen eines positiven Gutachtens zum Ortsbild im Sinn des § 56 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 3272021.
- (5) Die Bestimmungen des § 5 gelten nicht für die Widmung Bauland-Sondergebiete (BS).

## § 6

### Gestaltung von Bauwerken in den erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie von Schutzzonen-Objekten

- (1) Bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige (Bau-)Vorhaben in den **erhaltungswürdigen Altortgebieten** sind nur dann zulässig, wenn die Projekte den baulichen Strukturen des Altbestandes im erhaltungswürdigen Altortgebiet entsprechen. Eine zeitgemäße architektonische Gestaltung ist dabei möglich.
- (2) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten sind als Dachformen für Hauptgebäude grundsätzlich nur das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Bei Anbauten, Zubauten, Erkern, Veranden u. dgl. sowie bei Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- (3) Für Neben- und Betriebsgebäude im erhaltungswürdigen Altortgebiet A<sub>2</sub> (Hauptstraße / Knabstraße), die straßenseitig nicht sichtbar sind, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 nicht.
- (4) Für die in der Plandarstellung mit  ausgewiesenen „Schutzzonen-Objekte“ gelten die in der NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 festgelegten Bestimmungen für Schutzzonen sinngemäß für das entsprechend gekennzeichnete Objekt.
- (5) Der Abbruch von Schutzzonen-Objekten ist verboten.
- (6) Entspricht die äußere Gestaltung eines **Schutzzonen-Objektes** im wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten ergänzend zu den vorgenannten Bestimmungen für die erhaltungswürdigen Altortgebiete zumindest folgende charakteristischen optischen Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
  - Fassadenteilung (Hauptgesimse);
  - Fensterabstände und -umrahmungen;
  - Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - Fassadengliederung und -struktur.

Historische, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale wie Holzveranden oder Holzverzierungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- (7) Für die nach außen wirksame Gestaltung **eines Schutzzonenobjektes** sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen und -sprossen, Verkleidungen, Entlüftungsrohre, Dachrinnen u.dgl.).
- (8) Technische Elemente wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Entlüftungsrohre, Geländer, Beleuchtungskörper u.dgl. **an einem Schutzzonenobjekt** sind so zu gestalten und anzubringen, dass auf das Erscheinungsbild **des Schutzzonenobjektes** der geringst mögliche Einfluss ausgeübt wird.
- (9) Wenn anzeige- oder bewilligungspflichtige (Bau-)Vorhaben an Schutzzonen-Objekten bzw. bewilligungspflichtige Bauvorhaben in den erhaltungswürdigen Altortgebieten durch ihren Umfang oder die Baumassengestaltung eine **wesentliche Veränderung des betroffenen Bereiches** erwarten lassen, kann zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben seitens der Gemeinde ein **Ortsbildgutachten** im Sinne des § 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 eingeholt werden.

## § 7

### Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) Auf einem Bauplatz im Bauland-Wohngebiet dürfen **höchstens zwei** Nebengebäude im Sinne von § 4 Z. 6 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 errichtet werden.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet darf die Grundrißfläche der Nebengebäude bei einer Bauplatzgröße unter 1.000 m<sup>2</sup> insgesamt 10 % der Bauplatzgröße, bei einer Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr **insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen**. Die Grundrißfläche **eines** Nebengebäudes darf im Bauland-Wohngebiet 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Für das Grundstück Nr. 199/2, KG Tullnerbach, gelten für den nördlich gelegenen seitlichen Bauwuch folgende Bestimmungen: Die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaus ist in einem Mindestabstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen. Eine Einfahrt ist in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

## § 8

### Abstellanlagen

- (1) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen:
  1. Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist in einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zulässig.
  2. Die straßenseitige Front einer Kleing Garage sowie von Stellplätzen darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
  3. Pro neu geschaffene Wohneinheit sind auf einem Grundstück 2 private Abstellanlagen herzustellen.
  4. Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen Abstandes von 1 m zwischen garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.

## II. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

### § 9 Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

- (1) Für **zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörende Wohngebäude** gemäß § 20 Abs. 2 Zif. 1a bzw. 1b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 darf die Bauklasse I nicht überschritten werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei Wiederrichtung von durch Elementarereignisse vollständig zerstörten Gebäuden dann zulässig, wenn die Gebäudehöhe des ursprünglichen Baubestandes die Bauklasse I überschritten hat. Dann gilt die Gebäudehöhe des ursprünglichen Baubestandes als maximal zulässige Bebauungshöhe.
  
- (2) Die Bestimmungen der §§ 5 und 8 gelten sinngemäß auch für die in Abs. 1 genannten Gebäude im Grünland und deren Einfriedungen.

### § 10 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.
  
- (2) Die bisherigen Bebauungsvorschriften treten außer Kraft.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach  
hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_  
vorstehende Verordnung beschlossen.

Der Bürgermeister:

Johann Novomestsky

Tullnerbach, am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2021

Diese Verordnung ist ein wesentlicher  
Bestandteil der Kundmachung vom  
\_\_\_\_\_.

Der Bürgermeister:

Johann Novomestsky

Tullnerbach, am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2021