

TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN „ORT MARKGRAFNEUSIEDL“
(Gemeinderatsbeschluss: 9. Mai. 2022)

1. Bauplatzgröße

- 1.1 Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt:
+ Im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (2WE)“: 600m²
+ Im „Bauland – Agrargebiet (BA)“: 1000m²
- 1.2 Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutzufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 1.1) ohne Fahnenzufahrt und Servitutzufahrt.
- 1.3 Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen

2. Anordnung der Baulichkeiten

- 2.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zu errichten. Diese müssen getrennt und unabhängig voneinander zu beparken sein.
- 2.2 Garagen in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise müssen einen Mindestabstand von 6m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 2.3 Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich einer Garageneinfahrt ist in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise entlang der Straßenfluchtlinie nicht gestattet. Der freie Vorplatz vor der Garage wird nicht als zweiter PKW-Stellplatz angerechnet. Die Errichtung eines elektrisch und ferngesteuert öffentbaren Tores an der Straßenfluchtlinie ist allerdings zulässig.
- 2.4 Wird keine Garage errichtet, sind in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zur Straßenfluchtlinie bzw. zu Internen Erschließungsstraßen, Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten hin orientiert zu errichten und dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen, Mobilheime, Container und dergleichen nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen als zeitlich befristete Baustelleneinrichtungen.

3. Einfriedungen

- 3.1 Straßenseitige Einfriedungen:
Bei der Errichtung eines Sockels in der „offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise“ darf dieser nicht höher als 50cm sein. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf nicht mehr als 1,7m betragen.
- 3.2 Lärmschutz
Aus Lärmschutzgründen sind entlang der „Landesstraßen“ Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2m, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, zulässig.

4. Höchster Punkt eines Gebäudes im Bereich der „höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7m“

- 4.1 Der höchste Punkt eines Gebäudes - ausgenommen untergeordnete Bauteile – darf höchstens 2m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 7,0m liegen.

5. Begrünte Dächer

5.1 Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

6. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN (keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)

6.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.

6.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes begrünt (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine,...) werden.

Ausgenommen davon sind Fahnen- und Servitutzufahrten und Baulandflächen von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

7. ORTSBILD „ALTES DORF“ (von „Wagramer Straße“ – bis „Glinzendorfer Straße“)

7.1 Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Als Dachform ist straßenseitig ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig.