Stadtgemeinde TRAISKIRCHEN

Stadtgemeinde Traiskirchen
2514 Traiskirchen
Hauptplatz 13
Tel.: 02252/50 355
Fax: 02252/50 355 390
office@traiskirchen.gv.at
www.traiskirchen.gv.at

VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE TRAISKIRCHEN

Stadtgemeinde Traiskirchen

Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2022, Top 21

1. Allgemeine Bebauungsvorschriften

Die Abteilung auf Bauplätze hat unter sinngemäßer Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

2. Bebauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und –Agrargebiet

2.1. Bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes

2.1.1. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, ist bei der Bauplatzschaffung darauf zu achten, dass die Breite der Grundstücke (ausgenommen Fahnengrundstücke) entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bebauungsweise mindestens 17 m beträgt.

2.1.2. Bei schräg anlaufenden Parzellen ist die tatsächliche Breite heranzuziehen.

2.2. Fassaden und Dächer

2.2.1. Gekuppelte Gebäude haben gleiche Traufenhöhe und Dachneigungen aufzuweisen und sind in der Dachfarbe aufeinander abzustimmen. Die Ausführungsart hat einen einheitlichen und geschlossenen Eindruck zu vermitteln.

2.2.2. Dachausbauten sind der Form des Dachkörpers anzupassen, harmonisch auszubilden und mit dem gleichen Material einzudecken wie das übrige Dach.

2.2.3. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind als Bestandteil der Dachfläche, in Neigung des Daches (ausgenommen Flachdächer) auszubilden und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mit Glas abgedeckte Anlagen dürfen keine unzumutbaren Blendungen hervorrufen. Die Anlagen sind parallel zum Dachrand auszuführen und in ihrer Einsehbarkeit zu reduzieren. Die Paneele sind von der Dachkante abgerückt und in einer Entfernung, die der Höhe des jeweiligen Paneels entspricht, anzubringen. Der Neigungswinkel darf nicht mehr als 45° betragen.

2.3. Nebengebäude

2.3.1. Die Eindeckung des Daches von Nebengebäuden hat mit hartem Deckungsmaterial zu erfolgen (außer bei Flachdächern).

2.3.2. Nebengebäude sind bezüglich ihres Dachdeckungsmaterials und in Farbe und Gestaltung der Wandoberfläche an das Hauptgebäude anzupassen.

2.3.3. In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise dürfen (außer den erforderlichen Garagenbauten) zwei Nebengebäude errichtet werden. Diese Nebengebäude dürfen nur hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht situiert werden. Bei geschlossener Bebauungsweise darf kein Nebengebäude errichtet werden.

2.4. Transportable Anlagen

2.4.1. Die Aufstellung von Autowracks, Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen und unverkleidete Baucontainern ist verboten, ausgenommen hiervon ist das Abstellen von einem Wohnwagen oder eines Wohnmobils pro Grundstück auf einem befestigten Abstellplatz. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

3. Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Das äußere Erscheinungsbild und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportionen) der Gebäude haben sich dem Ortsbild anzupassen.

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten, kann seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen ein Ortsbildgutachten unter Einbeziehung der Bebauungsvorschriften für Schutzzonen eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.

3.1. Fassaden und Dächer

3.1.1. Die Ausführung von Flachdächern ist straßenseitig verboten. Nebengebäude sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Zusätzlich sind öffentliche Einrichtungen davon ausgenommen, welche folgende Nutzungszwecke zur Gänze erfüllen: Öffentliche Sicherheit, Gesellschaftliches Lebens, Gesundheit und Fürsorge, Kultur oder Religion.

3.1.2. Die Dachhöhen, sowie die straßenseitigen Dachneigungen sind möglichst gleich zu halten, um ein übermäßiges Springen der Hauptgesimse und das Sichtbarwerden von Feuermauerteilen zu vermeiden. Hinsichtlich der straßenseitigen Dachneigung ist eine Abweichung bis zu 7,5° zulässig.

3.1.3. Die Dachformen und Firstrichtungen sind dem überwiegenden ortsüblichen Bestand anzupassen. Falls kein eindeutiger überwiegender Bestand vorzufinden ist, besteht eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich Dachformen und Firstrichtungen – eine Übereinstimmung zu mindestens einem Nachbargrundstück ist herzustellen.

3.1.4. In Schutzzonen sind Aufbauten für Stiegenhäuser und Aufzüge über die Dachfläche hinaus unzulässig.

3.1.5. Charakteristische Merkmale der Fassaden, wie das Hauptgesimse, die Fensterachsenabstände, Größe und Form der Maueröffnung, Fenster- und Türumrahmungen und Faschen, die bestehenden Fassadengliederungen etc. sind zu belassen.

3.1.6. Außenwandklimageräte und maschinelle Einrichtungen (z.B. Absauganlagen, Pumpen, Lüftungsanlagen, etc.) sind außerhalb der Fassade, mit einer allseitigen Verkleidung, in Farbe und Struktur der Fassade angepasst, zu versehen.

3.1.7. Mauerwerksöffnungen sollen in Anordnung und Größe den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen und müssen in Aufteilung, Form und Größe zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

3.1.8. Fassadenverkleidungen aus Materialien, wie Faserzement oder solche auf Basis von Pappe oder ähnlichem, gebundenen mit Teer oder Bitumenprodukten sind in Schutzzonen nicht gestattet.

3.1.9. Historische Fassaden, sowie sonstige Fassaden, sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form und Ansicht zu erhalten. Bei unvermeidlichem Abbruch sind sie in einer dem Ortsbild entsprechenden Form neu zu gestalten.

3.1.10. Bei Erneuerung des Putzes ist dieser handwerksgerecht dem Charakter und Alter des Gebäudes entsprechend aufzutragen.

3.1.11. Zur Farbgestaltung der Fassaden sind dem Ortsbild angepasste, keinesfalls grelle oder glitzernde Farben zu verwenden. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.

3.1.12. Um- und Zubauten haben sich hinsichtlich der verwendeten Baustoffe und der Form dem bestehenden Bauwerk anzupassen.

3.2. Fenster, Türen und Tore

3.2.1. Die Form der Fenster und deren Teilung ist dem Stil des Gebäudes und dem Ortsbild anzupassen. Erhaltenswürdige Umrahmungen von Fenstern, Toren und Haustüren dürfen nicht entfernt, überbaut oder sonst verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Glockenzüge, Torbeschläge etc. sind zu erhalten. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.

3.2.2. Das Überputzen oder Übermalen von Darstellungen, von Trag- oder Ziersteinen, Steinwänden an Toren, Türen oder Fenstern, ist zu unterlassen.

3.3. Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore in Schutzzonen

3.3.1. Vor Beginn der Fassadenarbeiten bzw. bei Abänderungen der Fassade, Fenster oder Tore in der Schutzzone ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan (siehe Beilage 2) für Fassade inklusive Fenster und Tore mit Angabe der Farbe und Farbnummer bei der Stadtgemeinde Traiskirchen vorzulegen und genehmigen zu lassen.

3.4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Hauptplatz – Karl Luyderer-Straße“

3.4.1. Im Bereich des Hauptplatzes und der Karl Luyderer Straße (siehe Beilage 1) sind Bauwerke so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke in angrenzender Nachbarschaft stehen. Gestaltungsprinzipien, wie zB. Baukörperformungen, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen, sind dem überwiegenden Bestand anzupassen.

3.4.2. Historische Fassaden sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form zu erhalten. Abänderungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer, stilwidriger Eingriff behoben wird oder eine Abänderung zur zeitgemäßen Nutzung des Objektes unbedingt erforderlich ist und dadurch keine Störung des Ortsbildes verursacht wird.

3.5. Werbeeinrichtungen

3.5.1. Auf Dächern und Hauswänden in Schutzzonen sind die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften, verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage sind davon nicht berührt, doch ist auf maßvolle, ortsbildverträgliche Formgebung zu achten.

3.6. Gärten

3.6.1. Vorgärten, falls vorhanden, sind gärtnerisch auszugestalten. Bereits vorhandene siedlungstypische und strukturbildende Grünflächen sind zu erhalten und nicht zu verbauen.

3.7. Antennen

3.7.1. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen (z.B. sog. „SAT-Schüsseln“, etc.) sind so herzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden wird. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Reihenstraße I – IV“

4.1. Im Bereich der I. Reihenstraße, II. Reihenstraße, III. Reihenstraße und IV. Reihenstraße sollen die Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes bestehen bleiben.

4.2. Die charakteristische Grundstücksbreite von <8 Meter soll auch zukünftig bestehen bleiben und das Ortsbild gewahrt bleiben.

5. Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland

5.1. Die Bestimmungen der Abschnitte „1 Allgemeine Bebauungsvorschriften“, „2 Bebauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und –Agrargebiet“ und „6 Bebauungsvorschriften für Einfriedungen“ gelten auch für Bauten im Grünland.

5.2. Wohngebäude im Grünland dürfen nur der Bauklasse I entsprechend ausgeführt werden. Alle anderen Gebäude sind davon ausgenommen.

5.3. Bei der Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen im Grünland ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in die Landschaft, sowie auf den Schutz des eventuell vorhandenen Baumbestandes Bedacht zu nehmen.

6. Bebauungsvorschriften für straßenseitige Einfriedungen

6.1. Für straßenseitige Einfriedungen im Bauland ist eine Sockelmauer herzustellen.

6.2. Die straßenseitige Einfriedung ist hinsichtlich der baulichen Elemente der Felder durchsehbar (Durchsichtsfläche mindestens 50%) auszuführen. Ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50 cm hoch auszuführen.

6.3. Für straßenseitige Einfriedungen darf kein Maschendrahtgitter ohne Sockelmauer verwendet werden.

6.4. Die Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen als Einfriedungsmauer ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Straßenlärmbelastung muss höher sein als die in der Verordnung der NÖ-LR über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, festgelegten Werte. Diese Belastung ist vom Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung durch ein Gutachten nachzuweisen. Dabei ist auch nachzuweisen, dass durch die Lärmschutzmauer keine Erhöhung der Lärmbelastung der Nachbarn durch Reflexion stattfindet.
- Der freie Lichteinfall gemäß NÖ-Bauordnung muss gewährleistet werden.
- Die Höhe darf 3,00 Meter nicht überschreiten.
- Einfriedungsmauern dürfen nicht als Werbeanlagen verwendet werden.
- Einfriedungsmauern sind wie das Hauptgebäude zu verputzen.

7. Sonstige Bebauungsvorschriften

7.1. Kleingaragen

7.1.1. Die Errichtung von Kleingaragen im Vorgarten ist nicht gestattet.

7.1.2. Die Außenflächen der Garagen sind in der Farbe der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.

7.1.3. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 6 Meter zur Straßenfluchtlinie zu errichten.

7.2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.2.1. Elektro- und Gasanschlussböcke an der Straßenfluchtlinie dürfen die zugelassenen Höhen der Einfriedungen um maximal ein Drittel der Einfriedungshöhe überragen.

7.2.2. Trafoanlagen, Anschlusskästen, etc. sind grundsätzlich in baulichen Anlagen unterzubringen, mit Dachformen, die sich den Dachformen der umliegenden Hauptgebäude anpassen.

7.2.3. Freistehende Trafostationen sind nur dann zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung dem Ortsbild anpassen und unterordnen.

7.2.4. Tragkonsolen und Dachständer zur Abspannung von Freileitungen sind bei Neubauten verboten.

7.2.5. Parabolspiegel sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet sind die Parabolspiegel auch in der Form zulässig, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche eingesehen werden können.

7.3. Müllgefäße

7.3.1. Bei der Ausführung von Neu-, Zu- und Umbauten sind Standorte für Müllgefäße einzurichten, unauffällig in Art und Farbe auszuführen und gegen Einblick und Sonnenbestrahlung entsprechend abzuschirmen.

7.4. Werbeanlagen

7.4.1. Werbeeinrichtungen und Plakatwände sowie Informationseinrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

7.4.2. Im Bauland-Wohngebiet ist die Anbringung von Werbeeinrichtungen, mit einer Fläche von über 5 m², auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie unzulässig.

7.4.3. Die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist verboten.

8. Bauland Sondergebiet Badehütten

8.1. Badehütten samt Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Freitreppen, Veranden, Gerätehütten u. dgl.) müssen sich der Anlage und dem charakteristischen Erscheinungsbild von Badehütten in der Umgebung anpassen.

8.2. Das Material von Badehütten samt Zubehör ist sorgfältig zu wählen. Hier sollten bevorzugt Materialien aus Naturstein und Holz gewählt werden.

9. KFZ-Abstellanlagen sowie Zu- und Ausfahrten

Die Vorschriften gelten – sofern nachfolgend nicht anders beschrieben – für alle Neuerrichtungen von Wohngebäuden im Wohnbauland („BW“, „BK“, „BA“) sowie für Neu- und Zubauten von Handelseinrichtungen ab einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig der Widmungsart.

9.1. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude (ausgenommen Gebäude für „Betreutes Wohnen“ und „Junges Wohnen“): mindestens 2,0 KFZ-Stellplätze / Wohneinheit

Für alle sonstigen Verwendungszwecke gelten die Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

9.2. Ab dem zweiten, im Freien befindlichen Stellplatz sind dieser und alle weiteren Stellplätze im Freien versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster…). Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.

9.4. Die Breite aller Zu- und Ausfahrten im Wohnbauland darf in Summe maximal 7,00 m betragen. Bei Reihenhäusern ist eine Zu- und Ausfahrt mit maximal 4,00 m Breite pro Reihenhaus zulässig.

10. Begrünungsvorschriften im Bauland Betriebsgebiet

10.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ist zur Förderung einer Durchgrünung der Betriebsgebiete Traiskirchens eine der folgenden drei Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:

*) Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,

*) Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche,

*) Begrünung von zumindest 6,25 % der vertikalen Gebäudehülle eines Hauptgebäudes, wobei die Anordnung der Begrünung frei gewählt werden kann. Bei der Wahl einer bodengebundenen Fassadenbegrünung ist lediglich die Schaffung von bodengebundenen Fassadenbegrünungen mit Pflanzrabatten zulässig. Das Aufstellen von Pflanztrögen mit entsprechender Bepflanzung ist für die Erfüllung dieser Begrünungsmaßnahme nicht ausreichend.

Als naturnahe gilt jegliches heimisches und gleichzeitig standortgerechtes Pflanzmaterial.

Die Erhaltung und Pflege der oben genannten Begrünungsmaßnahmen ist vom jeweiligen Eigentümer dauerhaft und auf eigene Kosten durchzuführen sowie im Falle der Ausbreitung von Neophyten entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

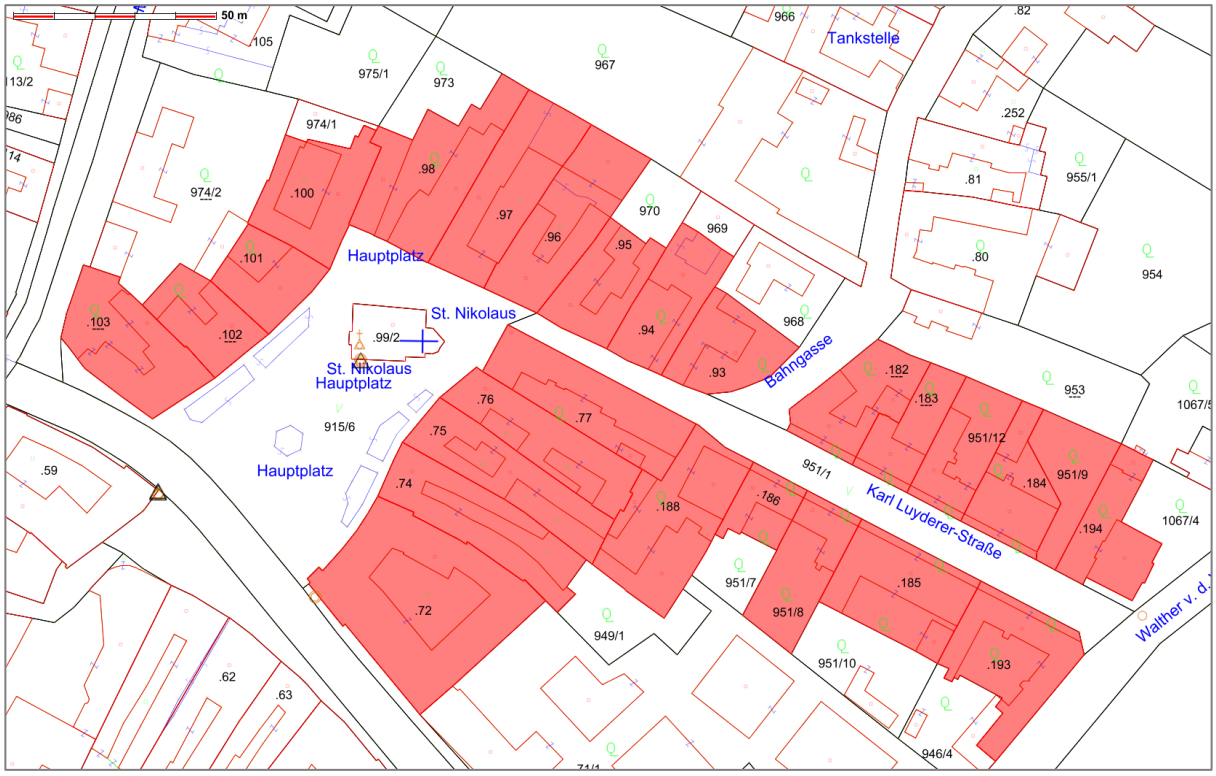
10.2. Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach in einem auf den Bedarf des betreffenden Hauptgebäudes abgestimmten Ausmaß, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche oder an der Fassade um ein Viertel des oben angegebenen Ausmaßes reduziert werden. Wird als Begrünungsmaßnahme die Berücksichtigung einer „Versickerungsfläche“ gewählt, so ist die Reduktion des vorgeschriebenen Ausmaßes von 5% der Bauplatzfläche jedoch nicht zulässig.

11. Begrünungsvorschriften im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet

Ab einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten sind einheimische und standortgerechte Bäume (Mindestanforderung: Hochstamm mit Mindeststammhöhe 200cm und Mindeststammumfang 16cm) auf Eigengrund im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet zu pflanzen.

- Bei Neubauten zwischen 5 und 20 Wohneinheiten sind mindestens drei Bäume zu setzen
- Bei Neubauten zwischen 21 und 50 Wohneinheiten sind mindestens sechs Bäume zu setzen
- Bei Neubauten ab 51 Wohneinheiten sind mindestens neun Bäume zu setzen

Beilage ./1 – Bereich Hauptplatz und Karl Luyderer Straße



Beilage ./2 – Gestaltungsplan für Fassade – Fenster – Tore

An die
Stadtgemeinde Traiskirchen
Bauamt
Hauptplatz 13
2514 Traiskirchen

……, am ……

GESTALTUNGSPLAN FÜR FASSADE – FENSTER – TORE

Bauwerber

Name:	
Adresse:	
PLZ Ort:	
Telefon:	
E-Mail:	

Ansuchen

	BEREICH	RAL-NUMMER	RAL-FARBE
Fassade	Fassadenfläche		
	Faschen		
	Zierelemente		
	Sockel		
Fenster	Rahmen		
	Flügel		
Tore	Rahmen		
	Flügel		

BAUWERBER:

……
(Datum und Unterschrift)