



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
www.gross-enzersdorf.gv.at

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf beschließt am 23.03.2021
nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

- §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 4.900-01/20 im März 2021 verfassten Plandarstellungen des Bebauungsplanes und dessen Bebauungsvorschriften abgeändert.
- §2 Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften werden ebenfalls abgeändert. Sie lauten demnach wie nachstehend formuliert.

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 kleinformartige, rote oder rotbraune 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 m².
- 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. Äußere Gestaltung

- 3.1.1. Die Traufenhöhe beträgt zur Verkehrsfläche max. 3,5 m.
- 3.1.2. Die Dächer der Badebungalows sind flach mit einer Neigung bis 3 % auszubilden bzw. geneigt als Satteldächer mit einer Neigung bis 25° gestattet.
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.
- 3.1.3. Das Aufstellen von Mobilheimen, Wohnmobilen und Wohnwagen ist nicht zulässig.
- 3.1.4. Die Schaffung von Abstellplätzen für PKW ist nur direkt an der **Grundstücksgrenze zur Straße gestattet.**
- 3.1.5. Alle Einfriedungen sind mit einem Gittergeflecht zwischen eisernen Stehern oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,5 m herzustellen. Sockel sind nur bis 20 cm Höhe erlaubt. Die Anbringung von Schilfmatten, Holzrosten oder ähnlichen Verkleidungen ist nicht gestattet.
- 3.1.6. Jede Art von Anbringung oder Aufstellung von Reklametafeln ist verboten.

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: VERKEHRSFLÄCHEN

5.1. Lage und Ausmaß von Abstellanlagen

- 5.1.1. Stellplätze im Bereich der Verkehrsfläche privat (Vp) auf Grdstk. 878/8 (KG Großenzersdorf) sind nur im Bereich des Straßenniveaus 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 „Ensembleschutzzonen“ (SZ1) und „Stadtbildzonen“ (SZ2) gelten differenzierte Festlegungen.

6.1.2. Für Ensembleschutzzonen (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 Stadtbildzonen (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

Aufstellen von Werbeeinrichtungen, Werbetafeln und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 0,15 m² sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

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.

Die Bürgermeisterin



Dipl. Päd. Monika Obereigner-Sivec

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 22.06.2021
NÖ Landesregierung
Im Auftrage



Ausgehängt am 29.03.2021

Abgenommen am 12.04.2021





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
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 Lärmschutzwall), 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