



GEMEINDE LEITZERSDORF

Johannesplatz 1 | 2003 Leitzersdorf | ☎ +43 2266 63455
✉ gemeinde@leitzersdorf.at | 🌐 www.leitzersdorf.at

Der Gemeinderat der Gemeinde Leitzersdorf hat in der Gemeinderatssitzung am 27.3.2024 folgende **Bebauungsvorschriften** für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen:

Teil I

1. Orts- und Landschaftsbild

Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Hauptgebäuden gleicht, ist unzulässig.

Bei der Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind diese mit der Dachfläche in Form abzustimmen.

Auf unbebauten Baulandflächen dürfen Wohnwägen, Wohnmobile, Mobilheime und Container nur zeitlich befristet als Baustelleneinrichtung aufgestellt werden.

2. Anordnung von Garagen

Garagen sind bei offener oder gekuppelter Bauweise von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 m abzurücken.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind jene Baulandflächen im Bereich der Siedlung Hatzenbach West, für die das Bezugsniveau im Bebauungsplan festgelegt ist. Im Bereich des festgelegten Bezugsniveaus im Bereich der Siedlung Hatzenbach West können Garagen auch bis an die Straßenfluchtlinie heranrücken. Das Bezugsniveau ist verpflichtend herzustellen.

Gekuppelte Garagen sind so zu gestalten, dass beide Garagen ein harmonisches Erscheinungsbild ergeben.

3. Einfriedungen

Im Bereich mit geschlossener Bauweise sind gemauerte Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m entlang der Straßenfluchtlinie erlaubt.

In Gebieten mit offener oder gekuppelter Bauweise, wo durch bestehende Einfriedungen der Straßencharakter bereits maßgeblich bestimmt wird, darf gegen die Verkehrsfläche eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Die max. Sockelhöhe darf dabei 50 cm betragen. Das Errichten von durchgehenden ungegliederten Mauern ist nicht erlaubt.

Im Bauland-Betriebsgebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 2 Meter betragen, sofern eine gute Übersicht auf das Gesamtverkehrsgeschehen sichergestellt wird und die Sicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Bei Grundstücken im Bauland sind Einfriedungen gegen öffentliches Gut nur nach Bauplatzerklärung zulässig.

Senkrechte Photovoltaikanlagen auf Einfriedungen oder als Einfriedung sind nicht zulässig.

4. Äußere Gestaltung

Dachform für im Wohnbauland befindliche Hauptgebäude:

Im Wohnbauland innerhalb des Geltungsbereiches „Altortgebiet“ befindliche Hauptgebäude sind mit Walm- oder Satteldach auszuführen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Werbeeinrichtungen:

Die Aufstellung von Reklametafeln -schriften auf Dächern, Hauswänden etc. ist verboten.

Hiervon ausgenommen sind Werbetafeln im Bauland-Betriebsgebiet und Werbetafeln von Unternehmen, befristet für die Zeit der Baustelleneinrichtung.

5. Mindestgröße von Bauplätzen

Bei der Neuschaffung von Grundstücken im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet haben diese eine Mindestgröße von 500 m² aufzuweisen.

6. Stellplätze

Je neu geschaffener Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Beim Neubau von zwei oder mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück sind ab der dritten Wohneinheit 3 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück vorzusehen.

Hierfür sind nur eigenständig nutzbare KFZ-Stellplätze zulässig (hintereinander liegende Stellplätze können hierfür nicht angerechnet werden). Die notwendigen Zufahrts-, und Rangierflächen sind sicherzustellen.

Bei beengten Grundstücksverhältnissen (bei einer Grundstücksbreite von unter 12 m zur angrenzenden Verkehrsfläche) können die Stellplätze auch hintereinander ausgeführt werden.

Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück gilt:

- An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je 5 Stellplätze ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
- Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
- Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
- Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche.
- Bei Errichtung eines Carports mit begrüntem Dach (zumindest extensive Begrünung), ist eine versickerungsfähige Oberfläche am zum Carport gehörenden Stellplatz nicht erforderlich.

7. Versickerung

Bei Neubauten im Bauland-Wohngebiet sind mindestens 30% des Baugrundstückes als Freifläche und als versickerungsfähige Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Grünraum zu gestalten ist, auszuführen.

Bei Neubauten im Bauland-Agrargebiet sind mindestens 20% des Baugrundstückes als Freifläche und als versickerungsfähige Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Grünraum zu gestalten ist, auszuführen.

Bei Zu- und Umbauten, bei der im Bestand des Bauland-Wohngebietes weniger als 30% des Baugrundstückes und im Bestand des Bauland-Agrargebietes weniger als 20 % des Baugrundstückes

als Freifläche und versickerungsfähige Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und als Grünraum zu gestalten ist, vorliegen, ist dieser Prozentanteil als versickerungsfähige Fläche zu bewahren.

Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, sofern dies auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist.

Teil II

8. Sonderbestimmung für Bauführungen in Altortgebieten

Neu-, Zu- und Umbauten innerhalb der Altortgebiete sind so zu gestalten, dass dadurch das harmonische Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Straßen- oder Platzraumes gewahrt bleibt.

Fassaden und Gebäudeöffnungen sind in ihren Maßverhältnissen, ihren Materialien, ihren Farben, sowie in ihrer Höhenausbildung mit dem umgebenden Bestand in Harmonie zu bringen.

Die Art der benachbarten Dachform und die Materialien der Dacheindeckung sowie Traufen und Firstausrichtung sind harmonisch aufeinander abzustimmen.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen:

- Module sind so flächenbündig wie möglich in die Dachfläche zu integrieren.
- Die Module sind zu geschlossenen Rechteckfeldern ohne Abtreppung zusammenzufassen. Zur Festlegung der genauen Anzahl und der Lage der Paneele soll die Anlage im Schnitt, d.h. mit wahrer Länge der Dachfläche, dargestellt werden.
- Die Module sind als matte dunkle Paneele ohne heller Binnenstruktur zu konzipieren. Sämtliche sichtbare Anlageteile sind in Modulfarbe matt dunkel auszuführen.
- Bei Berücksichtigung der obenstehenden Kriterien kann auf die Beibringung eines Ortsbildgutachtens verzichtet werden.

9. Sonderbestimmungen für Bauführungen in den Kellergassen

Im Bauland-Sondergebiet Kellergasse sind Gebäude typisch einer Kellergasse zu errichten bzw. zu erhalten.

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Platzraumes und der Dachlandschaft dürfen dadurch nicht gestört werden.

Bei neuen Bauwerken sind entlang der Häuserfront First- und Traufenhöhen sowie die Dachneigung und -formen aufeinander abzustimmen.

Als Dachdeckung sind nur kellergassentypische Materialien und Formate zulässig. Nicht zulässig sind Flachdächer sowie Wellfaserzementplatten und Blechdächer.

Dachflächenfenster, Glasbausteine, Dachgaupen und Frontverkleidungen (ausgenommen Holzverkleidung von Giebelfronten) sind unzulässig.

Die Fassaden sind pastellfarben oder weiß zu gestalten. Sichtmauerwerk aus regionaltypischen Materialien (zB. Sandstein, Tonziegel) ist zulässig.

Türen und Tore müssen aus Holz oder mit Holz verkleidet sein.

Fenster müssen ein kellergassentypisches Format aufweisen und aus Holz oder optisch gleichwertigen Materialien bestehen. Außenjalousien, Rollläden und dergleichen sind unzulässig

(mit Ausnahme Fensterläden aus Holz oder optisch gleichwertigen Materialien). Als Farbe der Fensterläden ist dabei jene Farbe der umgebenden Fenster vorzusehen.

Die Errichtung von Holz- und Blockhäusern ist verboten. Die Errichtung von Einfriedungen ist untersagt.

Die Errichtung von Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können, ist nicht zulässig.

Nebengebäude, Garagen, Carports, Wohnwägen, Wohnmobile, Mobilheime und Container sind unzulässig.

Das Anbringen von Werbetafeln ist verboten.

Teil III

10. **Sonderbestimmungen für Bauführungen im Grünland**

Die maximale Gebäudehöhe ist bis 8 m zulässig.

Werbeanlagen sind verboten.