

# **Stadtgemeinde Zistersdorf**

## **Bebauungsbestimmungen Stand: nach 12. Änderung des Bebauungsplanes**

Diese Bauungsbestimmungen wurden zuletzt mit Verordnungen (VO-C, VO-D) des Gemeinderates am 22. Dezember 2021 (Gemeinderatsbeschluss) geändert.

### **Abschnitt I - allgemeine Bauungsvorschriften**

#### § 1 Mindestbauplatzgröße

Ein Bauplatz darf das Ausmaß von 180 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### § 2 Bauliche Anlagen

- 1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf das Ausmaß von 1,8 m nicht überschreiten.
- 2) Die Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheime oder Wohnwagen für Wohnzwecke ist verboten.

### § 3 Stellplätze

- 1) Die Anzahl der nach § 63 der NÖ Bauordnung 2014 zu errichtenden Stellplätze wird für Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.
- 2) Eine Kleingarage muss in einem Mindestabstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

## **Abschnitt II - "Am Klostergrund" (KG Zistersdorf)**

Spezielle Vorschriften für den Baulandbereich "Am Klostergrund" in der KG Zistersdorf:

### § 4 Bauliche Anlagen

- 1) Die Gesamthöhe von allenfalls erforderlichen, baulichen Anlagen im vorderen Bauwich (z. B. Sockelmauerwerke, etc.) darf im Bereich des planlich festgelegten Einfriedungsverbotes 0,5 m nicht überschreiten. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen in jenen Bereich, die vom planlich festgelegten Einfriedungsverbot ausgenommen sind, dürfen eine Gesamthöhe von 1,8 m nicht überschreiten.
- 3) Einfriedungen entlang von Nachbarparzellen dürfen im Mittel eine Gesamthöhe (inkl. allfälliger Absturzsicherung) von 2,0 m nicht überschreiten.
- 4) Die Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheime oder Wohnwagen für Wohnzwecke ist verboten.

- 5) Mauern von Gebäuden und / oder Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht entlang von Nachbarparzellen, die eine Länge von über 50% der bezugsrelevanten Bauplatzgrenze überschreiten, dürfen maximal 2 m hoch ausgeführt werden.

#### § 5 Stellplätze und Grundstückszufahrten

- 1) Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- 2) Garageneinfahrten müssen mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abgerückt sein.
- 3) Pro Bauplatz ist eine durchgängige Ein-/Ausfahrt (entlang der Straßenfluchtlinie) mit einer Gesamtlänge von 6 m zulässig.

#### § 6 Sonstige Bestimmungen

- 1) Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
- 2) Die Höhenlage des Geländes darf um maximal 1 m (+/-) verändert werden.

### **Abschnitt III – „Hacheweg II“ (Grdstke. 4632/1, 4633, 4634, 4635/3, 4636, 4637/1, 4638/1 der KG Zistersdorf)**

#### § 7 Stellplätze

- 1) Im planlich abgegrenzten Baulandbereich "B" sind pro Wohneinheit zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

## § 8 Sonstige Bestimmungen

- 1) Niederschlagswässer von Erschließungsflächen (Straßen, Wege u. dgl.) sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

### **Abschnitt IV – „Bahnstraße“ (Grdstk. 605/1, KG Zistersdorf)**

- 1) Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- 2) Im vorderen Bauwuch sind keine überdachten KFZ-Stellplätze zulässig.

### **Abschnitt V - Bezugsniveaus**

In nachstehenden Bereichen wird durch den Bebauungsplan (Beiblätter) das Bezugsniveau neu festgelegt:

KG Zistersdorf:

- Bereich Josef-Lanner-Gasse (Grdstke. 5539, 5540) (Plannummer 6992a vom Juni 2018)
- Bereich Hacheweg II (Grdstke. 4632/1, 4633, 4634, 4635/3, 4636, 4637/1, 4638/1) (Plannummer 6994 vom November 2018)