

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Änderung der textlichen Bebauungsvorschriften in der Sitzung des Gemeinderates am 26. März 2026 (PZ: WOLK – BÄ26 – 12800) - in Rechtskraft erwachsen am 22.04.2026

1. Gestaltung des Geländes

1.1. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist das Grundstück mit der Parz. Nr. 90/11 (KG Wolkersdorf) vor seiner Bebauung auf das Niveau der südlich angrenzenden „Johannesgasse“ bzw. der nördlich angrenzenden „Mühlgasse“ anzuheben.

1.2. Das natürliche Gelände ist insofern weitgehend zu belassen, als Geländeänderungen ein Ausmaß von 1 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen. Ausgenommen sind Geländeänderungen zur Errichtung von Wasserbecken (Gartenteichen, Schwimmbecken, o.a.), sowie „BB“- bzw. „BI“- Flächen südwestlich der Bahnlinie in den Katastralgemeinden Wolkersdorf und Obersdorf sowie die „BB“- bzw. „BI“- Flächen zwischen der L12, der L6 und dem Straßenzug „Wasserlauf“.

1.3 Im Bereich der Parzelle 2880 (KG. Wolkersdorf) muss das Niveau der Erdgeschoßoberkante über 175,3m ü.A liegen.

2. Werbeeinrichtungen, Kleinbauten und Einfriedungen

2.1. Die Errichtung von Plakatwänden ist im „Bauland-Wohngebiet (BW)“, im „Bauland- Kerngebiet (BK)“, im „Bauland-Agrargebiet (BA)“ und im Grünland verboten (ausgenommen zeitlich befristete Baustellenabgrenzungen).

2.2. Im Wohnbauland ist die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen im Bereich der betreffenden Gebäude sind davon nicht berührt.

2.3. Die Errichtung von Parabolantennen ist straßenseitig nur dann gestattet, wenn die Antenne von der Straße nicht einsehbar ist.

3. Sonderregelungen für die zulässige Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Gebäudehöhe sowie Mindestbauplatzgröße

3.1. In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte „GFZ“ (Geschoßflächenzahl) bezeichneten Flächen ist die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche wie folgt zu ermitteln:

- a) Bauplätze bis zu einer Fläche von 400m²: GFZ = 1,05 – (Bauplatzgröße/1350)
- b) Bauplätze über 400m² und unter 1000m²: GFZ = 0,95 – (Bauplatzgröße/2000)
- c) Bauplätze ab 1000m²: GFZ = 0,45

3.2. Mindestbauplatzgröße: Das Ausmaß von im Zuge einer Teilung bzw. Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 330m² nicht unterschreiten.

3.3. In den im Bebauungsplan mit der Bauungsweise „SB1“ (Sonderbauungsweise Presshäuser) bezeichneten Flächen ist ein erforderlicher Abstand der Gebäude zu seitlichen Grundgrenzen aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der überwiegend unterirdischen Lage der Presshäuser nicht festgelegt.

3.4. Bei der Errichtung von Reihenhau- oder reihenhauartiger Bebauung im Bereich der Parz. Nrn. 2396/1, KG Wolkersdorf, bzw. 1269, KG Obersdorf (Stand nach Grundstücksvereinigung) ist die Längsseite der Hauptgebäude zwischen „Ost-West“ und „Süd- Nordwest“ auszurichten.

4. Abstellanlagen, Nebengebäude und Kleingaragen

4.1. Auf unbebauten Parzellen im Wohnbauland dürfen Wohnwägen und mobile Heime nicht auf- und abgestellt werden. Ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4.2. Auf bebauten Grundstücken dürfen Wohnwägen und mobile Heime nicht im vorderen Bauwuch auf- und abgestellt werden.

4.3. Kleingaragen und Stellplätze

4.3.1. Kleingaragen dürfen in der offenen und gekuppelten Bauungsweise auch im vorderen Bauwuch errichtet werden, sind aber mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleing Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Falls eine Kleing Garage in einem größeren Abstand als 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet wird, darf unmittelbar an der Straßenfluchtlinie auf einer Tiefe von 5m der Zufahrtbereich zur Garage ebenfalls nicht eingefriedet werden.

4.3.2. Wird keine Kleing Garage errichtet, ist bei offener und gekuppelter Bauungsweise ein Pkw-Stellplatz im seitlichen Bauwuch direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, der ebenfalls zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

4.3.3. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 (1) der NÖ Bauordnung 2014 bzw. § 30 (2) Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

4.3.3.1. Die Mindestanzahl der zu errichtender Stellplätze pro Wohneinheit wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen bis 55,0m² Wohnnutzfläche: 1,0 Stellplatz pro Wohnung
- Für Wohnungen über 55,0m² bis 150,0m² Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung
- Für Wohnungen über 150,0m² Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung und zusätzlich ist pro weiterer angefangener 100,0m² Wohnnutzfläche ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

4.3.4. Im Bereich der Parz.Nrn. 27/1 und 29/1 (KG. Pfösing) dürfen Garagen aufgrund der Hanglage auch bis an die Straßenfluchtlinie heran errichtet werden (Abrücken von der Straßenfluchtlinie um 5m nicht erforderlich).

5. Altortgebiete

5.1. Das Überputzen oder Vermauern von erhaltenswürdigen Darstellungen, von Krag- oder Ziersteinen, Steingewänden von Fenstern, Türen und Toren, ist untersagt.

5.2. Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss vorgesehen werden.

5.3. Das Erdgeschoss ist so auszuführen, dass ein ausreichender optisch wirksamer tragender Mauerwerkskörper erhalten bleibt (mindestens 25% der Gesamtlänge der Gebäudefront).

5.4. Sämtliche Gebäude im Altortgebiet sind mit Steildächern mit Dachneigungen von mind. 37° auszuführen. Sonderdachformen sind dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den umgebenden Baubestand einfügen. Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material (z.B. Ziegel) zulässig. Dachdeckungsmaterial aus Pappe und Bitumenpappe ist nicht zulässig.

5.5. Dachvorsprünge sind nicht zulässig. Es sind Gesimse auszuführen.

5.6. Abstellanlagen im Freien sind nur zulässig, wenn sie durch Gebäude oder Mauern von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt sind.

6. Altortgebiete „Presshäuser“

6.1. Die im Plan als „Bauland-Sondergebiet (BS) – Presshäuser ohne Wohnnutzung“ ausgewiesenen Kellergassenbereiche sind ident mit dem „Altortgebiet Presshäuser“.

Diese Bereiche sind in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild zu erhalten. Umbauten für die Errichtung oder Vergrößerung (auch in Form der Zusammenlegung mehrerer Keller) von Buschenschanken oder gewerblichen Gastronomiebetrieben sind nur dann zulässig, wenn dadurch das charakteristische Gepräge nicht beeinträchtigt wird.

6.2. Jedem Keller muss im Falle von Umbauten bezüglich Form und Größe sein äußeres Erscheinungsbild erhalten werden. Keller, die durch bereits erfolgte negative Veränderungen nicht mehr dem überlieferten Erscheinungsbild der jeweiligen Kellergasse entsprechen, sind bei Neu-, Zu- oder Umbauten der erhaltenswerten historischen Bausubstanz der Umgebung anzugleichen und

im Sinne einer Wahrung des charakteristischen Gefüges zu gestalten.

7. Grün- und Freiflächen

7.1. Im Bebauungsplan als „Freifläche“ gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu gestalten:

Signatur „F“: Freihaltestreifen entlang von Gewässern

Signatur „F1“: Böschungsfläche

Signatur „F2“: Vorgarten

7.2. Der im Bebauungsplan festgelegte „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktion „Emissions- und Immissionsschutz“ im Bereich der Parzellen 2952/4, .181, .399 (KG Obersdorf) ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

An der Grenze zum nördlich anschließenden „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ist ein durchgehender Lärmschutz in Form einer massiven Mauer ohne Öffnungen mit einer Mindesthöhe von 2,5m zu errichten.

7.3. Freifläche „F2“

Die Freifläche ist als Vorgarten zu gestalten und zumindest mit einem Sockel in einer Mindesthöhe von 20cm einzufrieden. Er darf durch eine Hauszufahrt von max. 4m Breite unterbrochen werden, sofern diese die einzige Zufahrt darstellt.

8. Sonderbestimmungen

8.1. Spezielle Bebauungsvorschriften für den zwischen Withalmstraße, Panzergraben, Boindlfeld und Gärtnersteg liegenden Baulandbereich:

Im Bereich mit der Bebauungsdichte 50% und offener Bauweise parallel zur „Boindlfeldstraße“ sind 2 mindestens 5m breite, in Richtung „Boindlfeldstraße“ orientierte Durchgänge durch die Gebäudezeile im Erdgeschoß oder zwischen 2 Gebäuden vorzusehen.

Im Bereich mit der Bebauungsdichte 60% und offener Bauweise an der „Withalmstraße“ ist 1 mindestens 5m breiter, in Richtung „Withalmstraße“ orientierter Durchgang durch das Gebäude im Erdgeschoß oder zwischen 2 Gebäuden vorzusehen.

9. Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich des „Grünland-Grüngürtels – Immissionsschutz und Oberflächenentwässerung (Ggü-6)“ ist im Siedlungserweiterungsgebiet „In Kirchbergen“ westlich der L3125 ein baulicher Schallschutz in Form einer durchgehend begrünten Einfriedungsmauer zu errichten.

10. Hintere Baufluchtlinien

Auf Baulandflächen zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der hinteren Baufluchtlinie ist nur die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3m zulässig. Die Schaffung von neuen Bauplätzen ist nicht gestattet.

11. Bezugsniveau

11.1 Bezugsniveau Kirchbergen

11.1.1 Im Bereich der Siedlung „In Kirchbergen“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

11.1.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: WOLK – BÄ21 – 11903 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraßen dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Für die Fahngrundstücke ist nicht das direkt an der Straßenfluchtlinie geplante Niveau der Verkehrsfläche maßgeblich für die Ermittlung des Bezugsniveaus, sondern die davon abgeleiteten, direkt im Grundstück eingetragenen Höhenkoten.

Ergänzend zu diesen Höhenkoten werden entlang des „Grünland – Grüngürtels – Immissionsschutz und Oberflächenentwässerung (Ggü-6)“ parallel zur „Landesstraße B7“ bzw. entlang der Baulandwidmungsgrenze parallel zur „Kellergasse“ ebenfalls Geländehöhen festgelegt. Das Bezugsniveau der Baulandflächen ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den auf den einzelnen Grundstücken festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

11.2 Bezugsniveau Riedenthal „In Prandnern“ Parzelle 691/1

11.2.1 Im Bereich der Parzelle 691/1 in der KG. Riedenthal wird für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereich ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

11.2.1 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: WOLK – BÄ24 – 1 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte an den Eckpunkten der Parzelle 691/1 entlang der Straßenfluchtlinie bzw. den Grundstücksgrenzen basieren auf dem endgültigen Niveau der nördlich anschließenden Erschließungsstraße bzw. dem Niveau der angrenzenden Grundstücke und bilden die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der Baulandfläche (Parzelle 691/1). Das Bezugsniveau der Baulandfläche ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den an den Eckpunkten des Grundstücks festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

11.3 Bezugsniveau „Badgasse“ - Parz.Nrn. 2834-2838, KG. Wolkersdorf

11.3.1 Im Bereich der Parz.Nrn. 2834-2838 (DKM 04/2018) in der KG. Wolkersdorf wird für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereich ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

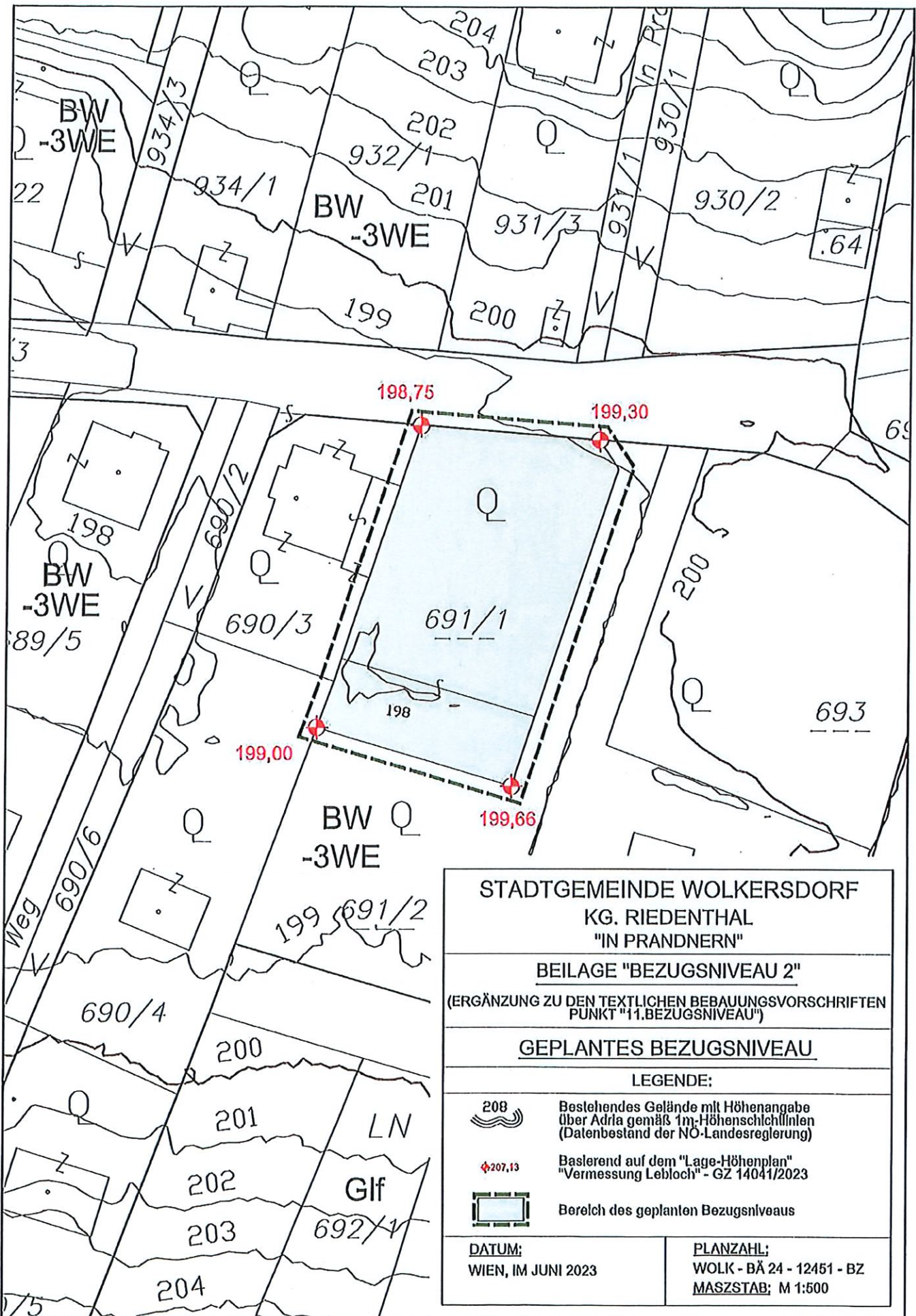
11.3.2 Die in der Beilage „GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ (PZ.: WOLK – BÄ25 – 12522 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte an den Eckpunkten des „Bauland-Sondergebiet - Sport-, Freizeit- und kommunale Einrichtungen (BS-15)“ entlang der Straßenfluchtlinie bzw. der südwestlichen Widmungsgrenze basieren auf dem bestehenden Niveau der östlich anschließenden „Badgasse“ bzw. dem bestehenden Geländeniveau im Bereich der südwestlichen Baulandgrenze und bilden die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der Baulandfläche (Parzellen 2834-2838). Das Bezugsniveau der Baulandfläche ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den an den Eckpunkten der Baulandfläche festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

Der Bürgermeister:



Ing. Dominic Litzka, BEd

Rechtskräftig seit: 22.04.2026



STADTGEMEINDE WOLKERSDORF KG. RIEDENTHAL "IN PRANDNERN"	
BEILAGE "BEZUGSNIVEAU 2" (ERGÄNZUNG ZU DEN TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN PUNKT "11.BEZUGSNIVEAU")	
GEPLANTES BEZUGSNIVEAU	
LEGENDE:	
	208 Bestehendes Gelände mit Höhenangabe über Adria gemäß 1m-Höhenschichtlinien (Datenbestand der NO-Landesregierung)
	±207,13 Basierend auf dem "Lage-Höhenplan" "Vermessung Lebloch" - GZ 14041/2023
	Bereich des geplanten Bezugsniveaus
DATUM: WIEN, IM JUNI 2023	PLANZAHL: WOLK - BÄ 24 - 12451 - BZ MASZSTAB: M 1:500

STADTGEMEINDE WOLKERSDORF
KG. WOLKERSDORF
"BADGASSE"

GEPLANTES BEZUGSNIVEAU
(BEILAGE ZU DEN TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
PUNKT "1. BEZUGSNIVEAU")

LEGENDE:

Bestehendes Gelände mit Höhenangabe
über Längsprofil gemäß Höhenrichtlinien
(Datenbestand der NO-Landesregierung)

Höhenpunkte gemäß "Lage-Höhenplan"
"Vermessung Lebloch" - GZ 14378/2023

Gehsteigoberkante mit Höhenangabe

Bereich des geplanten Bezugsniveaus

Geplante Wärmefestlegungen gemäß
Flächenwärmepanplanung
(PZ: WOLK - FA 23 - 12521)



PLANZAHL:
WOLK - BÄ 25 - 12522 - BZ

MASSSTAB: M 1:500

datum:
WIEN
IM APRIL 2024

