

Stadtgemeinde: **Ebenfurth**  
Polit. Bezirk: Wiener Neustadt  
Land: Niederösterreich

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 03.07.2024, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

## VERORDNUNG

- § 1 Gemäß den §§ 29 bis 33 der NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.G.F., wird hiermit der

### **Bebauungsplan EBENFURTH der Stadtgemeinde Ebenfurth**

erlassen.

- § 2 Dieser Bebauungsplan umfasst alle Baulandteile der Stadtgemeinde mit der Ausnahme der Bauland-Sondergebiete der Garnison Großmittel.
- § 3 Diese Verordnung ersetzt die nachfolgend angeführten Teilbebauungspläne gem. §34 Abs 1. inkl. deren Verordnungen:
- Wiener Neustädter Straße 1
  - Stadtkern Ebenfurth
  - Erholungszentrum Haschendorf
  - Neu Haschendorf
  - Haschendorf West
  - Siedlungserweiterung Haschendorf
- § 4 Die Festlegungen der Regelung für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung und die Einzelheiten der Verkehrserschließung sind der von der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 03.07.2024 unter der Plan Nr. 2593/TBPL. 1., 2593/TBPL.2., 2593/TBPL.3., 2593/TBPL.4., 2593/TBPL.5., 2593/TBPL.6., 2593/TBPL.7., 2593/TBPL.8. verfassten, aus 8 Blättern bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.
- § 5 Die Bebauungsbestimmungen sind in dem zu dieser Verordnung zugehörigen, angehängten Schriftstück *Bebauungsbestimmungen zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Ebenfurth* festgehalten.
- § 6 Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- § 7 Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Ebenfurth, am 27.08.2024

Der Bürgermeister:  
Alfredo Rosenmaier



Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 18.12.2024

NÖ Landesregierung  
im Auftrage



angeschlagen am: 27.08.2024  
abgenommen am: 11.09.2024

Anhang: Bebauungsbestimmungen



# **BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **DER STADTGEMEINDE EBENFURTH**

### **FÜR DAS ORTSGEBIET EBENFURTH UND HASCHENDORF**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>I</b>  | <b>Allgemeine Bestimmungen Bebauungsplan .....</b>                                   | <b>2</b> |
| I.I       | Beschränkung des höchsten Punktes von Bauwerken: .....                               | 2        |
| I.II      | Beschränkung des höchstzulässigen oberirdischen Bauvolumens: .....                   | 2        |
| I.III     | Nebengebäude:.....   | 2        |
| I.IV      | Bauliche Anlagen:.....   | 3        |
| I.V       | Freiflächen.....   | 3        |
| I.VI      | Änderung der Höhenlage des Geländes: .....   | 3        |
| I.VII     | Niederschlagswässer:.....  | 4        |
| I.VIII    | Stellplätze: .....   | 4        |
| I.IX      | Grundstücksein- und Ausfahrten.....  | 5        |
| I.X       | Ortsbildpflege: .....  | 5        |
| I.XI      | Einfriedungen:.....  | 5        |
| I.XII     | Flachdächer.....   | 6        |
| I.XIII    | Terrassen, Dachterrassen und Balkone an Grundstücksgrenzen. ....                     | 7        |
| <b>II</b> | <b>Besondere Bestimmungen Bebauungsplan für Erhaltenswürdige Altortgebiete: ....</b> | <b>8</b> |
| II.I      | Allgemeine Bestimmungen .....  | 8        |
| II.II     | (Z1) - Erhaltenswürdiges Altortgebiet Stadtkern Ebenfurth .....                      | 10       |
| II.III    | (Z2) - Erhaltenswürdiges Altortgebiet Rathausstraße, Mühlgasse.....                  | 11       |
| II.IV     | (Z3) - Erhaltenswürdiges Altortgebiet Dorfstraße, Bachweg, Bielergasse .....         | 12       |

# I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN BEBAUUNGSPLAN

## I.I BESCHRÄNKUNG DES HÖCHSTEN PUNKTES VON BAUWERKEN:

Kein Teil des Gebäudes, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ BO 2014 darf die, an der nächstgelegenen Gebäudefront geltende Gebäudehöhe um mehr als 3,5 m überschreiten.

## I.II BESCHRÄNKUNG DES HÖCHSTZULÄSSIGEN OBERIRDISCHEN BAUVOLUMENS:

Für jene Gebiete für die der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte anstatt einer Geschosßflächenzahl regelt gelten folgende Bestimmungen im Hinblick auf das oberirdische Bauvolumen:

Das höchstzulässige, oberirdische (über dem Bezugsniveau liegende) Bauvolumen für Gebäude im Bauland wird für die Widmungsarten Bauland Wohngebiet, Bauland Agrargebiet und Bauland Kerngebiet in den Bereichen, in denen keine Geschosßflächenzahl verordnet wurde wie folgt beschränkt:

Rechnerisches Bauvolumen je Bebauungsabschnitt =

Zulässige Bebauungsdichte x Grundstücksgröße x Zulässiger Gebäudehöhe

Höchstzulässiges Bauvolumen je Bebauungsabschnitt =

Summe der Rechnerischen Bauvolumina der Bebauungsabschnitte je Bauplatz x 0,7

## I.III NEBENGEBÄUDE:

Auf Bauplätzen mit Offener Bauungsweise ist die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwuch unzulässig.

Auf Bauplätzen mit Einseitig Offener, Gekuppelter und Geschlossener Bauungsweise dürfen im vorderen Bauwuch Nebengebäude für die Abfallsammlung und Abstellräume bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche angeordnet werden sofern diese zumindest einen Abstand von 1,5 m zur vorderen Grundstücksgrenze aufweisen.

In den Widmungsarten Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet, in denen ein vorderer Bauwuch festgelegt wurde, sind Garageneinfahrten in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

In Schutzzonen und Erhaltenswürdigen Altortgebieten darf von diesen Bestimmungen abgewichen werden, wenn es zur Erhaltung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

#### **I.IV BAULICHE ANLAGEN:**

Im vorderen Bauwuch dürfen Bauliche Anlagen bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> an überbauter Fläche angeordnet werden.

#### **I.V FREIFLÄCHEN**

In den nachfolgend angeführten Widmungsarten ist das jeweilige Flächenausmaß je Bauplatz als Freifläche gemäß § 31 Abs. (9) NÖ ROG 2014 zu gestalten.

Bauland Wohngebiet 25 %

Bauland Agrargebiet 40 %

Ausgenommen von dieser Bestimmung bleiben Bauplätze oder Bebauungsabschnitte in denen im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte festgelegt wurde und nach welcher, bei Ausnützung der maximalen Bebauungsdichte, weniger unbebaute Fläche als die angeführte Freifläche zulässig ist.

#### **I.VI ÄNDERUNG DER HÖHENLAGE DES GELÄNDES:**

Geländeänderungen dürfen höchstens in einem Ausmaß von 50 cm gegenüber dem bestehenden Geländeüberlauf vorgenommen werden.

Ausgenommen davon bleiben Kellerabgänge, Abfahrten in Keller und Tiefgaragen sowie die Herstellung des oder Angleichung an das Bezugsniveau.



## **I.IX GRUNDSTÜCKSEIN- UND AUSFAHRTEN**

In den Widmungsarten Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet ist je Grundstück die Errichtung einer Grundstücksein- und Ausfahrt, mit einer Gesamtlänge von maximal 7,0 m zulässig. Sofern die verkehrstechnischen Erfordernisse es notwendig machen, kann die Vorsehung von getrennten Ein- und Ausfahrten auf eine Gesamtlänge von jeweils maximal 3,5 m von der Behörde festgelegt werden.

## **I.X ORTSBILDPFLEGE:**

Im Bauland Wohngebiet, Bauland Agrargebiet und Bauland Kerngebiet sind Plakatwände, Betriebs- und Werbeaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen, welche gegen eine öffentliche Verkehrsfläche gerichtet sind bzw. von dieser unmittelbar einsehbar sind, nur für die am jeweiligen Standort ansässigen Betriebe zur Eigenbewerbung und nur für die Bestandsdauer des jeweiligen Betriebes am Standort; gewerberechtlich erforderliche Standortbezeichnungen; zulässig.

Die Aufstellung von Waggonen, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen oder sonstigen mobilen Unterkünften außerhalb von Gebäuden ist nur auf explizit dafür genehmigten Stellplätzen zulässig. Derartige Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen sowie von sämtlichen Anrainergrundstücken nicht einsehbar sind.

## **I.XI EINFRIEDUNGEN:**

Auf Grundstücken die nicht in geschlossener Bebauungsweise zu bebauen sind geltenden folgende Bestimmungen für Einfriedungen:

Einfriedungen die, bis einschließlich 3m, gegen Verkehrsflächen, Grünland oder Wasserflächen gerichtet sind dürfen eine Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Bezugsniveau nicht überschreiten. Dabei darf ein Sockel von maximal 50 cm errichtet werden. Im übrigen Bereich der Ansichtsfläche darf der Abschluss durch flächige Bauteile oder flächig wirkende Bauteile höchstens 50 % betragen.

Einfriedungen bis zu einem Abstand von 3 m von Verkehrsflächen, Grünland oder Wasserflächen, die gegen seitliche oder hintere Grundstücksgrenzen gerichtet sind, dürfen eine Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Bezugsniveau nicht überschreiten.

Sonstige Einfriedungen die, bis zu einem Abstand bis einschließlich 3m, gegen seitliche oder hintere Grundstücksgrenzen gerichtet sind dürfen eine Höhe von 2,0 m über dem angrenzenden Bezugsniveau nicht überschreiten.

Schallschutzanlagen, welche gegen eine Landes- oder Bundesstraße gerichtet sind und Stützmauern bleiben von diesen Bestimmungen unberührt.

Einfriedungen im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten auf Landes- oder Bundesstraßen, welche mit Kraftfahrzeugen befahren werden können sind, über die gesamte Länge der Grundstücksein- und Ausfahrt, bis zu einer Tiefe von 5 m unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen mit automatisch betriebenen Toranlagen.

In Schutzzonen und Erhaltenswürdigen Altortgebieten darf von diesen Bestimmungen abgewichen werden, wenn es zur Erhaltung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

Im Bereich des Erholungszentrums Haschendorf sind Einfriedungen im Hinteren Bauwich, die gegen die Uferlinie gerichtet sind unzulässig. Einfriedungen im Hinteren Bauwich, die gegen den Anrainer gerichtet sind dürfen eine Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Bezugsniveau nicht überschreiten und in der Ansichtsfläche darf der Abschluss durch flächige Bauteile oder flächig wirkende Bauteile höchstens 50 % betragen.

## **I.XII FLACHDÄCHER**

Bei allen Gebäuden sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung als begrünte Dächer mit, zumindest extensiver Begrünung auszuführen. Bei Zubauten

an bestehenden, bewilligten Gebäuden gilt dies ab einer neuen Dachfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup>.

Bei Baulichen Anlagen sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung aber einer Dachfläche von mehr 15 m<sup>2</sup> als begrünte Dächer mit zumindest extensiver Begrünung auszuführen.

### **I.XIII TERRASSEN, DACHTERRASSEN UND BALKONE AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN.**

Terrassen, die mehr als 30 cm über dem Bezugsniveau liegen, Dachterrassen und Balkone müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen aufweisen.

## **II BESONDERE BESTIMMUNGEN BEBAUUNGSPLAN FÜR ERHALTENSWÜRDIGE ALTORTGEBIETE:**

### **II.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Die Stadtgemeinde Ebenfurth setzt sich zum Ziel die in Folge näher bezeichneten Ortsgebiet mit historischen Ortscharakter (Altortgebiete) zu schützen und bei Neu- und Zubauten eine Rückführung zu den Charakteristiken der ursprünglichen Bautradition zu forcieren.

Bauwerke im Altortgebiet sind nur dann zulässig, wenn sie im Umfang und ihrer Gestaltung den baulichen Strukturen des Altbestandes im Einzugsbereich nach § 56 NÖ BO 2014 entsprechen bzw. nicht offensichtlich davon abweichen.

Die äußere Gestaltung von Gebäuden ist an die im Einzugsbereich, entsprechend der ursprünglichen Bautradition charakteristischen optischen Merkmale der Fassade anzupassen, insbesondere sind dabei zu berücksichtigen:

- Die Fassadenteilung;
- Fassadegliederung und Struktur der Fassadenflächen;
- Die Fensterabstände bzw. Fensterachsen;
- Größe und Proportionen von Fenster, Türen und Toren;
- Ausbildung von Zierelementen wie Gesimsen, Faschen, Friese, Pilaster, und dgl.;

Zeitgemäße architektonische Gestaltungen sind zulässig sofern Sie ein architektonisch stimmiges Gesamtbild im Hinblick auf den im Einzugsbereich befindlichen Gebäudebestand ergeben oder von öffentlichen Flächen im Einzugsbereich nicht einsehbar sind.

Bauwerksteile die bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben sind, wenn sie vom öffentlichen Gut einsehbar sind in ihrer Höhe und Gestaltung an die umliegende Bebauung anzupassen.

Die Gestaltung und Höhenlage des Firstes und der Traufe von, an der Straßenfluchtlinie liegenden oder gegen die Straßenfluchtlinie gerichteten Gebäuden ist, für den von öffentlichen Flächen einsehbaren Bereich an die Gestaltung und

Höhenlage des Firstes und der Traufe der angrenzenden oder benachbarten Gebäude anzupassen. Abweichungen von mehr als 1 m zu den angrenzenden Gebäuden sind nur mit Vorlage eines positiven Ortsbildgutachten eines, vom Verfasser der Planunterlagen verschiedenen Architekten zulässig.

Verwendete Materialien müssen in ihrem Erscheinungsbild der ursprünglichen Bautradition entsprechen. Grelle Farbgestaltungen, Effektfassaden (z.B. Glitzeroptik) sowie sonstige zeitgenössische Bauprodukte die nicht diesem Erscheinungsbild entsprechen sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Antennen oder sonstigen Sende- und Empfangseinrichtungen an, vom öffentlichen Gut einsehbaren Bauwerksteilen ist unzulässig.

## **II.II (Z1) - ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET STADTKERN EBENFURTH**

Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszubilden. Steilere Dachneigungen sind zulässig sofern dies zur Anpassung an den Altbestand erforderlich ist. Von dieser Bestimmung abweichende Dachformen und Neigungen sind nur zulässig, wenn Sie von öffentlichen Flächen im Einzugsbereich nicht einsehbar sind.

Fenster ohne Parapet, welche gegen die Straßenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, sind unzulässig.

Die Errichtung von Gauben sowie Balkonen und Loggien an der, gegen die Straßenfluchtlinie gerichtete Gebäudefront ist unzulässig.

### **II.III (Z2) - ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET RATHAUSSTRAÙE, MÜHLGASSE**

Dachformen sind im Bereich der Rathausstraße und Mühlgasse sowie im, von öffentlich zugänglichen Flächen einsehbaren Bereich an das, für die StraÙenzüge charakteristische Erscheinungsbild anzupassen. Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Die Firstrichtung ist dabei normal zur Rathausstraße bzw. Mühlgasse auszurichten. Von dieser Bestimmung abweichende Dachformen und Neigungen sind nur zulässig, wenn Sie von öffentlichen Flächen im Einzugsbereich nicht einsehbar sind.

Fenster ohne Parapet, welche gegen die StraÙenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, sind unzulässig.

Gauben die gegen die StraÙenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, dürfen insgesamt eine Länge von maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen sich gestalterisch in das StraÙenbild einfügen.

## **II.IV (Z3) - ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET DORFSTRAÙE, BACHWEG, BIELERGASSE**

Dachformen sind im Bereich der Dorfstraße, des Bachweg und der Bielergasse sowie im, von öffentlich zugänglichen Flächen einsehbaren Bereich an das, für die StraÙenzüge charakteristische Erscheinungsbild anzupassen. Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Die Firstrichtung ist dabei normal zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. orientiert an den seitlichen Grundstücksgrenzen auszurichten. Von dieser Bestimmung abweichende Dachformen und Neigungen sind nur zulässig, wenn Sie von öffentlichen Flächen im Einzugsbereich nicht einsehbar sind.

Fenster ohne Parapet, welche gegen die StraÙenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, sind unzulässig.

Gauben die gegen die StraÙenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, dürfen insgesamt eine Länge von maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen sich gestalterisch in das StraÙenbild einfügen.