

# **Bebauungsvorschriften der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing**

## **Teil I – ALLGEMEINER TEIL (gilt für Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet, ausgenommen Bauland-Sondergebiet – Badehütten und Grünland)**

### **1. Mindestmaße von Bauplätzen**

Bei Schaffung von neuen Bauplätzen sind folgende Grundstücksbreiten an oder gegen Straßenfluchtlinien, ausgenommen bei Fahnenparzellen und Grundstücksabteilungen die lediglich die Grundstückstiefen betreffen, erforderlich:

In der offenen Bauungsweise	16m
In der gekuppelten Bauungsweise	13m.

### **2. Anordnung von Nebengebäuden**

Kleingaragen sind erst ab einem Abstand von 5,50 m zur Straßenfluchtlinie zulässig. Bei einer Errichtung einer automatischen Schließanlage für Einfahrten zu Garagen oder PKW-Abstellplätzen, darf dieser Bereich auch an der Straßenfluchtlinie eingefriedet werden.

### **3. Einfriedungen**

Die Sockelhöhe der Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Gut oder Parks darf maximal 0,6m betragen. Die Ausbildung der Einfriedung (Maschenzaun, Holzlattung und dgl.) muss durchsichtig sein und darf eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

### **4. Werbeeinrichtungen**

Die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften (mit Ausnahme von kurzfristigen Ankündigungen) ist unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen, sie sind in ihrer Größe so auszuführen, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

### **5. PKW-Abstellplätze im Wohnbauland:**

Als Erweiterung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung in der je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorgeschrieben ist, werden für das Wohnbauland mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

## **TEIL II - ALTORTGEBIETE (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)**

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A im weißen Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen) Neu-, Zu- und Umbauten sind harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Dabei sind die gebaute Struktur sowie die dabei angewandten Gestaltungsprinzipien zeitgemäß zu interpretieren. Fassaden, Fassadenöffnungen und Dachformen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur gebauten Struktur zu errichten.

## **TEIL III – Bauland-Sondergebiet – Badehütten**

Die Mindestgröße der Parzellen (im Eigentum oder in Pacht) muss 250m<sup>2</sup> betragen.

Badehütten dürfen 50 bis 80 m<sup>2</sup> groß errichtet werden. Bei Badehütten über 50m<sup>2</sup> darf eine 23%ige Bebauung der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Werkzeughütten bis 8m<sup>2</sup> werden nicht zur bebauten Fläche gezählt.

Badehütten benachbarter Parzellen sind voneinander in einem Abstand von mindestens 3m zu errichten. Die Gebäudehöhe der Badehütte darf traufenseitig 4m nicht unterschreiten und 6m nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 8m darf nicht überschritten werden.

## **TEIL IV - Für Grünland- erhaltenswerte Bauwerke (Geb)**

Die Gebäudehöhe darf grundsätzlich nicht erhöht werden, ausgenommen auf Grund bautechnischer Notwendigkeit bis höchstens 1m.