



## Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn

Bezirk Wiener Neustadt

Hauptstraße 2/3

Postleitzahl 2721

☎ 02639/2213 ☎ 02639/2213-15

✉ [ch.neusiedler@bad-fischau-brunn.at](mailto:ch.neusiedler@bad-fischau-brunn.at)



familienfreundliche Gemeinde

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn beschließt  
nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am  
22. September 2021, TOP 5 folgende

# Verordnung Bebauungsplan

Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn  
Bebauungsvorschriften

## § 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 – 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan in der Marktgemeinde Bad Fischau- Brunn nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 5194-74/20 vom Juni 2021) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen unter Einbindung und Abänderung der bestehenden Teilbebauungspläne („Reiterer Badesee“, „Stripfling - Schlossgründe“, „Coca-Cola -Gelände“, „Zentrumsbereiche und Villengebiete“) neu erlassen und neu dargestellt.

Die Bebauungsvorschriften sind in fünf Abschnitte gegliedert:

- Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen für Geltungsbereich Bebauungsplan*
  - Abschnitt II zusätzliche Bestimmungen für Villengebiete (lang gestrichelte Abgrenzung im Plan)*
  - Abschnitt III zusätzliche Bestimmungen für Erhaltungswürdige Altortgebiete (Kennzeichnung als Altortgebiete im Plan)*
  - Abschnitt IV Teilbebauungsplan Reiterer Badesee (Blatt 6)*
  - Abschnitt V Teilbebauungsplan Stripfling - Schlossgründe (Kennzeichnung, Abgrenzung mit Rauten)*
- (Abschnitt für Teilbebauungsplan Coca Cola – Gelände nicht erforderlich (da keine ergänzenden speziellen Bestimmungen, nur allgemeine Bebauungsbestimmungen))*

*Abschnitt I | Allgemeine Bebauungsbestimmungen*

## § 2 Aufschließung, Parzellierung, Grundteilung

Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen müssen die geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze im Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Agrargebiet in den ausgewiesenen Bebauungsweisen folgendem Kriterium entsprechen: Mindestbauplatzgröße - abgestimmt auf den Flächenbedarf für

- die geplante(n) Wohneinheit(en)

- 2 KFZ-Abstellplätze und eine barrierefreie Fahrradabstellanlage pro Wohneinheit (vgl. § 5)
- die lt. § 10 erforderlichen Freiflächen und Flächen für die Terrasse(n), jedoch mind. 550 m<sup>2</sup> (im Geltungsbereich der Villengebiete mind. 800 m<sup>2</sup>)

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Grundstücksvereinigungen oder geringfügige Anpassungen der Grundstücksflächen, sowie Grundstücksflächen zur infrastrukturellen Versorgung.

### **§ 3 Anordnung von Gebäuden**

- 1) KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nicht im hinteren Bauwuch errichtet werden.
- 2) Im steil ansteigenden Gelände (gem. § 51 Abs. 1 NÖ BO) ist die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwuch unter der Voraussetzung zulässig, dass sie überwiegend in die bestehende Böschung eingebaut werden und ein allfälliger Niveausgleich zum Straßenniveau auf eigenem Grund erfolgt.

### **§ 4 Einfriedungen und bauliche Anlagen im Vorgarten**

- 1) Die zulässige Höhe der Einfriedungen an Grundstücksgrenzen gegen Verkehrsflächen, Grünlandflächen, Parks oder an Nachbargrenzen im Vorgarten auf die Tiefe des Vorgartens hat inkl. Sockel maximal 160 cm (vom Bezugsniveau der Straße gemessen) zu betragen.  
Die sichtbare Sockelhöhe ist mit maximal 40cm über Bezugsniveau begrenzt.
- 2) Es dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen keine Mauern errichtet werden, davon ausgenommen sind Grundstücke, für die die geschlossene Bebauungsweise gilt.  
Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtfrentlänge ausmachen.
- 3) Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden.
- 4) Die Zufahrten zu den Kleingaragen, Carports und/oder zu den KFZ-Stellplätzen im Bereich von Landesstraßen sind offen zu halten oder mit automatisch betriebenen Toranlagen auszustatten.

### **§ 5 Kfz-Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder**

- 1) Bei einem Neubau oder Zubau und der damit verbundenen Errichtung von neuen Wohneinheiten, bzw. der Änderungsverpflichtung zur Herstellung von Pflichtstellplätzen sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund vorzusehen. Hierfür sind nur eigenständig nutzbare KFZ-Stellplätze zulässig (hintereinander liegende Stellplätze können hierfür nicht angerechnet werden). Die notwendigen Zufahrts-, und Rangierflächen sind sicherzustellen.

- 2) Carports und KFZ-Abstellplätze sind im vorderen Bauwich erlaubt, falls diese eingefriedet werden, sind automatisch betriebene Toranlagen im Bereich von Landesstraßen verpflichtend.
- 3) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten und der damit verbundenen Errichtung von neuen Wohneinheiten ist eine barrierefreie Fahrradabstellanlage in ausreichender Größe vorzusehen bzw. ist der Platzbedarf hierfür zweckgebunden vorzusehen.

## **§ 6 Einfahrten**

Auf Bauland-Grundstücken mit mehr als 1 Wohneinheit und mit angrenzendem ruhendem Verkehr, sind vorbehaltlich verkehrstechnischer Einwände, jeweils maximal je eine Ein- und eine Ausfahrt mit höchstens 4,5 m Breite bzw. eine Ein-/Ausfahrt mit höchstens 6,0 m Breite zulässig.

Bei einem an mehrere Straßenzüge angrenzenden Grundstück können diese Ein- und Ausfahrten auf 2 Straßenzüge, vorbehaltlich verkehrstechnischer Einwände, aufgeteilt werden.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Grundstücke im Bauland-Betriebsgebiet. Die Zufahrtslänge zu neu geschaffenen Bauplätzen für Fahnenparzellen und Servitutzufahrten ist mit maximal 35 m beschränkt, im Geltungsbereich Teilbebauungsplan Villengebiete mit maximal 50 m beschränkt.

## **§ 7 Ortsbildgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 folgende gesonderten Anforderungen gegeben. Bauwerke sind so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, dem Ausmaß ihres Bauvolumens und der Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen.

Der Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind. Ebenso ist die Umgebung (im Sinne des § 54 NÖ Bauordnung 2014) einzubeziehen.

## **§ 8 Ableitung Niederschlagswässer / Versickerungsgebot**

Die Ableitung von Niederschlagswässern in den Kanal oder Vorfluter ist untersagt.

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist auf Eigengrund vorzusehen und nachzuweisen. Ausgenommen sind Bereiche mit öffentlichem Regenwasserkanal.

## **§ 9 Anlagen für erneuerbare Energien**

Technische Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind an die Dachneigung anzupassen oder in die Fassadenfläche zu integrieren.

## § 10 Freiflächen

Für innerhalb der Widmung Bauland-Kerngebiet (BK) gelegene Grundstücke ist bei Neu- oder Zubauten ein Flächenteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Freifläche sicherzustellen.

Für Grundstücke innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) ist bei Neu- oder Zubauten ein Flächenteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Freifläche sicherzustellen.

Für Grundstücke innerhalb der Widmung Bauland-Agrargebiet (BA) ist bei Neu- oder Zubauten ein Flächenteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Freifläche sicherzustellen. Dieser Freiflächenanteil muss bei Neu- oder Zubauten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude bzw. bei mehrheitlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht nachgewiesen werden. Der oben angegebene Freiflächenanteil definiert den Prozentanteil der Grundstücksfläche, der als gärtnerisch gestaltete Freifläche herzustellen ist. Freiflächen sind zu gestalten, zu bepflanzen, nicht zu versiegeln, der natürliche Bodenaufbau ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Lage der Freiflächen am Grundstück ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind zu bevorzugen. Wasserflächen zählen zu den Freiflächen.

Die Versiegelung von Grundstücksflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken, nicht zur gärtnerisch gestalteten Freifläche gehören jedenfalls sämtliche Abstellanlagen für KFZ und Fahrräder (§ 5) inkl. deren Zufahrtsflächen, sowie Terrassen. Der Platzbedarf für die Terrassenfläche(n) ist zumindest zweckgebunden und in ausreichender und adäquater Größe vorzusehen.

## § 11 Veränderung der Höhenlage des Geländes

Anschüttungen des Geländes dürfen keine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster zulässiger Nachbargebäude nach sich ziehen und sind mit 1,60 m über dem Bezugsniveau begrenzt.

In Verbindung mit Stützmauern ist dies die maximale Höhe inkl. der erforderlichen Absturzsicherung

## § 12 Sonderbestimmungen der Bebauungsbestimmungen:

Für mit bisher durch \* ergänzte Bebauungsweisen (geschlossen, einseitig offen) gilt:

Die geschlossene Bebauungsweise kann nicht nur durch die Bebauung mit Gebäuden hergestellt werden, sondern auch eine einheitliche bauliche Gestaltung entsprechend der umgebenden Struktur (z.B. durch eine Einfriedungsmauer) gilt als geschlossene Bebauungsweise. Damit soll der Erhaltung des dörflichen Straßenbildes mit Einfriedungsmauern Torbogen o.ä. gewährleistet werden.

~~Für Festlegung der Bebauungsdichte mit 15/20/30 gilt:~~

~~15 % gilt bei Grundstücksneuaufteilungen deren Grundstücksfläche über 1000 m<sup>2</sup> beträgt~~

~~20% gilt bei Grundstücksneuaufteilungen deren Grundstücksfläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> beträgt~~

~~30% gilt bei Grundstücksneuaufteilungen deren Grundstücksfläche maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt.~~

~~Von dieser Staffelung der Bebauungsdichte ausgenommen sind alle vor dem 01.01.2021 bereits bestehenden Grundstücke, für diese gilt 30% Bebauungsdichte. Auch davon ausgenommen sind neu geschaffene Bauplätze innerhalb des Geltungsbereichs TBBPL Villengebiete, die nach Erlangung der Rechtskraft des TBBPL Villengebiete im September 2016 geteilt wurden.~~

---

## *Abschnitt II | Teilbebauungsplan Villengebiet*

### **§ 13 Fahnengrundstücke**

Die Zufahrtslänge zu neu geschaffenen Bauplätzen für Fahnenparzellen und Servitutzufahrten ist im Bereich der Villengebiete mit maximal 50 m beschränkt.

### **§ 14 Mindestbauplatzgröße und Sonderbestimmung zur Bebauungsdichte**

Als Mindestgröße für neu geschaffene Bauplätze (Stichtag Rechtskraft TBBPL Villengebiete September 2016) gilt: 800 m<sup>2</sup>.

Für neu geschaffene Bauplätze (Stichtag Rechtskraft TBBPL Villengebiete September 2016) mit einer Größe zwischen 900 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> darf nur die nächstniedrigere festgelegte Bebauungsdichte (statt 30 % nur mehr 20 %) zur Anwendung gelangen.

Für neu geschaffene Bauplätze (Stichtag Rechtskraft TBBPL Villengebiete September 2016) mit einer Größe zwischen 800 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> darf nur die geringste festgelegte Bebauungsdichte (statt 30 % nur mehr 15 %) zur Anwendung gelangen.

---

## *Abschnitt III | Zusätzliche Bauungsbestimmungen Erhaltungswürdige Altortgebiete*

### **§ 15 Giebelstand**

Der Neubau von Gebäuden in den als erhaltenswerten Altortgebieten gekennzeichneten Bereichen ist giebelständig zur Aufschließungsstraße zu errichten.

Sonderformen sind nur dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen.

---

## *Abschnitt IV | Teilbebauungsplan Reiterer Badeseen*

### **§ 16 spezielle Bauungsvorschriften – Reiterer Badeseen**

- 1 Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig, wobei eine Mindestdachneigung von 14 Grad und eine Maximaldachneigung von 30 Grad einzuhalten ist. Sonderformen sind dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen.
- 2 Unabhängig von der in der Plandarstellung festgelegten Bebauungsdichte von 35 % und von der jeweiligen Grundstücksgröße beträgt die maximal zulässige bebaubare Fläche jedes Grundstücks 100 m<sup>2</sup>.

- 3 Die Errichtung von Nebengebäuden (Gartengerätehütten) sind bis zu einem Flächenausmaß von maximal 15 m<sup>2</sup> gestattet. Dieses Flächenausmaß ist von der zulässigen Bebauungsdichte ausgenommen.
- 4 Die Errichtung von Kleingaragen ist nicht gestattet. Die Errichtung von Carports (jedoch keine Kleingaragen oder sonstige Nebengebäude) ist im vorderen Bauwuch erlaubt.
- 5 Ausgehend vom jeweiligen Straßenniveau sind Niveauunterschiede des Geländes bis zu maximal +30 cm zulässig.
- 6 Etwaige unterirdische Baulichkeiten im Böschungsbereich sind so auszubilden, dass sämtliche raumbildenden Bauteile des Kellers, also auch der oberste Teil der Baulichkeit, innerhalb des ursprüngliche bestehenden, natürlichen Böschungsbereiches (Kontur) verbleibt.

---

*Abschnitt V | Teilbebauungsplan Stripfling – Schlossgründe*

## **§ 17 Bebauungsvorschriften für das Bauland-Wohngebiet**

### **I.) Gebäudebezogene Vorschriften**

1. Als Dachform ist nur das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach zulässig, wobei mit Ausnahme der Parzellen 617/17 und 617/18 die Gebäude giebelständig zur Aufschließungsstraße zu errichten sind.
2. Die Dachneigung ist so zu wählen, dass der Dachkörper als wesentlicher Teil des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei allen Dachformen ist eine Minstdachneigung von 30 Grad und eine Maximaldachneigung von 42 Grad einzuhalten. Sonderformen sind dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen.
3. Der Abstand zwischen der Gebäudefront von Kleingaragen oder Garageneinfahrten in Hauptgebäuden zur Straßenfluchtlinie hat mindestens 5 m zu betragen.
4. Nebengebäude (z. B. Schuppen) jedoch keine Garagen dürfen nur im hinteren Bauwuch errichtet werden. Ausgenommen davon sind die beiden Parzellen 617/17 und 617/18.

### **II.) Einfriedungsbezogene Vorschriften**

5. Einfriedungen zum öffentlichen Gut sind mit einem maximal 40 cm hohen Sockel und einem Zaun auszuführen, wobei die Gesamthöhe von 1,40 m, gemessen vom Straßenniveau, nicht überschritten werden darf.
6. Einfriedungen in Kreuzungsbereichen sind mit durchsichtigen Feldern auszugestalten.
7. Die Zufahrten zu den Kleingaragen darf nicht eingefriedet werden, das gleiche gilt sinngemäß, wenn ein Stellplatz errichtet wird.

### **III.) Sonstige Vorschriften**

8. Für jede Wohnung sind zumindest zwei PKW-Stellplätze auf einem Bauplatz zu errichten.
9. Pro Bauplatz ist nur eine Grundstücksausfahrt zulässig.

## § 18 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 19 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Bad Fischau-Brunn am 23. September 2021

Der Bürgermeister:

Angeschlagen am: 23. September 2021

Abgenommen am: 0 8. OKT. 2021

