

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 12.11.2025 (PZ: JUBA – B 1 – 12551)

1. GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Bauland von Judenau-Baumgarten.

2. ÄNDERUNG DER GRUNDGRENZEN, TEILUNG VON BAUPLÄTZEN, MINDESTBAUPLATZGRÖSSE

- 2.1) Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:
- + Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“, „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: **1000m²**
 - + Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Wohngebiet – max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-3WE)“ :
 - a) in der offenen Bebauungsweise: **500m²**
 - b) in der gekuppelten und der einseitig offenen: **450m²**
 - c) in der geschlossenen Bebauungsweise: **400m²**,wobei das Höchstmaß der neu geschaffenen Bauplätze **1199m²** nicht überschreiten darf.
- 2.2) Grundstückszusammenlegungen bzw. Teilungen aufgrund von Abtretungen ins öffentliche Gut sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.
- 2.3) Die Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen Bauplätzen ist, sofern die Anzahl der bestehenden Bauplätze nicht verändert wird, von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.
- 2.4) Bei Fahnengrundstücken bzw. Bauplätzen mit Servitutzufahrten gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 2.1) ohne Fahnenzufahrt und Servitutzufahrt.

3. ANORDNUNG VON GARAGEN, ANZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE

- 3.1) In der „offenen, gekuppelten“ und „einseitig offenen“ Bebauungsweise müssen Garagen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 3.2) Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist.
- 3.3) Wird keine Garage errichtet, sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig nutzbare PKW-Stellplatz direkt an der Straßenfluchtlinie bzw. zu internen Erschließungsstraßen, Fahnenzufahrten oder Servitutzufahrten hin orientiert zu errichten; diese dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Fahnenparzellen.

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

Wohngebäude

- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhausanlagen: **2 Stellplätze je Wohneinheit**

Wohngebäude

- mit mehr als 4 Wohneinheiten: ab der 10. Wohneinheit **1,8 Stellplätze je Wohneinheit**
Darüber hinaus sind je angefangener 10 Wohneinheiten 2 Besucherparkplätze zu errichten.
Besucherparkplätze sind separat zu kennzeichnen.

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

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander angeordnet werden.

- 3.5) Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen in befristeter Form als Baustelleneinrichtung.
- 3.6) Auf bebauten Grundstücken dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht im Vorgartenbereich, ausgenommen auf den Stellplätzen gemäß Punkt 3.4, auf- und abgestellt werden.
- 3.7) Mindestanzahl von Abstellanlagen für Fahrräder
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Fahrräder zu errichten.

4. STRASSESEITIGE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN und ZU- UND AUSFAHRTEN PRO GRUNDSTÜCK

- 4.1) Straßenseitige Einfriedungen in der offenen, gekuppelte und einseitig offenen Bauweise dürfen eine Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.
- 4.2) Im Wohnbaugebiet und „Baugebiet – Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bauweise errichtet werden.

Aus Lärmschutzgründen sind entlang der „Landesstraßen“ Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2m (auch Mauern), gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, zulässig.
Einfriedungen zur Umsetzung von erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen sind ebenfalls von Festlegungen unter Punkt 4.1 ausgenommen.
- 4.3) Im „Baugebiet – Betriebsgebiet (BB)“ dürfen Einfriedungen maximal 2m hoch errichtet und können auch als Mauer ausgeführt werden.
- 4.4) Ein- und Ausfahrten
 - 4.4.1 Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten im „Baugebiet-Kerngebiet (BK)“ und „Baugebiet-Wohngebiet (BW)“ darf bei einem Grundstück pro Straßenzug, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.
 - 4.4.2 Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen, wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Ansuchen unter Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt auf max. 8,5m auszudehnen.
 - 4.4.3 Im „Baugebiet-Agrargebiet (BA)“, „Baugebiet-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Baugebiet-Sondergebiet (BS)“ darf zur gewerblichen Nutzung die Breite von Ein- und Ausfahrten, gemessen an der Straßenfluchtlinie max. 8,5m betragen. Wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird, besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximale Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf max. 10m auszudehnen.
 - 4.4.4 Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 6m bzw. ein Vielfaches von 6m betragen.

5. WERBEEINRICHTUNGEN

5.1) Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland („Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“) sowie die Anbringung von Werbeaufschriften, ausgenommen zeitlich befristete Ankündigungen, an Dächern, Dachaufbauten ist verboten.

6. ORTSBILD UND HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE VON JUDENAU-BAUMGARTEN

6.1) Geltungsbereich „Ortskern“: (siehe unten eingefügten Ausschnitte - Kennzeichnung (D) im Strukturkonzept)

6.1.1 Entlang der zum öffentlichen Raum hin orientierten Dachflächen sind Steildächer zu errichten.

Als Dachform ist ein Satteldach oder Walmdach (Eckbauplätze) zulässig.

6.1.2 Die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächer ist parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Sollte der in der Natur vorhandene Bestand anders ausgerichtet sein, ist die giebelständige Ausrichtung beizubehalten.

Wenn eine vom Bestand abweichende Ausrichtung gewählt wird, ist ein Ortsbildgutachten, das die Einfügung in das Ortsbild bestätigt, vorzulegen.

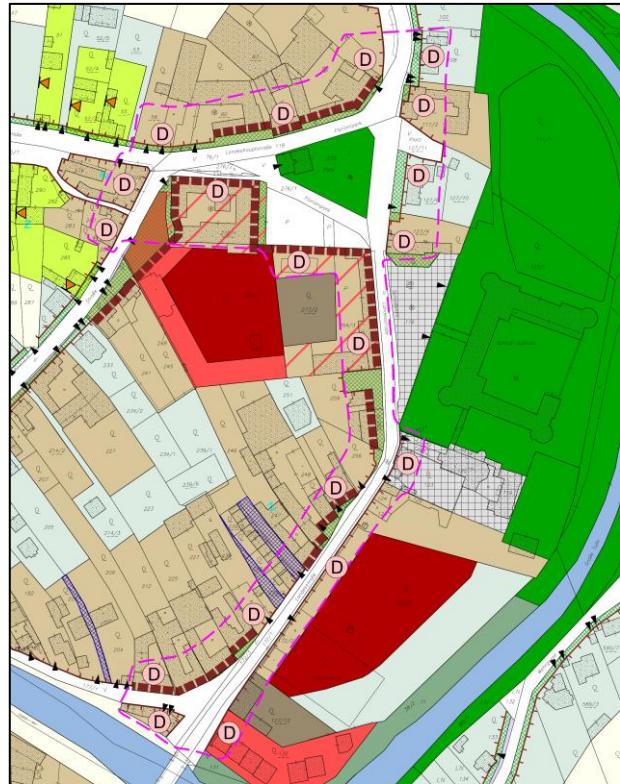


Abb.: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern von Judenau

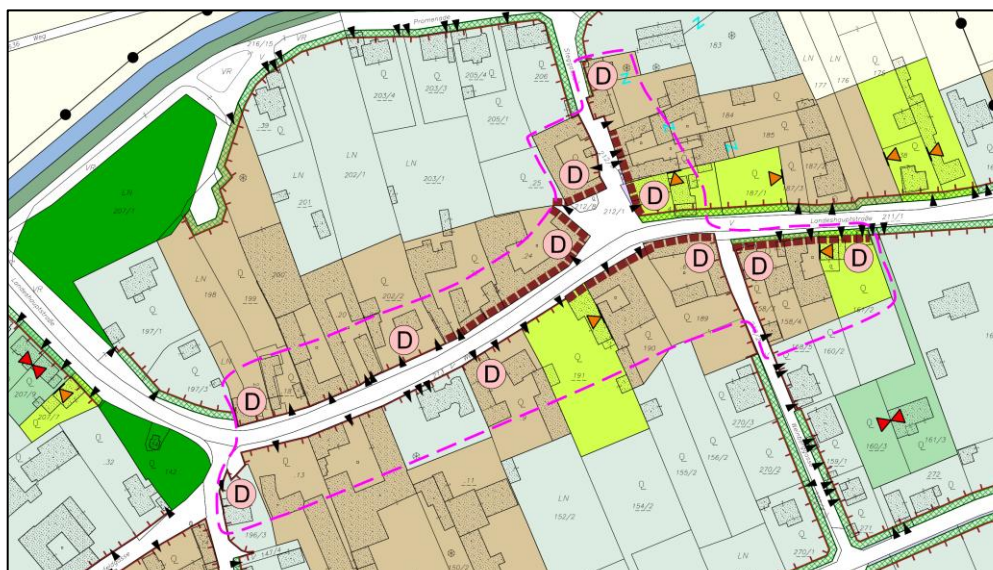


Abb.: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern von Zöfing

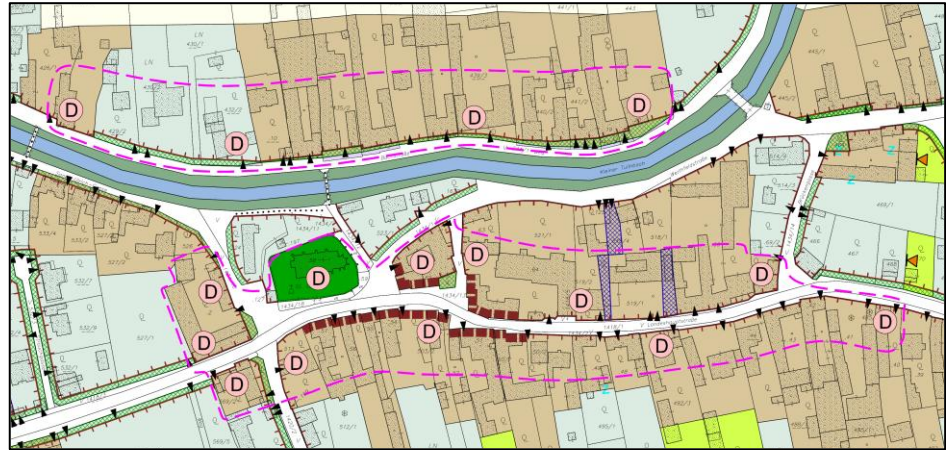


Abb.: Ausschnitt aus dem Struktur-konzept vom Ortskern von Baumgarten

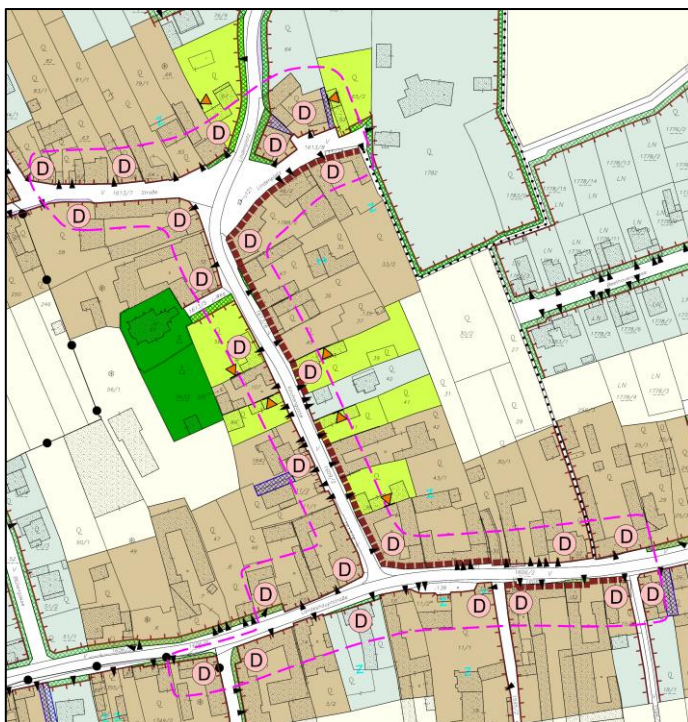


Abb.: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept vom Ortskern von Freundorf

6.2) Harmonische Gestaltung im Bereich „Schlosswiese“

Bauliche Anlagen entlang des „Grünland - Grüngürtels - Siedlungsgliedernd (Ggü-2)“ parallel zur „Großen Tulln“, die Einfriedungen gleichen dürfen eine Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten.

6.3) Harmonische Gestaltung im Bereich der lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Im Wohnbauland im Bereich der „offenen“ und/oder „gekuppelten“ sowie „einseitig offenen“ Bauweise und der Bebauungsdichte „MBF“ dürfen bauliche Anlagen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen, die Einfriedungen gleichen, eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

Pro Grundstücksseite darf jedoch auf einer Länge von max. 5m die volle Höhe (3m) ausgenutzt werden.

7. HÖCHSTER PUNKT EINES GEBÄUDES IM „BAULAND – WOHNGEBIET (BW)“

7.1) Der höchste Punkt eines Gebäudes - ausgenommen untergeordnete Bauteile – darf im Bereich der locker bebauten Baulandbereiche mit der festgelegten Bebauungsdichte „MBF“ höchstens 3m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

7.2) Im Bereich der „höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8,0m“ bzw. der Bauklasse II und der „offenen“ Bebauungsweise darf kein zurückversetztes Geschoß errichtet werden.

8. NIVEAU DES BAUPLATZES UND VON HAUPTGEBÄUDEN

Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 11a NÖ-Bauordnung 2014) zulässig.

9. BEGRÜNTE DÄCHER

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und leicht Konstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

10. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON KFZ-STELLPLÄTZE

10.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten Abstellflächen im Freien sind die Abstellflächen (**ausgenommen** Fahrflächen) mit sickerfähige Oberflächen herzustellen bzw. die Oberflächenwässer über Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

10.2) Bei der Errichtung und Umgestaltung von Abstellflächen ab 5 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang min. 15-18cm, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.

Die Bewässerung hat über eine Baumscheibe von mindestens 6m², bei einer Mindestbreite von 2m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitzufuhr zu erfolgen.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

10.3) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 80m² angefangener versiegelter Fläche ist ein Baum gemäß Punkt 10.2) im direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

11. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

11.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt) unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

11.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten, diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

12. VERSICKERUNG UND RÜCKHALTEMASSNAHMEN VON NIEDERSCHLAGSWÄSSERN

12.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 11.1) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

12.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen für eine gedrosselte Einleitung sind im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

13. GESONDERTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN „BEREICH FLORIANIPARK“

Bei beabsichtigten Eingriffen in den Dachbodenbereich im vorhandenen Bestand ist im Falle eines Hinweises auf Fledermausvorkommen ein Artenschutzkonzept zu erarbeiten.