



## K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn beschließt in seiner Sitzung am 30.9.2025, TOP 4 folgende

## V E R O R D N U N G

### § 1

Für Bereiche der Katastralgemeinde Mariathal und Wieselsfeld wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 10/2024 ein Teilbebauungsplan erlassen.

### § 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-MAR/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### § 3

#### ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

### § 3a

#### DYNAMISCHE DICHTEREGELUNG

- (1) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 1) zu entnehmen.  
Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:
  - a. Bauplätze mit einer Fläche < 200 m<sup>2</sup>, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m<sup>2</sup> + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
  - b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 200 m<sup>2</sup> und < 700 m<sup>2</sup>, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 50% aufweisen.

- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von  $\geq 700 \text{ m}^2$ , für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von  $\leq 1400 \text{ m}^2$  linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens  $500 \text{ m}^2$  ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700) \cdot 0,21 + 350$$

Parameter:  $y$  = maximal bebaubare Fläche in  $\text{m}^2$ ,  $x$  = Fläche des Bauplatzes in  $\text{m}^2$

Z3: Für Baulandflächen  $> 1.400 \text{ m}^2$  Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils  $500 \text{ m}^2$  die maximal bebaubare Fläche.

- (2) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- Bauplätze mit einer Fläche  $< 300 \text{ m}^2$ , für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von  $75 \text{ m}^2 + 10 \%$  der Bauplatzgröße aufweisen.
- Bauplätze mit einer Fläche  $\geq 300 \text{ m}^2$  und  $< 700 \text{ m}^2$ , für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von  $35\%$  aufweisen.
- Für Bauplätze mit einer Fläche von  $\geq 700 \text{ m}^2$ , für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von  $\leq 1400 \text{ m}^2$  linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens  $300 \text{ m}^2$  ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700) \cdot 0,075 + 245$$

Parameter:  $y$  = maximal bebaubare Fläche in  $\text{m}^2$ ,  $x$  = Fläche des Bauplatzes in  $\text{m}^2$

Z3: Für Baulandflächen  $> 1.400 \text{ m}^2$  Fläche, für die die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, sind jeweils  $300 \text{ m}^2$  die maximal bebaubare Fläche.

- (3) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

## **§ 4**

### **ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN**

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

## **§ 5**

### **STELLPLÄTZE**

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung  $1,5$  Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.

- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

## **§ 6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m<sup>2</sup> dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

## **§ 7 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

## **§ 8 FASSADEN**

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

## **§ 9 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN ALTORTGEBIETEN**

- (1) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 7 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchtlinien einzubeziehen.
- (2) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 dieser Verordnung sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.
- (3) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.

- (5) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, sofern überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.
- (6) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (7) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

## **§ 10**

### **GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS**

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

## **§ 11**

### **SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN**

- (1) Im Wohnbauland ist die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m<sup>2</sup> und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m<sup>2</sup>) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

## **§ 12**

### **FREIFLÄCHEN**

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
  - a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
  - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
  - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.

- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
- (5) Für Bauplätze im Wohnbauland < 500 m<sup>2</sup> Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

### **§ 13**

#### **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
  - a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
  - d. Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 12 der Verordnung abgedeckt werden.
- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

## **ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

### **§ 14**

#### **ALLGEMEINE EINSICHTNAHME**

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 15

### SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Hollabrunn, am 1.10.2025



Der Bürgermeister

KommR Ing. Alfred Babinsky

angeschlagen am: 1.10.2025

abgenommen am: 17.10.2025

## Anhang 1

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D1“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Mariathal“ lt. § 3a Abs. 1 der Bauordnungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

y.....maximal bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe § 3a Abs. (1) Z 2 lit a	460	230,00	840	379,40	1220	459,20
90	84,00	470	235,00	850	381,50	1230	461,30
100	85,00	480	240,00	860	383,60	1240	463,40
110	86,00	490	245,00	870	385,70	1250	465,50
120	87,00	500	250,00	880	387,80	1260	467,60
130	88,00	510	255,00	890	389,90	1270	469,70
140	89,00	520	260,00	900	392,00	1280	471,80
150	90,00	530	265,00	910	394,10	1290	473,90
160	91,00	540	270,00	920	396,20	1300	476,00
170	92,00	550	275,00	930	398,30	1310	478,10
180	93,00	560	280,00	940	400,40	1320	480,20
190	94,00	570	285,00	950	402,50	1330	482,30
200	100,00	580	290,00	960	404,60	1340	484,40
210	105,00	590	295,00	970	406,70	1350	486,50
220	110,00	600	300,00	980	408,80	1360	488,60
230	115,00	610	305,00	990	410,90	1370	490,70
240	120,00	620	310,00	1000	413,00	1380	492,80
250	125,00	630	315,00	1010	415,10	1390	494,90
260	130,00	640	320,00	1020	417,20	1400	500,00
270	135,00	650	325,00	1030	419,30	> 1400	siehe § 3a Abs. (1) Z 3
280	140,00	660	330,00	1040	421,40		
290	145,00	670	335,00	1050	423,50		
300	150,00	680	340,00	1060	425,60		
310	155,00	690	345,00	1070	427,70		
320	160,00	700	350,00	1080	429,80		
330	165,00	710	352,10	1090	431,90		
340	170,00	720	354,20	1100	434,00		
350	175,00	730	356,30	1110	436,10		
360	180,00	740	358,40	1120	438,20		
370	185,00	750	360,50	1130	440,30		
380	190,00	760	362,60	1140	442,40		
390	195,00	770	364,70	1150	444,50		
400	200,00	780	366,80	1160	446,60		
410	205,00	790	368,90	1170	448,70		
420	210,00	800	371,00	1180	450,80		
430	215,00	810	373,10	1190	452,90		
440	220,00	820	375,20	1200	455,00		
450	225,00	830	377,30	1210	457,10		

## Anhang 2

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D2“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Mariathal“ lt. § 3a Abs. 2 der Bauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe § 3a Abs. (2) Z 2 lit a	460	161,00	840	255,50	1220	284,00
90	84,00	470	164,50	850	256,25	1230	284,75
100	85,00	480	168,00	860	257,00	1240	285,50
110	86,00	490	171,50	870	257,75	1250	286,25
120	87,00	500	175,00	880	258,50	1260	287,00
130	88,00	510	178,50	890	259,25	1270	287,75
140	89,00	520	182,00	900	260,00	1280	288,50
150	90,00	530	185,50	910	260,75	1290	289,25
160	91,00	540	189,00	920	261,50	1300	290,00
170	92,00	550	192,50	930	262,25	1310	290,75
180	93,00	560	196,00	940	263,00	1320	291,50
190	94,00	570	199,50	950	263,75	1330	292,25
200	95,00	580	203,00	960	264,50	1340	293,00
210	96,00	590	206,50	970	265,25	1350	293,75
220	97,00	600	210,00	980	266,00	1360	294,50
230	98,00	610	213,50	990	266,75	1370	295,25
240	99,00	620	217,00	1000	267,50	1380	296,00
250	100,00	630	220,50	1010	268,25	1390	296,75
260	101,00	640	224,00	1020	269,00	1400	300,00
270	102,00	650	227,50	1030	269,75	> 1400	siehe § 3a Abs. (2) Z 3
280	103,00	660	231,00	1040	270,50		
290	104,00	670	234,50	1050	271,25		
300	105,00	680	238,00	1060	272,00		
310	108,50	690	241,50	1070	272,75		
320	112,00	700	245,00	1080	273,50		
330	115,50	710	245,75	1090	274,25		
340	119,00	720	246,50	1100	275,00		
350	122,50	730	247,25	1110	275,75		
360	126,00	740	248,00	1120	276,50		
370	129,50	750	248,75	1130	277,25		
380	133,00	760	249,50	1140	278,00		
390	136,50	770	250,25	1150	278,75		
400	140,00	780	251,00	1160	279,50		
410	143,50	790	251,75	1170	280,25		
420	147,00	800	252,50	1180	281,00		
430	150,50	810	253,25	1190	281,75		
440	154,00	820	254,00	1200	282,50		
450	157,50	830	254,75	1210	283,25		