



Z. smu/hl

## 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 5 folgende

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

### § 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 der NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idF LGBI. Nr. 10/2024 werden die Festlegungen des Teilbebauungsplans, der für Teilbereiche des Baulands in den Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn gilt, abgeändert (Änderungen 02/2025). Der Geltungsbereich wird in der Katastralgemeinde Raschala erweitert sowie auf die Katastralgemeinde Magersdorf erweitert.

### §1a

Die Bebauungsvorschriften dieses Teilbebauungsplans gliedern sich in zwei Abschnitte, deren räumlicher Geltungsbereich durch zwei in der Plandarstellung ausgewiesene Zonen festgelegt ist. Die Zone 1 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn. Die Zone 2 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.

### § 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-HL/301-02/2025, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZONE 1

### §2a

#### GELTUNGSBEREICH FÜR DIE ZONE 1

Abschnitt I mit den §§ 3 bis 16 gilt für die als Zone 1 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn und Raschala.

### **§ 3**

#### **ÄNDERUNGEN VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM BAULAND**

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bauungsweise 500 m<sup>2</sup>, bei gekuppelter Bauungsweise 400 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bauungsweise 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).
- (3) Die Breite neu geschaffener Bauplätze entlang der Straßenfluchtlinie muss bei offener Bauungsweise mindestens 15 m und bei gekuppelter oder geschlossener Bauungsweise mindestens 14 m betragen.

### **§ 4**

#### **ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN**

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bauungsweise 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.

### **§ 4a**

#### **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 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt:
  - a. Für Bauplätze im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Agrargebiet (BA) mit einer Größe ab 500 m<sup>2</sup> und für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe bis 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist, sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.
  - b. Für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe über 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist, sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind. Eine Abweichung der nicht

bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche auf 70% ist möglich, wenn die doppelte Fläche zur Differenz auf 80% durch begrünte Dächer oder durch Fassadenbegrünungen kompensiert wird.

- (2) Die Lage der Freifläche nach § 4a Abs. 1 der Verordnung ist am jeweiligen Bauplatz frei wählbar. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen.
- (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) Freiflächen nach Abs. 1 dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht versickern kann.
- (5) Bei Errichtung einer Wohnhausanlage mit mehr als 4 Wohnungen ist, je angefangener 5 Wohnungen ein Baum mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) auf der ausgewiesenen Freifläche zu pflanzen. Diese sind nach den gültigen ÖNORMEN zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu halten sind. Ausfälle von Bäumen sind zu ersetzen.
- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) eine Wohnhausanlage mit mehr als 20 Wohnungen errichtet, sind auf ausgewiesenen Freiflächen Gemeinschaftsgärten im Sinne des Urban Gardening von mind. 1 m<sup>2</sup> je Wohnung herzustellen.
- (7) Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses möglich und die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Werden die Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Kläranlage erforderlich.

## **§ 5**

### **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- (1) Garagen sind zumindest 5,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Dies gilt nicht für die Errichtung von Garagen in Bereichen, wo dies auf Grund der Steilheit des Geländes nicht möglich ist. Ab einer Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 8,50 m darf eine Kleingarage (Grundrissfläche bis 100 m<sup>2</sup>) im vorderen Bauwich errichtet werden.

## **§ 5a**

### **ANZAHL UND AUSMASS DER STELLPLÄTZE**

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung im Wohnbauland 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.

Die maximale Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug ist mit 6,0 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

- (2) Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen kann die Stellplatzverpflichtung jeweils um den Faktor 0,25 reduziert werden,
  - a. wenn die erforderliche Anzahl an überdachten und absperzbaren Fahrradabstellplätzen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht wird und diese oberirdisch und leicht zugänglich ausgeführt werden,
  - b. oder wenn die fußläufige Entfernung des Hauseinganges/der Stiege weniger als 500 m zum Bahnhof Hollabrunn beträgt.
- (4) Im Falle der Errichtung von bis zu 20 Wohnungen und der vertraglich gesicherten, dauerhaften Herstellung von einem für E-Carsharing reservierten Stellplatz auf Eigengrund sowie einer nachgewiesenen dauerhaften, offensiven Kooperation mit einem E-Carsharing Anbieter (oder ähnlichen Systemen) kann der jeweilige Basisfaktor gem. § 5a Abs. 1 der Verordnung um 0,25 reduziert werden. Im Falle der Errichtung von mehr als 20 Wohnungen (ab der 21. Wohnung) ist pro angefangenen 20 Wohnungen jeweils zusätzlich ein E-Carsharing-Stellplatz auf Eigengrund und dessen dauerhafter Betrieb mit E-Carsharing-System zu errichten, um die dauerhafte Reduktion des Basisfaktors um 0,25 in Anspruch nehmen zu können. Entsprechende Nachweise sind diesfalls der Baubehörde auf Anfrage vorzulegen.
- (5) Durch die Erfüllung mehrerer oben angegebenen Mobilitätsmaßnahmen kann der Basisfaktor bis auf maximal 1 reduziert werden.
- (6) Die ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen mathematisch auf- bzw. abzurunden. Wenn die 1. Stelle hinter dem Komma kleiner als 5 ist, wird abgerundet. Ist sie 5 oder größer, wird aufgerundet.

## **§ 5b**

### **BEGRÜNUNG VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN**

- (1) Bei Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume hat auf der ausgewiesenen Freifläche gem. § 4a der Verordnung zu erfolgen. Der Stammumfang hat mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Baumscheibe muss ausreichend groß dimensioniert sein und muss durch eine Fachfirma bescheinigt werden. Die Bäume sind in einem vitalen Zustand zu halten.
- (2) Alternativ zu § 5b Abs. 1 der Verordnung kann der Parkplatz auch mittels Photovoltaik-Modulen überdacht werden, wobei im Rahmen dieser Überdachung je 5 Stellplätze eine Leistung von 10 kWp installiert werden muss.
- (3) Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerecht und ökologisch wertvoll im Sinne der Biodiversität sein.
- (4) Die Ausgestaltung der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt werden müssen. Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.
- (5) Maximal dürfen 15 Stellplätze im Freien errichtet werden.

## **§ 6**

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

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks darf inklusive des Sockels 1,80 m nicht überschreiten. In geneigtem Gelände darf die Höhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen einschließlich des Sockels 2,20 m nicht überschreiten, gemessen vom anschließenden Straßenniveau.
- (2) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die in Bereichen errichtet werden, für die im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgelegt ist, dürfen die in Abs. 1 festgelegte Maximalhöhe überschreiten.
- (3) Das Anbringen von Sichtschutzmatten, Planen oder Netzen an Einfriedungen oder Absturzsicherungen bei Geländern, Terrassen oder Loggien ist, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, nicht gestattet. Blickdichte Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

## **§ 7**

### **SCHILDER, WERBEEINRICHTUNGEN UND SCHAUFENSTER**

- (1) Werbeanlagen sind im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet mit offener oder gekuppelter Bauweise an Zäunen, Gebäuden und im Vorgarten verboten.
- (2) Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung behutsam in das Ortsbild einfügt.
- (3) Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen
- (4) Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.

## **§ 8**

### **AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN**

In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan die Bauhöhe mit „I, II\*“ festgelegt ist, darf die Bauklasse II nur bis zu einer Bauhöhe von 6,00 m ausgenutzt werden.

## **§ 8a**

### **AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN BEI HANGLAGE**

Sind im Bebauungsplan als höchstzulässige Gebäudehöhe zwei arabische Zahlen ausgewiesen, so gilt die niedrigere arabische Zahl grundsätzlich als höchstzulässige Gebäudehöhe. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese höchstzulässige

Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zur höheren arabischen Zahl überschritten werden (siehe Anhang 1).

## **§9**

### **BESONDERE MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf dem Grundstück der Nummer .1553, KG Hollabrunn, ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

## **§ 10**

### **FASSADEN**

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Ortsbildes zu erfolgen.
- (2) Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind grundsätzlich zulässig, können jedoch nach negativer Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Ortsbild im Einzelfall abgewiesen werden.
- (3) An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig.
- (4) Wird im Bauland Kerngebiet (BK) ein Neubau mit mehr als 4 Wohnungen oder sonstige Gebäude mit einer gesamten Fassadenfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> errichtet, kann alternativ zu § 12 Abs. 6 der Verordnung 20% der Gesamtfläche der Fassade, wobei Brandwände, Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind, begrünt werden. Die Begrünung kann mittels boden-, trog- oder wandgebundenen Pflanzen erfolgen. Diese sind nach den Regeln der Technik auszuführen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

## **§ 11**

### **TÜREN, TORE UND FENSTER**

- (1) Bei Neu- Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig.

## **§ 12**

### **DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhengsprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen.
- (2) Die Dachdeckung hat in kleinformatischen Materialien und in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Ortgängen und Ichen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugleichen.
- (3) Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind behutsam in die Dachlandschaft einzufügen.
- (4) Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe behutsam in die Dachlandschaft einzufügen. Gauben sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich behutsam in das Ortsbild einfügen.
- (5) Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) ein Bauwerk errichtet, müssen Flachdächer (bis 15°) ab 30 m<sup>2</sup> begrünt ausgeführt werden, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen soweit technisch möglich über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Alternativ kann eine Fassadenbegrünung nach § 10 Abs. 4 der Verordnung angewendet werden.
- (7) Maximal 25 % der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden dürfen als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Vorschrift für Dachbegrünung sind jene Teile der Dachflächen, welche für die tatsächliche Errichtung von PV und Solaranlagen genutzt werden. Weiters sind Teile ausgenommen, welche eine transparente Deckung aufweisen oder für technische Zwecke genutzt werden (Wärmepumpe, Schächte).

## **§ 13**

### **BALKONE UND LOGGIEN**

- (1) Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und haben sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

## **§ 14**

### **TECHNISCHE ANLAGEN**

- (1) Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

## **§ 15**

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)**

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) sind zur Förderung einer Durchgrünung folgende Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:
  - a. Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,
  - b. Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche
- (2) Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche reduziert werden.

## **§ 16**

### **AUSGESTALTUNG VON ABSTELLANLAGEN IM BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)**

- (1) Die Ausgestaltung von Abstellanlagen im Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) hat analog den Anforderungen des § 5b der Verordnung zu erfolgen. Ausgenommen davon ist der §5b Abs. 5 der Verordnung.

## **ABSCHNITT II: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN DER ZONE 2**

## **§ 17**

### **GELTUNGSBEREICH ZONE 2**

Abschnitt II mit den §§ 18 bis 29 gilt für die als Zone 2 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.



## § 18

### 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).

## § 19

### 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 2) 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 ≥ 700 m<sup>2</sup>, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1400 m<sup>2</sup> linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

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

Parameter:  $y$  = maximal bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>,  $x$  = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m<sup>2</sup> Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils 500 m<sup>2</sup> 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 3) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

## **§ 20**

### **ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN**

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bauweise 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.

## **§ 21**

### **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 m festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

## **§ 22**

### **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.

## **§ 23**

### **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.

## **§ 24**

### **FASSADEN**

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

## **§ 25**

### **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 § 23 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 § 25 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.

## **§ 26**

### **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.

## **§ 27**

### **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.

## **§ 28**

### **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 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt:
- 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.
  - 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.
  - 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.

## **§ 29**

### **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. § 28 dieser 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 III: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

## **§ 30**

### **ALLGEMEINE EINSICHTNAHME**

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

## § 31

### 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

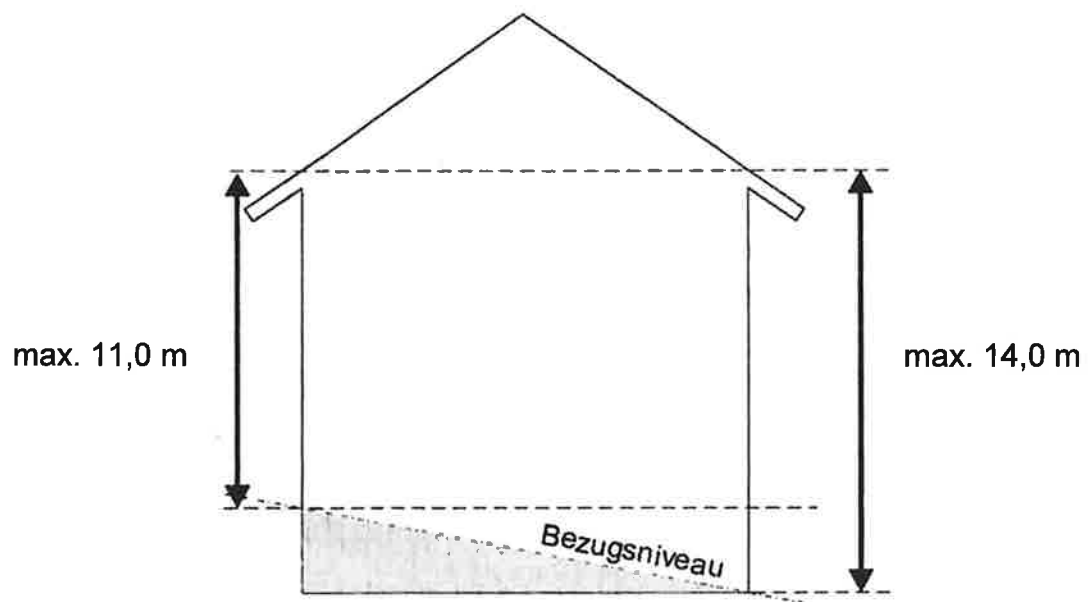
angeschlagen am: 1.10.2025

abgenommen am: 17.10.2025

## Anhang 1

Ausführung und Höhe der Baulichkeiten bei Hanglage gemäß § 8a der Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn

Beispiel, wenn zwei arabische Zahlen als höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen sind:



## Anhang 2

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D1“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala, Magersdorf und Suttensbrunn“ lt. § 19 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften

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 § 19 Abs. (2) 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 § 19 Abs. (2) 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 3

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D2“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala, Magersdorf und Sutttenbrunn“ lt. § 19 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften

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 § 19 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 § 19 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		