

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER MARKTGEMEINDE HIMBERG**

- \* BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 25.03.1998 –  
PZ.: HIMB-BÄ9-9567;
- \* STREICHUNG DES PUNKTES 5.2 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.2003 –  
PZ.: HIMB-BÄ14-10038;
- \* ÜBERARBEITUNG IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 11.05.2010 –  
PZ.: HIMB-BÄ21-10650;
- \* ABÄNDERUNG DER PUNKTE 5.2 UND 5.2.1 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM  
12.12.2012 – PZ.: HIMB-BÄ23-10970;
- \*ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNGEN DER PUNKTE 4 UND 5 IM ZUGE  
GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 11.08.2015 TOP/1b – PZ.: HIMB-BÄ24-11361;
- \*ABÄNDERUNG DES PUNKTES 4.5 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 07.12.2016  
TOP 10 – PZ.: HIMB-BÄ25-11476
- \*ABÄNDERUNG DES PUNKTES 5.3.2 IM ZUGE GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 20.03.2018  
TOP 14 – PZ.: HIMB-BÄ26-11733
- \*ABÄNDERUNG DES PUNKTES 3 UND 5.2 IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES VOM  
20.10.2020 TOP 12 – PZ.: HIMB-BÄ28-12074
- \*ABÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES VOM  
17.12.2024 – PZ.: HIMB-BÄ32-12461-A

### **1. BAUPLATZGESTALTUNG**

1.1 Im Wohnbauland darf das Ausmaß von neu zu schaffenden Bauplätzen folgende Werte nicht unterschreiten:

- „offene“ Bauweise und „offene oder gekuppelte“ Bauweise wahlweise: 500m<sup>2</sup>
- ausschließlich „gekuppelte“ Bauweise und „einseitig offene“ Bauweise: 350m<sup>2</sup>
- innerhalb der bereits geschlossen bebauten Ortsgebiete bzw. in der „geschlossene“ Bauweise: 250m<sup>2</sup>

Grundstückszusammenlegungen sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

1.2 Das Ausmaß von 500 m<sup>2</sup> bei der „offenen“ sowie der „offenen oder gekuppelten Bauweise wahlweise“ bzw. von 350 m<sup>2</sup> bei der „gekuppelten“ oder „einseitig offenen“ Bauweise kann in begründeten Fällen unterschritten werden, insbesondere dann, wenn die Mindestbreite des Grundstückes im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes in offener Bauweise 15m und bei gekuppelter Bauweise 12m nicht unterschreitet. In der „geschlossenen“ Bauweise sind Ausnahmen von der Mindestgröße ebenfalls in begründeten Fällen gestattet, insbesondere bei Bauplätzen für Geschäftslokale.

1.3 Im Wohnbauland muss die Breite von neu zu schaffenden Bauplätzen entlang der Straßenfluchtlinie in der „offenen“ sowie der „offenen und gekuppelten“ Bauweise mindestens 18 m und in der „gekuppelten“ oder „einseitig offenen“ Bauweise mindestens 15 m betragen.

Bei Eckparzellen kann eine Unterschreitung bewilligt werden.

### **2. ANORDNUNG VON BAULICHKEITEN**

2.1 In der Vorgartentiefe ist die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen verboten.

2.2 Bei Errichtung von Garagen müssen diese, ausgenommen in der „geschlossenen“ Bauweise, von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 6 m aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Abstand verringert werden.

2.3 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt

werden. Von den obigen Bestimmungen ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

2.4 Die Errichtung von Kleintierstallungen für gewerbliche oder vereinsmäßige Nutzung ist im Bauland-Wohngebiet nicht gestattet. Bei der Errichtung von Kleintierstallungen für private Nutzung darf diese nicht zu einer Beeinträchtigung der Anrainer führen.

### **3. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHKEITEN**

3.1 Bleiben bei geschlossener Bebauungsweise an der Baufluchtlinie unverbaute Restflächen bestehen, so sind diese durch eine Mauer von mindestens 2 m Höhe zu schließen. Diese Mauer ist in der Höhe auf eine Bezugskante (Fenster, Gesimse etc.) auszurichten und wie die Fassadenfläche zu gestalten.

3.2 Die Gebäudesockel dürfen 90cm nicht überschreiten. Von dieser Vorschreibung können bei Gefährdung durch hohen Grundwasserstand Ausnahmen gemacht werden.

3.3 Das Dach eines Nebengebäudes im Bauwich darf nicht als Terrasse ausgebildet werden.

3.4 Das Niveau einer Terrasse im Bauwich darf um maximal 20cm von dem unmittelbar angrenzenden Niveau des Geländes oder einer ev. Terrasse auf dem jeweiligen Nachbargrundstück abweichen.

### **4. WERBEANLAGEN, EINFRIEDUNGEN, BAULICHKEITEN UNTERGEORDNETEN UMFANGES SOWIE GESTALTUNG VON PRIVATEN KFZ-ABSTELLFLÄCHEN**

4.1 Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbauland ist verboten.

Ausgenommen ist die zeitlich befristete Abgrenzung eines unbebauten Bauplatzes durch eine Plakatwand.

4.2 Die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dächern ist verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Betriebsanlage sind davon nicht berührt.

4.3 Bei „offener und/oder gekuppelter“ sowie „einseitig offener“ Bebauungsweise im Wohnbauland dürfen die Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche eine Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Straßenseitige Mauern sind unzulässig.

4.4 Lagerflächen sind von der Straße her durch eine undurchsichtige Einfriedung oder durch Hinterpflanzung abzugrenzen.

4.5 Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30(2)Z.10 des NÖ-ROG 2014 bzw. des §11(1) der NÖ-BTV:

In der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Agrargebiet (BA)“, sowie „Bauland-Wohngebiet (BW)“ ab 16 Wohneinheiten sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden pro neu errichtete Wohneinheit **1,5 Stellplätze** für Personenkraftwagen zu errichten.

In der Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ bis maximal 15 Wohneinheiten sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden pro neu errichtete Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

4.6 Die Errichtung von privaten Windkraftanlagen ist auf Gebäuden und baulichen Anlagen sowie in den vorderen und seitlichen Bauwischen im Wohnbauland (BK, BA, BW) unzulässig.

### **5. BAULAND-SONDERGEBIET - BADETEICHE**

5.1 Sämtliche Schmutzwässer sind grundsätzlich in einen Kanal einzuleiten und in einer Kläranlage oder einer anderen behördlich genehmigten Form zu entsorgen. Die Auflagen der behördlichen Bewilligung hinsichtlich der Entsorgung sind einzuhalten.

5.2 Die Nutzfläche des Badehauses darf je Baulos 75m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

5.2.1 Bei der Neuerrichtung oder bei einem Um- und Zubau eines Gebäudes (Badehaus, Abstellraum und dergleichen) darf die „höchstzulässige Gebäudehöhe“ von 4,3 m mit keinem Punkt des Gebäudes (auch nicht mit eventuellen Dachkonstruktionen) – gemessen von der an das Baulos anschließenden Verkehrsfläche (Bezugsniveau) – überschritten werden. Darüber hinaus sind nur technische Aufbauten zulässig.

Das Dach darf nur als Flachdach ausgeführt werden. Das Dach darf weiters nicht als Terrasse und dergleichen ausgebildet werden. Eine Begrünung des Daches ist grundsätzlich möglich, das Betreten des Daches ist jedoch lediglich für Wartungszwecke gestattet.

5.2.2 Eine volle Unterkellerung der Badehäuser oder der Abstellräume oder Nebenräume ist gestattet, sofern dies die Grundwasserverhältnisse zulassen. Die lichte Raumhöhe des Kellergeschoßes darf 2,2m nicht überschreiten.

5.2.3 Gartengerätehäuschen, Abstellräume und Nebengebäude in einem Ausmaß von max. 15m<sup>2</sup> (Ergänzung: Nutzfläche) sind nur im seitlichen bzw. hinteren Bereich oder im Verband des Badehauses gestattet.

Bei Badehäusern (Trockenparzellen), welche an der vorderen und hinteren Seite an eine Verkehrsfläche angrenzen, ist die Errichtung nur im seitlichen Bereich gestattet.

Im vorderen Bereich der Baulose sind innerhalb eines Abstandes von 3,00m ab der Einfriedung bzw. ab der Badelosgrenze entlang der internen Erschließungsstraße bewilligungspflichtige Gebäude im Sinne des § 14 Zif. 1 der NÖBO 2014 in Form von Zubauten nicht zulässig.

### 5.3 Werbeanlagen und Einfriedungen

5.3.1 Das Aufstellen sowie Anbringen von Reklame an Wänden und Dächern ist verboten.

5.3.2 Gegen die Zufahrtsstraßen sind die Einfriedungen einschließlich Sockel und einschließlich des Tores max. 1,8m hoch auszuführen. Die Sockelhöhe darf maximal 50cm betragen.

Einfriedungsmauern sind sowohl straßenseitig als auch als seitliche Einfriedungen unzulässig. Lediglich für die Abschirmung von Abstellanlagen für einzelne Mülltonnen können Einfriedungsmauern von max. 120cm Höhe im seitlichen Vorgartenbereich errichtet werden.

Eingangstüren und Einfahrtstore in der straßenseitigen Einfriedung sind nach innen aufgehend auszuführen.

5.3.3 Die Geländeverhältnisse der einzelnen Baulose sind aufeinander abzustimmen.

## 6. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ VON AUSSENBAUTEILEN

6.1 Bei Wohnbaulandflächen, die unmittelbar an die Bahnlinie grenzen, ist im Falle der Schaffung von neuen Wohneinheiten, durch geeignete Maßnahmen für jene Außenbauteile, die in Richtung der Bahntrasse liegen, für einen erhöhten Schallschutz zu sorgen.

## 7. BEGRÜNGSMASSNAHMEN - Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

7.1 Bei der Errichtung von Abstellflächen bei mehr als 4 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.

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

7.2 Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“, „Bauland-Industriegebiet (BI) und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ (ausgenommen Bauland-Sondergebiet-Badeteich) sind Pflanzungen im Bereich der neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 7.1) im

direkten Anschluss an die Park- und Verkehrsflächen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

#### **8. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN**

8.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

8.2 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, Rasengittersteine...).

Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.