



# Marktgemeinde Schwadorf

## Hauptplatz 5

### 2432 Schwadorf

Land: Niederösterreich, Bezirk: Bruck an der Leitha  
Tel. 02230/2240, Fax: 02230/2240-6  
E-Mail: post@schwadorf.gv.at

---

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2017, TOP 3, folgende

### VERORDNUNG

beschlossen:

#### § 1

Aufgrund der §§ 30-34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Schwadorf abgeändert. Gleichzeitig werden auch die Textlichen Bebauungsvorschriften geändert.

#### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: SWAD – BÄ12 – 11398, verfasst von DI Karl Siegl, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs. 3 der NÖ Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

#### § 3

Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften

#### **1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen**

- 1.1.) Die Abteilung von Grundstücken hat unter sinngemäßer Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- 1.2.) Das Ausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen darf bei offener und gekuppelter Bauungsweise 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. In begründeten Fällen (z.B. bei der Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut) darf dieses Maß bis zu 10 % (also bis auf 450 m<sup>2</sup>) unterschritten werden. Ausgenommen von diesen Bestimmungen ist der Bereich „Seilergasse“.
- 1.3.) Auf kleineren, bereits bestehenden Baulücken bzw. in der geschlossenen Bauungsweise genügt eine Baulandgröße von 200m<sup>2</sup>.
- 1.4.) Bei der Neuschaffung von Bauplätzen muss die Breite der Grundstücke entlang der Straßenfluchtlinie bei offener Bauungsweise mindestens 16m betragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Fahnenbauplätze im Bereich des Zufahrtsstreifens zur öffentlichen Verkehrsfläche.

#### **2) Regelungen für die Errichtung von Nebengebäuden (einschließlich Garagen) bzw. Stellplätzen, sowie für das Aufstellen von Mobilheimen und Wohnwagen:**

- 2.1) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit max. 3 Wohneinheiten sind zwei Stellplätze für Personenkraftwagen pro Wohneinheit zu errichten. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist pro 45 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zumindest 1 Stellplatz zu errichten. Die so ermittelte erforderliche Anzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen aufzurunden, wobei die Mindestanzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit in jedem Fall zu errichten ist. Diese Bestimmungen gelten auch bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden – sofern durch den Zubau eine oder mehrere zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.
- 2.2) Garagen sind in der offenen oder gekuppelten Bauungsweise mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Werden alle erforderlichen KFZ-Stellplätze in Form von Garagen errichtet, dürfen diese bis an die vordere Baufluchtlinie herangerückt werden.

2.3) Pro Bauplatz dürfen maximal 2 Grundstücksaus- und -einfahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 6m geschaffen werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstückszufahrten für gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungen, sowie erforderliche Gehsteigabschrägungen im Geschöß- wohnbau (ab 5 Wohneinheiten) für den Bedarf der Müllentsorgung o.ä., sowie bestehende konsens- mäßig errichtete Ein- und Ausfahrten.

2.4) Das dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen ist nur gleichzeitig mit bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.

### **3. Werbeeinrichtungen**

3.1.) Werbeeinrichtungen (ständige Plakatwände, Reklametafeln, Werbetafeln auf Dächern und Hauswänden) sind im Wohnbauland und "Bauland – Sondergebiet (BS)" nicht zulässig, wobei Gewer- beschilder sowie Betriebsankündigungen im Bereich der betroffenen Gebäude davon nicht berührt sind.

### **4. Einfriedungen**

4.1.) Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gegen die Verkehrsfläche darf eine mittlere Gesamthö- he von 1,8m nicht überschritten werden.

4.2.) Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Einfriedung entlang der „Bruckerstraße“ (an der süd- westlichen Straßenseite) ist als Mauer in der derzeitigen Gestaltung und Höhe zu erhalten.

### **5. Freiflächen**

Die im Bebauungsplan festgelegten „Freiflächen“ sind folgendermaßen zu gestalten:

Freifläche 1 (F1) – Parz.Nr. 583:

Die gegenständliche Parzelle ist als Kinderspielplatz zu erhalten.

Freifläche 2 (F2) – Parz.Nr. 573 (teilweise):

Der gegenständliche Bereich ist entweder in Form eines mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzten Windschutzgürtels (mehrstufiger Aufbau) oder als naturnah gestalteter (Wechsel zwi- schen Wiesenflächen, Hecken und Baumgruppen), extensiv gepflegter Grünbereich auszugestalten.

Freifläche 3 (F3) – Parz.Nrn. 546/1, 547/1 und 1149/1 (jeweils teilweise):

Der gegenständliche Bereich ist als mehrstufiger, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen be- pflanzter Windschutzgürtel auszugestalten.

Freifläche 4 (F4) – Parz.Nrn. 236 und 238 (jeweils teilweise):

Der gegenständliche Bereich ist als gärtnerisch ausgestalteter Grünstreifen aus Einzelbäumen bzw. Gehölzstreifen auszugestalten.

### **6. Bauführungen im Bereich „ Kellergebiet – Am Ziegelofen“**

6.1) Bei der Neu- oder Wiedererrichtung oder beim Umbau von bestehenden Kellern ist das überliefer- te Erscheinungsbild der Kellergasse zu berücksichtigen.

Nicht zulässig ist insbesondere die Aufstockung von bisher eingeschossigen Kellergebäuden und – im Hinblick auf die Bestimmungen des §20 (2) Z.20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 – die Umge- staltung zu Wohnhäusern.

6.2) Soweit aufgrund der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen Baubewilligungen für Wohn- oder gewerbliche Zwecke möglich sind, ist ebenfalls auf die Einfügung in das charakteristische Bild dieser Kellergasse zu achten.

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. mit ihrem Bescheid vom 20. Juli 2017, ZI. RU1-BP-535/018-2017 genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Schwadorf, am 3. Juli 2017

Der Bürgermeister:

Jürgen Maschl



An der Amtstafel  
angeschlagen am: 16. Juni 2017  
abzunehmen am: 4. Juli 2017  
abgenommen am: .....