

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER MARKTGEMEINDE HIMBERG**

(BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 25.03.1998; INKL.  
VERFAHREN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DER PLANZAHL  
PZ.: HMB - BÄ 9 - 9567)

	<b>SEITE</b>
1. BAUPLATZGESTALTUNG	1
2. ANORDNUNG VON BAULICHKEITEN	1
3. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHKEITEN	2
4. WERBEANLAGEN, EINFRIEDUNGEN, BAULICHKEITEN UNTERGEORDNETEN UMGANGES SOWIE GESTALTUNG VON PRIVATEN KFZ-ABSTELLFLÄCHEN	2
5. BAULAND-SONDERGEBIET-BADETEICHE	4
6. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ VON AUSSENBAUTEILEN	6

## **MARKTGEMEINDE HIMBERG**

### **BEBAUUNGSPLAN-BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1 -

- STAND INKL. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.2003 -

---

Zusätzlich zur NÖ-Bauordnung 1996 gelten für die Marktgemeinde Himberg folgende Bebauungsvorschriften:

#### **1. BAUPLATZGESTALTUNG**

- 1.1. Im Wohnbauland darf das Ausmaß von neu zu schaffenden Bauplätzen bei offener oder gekuppelter Bauungsweise 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Dieses Ausmaß von 500 m<sup>2</sup> kann jedoch in begründeten Fällen unterschritten werden, insbesondere dann, wenn die Mindestbreite des Grundstückes im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes in offener Bauungsweise 15,00 m und bei gekuppelter Bauungsweise 12,00 m nicht unterschreitet.
- 1.2. Innerhalb der bereits geschlossenen bebauten Ortsgebiete bzw. bei geschlossener Bauungsweise sind 250 m<sup>2</sup> als Mindestgröße einzuhalten. Ausnahmen sind in begründeten Fällen, insbesondere bei Bauplätzen für Geschäftslokale gestattet.
- 1.3. Im Wohnbauland muss die Breite von neu zu schaffenden Bauplätzen entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen und gekuppelten Bauungsweise mindestens 18,00 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, sowie das Aufstellen von Wohnwägen und Mobilheimen verboten.
- 2.2. Bei Errichtung von Garagen müssen diese von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 6,00 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. Bei geschlossener und gekuppelter Bauweise sind Traufen, Firsthöhen und Dachneigungen weitgehend an die Anrainergebäude anzugleichen.

Größere Differenzen sind gestattet:

\* in Bereichen, in denen unterschiedliche Bauklassen angrenzen

\* in Bereichen, in denen 2 Bauklassen wahlweise festgelegt sind.

- 3.2. Bleiben bei geschlossener Bauweise 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.

- 3.3. Die Gebäudesockel dürfen 90 cm nicht überschreiten. Von dieser Vorschrift können bei Gefährdung durch hohen Grundwasserstand Ausnahmen gemacht werden.

- 3.4. Die Mauerwerksöffnungen sind den Proportionen des Baukörpers anzupassen und müssen in Aufteilung, Form und Größe zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Dies gilt insbesondere auch für Schaufenster und Geschäftsportale.

- 3.5. Fassadenfarben und Fassadenverkleidungen, welche der Wahrung des Charakters des Ortsbildes entgegenstehen, sind zu vermeiden.

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

- 4.1. Die Errichtung von Plakatwänden im Wohnbaugebiet ist verboten. Ausgenommen ist die zeitlich befristete Abgrenzung eines unbebauten Bauplatzes durch eine Plakatwand.

## MARKTGEMEINDE HIMBERG

### BEBAUUNGSPLAN-BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 3 -

- STAND INKL. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.2003 -

---

- 4.2. Die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dächern ist verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Betriebsanlage sind davon nicht berührt jedoch ist auf maßvolle und ansprechende Formgebung zu achten.
- 4.3. Bei offener und/oder gekuppelter Bebauungsweise im Wohnbaugebiet dürfen die Einfriedungen der Vorgärten sowohl gegen die Verkehrsfläche als auch an den Nachbargrundstücksgrenzen eine Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,80 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50 cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.
- 4.4. Einfriedungsmauern entlang von Nachbargrenzen bis max. 2,50 m Höhe sind in der geschlossenen Bebauungsweise gestattet. In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise sind solche Mauern nur dann gestattet, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4.5. Lagerflächen sind von der Straße her durch eine undurchsichtige Einfriedung oder durch möglichst standortheimische Hinterpflanzung abzugrenzen. Eine Liste mit standortheimischen Pflanzen liegt am Gemeindeamt auf.
- 4.6. Bei Wohnhausanlagen sind anstelle von Einfriedungen entlang der Straßenfluchtlinie wahlweise Raseneinfassungen, 20-30 cm hohe Sockelmauern oder niedere standortheimische Heckenpflanzen vorzusehen.
- 4.7. Tür- und Torflügel dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen.
- 4.8. Satellitenempfangsantennen und Funkantennen mit Abspannungen dürfen nicht an den zu Straßenfluchtlinien hin gerichteten Fassaden und Dachflächen angebracht werden und sind so anzuordnen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

Wenn aus empfangstechnischen Gründen eine Lösung im Sinne des obigen Satzes nicht möglich ist, kann die Errichtung von Satellitenempfangsantennen und Funkantennen mit Abspannungen auch

auf Fassaden- und Dachflächen, welche von der Straße aus einsehbar sind, angeordnet werden.

Satellitenempfangsantennen sind farblich generell auf den Hintergrund abzustimmen.

- 4.9. PKW-Abstellflächen (ab 10 Stellplätzen) im Freien sind mit möglichst standortheimischen Laubbäumen zu überstellen (zumindest 2 Bäume pro 10 Stellplätze).

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

- 5.1. Die Badehäuser sind unter sinngemäßer Zugrundelegung der Bestimmungen der NÖ-Bauordnung zu errichten.

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

- 5.3. Die gesamte baulich in sich abgeschlossene Nutzfläche des Badehauses darf 59 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Sämtliche offene Überdachungen (Terrassen, überdeckte Lauben und Pergolen, Aussenstiegenanlagen, Hauseingänge usw.) sind bis zu einem Gesamtausmaß von max. 20 m<sup>2</sup> möglich und werden in die bebaute Fläche nicht einbezogen.

- 5.3.1. Die mittlere Gebäudehöhe an der, der Zufahrtsstraße zugewandten Gebäudefront, gemessen von der an das Baulos anschließenden Verkehrsfläche, darf max. 4,30 m betragen. Das Dach darf nicht als Terrasse und dgl. ausgebildet werden.

Eine Begrünung des Daches ist grundsätzlich möglich, das Betreten des Daches ist jedoch lediglich für Wartungszwecke gestattet.

- 5.3.2. Die Dächer sind flach geneigt mit einer Neigung von höchstens 7° auszubilden. Die Verwendung von Dachpappe allein als Dachdeckungsmaterial ist verboten. Bei der Dachausbildung dürfen Attikaverkleidungen nicht höher als 50 cm ausgeführt werden.

## **MARKTGEMEINDE HIMBERG**

### **BEBAUUNGSPLAN-BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 5 -

- STAND INKL. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 10.12.2003 -

---

5.3.3 Bei Kuppelung zweier Badehäuser sind die Gebäudehöhen sowie die straßenseitigen Gebäudefluchten bzw. Überdachungen einander anzugleichen.

5.3.4. Badehäuser müssen nach Bauform, Baustoffen und Farbe so beschaffen sein, dass sie sich in den Charakter der Landschaft einfügen. Ein Einbruchschutz bei Fenstern und Türen ist so auszuführen, dass sich das verwendete Material und dessen Farbe in das Gesamtbild des Badehauses einfügt.

5.3.5. Eine volle Unterkellerung der Badehäuser ist gestattet, sofern dies die Grundwasserverhältnisse zulassen. Eine Unterkellerung der Badehäuser außerhalb der bebauten Fläche ist gestattet, wenn

- a.) das Gesamtausmaß der Unterkellerung von 59 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird,
- b.) das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die lichte Raumhöhe des Kellergeschoßes darf 2,20 m nicht überschreiten.

5.3.6. Gartenhäuschen, Gartengerätehäuschen, -abstellräume und dergleichen in einem Ausmaß von max. 10 m<sup>2</sup> (Ergänzung: Nutzfläche) sind nur im seitlichen bzw. hinteren Bereich gestattet und müssen so in das Badehaus integriert oder, wenn freistehend, so umpflanzt werden, dass sie von der Straße aus möglichst nicht gesehen werden und das Ortsbild nicht gestört wird.

Die mittlere Gebäudehöhe darf 2,40 m nicht überschreiten. Bei Badehäusern (Trockenparzellen), welche an der vorderen und hinteren Seite an eine Verkehrsfläche angrenzen, ist die Errichtung nur im seitlichen Bereich gestattet.

## **5.4. Werbeanlagen und Einfriedungen**

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

- 5.4.2. Gegen die Zufahrtsstraßen sind die Einfriedungen einschließlich Sockel und einschließlich des Tores max. 1,40 m hoch und durchsichtig auszuführen. Die Sockelhöhe darf maximal 40 cm betragen.

Einfriedungen zwischen den Baulosen sind durch Hecken oder durch max. 120 cm hohe durchsichtige Einfriedungen zu bilden. Einfriedungsmauern sind sowohl vorne als auch seitlich unzulässig. Lediglich für die Abschirmung von Abstellanlagen für einzelne Mülltonnen können Einfriedungsmauern von max. 120 cm errichtet werden.

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

Die Errichtung von Eingangs-, Tür- und Toranlagen im seitlichen Bauwich zur Abschirmung des Hintergartens ist möglich, wenn sie in gefälliger Form und mit teilweiser Hinterpflanzung ausgeführt wird.

- 5.4.3. Eine Haupteinfriedung der Gesamtanlage ist aus Drahtgitter ohne Sockel, max. 2,00 m hoch, vom jeweiligen Konsenswerber herzustellen und möglichst mit standortheimischen lebenden Hecken zu hinterpflanzen.
- 5.4.4. 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.

**Zusatzinformationen zu den Grundstücken Tannhäuserring  
Gemeinde Himberg.**

- 1) Die Anschließungskosten werden direkt von der Marktgemeinde Himberg an den Grundstückseigentümer verrechnet.
- 2) Die Herstellungskosten für den Elektroanschluss inklusive Kombi-Bock ( Strom/Gas ) werden bei Kaufvertragserrichtung verrechnet.
- 4) Bauvorschriften:
  - a) verbaubare Fläche  $170 \text{ m}^2 + 4 \%$  der Grundstücksfläche inkl. Nebengebäude (z.B. Garage)
  - b) Bauweise: offen oder gekuppelt
  - c) Bauklasse I und II
- 5) Die Wasseranschlussabgabe bzw. die Kanalanschlussgebühr werden von der Marktgemeinde Himberg vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt auf Grund der Flächen und der angeschlossenen Geschosse.
- 6) Kabel TV ist bereits in der Straße verlegt, Anschluss jederzeit möglich.