MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL

2371 Hinterbrühl | Hauptstraße 29a | Tel. 02236/262 49 – 0, Fax DW – 20
E-Mail: gemeinde@hinterbruehl.com | Internet: www.hinterbruehl.com

Bebauungsvorschriften

(beschlossen im Gemeinderat am 21.10.2025)

§ 1 Auf Grund des §34 NÖ ROG 2014, LBGl. 3/2105 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Hinterbrühl in den gekennzeichneten Bereichen geändert und neu dargestellt.

§ 2 Die Plandarstellungen Nr. R-1901/BEP/05/B, Blatt 3 und 6 und Nr. R-1901/BEP/06/B, Blatt 4 und 5, werden durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-1901/BEP/07/B, Blatt 3, 4, 5 und 6, erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“, ersetzt.
Die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend den Änderungspunkten 1 bis 3 in der Plandarstellung Nr. R-1901/BEP/07/E, Blatt 4, 5 und 6, festgelegt.
Als Abänderung zum Auflageentwurf wird der Änderungspunkt 2 in überarbeiteter Form mit adaptierten Baufluchtlinien und Freiflächen beschlossen und für das Grundstück Nr. 640/2, KG Hinterbrühl, anstelle der bisher vorgesehenen wahlweise einseitig offenen/offenen („eo,o“) die offene Bebauungsweise („o“) festgelegt.

§ 3 Die Bebauungsvorschriften werden geändert und lauten wie folgt:

1. Abschnitt I Bauland
2. Abschnitt II Schutzzonen
3. Abschnitt III Grünland
4. Inkrafttreten

1. ABSCHNITT I – BAULAND
(Bauland – Kern-, Wohn-, Agrar- und Sondergebiet)

1.1. Änderung der Grundgrenzen, Mindestmaße von Bauplätzen (Grundstücken) (ausgenommen Bauland – Sondergebiete)

1.1.1. Bei der Teilung von Bauplätzen (Grundstücken) hat die Mindestfläche von neu zu schaffenden Bauplätzen (Grundstücken) im Bauland in der Katastralgemeinde Hinterbrühl 1.000 m2 und in den Katastralgemeinden Sparbach und Weissenbach 700 m2 zu betragen. Für den Bereich, der im Bebauungsplan als BB1 gekennzeichnet ist, hat bei der Teilung von Bauplätzen (Grundstücken) die Mindestfläche von neu zu schaffenden Bauplätzen (Grundstücken) im Bauland 700m² zu betragen.

1.1.2. Bestehende Grundstücke, die die Mindestfläche (in der Katastralgemeinde Hinterbrühl 1.000 m2 und in den Katastralgemeinden Sparbach und Weissenbach 700 m2) nicht haben, dürfen durch Teilung nur vergrößert werden, selbst wenn dadurch die Mindestfläche nicht erreicht wird.

1.1.3. In der Katastralgemeinde Hinterbrühl sind im Bauland in dem die Bauklassen „I,II” festgelegt sind, Bauplätze bis zu einer Mindestgröße von 700 m2 zulässig; auf diesen Bauplätzen ist ausschließlich die Bauklasse I zulässig.

1.2. Maximal- und Minimalausmaße sowie Anordnung von Bauwerken

1.2.1. Die bebaute Fläche darf höchstens 300 m² je Bauplatz betragen, ausgenommen Gebäude, im Bauland Sondergebiet und Gebäude, die landwirtschaftlichen Betriebszwecken dienen, sowie für erforderliche Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur.

Als Gebäude im öffentlichen Interesse gelten nur solche im Eigentum einer Gebietskörperschaft oder einer von einer Gebietskörperschaft beherrschten Gesellschaft. Weiters gilt die Beschränkung der bebauten Fläche nicht für folgende Grundstücke, die in Hinblick auf die strukturelle Entwicklung besondere Eignungen für großvolumige Bauvorhaben aufweisen:
.27, .426, .34, 639/4, 193/4, 1001, 79/14, 84/2 KG Hinterbrühl
97/2, 230/1, 404 KG Weissenbach

1.2.2. Die bebaute Fläche von Hauptgebäuden muss mindestens 80 m2 betragen.

1.2.3. Gebäude, ausgenommen Nebengebäude, sind so anzuordnen, dass nur ein Gebäude je Bauplatz errichtet wird. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.2.4. Der in der Plandarstellung als BB1 gekennzeichnete Bereich (Besondere Bestimmungen) ist von den Bestimmungen 1.2.1 bis 1.2.3 ausgenommen bzw. ist Bestimmung 1.2.1 für die darin angeführten Grundstücke anzuwenden.

1.2.5. Unversiegelte Grundflächen sind Teile von Bauplätzen, in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind, ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,80 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt.
Die unversiegelte Grundfläche muss mindestens 50% der Bauplatzfläche, mindestens jedoch 400 m2 betragen. Bei einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichte von 40% und mehr beträgt das Ausmaß dieser unversiegelten Grundfläche 70% jener Fläche, die sich aus der Differenz der Bauplatzfläche und der zulässigen bebaubaren Fläche ergibt. Die Mindestgröße der unversiegelten Grundfläche von 400 m2 gilt nicht für Bauplätze mit einer Fläche unter 700 m2.
Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Bauland - Sondergebiet gewidmet sind. Weiters gilt die Beschränkung der versiegelten Flächen nicht für nachfolgende Grundstücke mit bestehenden Handelseinrichtungen, die im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind:
193/4, KG Hinterbrühl
404 und 230/1, KG Weissenbach
Bei einer baulichen Veränderung (durch Abbruch und Neubau oder Abänderung eines bestehenden Bauwerks) darf das Ausmaß der auf Grund einer am 31.12.2023 vorliegenden Baubewilligung bestehenden versiegelten Flächen nicht weiter vergrößert werden.

1.3. Bestimmungen für die Gipszonen 1 u. 2

1.3.1. Liegt das Grundstück zum Teil od. zur Gänze in der „Gipszone – Zone 1 od. Zone 2“, laut dem der Verordnung beiliegenden Plan (Plannr. VO/1 - Beschlussexemplar vom 5. 11. 2018), der Bestandteil der Verordnung ist, dann gelten folgende Bestimmungen:

1.3.1.1. Bauplatzerklärungen

Im Bereich der Zone 1 ist im Verfahren zur Bauplatzerklärung gemäß § 11 NÖ Bauordnung 2014 eine Baugrunderkundung, erstellt durch einen dazu befugten Fachmann, etwa aus dem Fachgebiet der technischen Geologie oder der Ingenieurgeologie, vorzulegen. Dabei ist die Tragfähigkeit des Untergrundes in Zusammenhang mit möglichen natürlichen Gipsvorkommen für ein bewilligungspflichtiges künftiges Bauvorhaben zu bescheinigen, wobei die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind und die höchstmögliche nach diesem Plan zulässige Kubatur für die technische Beurteilung heranzuziehen ist. Die Inhalte des Gutachtens des Geologischen Dienstes vom 16. Juni 2016, BD1-G-194/020-2014 (GRÖSEL 2016) sind zu beachten.

Im Bereich der Zone 2 sind die Tragfähigkeit des Untergrundes in Zusammenhang mit möglichen natürlichen Gipsvorkommen und zusätzlich die Stabilität des Untergrundes oberhalb künstlich geschaffener Hohlräume (Grubengebäude der Seegrotte samt zusätzlicher Bergbauhohlräume für die Flugzeugproduktion („Stollenhorizont Betrieb Languste – 1944 bzw. Werk „Lisa“) nachzuweisen. Diese Expertise kann durch einen Fachmann aus den Fachbereichen Fels-, Gebirgsmechanik und Ingenieurgeologie mit einer

Spezialisierung im Untertagebau bzw. Hohlraumbau erbracht werden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist rechnerisch nachzuweisen.

1.3.1.2. Bauvorhaben

Im Bereich der Zone 1 ist bei Verfahren nach § 14 NÖ Bauordnung 2014 eine Baugrunderkundung, erstellt durch einen dazu befugten Fachmann, etwa aus dem Fachgebiet der technischen Geologie oder der Ingenieurgeologie, vorzulegen, wobei dieses Gutachten zu bescheinigen hat, dass der Baugrund eine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrunds in Zusammenhang mit möglichen Gipsvorkommen für das eingereichte Bauvorhaben besitzt. Das Gutachten kann zwingende Auflagen für die Bauführung vorsehen. Die Vorgaben des Gutachtens des Geologischen Dienstes vom 16. Juni 2016, BD1-G-194/020-2014 (GRÖ-SEL 2016), sind zu berücksichtigen.

Im Bereich der Zone 2 sind die Tragfähigkeit des Untergrundes in Zusammenhang mit möglichen natürlichen Gipsvorkommen und zusätzlich die Stabilität des Untergrundes oberhalb künstlich geschaffener Hohlräume (Grubengebäude der Seegrotte samt zusätzlicher Bergbauhohlräume für die Flugzeugproduktion („Stollenhorizont Betrieb Languste – 1944 bzw. Werk „Lisa“) nachzuweisen. Diese Expertise kann durch einen Fachmann aus den Fachbereichen Fels-, Gebirgsmechanik und Ingenieurgeologie mit einer Spezialisierung im Untertagebau bzw. Hohlraumbau erbracht werden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist rechnerisch nachzuweisen.

Wurden bereits bei der Bauplatzerklärung Gutachten im Sinne des Punktes 1.3.2.1 vorgelegt, so entfällt eine neuerliche Vorlage - ausgenommen bei unterirdischen Bauwerken, die über den Umfang einer gewöhnlichen Unterkellerung hinausgehen oder wenn sich im Einreichprojekt die Lastannahmen gegenüber jenen des Gutachtens der Bauplatzerklärung mehr als geringfügig verändert haben.

Im Bereich der Zonen 1 und 2 wird die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (§ 14 Z1) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland sowie die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2) – z.B. Carport, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland, ausdrücklich von der Vorlage der genannten Gutachten ausgenommen sofern diese Maßnahme singulär beantragt wird und nicht Teil eines Gesamtprojektes ist.

Bei Bauvorhaben geringeren Umfanges, welche nach § 14 NÖ BO 14 bewilligungs-pflichtig sind, kann die geologische Begutachtung entfallen, wenn der Sachverständige feststellt, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Untergrund aus geologischer Sicht entfaltet.

1.4. Ableitungen von Wässern

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 19 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in dem Ausmaß eingeschränkt - sofern die Niederschlagswässer nicht in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden – als die Wässer großflächig auf dem Grundstück zu verrieseln sind (Flächenversickerung).
Neubauten sind jedenfalls an bestehende Regenwasserkanäle anzuschließen, sofern kein hydrogeologischer Nachweis über Versickerungsmöglichkeiten auf Eigengrund erbracht werden kann.
Die Planung und Bemessung von Flächenversickerungsanlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (i.d.F. April 2005), dem ÖWAV-Regelblatt 45 oder gleichwertigen Verfahren zu erfolgen.

Liegt das Grundstück zum Teil od. zur Gänze in den hydrogeologischen Zonen HGZ-A, HGZ-B oder HGZ-C, laut dem der Verordnung beiliegendem Plan (Plannr. R-

1901/02/B/SW/Hydrogeo_Zonen), der Bestandteil der Verordnung ist, dann gelten im Detail folgende Bestimmungen:

In der HGZ-A können die anfallenden Wässer an der Oberfläche bzw. sehr seicht in die Alluvionen versickert werden. Dabei sind Ausführungen mittels seichter Mulden, seichter Kiesrigole und Sickerboxen, sowie seichter Schächte o.ä. mit einer Sohltiefe von max. 1,5 m unter der Geländeoberkante zulässig. So ist eine Versickerung auf Eigengrund möglich. Falls die Versickerungselemente z. B. aufgrund von beengten Platzverhältnissen tiefer reichen müssen, ist die Ausarbeitung eines Hydrologisch-hydrogeologischen Gutachtens zur möglichst schadlosen Verbringung bzw. Versickerung erforderlich. Sollte sich hierbei herausstellen, dass (technisch) keine schadlose Versickerung möglich ist, ist eine Einleitung in den (Regenwasser)Kanal zulässig.
Im Hinblick auf die Bestimmungen gem. §45 Abs. 6 NÖ BO 2014 wird festgelegt, dass die Verbringung von Wässern aus Wasserbehältern, Schwimmbecken oder Teichen über eine Wiese bzw. Rasenflächen möglich ist.

In der HGZ-B ist die Ausarbeitung eines Hydrologisch-hydrogeologischen Gutachtens zur möglichst schadlosen Verbringung bzw. Versickerung erforderlich. Sollte sich hierbei herausstellen, dass dies aufgrund der geologischen Situation nicht möglich ist, ist die Einleitung von Niederschlagswässern in den (Regenwasser)Kanal zulässig.
Dachflächen bzw. alle sonstigen versiegelten Flächen, deren projizierte Grundfläche kleiner oder gleich 30 m² ist, sind von den Auflagen hinsichtlich der Verbringung von Niederschlagswässern ausgenommen. Diese Ausnahmeregelung kann einmalig pro Bauplatz in Anspruch genommen werden. Bei intensiv begrünten Garagen- bzw. Carportdächer gemäß ÖNORM 2506-1 sowie ÖNORM B 2501 kann die projizierte Grundfläche der Dächer auf eine Fläche bis zu 60 m2 erhöht werden.
Bei diesen Kleinflächen ist eine Versickerung direkt an der Oberfläche bzw. eine oberflächennahe Versickerung anzustreben. Diese kann über die freie Fläche (z. B. Rasen) oder eine seichte Mulde erfolgen. Weiters sind seichte Kiesrigole, Sickerboxen sowie seichte Schächte mit einer Sohltiefe von max. 1,5 m unter der Geländeoberkante zulässig. Sind tiefere Sickerelemente vorgesehen, so sind seitens des Planers Alternativvarianten zu prüfen, bzw. ist ein entsprechendes Hydrologisch-hydrogeologisches Fachgutachten zu erstellen.
Im Hinblick auf die Bestimmungen gem. §45 Abs. 6 NÖ BO 2014 wird festgelegt, dass Wässer aus Wasserbehältern, Schwimmbecken oder Teichen großflächig auf dem Grundstück zu verrieseln sind. Falls dies nachweislich nicht möglich ist, kann um eine Einleitung in den (Schmutzwasser)Kanal angesucht werden.

In der HGZ-C besteht aufgrund des erhöhten Gefahrenpotentials durch div. Versickerungen eine generelle Anschlusspflicht an den (Regenwasser)Kanal. Bei neuen Bauprojekten ist jedenfalls eine Anschlussmöglichkeit im Zuge der Baumaßnahme herzustellen. Wo dies nicht möglich ist, ist die Ausarbeitung eines Hydrologisch-hydrogeologischen Gutachtens erforderlich, um eine möglichst schadlose Verbringung der Wässer zu erreichen.
Bei negativem Ergebnis des Gutachtens ist ggf. eine Umsetzung des Bauvorhabens nicht möglich.
Im Hinblick auf die Bestimmungen gem. §45 Abs. 6 NÖ BO 2014 wird festgelegt, dass Wässer aus Wasserbehältern, Schwimmbecken oder Teichen großflächig auf dem Grundstück zu verrieseln sind. Falls dies nachweislich nicht möglich ist, kann um eine Einleitung in den (Schmutzwasser)Kanal angesucht werden. Ist auch dies nicht möglich, müssen die Wässer abgepumpt und andernorts ordnungsgemäß verbracht werden, bzw. ist eine Befüllung vorgenannter Wasserbehälter, Schwimmbecken oder Teiche nicht zulässig.

Hinsichtlich Schwimmbäder wird für alle hydrogeologischen Zonen festgelegt, dass Spül- und Reinigungswässer, insbesondere Filterrückspülungswässer, aufgrund ihrer organischen Inhaltstoffe in den Schmutzwasserkanal abzuleiten sind. Beckenwässer mit Aktivchlorgehalten unter 0,05 mg/Liter können bei fehlendem Regenwasserkanal auf eigenem Grund und Boden großflächig über eine geschlossene Grünvegetation verrieselt werden.

1.5. Änderung der Höhenlage des Geländes

1.5.1. Geländeveränderungen im seitlichen u. hinteren Bauwich:

Zu den seitlichen und hinteren Grenzen der Grundstücksgrenzen sind bei Niveauveränderungen Böschungen mit einer Höchstneigung von 1:2 (Höhe: Breite) herzustellen. Zwischen Grundgrenze und Böschungsfuß bzw. Böschungskrone der Geländeveränderung ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundgrenze einzuhalten. Die Errichtung von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m vom Bezugsniveau ist zulässig. Zwischen Grundgrenze und Stützmauern ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

1.5.2. Ausgenommen sind Geländeveränderung und die maximale Höhe von 1,5 m von Stützmauern, die der unbedingt erforderlichen Erschließung eines Bauplatzes dienen.

1.5.3. Abweichungen von dieser vorstehenden Festlegung können bewilligt werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer die Niveauveränderungen gemeinsam durchführen.

1.6. Garagen und Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

1.6.1. Garagen und Carports sind im vorderen Bauwich zulässig. Ausgenommen davon sind Bereiche innerhalb von Schutzzonen gem. Abschnitt II.

1.6.2. Die Gesamtbreite von Ein- u. Ausfahrten darf an der Straßenfluchtlinie höchstens 6 m betragen.

1.7. Abstellanlagen

1.7.1. Bei Reihenhäusern und Wohnhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten wird die Mindestanzahl der Kraftfahrzeug-Stellplätze mit 1,75 Plätzen je Wohneinheit festgelegt, wobei auf volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.

1.7.2. Bei Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten wird die Mindestanzahl der Kraftfahrzeug-Stellplätze mit 1 Stellplatz je 75 m2 Wohnnutzfläche festgelegt.

1.8. Bauliche Anlagen im vorderen Bauwich

1.8.1. Baulichkeiten für Müllgefäße und Abfallsammlung sowie Zähleranlagen von Versorgungseinrichtungen sind im vorderen Bauwich erlaubt und mit Einfriedungen in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Bauwerke, die der Abfallsammlung dienen, sind so zu errichten, dass die Sammelbehälter vom öffentlichen Gut nicht einsehbar sind.

1.9. Sonstige Bauvorschriften

1.9.1. Antennenanlagen: Bei Mehrfamilienhäusern ist je Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage nur eine Antennenanlage zulässig.

1.9.2. Werbe- und Ankündigungsanlagen, Informationstafeln, Gewerbeschilder, Geschäftsaufschriften bzw. Lichtreklamen, auch an Hauswänden, sind harmonisch zu gestalten und zu gliedern und haben sich in die bestehende Bebauung - soweit vorhanden - einzufügen.

1.9.3. Plakatwände an Straßenfluchtlinien sind verboten (ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung).

1.9.4. Das Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Boote und dgl., in fahruntüchtigen bzw. nicht zulassungsfähigen Zustand (Havarien, Wracks u. dgl.), sowie die Lagerung von Fahrzeugteilen und Sperrmüll ist auf Bereichen von Grundstücken nicht gestattet, soweit sie von öffentlichen Flächen her einsehbar sind.

1.9.5. Sendemasten über 5,00 m Gesamthöhe sind unzulässig.

1.9.6. Windräder zur Energiegewinnung sind nicht zulässig.

1.9.7. Das Aufstellen von nicht ortsfesten Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Mikrohäuser), ist unzulässig

1.10. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks

1.10.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Parks dürfen eine Bauwerkshöhe von 1,80 m nicht überschreiten (gemessen vom Bezugsniveau) und sind durch Pfeiler oder Steher in Felder von maximal 3,00 m Länge zu gliedern.

1.10.2. Die Anbringung von Stacheldraht oder Glassplittern an Einfriedungen ist unzulässig.

1.11. Freiflächen im Bauland

1.11.1. Freiflächen F:
Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.11.2. Freiflächen F1:
Die Freiflächen sind als unversiegelte Grünflächen (z. B. Wiesen-, Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Staudenbeete etc.) zu gestalten und von jeglichen Bauwerken – mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen – freizuhalten. Bestehende Gehölzkulissen mit Altbaumbeständen sind in ihrer Struktur und Artenzusammensetzung als naturnahe Landschaftselemente zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
Im Nahebereich von Gebäuden ist zur Vermeidung von Risiken durch Windwurf, Astbruch oder Wurzelbeeinträchtigungen auf einen angemessenen Schutzabstand zu Gebäuden zu achten. Für diesen Abstandbereich gilt die Erhaltungspflicht der Gehölzkulisse nicht. Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Schutzabstandes hat unter Berücksichtigung der Baumart, des Baumalters, der Standortverhältnisse und der Gebäudenutzung zu erfolgen.

2. ABSCHNITT II – SCHUTZZONEN

2.1. Gestaltung der Bauwerke – Allgemeine Bestimmungen

2.1.1. DÄCHER

In Bereichen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mehr als 20° und darf maximal 60° betragen, wobei höchstens ein Dachknick (= Übergang unterschiedlicher Dachneigungen) pro Dachansichtsfläche zugelassen ist. Die Dächer sind mit einem First auszubilden.
Davon abweichende Dachneigungen sind nur im Falle von Umbauten im Bestand zulässig. Für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit solcher Umbauten im Bestand, ist ein „Schutzzonengutachten“ des Gestaltungsbeirats gem. Punkt 2.2.4 einzuholen.

Die Errichtung von Flach- und Pultdächern ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Zubauten im Ausmaß von max. 1/3 der Grundrissfläche des bestehenden Hauptgebäudes sowie Zu- und Umbauten an Hauptgebäuden mit bestehenden Flachdächern.
Bemessungsgrundlage für bauliche Erweiterungen ist die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Erfassung als schützenswertes Einzelobjekt (Auflage gem. §33 Abs. 1 NÖ ROG 2014 zur Schutzzone 2022).

Ein Drittel der Dachfläche (bebaute Fläche gem. §4 Z. 9 NÖ BO 2014 idgF) des Hauptgebäudes darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

Reflektierende Deckungsmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind PV-Anlagen gem. 2.1.4.

2.1.2. FASSADEN

Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden müssen verputzt ausgeführt werden.

Fassadenverkleidungen mit Metall, Faserzement, Naturstein oder anderen Materialien sowie groß- oder kleinformatige Platten sind nicht zulässig. Sockelbereiche sind davon ausgenommen.
Gestaltungselemente in Holzbauweise sind zulässig, sofern die Summe aller Fassadenflächen mit Gestaltungselementen und ortstypischen Vorbauten in Holzbauweise je Schauseite max. 30% der Fassadenfläche und max. 60m2 der Fassadenfläche beträgt.

Vorbauten sind zulässig, sofern ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes und die Tiefe nicht mehr als 3m betragen.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig. Diese kann trog-, boden- und wandgebunden erfolgen. Die erforderlichen Pflanzgefäße und Kletterhilfen unterliegen keinen Materialbeschränkungen.

Hinsichtlich Farbgebung der Fassadengrundflächen sind die Farbtöne und Farbhelligkeiten der Fassadenflächen entsprechend den unter 2.2.1 dokumentierten Hauptgebäuden anzuwenden. Zusätzlich sind grüne Farbtöne zugelassen. Die Verwendung von grellen und stark gesättigten Farben ist nicht zulässig.
Eine Fassadengestaltung mit Gliederungs- und untergeordneten Gestaltungselementen ist zulässig.

2.1.3. FENSTERÖFFNUNGEN

In Dachflächen, welche von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, dürfen Dachflächenfenster und/oder Dachgaupen auf insgesamt maximal 25% der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut werden.
Als Dachfläche gilt die gesamte Fläche zwischen Traufe, First und Ortgang, auch wenn diese unterschiedliche Neigungen, also einen Knick, aufweist. Versetzt angeordnete Dachflächen, wie z.B. über Gebäudefronten gemäß § 53 Abs.2 der NÖ BO 2014, sind getrennt zu bewerten.
Die maximal zulässige Fläche der Dachflächenfenster bzw. der Dachgaupen ist die Fläche der Öffnung in der Ebene der Dachfläche, also der Dachausschnitt.

2.1.4. TECHNISCHE ANLAGEN

In Bereichen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sind Antennen (Fernseh-, Funk- und Parabolantennen etc.), Klimaanlagen, Windkraftanlagen sowie Leitern, Stege und Geländer für die Durchführung der Reinigung und Überprüfung von Abgasfängen nicht zulässig.

An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dächern von Hauptgebäuden sind Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen.
Auf Flachdächern sind davon abweichende Konstruktionen zulässig, wobei die Gesamtkonstruktion von Photovoltaikanlagen die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Bei Neubauten sind außenliegende Beschattungsvorrichtungen (Rollläden) an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden im Unterputz auszuführen.

2.1.5. AUSNAHMEN

Für Gebäude mit öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Veranstaltungsräumlichkeiten der Gemeinde, Sicherheitseinrichtungen u. dgl.) sowie in Bauland Sondergebieten sind Ausnahmen in Bezug auf die Bestimmungen 2.1.1., 2.1.2, 2.1.3 und 2.1.4 möglich.
Abweichungen von den Bestimmungen 2.1.1 – 2.1.4 sind weiters möglich, wenn die Ortsbildverträglichkeit gegeben ist. Für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit ist ein „Schutzzonengutachten“ des Gestaltungsbeirats gem. Punkt 2.2.4 einzuholen.

2.1.6. EINFRIEDUNGEN

Ergänzend zu den allgemeinen Bebauungsbestimmungen 1.10 sind Ausführungen von Zaunfeldern aus vollflächigen und vollflächig wirkenden Kunststoffelementen sowie das Anbringen von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen u. dgl. sowie das unmittelbare Aneinandersetzen von Latten u. dgl. unzulässig.

Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonaler Richtung vollflächig wirkend ausgebildet werden, um eine straßenseitige Durchsicht, betrachtet im rechten Winkel zur Einfriedung, zu gewährleisten und oberhalb des Sockels nur zu weniger als 30% aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen.
Ausgenommen davon sind die von der Schutzzone betroffenen Teilabschnitte der Gaadner Straße und Johannesstraße.
Die Einfriedungen sind mit einem Sockel in einer Höhe von mindestens 30 cm und maximal 60 cm auszubilden. Ausgenommen davon sind geländebedingt erforderliche Stützmauern, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf.
Auf Stützmauern ab einer Höhe von 1,80 m darf eine nicht vollflächig wirkende Absturzsicherung in einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden.

2.1.7. CARPORTS

In Bereichen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sind Carports bis zu maximal 35 m² überdeckter Grundfläche und 3,0 m Höhe zugelassen.

2.2. Gestaltung der Bauwerke - Schutz von Einzelobjekten

2.2.1. GELTUNGSBEREICH

Im Bereich der nachfolgenden Grundstücke wurde die Schutzwürdigkeit von Hauptgebäuden festgestellt und in den zugehörigen Datenblättern dokumentiert:

KG	Datenblatt	Straße	Haus Nr.	Parz.	Sonstiges
Hinterbrühl	A/01	Hauptstraße	21	.264	
Hinterbrühl	A/02	Hauptstraße	25	191/4	
Hinterbrühl	A/03	Gießhübler Straße	8	416/3	
Hinterbrühl	A/04	Wagnerstraße	1	292/2	
Hinterbrühl	A/05	Kientalgasse	2	.18	
Hinterbrühl	A/06	Franz Schubert Straße	7	110/2	
Hinterbrühl	A/07	Kröpfelsteigstraße	40	720/1	
Hinterbrühl	A/08	Dr. Hermann Gmeiner Gasse	5	713/9	
Hinterbrühl	A/09	Hohlgasse	2	.21	
Hinterbrühl	A/10	Parkstraße	14	33/1	
Hinterbrühl	A/11	Parkstraße	29	.26	
Hinterbrühl	A/12	Hauptstraße	114	157/1	
Hinterbrühl	A/13	Hauptstraße	42	.105/1	
Hinterbrühl	A/14	Grutschgasse	8	203/2	
Hinterbrühl	A/15	Hauptstraße	6-8	4/2, 4/6	
Hinterbrühl	A/16	Graf Mailath Gasse	10	280/4	
Hinterbrühl	A/17	Johannesstraße	23	.121/1 .121/2	
Hinterbrühl	A/18	Mannlichergasse	6	343/2	
Hinterbrühl	A/19	Wagnerstraße	8	304	

Hinterbrühl	A/20	Hauptstraße	144	52/1	
Hinterbrühl	A/21	Graf Mailath Gasse	4	.145	
Hinterbrühl	A/22	Franz-Schubert Straße	12	145/1	
Hinterbrühl	A/23	Fürstenweg	31	.115	
Hinterbrühl	A/24	Grillparzerpromenade	1	.465	
Hinterbrühl	A/C 1	Hauptstraße	32	.42/1	
Hinterbrühl	B/01	Kröpfelsteigstraße	16	695/1	
Hinterbrühl	B/02	Kröpfelsteigstraße	28	.202	
Hinterbrühl	B/03	Kröpfelsteigstraße	26	700/3	
Hinterbrühl	B/04	Kröpfelsteigstraße	20	696/2	
Hinterbrühl	B/05	Kröpfelsteigstraße	10	.69	
Hinterbrühl	B/06	Kröpfelsteigstraße	6	.198	
Hinterbrühl	B/07	Hauptstraße	44	.104	
Hinterbrühl	B/08	Johannesstraße	21	.120	
Hinterbrühl	B/09	Kröpfelsteigstraße	32	.224	
Hinterbrühl	B/10	Regenhartstraße	1	.323	
Hinterbrühl	B/11	Parkstraße	3	12/3	
Hinterbrühl	B/12	Parkstraße	1	12/1	
Hinterbrühl	B/13	Hauptstraße	1	2	
Hinterbrühl	B/14	Wagnerstraße	1	292/3	
Hinterbrühl	B/15	Kröpfelsteigstraße	8	688/2	
Hinterbrühl	B/C 1	Hauptstraße	45	.350	
Hinterbrühl	C/01	Hauptstraße	70b	.33/2	
Hinterbrühl	C/02	Hauptstraße	56	.38	
Hinterbrühl	C/03	Hauptstraße	54	633/6	
Hinterbrühl	C/04	Hauptstraße	40	615/1	
Hinterbrühl	C/05	Wagnerstraße	2	298	
Hinterbrühl	C/06	Gaadner Straße	34	.16/1	
Hinterbrühl	C/07	Hauptstraße	50	625/1	
Hinterbrühl	C/08	Hauptstraße	48	624/2	
Hinterbrühl	C/09	Hauptstraße	43	.40	
Hinterbrühl	C/10	Hauptstraße	66	.35/2	
Hinterbrühl	C/11	Hauptstraße	64	636/1	
Hinterbrühl	D/01	Hauptstraße	47	173/1	
Hinterbrühl	D/02	Hauptstraße	70	.34	
Hinterbrühl	D/03	Hauptstraße	68	639/4	
Hinterbrühl	D/04	Hauptstraße	27	.427 .426 189/1	
Hinterbrühl	D/05	Wagnerstraße	5	289	
Hinterbrühl	D/06	Hauptstraße	29a	188/1	

2.2.2. ABBRUCH VON GEBÄUDEN

Bei den in den Datenblättern dokumentierten, schutzwürdigen Hauptgebäuden gem. 2.2.1 ist ein Abbruch unzulässig. Bei Instandsetzungen sind die lt. Datenblatt dokumentierten Gestaltungskriterien und bestimmenden Details des Baubestands zu erhalten oder wiederherzustellen.

2.2.3. AUSNAHMEN

Ausgenommen von den Bestimmungen 2.2.2 sind Teilabbrüche für Zufahrten zur Erschließung unbebauter angrenzender Grundstücke, sofern ohne Teilabbruch keine alternative Erschließungsmöglichkeit vorliegt oder künftig bereitgestellt werden kann.

2.2.4. GESTALTUNGSBEIRAT

Grundsätzlich ist bei Einzelschutzobjekten gem. Pkt. 2.2.1 für jedes Bauvorhaben gem. §§14 und 15 NÖ BO 2014 ein „Schutzzonengutachten“ durch den Gestaltungsbeirat einzuholen.
Ergibt die Vorprüfung des Bauvorhabens durch das Bauamt, dass die im Datenblatt dokumentierten Gestaltungskriterien unzweifelhaft erhalten oder wiederhergestellt werden, kann auf ein „Schutzzonengutachten“ verzichtet werden.

3. ABSCHNITT III - GRÜNLAND

3.1. Bauführung im Grünland

3.1.1. Für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Grünland sind Mauern, gemauerte Sockel und Pfeiler unzulässig.

3.1.2. Bei Vergrößerung der bebauten Fläche von Geb (erhaltenswerte Bauwerke im Grünland) ist zu allen Grundgrenzen der Liegenschaft, wie sie zum Zeitpunkt der Widmung als Geb bestanden haben, ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

§ 4 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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