



**MARKTGEMEINDE KÖNIGSBRUNN AM WAGRAM
KG KÖNIGSBRUNN
TEILBEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“
(Neuerlassung)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Königsbrunn am Wagram beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 26.03.2025, Top 9, folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem Örtlichen Raumordnungsprogramm, der Teilbebauungsplan „Ortskern“ für die KG Königsbrunn erlassen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 2 Plandarstellung

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. G23106/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus einem Blatt samt Legende besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im erhaltungswürdigen Altortgebiet

- (1) Im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind Neu-, Zu- und Umbauten gemäß § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F harmonisch an den Ortsbildcharakter der bestehenden erhaltungswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Bauform, Farbgebung, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude, im Hinblick auf die Proportion der Gebäude, im Hinblick auf deren Stellung und Gliederung an der Straßen- bzw. Baufluchtlinie sowie im Hinblick auf die Einsehbarkeit und Ortsbildwirksamkeit der dahinterliegenden Gebäude.
- (2) Der höchste Punkt des Gebäudes darf maximal 4 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, wobei hierbei Gebäudeteile nach § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 unberücksichtigt bleiben.

- (3) Die Gebäude bzw. Gebäudeteile sind straßenseitig traufständig zu errichten. Die Dachneigungen dürfen straßenseitig 37° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Der Dachvorsprung darf straßenseitig 30 cm nicht unter- und 50 cm nicht überschreiten.
- (4) Die Errichtung von Gaupen ist zulässig. Die Breite der Dachgaupen darf straßenseitig maximal 50 % der Gebäudebreite ausmachen. Die durchgehende Traufe ist straßenseitig auch im Bereich der Gaupen beizubehalten. Die Breite einer Dachgaupe darf straßenseitig maximal 3,0 m breit sein.
- (5) Als Dachdeckung dürfen straßenseitig nur kleinformatische, keramischen Dachziegeln gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Die Farbgebung der Dachdeckung hat sich am Bestand zu orientieren. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen straßenseitig für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.
- (6) Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind straßenseitig nicht zulässig. Die Photovoltaikanlagen sind an die Dachneigung anzupassen.
- (7) Die Schauseite der Gebäude an der Straßenfluchtlinie darf keine Balkone oder andere Auskragungen aufweisen.
- (8) Die Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Altbestand des Ortskerns zu orientieren. Fassaden sind straßenseitig grundsätzlich als Putzfassade auszuführen.
- (9) Die Farbgebung der Fassade muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden. Es ist ein Fassadenkonzept, das die Gestaltung der Fassadenoberfläche beschreibt, vorzulegen.

§ 4 Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) In der offenen Bebauungsweise müssen Nebengebäude und Garagen im seitlichen oder/und hinteren Bauwich an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (2) Die Errichtung von Garagen ist in der offenen Bebauungsweise im vorderen Bauwich bis zu einer bebauten Fläche von 100 m² erlaubt. Nebengebäude im hinteren und seitlichen Bauwich sind zulässig.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 2 m betragen. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt. In der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Einfriedungsmauern, sofern das Ortsbild nicht gestört wird, auch höher sein.
- (2) Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form durchzuführen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Stützmauern als Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche, diese sind in einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Gabionenwände sind nicht zulässig.

- (3) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten. Gabionenwände sind nicht zulässig.

§ 6 Stellplätze

- (1) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Errichtung bzw. bei der Vergrößerung bzw. bei der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden mit Auswirkung auf den Stellplatzbedarf um den Faktor 2,0 über den dort festgelegten Werten liegen. Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (2) Bei der Schaffung von Stellplätzen im Freien muss zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen, bzw. den Grundstücksein- und ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen.

§ 7 Freiflächen und Gelände

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- (1) Werbeflächen, Reklametafeln und -schriften haben sich in Größe und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen und dürfen maximal 1,0 m vor die straßenseitige Fassade vorkragen. Die Errichtung von Werbe- und Informationstafeln ist unzulässig, wenn dadurch Blickbeziehungen auf historisch bedeutsame Gebäude, Freiflächen und Ensembles gestört oder verhindert werden.
- (2) Bei Änderungen von Grundstücksgrenzen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen bzw. Grundstücken/Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Ortskern“ darf deren Größe nach der Grenzänderung nicht unter 400 m² liegen.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Königsbrunn am Wagram, am 26.03.2025

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Franz Stöger



angeschlagen am: 27.03.2025
abgenommen am: 16.04.2025