

AZ: RO-2024/3.GR\_TOP\_8b\_06.05.2025-BBPL

Kottingbrunn, am 05.09.2025

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kottingbrunn hat in seiner Sitzung am 06.05.2025, unter TOP 8b nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende Verordnung beschlossen.

## VERORDNUNG

### *Inhaltliche Ergänzungen und Änderungen in kursiver, roter, fetter Schrift.*

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Bebauungsplan in der Katastralgemeinde Kottingbrunn abgeändert.

§ 2 Die Einzelheiten der Bebauungs- und Anschließungsvorschriften sind aus der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ.: 7627-b-01/23** zu entnehmen. **Die Plandarstellung zur Änderung besteht aus 1 Blatt im Maßstab 1:2000 sowie einem Legendenblatt und ist Bestandteil dieser Verordnung.** Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

### § 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

#### (1) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland und offener Bauweise muss die Mindestbreite gegen die Straßenfluchtlinie grundsätzlich 16 m betragen. Ausnahmen bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes, wenn das Grundstück zumindest an 2 Seiten von bebauten Grundstücken begrenzt wird, hierbei muss die Mindestbreite gegen die Straßenfluchtlinie im Wohnbauland und offener Bauweise 12 m betragen. Bei trapezförmigen Grundstücken oder sonstigen besonderen Grundstücksformen sind die oben genannten Grundstücksmindestbreiten im Bereich der Bauflucht der geplanten bzw. bestehenden Gebäudefronten anzuwenden.

#### (2) HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSGEBIET

Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden. Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz- und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

Bei geneigten Dachformen (größer/gleich 15 Grad) darf der höchste Punkt des Gebäudes maximal 1,70 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu liegen kommen. Die Errichtung von Kaminen und Baulichkeiten zur Be- und Entlüftung ist darüber hinaus im technisch und rechtlich erforderlichen Ausmaß zulässig. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dachformen (bis 15 Grad) ist eine Überschreitung

des höchsten Punktes des Gebäudes über der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht zulässig.

- (2a) In Bezugsniveaubereichen BN1 und BN2 ist die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper folgendermaßen zu begrenzen:

Die straßenseitige Gebäudefront darf in seiner Breite ein Ausmaß von 21 m nicht überschreiten.

**(3) IN BEREICHEN MIT DER FESTLEGUNG DER BEBAUUNGSDICHTE (\*) GILT:**

1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte bei einer Grundstücksgröße bis 1.500 m<sup>2</sup> in den mit Stern (\*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) wie folgt zu ermitteln:

a)

$$\text{Bebauungsdichte in \%} = \frac{\sqrt{240^2 - \left( (\text{Bauplatzfläche in m}^2 - 1500)^2 \times \frac{240^2}{1500^2} \right)}}{\text{Bauplatzfläche in m}^2} \times 100$$

b) Kommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

c) Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche von über 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 16 %.

2. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper in der offenen und gekuppelten Bauweise auf einem Grundstück sind folgendermaßen zu begrenzen: Das Hauptgebäude darf in seiner Breiten- und Längserstreckung eine rechteckige Fläche von 21 m x 15 m nicht überschreiten.
3. Zwischen den einzelnen Baukörpern muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe des höheren Gebäudes eingehalten werden.
4. Bei Grundstücken, die bereits am 04.10.2008 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann die errechnete Bebauungsdichte gemäß § 3 Abs 3 um 20 % überschritten werden.

**(4) LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN**

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist im Sinne des § 11 Abs 1 Z 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 pro neu errichtete Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

1. Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze zu errichten.
2. Bei sämtlichen unter § 3 Abs 4 Z 1 nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

- Für Wohnungen bis 44,99 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche Stellplätze 1,0
  - Für Wohnungen ab 45,00 m<sup>2</sup> bis 64,99 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche Stellplätze 1,3
  - Für Wohnungen ab 65,00 m<sup>2</sup> bis 84,99 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche Stellplätze 1,5
  - Für Wohnungen ab 85,00 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche Stellplätze 2,0
3. Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Jeder Stellplatz muss eigenständig benutzt werden können.
4. In dem durch Baufluchtlinien gekennzeichneten hinteren Bauwich (Gartenzone) ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.

## **(5) ZUFahrTEN ZU GRUNDSTÜCKEN**

1. Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, mit einer Straßenfrontlänge bis maximal 20 m, ist die Summe der Zufahrtsbreiten (Abschrägungen) mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m, ist je zusätzliche 20 m Straßenfrontlänge eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von maximal 3 m zulässig.
- Die Anzahl der zulässigen Zufahrten ergibt sich aus der zulässigen Gesamtlänge der Zufahrten, geteilt durch drei.

Beispiel:

Bis zu einer Straßenfrontlänge von 20 m: 6 m Zufahrt aufgeteilt auf max. 2 Zufahrten  
 Straßenfrontlänge > 20 m bis 40 m: 9 m Zufahrt aufgeteilt auf max. 3 Zufahrten  
 Straßenfrontlänge > 40 m bis 60 m: 12 m Zufahrt aufgeteilt auf max. 4 Zufahrten

2. An der Grenze des betroffenen Grundstücks zum öffentlichen Gut sind in jedem Fall geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Regenwässern auf Eigengrund (z.B. Einbau einer durchgehenden Sickerrinne) zu setzen.

## **(6) EINFRIEDUNGEN IM WOHNBAULAND**

1. Einfriedungen gegen das öffentliche Gut, Parks sowie entlang der seitlichen Grundgrenzen im vorderen Bauwich dürfen 1,80 m Höhe einschließlich eines Sockels nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,20 m über dem Straßenniveau liegen und darf im Mittel maximal 0,60 m hoch sein.
2. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Parks sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und dürfen nicht als Einfriedungsmauer ausgebildet werden. Eine als Wand ausgeführte Einfriedung ist nur in der

geschlossenen Bebauungsweise und im Bereich der Sonderbauvorschriften für „Einfriedungen Lärmschutz“ gemäß § 3 Abs 6 Z 4 zulässig.

3. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gemäß § 3 Abs 6 Z 1 gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
4. Sonderbauvorschriften für „Einfriedungen Lärmschutz“

Der Geltungsbereich betrifft jene Grundstücke für welche gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes die hierfür festgelegte Liniensignatur maßgeblich ist.

Entlang der im Bebauungsplan festgelegten Liniensignatur sind die Schließung der Bebauung sowie die Errichtung von Einfriedungsmauern mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,80 m, bezogen auf das angrenzende Straßenniveau, zulässig.

Zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

## **(7) WERBEANLAGEN**

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie, die eine Fläche über 4 m<sup>2</sup> aufweisen, ist im Wohnbauland unzulässig.

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Hauswänden entlang der Straßenfluchtlinie, die eine Fläche über 16 m<sup>2</sup> aufweisen, ist im Wohnbauland unzulässig.

Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit sowie zeitlich begrenzte Plakatierungen im Bereich von Baulücken in der geschlossenen Bebauung.

Bauliche Anlagen für Werbeeinrichtungen dürfen eine maximale Höhe im Ausmaß der maximal zulässigen Gebäudehöhe aufweisen. Sofern eine maximal zulässige Gebäudehöhe nicht festgelegt ist, darf die maximale Höhe 6,80 m nicht überschreiten.

## **(8) ALTORTGEBIETE A1 und A2 (gemäß Plandarstellung)**

1. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen die zur Straße ausgerichtet sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind jene Dachflächen von Bauwerken, die zur Reimergasse ausgerichtet sind.
2. Die Errichtung von Tankstellen im Altortgebiet ist unzulässig.

3. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen), Klimageräten und Wärmepumpen ist an Fassaden, die zur Straße ausgerichtet sind, unzulässig. Ausgenommen davon sind Fassaden, die zur Reimergasse ausgerichtet sind.
4. Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen und Gauben:  
Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

**(9) ALTORTGEBIET A1 (gemäß Plandarstellung)**

Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäß § 3 Abs 8 Altortgebiete A1 und A2 sind nachfolgende Bestimmungen bezüglich Dächer und Dachformen einzuhalten.

1. Dächer:  
Die Dachformen und Firstrichtungen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten bei zulässigen Bebauungshöhen von 8 m oder in der Bauklasse II (nicht jedoch bei einer zulässigen Bebauungshöhe von 6,80 m) der geschlossenen Bauungsweise in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Die Errichtung neuer Pult- und Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Mansardendächer) ist nicht zulässig.  
Nur in diesem Fall darf bei geneigten Dachformen (größer/gleich 15 Grad) der höchste Punkt des Gebäudes maximal 3,40 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe (8 m oder Bauklasse II) zu liegen kommen. Die Errichtung von Kaminen und Baulichkeiten zur Be- und Entlüftung ist darüber hinaus im technisch und rechtlich erforderlichen Ausmaß zulässig.

Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen und Firstrichtungen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Als näheres Umfeld sind neben dem zu beurteilendem Bauplatz die seitlich angrenzenden Bauplätze im Bereich der festgelegten geschlossenen Bauungsweise zu betrachten.

Die Dachformen und Firstrichtungen sind jeweils an den überwiegenden Bestand von zulässigen Dachformen im näheren Umfeld gemäß obiger Definition anzupassen. Sofern kein eindeutiger überwiegender Bestand festgestellt werden kann, besteht eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich Dachformen und Firstrichtungen, wobei eine Übereinstimmung mit zumindest einem Nachbargrundstück gegeben sein muss.

Satteldächer mit parallel zur Straßenfluchtlinie verlaufenden Firstrichtungen sind in allen Bereichen der geschlossenen Bauungsweise zulässig.

2. Dachneigungen:

Bei zulässigen Bebauungshöhen von 8 m oder Bauklasse II und geschlossener Bebauungsweise sind die Dachneigungen, bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der Straßenfluchtlinien, welche zur Straße ausgerichtet sind, zwischen 30 und 45 Grad auszuführen.

**(10) SONDERBEBAUUNGSBESTIMMUNGEN**

in Baulandbereichen unterhalb der 110 kV-Leitung

Innerhalb der mit Baufluchtlinien abgegrenzten Bereiche unterhalb der 110 kV-Leitung ist die Bebauung grundsätzlich auf Nebengebäude beschränkt. Folgende Ausnahmeregelungen sind hierbei gültig:

1. Für bestehende Hauptgebäude, welche innerhalb dieser Baufluchtlinien liegen oder in diesen Bereich hineinragen (siehe Tabelle 1), können Zu- und Umbauten bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb dieses Bereichs umgesetzt werden können. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht zulässig.

Tabelle 1

<b>Liegenschaftsadresse</b>	<b>Gst. Nr.</b>
Ganghoferstraße 18	555/19
Ganghoferstraße 15	566/14
Vöslauer Straße 6	552/82
Vöslauer Straße 4	.126
Hammererstraße 22	592/18
Hammererstraße 18/1	592/8
Hammererstraße 18/2	592/8
Hammererstraße 20/1	592/8
Hammererstraße 20/2	592/8
Carl-Zeller-Gasse 9	594/20
Carl-Zeller-Gasse 8	594/12
Emmerich-Kalman-Gasse 5	596/7
Emmerich-Kalman-Gasse 7	596/8
Robert-Stolz-Gasse 2	649/18
Robert-Stolz-Gasse 5	649/4
Franz-Gruber-Gasse 13	644/9
Franz-Gruber-Gasse 15	644/10
Dr.-Bruno-Kreisky-Straße 10	632/23
Ing.-Julius-Raab-Gasse 6	632/42
Dr.-Bruno-Kreisky-Straße 40	632/8
Heinrich-Heine-Gasse 11	619/14
Heinrich-Heine-Gasse 13	619/13
Eschengasse 7	617/16
Fichtengasse 6	614/33
Föhrengasse 4	614/36

Föhrengasse 5	614/40
Föhrengasse 7	614/41

2. Bei Grundstücken, welche vor dem 06.10.2015 bereits zum Bauplatz erklärt waren und welche innerhalb des neu festgelegten Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen (siehe Tabelle 2), ist die Errichtung eines Hauptgebäudes mit maximal einer Wohneinheit zulässig.

Tabelle 2

Liegenschaftsadresse	Gst. Nr.
Ganghoferstraße 13	566/15
Eschengasse 6a	617/1
Fichtengasse 7	614/27
Robert-Stolz-Gasse 4	649/17

## (11) SONDERBEBAUUNGSBESTIMMUNGEN LÄRMSCHUTZ

Für sämtliche Fassadenelemente bzw. Bauteile, die in den Einwirkungsbereich der Schallemissionen der Südbahn fallen (gemäß Verordnung über die Bestimmung des energieäquivalenten Dauerschallpegels von Baulandwidmungen), sind gemäß der Ö-NORM B 8115 entsprechende Baustoffe und Materialien für Außenbauteile zu verwenden.

Im Bereich der Gst. Nr. 552/202 und 552/197 (beide Anzengrubergasse) sowie im Bereich der Aufschließungszonen BK-A1, BK-A3 und BK-A4 sind die Gebäude derart anzuordnen, dass zu den Schallquellen Südautobahn und Südbahn gerichtete Aufenthaltsräume keine offenbaren Fenster aufweisen. Fenster zu ausschließlichen Belichtungszwecken sind hierbei zulässig.

**Im Bereich der Gst. Nr. 466/1, 466/2 und 466/12 (alle Traubenweg) sind im Bereich von Aufenthaltsräumen für Fassadenelemente bzw. Bauteile, die (gemäß Verordnung über die Bestimmung des energieäquivalenten Dauerschallpegels von Baulandwidmung) in den Einwirkungsbereich der Schallemissionen der Südautobahn fallen, Baustoffe und Materialien gemäß Ö-NORM B 8115 zu verwenden.**

## (12) BAUTEN IM GRÜNLAND

- a. Für Bauten im Grünland mit der Widmung Gspo-Fischerei gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

1. Je mit der Widmung „Gspo-Fischerei“ zusammenhängend gewidmeter Teilfläche darf die Summe der überbauten Fläche (ausgenommen Steganlagen) 240 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wovon die mit Gebäuden bebaute Fläche maximal 135 m<sup>2</sup> betragen darf. Sind von einer gewidmeten Teilfläche mit der Widmung „Gspo-Fischerei“ mehrere Grundstücke umfasst, sind die maximal zulässige überbaute Fläche sowie die maximal zulässige mit Gebäuden bebaute Fläche im Verhältnis der jeweils als „Gspo-Fischerei“ gewidmeten

Grundstücks(teil)flächen innerhalb der zusammenhängend gewidmeten Teilfläche auf die einzelnen Grundstücke aufzuteilen.

Beispiel:

100.000 m<sup>2</sup> zusammenhängend gewidmete Teilfläche „Gspo-Fischerei“  
Grundstück A: 60.000 m<sup>2</sup>, davon 50.000 m<sup>2</sup> als Gspo-Fischerei gewidmet  
Grundstück B: 40.000 m<sup>2</sup>, davon 20.000 m<sup>2</sup> als Gspo-Fischerei gewidmet  
Grundstück C: 40.000 m<sup>2</sup>, davon 30.000 m<sup>2</sup> als Gspo-Fischerei gewidmet

Grundstück A: 50 % von 240 m<sup>2</sup> ..... max. 120 m<sup>2</sup> überbaute Fläche  
Grundstück B: 20 % von 240 m<sup>2</sup> ..... max. 48 m<sup>2</sup> überbaute Fläche  
Grundstück C: 30 % von 240 m<sup>2</sup> ..... max. 72 m<sup>2</sup> überbaute Fläche

2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5 m.
3. Bei geneigten Dachformen (größer/gleich 15 Grad) darf der höchste Punkt des Gebäudes maximal 1,70 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu liegen kommen. Die Errichtung von Kaminen und Baulichkeiten zur Be- und Entlüftung ist darüber hinaus im technisch und rechtlich erforderlichen Ausmaß zulässig. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dachformen (bis 15 Grad) ist eine Überschreitung des höchsten Punktes des Gebäudes über der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht zulässig.
4. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind harmonisch, insbesondere im Hinblick auf eine landschaftsverträgliche Farbgebung und Baukörperstruktur, zu gestalten.
  - b. Für Bauten im Grünland mit der Widmung „Gwf“, ausgenommen der Widmungsbereiche „Wiener Neustädter Kanal“, „Rennbahnteiche“, „Schlossteich“, „Viertelgraben“ und „Schanzbach“ gelten die Bestimmungen gemäß § 3 Abs 12 lit. a sinngemäß mit der Maßgabe, dass je mit der Widmung „Gwf“ zusammenhängend gewidmeter Teilfläche die Summe der überbauten Fläche 80,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, wovon die mit Gebäuden bebaute Fläche insgesamt maximal 45,00 m<sup>2</sup> betragen darf und die Anzahl der Bauwerke auf maximal fünf Bauwerke beschränkt ist.



### (13) VERSICKERUNGSFLÄCHEN IM BEREICH DES CCK – WIRTSCHAFTSPARKS

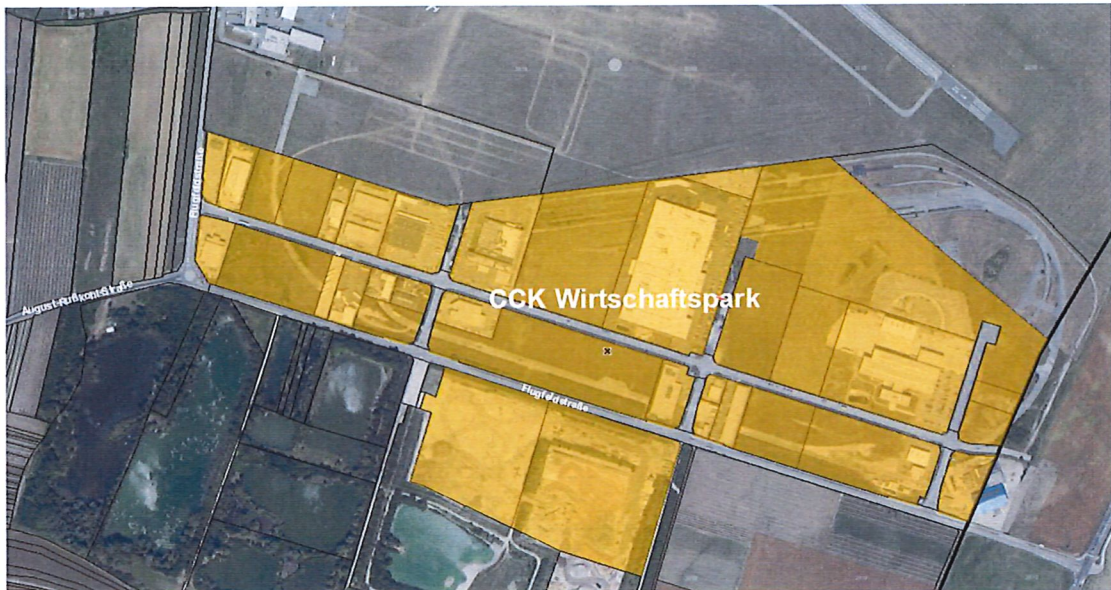


Abb. 01 – Geltungsbereich

Entsprechend den Bestimmungen des § 30 (2) Zi. 24. NÖ ROG wird für die Grundstücke mit den Nummern 1380/1, 1374/1, 1091/9, 1091/10, 1091/13, 1091/14, 1091/15, 1091/16, 1091/18, 1091/19, 1091/20, 1091/21, 1078/47, 1078/56, 1078/58, 1078/60, 1078/62, 1078/63, 1078/64, 1078/65, 1078/66, 1078/67, 1078/68, 1078/69, 1078/70, 1078/71, 1078/74, 1078/75, 1078/76, 1078/78, 1078/79, 1078/80, 1078/81, 1078/82, 1078/83, 1078/85, 1078/87, 1078/88, 1078/89, 1078/90 und Grundstücke welche im Zuge einer Grundstücks- Teilung, oder Zusammenlegung aus einem der genannten Grundstücke entstehen und im Geltungsbereich (Abb. 01) liegen, folgendes festgelegt:

Die Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie) sind gärtnerisch zu gestalten, so dass diese Flächen als Versickerungsfläche genutzt werden können.

Bei der Verbauung der Grundstücke sind zusätzlich zu den Vorgartenbereichen mindestens 10 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten, so dass diese Flächen als Versickerungsfläche genutzt werden können.

**§ 4** Die in § 2 angeführte Plandarstellung des Bebauungsplans, 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.



Dr. Christian Macho  
Bürgermeister

**angeschlagen am: 05.09.2025**  
**angeschlagen bis 19.09.2025**  
abzunehmen ab: 20.09.2025