Stadtgemeinde Schwechat
Politischer Bezirk Bruck an der Leitha
Land Niederösterreich

Bebauungsvorschriften – Rechtskraft ab 16.10.2026

Die allgemeinen Bebauungsbestimmungen gelten im gesamten Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Schwechat, ausgenommen jener Flächen mit der Widmung private Verkehrsfläche-Flughafen, Bauland-Sondergebiet-Raststation, Bauland-Sondergebiet-Kleintierzucht, Bauland-Sondergebiet-Gastronomie, Bauland-Sondergebiet-Straßenmeisterei sowie Bauland-Sondergebiet-Hinweis- und Werbeeinrichtungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 89/2015, für die Dachformen keine gesonderten Anforderungen festgelegt. Ausgenommen davon sind jene Bereiche, für die in den Bebauungsvorschriften (Schutzzone Neufeldsiedlung) spezielle Vorgaben getroffen werden.

1.) Bauplatzgestaltung

1.1. Die Mindestgröße von Bauplätzen innerhalb der als Bauland-Wohngebiet-2WE (BW-2WE; Wohngebiete mit maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück) gewidmeten Grundstücke beträgt 400 m². Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, die bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung kleiner als 400m^2 und rechtsgültig als Bauland gewidmet waren oder deren zwischenzeitliche Flächenänderung nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Dies sind insbesondere Grundstücks-änderungen gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F.

1.2. Bebauungsvorschriften gelöscht

2.) Anordnung von Baulichkeiten

2.1. Garagen sind in allen Bebauungsweisen - ausgenommen in der geschlossenen Bebauungsweise - im Abstand von mindestens 6 m zur Straßenfluchtlinie zu errichten, wenn sie als selbstständiger Baukörper oder als Nebengebäude errichtet werden.

3.) Werbeanlagen

3.1. Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen regeln die Anordnung und Gestaltung standortunabhängiger Werbeanlagen (Werbung für Betriebe und/oder Produkte abseits des Standortes der jeweiligen Werbeeinrichtung), die der gewerblichen Ankündigung oder Anpreisung

dienen, gleichgültig zu welchem Zwecke und unbeschadet des Umstandes, ob ihre Errichtung vorübergehend oder in dauernder Absicht erfolgt und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Anschläge, Schaukästen, Transparente, Reklametafeln / Plakatwände, Billboards / Rollingboards, Spannbänder, Bemalungen, Pylone, Masten, Säulen, Lichtwerbung.

(2) Die Bestimmungen sind nicht anzuwenden auf:

a.) Standortgebundene firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen (Stätten der erbrachten Leistung)
b.) Hinweisschilder zur Verkehrslenkung (Straßenschilder, touristische Hinweise und Wegweiser), Warnschilder, Hinweisschilder zu Straßeneinbauten etc.
c.) Ankündigungen an Baustellen (Baustellentafeln), soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen
d.) Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen
e.) Aushangkästen ortsansässiger Vereine und Gruppierungen
f.) Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke
g.) Wahlwerbung in hierfür festgelegten Zeiträumen

3.2. Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Die Werbeanlagen unterliegen einem hohen qualitativen Anspruch. Die ortstypische Charakteristik soll hervorgehoben und die Qualität der Straßen- und Platzräume gesteigert werden.

(2) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass aufgrund ihrer Gestaltung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

(3) Wertvolle Sichtachsen / Blickbeziehungen von und zu markanten Gebäuden (Kirchen, Schlösser, Denkmäler, historische Bauwerke u.ä.) oder exponierten Landschaftsteilen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

3.3. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

(1) Bei der Planung und Errichtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich Form, Größe, Proportion, Gliederung, Material, Farbgebung und Beleuchtung besonders auf die Gestaltungscharakteristik bzw. die Struktur des Baubestandes, des Straßen- und Platzbildes (Straßenbreiten), markante Grünraumelemente sowie des Stadtgefüges der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

(2) Die Werbeanlagen haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Umgebung ist hierbei jener Bereich, der vom Standort der Werbeanlage optisch beeinflusst wird.

(3) Die Dominanz von Werbeanlagen im Stadtbild ist zu vermeiden, die Maßstäblichkeit grundsätzlich zu wahren.

(4) Für Werbeanlagen auf Verkehrsflächen gilt eine maximale Größe von 10 m².

(5) Im Bauland ist maximal eine Werbeanlage je Liegenschaft zulässig. Für diese gilt eine maximale Größe von 10 m². Werden Werbeanlagen auf zwei benachbarten Liegenschaften errichtet, so ist deren Abstand zueinander so zu wählen, dass dieser räumlich bewusst wahrnehmbar ist.
Als Liegenschaften gelten dabei ein oder mehrere Grundstücke, einschließlich darauf bestehender Gebäude, die auf einer Adresse und zumeist in einem Grundbuchskörper zusammengefasst sind.

3.4. Brandwände / Feuermauern

Die Nutzung von Brandwänden (Feuermauern) zu Werbezwecken (Werbetafeln, Bespannung mittels Textilien oder Folien, Fassadenmalerei, Projektionen, etc.) ist daran gebunden, die vorhandene bauliche Situation gestalterisch aufzuwerten. Dabei ist auf eine dem Gebäudebestand entsprechende maßstäbliche Werbeflächenanordnung zu achten.

3.5. Beleuchtung von Werbeanlagen

Bei Beleuchtung oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich der Lichtintensität und der verwendeten Leuchtmittel ausreichend Bezug zum Umfeld herzustellen. Eine Blendwirkung ist in jedem Fall auszuschließen.

3.6. Ausschluss von Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen:
a.) auf oder an Bäumen,
b.) auf oder an Leitungsmasten, Verkehrsmasten, Masten für Sende- und Empfangsanlagen sowie sonstige Gittermasten
c.) auf Dächern über der Dachtraufe bzw. Attikaoberkante
d.) auf gliedernden Architekturteilen, Balkonen, Erkern, Türen, Toren, Fensterläden
e.) an Einfriedungen
f.) auf Gerüsten (zeitlich begrenzte Ausnahmen sind zulässig)
g.) außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Bereichen an baulichen Anlagen wie z.B. Türmen oder Kaminen
h.) auf oder an Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie topographisch markanten Bereichen
i.) an Brücken
j.) auf Straßenbegleitgrünflächen zwischen Fahrbahn und anderen Verkehrsflächen (z.B. Gehwege, Radwege)

3.7. Großflächige Werbeanlagen

Großflächige Werbeanlagen sind ab einer Größe von 10 m² im gesamten Stadtgebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind befristete Bewilligungen von Einfriedungen von Baustellen sowie Bandenwerbung auf Sportplätzen.

4.) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Verbindungsmauern

4.1. Im Bauland, ausgenommen Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet, sind straßenseitige Einfriedungen bis höchstens 1,70 m und in frontaler Betrachtungsweise durchsichtig, ausgenommen eines massiven Sockels bis 50 cm hoch, zulässig.

Einfriedungen entlang von Landesstraßen sind von der Pflicht der Durchsichtigkeit ausgenommen.

4.2. Unzulässig sind Mauern, Gabionen und Holzwände.

4.3. Bei geschlossener Bebauungsweise muss die Höhe der Verbindungsmauer, die den geschlossenen Eindruck herstellt, mindestens 2,0 m betragen. In dieser Mauer sind eine Einfahrtsöffnung und ein Eingangstor zulässig.

4.4. Die Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc. ...) von Grundstücken im Bauland - Betriebsgebiet und Bauland - Industriegebiet sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

5.) KFZ – Abstellanlagen sowie Ein- und Ausfahrten

5.1. Bei Wohngebäuden sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzuordnen. Ergibt die Berechnung halbe Stellplätze, so ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.
In den mit "Beb 1" bezeichneten Bereich im "Frauenfeld" gelten für jene Wohneinheiten, die für betreutes Wohnen vorgesehen ist, betreffend die Anzahl der Stellplätze die Bestimmungen der Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 4/2015.

5.2. Auf Grund des § 63 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 i.d.g.F., ist bei der Bewilligung bzw. Errichtung von Ambulatorien und Arztpraxen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes dieselbe Anzahl an Stellplätzen pro Ambulatorium bzw. Arztpraxis zu errichten wie bei Wohneinheiten.

5.3. Bei zusammenhängenden PKW-Abstellflächen ab 10 Stellplätzen im Freien, ebenerdig und nicht überdacht, sind je angefangene 10 Stellplätze 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

10 Stellplätze = 2 Bäume
11 – 20 Stellplätze = 4 Bäume
21 – 30 Stellplätze = 6 Bäume
31 – 40 Stellplätze = 8 Bäume
usw.

Für die Sicherstellung einer ausreichenden Feuchtigkeitszufuhr muss die Baumscheibe mindestens 6m² aufweisen. Die Mindestbreite muss hierbei 1,20m betragen.

Die Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Bei Bedarf, z.B. Tod eines Baumes, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Bäume müssen zwischen den Stellplatzflächen derart angeordnet werden, dass eine temporäre Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht wird.

5.4. Ein- und Ausfahrten innerhalb des Wohnbaulandes (ausgenommen Bauland-Agrargebiet und gewerblich betriebene Tankstellen)

5.4.1. Bis 3 Wohneinheiten darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 6,00m betragen.

5.4.2. Ab 4 Wohneinheiten darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 7m betragen.

5.4.3. Bei ausschließlich oder zusätzlich zu den Wohneinheiten gewerblich genutzten Grundstücken im Bauland-Kerngebiet darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 10 m betragen.

Wenn es für die betriebliche Nutzung nachweislich erforderlich ist (z.B. auf Grund des Schwerverkehrs oder wenn es zwei oder mehr verschiedene Betriebe auf einem Grundstück situiert sind), darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 20 m betragen.

5A.) Ausgestaltung von Freiflächen

Die mit F1 und F3 bezeichneten Freiflächen auf dem ehemaligen Brauereigelände sind parkähnlich zu gestalten.

6.) Bebauungsvorschriften für die Schutzzone "Neufeldsiedlung"

Für jeden Bereich der als "Schutzzone" im Bebauungsplan gekennzeichnet ist gelten folgende besondere Bebauungsvorschriften:

6.1. Dachformen

6.1.1. Als Dachformen sind das Satteldach oder das Pultdach zulässig. Pultdächer bei Hauptgebäuden sind nur zulässig, wenn die imaginäre Verlängerung der Pultdächer nach oben die Form eines Satteldaches ergeben würde. (= zwei zu den Außenmauern des Gebäudes abfallende Pultdächer mit einem Abstand, der als Flachdach ausgeführt ist)

(siehe Skizze - Beilage 1)

6.1.2 Bei Gebäuden, deren Giebel zum öffentlichen Gut gerichtet wird, ist nur das Satteldach erlaubt.

6.1.3. Die Dachvorsprünge dürfen maximal 50 cm betragen. Gaupen sind hinsichtlich der Proportionsverhältnisse (Form, Größe, Dachneigung, Verortung usw.) gemäß der vorliegenden Typenplänen auszubilden.

6.1.4. Bei der Errichtung von Gaupen beim giebelständigen Typ 3 (betrifft 6 Hauptgebäude entlang der Netzgasse auf den Parzellen .723, .725, .727, .728, 657/80, 657/81, 657/82, 657/83 und 657/84 – jeweils KG. Schwechat) darf abweichend von

den Bestimmungen unter Punkt 6.1.3. die Gesamtlänge von Gaupen maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

6.2. Dachneigung

6.2.1. Die Dachneigung jener Dachflächen, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, muss der Dachneigung des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950) entsprechen. Eine Abweichung von maximal 3° ist möglich.

6.2.2. Bei Gebäuden deren Giebel zum öffentlichen Gut gerichtet sind, muss die Dachneigung beider Dachflächen der Dachneigung des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950) entsprechen. Eine Abweichung von maximal 3° ist möglich.

6.2.3. Bei Gebäuden auf Eckparzellen muss die Dachneigung jener Dachfläche, deren Traufe zum öffentlichen Gut gerichtet ist, der Dachneigung des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950) entsprechen. Eine Abweichung von maximal 3° ist möglich.
Jene Dachfläche deren Traufe zum zugehörigen Gartenbereich gerichtet ist, kann auch eine geringere Dachneigung als der Baubestand aufweisen.

6.2.4. Die Dachneigung des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950) wird entsprechend der Einreichpläne wie folgt festgelegt:

Haustyp 1: 46,0°
Haustyp 2: 48,0°
Haustyp 3: 52,0°
Haustyp 4: 52,0°
Haustyp 5: 49,0°

6.3. Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 20 cm höher sein als jene des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950).
Bei der wärmetechnischen Sanierung von zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans 2012 bestehenden Gebäuden darf die Firsthöhe des Baubestandes (Typ I bis V der ursprünglichen Baupläne aus den Jahren 1938 und 1950) um maximal 40 cm überschritten werden.

6.4. Fassadenöffnungen
Die Größe bzw. die Proportionen von Fassadenöffnungen werden nicht geregelt.

6.5. Anordnung der Gebäude
Die geplante Anordnung von Hauptgebäuden ist entsprechend der folgenden Skizze (farbige Markierungen auf der Digitalen Katastralmappe - DKM) geregelt. Die (Haupt-)Firstrichtung von Hauptgebäude muss parallel zu einer blau markierten Grundgrenze verlaufen. Die (Haupt-)Firstrichtung eines Hauptgebäudes muss im rechten Winkel zu einer orange markierten Grundgrenze verlaufen.

(Siehe Skizze - Beilage 2)

Auf zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans 2012 bestehenden Eckgrundstücken darf nur ein Hauptgebäude (Wohnhaus) errichtet werden.

7.) Versickerung von Niederschlagswässern:

Auf den mit „Beb 2“ bezeichneten Grundstücken ist die Versickerung von Niederschlagswässern nicht zulässig.

8.) Bezugsniveau:

Das Bezugsniveau für den im Bebauungsplan als „Bez. 1“ bezeichneten Bereich wird auf Basis der beiliegenden Plandarstellung der DI Porsch ZT GmbH (Plan Nr. 1276/007/01; Bezugsniveau – BEZ. 1 - Beilage zur 16. Änderung des Bebauungsplanes) festgelegt.
Die in dieser Plandarstellung angeführte Höhenangabe stellt das neue Bezugsniveau dar. Das Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus wird nicht festgelegt.

9.) Bebauungsvorschriften für die Schutzzone "Am Grund"

Für jede Fläche innerhalb der als „Beb 3“ bezeichneten Zone gelten folgende besondere Bebauungsvorschriften:

9.1. Dachformen und -neigung
Es ist für die gesamte zum öffentlichen Gut des Straßenzuges „Am Grund“ gerichtete Gebäudefront des Hauptgebäudes eine Dachfläche unter Einhaltung einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen. Gebäude, deren Giebel zum öffentlichen Gut gerichtet sind, sind demnach unzulässig.
Jene Dachfläche, deren Traufe zum zugehörigen Gartenbereich gerichtet und vom öffentlichen Gut nicht einsehbar ist, kann auch eine geringere Dachneigung aufweisen. Der höchste Punkt des Gebäudes muss mit jener Dachfläche gebildet werden, die unmittelbar an die Straßenfluchtlinie grenzt.

9.2. Dachdeckung
Zur Dacheindeckung dürfen auf jenen zum öffentlichen Gut des Straßenzuges „Am Grund“ gerichteten Seiten ausschließlich Dachdeckungen in Ziegeloptik/Schindeloptik unabhängig vom Material verwendet werden. Diese haben Anthrazit-, Grau- oder Rottöne aufzuweisen.

9.3. Balkone und Gaupen
Die Errichtung von Balkonen und Gaupen ist an den straßenseitigen Fassaden bzw. Dachflächen nicht zulässig.

9.4. Versickerung von Niederschlagswässern
Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen ist nicht zulässig.

10.) Ökologische Standortentwicklung in Betriebsgebieten

Die nachfolgenden Bestimmungen (mit Stichtag der Rechtskraft der 23. Änderung des Bebauungsplanes) gelten für Neu- und Zubauten sowie für größere Renovierungen gemäß § 4 Zi. 19 NÖ BO 2014 i.d.g.F. auf Grundstücken im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet.

10.1. Begrünung von Fassaden

10.1.1. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der gesamten Fassadenfläche eines jeden Gebäudes (Fassadenabwicklung) entweder begrünt oder mittels technischer Anlagen (Photovoltaik- und Solaranlagen) verkleidet werden. Ausgenommen sind hierbei Flächen für Fenster, Tore und Türen. Die oben definierte Fläche darf auf mehrere Teilflächen an den Fassaden aufgeteilt werden.
Bei unter Denkmalschutz stehenden Bauwerken ist eine Beurteilung seitens des Bundesdenkmalamtes vorzulegen. In diesen Fällen ist eine Ausnahme von den Bestimmungen möglich.

10.1.2. Die Begrünung der Fassadenfläche kann durch eine trog-, boden- oder eine wandgebundene Begrünung erfolgen.

10.1.3. Alle Arten der Fassadenbegrünungen sind nach den gültigen Regeln der Technik auszuführen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Erforderliche Pflegemaßnahmen (eine regelmäßige Bewässerung ist zu gewährleisten) sind bereits in der Planung zu berücksichtigen. Bei Bedarf, z.B. Verlust eines Teils der Begrünung, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

10.2. Begrünung von Gebäudeflachdächern

10.2.1. Alternativ zu begrünten Fassadenflächen kann bei Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) eine Begrünung der gesamten neu errichteten Dachflächen vorgesehen werden. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für die Errichtung von technischen Anlagen (Photovoltaik- und Solaranlagen) genutzt werden.
Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, bei der die Gesamtaufbauhöhe (umfasst alle Schichten oberhalb der Dachabdichtung → Vegetationstragschicht + Filterschicht + Drainage- und Speicherebene = durchwurzelbare Drainageschicht) mindestens 10cm beträgt und die Vegetationsschicht eine Bepflanzung auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist. Die Begrünung der Gebäudeflachdächer ist nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Bei Bedarf, z.B. dem Verlust eines Teils der Begrünung, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

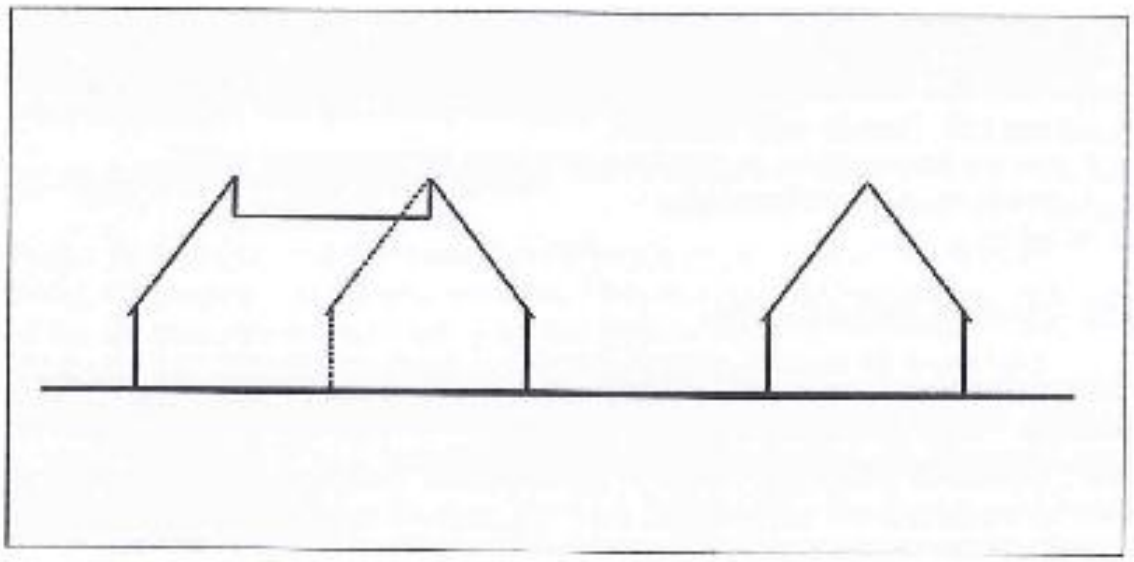
10.3. Gestaltung von PKW-Abstellanlagen

10.3.1. In Betriebsgebieten müssen PKW-Abstellanlagen mit sickerfähigen Oberflächen hergestellt werden. Für das Begrünen mit Bäumen und deren Erhaltung gilt Punkt 5.3. sinngemäß.

11.) Dachbegrünung im Wohnbauland

Bei Neubauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7%) von Haupt- und Nebengebäuden im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Stiegenhäuser, Lifte und Photovoltaik- oder Solaranlagen.

Beilage 1



(Beilage 2 auf der nächsten Seite)

Beilage 2



Schutzzone Neufeldsiedlung – Ausrichtung der (Haupt-)Firste