

Der Gemeinderat der Stadt Tulln hat nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 10.03.2025 folgende

# **VERORDNUNG**

beschlossen:

## **„BEBAUUNGSPLAN 1994“**

**Stadt Tulln**

**Verordnung Gesamtgemeinde / Stand: 28.05.2025**

Der Bebauungsplan besteht aus der Stammverordnung 06.10.1994 einschließlich aller danach erfolgten Änderungen.

### **§ 1 Allgemeines**

Auf Grund § 33 und §34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm,

für die Katastralgemeinden Tulln, Langenlebarn-Oberaigen und Langenlebarn-Unteraigen, Nitzing, Frauenhofen, Nitzing, Staasdorf, Neuaignen, Trübensee und Mollersdorf der „Bebauungsplan“ abgeändert und neu gefasst.

### **§ 2 Plandarstellung**

(1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und den von Dipl.-Ing. Dr. techn. Luzian PAULA, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung am 20.04.1982 unter Zl. 7821/B/82 für die KG. Tulln i.d. g. F., der am 25.11.1983 unter Zl. 8152/B/83 für die Katastralgemeinden Frauenhofen, Mollersdorf, Nitzing, Staasdorf, Neuaignen und Trübensee i.d.g.F. sowie der am 10.12.1991 unter Zl. 8813/B/92, sowie den von Dipl.-Ing. Herbert Schedlmayer, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung am 06.10.1994 unter der Plan Nr. 0342/L.0., L.1.5; L.1.6., L.1.7., L.2.2., L.2.3., L.2.4., L.2.5., L.2.6., L.2.7., L.3.2., L.3.5., L.3.6., für die KG. Ober- und Unteraigen verfassten Plandarstellungen im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Ergänzende Plandarstellungen durch Baulanderweiterungen erstellt von Dipl.-Ing. Herbert Schedlmayer, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, erfolgten entsprechend zugehörigen Verordnungen.

(2) Sämtliche Plandarstellungen, welche für die KG. Tulln aus 35 Blättern und einer Legende, für die KG. Frauenhofen aus 3 Blättern, die KG. Mollersdorf aus 3 Blättern, die

KG. Nitzing aus 7 Blättern und einer Legende, die KG. Staasdorf aus 8 Blättern, die KG. Neuaignen aus 5 Blättern, die KG. Trübensee aus 2 Blättern sowie für die KG. Oberaignen und Unteraigen (Langenlebarn) aus 14 Blättern und einer Legende bestehen und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

- (3) Als Teil der Verordnung zum Bebauungsplan 1994 wird ein Zonenplan, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. Anita Mayerhofer, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, 3430 Tulln an der Donau, beschlossen und den Bebauungsvorschriften beigelegt. Dieser beinhaltet Bereiche, in denen die Dächer mit Neigungen unter 20° (siehe §3 Abs.2 lit. g) sowie die Errichtung von Holzblockhäusern und Hauptgebäuden mit Fassadenausführung zu mehr als 50% aus Holzbaustoff (siehe §3 Abs.3 lit. d), bezogen auf Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Kleinwohnhäuser, zulässig sind.

### § 3 Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten

#### (1) Bauformen

- a) In dem in der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigem Altortgebiet sind neue Baukörper an den Charakter der bestehenden Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesonders im Hinblick auf die Proportion der Gebäude sowie deren Stellung und Gliederung entlang der Straßen- bzw. Baufuchlinie. Ein Gebäudesockel ist auszuführen.
- b) In den in der Plandarstellung ausgewiesenen Schutzzonen der KG. Stadt Tulln ist darüber hinaus bei Neu-, Zu- und Umbauten auf die optische Einordnung in das gesamte umgebende Ensemble zu achten. Insbesondere die Bau- und Dachform, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung der Fassade (Material- und Farbauswahl) ist unter Heranziehung ensemblotypischer Elemente und in Abstimmung mit den Nachbargebäuden auszuführen.
- c) In den übrigen Bereichen sind einfache und klare Bauformen anzustreben, in den Gebieten mit festgelegter offener oder gekuppelter Bauweise und der Bauklasse I oder II sind sie in Form liegender Quader oder einer Kombination davon auszuführen und haben sich in ihrer Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung anzupassen.
- d) Die Fensteröffnungen im erhaltungswürdigem Altortgebiet sind vorrangig in Form stehender Rechtecke auszuführen. In den ausgewiesenen Schutzzonen hat sich die Fensterform sowie die Form der übrigen Mauerwerksöffnungen den vorherrschenden Proportionen anzugeleichen. In allen übrigen Gebieten sollen die Fensteröffnungen ebenfalls in Form stehender Rechtecke ausgebildet werden.
- e) Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung sind genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen. Die Fassadenfarben haben unabhängig davon ob es sich um bewilligungspflichtige oder anzeigenpflichtige Vorhaben handelt einen Hellbezugswert von mindestens 50% aufzuweisen. Ein geringer Hellbezugswert ist für farbliche Akzente zur Fassadengliederung und -gestaltungen zulässig.

## (2) Dachform

- a) In dem in der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigem Altortgebiet sind vorrangig Sattel- oder Walmdächer – in der KG. Tulln auch Mansardedächer – zulässig, deren Hauptfirstrichtung und Dachneigung sich den benachbarten ensembletypischen Elementen anzugleichen und in das Ensemble einzuordnen hat.
- b) In den als Schutzzonen ausgewiesenen Bereichen ist darüber hinaus bei Neu-, Zu- oder Umbauten innerhalb von Ensembles die bestehende Firstsilhouette der Gebäudegruppe beizubehalten.
- c) In den übrigen Bereichen sollen Sattel- oder Walmdächer bzw. Kombinationen davon zur Ausführung gelangen, deren Neigung nicht unter  $20^\circ$  betragen darf, ausgenommen im Bauland-Industriegebiet sowie in größeren zusammenhängenden Bauland-Betriebsgebieten. Grundsätzlich ist eine Dachneigung zwischen  $37^\circ$  und  $42^\circ$  anzustreben.
- d) In zusammenhängend neu zu bebauenden Gebieten sind auch andere Dachlandschaften und Dachformen zulässig, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept folgen bzw. dürfen sie den Festlegungen allfälliger Strukturpläne nicht widersprechen.
- e) Der Dachüberstand hat mind. 20 cm und max. 80 cm zu betragen. Ausnahmen sind nur bei Vordächern und an der hinteren Gebäudefront gegen den Garten sowie in den erhaltungswürdigen Altortgebieten und Schutzzonen zulässig.
- f) Erfolgt die Belichtung durch Dachgaupen, dann haben sich diese in ihrer Proportion den Fensteröffnungen und dem Dach anzupassen. Schlepp- oder sonstige Gaupen über mehr als zwei Fensterachsen sind unzulässig.
- g) In den im Zonenplan grün gekennzeichneten Bereichen des geschlossenen Ortsgebietes sind in der Widmung Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Agrargebiet bei Ein-, Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Kleinwohnhäusern Dachneigungen von unter  $20^\circ$  zulässig. Dies gilt auch für Gewerbe- und Handelsbetriebe in der grünen Zone.

## (3) Materialien

- a) In dem der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigen Altortgebiet sowie in den Schutzzonen sind für die straßenseitigen Fassaden die in der Gebäudegruppe oder dem Ensemble vorherrschenden Materialien und Farben zu verwenden, wobei Putzflächen in einfacher Form (Reib-, Kratz-, Streich- oder Spitzputz) auszuführen sind und optisch dominieren sollen. Gebäudesockel sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Das Dachdeckungsmaterial hat sich in seiner Struktur und Farbgebung dem umgebenden Bestand anzupassen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur insoweit in dem Altortsgebiet und der Schutzzone zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- b) In den übrigen Bereichen sind ortsübliche und ortsbildgerechte Materialien zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteiligem Faserzement und ähnlichem sind unzulässig, ebenso wie die großflächige Verwendung von Glasbausteinen und dergleichen.
- c) Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude mit Dachneigung über  $20^\circ$  sind in der Widmung Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Agrargebiet (BA) Tonziegel, Betondachsteine oder kleinschuppiges Deckungsmaterial zulässig.

Eine Ausnahme hierzu stellt die Verwendung von Paneelen bei flach geneigten Dächern bis max. 20° Dachneigung in der grünen Zone im Sinne des Zonenplans gemäß § 2 (3) und bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden im Bauland-Agrargebiet (BA) dar.

- d) Die Errichtung von Holzblockhäusern im Wohnbauland ist unzulässig, ausgenommen in den im Zonenplan durch braune Schraffur mit 45° Winkel gekennzeichneten Bereichen des Wohnbaulandes. Dort sind Holzblockhäuser und Hauptgebäude mit Fassadenausführung aus Holzbaustoff mit mehr als 50% Fassadenanteil abseits von Haupt- und Sammel- oder Geschäftsstraßen bei Ein-, Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Kleinwohnhäusern grundsätzlich zulässig. Dabei ist jede Gebäudefront einzeln zu beurteilen.

#### (4) Traufenhöhen, Gesimse, Sockel

Traufen-, Gesims- und Sockelhöhen sind bei gleicher Bauklasse den Nachbargebäuden anzugeleichen bzw. mit diesen abzustimmen. Die Sockelhöhe (Fußbodenniveau – Erdgeschoß) darf eine Höhe von 1,0 m über Niveau nicht überschreiten, ausgenommen auf Grundstücken mit Hanglage.

#### (5) Bebauungshöhe

Für die im Bebauungsplan als Schutzzone oder erhaltungswürdiges Altortgebiet ausgewiesene Bebauung gilt für die Gebäudefront zum Hauptplatz, dass die festgelegte Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden darf. Es sind dies folgende Grundstücke 442, 441, 439, 429, 428, 426, 425, 424, 414, 413, 412, 407, 406, 401/1, 401/2, 398/2, 398/1, 397, 553, 552, 551, 542, 540, 539, 535, 530, 519, 518, 517, 515, 504, 501, 495, 497, KG. Tulln (bei einem Katasterstand vom 11.5.2006).

### § 4 Baufluchlinien, Bebauungsdichte, Bebauungsweisen

- (1) Die straßenseitigen Gebäudefronten sind parallel zur Straßen- bzw. Baufluchlinie oder normal zu einer seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
- (2) Die Erfüllung der Anbauverpflichtung an eine zwingende Baufluchlinie ist auch dann gegeben, wenn ein Punkt des Gebäudes an der zwingenden Baufluchlinie liegt, ausgenommen im erhaltungswürdigem Altortgebiet und in Schutzzonen.
- (3) Von vorderen Baufluchlinien ohne Anbauverpflichtung darf max. 3,0 m zurückgerückt werden, ausgenommen in erhaltungswürdigen Altortgebieten und Schutzzonen. Ausnahmen hievon sind nur aus Geländebedingten Gründen und bei festgelegten hinteren Baufluchlinien zulässig.
- (4) Bei der wahlweise festgelegten offenen oder gekuppelten Bebauungsweise hat im Falle der Wahl der gekuppelten Bebauungsweise die Kuppelung an der in der Plandarstellung besonders bezeichneten Grundstücksgrenze zu erfolgen.

## § 5 Einfriedungen

- (1) Die straßenseitige Einfriedung darf nicht höher als 1,80 m sein und ist mittels Pfeilern und Stehern mit dazwischen liegenden Zaunfeldern auszuführen. Der Sockel muss mind. 30 cm und darf max. 60 cm hoch sein, auf welchem Felder zwischen Steher zu setzen sind. Die bloße Ausführung eines Sockels ist zulässig.
- (2) Straßenseitige Einfriedungsfelder sind in Form von Stab- oder Gitterelementen in Holz oder Metall auszuführen. Zwischen Pfeilern sind vollflächige Zaunfelder aus bruchsicherem Glas oder Metallelementen zulässig. Das Anbringen von Strohmatten, Paneelen, Planen, Sichtschutzblenden und Textilien oder ähnlichen Materialien ist verboten. Die Errichtung von Sockeln und Wänden mit Steinen in Metallgittern (Gabionenmauer) und die Verwendung von Maschendrahtgitter ist straßenseitig verboten.
- (3) Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen.
- (4) In der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Industriegebiet (BI) sind Einfriedungshöhen bis zu einer Gesamthöhe von 2 m samt Sockel zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt.
- (5) Auf unbebauten Grundstücken im Bauland sind auf 5 Jahre befristete, provisorische Einfriedungen ohne Sockelmauerwerk bis 1,50m Höhe zulässig. Die Einfriedung hat 1m hinter der Straßenfluchtlinie zu erfolgen.

## § 5a Werbeanlagen

### **Begriffsbestimmungen:**

Als Werbeanlage gilt jedwede der Anpreisung, Anzeige, Ankündigung oder dem Hinweis dienende Einrichtung, gleichgültig zu welchem Zweck und unbeschadet des Umstandes, ob ihre Anbringung vorübergehend oder dauernd erfolgt. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Schaukästen, Transparente, Reklametafeln / Plakatwände, Billboards / Rollingboards, Spannbänder, Bemalungen, Pylone, Masten, Säulen, Lichtwerbung, Anschläge, Folien und ähnliche Werbeeinrichtungen.

Als vorübergehende Werbeanlagen gelten jene Anlagen, die für einen maximalen Zeitraum von vier Wochen bestehen.

### **Sachlicher Geltungsbereich:**

- (1) Die Bestimmungen regeln die Anordnung und Gestaltung standortunabhängiger Werbeanlagen (Werbung für Betriebe und/oder Produkte abseits des Standortes der jeweiligen Erzeugungsstätte bzw. Handelseinrichtung), 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 ob sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

- (2) Die Bestimmungen sind nicht anzuwenden auf:
- a) Standortgebundene firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen (Stätten der erbrachten Leistung), sofern sie den Bestimmungen des Absatzes 12 entsprechen.
  - b) Hinweisschilder zur Verkehrslenkung (Straßenschilder, touristische Hinweise und Wegweiser), Warnschilder, Hinweisschilder zu Straßeneinbauten etc.
  - c) Ankündigungen an Baustellen auf Baudauer (Baustellentafeln), soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen
  - d) Werbedekorationen in und auf Schaufenstern und Schaukästen, sofern sie den Bestimmungen des Absatzes 11 entsprechen
  - e) Aushangkästen ortsansässiger Vereine, Gruppierungen und politischer Parteien bis zu einer Größe der Aushangfläche des Papierformates A1
  - f) Vorübergehende Ankündigungen und Werbeanlagen im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke sofern sie die Bestimmungen des Absatzes 14 erfüllen
  - g) Wahlwerbung in hierfür festgelegten Zeiträumen
  - h) Druckwerke gemäß Plakatverordnung der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 17.3.2003 Zl. 11-A-92-2001.
  - i) Werbeanlagen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet.

#### **Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen:**

- (3) Die Werbeanlagen unterliegen einem hohen qualitativen Anspruch. Die ortstypische Charakteristik soll hervorgehoben und die Qualität der Straßen- und Platzräume gesteigert werden.
- (4) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass aufgrund ihrer Gestaltung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.
- (5) Wertvolle Sichtachsen / Blickbeziehungen von und zu markanten Gebäuden (Kirchen, Schlösser, Denkmäler, historische Bauwerke u.ä.) oder exponierten Landschaftsteilen (Donau, Wienerwald o.ä.) sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (6) Durch Werbeanlagen darf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **Allgemeine Gestaltungsgrundsätze:**

- (7) Bei der Planung und Errichtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich Form, Größe, Proportion, Gliederung, Material, Farbgebung und Beleuchtung besonders auf die Gestaltungscharakteristik, die Struktur des Baubestandes, das Straßen- und Platzbild (Straßenbreiten), markante Grünraumelemente sowie auf das Stadt- und Ortsgefüge der Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- (8) Die Werbeanlagen haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Umgebung ist hierbei jener Bereich, der vom Standort der Werbeanlage optisch beeinflusst wird.
- (9) Die Dominanz von Werbeanlagen im Stadtbild ist zu vermeiden, die Maßstäblichkeit grundsätzlich zu wahren. Der Bereich des Stadtparks (begrenzt durch die Bahngleise mit ihren Brücken) ist generell von jeglicher Werbung frei zu halten.
- (10) Für Werbeanlagen auf allen Verkehrsflächen gemäß gilt eine maximale Einzelgröße von 12 m<sup>2</sup> umschriebene Werbefläche.

- (11) Im Bauland sind Werbeanlagen zulässig. Für diese gilt unabhängig der nachstehenden Einschränkungen eine maximale Größe von 20 m<sup>2</sup> je Gebäudefront. Diese Werbeanlage je Gebäudefront darf außerdem eine Größe (umschriebene Fläche) von max. 30 % der Wand- bzw. Fassadenfläche abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen (auch Portale und Auslagen) nicht überschreiten. Bei Werbefolien auf Glasflächen (z.B. Portale) darf maximal eine Fläche von 50 % je Glasfläche dafür verwendet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen und -folien ohne spezifischen Informationsgehalt. Werden Werbeanlagen auf zwei benachbarten Gebäudefronten errichtet, so ist deren Abstand zueinander so zu wählen, dass dieser räumlich bewusst wahrnehmbar ist. Freistehende Werbeanlagen im Bauland (Bauwich, Vorgarten) werden auf eine maximale Einzelfläche von 1m<sup>2</sup> und je Bauplatz auf maximal 3 m<sup>2</sup> Gesamtfläche beschränkt, wobei die Ausführung der Anlage auf einer witterungsbeständigen ebenflächigen Tafel auf zwei Stehern zu erfolgen hat.

#### **Gerüste, Brandwände/Feuermauern:**

- (12) Die Verwendung von Gerüsten sowie von Brandwänden und Feuermauern (Wandflächen, überwiegend an seitlichen Grundgrenzen, aufgrund unterschiedlicher Bebauungsweisen bzw. Bebauungshöhen entstanden) zu Werbezwecken (Werbetafeln, Bespannung mittels Textilien oder Folien, Fassadenmalerei, Projektionen, etc.) ist unabhängig vom Absatz 11 daran gebunden, die vorhandene bauliche Situation im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes zu nutzen. Dabei ist auf eine entsprechende maßstäbliche Werbeflächenanordnung zu achten.

#### **Beleuchtung von Werbeanlagen:**

- (13) 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. Hierfür sind die Richtlinievorschriften für den Straßenbau RVS 5.512 "Informationsträger für verkehrsforeign Zwecke" einzuhalten. (Die in der Richtlinie angeführte Umfeldleuchtdichte ist die Leuchtdichte der Straße ohne eingeschaltete zusätzliche Werbebeleuchtung.)

Die Beleuchtung darf nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr mit ruhendem Licht erfolgen.

#### **Ausschluss von Werbeanlagen:**

- (14) Unzulässig sind Werbeanlagen:
- auf oder an Bäumen,
  - auf oder an Leitungsmasten, Verkehrsmasten, Masten für Sende- und Empfangsanlagen sowie sonstige Gittermasten, ausgenommen Masten der öffentlichen Beleuchtung
  - auf Dächern über der Dachtraufe bzw. Attikaoberkante und auf Gaupenwänden oder Fassadenfronten der zurückgesetzten Geschosse und Terrassenwände.
  - auf gliedernden Architekturteilen, Balkonen, Erkern, Türen, Toren, Fensterläden
  - an Einfriedungen und Lärmschutzeinrichtungen
  - auf Gerüsten (zeitlich begrenzte Ausnahmen sind zulässig)
  - an baulichen Anlagen, wie z.B. Türmen oder Kaminen, außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Bereichen

- h) auf oder an Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie topographisch markanten Bereichen
- i) an Brücken, ausgenommen für Veranstaltungskündigungen (Messen, Landesausstellungen o.ä.)
- j) auf abgestellten landwirtschaftlichen Geräten und Arbeitsmittel sowie landwirtschaftlichen Gütern innerhalb des Baulandes
- k) im Uferbereich von Gewässern (im Interesse der Funktionswahrung, Erhaltung von Erlebbarkeit, Blickbeziehungen, Raumeindruck)

#### **Großflächige Werbeanlagen, Informationsträger:**

- (15) Großflächige Werbeanlagen, die über die Bestimmungen der Absätze 10, 11 und 12 hinausgehen, sind im gesamten Stadtgebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen in und auf Sportanlagen. Die Aufstellung von visuellen Informationsträgern (VIT) in Form von Wechselwerbegeräten, Billbords/Rollingboards u.ä. ist nur auf den in der anschließenden Tabelle angeführten Standorten in der Katastralgemeinde Tulln für jeweils ein VIT zulässig.

<b>Standort</b>	<b>Grundstück Nr.</b>	<b>Widmung</b>
A1	498	Verkehrsfläche
A2	500	Verkehrsfläche
A3	58	Verkehrsfläche
A4	40	Verkehrsfläche
A5	2717/1	Verkehrsfläche- Parkplatz
A6	2009/1	Verkehrsfläche
A7	3957/2	Verkehrsfläche
B1	2701/2	Verkehrsfläche
B2	1127/6	Verkehrsfläche
B3	3944/1	Verkehrsfläche- Parkplatz mit Wald
B4	3856/4	Verkehrsfläche
B5	3690	Verkehrsfläche
B6	505/1	Verkehrsfläche
B7	817/12	Verkehrsfläche

#### **§ 6 Freiflächen, Gelände und Bepflanzung**

- (1) Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Das natürliche Geländeniveau ist nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Neubepflanzung/Gestaltung von Freiflächen sind heimische Arten unter Berücksichtigung der bestehenden Pflanzenwelt auszusetzen.

#### **§ 7 Garagen und Stellplätze**

- (1) Kleingaragen sind nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Eine Kuppelung mit der Nachbargarage ist anzustreben.

Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich wird erlaubt, sofern das Nebengebäude an eine seitliche Grundgrenze angebaut wird.

- (2) Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert wurden, sind mit einem Flachdach bzw. einem der Dachneigung des Hauptgebäudes angepassten Sattel- oder Walmdach zu versehen.
- (3) Außer in erhaltungswürdigen Altortgebieten und Schutzzonen muss je Bauplatz mind. ein Stellplatz vorhanden sein und darf gegen das öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden. Ein Tor darf ausgeführt werden, wenn dieses mit Fernbedienung automatisch öffnet.
- (4) Eine Bewilligung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Bauplätzen im Wohnbauland außerhalb von Garagen oder Abstellplätzen darf nicht erteilt werden. Bei Neubauten von Mehrfamilienwohnhäusern (ab fünf Wohneinheiten) sind die PKW-Stellplätze in einer (Tief)-Garage unterzubringen.
- (5) Die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen wird wie folgt festgesetzt:

1a) Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten	1,5 Stellplätze je Wohnung, mind. jedoch 2 Stellplätze
1b) Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten	bis 65,00m <sup>2</sup> Wohnungsgröße: 1 Stellplatz 65,01m <sup>2</sup> bis 100,00m <sup>2</sup> Wohnungsgröße: 1,5 Stellplätze ab 100,01 m <sup>2</sup> Wohnungsgröße: 2 Stellplätze
2. Seniorenwohnheime	1 Stellplätze für je 4 Betten
3. Industrie- und Betriebsgebäude	1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
4. Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5. Hotel, Pensionen u. sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 3 Betten
6. Schulen	1 Stellplatz je 3 Lehrpersonen u. 3 Schüler über 18 Jahre
7. Kranken- und Kuranstalten	1 Stellplatz je 3 Betten
8. Pflegeheime	1 Stellplatz für 6 Betten
9. Ambulanzien und Arztpraxen	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche

- (6) Beim Neubau und Zubau einer der folgenden Bauwerke

- Gebäude öffentlicher und/oder privater Einrichtungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Industrie- und Betriebsgebäude

ist bei der Errichtung von mehr als 4 oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge außerhalb von Garagen die Ausgestaltung der Abstellanlage mit Grünflächen sicherzustellen (siehe Tabelle 1).

Für 5-10 Stellplätze ist zusätzlich 1 Grünfläche zu schaffen.

Für 11-20 Stellplätze sind 2 Grünflächen, für 21-30 Stellplätze sind 3 Grünflächen und für 31 bis 40 Stellplätze sind 4 Grünflächen zu schaffen.

Ab einer Anzahl von 31 erforderlichen Stellplätzen sind Abstellanlagen zusätzlich mit Grünflächen im Verhältnis 1:5 sicherzustellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die lediglich zu Präsentationszwecken abgestellt werden (zB. Autohandel).

Dementsprechend sind bei nachfolgenden Stellplätzahlen die jeweilige Anzahl an Grünflächen erforderlich:

Tabelle 1) :

Stellplätze	Grünflächen	Stellplätze	Grünflächen	Stellplätze	Grünflächen
5-10	1	41-45	9	71-75	15
11-20	2	46-50	10	76-80	16
21-30	3	51-55	11	81-85	17
31-40	4	56-60	12	86-90	18
		61-65	13	91-95	19
		66-70	14	96-100	20
				usw.	usw.

Eine Ausnahme hinsichtlich der Schaffung von Grünflächen besteht für jene Stellplätze

- die ganz oder teilweise mit einer Photovoltaik-Anlage überdeckt werden oder
- die mit einem versickerungsoffenen Belag (z.B. Rasengittersteine) befestigt werden

und sich in das bestehende Ortsbild harmonisch einfügen. Diese Stellplätze sind in die Berechnung hinsichtlich der relevanten Stellplätze für die Schaffung von Grünflächen nicht mit einzubeziehen.

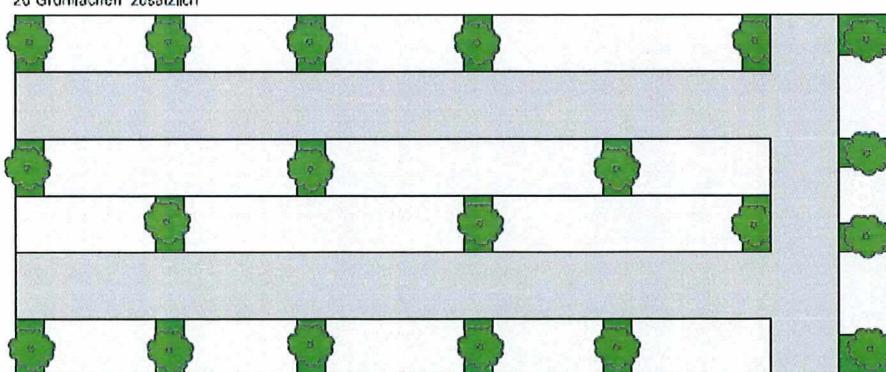
Das Flächenausmaß je Grünfläche ist mit 12,50m<sup>2</sup> auszuführen (12,50m<sup>2</sup> entspricht einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge mit Abmessung 2,50m x 5,00m).

Grünflächen sind funktionsgerecht und standorttypisch auszuführen und ist je Grünfläche nach Möglichkeit ein großkroniger Baum auszupflanzen.

Abstellflächen für Kraftfahrzeuge inklusive erforderlicher Grünflächen sind auf dem Grundstück zu verteilen und anzuordnen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht, siehe nachfolgende Beispiele:

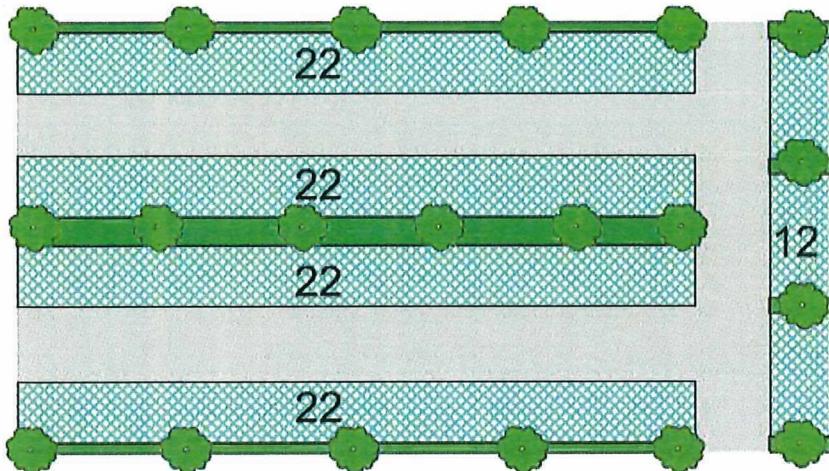
#### Beispiel 1) Stellplatzflächen versiegelt

Fläche der Abstellanlage: 2,500m<sup>2</sup>  
100 Stellplätze mit versiegelter Oberfläche  
20 Grünflächen zusätzlich



### Beispiel 2) Stellplatzflächen versickerungsoffen hergestellt

Fläche der Abstellanlage: 2.310m<sup>2</sup>  
100 Stellplätze mit sickerfähiger Oberfläche  
250m<sup>2</sup> Grünflächen zusätzlich



Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Grünflächen sind im Einreichplan bzw. der maßstäblichen Darstellung und auch in der Baubeschreibung darzustellen bzw. zu beschreiben.

Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung sind genaue Angaben über diese Grünflächen und Bäume beizulegen und sind Pflege und Erhaltung darzulegen.

Die Grünflächengestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen und sind Grünflächen und Bäume auf Bestandsdauer der Stellplätze zu erhalten und zu pflegen.

## § 8 Sonstige Bestimmungen

- (1) In den in der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigen Altortgebieten ist die Errichtung neuer Tankstellen unzulässig.
- (2) Antennen sind unter Dach oder in Form von Gemeinschaftsantennen zu errichten. Die Errichtung von Parabolantennen darf nur so erfolgen, dass durch die Antenne der Gebäudefirst nicht überragt wird und jede Störung für das Ortsbild ausgeschlossen werden kann. Ihre Farbgebung hat sich dem Hintergrund anzupassen. Die Errichtung von Parabolantennen in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie Schutzzonen ist im Vorgarten bzw. an den straßenseitigen Fassaden und Dächern von Gebäuden unzulässig.
- (3) Nebengebäude sind mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachdeckung zu versehen. Die Errichtung von Nebengebäuden im Vorgarten ist unzulässig, ausgenommen Kleingaragen und Kleinbauten an einer seitlichen Grundgrenze, sowie öffentliche Einrichtungen.
- (4) Entlang von Wegen und Verkehrsflächen in Grünland-Landwirtschaft verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 10m beiderseits der Wegachse.
- (5) In den in der Planbeilage dargestellten zusammenhängend bebauten Ortsgebieten der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) mit typischer Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist

die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper von Wohngebäuden (Baustruktur gem. §56) in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen:

Der Baukörper von Wohngebäuden (Baustruktur gem. §56) darf eine bebaute Fläche von 250 m<sup>2</sup>, das entspricht ca. 14 x 17,5 m, nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Baukörpern (Baustruktur gem. §56) muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe des höheren Gebäudes eingehalten werden. Nebengebäude sind dem Baukörper nicht anzurechnen.

(6) In der Widmung Bauland-Agrargebiet ist bei der Neuschaffung von Grundstücken eine Mindestbauplatzgröße von 1.400m<sup>2</sup> erforderlich. Ausgenommen davon ist die Zusammenlegung vorhandener Grundstücke.

## § 9 „Besondere Bestimmungen“, Strukturplan

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BEB 1, BEB 2, etc.). Diese in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind im Sinne des § 69 Abs. 2 der NÖ. Bauordnung einzuhalten und Bestandteil dieser Verordnung.
- (2) Für die in der Plandarstellung mit der Festlegung „Strukturplan“ besonders bezeichneten Teilgebiete gelten Strukturpläne, mit denen die grundsätzliche Gestaltungsabsicht im Sinne einer Zielvorstellung für zu erstellende Teilbebauungspläne geregelt wird.

## § 10 Besondere Festlegungen

### (1) Badehüttenanlage am linken Donauufer (KG Oberaigen und Unteraigen)

1. Das Gebäude muss dauerhaft und standsicher mit dem Fundament verbunden sein und auf Pfeilern stehen. Der Pfeilerquerschnitt darf von einem Ausmaß von 20cm x 20cm nicht wesentlich abweichen.
2. Die Gebäudeunterkannte (Konstruktionsunterkannte) muss mindestens 2m über dem Gelände bzw. zumindest über dem Pegel des 10-jährigen Hochwasserpegels liegen.
3. Von der anteiligen Grund- bzw. Pachtfläche dürfen max. 50m<sup>2</sup> verbaut sein. Bauteile, wie Stiegen und offene Terrassen bleiben unberücksichtigt.
4. Zwischen den Pfeilern ist eine Verbauung unzulässig, ausgenommen Verbauungen, die nicht Wohnzwecken dienen und die Durchflussbreite quer zur Strömungsrichtung um nicht mehr als 2m einschränken und maximal 15m<sup>2</sup> verbaute Fläche aufweisen.
5. Bei Grund- bzw. Pachtflächen unter 300m<sup>2</sup>, bei denen die von Pfeilern eingeschlossene Fläche mehr als 10% der Grundfläche beträgt, ist eine Verbauung zwischen den Pfeilern unzulässig.
6. Aufgangsstiegen dürfen zwischen den Trittbrettern keine Setzbretter aufweisen und außerhalb der überbauten Fläche des Gebäudes nicht unterbaut sein.
7. Die Gliederung und äußere Gestaltung des Gebäudes muss sich in das Gesamtbild der Anlage einfügen, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Dachform.
8. Außenwandflächen aus Holz müssen imprägniert sein. Verputzte Außenwandflächen müssen in weißer, hellgelber oder –beiger Farbe ausgeführt sein.

Außenwandverkleidungen aus Blech, Kunststein, Natursteinimitationen, Dachpappe und dergleichen sind unzulässig. Die Pfeiler müssen eine hellgraue, die Dachdeckung eine dunkle Farbe aufweisen.

9. Die Vorgartentiefe muss mindestens 3m betragen und frei von Baulichkeiten aller Art sein.
10. Zäune dürfen nur aus Maschendrahtgeflecht mit einer Mindestmaschenweite von 8cm x 8cm bestehen und müssen ohne (Mauer-) Sockel ausgeführt sein. Zäune dürfen eine Höhe von maximal 1,30m nicht überschreiten. Die Anbringung von Matten aus Schilf und dergleichen ist unzulässig.
11. Auf der Grund- bzw. Pachtfläche muss ein Autoabstellplatz vorhanden sein.
12. Schwimmbecken dürfen maximal 20cm über das Gelände hinausragen, wobei vom Schwimmbeckenrand zum Gelände hin ein geböschter Verlauf vorhanden sein muss.

## § 11 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich werden die Verordnung vom 11.05.1982 über den Bebauungsplan der KG. Tulln, die Verordnung vom 10.11.1983 über den Bebauungsplan für die KG. Frauenhofen, Mollersdorf, Nitzing, Staasdorf, Neuaignen und Trübensee, sowie die Verordnung vom 22.6.1995 für die KG.'s Ober- und Unteraigen in diese Verordnung eingegliedert.

angeschlagen am: 13.05.2025  
abgenommen am: 28.05.2025

Für den Bürgermeister:

*Wolfgang Mayrhofer*  


## BEILAGE

### Regelungen der Bebauung im Bereich der Widmungsfläche „Geb-erhaltenswerte Gebäude“

(Festlegung laut Flächenwidmungsplan)

#### EHZ Tulln I und II (Grundstücke 2762, KG Tulln):

Max. verbaute Fläche 50m<sup>2</sup>  
max. Kubatur 300m<sup>3</sup>

#### Badehüttenanlage „Sandfeld“ (Langenlebarn – Unteraigen):

Max. verbaute Fläche 75m<sup>2</sup>  
max. Kubatur 400m<sup>3</sup>

#### Badehüttenanlage „Raffelswörth“ (Langenlebarn-Oberaigen)

Max. verbaute Fläche 100m<sup>2</sup>  
max. Kubatur 600m<sup>3</sup>  
max. Gebäudehöhe 6,5m

#### Grünland-erhaltenswerte Gebäude „Waldsee“ (Neuaigen)

Max. verbaute Fläche 120m<sup>2</sup>  
max. Kubatur 700m<sup>3</sup>  
max. Gebäudehöhe 7,0m