

## **TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER GEMEINDE MITTERBACH AM ERLAUFSEE**

- Beschlossen im Zuge der Sitzung des Gemeinderates am 02.06.2010 (für die Ortsteile „Mitterbach Zentrum“, „Grabnersiedlung-Seestraße“, „Stauseesiedlung“, „Friedenstein“, „Am Pichl“ und „Josefsberg“).
- Gesamtüberarbeitung (Neufassung) im Zuge Gemeinderatsbeschluss am 26.03.2026 – PZ: MIBA – BÄ5 - 12745

### 1. Mindestbauplatzgröße im Wohnbauland:

Für die Bereiche der offenen und gekuppelten Bebauungsweise muss das Ausmaß von im Zuge einer Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen eine Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> betragen.

Grundstückszusammenlegungen bzw. Teilungen aufgrund von Abtretungen ins öffentliche Gut sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

### 2. Straßenseitige Einfriedungen:

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 60cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

### 3. Anordnung von Garagen sowie Nebengebäuden und Anzahl der KFZ-Stellplätze:

- a) In der „offenen“ und „gekuppelten“ Bebauungsweise müssen Garagen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.  
Ausgenommen sind Grundstücke im „Altortgebiet“, wenn der Baubestand bereits direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet ist.
- b) Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert zu öffnen ist.
- c) Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen in befristeter Form als Baustelleneinrichtung.
- d) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30(2)Z.10 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF:  
Pro neu errichteter Wohneinheit sind **zwei Stellplätze** für Personenkraftwagen zu errichten.

### 4. Werbeanlagen:

Die Errichtung von Plakatwänden und großflächigen Werbeanlagen (über 1,00m<sup>2</sup>) sowie das Anbringen von Werbeaufschriften und –einrichtungen an Dächern, Dachaufbauten (über der Traufe bzw. Attikaoberkante) sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung und Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke.

5. Harmonische Gestaltung von Hauptgebäuden:

- a) Im „Altortgebiet“ ist als **Dachform** nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35 bis 45 Grad zulässig.  
Außerhalb des „Altortgebietes“ sind auch Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad zulässig.  
Bei Nebengebäuden und Carports sind auch Flachdächer gestattet.
- b) **Dachdeckung:** Die Dachdeckung hat aus kleinteiligen, nicht glänzendem Material zu erfolgen. Gefalzte Blechbahnendeckung ist zulässig, Dachpappe ist nicht zulässig.  
Farbton: rot, rotbraun, dunkelgrau, anthrazit
- c) **Fassaden:** Die Außenwandflächen sind vorwiegend mit Putz bzw. mit Holzverkleidungen herzustellen. Für die Färbelung sind warme und dezente Farbtöne zu wählen. Grelle Farben sind verboten.

6. „Altortgebiet“ im Ortsteil „Mitterbach Zentrum“:

- a) Der Geltungsbereich dieser Vorschrift deckt sich mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen „Altortgebiet“.
- b) Charakteristische Einrichtungen wie Bildstöcke, Brunnen, Brücken etc. sind zu erhalten.
- c) Neubauten oder Zu- und Umbauten haben sich in Bezug auf die Baukörperproportion und die Außengestaltung der Gebäude an die umgebende Altortstruktur anzupassen.

7. Gebäude in Hanglage und Geländeänderungen:

- a) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist parallel zum Verlauf der Höhenschichten auszurichten.
- b) Geländeänderungen sind in Form von Terrassierungen durchzuführen, wobei Stützmauern bzw. Böschungen eine maximale Höhe von 1,8m nicht überschreiten dürfen.
- c) Wird eine Geländeänderung auf einem Grundstück in Form von mehreren Abstufungen durch die Errichtung von Stützmauern oder –einrichtungen bzw. Böschungen errichtet, dürfen diese ebenfalls jeweils max. 1,8m hoch sein und müssen einen Abstand von min. 5m zueinander aufweisen.
- d) Bei der Veränderung des Geländes ist die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken zu gewährleisten.

8. Versickerung von Niederschlagswässern:

Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc.) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

9. Freiflächen:

Die Freifläche „F“ im Bereich der Parzelle 6/7 soll gärtnerisch gestaltet werden, ohne die Belichtung der an der Grundgrenze zur Parzelle 6/9 bestehenden Fenster zu beeinträchtigen.