



Marktgemeinde
Enzesfeld-Lindabrunn
Lebenswert.Liebenswert.

Parteienverkehr: Montag, Donnerstag, Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr | Dienstag 07.00 bis 12.00 und 14.00 bis 19.00 Uhr

Rathausplatz 1 | 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Bezirk Baden | Niederösterreich
IBAN: AT70 3204 5000 0090 0019
BIC: RNLNAT33XXX
UID: ATU16228703
02256 / 81251 | Fax-DW 83
www.enzenfeld-lindabrunn.at

Zahl: osz-2025/ D9250830
Datum: 06.11.2025
Bearbeiter: Amtsleiter OSekr. Michael Osztovcics
Telefon: DW 73
E-Mail: amtsleiter@enzenfeld-lindabrunn.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 unter TOP 11.c nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen wie folgt beschlossen:

VERORDNUNG

§ 1

Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Teilbebauungsplan „Enzesfeld-Lindabrunn Zentren“ in der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn, unter der Plannummer 67.720-25/02 vom August 2025, abgeändert.

Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften des Teilbebauungsplanes „Enzesfeld-Lindabrunn Zentren“ werden ergänzt und abgeändert. Sie lauten demnach wie nachstehend unter § 3 formuliert.

§ 2

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Bebauungsvorschriften Teilbebauungsplan „Enzesfeld-Lindabrunn Zentren“

Absatz 1 Geltungsbereich:

Die Bebauungsvorschriften sind in drei Abschnitte gegliedert:

Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen (Geltungsbereiche des Teilbebauungsplanes)

Abschnitt II Erhaltungswürdige Altortgebiete (Kennzeichnung als Altortgebiete im Plan)

Abschnitt III Besondere Bebauungsbestimmungen Bereich „Altes Gemeindeamt“

Abschnitt I | Allgemeine Bestimmungen

Absatz 2 Versickerungsgebot

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist auf Eigengrund vorzusehen.

Absatz 3 Anlagen für erneuerbare Energien

Die Aufstellung von Kleinwindkraftanlagen ist nicht gestattet.

Absatz 4 Kfz-Stellplätze

Pro Wohneinheit sind gemäß der rechtswirksamen Verordnung (beschlossen am 06.04.2017) 1,5 Stellplätze vorzusehen. Davon ausgenommen sind in den Geltungsbereichen des Teilbebauungsplanes Enzesfeld- Lindabrunn Ortszentren Gebäude für Betreutes Wohnen, für derartige Gebäude ist 1 Stellplatz für je 2 Wohneinheiten vorzusehen.

Abschnitt II | Erhaltungswürdige Altortgebiete

Absatz 5 Giebelstand

Der Neubau von Gebäuden in den als erhaltenswerten Altortgebieten gekennzeichneten Bereichen ist entlang der Aufschließungsstraßen mit Satteldächern durchzuführen. Andere Dachformen sind nur dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den Umgebungsbestand einfügen.

Absatz 6 Sonstige Anlagen

Die Errichtung von Funkantennen ist in den als erhaltenswerten Altortgebieten gekennzeichneten Bereichen straßenseitig nicht zulässig, zudem dürfen sie das Hauptgebäude nicht überragen.

Abschnitt III | Besondere Bebauungsbestimmungen Bereich „Altes Gemeindeamt“

Absatz 7 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Besondere Bebauungsbestimmungen Bereich „Altes Gemeindeamt“ betrifft die Grundstücke Nr. 1047/2 und 1043/1 (Stand: DKM 2012 als auch DKM 2023), KG Enzesfeld.

Hierfür gelten zusätzlich zu den in Abschnitt I die in Abschnitt III definierten Regelungen.

Absatz 8 Harmonische Gestaltung der Gebäude

- 1) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 2) Bei der Auswahl der Materialien und Farbe ist im Sinne der harmonischen Gestaltung auf das Ortsbild (gemäß §56 NÖ BO2014) zu verweisen. (Vermeidung von Blendwirkung durch Materialwahl)

Absatz 9 Bauwerke im Bauwuch

- 1) Der vordere Bauwuch ist frei von Bauwerken zu belassen. Ausgenommen sind Carports, erforderliche Zugangs- und Zufahrtsflächen, Licht-, Luft-, Putz- und Entlüftungsschächte, vorstehende Bauwerke zur Gliederung und Gestaltung der Schauseiten, Rankgerüste, maximal 1 m tiefe Vordächer im Eingangsbereich, Wärmeschutzverkleidungen. Der vordere Bauwuch ist als unversiegelte Fläche gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 2) Unterirdische Bauwerke sind im Bauwuch gestattet, wenn diese zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und zugleich mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen.
- 3) Die Aufstellung von Klimageräten ab einer Nennleistung von 12 kW ist im seitlichen Bauwuch untersagt.

Absatz 10 KFZ-Abstellanlagen

- 1) Oberirdische Stellplätze im Freien sind jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten – wie dies beispielsweise in den Infoblättern „Klimafitte Parkplätze“ des Landes NÖ, Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft angeführt wird. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche sowie Flächen, die aufgrund behördlicher Vorgaben (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen, barrierefrei herzustellender Stellplätze) für eine Versickerung ungeeignet sind.
- 2) Bei Neubauten mit 50 oder mehr Wohneinheiten ist für jede 5. Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten (d.h. bei 50 Wohneinheiten sind 85 Stellplätze erforderlich).
- 3) Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück gilt:
 - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je 5 Stellplätze ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
 - b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen.

Absatz 11 Versickerungsgebot

- 1) Die Versickerung von Niederschlagswässern ist beim Neubau eines Gebäudes auf Eigengrund auf Grundlage eines 10 jährlichen Bemessungsereignisses sicherzustellen.
- 2) Ist eine unmittelbare Versickerung technisch nicht möglich bzw. behördlich untersagt, hat eine Sammlung der Niederschlagswässer in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen.
- 3) Bei nachgewiesener technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismäßigkeit der Versickerung oder Sammlung von Niederschlagswässern sind alternative Lösungsansätze in Abstimmung mit dem Kanalbetreiber umzusetzen.

Absatz 12 Anteil versickerungsfähiger Flächen

Bei Neubauten sind folgende prozentuelle Ausmaße für die Versickerung von Niederschlagswasser – mit folgender Oberflächengestaltung - vorzusehen:

- 1a) Bei Baugrundstücken zwischen 500 m² und 600 m² sind 10 % der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten.

- 1b) Bei Baugrundstücken zwischen 601 m² und 700 m² sind 15 % der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten.
- 1c) Bei Baugrundstücken ab 701 m² sind 20 % der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten. Eine Unterschreitung der Fläche um maximal 5 % ist gestattet, wenn die zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus behördlichen Gründen für die vorgesehene Nutzung erforderlich ist (z.B. Vorschrift der Gewerbebehörde) und im Gegenzug die verlustig gegangene Fläche durch flächengleiche Herstellung einer Dachbegrünung kompensiert wird.
- 1d) Für die Bestimmungen in 1a) bis 1c) gilt: Für die versickerungsfähigen Flächen ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein für die Bepflanzung und Versickerung angemessener Bodenaufbau herzustellen.

Absatz 13 Anordnung von Garagen

- 1) Garagen dürfen erst in einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Absatz 14 Einfriedungen

- 1) Gegen öffentliche Verkehrsflächen (auch Verkehrsflächen, die ausschließlich als Fußweg dienen) ist eine Ausführung der Einfriedung als Mauer oder undurchsichtiger Zaun, das dichte Aneinandersetzen von Latten, das Anbringen von Sichtschutzmatten oder Planen unzulässig.

Absatz 15 Begrünung von Dachflächen und Fassaden

- 1) Innerhalb des Baulandes sind Dachflächen von Gebäuden ab 20 m² welche eine Dachneigung bis maximal 15° aufweisen, zu begrünen und als solche zu erhalten, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.
- 2) Von Punkt 1) ausgenommen sind jene Flächen, welche
 - a. eine transparente Deckung aufweisen (Lichteinlässe)
 - b. für technische Aufbauten im notwendig erforderlichen Ausmaß erforderlich sind
 - c. für begehbare Dachflächen vorgesehen sind
 - d. für die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen erforderlich sindDabei darf das Gesamtausmaß der in 2a) bis 2c) angeführten Flächen maximal 20 % der gesamten Dachfläche ausmachen.
- 3) Überschreitet die überdachte Fläche von Carports in Summe 40 m² je Grundstück, so ist diese Dachfläche gemäß Punkt 1) zu begrünen.
- 4) Übersteigt das Flächenausmaß einer Gebäudefront das Flächenausmaß von 250 m², sind 20 % dieser Netto-Fassadenfläche (Gebäudefrontfläche ohne Öffnungen) zu begrünen, wobei die Platzierung der Fassadenbegrünung am Gebäude dem Bauwerber überlassen bleibt (z. B. Konzentration der Begrünung an einer Gebäudefront).

§ 4


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

Angeschlagen am: 06.11.2025

Abgenommen am: 20.11.2025

Der Bürgermeister

Stefan Rabl

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.enzesfeld-lindabrunn.at</p>
---	---

Signatur aufgebracht von Stefan Rabl, 06.11.2025 09:44:55