



# Stadtgemeinde Bad Vöslau



## BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN 2014.2

Bebauungsplan und Bebauungsbestimmungen  
beschlossen vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau am 26.09.2007,  
ergänzt am 09.12.2009, 07.12.2010, 12.12.2012, 30.04.2014 und am 10.12.2014.

### I. Abschnitt: Allgemeine Bebauungsvorschriften

#### 1. Bauliche Ausnutzbarkeit

- 1.1 Das Flächenausmaß von im Zuge einer Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätzen in den einzelnen Bebauungsweisen darf folgende Werte nicht unterschreiten:
- in der offenen und freien Bebauungsweise mindestens 500 m<sup>2</sup>,
  - in der gekuppelten Bebauungsweise mindestens 400 m<sup>2</sup>,
  - in der geschlossenen Bebauungsweise mindestens 300 m<sup>2</sup> umfassen,
  - Ausnahmen sind zulässig für Bauplätze zur Errichtung von Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.
- 1.2 Die Breite eines neuen Bauplatzes darf in der offenen Bebauungsweise ein Mindestmaß von 14 m, bei gekuppelter Bebauungsweise ein Mindestmaß von 10 m und bei geschlossenen Bebauungsweise ein Mindestmaß von 7 m nicht unterschreiten. Eine Ausnahme besteht ausschließlich bei Grundstücken bei denen die Zufahrt ein Fahnenanschluss an der Straßenfluchtlinie ist.
- 1.3 In jenen Bereichen, für die im Bebauungsplan die Bebauungsdichte „d“ festgelegt ist, gelten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße\*) die jeweiligen Bebauungsdichten gemäß folgenden Festlegungen:
- Für Grundstücke\*) bis zu 720 m<sup>2</sup> gelten jeweils 180 m<sup>2</sup> als maximal bebaubare Fläche.
  - Für Grundstücke\*) über 720 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup> gelten jeweils 25 % als maximal bebaubare Fläche.
  - Für Grundstücke\*) über 950 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> ist nachstehende Formel zur Berechnung der maximal bebaubaren Fläche heranzuziehen:
 
$$y = 237,5 + 0,0914634 \cdot (x - 950)$$
 wobei gilt:  
 x.....Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 y.....Bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>
  - Für Grundstücke\*) über 3.000 m<sup>2</sup> gelten jeweils 425 m<sup>2</sup> als maximal bebaubare Fläche.
- \*) Grundstücksflächen im Bauland

- 1.4 Der höchste Punkt des Daches darf maximal 3,50 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig (= Lichtraumprofil an den geplanten Gebäudefronten). Bei Unterschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, darf der höchste Punkt des Daches - sofern eine proportional entsprechende Ausführung durch ein positives Ortsbildgutachten bestätigt wurde - innerhalb des zulässigen Lichtraumprofils liegen; die Dachneigung darf maximal 45 Grad betragen.
- 1.5 Die Errichtung von Kleingaragen hat in einem Abstand von mindestens 6 Meter von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen wenn das Garagentor zur Straßenfluchtlinie zeigt; dies gilt auch für Kleingaragen im vorderen Bauwich. Der Zufahrtsbereich ist von der Straßenfluchtlinie bis zur Garage hin offen zu gestalten bzw. mit einem elektrischen Tor samt Fernsteuerung zu versehen. Sinngemäßes gilt für Kleingaragen im seitlichen Bauwich.  
An Hauptgebäude dürfen Kleingaragen und Carports auch mit einem Pultdach oder abgeschleppten Dach angebaut werden, wenn dies der Bebauungsplan nicht verbietet und an der Grundstücksgrenze eine Gebäudehöhe von max. 3,00 m eingehalten wird; wobei an den übrigen Gebäudeseiten die max. zulässige Gebäudehöhe des Hauptgebäudes keinesfalls überschritten werden darf.
- 1.6 Im steil ansteigenden Gelände ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich unter der Voraussetzung zulässig, dass sie großteils in die bestehende Böschung integriert werden und ein allfälliger Niveaueausgleich zum Straßenniveau auf eigenem Grund erfolgt.
- 1.7 Gerätehütten, Schuppen und Salettl, freistehend oder an ein Hauptgebäude angebaut, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3,00 m beträgt, dürfen je Wohnungseinheit mit Eigen Garten über das Ausmaß der vorgeschriebenen Bebauungsdichte bzw. Geschossflächenzahl errichtet werden, wenn deren bebaute Fläche in Summe nicht mehr als 10,00 m<sup>2</sup> je Einheit beträgt; dies ist auch im vorderen Bauwich in einem Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenfluchtlinien aus zulässig.

## **2. Pflege des Ortsbildes (Ortsbildgestaltung)**

- 2.1 Fernsehantennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegen sprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von Parabolantennen („Satelliten-Antennen“) ist so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung des Parabolspiegels hat sich den dahinter liegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.
- 2.2 Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb gestattet.
- 2.3 Auf Außenwänden, Dächern und Dachaufbauten ist die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und die Anbringung von Werbeaufschriften verboten. Dies gilt auch für Dachflächen und Einfriedungen.
- 2.4 Plakatierungsflächen sind unzulässig, hievon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschläge in maßvoller Form in Parkdecks, an Litfass-Säulen und Wartehäuschen, sowie in den Widmungen Bauland-Betriebsgebiet und Grünland-Sportanlage. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen, Wahlen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

- 2.5 Die Aufstellung von Autowracks, Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen oder Wohnwagen, Booten und dgl. ist nur auf dafür behördlich genehmigte Abstellplätzen, in Garagen oder nicht einschubaren Innenhöfen gestattet. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.
- 2.6 Das Abstellen von fahruntüchtigen bzw. nicht zugelassenen Fahrzeugen (Havarien, Wracks u.ä.), die Lagerung von Fahrzeugteilen und Sperrmüll ist auf Grundstücksteilen, die von der Straße einsehbar sind, nicht gestattet.
- 2.7 Bei gekuppelter Bebauungsweise ist beim vorhandenen Baubestand an diesen so anzubauen, dass die Feuermauer der bestehenden Baulichkeit weitgehend abgedeckt wird. Gekuppelte Gebäude sollen nach Möglichkeit gleiche Traufenhöhe und Dachneigungen aufweisen. Die Ausführungsart hat einen architektonisch einheitlichen, geschlossenen Eindruck zu vermitteln.
- 2.8 Bei der Ausführung von Neu-, Zu- und Umbauten sind Standorte für Müllgefäße einzurichten, unauffällig in Art und Farbe auszuführen und gegen Einblick und Sonnenbestrahlung entsprechend abzuschirmen, sowie zum öffentlichen Gut hin abgeschlossen auszuführen.
- 2.9 Anlagen, wie Verkaufsstände, Kioske, Transformatorgebäude, Verteilerkästen, Telefonzellen, etc. werden nur zugelassen, wenn sie sich dem Ortsbild anpassen.
- 2.10 Für die Umsetzung einer energiesparenden Bebauung darf die ausgeführte Gebäudehöhe gemäß der in der Plandarstellung ausgewiesenen Bauklasse, oder der ausgewiesenen Gebäudehöhe in Meter, für die Errichtung eines Pultdaches, an einer Gebäudeseite um 2,00 m überschritten werden.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, 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 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen und darf im Mittel maximal 0,50 m hoch sein.
- 3.2 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel sind zu gliedern (z.B. Sockel, Steher und Felder) und müssen in durchlässiger Ausführung errichtet werden. Die Gliederung hat durch Materialwechsel und/oder Abrücken von der Straßenfluchtlinie zu erfolgen; es dürfen keine Mauern errichtet werden. Die Zaunfelder müssen den überwiegenden Teil der Gesamtlänge ausmachen und dürfen weder in dichter Form, noch bündig mit den Zaunpfeilern, errichtet werden. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist nicht zulässig. (Anmerkung: auch kein Maschendrahtzaun). Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet werden. Anschlussböcke für Strom- und Gasanschlüsse sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren. Bei einer Gesamthöhe der Einfriedungen von bis zu max. 1,30 m darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- 3.3 Entlang der seitlichen und hinteren Grundgrenzen sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu max. 2,50 m zulässig, wenn der Lichteinfall auf mögliche Hauptfenster am Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird. Diese sind der Geländeform anzupassen. Im vorderen Bauwich (Vorgarten) müssen bauliche Anlagen jedoch den unter Pkt. 3.1 und Pkt. 3.2 genannten Bestimmungen entsprechen.

- 3.4 Bei Nichtherstellung einer Einfriedung 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.
- 3.5 Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen niedrig zu halten, wobei eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden darf. Bei größeren natürlichen Geländestufen kann eine Überschreitung dieser Höhe bewilligt werden.

#### **4. Kfz-Stellplätze**

- 4.1 Für jede Liegenschaft bis zu einer Breite von 20 m darf die Gesamtbreite der Ein- bzw. Ausfahrten (Gehsteigüberfahrten) zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum höchstens 6,00 m betragen. Für jeweils weitere vollendete 10 m Frontlänge ist eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) mit max. 3,00 m zulässig. Zwischen Ein- bzw. Ausfahrten müssen mindestens 5,00 m vorhanden sein.  
An der Grenze zum öffentlichen Gut sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von Regenwässern (z.B. Einbau eines durchgehenden Rigols) zu setzen.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
- Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mind. 2,0 PKW-Stellplätze zu errichten.
  - Bei Kleinwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Geschößwohnbauten sind pro Wohneinheit mind. 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten. Dies gilt nicht auf den Grundstücken .74, .75, .76, .77, 153/1, 154/2, 152, 155 der KG Vöslau.  
Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

## **II. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland**

- Die o. a. Bestimmungen (I. Abschnitt) sind auch sinngemäß für Bauwerke im Grünland auszulegen und anzuwenden.
- Gebäude im Grünland dürfen nur ein Hauptgeschoß aufweisen. Ausnahmen für Bauten, welche die Höhen, die der Bauklasse I entsprechen, überschreiten (Scheunen, Silos u.ä.) sind erlaubt.
- Bei der Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen im Grünland ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in die Landschaft, sowie auf den Schutz des eventuell vorhandenen Baumbestandes Bedacht zu nehmen.
- Das Aufstellen von transportablen Anlagen (Mobilheime, Container etc.) sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen (PKW, LKW, Traktoren, etc.) bzw. die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist generell verboten, ausgenommen sind die Eigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben und von Erhaltenswürdigen Gebäuden.
- Bei Grünlandbereichen, welche unmittelbar an Baulandflächen angrenzen, ist die Errichtung von Einfriedungen nur als Einfachzaun (z.B. Maschendrahtzaun) mit Einzelstehern zulässig; die Errichtung von Einfriedungssockeln ist nicht zulässig.

### III. Abschnitt: Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Für jene Teile des Stadtgebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten kann ein „Schutzzonengutachten“ seitens der Baubehörde eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.

In Schutzzonen können weiters zur Begutachtung von Ansuchen und Bewilligung von Bauvorhaben der Verfasser des Bebauungsplanes und das Bundesdenkmalamt beigezogen werden.

#### 1. Allgemeine Bebauungsvorschriften für alle Schutzzonen

##### 1.1 Fassaden und Dächer

Fassaden und Fassadendekorationen sowie Dächer einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

An von Straßen einsehbaren Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Zu- und Abwasserleitungen, Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig. Die Errichtung von im öffentlichen Straßenraum sichtbaren Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur mit einem positiven Schutzzonengutachten zulässig.

Höhensprünge aufgrund unterschiedlicher Höhen benachbarter Gebäude („Feuermauern“) sind möglichst gering zu halten.

##### 1.2 Fenster, Türen und Tore

Die Konstruktionsdimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

Schaufenster und Geschäftsportale haben in einer dem charakteristischen Stadtbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet zu sein. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.

Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.

##### 1.3 Antennen

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht im öffentlichen Raum sichtbar und erkennbar errichtet werden.

- 1.4 Beleuchtung:  
Die Beleuchtung von und an Gebäuden sowie von öffentlichen und privaten Flächen hat auf eine Weise zu erfolgen, die das Erscheinungsbild des Bauwerks und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt.
- 1.5 Werbeeinrichtungen:  
Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang harmonisch in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen und sie in ihrer Charakteristik nicht beeinträchtigen. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden grundsätzlich verboten.
- Die Verwendung von Leucht- bzw. besonders grellen Farben sowie von frei sichtbaren Leuchtstoffröhren ist ebenso unzulässig wie die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern oder an Fassadenflächen und Fenstern der Obergeschoße. Das teilweise oder völlige Verkleben von Fenstern und Auslagen mit Plakaten und Preisankündigungen ist verboten.
- Schaukästen, Vitrinen und Litfasssäulen im öffentlichen Raum sind nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen. Sinngemäß gilt dies auch für Warenausräumungen, fixe Zeitungsverkaufseinrichtungen, Dauerplakatständer oder ähnlichem.
- Die Errichtung von großflächigen Plakattafeln an Einfriedungen ist innerhalb der gesamten Schutzzone grundsätzlich verboten. Ausnahme hierzu bilden Baustelleneinfriedungen, an denen die Anbringung von Plakattafeln zeitlich befristet gewährt werden kann.
- Im Haltestellenbereich öffentlicher Verkehrsmittel kann die Errichtung von hinterleuchteten Werbeeinrichtungen gestattet werden.
- 1.6 Vorgärten:  
Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten.
- 1.7 Einfriedungen:  
Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind jedenfalls herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des I. Abschnittes „Allgemeine Bebauungsvorschriften“ Pkt. 3 sinngemäß und sind dem Ortsbild bzw. der Epoche der Bebauung anzupassen.
- 1.8 Erhaltenswürdige Innenhöfe:  
Das charakteristische Gepräge von in der Schutzzone liegenden Höfen ist zu erhalten.
- Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von KFZ-Stellplätzen in Innenhöfen und Vorgärten ist nicht gestattet.

- 2. Zusätzliche Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche „Ortskern Bad Vöslau“, Ortskern Gainfarn“, „Ortskern Großau“, „Villenviertel Bad Vöslau“, „Dörfliche Struktur Gainfarn“**
- 2.1 „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz" (in der Plandarstellung als OK01/VÖ/\_, OK01/GA/\_, OK01/GR/\_, V01/VÖ/\_, DS01/GA/\_ gekennzeichnet):  
Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen" soweit seitens des Bundesdenkmalamtes keine davon abweichenden Festlegungen getroffen werden.
- 2.2 „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten" (in der Plandarstellung als OK02/VÖ/\_, OK02/GA/\_, OK02/GR/\_, V02/VÖ/\_, DS02/GA/\_ gekennzeichnet):  
Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen". Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist unzulässig.
- 2.3 „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten" (in der Plandarstellung als OK03/VÖ/\_, OK03/GA/\_, OK03/GR/\_, V03/VÖ/\_, DS03/GA/\_ gekennzeichnet):  
Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen". Straßenseitige Fassaden sind grundsätzlich in ihrer Erscheinungsform wiederherzustellen bzw. zu erhalten. Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein „Schutzzonengutachten“ abgewichen werden.
- 2.4 „Schutzzone mit dörflichem Charakter" (in der Plandarstellung als OK04/VÖ/\_, OK04/GA/\_, OK04/GR/\_, V04/VÖ/\_, DS04/GA/\_ gekennzeichnet):  
Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen".
- 2.5 „Pufferzone" (in der Plandarstellung als OK05/VÖ/\_, OK05/GA/\_, OK05/GR/\_, V05/VÖ/\_, DS05/GA/\_ gekennzeichnet): Es gelten die „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen".  
Die maximale Anzahl der Hauptgeschosse in der festgelegten Bauklasse wird auf die der Bauklassenzahl beschränkt.  
(Beispiel: Bauklasse II bedeutet maximal 2 Hauptgeschosse bei maximal 8,00m Traufenhöhe.)

#### **IV. Abschnitt: Freiflächen**

Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen ist folgende Ausgestaltung vorzusehen:

- 1. Allgemeine Vorschriften für alle Freiflächen**
- 1.1 Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist verboten.
- 1.2 Es dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden.
- 2. Spezielle Vorschriften für die Freiflächen**
- F1 Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten. Eine allfällige Bepflanzung hat mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen.

- F2 Die Freifläche ist in ihrem Charakter insbesondere auch im historischen Konnex mit der Bebauung inklusive ihrer etwaig vorhandenen historische Gestaltungselemente (z.B. Wegeführung, gartenarchitektonische Elemente, Wasserflächen u.a.) zu erhalten. Weiters kann bei Bauführungen auf Grundstücken, die zumindest teilweise Freiflächen der Type F2 aufweisen, ein Schutzzonengutachten eingeholt werden.
- F3 Die Freifläche ist in ihrer Funktion als Sport- und Erholungsfläche zu erhalten.

## V. Abschnitt: Planzeichenergänzungen

1. Bebauungsweise „s“:  
~~Für Bereiche mit der Bebauungsweise „s“ gilt, dass die Gebäude an eine oder beide seitliche Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.~~  
*Anmerkung: Mit dem neuen NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (gültig ab 01.02.2015) entfällt die Bebauungsweise „s“. Bis zu einer allfälligen Neufestlegung gilt für diese Bereiche: Für bebauten Grundstücke ist die Bebauungsweise aufgrund der bestehenden Hauptgebäude gemäß § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festzulegen; für unbebaute Grundstücke ist die Bebauungsweise gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014 zu ermitteln.*
2. Bauklasse „I\*“:  
Für Bereiche mit der Bauklasse „I\*“ beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 5,00 Meter entsprechend der Bauklasse I. Diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung -Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger Gebäudefront - ergibt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt an der talseitigen Gebäudefront 7,50 Meter und an den seitlichen Gebäudefronten 6,00 Meter. Talseitige Giebelfronten dürfen eine Gebäudehöhe von 9,00 Meter nicht überschreiten.
3. Sonderbebauungshöhe „+“:  
In „Siedlungen mit ökologischem und energiesparenden Charakter“ (siehe nachstehende Definition) darf die festgelegte maximal zulässige Gebäudehöhe im Falle der Errichtung eines Flachdaches um einen Meter überschritten werden. Als „Siedlung mit ökologischem und energiesparendem Charakter“ wird dabei eine Siedlung in einem zusammenhängenden Gebiet mit einer Mindestgröße von 10.000 m<sup>2</sup>, welche ein ökologisches Konzept zur Energieversorgung (wie z.B. ein Blockheizkraftwerk, Warmwasserbereitung mit Solarkollektoren) vorsieht, sowie deren Gebäude als Niedrigenergie- bzw. Passivhaus errichtet werden, definiert.
4. KFZ-Stellplätze und Garagen:  
In den ausgewiesenen „KFZ“-Flächen (Signatur KFZ in weißem Kreis) müssen die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge errichtet werden. In den ausgewiesenen „KFZ\*“-Flächen (Signatur KFZ\* in weißem Kreis) sind Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Garagen auch im vorderen Bauwich bzw. an der Straßenfluchtlinie zulässig.