

Der Gemeinderat der Gemeinde **HEILIGENKREUZ** beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 16.12.2025 TOP 14 folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan in der Katastralgemeinde KG Heiligenkreuz abgeändert. Die Bebauungsvorschriften werden ebenso geändert.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der Verordnung der vom Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld, unter Planzahl **PZ.: 7649-10/23** verfassten, aus 2 Blatt im Maßstab 1:2000 bestehenden Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3 Bebauungsvorschriften:

Die Änderungen zur Stammverordnung sind in roter Schrift dargestellt, die nicht mehr gültigen Bestimmungen sind mit roter Linie gestrichen. Die in schwarzer Schrift dargestellten Bebauungsvorschriften werden **wiederverlautbart**.

Der Bebauungsplan gilt auch für Bauwerke im Grünland

(1) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.1 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland in gekuppelter Bebauungsweise gilt eine Bauplatzmindestgröße von 450m², in offener Bebauungsweise eine Bauplatzmindestgröße von 500m². Bei Doppelhäusern ist eine Bauplatzmindestgröße von 600m² einzuhalten.

- 1.2 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.
- 1.3 Dies gilt auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSGEBIET

- 2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden. Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.
- 2.2 Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten bei unbebauten Grundstücken folgende Bestimmungen:

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit jeweils mehr als 180 m² bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie Doppelhäuser mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 600 m² zulässig.

Hauptgebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von mindestens 250 m² je Wohneinheit gegeben ist, ausgenommen im Bauland-Kerngebiet.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

Bei zusätzlicher Bebauung von bereits bebauten Grundstücken sind bei der Berechnung nach 2.2 die bestehende Anzahl der Wohnungen zu berücksichtigen.

Grundstücksteilungen dürfen dem Bebauungsplan u.a. im Hinblick auf die Bestimmungen nach 2.2. nicht widersprechen.

- 2.3 Bei Gebäuden in Hanglagen, das sind Gebäude bei welchen das Bezugsniveau entlang des Gebäudeumfangs Höhenunterschiede von mehr als 1 m aufweist, gelten folgende Beschränkungen der Gebäudehöhe:

Im Falle von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad darf der höchste Punkt des Gebäudes nicht mehr als 2 m über der nach § 53 NÖ BO ermittelten, mittleren Fronthöhe der Talseite liegen.

Als Talseite gilt die Gebäudefront mit dem im Mittel am tiefsten liegenden Bezugsniveau.

Hinweis:

Durch die Bestimmungen nach 2.4 sind nicht mehr als 3 übereinanderliegende Geschoße, welche mehr als 1m über das Bezugsniveau ragen, zulässig.

- 2.4 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten nur als Gemeinschaftsanlage zulässig

2.5 BEBAUUNGSDICHTE:

2.5.1 Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit Stern BD* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m ²
<=350m ²	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2

1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln.

- 2.5.2 Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ≤ 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.
- 2.5.3 Zusätzlich zu der in 3.1 und 3.2 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §51 (2) 3.) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen.
- 2.5.4 Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig von den Bestimmungen zu 3.3 einzuhalten.
- 2.5.5 Bei Grundstücken, die bereits am 01.03.2019 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls 20% überschritten werden. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand zum Zeitpunkt 01.03.2019 erfolgen. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Hauptgebäude, so gilt diese Regelung gesondert für jedes Hauptgebäude. Abgesehen von der Bebauungsdichte

müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bebauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.

- 2.5.6. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist, ausgenommen im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet, auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen: Das Hauptgebäude darf eine maximale Längserstreckung von 25m nicht überschreiten.

(3) AUSNAHMEREGLUNGEN FÜR BESTEHENDE BAUWERKE:

- 3.1. Bei bestehenden rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten hinteren Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Zu- und Umbauten bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des hinteren Bauwuchs umgesetzt werden können. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht zulässig.
- 3.2. Bei bestehenden rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten vorderen Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Änderungen der Bebauungshöhe (z.B. Aufstockungen im Rahmen der zulässigen Bebauungshöhe) bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des vorderen Bauwuchs umgesetzt werden können.
- 3.3. Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, ist die Errichtung von Gaupen zulässig.

(4) LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten, dies gilt auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- 4.1 Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen darf hierbei nicht durch vorgelagerte Stellplätze beeinträchtigt werden.

(5) ZUFAHRTEN ZU GRUNDSTÜCKEN

- 5.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20 m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3,0 m zulässig.

(6) GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN IM WOHNBAULAND

- 6.1. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,8m nicht überschritten werden. Die mittlere Sockelhöhe darf 50 cm nicht überschreiten. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe von Einfriedungen und Sockelhöhe muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.
- 6.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.

- 6.3. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (bezüglich Sockel, Steher und Felder) und dürfen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise nicht als Einfriedungsmauer oder Maschendrahtzaun ausgebildet werden. Auch das dichte Aneinandersetzen von Latten ist nicht zulässig.

Eine als Wand ausgeführte Einfriedung ist nur in der geschlossenen Bebauungsweise zulässig.

Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

- 6.4. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gemäß 6.1. 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.

- 6.5. Sonderregelung bei erforderlichen Stützmauern:

Die Höhe von Stützmauern ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen und Stützmauern sind, falls möglich, in mehrere Höhenabschnitte zu gliedern. Einfriedungen an Oberkanten von Stützmauern dürfen im Mittel maximal 1,40 m hoch sein. Die Ermittlung der mittleren Höhe muss über maximal 3 m lange Abschnitte erfolgen.

(7) WERBEANLAGEN

- 7.1. Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie, welche eine Fläche über 4 m² aufweisen, ist im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet und Agrargebiet) unzulässig.

- 7.2. Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit sowie zeitlich begrenzte Plakatierungen im Bereich von Baulücken in der geschlossenen Bebauung.

8) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 8.1. Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeänderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.
- 8.2. Geländestützungen und Höhengsprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

9) ENTSORGUNG VON REGENWÄSSERN

- 9.1. Gesammelte Regenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Ein Kanalanschluss ist nur zulässig, falls nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nicht wirtschaftlich möglich ist.
- 9.2. Im Baulandbereich, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, ist ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche unversiegelt zu lassen.

10) ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 10.1 Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind im Sinne des Landschaftsbildschutzes eine maximale Gebäudehöhe von 7m sowie die Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen zulässig.
- 10.2 Hinsichtlich der Errichtung von Abstellanlagen sind bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland die Bestimmungen zu ~~§ 3 (5)~~ § 4 (1) dieser Verordnung gültig.

- 10.3 Bei Zu- und Umbauten im Bereich von Gebäuden, welche in ihrem ursprünglichen Bestand vor 1950 genehmigt wurden, ist darauf zu achten, dass keine maßgebliche Abweichung von der charakteristischen Struktur des Bestandes erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Dachneigungen, Firsthöhen, die Fassadenöffnungen sowie die verwendeten Materialien und Farbgestaltung der Fassaden.
- 10.4 Die Errichtung neuer Pult-, Flach- und Mansardendächer ist nur zulässig, sofern diese im Bestand vorhanden sind.

11) LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 11.1. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden im Grünland mit mehr als 100m² überbauter Fläche und/oder einer Bebauungshöhe von mehr als 6m ist eine tiefergehende Prüfung hinsichtlich §56 der NÖ Bauordnung durchzuführen. Die Charakteristik der Landschaft ist hierbei in den Bezugsbereich gem. NÖ BO mit einzubeziehen. Die Gemeinde Heiligenkreuz kann zur Unterstützung der Beurteilung ein Landschaftsbildgutachten beauftragen.

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

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

Der Bürgermeister:



Angeschlagen am: 17.12.2025

Abgenommen am: 2.1.2026

Rechtskraft am: