Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2
Verw. Bezirk: Korneuburg, Land: Niederösterreich
☎ 02262/620 00 DW 220 Fax: 02262/620 00 DW 290
e-mail: bisamberg@bisamberg.at; **homepage**: www.bisamberg.at
Amtsstunden: **Di**: 08:00 – 18:00 u. **Fr**: 08:00 – 12:00 Uhr bzw. gegen Terminvereinbarung

24. Änderung Bebauungsplan KG Bisamberg und KG Klein-Engersdorf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg hat in seiner Sitzung am 29.09.2025, Top 10, folgende Verordnung beschlossen:

V E R O R D N U N G

zur 24. Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Allgemeines

Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, idgF wird hiermit der Bebauungsplan für die Marktgemeinde Bisamberg in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2023 (23. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Bebauungsregelungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsregelungen, festgelegt werden.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführten und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, MSc, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfassten Plandarstellungen, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Bebauungsbestimmungen

Die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg vom 14.06.2000 (Stammverordnung), zuletzt geändert im Zuge der 23.Änderung des Bebauungsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2023) werden im Zuge dieses Verfahrens (24. Änderung) wie folgt geändert:

§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen:

Die bestehende Festlegung:

„(1) Je neu errichteter Wohnung sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz zu errichten. Ausgenommen sind Sonderwohnformen (Wohnungen für Einpersonenhaushalte [1Schlaf-Wohnraum], Gebäude für Betreutes Wohnen) mit geringem Stellplatzbedarf, hier ist je errichteter Wohnung ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten."

wird ergänzt und lautet künftig:

„(1) Je neu errichteter Wohnung sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz zu errichten. Ausgenommen sind Sonderwohnformen (Wohnungen für Einpersonenhaushalte [1 Schlaf-Wohnraum, max. 40 m² Wohnfläche], Gebäude für Betreutes Wohnen) mit geringem Stellplatzbedarf, hier ist je errichteter Wohnung ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten."

Die bestehende Festlegung:

„(3) Im Wohnbauland ist pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches
Gut aufweisen, bei solchen sind, so-fern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5m je Straßenfront zulässig. In Straßenabschnitten, in welchen keine Stellplätze auf dem öffentlichen Gut zulässig sind, sind Ein- und Ausfahrten in einer größeren Breite zulässig."

wird ergänzt und lautet künftig:

„(3) Im Wohnbauland ~~ist~~ sind pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m, sowie maximal ein fußläufiger Zugang erlaubt. Ausgenommen sind

Eckgrundstücke und Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5m je Straßenfront zulässig. In Straßenabschnitten, in welchen keine Stellplätze auf dem öffentlichen Gut zulässig sind, sind Ein- und Ausfahrten in einer größeren Breite zulässig."

Die bestehende Festlegung:

„(4) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird."

wird ergänzt und lautet künftig:

„(4) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird. Dies gilt auch für die fußläufigen Zugänge."

Die bestehende Festlegung:

„(6) In den Altortgebieten 1 und 2 sind die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge für Wohneinheiten ab dem 6. Stellplatz zur unterirdisch auszuführen.

wird ergänzt und lautet künftig:

„(6) In den Altortgebieten 1 und 2 ~~sind die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge für Wohneinheiten ab dem 6. Stellplatz zur unterirdisch auszuführen.~~ gilt, dass bei der Herstellung von mehr als 5 Stellplätzen im Zuge der Errichtung von Wohneinheiten sämtliche Stellplätze unterirdisch auszuführen sind. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um die, gemäß der Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg, verpflichtende Anzahl an Stellplätzen oder um darüber hinausgehende handelt."

§ 4a Gestaffelte Bebauungsdichte

Die bestehende Festlegung:

„(1) Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgrößen bis 500 m² 40 %, für weitere 200m² 30%, für weitere 300m² 25% für alle weiteren m² 15%. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fahne bei der Berechnung der Bebauungsdichte. (…)"

wird ergänzt und lautet künftig:

„(1) Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgrößen bis 500 m² 40 %, für weitere 200m² 30%, für weitere 300m² 25% für alle weiteren m² 15%. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fahne bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt. (…)"

§ 5 Bebauungsbestimmungen Allgemeines Siedlungsgebiet:

Die bestehende Festlegung:

„(1) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,5 m nicht überschreiten darf. Dabei kann ein Niveauunterschied zur Straße in Form einer Stützmauer berücksichtigt werden. Die Errichtung von durchscheinenden Einfriedungen ist zulässig. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetreppt werden. In der geschlossenen Bebauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen."

wird adaptiert und lautet künftig:

„(1) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,5 m nicht überschreiten darf. Dabei kann ein bestehender Niveauunterschied zur Straße durch Errichtung einer Stützmauer überbrückt werden, wobei das bestehende Gelände zu berücksichtigen ist, ~~in Form einer Stützmauer berücksichtigt werden~~, wobei diese höhenmäßig durch begrünte Böschungen möglichst niedrig zu halten sind. Die Errichtung von durchscheinenden Einfriedungen ist zulässig. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetreppt werden. In der geschlossenen Bebauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der seitliche Bereich ~~außerhalb~~ der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer ~~Schwelle (mind. 10cm)~~ Randleiste auf Eigengrund (mind. 10cm hoch) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.

§ 6 Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 1:

Die bestehende Festlegung:

„(5) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind Hauptbaukörper und Fassadengestalt in der Höhe an den ursprünglichen Charakter des Altbestandes anzugleichen. Insbesondere

- *ist für Fensteröffnungen nur ein Hauptformat zu wählen, (…) “*

wird adaptiert und lautet künftig:

„(5) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind Hauptbaukörper und Fassadengestalt in der Höhe an den ursprünglichen Charakter des Altbestandes anzugleichen. Insbesondere

- *ist für Fensteröffnungen nur ein Hauptformat zu wählen (ausgenommen sind Schaufenster von Geschäftslokalen), (…) “*

§ 6 Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 1:

Folgende Bestimmung entfällt:

~~„(6) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.~~

Die bestehende Festlegung:

„(7) (…) Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.“

wird adaptiert und lautet künftig:

„(6) (…) Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer ~~Schwelle~~ Randleiste (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.“

Die bestehende Festlegung:

„(8) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dürfen Balkone, Erker oder technische Anlagen, wie Satellitenantennen straßenseitig nicht auf Dächern und auf Fassaden angebracht werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nur in der Dachhaut integriert auf Dächern angebracht werden. Vor der vorderen Baufluchtlinie ist die Errichtung von Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, nicht erlaubt.

wird adaptiert und lautet künftig:

„(7) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dürfen Balkone, Erker und Wartungsstege sowie technische Anlagen wie Wärmepumpen, Klimaanlagen, Satellitenantennen und dergleichen straßenseitig nur dann errichtet werden, wenn sie sich in ihrer Ausformung und Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren und die Straßenfluchtlinie nicht ~~auf Dächern und auf Fassaden angebracht werden~~ überragen. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nur parallel zur Dachfläche und maximal im technisch erforderlichen Abstand zu dieser ~~in der Dachhaut integriert auf Dächern~~ angebracht werden. Vor der vorderen Baufluchtlinie ist die Errichtung von Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, nicht erlaubt.
Der vordere Bauwich ist als unversiegelte Fläche unter Verwendung von standortheimischen Pflanzen gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen sind erforderliche Wege und Zufahrtsflächen, welche lediglich unbebaut zu belassen sind. Unterirdische Einbauten sind gestattet, wenn sie mit einer Aufbauschichtstärke von mindestens 80cm begrünt werden.

§ 7 Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 2:

Folgende Bestimmung entfällt:

~~„(5) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.~~

Die bestehende Festlegung:

„(6) (…) Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Be-reich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen."

wird adaptiert und lautet künftig:

„(5) (…) Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Be-reich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer ~~Schwelle~~ Randleiste (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen."

Folgende Bestimmung wird neu festgelegt:

„(8) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dürfen Balkone, Erker und Wartungsstege sowie technische Anlagen wie Wärmepumpen, Klimaanlagen, Satellitenantennen und dergleichen straßenseitig nur dann errichtet werden, wenn sie sich in ihrer Ausformung und Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren und die Straßenfluchtlinie nicht überragen. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nur parallel zur Dachfläche und maximal im technisch erforderlichen Abstand zu dieser angebracht werden. Vor der vorderen Baufluchtlinie ist die Errichtung von Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, nicht erlaubt.
Der vordere Bauwich ist als unversiegelte Fläche unter Verwendung von standortheimischen Pflanzen gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen sind erforderliche Wege und Zufahrtsflächen, welche lediglich unbebaut zu belassen sind. Unterirdische Einbauten sind gestattet, wenn sie mit einer Aufbauschichtstärke von mindestens 80cm begrünt werden.

Folgende Bestimmung wird neu festgelegt:

„(9) Die Errichtung von Carports im vorderen Bauwich ist zulässig, wobei Abs.1 keine Anwendung findet."

§ 8 Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 3 (Kellergassen)

Die bestehende Festlegung:

(3) Im Bauland-Sondergebiet-Presshaus ist bei allen baulichen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild des Keller- und Presshausensembles zu erhalten. (…)

wird daher adaptiert und lautet künftig wie folgt:

(3) Im Bauland-Sondergebiet- ~~Presshaus~~ Kellergasse ist bei allen baulichen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild des Keller- und Presshausensembles zu erhalten. (…)

§ 12 Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (gilt für gesamtes Bauland exklusive Badeteichsiedlung):

Der Paragraf 12 „Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (gilt für gesamtes Bauland exklusive Badeteichsiedlung)" wird gänzlich neu festgelegt.

(1) Grundsätzlich ist Regenwasser auf eigenem Grund zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt, bzw. die technische Möglichkeit der Versickerung gegeben ist.

(2) Das auf Dächern anfallende Regenwasser von Neubauten und Zubauten ist, sofern dies technisch möglich ist, durch bauliche und/oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind ab 120m² neuer verbauter Fläche Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3m³ auf dem Bauplatz nach den Regeln der Technik herzustellen. Pro weiteren 40m² verbauter Fläche ist das Volumen der Zisterne um 1m³ zu erhöhen. Bei entsprechenden Untergrundverhältnissen ist der Überlauf der Zisterne sowie Regenwässer von bebauten Flächen, welche kleiner als 120m² sind, am Bauplatz zu versickern. Sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen und eine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasser-, oder Mischwasserkanal besteht, können die Wässer in diesen eingeleitet werden.

(3) Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sind neu zu errichtende Dachflächen dauerhaft zu begrünen, wenn die Summe sämtlicher am Grundstück befindlicher verbauter Flächen von Gebäudeteilen mit maximal 10° Dachneigung mehr als 175m² aufweist. Dachflächen von Carports, Terrassenüberdachungen, Vordächern und bewilligungspflichtigen Gartenhütten werden bei der Berechnung der Gesamtfläche nicht berücksichtigt. Die oberste Schicht des Dachaufbaus ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimetern und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen.
Im Falle der Errichtung von Solaranlagen oder Photovoltaikelementen dürfen die dafür in Anspruch genommenen Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden.
Im Falle der Errichtung von Dachterrassen dürfen diese Flächen ebenso von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden, dies allerdings in Summe bis maximal 25% der Dachfläche.

(4) Die Nutzung des Bodenaushubs (Humus, etc.) vor Ort wird empfohlen.

(5) 50 Prozent der oberirdischen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien sind versickerungsfähig auszugestalten – wie z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, o.ä. - Ausnahmen seitens der Baubehörde aufgrund untergrundbezogener Aspekte (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen) sind möglich. Weiters ausgenommen sind verpflichtend herzustellende Behindertenstellplätze.

(6) Für die Errichtung oberirdischer Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ist ab einer Größe von 5 Stellplätzen ein Gestaltungskonzept mit Darstellung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sowie zur effektiven Verbesserung des Mikroklimas vorzulegen.

(7) Nicht bebaute Bereiche über Tiefgaragen sind mit einer Aufbauschichtstärke von mindestens 80cm auszuführen und überwiegend zu begrünen.

§ 13 Windkraft (gilt für gesamtes Bauland):

Der Paragraf 13 „Windkraft (gilt für gesamtes Bauland)“ wird gänzlich neu festgelegt.

(1) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes hat bei der Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Gebäuden der Abstand zu Grundgrenzen, wie auch der Abstand zu anderen Windkraftanlagen und zu Hauptgebäuden mindestens deren Höhe, in jedem Fall jedoch mindestens 3 Meter (d.i. der Abstand vom Bezugsniveau bis zum höchsten Punkt, z.B. Flügelspitze, der Windkraftanlage) zu betragen.

(2) Der höchste Punkt von Windkraftanlagen darf an keiner Stelle über der Höhe der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe oder Bauklasse liegen.

§ 4 Bezugsniveau

Für die Grundstücke Grstnr. 446/2, 446/3, 446/6, KG Bisamberg, wird ein Bezugsniveau zwischen 167,12 müA und 168,05 müA festgelegt. Die genaue Festlegung ist den unter §1 angeführten Plandarstellungen zu entnehmen. Das Bezugsniveau ist nicht verpflichtend herzustellen.

§ 5 Schlussbestimmung

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

Bisamberg, am 30.09.2025

MARKTGEMEINDE BISAMBERG * POL. BEZ. KORNEUBURG NÖ. * 1

Für den Gemeinderat
DI Johannes Stuttner
Bürgermeister

angeschlagen am: 30.09.2025
abgenommen am: 15.10.2025