



Betrifft:

**ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
DER STADTGEMEINDE SCHREMS**

Textliche Zusammenfassung folgender Gemeinderatsbeschlüsse:

- vom 16.11.2004 (generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes, rechtskräftig ab 21. März 2005)
- vom 21. Juni 2007 (5. Änderung, TOP 12a, rechtskräftig ab 22. Jänner 2008, Änderungen der Punkte 2.1.1. und 2.2.2.)
- vom 23. September 2009 (10. Änderung, TOP 12, rechtskräftig ab 14. Oktober 2009, Änderung des Punktes 2.1.1.)
- vom 22. September 2010 (12. Änderung, TOP 9, Verordnung A, rechtskräftig ab 29. Dezember 2010, Änderung in den Punkten 2.3.5. (neu) und 2.4.2.)
- vom 19. September 2012 (15. Änderung, TOP 11, Verordnung A, rechtskräftig ab 23. November 2012, Änderung im Punkt 1.1. bzw. Ergänzung (neu) im Punkt 2.3.6)
  
- zusammengefasster Letztstand:
- letztes Rechtskraftdatum: 23.11.2012 (GR-Beschluss vom 19.9.2012)

§ 3 Allgemeine Bauvorschriften

**1. Abteilungen und Aufschließungen**

**1.1. Bei der Veränderung von Grundgrenzen von unbebauten Parzellen im Wohnbauland hat die Mindestgröße der Bauplätze zu betragen:**

- |        |   |                    |
|--------|---|--------------------|
| 1.1.1. | bei offener Bebauung  | 450 m <sup>2</sup> |
| 1.1.2. | bei gekuppelter bzw. einseitig offener Bebauung und bei Sonderbauweisen | 400 m <sup>2</sup> |
| 1.1.3. | bei wahlweise offener oder gekuppelter Bebauung                         | 450 m <sup>2</sup> |
| 1.1.4. | bei geschlossener Bebauung  | 250 m <sup>2</sup> |

## **2. Bauland**

### **2.1. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

- 2.1.1. Bei der Bebauung eines Grundstückes im Bauland-Wohngebiet mit einer Garage ist diese mind. 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen. (Ausgenommen nach der Plandarstellung des Bebauungsplanes gilt eine andere Festlegung - z.B. Anbauverpflichtung). Ausnahmen sind bei seitlichen (= nicht gegen Straßenfluchtlinien gerichteten) Einfahrten möglich.

### **2.2. Einfriedung gegen Verkehrsflächen**

- 2.2.1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf, gemessen ab dem Niveau in der Straßenfluchtlinie, 1,40 m nicht überschreiten.
- 2.2.2. Im Falle der Errichtung einer Einfriedung im Bauland-Wohngebiet ist vor einer Abstellanlageneinfahrt die Errichtung einer Einfriedung auf einer Länge von mindestens 5 m unzulässig.
- 2.2.3. Für Einfriedungen dürfen als oberer Abschluss keine Stacheldrähte, Drahtzinken, Stahlspitzen, Glassplitter oder ähnliches verwendet werden.
- 2.2.4. Von den Bestimmungen 2.2.1. und 2.2.2. sind das Bauland-Betriebsgebiet und das Bauland-Industriegebiet ausgenommen.

### **2.3. Besondere Bauungsbestimmungen**

- 2.3.1. In den mit „Beb<sub>1</sub>“ bezeichneten Bereichen dürfen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auch mit einem geringeren Abstand als 5 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- 2.3.2. In den mit „Beb<sub>2</sub>“ bezeichneten Bereichen müssen, abweichend von den Bestimmungen der NÖ Bauordnung, LGBl. 8000-11, und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7-0, pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze errichtet werden.
- 2.3.3. In den mit „Beb<sub>3</sub>“ bezeichneten Bereichen dürfen auch Nebengebäude mit einer niedrigeren Gebäudehöhe als entsprechend den festgelegten Bauklassen errichtet werden.
- 2.3.4. In Bereichen, für die die geschlossene Bauungsweise verordnet ist, dürfen Nebengebäude im „Hintausbereich“ auch in offener Bauungsweise errichtet werden.
- 2.3.5. In den mit „Beb<sub>4</sub>“ bezeichneten Bereichen dürfen Kleingaragen auch im vorderen Bauwuch errichtet werden.
- 2.3.6. In den mit „Beb<sub>5</sub>“ bezeichneten Bereichen darf die Oberkante der Kellerdecke maximal 100 cm (gemessen an der mittleren Höhe der Kellermauer) über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

## **2.4. Gestaltungsvorschriften für die Schutzzone in der KG. Schrems**

*(Der Geltungsbereich ist der Plandarstellung zu entnehmen.)*

- 2.4.1. Für zum Hauptplatz, zum Kirchenplatz, zur Schulgasse, zur Mühlgasse, zum Theodor Körner-Platz, zur Gmünder Straße, zur Schlossgasse, zur Josef-Widy-Straße, zur Karl-Müller-Straße, zur Horner Straße, zur Gazeile, zur Pfarrgasse und zur Budweiser Straße gerichtete Dachflächen gilt:  
Die bestehenden Dachformen sind bei sämtlichen baulichen Veränderungen beizubehalten, soweit sie den charakteristischen Merkmalen des Baubestandes der Umgebung entsprechen.  
Die Ausführung von Flach-, Pult- oder Zeltdächern ist nicht zulässig.  
  
Das Dacheindeckungsmaterial muss die Farbe rot, rotbraun oder anthrazit aufweisen und darf nur mit kleinteiligen Materialien ausgeführt werden.  
Die Eindeckung mit gewellten Platten ist nicht zulässig.
- 2.4.2. Parabolantennen sind an von den Straßenräumen aus sichtbaren Bereichen und an den straßenseitigen Schauseiten nicht zulässig.
- 2.4.3. Die zum Straßenraum gerichteten Fassaden sind zu verputzen und zu färbeln. Ausgenommen davon sind Sockel, welche auch mit rauem Naturstein ausgeführt werden können.
- 2.4.4. Die vom Straßenraum aus sichtbaren Teile der Brandwände von Hauptgebäuden sind mit Farbe der Hauptfassade harmonisch anzugleichen.
- 2.4.5. Öffnungen für Portale, Schaufenster und Vitrinen sowie die zwischen ihren verbleibenden Pfeiler sind nach Form und Größe so anzuordnen, dass der Charakter des Erdgeschosses als ein die darüber liegenden Geschoße tragendes Mauerwerk gewährt bleibt.
- 2.4.6. Der Abbruch von Gebäuden, welche an den Hauptplatz angrenzen, ist, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., verboten.
- 2.4.7. Haustore sind als Flügeltore auszubilden.  
Zum Hauptplatz gerichtete Sichtseiten sind außerdem in Holzkonstruktion herzustellen.
- 2.4.8. Werbeeinrichtungen dürfen ein Ausmaß von 1,40 m Breite und 1,20 m Höhe nicht überschreiten.  
Auf Dächern dürfen keine Werbeeinrichtungen angebracht werden.

## **2.5. Gestaltungsvorschriften für die Schutzzone in der KG. Gebharts**

*(Der Geltungsbereich ist der Plandarstellung zu entnehmen.)*

- 2.5.1. Die bestehenden Dachformen sind bei sämtlichen baulichen Veränderungen beizubehalten, soweit sie den charakteristischen Merkmalen des Baubestandes der Umgebung entsprechen.  
Die Ausführung von Flach-, Pult- oder Zeltdächern ist nicht zulässig.  
Das Dacheindeckungsmaterial muss die Farbe rot, rotbraun oder anthrazit aufweisen und darf nur mit kleinteiligen Materialien ausgeführt werden.  
Die Eindeckung mit gewellten Platten ist nicht zulässig.

### 3. Sonstiges

- 3.1. Antennenanlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird.  
Bei Mehrfamilienhäusern ist die hof- und gartenseitige Anbringung von Gemeinschaftsantennen anzustreben.

zusammengefasster Letztstand:

letztes Rechtskraftdatum: 23.11.2012 (GR-Beschluss vom 19.9.2012)



Der Bürgermeister:

Reinhard ÖSTERREICHER