



## Bebauungsvorschriften der Gemeinde Gaaden

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gaaden  
vom 18. Juli 2011

### I. Bauliche Ausnützbarkeit

1. Die Mindestgröße bei Neuparzellierung von Bauplätzen beträgt bei:

offener bzw. offener oder gekuppelter Bauweise 600 m<sup>2</sup>

bei Eckparzellen in  
gekuppelter Bauweise 450 m<sup>2</sup>

2. Bebauungsdichte

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 von 720 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup> gelten jeweils 25 % als maximal bebaubare Fläche.
- Für Grundstücke von 950 m<sup>2</sup> bis 3000 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 3000 m<sup>2</sup> gelten jeweils 425 m<sup>2</sup> als maximal bebaubare Fläche.

3. Im BW und BA ist ausgenommen der Regelungen der NÖ Bauordnung zwischen Kleingärten und Straßenfluchtlinien ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich ist zur Straße hin offen zu gestalten bzw. mit einem elektrischen Tor samt Fernsteuerung auszustatten. In Bereichen ohne festgelegtem Vorgarten sind Kleingärten erlaubt.

4. Für die ausgewiesene Bauklasse „I\*“ gilt:

Entsprechend der Bauklasse I beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 5 Meter. 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 7,5 Meter und an den seitlichen Gebäudefronten 6 Meter. Talseitige Giebelfronten dürfen eine Gebäudehöhe von 9 Meter nicht überschreiten.

5. Gestaltung des Geländes

Eine Änderung der Höhenlage des Geländes durch Abgrabungen und Anschüttungen von mehr als 80 cm ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich zwischen der Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers und den östlich gelegenen Straßenfluchtlinien auf dem Areal der Grundstücke Nr. .164, 4/1, 47, 80, 172/5, 172/6, 172/14, 172/15 und 172/16 KG Gaaden.

## II. Einfriedungen

Die Gesamthöhe straßenseitiger Einfriedungen darf höchstens 150 cm betragen.

## III. Transportable Anlagen

1. Die Errichtung bzw. Aufstellung transportabler Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Grünland generell verboten, ansonsten nur auf dafür behördlich genehmigten Stellplätzen gestattet.

## IV. Freiflächen

1. Die Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## V. Bauten im Grünland

1. Für erhaltenswerte Gebäude („Geb“) im Grünland gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie Pkt. II bis einschließlich IV der gegenständlichen Bebauungsvorschriften.

## VI. Schutzzone

Für jene Teile des Ortsgebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen werden gelten ergänzend zu den o.a. Bebauungsbestimmungen folgende Festlegungen:

1. In der „Schutzzone“ sind Dächer den vorherrschenden, für diesen Bereich charakteristischen Formen anzupassen. Insbesondere gilt dies für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgaupen und für die Material- und Farbgebung der Dachdeckung.