

ALLGEMEINE BEBAUUNGSRICHTLINIEN

GEMEINDE UNTERWEITERSDORF



Allgemeine Bebauungsrichtlinien für die Wohnbebauung in jenen Bereichen der Gemeinde Unterweikersdorf, die nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind.

Stand 12.12.2013

Die allg. Bebauungsrichtlinien für Wohnzwecke werden für das Gemeindegebiet Unterweikersdorf (ausgenommen Bereiche mit Bebauungsplan) wie folgt festgelegt:

1. Bauweise

Offene Bauweise

2. Technische Infrastruktur

Die Wasserver- und -entsorgung hat über das geplante öffentliche Kanal- und Wassernetz zu erfolgen. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz.

3. Oberflächenentwässerung - Versiegelung

Anfallende Dach-, bzw. Oberflächenwässer sind grundsätzlich am Bauplatz zu versickern. Nähere Auflagen bzgl. der Ableitung der Dach-, bzw. Oberflächenwässer können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, erteilt werden.

4. Baugestaltung

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist durch Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

5. Bebauungsdichte

Beschränkung des möglichen Bebauungsgrades durch Festlegung einer max. zul. **Grundflächenzahl** (GRZ) von max. 40%. (GRZ = bebaute Fläche / Fläche des Bauplatzes)

Bei der Ermittlung der bebauten Fläche sind neben Hauptgebäuden auch Garagen und sonstige mit Schutzdächern versehene Abstellplätze (Carports) einzurechnen (Berechnung nach ÖNORM B1800). Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.

6. Gebäudehöhen & Dächer

An **Dachformen** zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 9°, sowie Steildächer. Die max. zul. Dachneigung von Steildächern wird für den Fall der Errichtung von 2 oberirdischen Geschoßen mit max. 45° beschränkt.

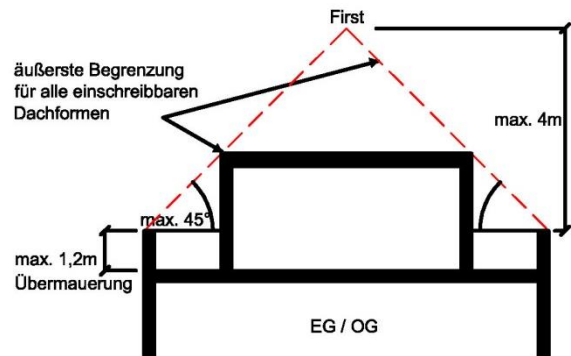
Der **höchste Punkt des Daches** (**First**) darf max. 4 m über der tatsächlich ausgeführten Fassadenhöhe liegen.

Die **bergseitige Fassadenhöhe** (mittlere Höhe der bergseitigen Gebäudefront; Berechnung: bergseitige Frontfläche durch bergseitige Frontbreite) darf 7,5 m nicht überschreiten.

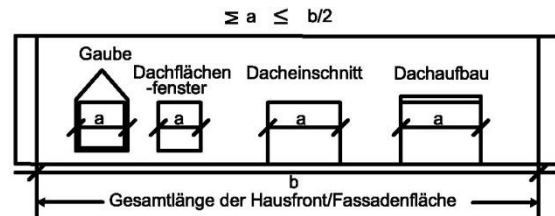
Die Gebäudefront wird nach unten durch den Verschnitt mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit dem Dach oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt.

Bei einem zurückgesetzten Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45°.

Anstelle eines **Dachraumausbaues** (Übermauerung max. 1,2 m) ist - bei Einhaltung der sonstigen Bestimmungen - innerhalb der äußeren Begrenzung der einschreibbaren Dachform auch ein **zurückgesetztes Geschoss** zulässig. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridgeschoß. Von einem Hybridgeschoß wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschöß errichtet wird.

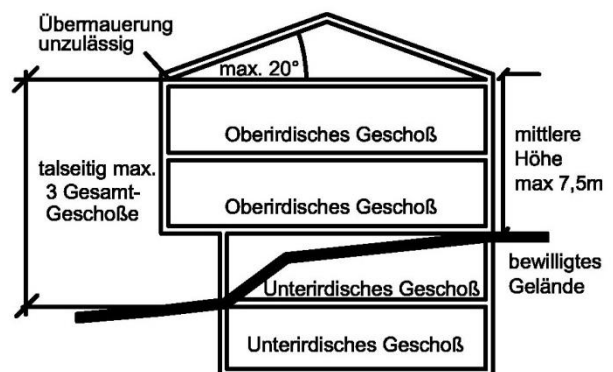


Die Breite möglicher **Dacheinbauten** (Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig.



Unabhängig von der Fassadenhöhe, sowie der Anzahl der oberirdischen Geschoße dürfen **talseitig max. 3 Gesamtgeschoße** in Erscheinung treten (oberirdische und unterirdische Geschoße).

Falls talseitig 3 Gesamtgeschoße in Erscheinung treten, gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: Eine über das technische Erfordernis hinausragende Übermauerung bzw. ein Dachraumausbau ist unzulässig; Die talseitige Fassade ist höhenmäßig (mind. 1 Geschoß) durch Vor- bzw. Rücksprünge zu differenzieren; Die max. Dachneigung von Steildächern wird mit max. 20° beschränkt. Pultdächer dürfen nur hangparallel und somit bergseitig ansteigen.



Die talseitige Fassade ist höhenmäßig (mind. 1 Geschoß) durch Vor- bzw. Rücksprünge zu differenzieren; Die max. Dachneigung von Steildächern wird mit max. 20° beschränkt. Pultdächer dürfen nur hangparallel und somit bergseitig ansteigen.

7. Ruhender Verkehr

- a) Die Erschließungsstraßen bei neuen Siedlungen haben eine Mindestbreite von 7 m aufzuweisen.
- b) Bei Neu- und Zubauten sind je Wohneinheit mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen. Bei der Errichtung von Carports ist ein Abstand zur Straßenflucht von mind. 1m, bei Garagen ein Abstand von mind. 5m einzuhalten.

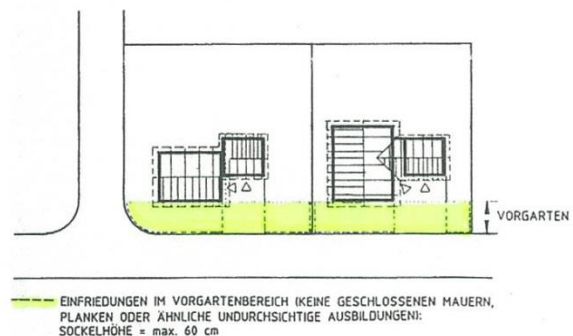
8. STÜTZMAUERN UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 2m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 3m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur in begründeten Ausnahmefällen - in direktem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude - zulässig.

Auf den einzelnen Bauparzellen sind daher je nach Topographie Abtreppungen des Geländes vorzunehmen.

Stützmauern und Einfriedungen sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mindestens 0,6 m abzurücken, wenn das öffentliche Gut eine geringere Breite als 6,0 m aufweist. Im Vorgartenbereich dürfen Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 2m nicht als geschlossene Mauern, Planken

oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden. Der massive Sockel solcher Einfriedungen darf höchstens 0,6m hoch sein (im Bereich der gelben Fläche).



9. Bepflanzungen

Die nicht überbauten Flächen sind als begrünte Freiräume für den Aufenthalt im Freien zu gestalten. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sind nur standortgerechte klein- bis mittelwüchsige Laubbäume zulässig.

Nadelbäume sowie großwüchsige Laubbäume wie z.B.: Buchen, Eichen, Linden, Pappeln, Platanen udgl. sind unzulässig bzw. entsprechend klein- bis mittelwüchsig zu schneiden.

Typenplan für Speicher- und Sickerschacht

