



Hainburg a.d.Donau, am 26. September 2025
AZ.:031/2025/DTo

Polit. Bezirk: Bruck a.d.Leitha
Land: Niederösterreich

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg a.d.Donau hat nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25. September 2025, TOP 8, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

- § 1** Aufgrund des §34 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan „Hainburg a. d. Donau“ abgeändert.

Die Plandarstellungen Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/B6, Blatt 1 und Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/B3, Blatt 6 werden durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/B7, Blatt 1 und 6, erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“ ersetzt und die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend dem Änderungspunkt 1 der Plandarstellung Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/E7 festgelegt. Als Abänderung zum Auflageentwurf werden im Bereich der nördlichen „Zwischenbaufelder“ vordere Baufluchtlinien geändert und ergänzt.

- §2** Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau während der Amtsstunden zur allgemeinen Aufsicht auf.

- § 3** Die Bebauungsvorschriften werden geändert und lauten wie folgt:

Abschnitt 1 – Allgemeine Bebauungsvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsbestimmungen gelten für das gesamte Bauland der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau.

2. Mindestgröße von Bauplätzen

- 2.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der offenen Bebauungsweise muss die Grundstücksgröße mindestens 550 m², in der einseitig offenen oder gekuppelten Bebauungsweise muss die Grundstücksgröße mindestens 450 m² betragen.
- 2.2 Bei Grundabteilungen in der geschlossenen Bebauungsweise ist eine Mindestgröße von 300 m² erforderlich. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich der „Schutzzone“.

3. Mindestbreite von Bauplätzen

- 3.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss das Mindestmaß der Breite, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen Bebauungsweise mindestens 16 m, in der gekuppelten und einseitig offenen mindestens 12 m betragen.
- 3.2 Bei Fahnenparzellen fließt der streifenförmige Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) nicht in die Ermittlung der Mindestbreite ein.
- 3.3 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der geschlossenen Bebauungsweise darf dieser eine Mindestbreite von 9 m nicht unterschreiten.

4. Anordnung von Nebengebäuden und Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- 4.1 Kleingaragen sind im Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten, wobei mindestens ein Stellplatz uneingefriedet herzustellen ist. Dieser Stellplatz kann auch vor Garagen errichtet werden.
- 4.3 Ausgenommen von den Regelungen gem. 4.1 und 4.2 sind Baulandbereiche mit geschlossener Bebauungsweise sowie die Schutzzone.
- 4.4 In der Schutzzone und in Baulandbereichen mit geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von mehreren Wohneinheiten pro Wohngebäude ab der zweiten Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze pro neu geschaffener Wohneinheit bereitzustellen, wobei auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.
- 4.5 Bei einem vorderen Bauwich größer als 5 m dürfen Kleingaragen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- 4.6 In den Straßenzügen Carnuntumstraße, Weingartenweg, Neurißstraße, Römergasse, Marbodweg, Siedlerstraße und Schönwieserstraße kann auf den von den Verkehrsflächen hangabwärts gelegenen Grundstücken mit Kleingaragen näher als 5 m an die Straßenfluchtlinie bzw. bis zur vorderen Baufluchtlinie herangerückt werden.

5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 6 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten u. dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

6. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen von Bauplätzen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Ein Sockel ist vorzusehen, wobei die Sockelhöhe maximal ein Drittel der Gesamthöhe erreichen darf.
Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonalen Richtung vollflächig wirkend ausgebildet werden, um eine straßenseitige Durchsicht, betrachtet im rechten Winkel zur Einfriedung, zu gewährleisten und oberhalb des Sockels nur zu weniger als 75% aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen u. dgl. sowie das unmittelbare Aneinandersetzen von Latten u. dgl. ist daher unzulässig.
Eine größere Sockelhöhe ist für geländebedingt (Hanglagen) erforderliche Stützmauern zulässig, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf.
- 6.2. In der Breite der Garagenzufahrt sind Einfriedungen vor Kleingaragen unzulässig. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten, automatischen Tores möglich.

7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

- 7.1. In den im Dachzonenplan grün gekennzeichneten Bereichen sind Pult- und Flachdächer bzw. Dachneigungen von unter 20° zulässig.
- 7.2. In den im Dachzonenplan gelb gekennzeichneten Bereichen sind Flach- und Pultdächer sowie Dachneigungen von unter 20° zulässig, sofern ein Ortsbildgutachten deren Ortsverträglichkeit belegt.
- 7.3. In der Widmungsart Bauland Kerngebiet Handelseinrichtungen (BK-H) sind außerhalb der Schutzzone Dachformen ohne Einschränkung zugelassen.
- 7.4. Die Errichtung von Holzblokhäusern mit Holzschiffassade im alpinen Baustil mit Rundholzbalken ist im Wohnbauland unzulässig.

8. Freiflächen

- 8.1. Die in der Plandarstellung eingetragenen Freiflächen F1 und F2 sind als Grünflächen zu gestalten bzw. zu erhalten.

9. Geländeänderungen

- 9.1. Im Falle von künstlichen Niveauveränderungen in Form von Geländeanschüttungen ist deren Höhe bei der Berechnung der jeweiligen Gebäudefront zu berücksichtigen.
- 9.2. Abweichungen von den Bestimmungen gem. 9.1 können bewilligt werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer Niveauveränderungen gemeinsam durchführen, oder wenn durch Niveauveränderungen eine Angleichung der Höhenlage an jene der angrenzenden Grundstücke erfolgt.

10. Werbeanlagen

Die Gestaltung und Anbringung von Werbeflächen, Reklametafeln oder Geschäftsportalen hat sich in Größe und Proportion der Umgebung unterzuordnen.

11. Transportable Anlagen

Das Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

12. Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

12.1 Besondere Bestimmungen 1 (BB1):

- 1.1. *Pro neu geschaffener Wohneinheit sind private KFZ-Abstellanlagen wie folgt herzustellen:*

2-Zimmer Wohnung: 1,0 PKW
3-Zimmer Wohnung: 1,5 PKW
4-Zimmer Wohnung: 2,0 PKW

12.2 Besondere Bestimmungen 2 (BB2):

1. Begrünungsmaßnahmen

- 1.1. *Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) zulässig.*

- 1.2. *Die Dächer sind flächig und dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung). Der Begrünungsaufbau muss eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen. Dabei sind die einschlägigen Normen, insbesondere die ÖNORM L 1131, einzuhalten.*

Technische Einrichtungen auf den begrünten Dachflächen sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen davon sind:

- *Flächen für die gem. § 66a (1) NÖ BO 2014 erforderlichen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen),*
- *untergeordnete Bauteile gem. §53(5) u. §52(1) Z.1 NÖ BO 2014 sowie Treppen- und Aufzugsanlagen*
- *sowie in der Plandarstellung und Planlegende ausgewiesene Teilbereiche, die eine Überbauung der angegebenen absoluten Höhe (in m. ü. A.) erlauben.*

Das Gesamtausmaß aller technischer Anlagen einschließlich PV-Anlagen darf maximal 50% der Dachflächen eines Baufelds betragen.

Die Begrünung unterhalb von PV-Anlagen ist entsprechend den Anforderungen für extensiv begrünte Dächer dauerhaft auszuführen.

- 1.3. *Bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von nicht überdeckten KFZ-Stellplätzen ist je 5 Stellplätzen 1 Baum (in standortgerechter Artenwahl) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe (Pflanzgrube) von*

mindestens 12 m³ nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Die Bäume sind derart anzuordnen, dass eine möglichst weitgehende Beschattung der befestigten Stellplatzflächen erreicht werden kann.

- 1.4. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile, wie z. B. nicht überbaute Tiefgaragen sind in begrünten Bereichen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den freiraumplanerischen Standards zu erhöhen.

2. Ableitung von Niederschlagswässern

- 2.1. Die direkte Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den öffentlichen Mischwasserkanal ist bis zu nachfolgenden Maximalausmaßen zulässig:

Bezeichnung		Einzugs- fläche [m²]	Abfluss- beiwert	A _{red} [m²]	Einleitungsmenge [l/s]
Einleitung Hummelstraße					
F1.6		6.543	0,51	3.337	40,0 l/s
Einleitung Freiungsstraße					
E3.1		25.332	0,80	20.266	243,2 l/s
Einleitung Schlossbergzeile/ Kurze Gasse					
A _{red,alt}		37.345	0,20	7.469	89,6 l/s
Summe Einleitung Regenwässer in öffentl. Mischwasserkanal					372,8 l/s

- 2.2. Niederschlagswässer, welche über die unter Punkt 2.1 geregelten Mengen hinaus von versiegelten Flächen oder Dachflächen anfallen, müssen zurückgehalten werden (z. B. durch Nutzung als Brauchwasser oder Versickerung auf Eigengrund) und, falls erforderlich, gedrosselt abgeleitet werden.
- 2.3. HINWEIS: Im Baubewilligungsverfahren kann die Behörde die Vorlage einer Nachweisführung verlangen, die von einer befugten Fachperson zu erstellen ist (§19 Abs. 3 NÖ BO 2014).

12.3 Besondere Bestimmungen 3 (BB3):

Bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen ist je 5 Stellplätzen 1 Baum (in standortgerechter Artenwahl) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe (Pflanzgrube) von mindestens 12 m³ nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Die Bäume sind derart anzuordnen, dass eine möglichst weitgehende Beschattung der befestigten Stellplatzflächen erreicht werden kann.

Vollständig durch Gebäude überdeckte Stellplätze bleiben bei der Ermittlung des Bedarfs von Baumpflanzungen unberücksichtigt.

Abschnitt 2 – Bebauungsvorschriften für die Schutzzone

1. Bauform

- 1.1. Gebäude sind dem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung im Umgebungsbereich anzupassen, insbesondere im Hinblick auf die Proportion sowie deren Stellung und Gliederung entlang der Straßenfluchtlinie.
- 1.2. Fensteröffnungen sind vorrangig in Form stehender Rechtecke auszuführen und Mauerwerksöffnungen haben sich den vorherrschenden Proportionen anzugleichen.

2. Fassadenausführung

- 2.1. Für straßenseitige Fassaden sind die in der Umgebung vorherrschenden Materialien und Farben zu verwenden, wobei Putzflächen in einfacher Form (Reib-, Kratz-, Streich- oder Spritzputz) auszuführen sind.
- 2.2. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteiligem Faserzement, Glasbausteinen, Metall sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- 2.3. Fassaden mit vollflächiger Sichtholzschalung sind unzulässig.
- 2.4. Gebäudesockel sind verputzt oder mit Naturstein auszuführen.
- 2.5. Fassadenfarben mit einer glänzenden Oberfläche sind nicht zulässig.
- 2.6. Fassadenfarben haben einen Hellbezugswert von mindestens 50% aufzuweisen.

3. Dachform

- 3.1. Die bestehenden Dachformen sind dem Typus nach beizubehalten.
- 3.2. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Materialien, die der Wirkung nach dem Erscheinungsbild einer Dachziegeldeckung gleichen, zu verwenden.
- 3.3. Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig, deren Hauptfirstrichtung und Dachneigung sich den benachbarten ensembletypischen Elementen anzugleichen und in das Ensemble einzuordnen haben.
Der Bereich der Schutzzone ist mit der im Dachzonenplan in Rot ausgewiesene Zone ident.
- 3.4. Gegen die Straßenfluchtlinie gerichtete Nebengebäude sind an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.

4. Photovoltaik- und Solaranlagen

- 4.1. An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dächern sind Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen. Auf Flach- und Pultdächern sind davon abweichende Konstruktionen zulässig, wobei die Gesamtkonstruktion von Photovoltaikanlagen die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten darf.

5. Schaufensteröffnungen, Vitrinen, Werbeanlagen, Plakatwände

- 5.1. Schaufensteröffnungen und Vitrinen sind in Größe und Form so anzuordnen, dass der Charakter der Erdgeschosszone erhalten bleibt.
- 5.2. Ständige großflächige Plakatwände sind unzulässig.

§ 4 Die Plandarstellung, welche 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

Johannes Gumprecht

Angeschlagen am: 30. September 2025

Abgenommen am: 16. Oktober 2025

