Marktgemeinde
Biedermannsdorf

Ortsstraße 46
2362 Biedermannsdorf
polit. Bezirk Mödling, NÖ

T: +43 (0)2236 72000
gemeinde@biedermannsdorf.at
www.biedermannsdorf.at

Bankverbindung: RRB Mödling eGen
IBAN: AT17 3225 0000 0050 0017
BIC: RLNWATWWGTD

UID-Nr.: ATU16260203

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Biedermannsdorf beschließt in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2026, TOP 9 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§1

Auf Grund § 34 (1) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF werden die Bebauungsbestimmungen (Wortlaut des Bebauungsplans) der Marktgemeinde Biedermannsdorf abgeändert und neu gefasst.

§2

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden die Bebauungsbestimmungen, verfasst vom Ingenieurkonsulentenbüro dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H., wie folgt festgelegt:

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

1. ABSCHNITT I - WOHNBAULAND (Bauland Wohn-, Kern – und Agrargebiete) und BAULAND SONDERGEBIETE

1.1. Mindestmaße von Bauplätzen

1.1.1. Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen.
Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in geschlossener Bauweise muss die Grundstücksgröße mindestens 250 m² betragen.

1.1.2. Bei Grundabteilungen muss die Breite eines Bauplatzes an der Straßenfluchtlinie mindestens 18 Meter betragen. Ausgenommen hiervon sind Grundabteilungen in geschlossener Bebauungsweise, wo die Breite an der Straßenfluchtlinie mindestens 6 Meter zu betragen hat, sowie Fahnenparzellen.

1.2. Gestaltung von Gebäuden

1.2.1. Im Bauland Wohngebiet (BW) dürfen Gebäude höchstens eine bebaute Fläche von 400 m² aufweisen. Diese Bestimmungen gelten nicht für Grundstücke mit dem Sonderzeichen „S“.

1.2.2. Im Bauland Wohngebiet (BW) darf die Gesamtheit der Gebäudefronten gegen eine Grundstücksgrenze nicht länger als 30 Meter sein. Diese Bestimmungen gelten nicht für Grundstücke mit dem Sonderzeichen „S“.

1.3. Nebengebäude und Abstellanlagen

1.3.1. Kleingaragen sind im Abstand von mindestens 6 Metern hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren, sofern das Garagentor zur Straßenfluchtlinie hin orientiert ist.

1.3.2. Für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens zwei KFZ Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten. Für Wohnbauten mit vier oder mehr Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten, wobei auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.

1.4. Transportable Anlagen

1.4.1. Das Aufstellen von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheime und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet.

1.5. Gebäudehöhen

1.5.1. Im Falle der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse II und I,II darf der höchste Punkt des Gebäudes maximal 12m über dem darunterliegenden Bezugsniveau gem. §4 Z 11a NÖ BO 2014 liegen, ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Satellitenschüsseln u. ä.).

1.6. Werbeeinrichtungen

1.6.1. Die Errichtung von Werbeanlagen ist in allen Widmungen im Bereich nördlich der Landesstraße B11 unzulässig. Davon ausgenommen sind Informationen öffentlicher Gebietskörperschaften.
Anlagen zur öffentlichen Information, Gewerbeschilder, Betriebsbezeichnungen und Ankündigungen sind nur im Bereich der jeweiligen Anlage zulässig.
Die Größe der Informationstafeln darf maximal 3,5 m Breite und 3,5 m Höhe inklusive Stützen betragen.

1.7. Einfriedungen im Bauland gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

1.7.1. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,5 Meter, gemessen vom Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sockelmauern sind in ebenem Gelände im Mittel bis 50 cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

1.7.2. Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonaler 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 70 % aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen.
Ausführungen von Zaunfeldern aus vollflächigen und vollflächig wirkenden Kunststoffelementen sowie das Anbringen von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen udgl. sind unzulässig.

1.8. Versickerung

1.8.1. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies mit der Versickerungsfähigkeit und Tragfähigkeit des Bodens und der Geländetopographie technisch vereinbar ist.

1.8.2. Die Planung und Bemessung von Flächenversickerungsanlagen hat nach der ÖNORM 2506 oder gleichwertigen Regelblättern/Normen zu erfolgen. Sofern mittels eines hydrogeologischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass eine vollständige Versickerung auf Eigengrund nicht möglich ist, sind die Niederschlagswässer gedrosselt abzuleiten. Dafür ist im Bauverfahren eine durch eine befugte Fachperson erstellte Berechnung vorzulegen.

1.9. Unversiegelte Flächen

1.9.1. Pro Bauplatz sind zumindest 50 % der nicht bebaubaren Fläche des Bauplatzes unversiegelt und begrünt zu gestalten.
Diese unversiegelten Flächen sind frei von Unterbauung (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,50 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt) zu halten und begrünt (z.B. als Rasen-, Wiesen- oder sonstige Vegetationsflächen) auszuführen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mindestens 50 m2 aufweisen.

1.10. Freiflächengestaltung

1.10.1. Freiflächen F1:
Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.10.2. Freiflächen F2:
Die Freiflächen sind als unversiegelte Grünflächen (Wiesen-, Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Staudenbeete etc.) zu gestalten und von jeglichen Bauwerken freizuhalten. Im Bereich des Ufergehölzsaumes und bestehender Gehölzkulissen mit Altbaumbeständen sind diese naturnahen Landschaftselemente in Struktur und Artenzusammensetzung zu erhalten.

1.11. Schutzzone

1.11.1. Die genaue Festlegung der Schutzzone ist der Plandarstellung im Bebauungsplan zu entnehmen. In Schutzzonen haben sich Neu-, Zu- und Umbauten harmonisch an den Charakter der Nachbarbebauung anzupassen, sofern diese von der Umgebung aus einsehbar sind.

1.11.2. In Schutzzonen sind je Wohneinheit, ab 40 m² Wohnnutzfläche, mindestens zwei KFZ-Abstellplätze zu errichten.

2. ABSCHNITT II – BAULAND BETRIEBSGEBIETE

2.1. Gestaltung von Abstellanlagen

2.1.1. Bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von nicht mit PV-Modulen überdeckten KFZ-Stellplätzen ist je 5 Stellplätzen 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Pflanzgrube von 12m³ 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.

2.2. Versickerungsflächen

2.2.1. Hinsichtlich der für die Versickerung von Niederschlagswässern vorzusehenden Grundflächen gelten die Bestimmungen gem. Abschnitt I, Punkt 1.9.1

3. ABSCHNITT III – BAULAND INDUSTRIEGEBIETE

3.1. Gebäudebegrünung

3.1.1. Bei neu errichteten Fassaden im Industriegebiet, die größer als 300 m² (exklusive Fenster und Türen bzw. Tore) sind, ist für mindestens 25 % der Fassadenfläche (exklusive Fenster und Türen bzw. Tore) eine Begrünung gemäß Stand der ÖNORM L 1136 „Vertikalbegrünung im Außenraum" sicherzustellen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu halten.
Die erforderliche Fassadenbegrünung kann auch auf anderen Bauwerken desselben Bauplatzes sowie angrenzender Bauplätze hergestellt werden.
Alternativ kann diese Begrünung auch als Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm ausgeführt werden, bzw. ist eine Aufteilung der Fläche in Fassaden- und Dachbegrünung möglich.

3.2. Versickerungsflächen

3.2.1. Für die Versickerungsflächen von Niederschlagswässern sind zumindest 10 % der Bauplatzfläche unversiegelt zu gestalten. Diese unversiegelten Flächen sind frei von Unterbauung (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,50 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt) zu halten und begrünt (z.B. als Rasen-, Wiesen- oder sonstige Vegetationsflächen) auszuführen.
Das Ausmaß von gegebenenfalls begrünten Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm Stärke kann zur Hälfte auf das oben angeführte Mindestausmaß der unversiegelten Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.

§ 3 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

MARKTGEMEINDE BIEDERMANNSDORF
BEZ. MÖDLING

Der Bürgermeister

Hans Wimmer

angeschlagen am: 19.05.2026
abgenommen am: 03.06.2026