



# **MARKTGEMEINDE**

## **EBENTHAL**

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG VOM**  
**18. März 2025**

Nach erfolgter Änderung lauten die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal wie folgt:

***Teil I - Allgemeiner Teil***  
(Festlegungen gem. § 30, Abs. 2, NÖ ROG 2014)

**§ 1 Lage von privaten Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

- 1.1. Pro Wohneinheit sind zwei Abstellflächen vorzusehen.
- 1.2. Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 m abzurücken.
- 1.3. Die Abstellflächen für KFZ sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht einzufrieden.

**§ 2 Transportable Anlagen**

- 2.1. Die dauerhafte Aufstellung von mobilen Anlagen wie Wohnwägen, Mobilheime, Container etc. ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

**§ 3 Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen**

- 3.1. Werbeanlagen sind nur für im Gemeindegebiet vorhandene Betriebsstätten zulässig.
- 3.1. Werbeanlagen mit einer Größe von in Summe über 5 m<sup>2</sup> sind nur unter Nachweis der Ortsbildverträglichkeit (Ortsbildgutachten) zulässig.
- 3.2. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die jeweils festgelegte Bauklasse nicht überschreiten.

**§ 4 Gestaltung der Bauwerke**

- 4.1 In den planlich definierten Bereichen (Baulandbereiche „H“) darf die bebaute Fläche von Hauptgebäuden 70 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## **TEIL II – ALTORTGEBIETE**

(zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen Teil I)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A im weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen).

### **§ 5 Harmonische Gestaltung der Bauwerke**

- 5.1. Die bestehende der Bautradition entsprechende Struktur der Gebäude und deren Anordnung in diesen Bereichen ist zu erhalten.
- 5.2. Bei Neu- Zu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Platzraumes darf dabei nicht gestört werden.
- 5.3. In der geschlossenen und der gekuppelten Bebauung sind entlang der Straßenfront First- und Traufenhöhen sowie die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.

## **TEIL III – KELLERGASSE**

*Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Widmungen Grünland-Kellergasse (Gke) und Bauland-Sondergebiet-Weintourismus (BS). Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Schutzzone abgegrenzt.*

### **§ 6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke in der Kellergasse**

- 6.1. Bei Neu- Zu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Platzraumes darf dabei nicht gestört werden.
- 6.2. Die Einhaltung des seitlichen Bauwiches kann entfallen, wenn eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleistet bleibt.
- 6.3. Die Bebauungshöhe ist harmonisch an das Umfeld anzupassen. Die maximale Gebäudehöhe darf 4 m nicht überschreiten.  
Bei neuen Bauwerken ist entlang der Straßenfront die Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Dachneigung darf dabei bis zu 10° plus bzw. 10° minus

von der Neigung der Dachlandschaft der umliegenden Gebäude variieren. Als Dachdeckung sind nur kleinteilige, unglasierte Dachziegel oder ziegelähnliche Materialien, in kellergassentypischen Dachfarben (Farbbereich ziegelrot bis dunkelgrau) zulässig.

- 6.4. Technische Anlagen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Ent- und Belüftungsanlagen, SAT-Anlagen udgl. sind in, von öffentlichen Verkehrsflächen in der Kellergasse einsehbaren Bereichen unzulässig.  
Dachflächenfenster, Glasbausteine, Frontverkleidungen (ausgenommen Holzverkleidungen von Giebelfronten), untergeordnete Bauteile (Kamine, etc.) udgl. sind ebenfalls in, von öffentlichen Verkehrsflächen in der Kellergasse einsehbaren Bereichen unzulässig.
- 6.5. Die Fassaden sind pastellfarben oder weiß zu gestalten. Sichtmauerwerk aus regionaltypischen Materialien (z. B. Sandstein, Tonziegel) ist abweichend davon jedoch zulässig.  
Fenster, Türen und Tore müssen ein kellergassentypisches Format aufweisen und aus Holz oder optisch gleichwertigen Materialien bestehen. Als Farbe ist dabei jene umgebender Fenster, Türen und Tore vorzusehen (naturbelassen, braun, grün oder grau).  
Außenjalousien, Rollläden udgl. sind an, von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen unzulässig.

## **§ 7    Sonstige Bestimmungen**

- 7.1. Das Aufstellen von Plakatwänden ist nicht zulässig. Schaufenster und Vitrinen mit einer Größe von mehr als 1 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
- 7.2. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

<p style="text-align: center;"><b>TEIL IV – SIEDLUNGSGEBIET „AM LISSFELD“</b> (ergänzend zu den / in Abänderung der allgemeinen Bestimmungen Teil I)</p>
--

## **§ 8    KFZ Abstellanlagen**

- 8.1 Garagen sind mind. 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Garagenvorplätze dürfen dabei nicht eingefriedet und / oder durch Tore oder ähnliche Einrichtungen zur Verkehrsfläche abgeschlossen sein.

## **§ 9    Niederschlagswässer**

- 9.1    Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Eine gedrosselte Ableitung in einen dafür vorgesehenen Kanal ist zulässig.

<h2><b>TEIL V - BEZUGSNIVEAUS</b></h2>
--

## **§ 10   Bezugsniveaus**

- 10.1   In den nachstehenden Bereichen wird durch den Bebauungsplan (Beiblätter) das Bezugsniveau neu festgelegt:

KG Ebenthal:

- Bereich „Am Lissfeld“ (Plannummer 1525a vom April 2019)