



Zusätzlich zur NÖ Bauordnung gelten für die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram folgende

Bebauungsvorschriften:

1. Bauplatzgestaltung

- 1.1 Das Ausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen darf bei offener und gekuppelter Bebauungsweise 500 m², bei geschlossener Bebauungsweise und im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ 300 m² nicht unterschreiten.
- 1.2. Gesonderte Regelung im Bereich „Altes Dorf“: Das Ausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen darf 800m² nicht unterschreiten.

2. Regelungen für die Errichtung von Nebengebäuden (einschließlich Garagen) bzw. Stellplätzen im Wohnbauland

- 2.1. Garagen sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Wird keine Garage bzw. gedeckter Kfz-Stellplatz errichtet, ist bei der offenen bzw. gekuppelten Bebauungsweise ein Kfz-Stellplatz im seitlichen Bauwich direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten.
- 2.2. Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.
- 2.3. Pro Bauplatz dürfen maximal 2 Grundstückseinfahrten geschaffen werden. Die Breite darf maximal 3,5 m je Zufahrt betragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstückszufahrten für gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungen, sowie Gehsteigabschrägungen im Geschoßwohnbau (ab 5 Wohneinheiten) für den Bedarf der Müllentsorgung.
- 2.4. Zufahrten zu privaten Abstellanlagen bzw. erforderliche Zufahrten für Einsatzfahrzeuge haben eine Mindestbreite von 3,5 m aufzuweisen, davon müssen zumindest 2,5 m befestigt (auch für Schwerfahrzeuge befahrbar) ausgeführt werden.



3. Harmonische Gestaltung von Wohngebäuden

3.1. Dächer in überwiegend bebauten Gebieten haben sich in der geschlossenen Bauweise harmonisch in den umgebenden Bestand einzufügen.

4. Werbeeinrichtungen

4.1. Ständige Plakatwände sind im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Bauland-Industriegebiet (BI)“ generell zulässig; in allen Wohnbaulandwidmungsarten nur in der geschlossenen Bauweise.

5. Einfriedungen

5.1. Bei offener und / oder gekuppelter Bauweise im Wohnbauland dürfen die Einfriedungen der Vorgärten eine Gesamthöhe von 150 cm nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen maximal 50 cm hoch ausgeführt werden.

6. Freiflächen

6.1. Freifläche - „F1“ (KG Deutsch-Wagram): Gärtnerische Ausgestaltung

6.2. Freifläche – „F2“: Ausgestaltung und Erhaltung als Fuß- und Radweg

6.3. Freifläche – „F3“: Erhaltung der bestehenden Bäume und der parkähnlichen Struktur

7. Besondere Bestimmungen

Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BBe1). Diese in der Plandarstellung bzw. im Folgenden näher ausgeführten „Besondere Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung im Sinne des § 30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. einzuhalten.

7.1. Besondere Bestimmungen „BBe1“:

Bei Neu- und Zubauten darf der höchste Punkt eines Gebäudes die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2,5m überschreiten, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 idgF.