MARKTGEMEINDE ENZERSFELD
KG ENZERSFELD, KG KÖNIGSBRUNN
TEILBEBAUUNGSPLAN „ENZERSFELD SÜD“ „ENZERSFELD WEST“
(Zusammenführung)
TEILBEBAUUNGSPLAN „ENZERSFELD NORD“ „KÖNIGSBRUNN NORD“
(Neuerstellung + Erstreckung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzersfeld beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ...24.03.2026..., Top ..13, folgende

V E R O R D N U N G

I Teilbebauungspläne

(1) Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, werden die bereits rechtskräftigen Teilbebauungspläne „ENZERSFELD SÜD“ und „ENZERSFELD WEST“ in einem Verordnungstext zusammengefasst und, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, in der Plandarstellung und Verordnung um die Teilbebauungspläne „ENZERSFELD NORD“ „KÖNIGSBRUNN NORD“ erstreckt.

(2) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G25056/B0 und G25057/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. G25056/B0 und G25057/B0 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Festlegung Bebauungsvorschriften

§ 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, der bereits rechtskräftige Teilbebauungsplan „Enzersfeld Süd“ mit dem bereits rechtskräftigen Teilbebauungsplan „Enzersfeld West“ zusammengeführt und um die Teilbebauungspläne „Enzersfeld Nord“ und „Königsbrunn Nord“ erstreckt ~~erlassen~~. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 2 Plandarstellung

(1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. GZ G22057/B0, G22058/B0, G25056/B0 und G25057/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

(2) Die in Absatz (1) angeführten Plandarstellungen~~, welche aus 2 Blättern und einer~~ samt Legende ~~besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist~~, liegten im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Größe der Bauplätze

(1) Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet-maximal 2 Wohneinheiten darf deren Mindestgröße 500 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Bauplatz- und Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

(2) Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen im Bauland Agrargebiet darf deren Mindestgröße 700 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Bauplatz- und Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

(3) Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 6 m sind.

§ 4 Einfriedungen

(1) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf insgesamt 1,80 m nicht überschreiten. Es ist zumindest ein Sockel gegen öffentliche Verkehrsflächen zu errichten.

(2) In der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Einfriedungsmauern gegen öffentliche Verkehrsflächen, sofern das Ortsbild nicht gestört wird, in der Höhe von maximal 3 m errichtet werden, um eine geschlossen wirkende Front herzustellen.

§ 5 Abstellanlagen

(1) Die Mindestanzahl der nach § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014 zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen wird für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, abweichend von § 11 Abs. 1 der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGB 4/2015., mit 2,00 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

(2) Die Mindestanzahl der nach § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014 zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen wird für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten, abweichend von § 11 Abs. 1 der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGB 4/2015., wie folgt festgesetzt:

- bis zu 60 m² Wohnnutzfläche pro Wohneinheit 1,00 Stellplatz
- über 60 m² Wohnnutzfläche pro Wohneinheit 2,00 Stellplätze

(3) Die Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz muss mind. 5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung. Diese Bestimmung ist im Bereich der geschlossenen Bebauungsweisen nicht anzuwenden.

(4) Pro Bauplatz ist, bei der Schaffung oder Änderung von Grundstückszufahrten, eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) zulässig. Ausgenommen sind Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an das öffentliche Gut aufweisen, bei solchen ist, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, je eine Ein- und Ausfahrt je Straßenfront zulässig. Bei Eckgrundstücken ist eine Ein- und Ausfahrt pro Straßenseite zulässig. Die Summe der Breite der Zu- und Abfahrten pro Grundstück darf maximal 7,0 m betragen. Wenn die Bautechnikverordnung eine abweichende Breite verlangt, ist diese Bestimmung nicht anzuwenden.

(5) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinander liegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstückszufahrten für gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungen, sowie Gehsteigabschrägungen im Geschoßwohnbau (ab 5 Wohneinheiten) für den Bedarf der Müllentsorgung.

§ 6 Freiflächen

(1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (F1, F2, etc.) für ihre Ausgestaltung.

(2) Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund sind bei neuen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Enzersfeld Süd“ 15% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten. Dieser Anteil ist in Form einer zusammenhängenden Freifläche zu gestalten.
Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Pools, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

§ 7 Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Enzersfeld, am 25.03.2026

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 25.03.2026

abgenommen am: 13.04.2026

Teilbebauungsplan „Enzersfeld Süd“, „Enzersfeld West“, „Enzersfeld Nord“, „Königsbrunn Nord“
Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom: 24.03.2026

Festlegung über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 6:

F3: Die Freifläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Über diese Fläche ist der Zugang zu den bestehenden, unterirdischen Leitungen zu gewährleisten.