



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
**DER**  
**STADTGEMEINDE PURKERSDORF**

Verordnung des Gemeinderates

vom 19.07.2022, B-031/2-wo-4382/4-2022

**STADTGEMEINDE PURKERSDORF**  
**Bezirk St. Pölten**  
**Hauptplatz 1,**  
**3002 Purkersdorf**

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. ALLGEMEINER TEIL

1.1.	Baulandgestaltung Niveau	3
1.2.	Niveau des Bauplatzes	3
1.3.	Gliederung der Bebauung	3
1.4.	Grundstückszufahrten	3
1.5.	Stellplätze	3
1.6.	Kleingaragen, Carports und Flugdächer im vorderen Bauwuch	3
1.7.	Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen	4
1.8.	Freiflächen	4
1.9.	Werbeanlagen	4
1.10.	Begrünung von Flachdächern	4

### 2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE

2.1.	Bauland –Sondergebiet Waldbad	5
2.2.	Eisenbahngelände – Kleingärten	5
2.3.	Florian Trautenberger-Straße	5
2.4.	Sanatoriumsbereich	5
2.5.	Heimgarten, Am Feuerstein, Postsiedlung, Richter-Minder-Siedlung, Wurzbachtal	5
2.6.	Sonderbauklassen	5

### 3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN

3.1.	Allgemeines	7
3.2.	Äußere Gestaltung der Bauwerke	7
3.2.1.	Fassaden	7
3.2.2.	Farbgebung der Gebäude	7
3.2.3.	Fenster, Türen und Tore	7
3.2.4.	Ausbau von Geschäftslokalen	7
3.2.5.	Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen	8
3.2.6.	Dachform und Dachneigung	8
3.2.7.	Dachdeckung und –farbe	8
3.2.8.	Traufhöhe und Hauptfirstrichtung	9
3.2.9.	Historische Höfe	9
3.2.10.	Funkmaste	9
3.3.	Baulichkeiten in Schutzzonen	9
3.3.1.	Abbruchverbot	9
3.3.2.	Liste der Baulichkeiten in Schutzzonen	10

<b>ANHANG 1:</b>	Tabellarische Darstellung der variablen Bebauungsdichte	11
------------------	---	----

## **1. ALLGEMEINER TEIL**

### **1.1. BAULANDGESTALTUNG**

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei offener und offen/gekuppelter Bauweise mindestens 750 m<sup>2</sup> zu betragen. In diesem Falle hat die Parzellenbreite bei den Bauklassen I und II mindestens 16,0 m und bei jeder weiteren Bauklasse um 2,0 m mehr zu betragen.

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei gekuppelter und einseitig offener Bauweise mindestens 600 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bauweise mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen.

Die Schaffung von Fahnengrundstücken ist nur dann gestattet, wenn eine andere Teilung nicht möglich und der Zufahrtsstreifen der Fahne nicht länger als 60,0 m ist. Bei Fahnengrundstücken ist die im ersten Absatz festgelegte Mindestfläche um die Fläche des Zufahrtsstreifens zu erhöhen.

### **1.2. NIVEAU DES BAUPLATZES**

Veränderung des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

als Geländeänderung auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch, bis zu einer Tiefe von 5 m auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

### **1.3. GLIEDERUNG DER BEBAUUNG**

Im Bereich des Bauland Wohngebietes, die auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Grundstück eingeschränkt wurden (BW-2WE bzw. BW-3WE), sind die Baumassen so zu untergliedern, dass die einzelnen Gebäude eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten.

### **1.4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

Im Wohnbauland ist bis zu einer Grundstücksbreite von 16 m die Grundstückszufahrt mit max. 7,0 m Breite zu beschränken. Bei einer Überschreitung der o.g. Grundstücksbreite ist pro 16 m die Errichtung von je einer weiteren Zufahrt möglich. In Altortgebieten können Ausnahmen bewilligt werden, wenn aus verkehrstechnischer Sicht (ruhender u. fließender Verkehr) kein Hindernis besteht.

### **1.5. STELLPLÄTZE**

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Wohngebäude wird mit 1 Stellplatz pro Wohnung festgesetzt. Außerhalb der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Zentrumszone ist zusätzlich pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein weiterer Stellplatz zu errichten.

### **1.6. KLEINGARAGEN, CARPORTS U. FLUGDÄCHER IM VORDEREN BAUWUCH**

Kleingaragen dürfen auch im vorderen Bauwuch errichtet werden, sofern sie an die seitliche Grundgrenze angebaut werden.

Vor Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Garagenvorplatz vorzusehen. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen bestehender Gebäude oder aufgrund der topographischen Situation), so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen 1,0 m-Abstandes zwischen Garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.

Erfolgt die Garagenzufahrt nicht von der Straße, sondern über das eigene Grundstück, so kann die Garage an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise (bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung) darf die Länge der straßenseitigen Front von Kleingaragen, Carports und Flugdächern in Summe max. 7,0 m betragen. Diese Bestimmung gilt nur, wenn der Abstand von der Straßenfluchtlinie weniger als 5 m beträgt.

## **1.7. EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

### **EINFRIEDUNG:**

Die Gesamthöhe einer Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten. Aus Lärmschutzgründen ist eine Überschreitung der Einfriedungshöhe um maximal 1,20 m gestattet.

### **SOCKEL und STÜTZMAUERN:**

Die Errichtung eines massiven Sockels gegen Flächen des öffentlichen Gutes ist verbindlich. Die Sockelhöhe muss zwischen 30 cm und 60 cm betragen. Im geneigten Gelände soll der Sockel nach Möglichkeit parallel zum Gelände verlaufen. Wird eine Abtrepung des Sockels gewählt, darf eine Höhe von 60 cm nicht überschritten werden.

Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe : Breite) kann der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,80 m erreichen. Eine Begrünung kann in einem solchen Falle vorgeschrieben werden.

## **1.8. FREIFLÄCHEN**

Ausgewiesene Freiflächen sind mit heimischen Pflanzen auszugestalten.

## **1.9. WERBEANLAGEN**

Die Verwendung von Dachflächen und Einfriedungen für Werbezwecke im Bauland-Wohngebiet ist nicht gestattet.

## **1.10 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN**

Dachflächen von Hauptgebäuden wie auch von Nebengebäuden im Ausmaß von mehr als 40 m<sup>2</sup> je Dach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern die Dachneigung weniger als 6° beträgt.

Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund der Errichtung einer PV-Anlage, notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.

## **2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE**

Die Bestimmungen des allgemeinen Teiles der Bebauungsvorschriften gelten, soweit nicht nachstehende Sonderbestimmungen diesen widersprechen.

### **2.1. BS WALDBAD**

Im Bauland Sondergebiet "Sport- und Freizeiteinrichtungen" (Waldbad), auf den Parz. 584/41 und 584/48 dürfen Gebäude mit max 65 m<sup>2</sup> verbauter Fläche errichtet werden. Der Mindestabstand der einzelnen Gebäude voneinander hat mindestens 4,0 m zu betragen.

Die Dachneigung und die Oberfläche ist dem Bestand anzugleichen.

Bestandsgebäude, die der allgemeinen Nutzung der Anlage dienen, dürfen in gleicher Größe wieder errichtet werden.

### **2.2. EISENBAHNGELÄNDE – KLEINGÄRTEN**

Auf Bahngrund dürfen Gartenhäuser errichtet werden. Hiefür gelten die Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes.

### **2.3. FLORIAN TRAUTENBERGER-STRASSE**

In der Florian Trautenberger-Straße von Nr. 11 bis Nr. 38 sind nur Flachdächer zulässig.

### **2.4. SANATORIUMSBEREICH**

FREIFLÄCHEN DES SANATORIUM-AREALS (F\*):

Die Freiflächen sind als Parkanlagen zu gestalten. Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrten) innerhalb der Freiflächen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß erlaubt. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen (z.B. für Kfz-Abstellflächen) ist ausdrücklich untersagt.

### **2.5. HEIMGARTENSIEDLUNG, AM FEUERSTEIN, POSTSIEDLUNG, RICHTER-MINDER-SIEDLUNG, WURZBACHTAL**

In den oben bezeichneten Siedlungsbereichen wird eine variable Bebauungsdichte lt. Tabelle (siehe Anhang 1) festgelegt. Als Planzeichen hierfür wird anstelle der in Prozenten ausgedrückten Bebauungsdichte im oberen Kreissegment die Bezeichnung „var.“ eingeführt.

### **2.6. SONDERBAUKLASSEN**

SONDERBAUKLASSE I\*:

Zur Ermöglichung von energiesparenden Bauweisen wird in Gebieten mit der Bauklasse I die Sonderbauklasse I\* festgelegt.

Grundsätzlich gelten bei der Sonderbauklasse I\* Gebäudehöhen wie bei Bauklasse I. Die Höhe der nach Süden gewandten, in ihrer Ausrichtung weniger als 30° beidseits der Nord-Süd-Achse verschwenkten Fassadenfronten kann in diesem Fall auf max. 7,50 m vergrößert werden, wobei der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 8,0 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

Als Mindestanforderung für die Bewilligung des Bauvorhabens in der Sonderbauklasse I\* gilt das Erreichen einer standortbezogenen Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) von  $\leq 45 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$  bei einem A/V-Verhältnis von  $\geq 0,80$ .

Als Bewertungsgrundlagen gelten die im Energieausweis ermittelte Energiekennzahl (HWBStandort) und die Kompaktheit (A/V) des Gebäudes.

### **3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN**

#### **3.1. ALLGEMEINES**

Die Bestimmungen der Abschnitte 1 und 2 bleiben verbindlich, sofern nicht nachstehende Festlegungen diesen widersprechen.

#### **3.2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUWERKE**

##### **3.2.1. FASSADEN**

Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen.

Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen. Die charakteristische Art des Verputzes ist beizubehalten.

Es sind ortsübliche Putzarten zu verwenden.

##### **3.2.2. FARBGEBUNG DER GEBÄUDE**

Die Fassadenfarben sind so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild des Ensembles gewährleistet bleibt. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

##### **3.2.3. FENSTER, TÜREN UND TORE**

Die Proportion und die Unterteilung der Flächen - wie Scheiben, Füllungen etc. - haben den historischen Formen zu entsprechen.

Erhaltenswerte alte Umrahmungen dürfen nicht überbaut oder sonst wie verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Torbeschläge, Eisenzierat usw. müssen erhalten bleiben bzw. bei Erneuerung handwerksgerecht gestaltet und angepasst werden.

Verkleidungen im Erdgeschoß sind mit Ausnahme des Sockels nicht zulässig. Für Sockelverkleidungen sind nur Natur- bzw. Kunststeine zu verwenden, andernfalls ist der Sockel zu verputzen.

In der geschlossenen Bebauung darf jedes Haus nur ein Einfahrtstor haben. PKW-Einstellplätze sind vom Hof zu erschließen.

Ausnahmen von den obenstehenden Bestimmungen sind bei Nebengebäuden zulässig, wenn diese von öffentlich zugänglichen Flächen nicht eingesehen werden können.

##### **3.2.4. AUSBAU VON GESCHÄFTSLOKALEN**

Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind so auszuführen, dass der Charakter des Bauwerkes gewahrt bleibt und nicht durch übergroße Glasportale die Einheitlichkeit des Bauwerkes zerstört wird.

Bei der Anordnung der Schaufenster ist darauf zu achten, dass die Vertikalgliederung der Fassade deutlich erkennbar bleibt.

Geschäftslokale in den Obergeschoßen dürfen nur dann eingerichtet werden, wenn sie den ursprünglichen äußeren Gesamteindruck des Hauses nicht beeinflussen.

### **3.2.5. WERBEEINRICHTUNGEN UND SONNENSCHUTZVORRICHTUNGEN**

Die Anbringung von Schildern, Reklame- und Firmenaufschriften an Gebäuden ist nur zulässig, wenn sich diese in Form, Größe, Umfang und Farbgebung harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Das Gebäude darf dadurch in seiner Charakteristik und Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt werden.

Architektonische Zierglieder der Fassade sowie Tür-, Tor- und Fensterleibungen oder Umrahmungen dürfen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.

Leuchtreklamen dürfen von der Baubehörde in Form- und Farbgebung sowie in ihrer Einschaltzeit eingeschränkt werden.

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden) sind nur zulässig, wenn sie die Erscheinung des Altortgebietes nicht beeinträchtigen. Auf- oder einziehbare Sonnenschutzeinrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

### **3.2.6. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Die Dachformen sind unverändert beizubehalten. Später durchgeführte, dem Ortsbildcharakter widersprechende stilwidrige Abänderungen sind im Zuge von Umbauten rückgängig zu machen.

Die Dachneigung von Hauptgebäuden hat dem historischen Bestand zu entsprechen.

Bei Neubauten gelten folgende Bestimmungen:

Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden soll die Dachneigung grundsätzlich zwischen 35° und 45° betragen. Die Mindestdachneigung kann unterschritten werden

- a) für Hauptgebäude ab der Bauklasse III, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört wird.
- b) für Wohnhausanlagen, wenn sie nach einem einheitlichen architektonischen Konzept errichtet werden.
- c) in Bereichen mit bestehenden, vorwiegend flacheren Dächern, wenn es im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebietes erforderlich ist.
- d) bei gartenseitigen Gebäudeteilen, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- e) bei Mansarddächern für die Dachfläche oberhalb des „Mansardknickes“.
- f) bei Grasdächern.

Völliges Einschalen des Dachgeschosses mit Dachdeckungsmaterial ist verboten, ebenso die geschoßhohe Ausgestaltung des Daches zu einem hutartigen Körper.

### **3.2.7. DACHDECKUNG UND -FARBE**

Als Dachdeckungsmaterial sind gebrannte Dachziegel, Betondachsteine und Faserzementplatten zulässig. Die Verwendung von Wellplatten ist nicht gestattet. Dachauf- oder -ausbauten sind mit dem gleichen Material wie das Dach einzudecken.



Bei der Farbe der Dachdeckung ist zwischen ziegelrot, rotbraun und schiefergrau zu wählen. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

Blech für die Lchsenausbildung und dgl. ist in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.

Straßenseitig sind nur einzelne Dachgaupen im Rahmen der überlieferten Form und Größe gestattet. Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht gestattet.

### **3.2.8. TRAUFHÖHE UND HAUPTFIRSTRICHTUNG**

Die Traufhöhe ist möglichst in gleicher Höhe wie die der Nachbarobjekte auszuführen. Eine einheitliche Firstrichtung ist anzustreben. Sollte dies in keiner Weise möglich sein, ist die Traufhöhe sowie die Firstrichtung dem jeweiligen Ensemblecharakter anzupassen. Traufenverkleidungen sind nicht gestattet.

### **3.2.9. HISTORISCHE HÖFE**

Das charakteristische Gepräge von historischen Höfen in Altortgebieten ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Bei begehbaren und befahrbaren Flächen (Einfahrten, Höfe, Gehsteige) ist eine dem Gebäudecharakter entsprechende Pflasterung anzustreben. Größere Flächen sind mittels Pflasterung oder anderer gleichwertiger Maßnahmen aufzulockern.

### **3.2.10. FUNKMASTE**

Die Aufstellung freistehender Funkmaste ist im Altortgebiet nicht gestattet.

## **3.3. BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN**

### **3.3.1. ABBRUCHVERBOT**

Der Abbruch von Schutzobjekten ist unter Berücksichtigung § 31 (8) des NÖ ROG 2014 verboten.

### 3.3.2 LISTE DER BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN

ADRESSE	PARZELLEN-NR.	EINLAGEZAHL	BAUJAHR
Alte Duckhütte, Dambach 1	108	1168	unbekannt
An der Stadlhütte 9a	110/1	114	1883
Anton Wenzel Prager-Gasse 21	.328	193	1907
Christkindlwald 8	.267	2420	1893
Friedrich Schögl-Gasse 29	.401	483	1901
Hardt-Stremayr-Gasse 14	146/1 neu: 579/12	138	1891
Hardt-Stremayr-Gasse 16	.145	149	1882
Hardt-Stremayr-Gasse 18	579/10	2464	1882
Irenental 2	.316	641	1892
Irenental 4-6	.292/1	540	1903
Karlgasse 10	.225	245	1877
Karlgasse 13	.223	235	1884
Karlgasse 15	.222	191	1910
Leischinggasse 2	.655 neu: 180/6	1468 neu: 1490	1931
Linzer Straße 13	62/3	2437	1896
Linzer Straße 16	.215	224	1874
Linzer Straße 20	.371 neu: 500/6	761	1899
Rechenfeldstraße 2 / Kaiser Josef-Straße 76	459/65	838	1908
Rechenfeldstraße 28	.482/2	1241	1913
Rechenfeldstraße 30	.482/1	877	1913
Sagbergstraße 48 / Friedrich Schögl-G. 39	.436	770	1906
Tullnerbachstraße 107b	400/1	2180	1913
Tullnerbachstraße 109	400/9	2181	1913
Tullnerbachstraße 118	.416	648	1901
Tullnerbachstraße 126	.12272	2281	1894
Wiener Straße 59	153/17	361	1908
Wienzeile 7	.473	645	1908
Wurzbachgasse 2	.447 neu: 592/3	816	1915

**Diagramm zur Darstellung der Variablen Bebauungsdichte**

Die mit "var." bezeichnete Bebauungsdichte bezeichnet eine nach Grundstücksgröße gestaffelte Bebauungsdichte lt. nachstehender Tabelle. Für Grundstücksflächen, die zwischen zwei Tabellenwerten liegen, gilt die Bebauungsdichte des vorhergehenden Wertes. (z.B. Parzellengröße 982m<sup>2</sup> - Bebauungsdichte wird bei 950m<sup>2</sup> abgelesen)

