



Marktgemeinde Hernstein
Erlass Teilbebauungsplan
Aigen

GZ. 41.720-24/05

BESCHLUSS

August 2025

Impressum

Planverfasser:

RaumRadar ZT GmbH

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Auftraggeberin:

Marktgemeinde Hernstein

Berndorfer Straße 6

2561 Hernstein

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hernstein beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen

Auf Grund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Aigen in der Marktgemeinde Hernstein (KG Hernstein) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 41.720-24/05 vom Mai 2025) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen, neu erlassen.

Die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hernstein während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 2 Bebauungsvorschriften Teilbebauungsplan Aigen

Abschnitt I Allgemeiner Teil

Absatz 1 Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze

1a) Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt: (Bei Fahnengrundstücken gilt grundsätzlich das Mindestmaß ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne)

innerhalb der Widmung Bauland-Agrargebiet (BA): 1.000 m²

innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW): 500 m²

1b) Bei Eckparzellen sind die gemäß 1a) definierten Mindestgrößen um 100 m² zu erhöhen.

1c) Bereits vor Erlassung des Bebauungsplanes zum Bauplatz erklärte Grundstücke oder die Änderung von Grundstücksgrenzen, die der Vereinigung von Punktparzellen mit angrenzenden oder umliegenden Flächen dienen, sind von den im Absatz 1 definierten Mindestmaßen nicht betroffen. Werden untergeordnete Änderungen der Grundstücksgrenzen an bestehenden Bauplätzen vorgenommen, so ist dies zulässig, wenn die Bauplatzgröße maximal um 10 % zur ursprünglichen Bauplatzgröße verringert wird.

2) Die geregelten Mindestgrößen der Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind auch bei Grundstücksneuaufteilung von Fahnenparzellen einzuhalten. Die Zufahrt zum Grundstück (Fahne) zählt nicht zur Bauplatzgröße.

3) Die Baubehörde kann bei der Teilung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im bestehenden, bebauten Ortsbereich eine Unterschreitung der in Punkt 1a-c aufscheinenden Mindestwerte zulassen, wenn sie den umgebenden Bebauungsstrukturen entsprechen und wenn den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprochen wird.

4) Die Mindestbreite von Bauplätzen hat in der

offenen und einseitig offenen Bauweise zumindest	15 m
gekuppelten Bauweise zumindest	12 m

zu betragen.

5) Maximale Bauplatzgröße

Innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) wird für neu zum Bauplatz erklärte Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, eine maximale Bauplatzgröße von 1.500 m² festgelegt. Bei Fahnengrundstücken gilt die Maximalgröße ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne.

Wird innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) ein bereits der Widmung gemäß bebauter Bauplatz im Rahmen einer Änderung von Grundstücksgrenzen verändert, gilt als maximale Bauplatzgröße 1.700 m².

Absatz 2 Bebauungsdichte

Für die Bereiche mit festgelegten Bebauungsdichten von 20/40 gilt:

20% gilt für Grundstücke im Bauland größer gleich 1.500 m²

40 % gilt für Grundstücke im Bauland kleiner gleich 700 m²

Für Grundstücke zwischen 1.500 und 700 m² wird die Bebauungsdichte in 100-m²-Intervallen definiert. Die Berechnung der Bebauungsdichte bei Bauplatzgröße abweichend einer definierten Bauplatzgrößenklassen erfolgt proportional zur Bauplatzfläche. Es gelten folgende Bebauungsdichten:

Bebaubare Fläche	Bebauungsdichte		Schwellenwerte
	BBPL	Bauplatzgröße	
200	40 %	500	Mindestbauplatzgröße
240	40 %	600	
280	40 %	700	
282	35,25 %	800	
284	31,5,8 %	900	
286	28,6 %	1000	
288	26,2 %	1100	
290	24,2 %	1200	
293	22,6 %	1300	
296	21,1 %	1400	
300	20 %	1500	Maximalbauplatzgröße
320	20 %	1600	
340	20 %	1700	

Absatz 3 Gebäudehöhe und Harmonische Gestaltung der Gebäude

1) Geschoße über die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nur innerhalb einer Dachhaut mit ortstypischer Dachneigung zulässig.

2) Gebäudehöhe mit Zusatz ^: Für die mit Zusatz ^ festgelegte Höhe gilt:

Die angegebene Gebäudehöhe definiert die höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 53 NÖ Bauordnung idgF. Kein Punkt des Gebäudes darf mehr als 1,5 m über der angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung idgF.

3) Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind im seitlichen und hinteren Bauwich Nebengebäude zulässig.

4) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 so zu gestalten, dass sie dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Absatz 4 KFZ-Abstellanlagen

- 1) Bei Errichtung eines Wohngebäudes (Neubau) sind pro Wohneinheit zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.
- 2) Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche.
- 3) Für jede 5. Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten (bei 5 Wohneinheiten sind 11 Stellplätze, bei 10 Wohneinheiten 22 Stellplätze erforderlich usw.).
- 4) Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück gilt:
 - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je 5 Stellplätze ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
 - b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.

Absatz 5 Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen

- 1) Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist im gesamten Bauland beim Neubau eines Gebäudes auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.
 - 2) Bei Neubauten sind mindestens 25% des Baugrundstückes als versickerungsfähige Fläche auszuführen.
 - 3) Bei Zu- und Umbauten, bei der im Bestand zumindest 25% des Baugrundstücks als versickerungsfähige Fläche vorliegen, sind zumindest 25% als versickerungsfähige Fläche zu bewahren.
 - 4) Liegt der Anteil der versickerungsfähigen Flächen bei bebauten Grundstücken unter 25%, darf bei Zu- und Umbauten der bestehende Anteil nicht weiter reduziert werden.
In begründeten Ausnahmefällen darf auf bereits bebauten Grundstücken der Mindestanteil der versickerungsfähigen Flächen von 25% unterschritten werden, wenn dies durch Herstellung einer Dachbegrünung im mindestens gleichen Ausmaß kompensiert wird.
-

Absatz 6 Freiflächen

In den als Freifläche festgelegten Bereichen sind Geländeänderungen hintanzuhalten. Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

§ 3 Einsichtnahme

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Beschluss Erlassung des Teilbebauungsplanes Aigen

Die sechswöchige öffentliche Einsichtnahme des gegenständlichen Verfahrens Erlassung des Teilbebauungsplanes Aigen erfolgte vom 19. Mai 2025 bis 30. Juni 2025.

Als Ergänzung bzw. in Abänderung zu den Auflageunterlagen der Erlassung des Teilbebauungsplanes Aigen in der Marktgemeinde Hernstein (GZ: 41.720-24/05 vom Mai 2025) ergeben sich folgende Sachverhalte, die entsprechend berücksichtigt bzw. nachstehend behandelt werden:

1.1. Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung

Vonseiten des Amtes der NÖ Landesregierung als Aufsichtsbehörde (RU/1) wurde keine Stellungnahme übermittelt.

1.2. eingelangte Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage ist keine Stellungnahme eingelangt.

1.3. Berücksichtigung

Zu dem im Anhang befindlichen Grundlageplan „Berechnete Bebauungsdichte“ wurde festgestellt, dass im Plan nicht die Bebauungsdichte nach der Legende angegeben wurde, sondern dieser Plan mit den Gebäudehöhen übereinstimmt.

Der nun richtiggestellte Grundlageplan „Berechnete Bebauungsdichte“ wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

Wolkersdorf, im August 2025

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
Kludia Sisko