Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge
Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Tel.: 02168 622520
e-mail: stadtamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 TOP 20), korrigiert am 25.02.2026 TOP DA 4) folgende Verordnung beschlossen

VERORDNUNG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 Auf Grund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge in der Katastralgemeinde KG Mannersdorf am Leithagebirge abgeändert (2. Änderung des Bebauungsplanes). Es werden die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Bebauungsregelungen neu festgelegt. Die Änderungen und Ergänzungen der Verordnung sind ebenfalls in rot dargestellt.

§ 2 Die Einzelheiten der Bebauungsbestimmungen sind der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7653-01/24** sowie dieser Verordnung zu entnehmen. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, Dipl. Ing. Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

§ 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

Anm.:
Die Korrekturen im Vergleich zu den bisherigen Bebauungsvorschriften sind in roter Farbe dargestellt.

Die in schwarz dargestellten Bebauungsvorschriften werden wiederverlautbart.

ÜBERSICHT:

ALLGMEINE BESTIMMUNGEN:

(1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen
(2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet
(3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD*
(4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich)
(5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
(6) Zufahrten zu Grundstücken
(7) Einfriedung im Bauland
(8) Werbeeinrichtungen
(9) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben
(10) Anteil von unversiegelten Flächen
(11) Geländeveränderungen
(12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland
(13) Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten
(14) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfgasse

ALLGMEINE BESTIMMUNGEN:

(1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen

1.1 Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet gelten bei offener und gekuppelter Bebauungsweise folgende Bauplatzmindestgrößen:

- In der offenen, einseitig offenen bzw. wahlweisen offenen/gekuppelten Bebauungsweise: **400m²**
- In der gekuppelten Bebauungsweise: **350m²**

1.3 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

2.1 Im Wohnbauland (Widmungen Bauland-Wohngebiet BW, Bauland-Kerngebiet BK, Bauland-Agrargebiet BA, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung BWN, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung BKN, Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO) ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

2.2. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist auf eine maximale Erstreckung der Gebäudefronten zu beschränken, sofern folgende Bedingungen gegeben sind:
- Baukörper im gewidmeten Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Agrargebiet mit geplanter offener oder einseitig offener Bebauungsweise und
- Festgelegte variable Bebauungsdichte Bd* oder Bebauungsdichte bis inkl. 40% und
- Neubau oder Zubau in übergeordnetem Ausmaß zum Bestand (mehr als das Bestandsgebäude)

Im gewidmeten Bauland-Wohngebiet mit festgelegten max. 2 Wohneinheiten/Grundstück ist hierbei die Gebäudefront auf max. **20m** zu beschränken, im Bauland-Wohngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung sowie im Bauland-Agrargebiet auf **25m**.

Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe +3m der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

Ausgenommen von der Bestimmung sind Vorbauten nach §52 der NÖ BO sowie angebaute Nebengebäude bis 3m Bebauungshöhe.

2.3. Zur Sicherung einer **harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden** und den aufgrund der Wohneinheiten erforderlichen Stellplätzen in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:

Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet, in denen die **Bebauungsdichte Bd*** oder eine Bebauungsdichte von **maximal 40%** festgelegt ist, gilt:

- Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 600m² zulässig.

- Hauptgebäude oder Reihenhausanlagen mit jeweils mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von **250m²** je Wohneinheit gegeben ist.
- Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

2.4. Die überbaute Fläche von **Carports** und sonstigen überdachten baulichen Anlagen darf im Wohnbauland (Widmungen Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung und Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO) entlang des von der Straße einsehbaren Bereiches max. **50m²**/Grundstück betragen.

2.5. Im Bereich der geschlossen bebauten Werkssiedlung (Reihenhaussiedlung) sind die Dachformen weitgehend zu erhalten. Eine Abweichung von den bestehenden Firstrichtungen ist nicht zulässig.

2.6. Bei der Ortsbildprüfung nach §56 der NÖ BO darf die Farbgestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung der Umgebung nicht auffallend abweichen.

2.7 Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet sind in der Bauklasse II bzw. einer zulässigen Bebauungshöhe von >5m bis 8m maximal 2 oberirdische Geschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß oder ein zurückgesetztes Geschoß zulässig. Unterirdische Geschoße, welche talseitig mehr als 1m über das angrenzende Gelände hinausreichen, sind unzulässig, sofern hiermit die Anzahl an 3 Geschoßen überschritten wird.

(3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD*

3.1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit Bd* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche oder abgegrenzte Teilfläche in m²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m²
<350m²	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6

650	32,4	210,6
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

3.2 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §4 Zi 15) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwich) sind unabhängig davon einzuhalten.

(4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe und Bebauungsdichte für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich):

4.1 Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die neu festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, kann eine Weiternutzung des Gebäudes sowie ein Umbau im Rahmen der genehmigten Gebäudehöhe für den bestehenden Gebäudeumriss erfolgen. Abgesehen von der Gebäudehöhe sind gegebenenfalls die Bestimmungen des Altortgebietes hinsichtlich Dachformen, Gauben und Firsthöhe einzuhalten.

4.2 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Bebauungsvorschriften aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes jedenfalls um max. 20% überschritten werden, sofern im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte >20% oder die Bebauungsdichte Bd* festgelegt ist. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand, welcher zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses des Bebauungsplanes gegeben ist, erfolgen. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bebauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.

4.3 Die Zubaumöglichkeiten gelten nicht in Bereichen mit <=20% Bebauungsdichte oder in Bereichen, in denen lediglich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig ist (Bauwich, hintere Baufluchtlinien). Im Falle von Neubauten von Hauptgebäuden erlischt die Möglichkeit für Zu- und Umbauten lt. 4.2 und die Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan ist zu berücksichtigen.

(5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

5.1 **Kleingaragen** sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise mindestens **5,5m** von der Straßenfluchtlinie abzurücken, so dass dieser Bereich als Stellplatz genutzt werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingarage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

5.2 Außerhalb des Altortgebietes sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten im Wohnbauland pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens **2 PKW Stellplätze** auf Eigengrund zu errichten.

5.3. Außerhalb des Altortgebietes gilt bei sämtlichen unter Punkt 5.2. nicht aufgelisteten Wohngebäuden und Reihenhäusern folgende wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

Für Wohnungen bis 54,99 m²	1 Stellplatz
Für Wohnungen von 55m² bis 74,99 m²	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00 m²	2,0 Stellplätze

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Zahl der Stellplätze nach Pkt. 5.3 darf höchstens um 20% über der vorgeschriebenen Mindeststellplatzanzahl liegen.

5.4. Im Bereich des ausgewiesenen Altortgebietes gelten bei der Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl die Bestimmungen des §63 (1) der NÖ Bauordnung 2014

5.5. Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen

Bei der Neuerrichtung von oberirdischen Abstellflächen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen sind **Begrünungsmaßnahmen** durchzuführen. Es dürfen max. 4 zusammenhängende Abstellflächen ohne Trennung durch Grünflächen bestehen. Bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen muss eine Trennung mit mindestens 1,5m breiten Grünflächen erfolgen. Diese Grünflächen sind mit Strauch- oder Baumpflanzungen auszugestalten.

5.6 Ab 8 Stellplätzen ist eine standortgerechte Baumpflanzung zur Beschattung der Stellplätze sicherzustellen, welche folgendermaßen zu berechnen ist:

Stellplatzanzahl	Anzahl der Baumpflanzungen
8 bis 15	1
16 bis 23	2
24 bis 31	3
32 bis 39	4
40 bis 47	5

Bei größeren Stellplätzen ist eine sinngemäße Weiterführung der Berechnung durchzuführen (je 1 Baumpflanzung für weitere 8 Stellplätze).

Die **Errichtung und Ausstattung der Grünflächen** hat durch standortgerechte Pflanzenwahl zu erfolgen und ist von fachlich geeigneten Unternehmen durchzuführen. Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Vertragsraumordnung oder durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen.

5.7. Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Bereiche im Altortgebiet.

(6) Zufahrten zu Grundstücken

6.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 28m darf

die Summe der Gehsteigüberfahrten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern max. 12m betragen.

Sofern keine Gehsteige vorhanden sind, so sind die Einfriedungsöffnungen derart zu gestalten, dass nicht mehr als 6m bzw. zusätzlich 3m im Sinne der oben genannten Bestimmungen von Parkmöglichkeiten für KFZ im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen werden.

(7) Einfriedung im Bauland

7.1 Die Einfriedung gegen die Straße darf eine mittlere Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern sind in ebenem Gelände maximal 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Bei senkrechter Blickrichtung auf die Einfriedung (ohne Sockel) muss eine Durchsicht von mindestens 50% der Fläche gegeben sein.

7.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt, vom niedrigeren Niveau ausgehend, berechnet werden.

7.3. Die Anbringung von blickdichten Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

(8) Werbeeinrichtungen

8.1 Digitale Werbeeinrichtungen sind generell und großflächige Werbeanlagen ab 4m² Fläche sind im Wohnbauland und Bauland–Sondergebiet nicht zulässig.

(9) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben

9.1. Bei sämtlichen Neubauvorhaben und Zubauten sind gesammelte Regenwässer grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

9.2. Auf jedem Baugrundstück mit nachgewiesener eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit dem durch fachlich fundierte Berechnung (u.a. auch Online Berechnungstools) nachgewiesenen erforderlichen Fassungsvermögen, mindestens jedoch 5 m³ (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist.

9.3. Eine davon abweichende Dimensionierung muss von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit bestätigt werden. Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten ist die Dimensionierung der Zisterne jedenfalls von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit zu bestätigen.

10. Anteil von unversiegelten Flächen und Grünräumen

10.1 Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt:

Bei Bebauungsdichten bis inkl. 20%:	70% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten von > 20% bis 30%:	40% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >30% bis 40%:	30% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >40% bis 60%:	20% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >60% bis 80%:	15% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >80%:	10% unversiegelte Fläche

Die Zubaumöglichkeiten zum Altbestand nach Pkt. 4.2 können unabhängig vom ermittelten Anteil der unversiegelten Fläche jedenfalls eingehalten werden.

10.2. Entsprechend der Oberflächengestaltung gelten folgende Versiegelungsanteile:

- Asphalt, Pflastersteine und -platten – 100% Versiegelung
- Wasserdurchlässige Ausführung (Wassergebundene Decken, offenfugiges Pflaster, Betonrasengittersteine, Rasenpflaster Schotterrasen, Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche) – 50% Versiegelung
- Dachbegrünung mit 30-50cm Substrathöhe – 20% Versiegelung

10.3. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(11) Geländeveränderungen

Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeveränderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.

Geländestützungen und Höhensprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschlichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

14.2. Dachneigungen von Satteldächern:

Bei geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen von Satteldächern, welche zum öffentlichen Gut ausgerichtet sind, mit mindestens 30 Grad und max. 45 Grad Dachneigung auszuführen.

14.3. Fassadengestaltung und Fassadenöffnungen:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

14.4. Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten oder auf den Umgebungsbereich abzustimmen. Maßgeblich von der Umgebung abweichende Farbgebungen sind zu vermeiden. Zur Beurteilung ist der Baubehörde ein Farbkonzept vorzulegen.

14.5. Im Altortgebiet bestehende alte Brücken, Brunnen, Bildstöcke, Gerinne etc. die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind zu erhalten.

14.6. Im Altortgebiet ist auf die harmonische Einfügung von Einfriedungen in das bestehende Ortsbild im besonderen Bedacht zu nehmen.

14.7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

14.8. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden und Dachflächen unzulässig.

14.9. Die Errichtung neuer Garagen und Carports entlang der Straßenfront ist in der geschlossenen Bebauungsweise unzulässig, ausgenommen hiervon sind in das Hauptgebäude integrierte Garagen. Die Zufahrt kann hierbei über Einfahrtstore erfolgen. Außerhalb der geschlossenen Bebauungsweise sind Garagen und Carports mindestens 5,5m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern keine Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie oder Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

14.10 Bei der Ortsbildprüfung im Zuge von Bauverfahren ist auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden und ensembleschutzwürdigen Bereichen besonders zu achten.

14.11 Bezüglich der erforderlichen Stellplatzanzahl im Altortgebiet gilt der Pkt. 5.4 dieser Verordnung.

(12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland

Landwirtschaftliche Bauten im Grünland sind so zu gestalten, dass sie das gegebene Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Stadtgemeinde Mannersdorf kann gegebenenfalls für die Beurteilung einen Gutachter bestellen oder im Rahmen des Bauverfahrens ein Orts- und/oder Landschaftsbildgutachten als Auflage vorschreiben.

13 Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten

13.1 Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten sind Flachdächer zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen.

13.2 Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen und hat Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bewässerung zu enthalten (z.B. durch Nutzung von Brauchwasser).

13.3 Sofern es sich nicht um Retentionsdächer handelt, ist eine ausreichende Bewässerung durch Sammlung von Regenwasser (z.B. Zisterne) sicherzustellen.

13.4 Bei der Installation von PV-Anlagen kann die dadurch beanspruchte Fläche von der Fläche der notwendigen Flachdachbegrünung abgezogen werden.

(14) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfgasse

14.1. Dachgestaltung:

Die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen müssen sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Neue giebelständige Dachformen sowie Pultdächer sind nur in jenen Bereichen zulässig, bei denen diese in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur begründet sind (ursprüngliche Bausubstanz vor 1960).

Die Errichtung von Gauben muss sich in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Gauben im näheren Umfeld in Anzahl und Form zu erheben und zu berücksichtigen. Sofern Gauben nicht oder in nur sehr untergeordnetem Ausmaß im Umfeld vorhanden sind, so ist auch bei neuen Dachgestaltungen das Ausmaß der Gauben in Anzahl und Dimension möglichst untergeordnet zu halten.

§ 5 Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 6 Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Angeschlagen am: 13. Juli 2026
Abgenommen am: 28. Juli 2026

Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge
Polit. Bez. Bruck/Lth.

Der Bürgermeister
Günther Amelin

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 13.08.2026
NÖ Landesregierung
im Auftrage

Amt der NÖ Landesregierung
129