



MARKTGEMEINDE PILLICHSDORF

Bundesland Niederösterreich, Bezirk Mistelbach

2211 Pillichsdorf, Hauptplatz 3

Tel. Nr. 02245/2421 - FAX 02245/2421-21 - E-Mail: info@pillichsdorf.at

Bürgerservicezeiten: Mo 7 bis 12 Uhr, Mi, Fr 8 bis 12 Uhr, BGM: Do 17 bis 19 Uhr

Web: <http://www.pillichsdorf.at>

UID Nr.: ATU 16213407

DVR.: 0409481

Pillichsdorf, am 26. September 2025

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pillichsdorf hat in seiner Sitzung vom 25. September 2025 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan ‚Pillichsdorf Hauptort‘ in der Marktgemeinde Pillichsdorf (KG Pillichsdorf) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannummer 3.120-24/04 vom September 2025) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen, neu erlassen.

§ 2 Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze

Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

Offene Bauungsweise	400 m ²
Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahne	
Gekuppelte oder einseitig offene Bauungsweise	300 m ²
Geschlossene Bauungsweise	250 m ²

§ 3 Gestaltung der Bauwerke

1. Die seitliche Anbauverpflichtung in Baulandbereichen mit festgelegter, gekuppelter Bauungsweise darf auch durch Nebengebäude (z.B. durch Kleingaragen) erfüllt werden.
2. Nebengebäude (ausgenommen Kleingaragen) mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m sind im vorderen Bauwich zulässig.
3. Im Bereich der Grundstücke Nr. 3100, 3101, 3104, 3105, 3108 – am Sätzenweg, sind im vorderen Bauwich sowohl Nebengebäude als auch Garagen zulässig

§ 4 Untergeordnete Bauteile bei Hauptgebäuden

1. Die Errichtung einer Dachterrasse auf einem zurückgesetzten Geschoß, das überwiegend über der Bauungshöhe liegt (Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudefront), ist nicht zulässig.
2. Die im Plan festgelegten Gebäudehöhen sind als Absoluthöhen festgelegt. Diese dürfen aus Gründen der harmonischen Einbindung in das Ortsbild z.B. durch zurückgesetzte Geschoße nicht überschritten werden
3. Dachaufbauten, die über 1,5 Meter über den Dachfirst hinausragen, sind nicht zulässig.

4. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind bei Steildächern (alle Dachformen ausgenommen Flachdächer) in ihrer Gestalt und Ausführung so zu realisieren, dass sie sich möglichst an die Dachneigung anpassen. Bei Flachdächern sind die Anlagen so zu gestalten, dass die optische Wirksamkeit der Anlagen auf den öffentlichen Straßenraum möglichst geringgehalten wird.

§ 5 Nebengebäude

Außerhalb der geschlossenen Bebauungsweise sind Garagen in Form von Nebengebäuden mindestens 5 Meter hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren.

§ 6 Dachbegrünung

Neu zu schaffende Flachdächer der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports, die größer als 30 m² sind, sind auf 80 % der Fläche zu begrünen.

Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn die Flachdächer für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden.

§ 7 Festlegung von Freiflächen und Versickerungsflächen

1. Für Bauplätze im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche von unter 500 m² sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.
2. Für Bauplätze im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe zwischen 501 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10 % der Bauplatzfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Freifläche und Versickerungsfläche zu nutzen sind (siehe tieferstehende Erläuterung unter Pkt. 5)
3. Für Bauplätze im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15 % der Bauplatzfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Freifläche und Versickerungsfläche zu nutzen sind (siehe tieferstehende Erläuterungen unter Pkt. 5)
4. Für alle anderen Bauplätze im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 25 % der Bauplatzfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder -Versiegelung freizuhalten und als Freifläche und Versickerungsfläche zu nutzen sind. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.

In begründeten Ausnahmefällen (geringe Bauplatzgröße, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen 25 % ist in m² umzurechnen und darf diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter Pkt. 2 bis Pkt. 4 festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche und Versickerungsfläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 31.12.2023) der festgelegte Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

§ 8 Stellplätze / Private Abstellanlagen

Hierfür sind nur eigenständig nutzbare KFZ-Stellplätze zulässig (hintereinander liegende Stellplätze können hierfür nicht angerechnet werden). Die notwendigen Zufahrts-, und Rangierflächen sind sicherzustellen. Bei Grundstücken mit einer Breite von weniger als 15 m können die Stellplätze auch hintereinander ausgeführt werden.

1. Pro Wohneinheit sind ab einer Grundstücksgröße von inklusive 400 m² 2 Stellplätze auf Eigengrund sicherzustellen. Pro Wohneinheit sind bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m² 1 Stellplatz auf Eigengrund sicherzustellen.
2. Für die Herstellung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück gelten die Bestimmungen gemäß §63 (6) der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.
3. Garagen sind mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen.
4. Garagen, auch wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind, sind mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Dies gilt nicht bei geschlossener Bauweise.
5. Die Abstellflächen für KFZ, sowie die Stellflächen vor Garagen und sonstigen Stellplätze sind gegen die Straßenfluchtlinie offenzuhalten. Ausgenommen davon sind automatisch angetriebene Tore bzw. vergleichbare, technische Einrichtungen. Diese dürfen auch an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
6. Im vorderen Bauwich sind überdachte Abstellanlagen (Carports) zulässig. Diese müssen mit einer Ständerkonstruktion aus Holz errichtet werden. Im Zuge der Ständerkonstruktion sind keinerlei Bepunktungen oder Verkleidungen zulässig. Die Errichtung einer Brandwand an der seitlichen Grundstücksgrenze, wenn erforderlich, ist zulässig. Die Größe darf max. 2,5 x 5 m betragen und die Höhe ist auf max. 3,00 m beschränkt.
7. Entgegen dem in Ziffer 1 festgelegten Wert gilt für Wohngebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten folgende Regelung:

Art der Wohneinheit	Anzahl Stellplatz / Wohneinheit
Wohnung bis 50 m ² Nutzfläche	1,0
Wohnung größer 50 m ² bis 90 m ²	1,50
Wohnung über 90 m ²	2,0

8. Bei Neuerrichtung von mehr als 15 Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplatzflächen unterirdisch auszuführen. Der begründete Nachweis der technischen Unzumutbarkeit muss vonseiten des Bauwerbers erbracht werden.
9. Für jede 5. Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz sicherzustellen (bei 5 Wohneinheiten sind 11 Stellplätze, bei 10 Wohneinheiten 22 Stellplätze erforderlich usw.).
10. Bei Neubauten mit mehr als 5 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.

- c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
- d. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche.
- e. Bei Errichtung eines Carports mit begrüntem Dach (zumindest extensive Begrünung), ist eine versickerungsfähige Oberfläche am zum Carport gehörenden Stellplatz nicht erforderlich.

§ 9 Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen

Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, sofern technisch machbar. Sollte eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist ein Wasserrückhalt auf dem Grundstück sicherzustellen.

§ 10 Einfriedungen

1. Einfriedungen gegen das öffentliche Gut außerhalb der geschlossenen Bebauungsweise dürfen maximal mit einer Höhe von 1,4 Meter ausgeführt werden.
2. Höhere Einfriedungen als in Z1 festgelegt sind zulässig, wenn sie aufgrund nachgewiesener und nachvollziehbarer Nutzungsansprüche notwendig sind. In solchen Fällen ist die Höhe der Einfriedung auf max. 1,8 Meter beschränkt. Ebenso ist in Fällen von Eckgrundstücken, die eine klare abgewandte Seite (Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche mit untergeordneter Bedeutung z.B. ‚Gasserl‘) vorweisen, die Erhöhung der Einfriedung auf dieser Seite auf 1,8 m zulässig.
3. Die Errichtung von Mauern als Einfriedung zum öffentlichen Gut ist im Bauland-Agrargebiet zulässig, diese müssen aber durch Pfeiler und Felder entsprechend gegliedert ausgeführt werden.
4. Entlang der Fußwegverbindungen im Siedlungsverband dürfen Einfriedungsmauern eine Höhe von maximal 2 Meter nicht überschreiten.

§ 11 Stellplatzverordnung

Die bisher gültige Stellplatzverordnung tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

§ 12 Einsichtnahme

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

§ 13 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

Florian Faber

DI Florian Faber, BEd



angeschlagen am: 26.09.2025
 abzunehmen am: 10.10.2025
 abgenommen am: 13.10.2025

