

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung am 21.03.2024 (TOP 11) folgende Verordnung:

Verordnung

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024, wird die Plandarstellung des Bebauungsplans (Planblätter Nr. 6, 8, 9 und 10) sowie die Bebauungsvorschriften abgeändert (9. Änderung des Bebauungsplanes).

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundstücke ist dieser Verordnung sowie der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung, verfasst von Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, unter der Zahl 23-57/BBPL/301-09 zu entnehmen.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, und die Bebauungsvorschriften liegen im Marktgemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

I. ABSCHNITT: Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 4

Mindestmaße von Bauplätzen, Bauplatzausnutzung und Baukörpergestaltung

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf bei offener Bauweise 800 m², bei gekuppelter Bauweise 700 m² und bei geschlossener Bauweise 600 m² nicht unterschreiten.
- (2) Für den gesamten Ortsteil „Lawies“ nördlich der Bahn hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.300 m², die Mindestbreite dieser Bauplätze 20 m an der Straßenfront zu betragen. Ausgenommen davon sind Fahnenparzellen, wobei der streifenförmige Teil des Fahnengrundstücks maximal 5,0 m betragen darf.
- (3) Scheinen in der Plandarstellung des Bebauungsplans in der Kreisschablone die Signaturen D1, D2, D3 oder D4 auf, so ist die Bebaubarkeit des Bauplatzes der Bebauungsdichtetabelle zu entnehmen (siehe Anhang 1). Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.
- (4) Bei der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland gemäß § 10 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 sind die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans jedenfalls auch bei bereits bebauten Bauplätzen einzuhalten.

§ 5

Gestaltung des Geländes und der Einfriedungen

- (1) Stützmauern an den Straßenfluchtlinien dürfen eine Höhe von 1,5 m an ihrem höchsten Punkt nicht überschreiten. Abweichungen von dieser Festlegung können bewilligt werden, wenn der Verlauf des gewachsenen Geländes dies erfordert.
- (2) Die Böschungsneigung bei Erdböschungen ohne künstliche Befestigung (eine künstliche Befestigung wären z.B. Löffelsteine) darf maximal 2:3 betragen.

- (3) Einfriedungen als bauliche Anlagen gegen öffentliche Verkehrsflächen müssen die Durchsicht gewährleisten und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese sind mit einem Sockel von mindestens 0,3 m und maximal 1,5 m über dem Gehsteigniveau bzw. Straßenniveau zu errichten. Auf den Sockel darf ein Zaunfeld (Absturzsicherung) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden.
- (4) Abweichungen hinsichtlich den Bestimmungen über die Einfriedungen bedürfen eines positiven Gutachtens zum Ortsbild im Sinn des § 56 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 3272021.
- (5) Die Bestimmungen des § 5 gelten nicht für die Widmung Bauland-Sondergebiete (BS).

§ 5a

Gestaltung und Verbot von Werbeanlagen

- (1) Die Bestimmungen regeln die Anordnung und Gestaltung standortunabhängiger Werbeanlagen (Werbung für Betriebe und/oder Produkte abseits des Standortes der jeweiligen Werbeeinrichtung), die der gewerblichen Ankündigung oder Anpreisung dienen, gleichgültig zu welchem Zwecke und unbeschadet des Umstandes, ob ihre Errichtung vorübergehend oder in dauernder Absicht erfolgt und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Anschläge, Schaukästen, Transparente, Reklametafeln / Plakatwände, Billboards / Rollingboards, Spannbänder, Bemalungen, Pylone, Masten, Säulen, Lichtwerbung. Gemäß § 30 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024, sind die Bebauungsvorschriften für Werbeanlagen auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen anzuwenden.
- (2) Die Bestimmungen sind nicht anzuwenden auf
 1. standortgebundene firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen (Stätten der erbrachten Leistung)
 2. Hinweisschilder zur Verkehrslenkung (Straßenschilder, touristische Hinweise und Wegweiser), Warnschilder, Hinweisschilder zu Straßeneinbauten, etc.
 3. Ankündigungen an Baustellen (Baustellentafeln), soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen
 4. Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen
 5. Aushangkästen ortsansässiger Vereine und Gruppierungen
 6. Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke
 7. Wahlwerbung in hierfür festgelegten Zeiträumen
- (3) Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen
 1. Die Werbeanlagen unterliegen einem hohen qualitativen Anspruch. Die ortstypische Charakteristik soll hervorgehoben und die Qualität der Straßen- und Platzräume gesteigert werden.
 2. Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass aufgrund ihrer Gestaltung keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.
 3. Wertvolle Sichtachsen / Blickbeziehungen von und zu markanten Gebäuden (Kirchen, Schlösser, Denkmäler, historische Bauwerke u.ä.) oder exponierten Landschaftsteilen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (4) Allgemeine Gestaltungsgrundsätze
 1. Bei der Planung und Errichtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich Form, Größe, Proportion, Gliederung, Material, Farbgebung und Beleuchtung besonders auf die Gestaltungscharakteristik bzw. die Struktur des Baubestandes, des Straßen- und Platzbildes (Straßenbreiten), markante Grünraumelemente sowie das Ortsgefüge der Umgebung Rücksicht zu nehmen.
 2. Die Werbeanlagen haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Umgebung ist hierbei jener Bereich, der vom Standort der Werbeanlage optisch beeinflusst wird.
 3. Die Dominanz von Werbeanlagen im Ortsbild ist zu vermeiden, die Maßstäblichkeit grundsätzlich zu wahren.
 4. Für Werbeanlagen auf Verkehrsflächen gilt eine maximale Größe von 10 m².
 5. Im Bauland ist maximal eine Werbeanlage je Liegenschaft zulässig. Für diese gilt eine maximale Größe von 10 m². Werden Werbeanlagen auf zwei benachbarten Liegenschaften errichtet, so ist deren Abstand zueinander so zu wählen, dass dieser mindestens der dreifachen Breite der größeren Werbeanlage entspricht.

Als Liegenschaften gelten dabei ein oder mehrere Grundstücke, einschließlich darauf bestehender Gebäude, die auf einer Adresse und zumeist in einem Grundbuchkörper zusammengefasst sind.

- (5) Die Nutzung von Brandwänden (Feuermauern) zu Werbezwecken (Werbetafeln, Bespannung mittels Textilien oder Folien, Fassadenmalerei, Projektionen, etc.) ist daran gebunden, die vorhandene bauliche Situation gestalterisch aufzuwerten.
- Dabei ist auf eine dem Gebäudebestand entsprechende maßstäbliche Werbeflächenanordnung zu achten, jedenfalls darf sie nicht mehr als 30% der Feuermauer einnehmen.
- (6) Bei Beleuchtung oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich der Lichtintensität und der verwendeten Leuchtmittel ausreichend Bezug zum Umfeld herzustellen. Eine Blendwirkung ist in jedem Fall auszuschließen. Hierfür sind die Richtlinienvorschriften für den Straßenbau einzuhalten.
- (7) Unzulässig sind Werbeanlagen
1. auf oder an Bäumen,
 2. auf oder an Leitungsmasten, Verkehrsmasten, Masten für Sende- und Empfangsanlagen sowie sonstige Gittermasten
 3. auf Dächern über der Dachtraufe bzw. Attikaoberkante
 4. auf gliedernden Architekturteilen, Balkonen, Erkern, Türen, Toren, Fensterläden
 5. an Einfriedungen
 6. auf Gerüsten und Kränen (zeitlich begrenzte Ausnahmen sind zulässig)
 7. außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Bereichen an baulichen Anlagen wie z.B. Türmen oder Kaminen
 8. auf oder an Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie topographisch markanten Bereichen
 9. an Brücken (außer mit Sondergenehmigung)
 10. auf Straßenbegleitgrünflächen zwischen Fahrbahn und anderen Verkehrsflächen (z.B. Gehwege, Radwege) (außer an von der Gemeinde entgeltlich zur Verfügung gestellten Werbeflächen).
- (8) Großflächige Werbeanlagen sind ab einer Größe von 10 m² im gesamten Ortsgebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind befristete Bewilligungen von Einfriedungen von Baustellen sowie Bandenwerbung auf Sportplätzen.

§ 6

Gestaltung von Bauwerken in den erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie von Schutzzonen-Objekten

- (1) Bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige (Bau-)Vorhaben in den **erhaltungswürdigen Altortgebieten** sind nur dann zulässig, wenn die Projekte den baulichen Strukturen des Altbestandes im erhaltungswürdigen Altortgebiet entsprechen. Eine zeitgemäße architektonische Gestaltung ist dabei möglich.
- (2) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten sind als Dachformen für Hauptgebäude grundsätzlich nur das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Bei Anbauten, Zubauten, Erkern, Veranden u. dgl. sowie bei Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- (3) Für Neben- und Betriebsgebäude im erhaltungswürdigen Altortgebiet A₂ (Hauptstraße / Knabstraße), die straßenseitig nicht sichtbar sind, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 nicht.
- (4) Für die in der Plandarstellung mit (S) ausgewiesenen „Schutzzonen-Objekte“ gelten die in der NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 festgelegten Bestimmungen für Schutzzonen sinngemäß für das entsprechend gekennzeichnete Objekt.
- (5) Der Abbruch von Schutzzonen-Objekten ist verboten.
- (6) Entspricht die äußere Gestaltung eines **Schutzzonen-Objektes** im wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten ergänzend zu den vorgenannten Bestimmungen für die erhaltungswürdigen Altortgebiete zumindest folgende charakteristischen optischen Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:

- Fassadenteilung (Hauptgesimse);
- Fensterabstände und -umrahmungen;
- Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
- Fassadengliederung und -struktur.

Historische, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale wie Holzveranden oder Holzverzierungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- (7) Für die nach außen wirksame Gestaltung **eines Schutzzonenobjektes** sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen und -sprossen, Verkleidungen, Entlüftungsrohre, Dachrinnen u.dgl.).
- (8) Technische Elemente wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Entlüftungsrohre, Geländer, Beleuchtungskörper u.dgl. **an einem Schutzzonenobjekt** sind so zu gestalten und anzubringen, dass auf das Erscheinungsbild **des Schutzzonenobjektes** der geringst mögliche Einfluss ausgeübt wird.
- (9) Wenn anzeige- oder bewilligungspflichtige (Bau-)Vorhaben an Schutzzonen-Objekten bzw. bewilligungspflichtige Bauvorhaben in den erhaltungswürdigen Altortgebieten durch ihren Umfang oder die Baumassengestaltung eine **wesentliche Veränderung des betroffenen Bereiches** erwarten lassen, kann zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben seitens der Gemeinde ein **Ortsbildgutachten** im Sinne des § 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 eingeholt werden.

§ 7

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) Auf einem Bauplatz im Bauland-Wohngebiet dürfen **höchstens zwei** Nebengebäude im Sinne von § 4 Z. 6 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 32/2021 errichtet werden.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet darf die Grundrissfläche der Nebengebäude bei einer Bauplatzgröße unter 1.000 m² insgesamt 10 % der Bauplatzgröße, bei einer Bauplatzgröße von 1.000 m² und mehr **insgesamt 100 m² nicht übersteigen**. Die Grundrissfläche **eines** Nebengebäudes darf im Bauland-Wohngebiet 70 m² nicht überschreiten.
- (3) Für das Grundstück Nr. 199/2, KG Tullnerbach, gelten für den nördlich gelegenen seitlichen Bauwuch folgende Bestimmungen: Die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaus ist in einem Mindestabstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen. Eine Einfahrt ist in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

§ 8

Abstellanlagen

- (1) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen:
1. Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist in einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zulässig.
 2. Die straßenseitige Front einer Kleingarage sowie von Stellplätzen darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
 3. Pro neu geschaffene Wohneinheit sind auf einem Grundstück 2 private Abstellanlagen herzustellen.
 4. Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen Abstandes von 1 m zwischen Garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.

II. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

§ 9

Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

- (1) Für **zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörende Wohngebäude** gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a bzw. 1b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 darf die Bauklasse I nicht überschritten werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei Wiederrichtung von durch Elementarereignisse vollständig zerstörten Gebäuden dann zulässig, wenn die Gebäudehöhe des ursprünglichen Baubestandes die Bauklasse I überschritten hat. Dann gilt die Gebäudehöhe des ursprünglichen Baubestandes als maximal zulässige Bebauungshöhe.
- (2) Die Bestimmungen der §§ 5 und 8 gelten sinngemäß auch für die in Abs. 1 genannten Gebäude im Grünland und deren Einfriedungen.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die bisherigen Bebauungsvorschriften treten außer Kraft.

ANHANG 1

Marktgemeinde Tullnerbach: Bebauungsdichtetabelle für die Festlegung der Bebauungsdichte D1 (Schubertsiedlung und Irenental-25 %)

| Bauplatzgröße | Bebauungsdichte |
|---|--|
| bis 800 m ² | 25 % |
| 800 m ² bis 1.180 m ² | -1 % Bebauungsdichte je zusätzliche 100 m ² Bauplatzfläche |
| ab 1.180 m ² | abnehmende Bebauungsdichte (max. zulässige Bebauung von 250 m ²) |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| bis 800 | 25,00 | |
| 800 | 25,00 | 200,00 |
| 810 | 24,90 | 201,69 |
| 820 | 24,80 | 203,36 |
| 830 | 24,70 | 205,01 |
| 840 | 24,60 | 206,64 |
| 850 | 24,50 | 208,25 |
| 860 | 24,40 | 209,84 |
| 870 | 24,30 | 211,41 |
| 880 | 24,20 | 212,96 |
| 890 | 24,10 | 214,49 |
| 900 | 24,00 | 216,00 |
| 910 | 23,90 | 217,49 |
| 920 | 23,80 | 218,96 |
| 930 | 23,70 | 220,41 |
| 940 | 23,60 | 221,84 |
| 950 | 23,50 | 223,25 |
| 960 | 23,40 | 224,64 |
| 970 | 23,30 | 226,01 |
| 980 | 23,20 | 227,36 |
| 990 | 23,10 | 228,69 |
| 1000 | 23,00 | 230,00 |
| 1010 | 22,90 | 231,29 |
| 1020 | 22,80 | 232,56 |
| 1030 | 22,70 | 233,81 |
| 1040 | 22,60 | 235,04 |
| 1050 | 22,50 | 236,25 |
| 1060 | 22,40 | 237,44 |
| 1070 | 22,30 | 238,61 |
| 1080 | 22,20 | 239,76 |
| 1090 | 22,10 | 240,89 |
| 1100 | 22,00 | 242,00 |
| 1110 | 21,90 | 243,09 |
| 1120 | 21,80 | 244,16 |
| 1130 | 21,70 | 245,21 |
| 1140 | 21,60 | 246,24 |
| 1150 | 21,50 | 247,25 |
| 1160 | 21,40 | 248,24 |
| 1170 | 21,30 | 249,21 |
| 1180 | 21,19 | 250,00 |
| 1190 | 21,01 | 250,00 |
| 1200 | 20,83 | 250,00 |
| 1210 | 20,66 | 250,00 |
| 1220 | 20,49 | 250,00 |
| 1230 | 20,33 | 250,00 |
| 1240 | 20,16 | 250,00 |
| 1250 | 20,00 | 250,00 |
| 1260 | 19,84 | 250,00 |
| 1270 | 19,69 | 250,00 |
| 1280 | 19,53 | 250,00 |
| 1290 | 19,38 | 250,00 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1300 | 19,23 | 250,00 |
| 1310 | 19,08 | 250,00 |
| 1320 | 18,94 | 250,00 |
| 1330 | 18,80 | 250,00 |
| 1340 | 18,66 | 250,00 |
| 1350 | 18,52 | 250,00 |
| 1360 | 18,38 | 250,00 |
| 1370 | 18,25 | 250,00 |
| 1380 | 18,12 | 250,00 |
| 1390 | 17,99 | 250,00 |
| 1400 | 17,86 | 250,00 |
| 1410 | 17,73 | 250,00 |
| 1420 | 17,61 | 250,00 |
| 1430 | 17,48 | 250,00 |
| 1440 | 17,36 | 250,00 |
| 1450 | 17,24 | 250,00 |
| 1460 | 17,12 | 250,00 |
| 1470 | 17,01 | 250,00 |
| 1480 | 16,89 | 250,00 |
| 1490 | 16,78 | 250,00 |
| 1500 | 16,67 | 250,00 |
| 1510 | 16,56 | 250,00 |
| 1520 | 16,45 | 250,00 |
| 1530 | 16,34 | 250,00 |
| 1540 | 16,23 | 250,00 |
| 1550 | 16,13 | 250,00 |
| 1560 | 16,03 | 250,00 |
| 1570 | 15,92 | 250,00 |
| 1580 | 15,82 | 250,00 |
| 1590 | 15,72 | 250,00 |
| 1600 | 15,63 | 250,00 |
| 1610 | 15,53 | 250,00 |
| 1620 | 15,43 | 250,00 |
| 1630 | 15,34 | 250,00 |
| 1640 | 15,24 | 250,00 |
| 1650 | 15,15 | 250,00 |
| 1660 | 15,06 | 250,00 |
| 1670 | 14,97 | 250,00 |
| 1680 | 14,88 | 250,00 |
| 1690 | 14,79 | 250,00 |
| 1700 | 14,71 | 250,00 |
| 1710 | 14,62 | 250,00 |
| 1720 | 14,53 | 250,00 |
| 1730 | 14,45 | 250,00 |
| 1740 | 14,37 | 250,00 |
| 1750 | 14,29 | 250,00 |
| 1760 | 14,20 | 250,00 |
| 1770 | 14,12 | 250,00 |
| 1780 | 14,04 | 250,00 |
| 1790 | 13,97 | 250,00 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1800 | 13,89 | 250,00 |
| 1810 | 13,81 | 250,00 |
| 1820 | 13,74 | 250,00 |
| 1830 | 13,66 | 250,00 |
| 1840 | 13,59 | 250,00 |
| 1850 | 13,51 | 250,00 |
| 1860 | 13,44 | 250,00 |
| 1870 | 13,37 | 250,00 |
| 1880 | 13,30 | 250,00 |
| 1890 | 13,23 | 250,00 |
| 1900 | 13,16 | 250,00 |
| 1910 | 13,09 | 250,00 |
| 1920 | 13,02 | 250,00 |
| 1930 | 12,95 | 250,00 |
| 1940 | 12,89 | 250,00 |
| 1950 | 12,82 | 250,00 |
| 1960 | 12,76 | 250,00 |
| 1970 | 12,69 | 250,00 |
| 1980 | 12,63 | 250,00 |
| 1990 | 12,56 | 250,00 |
| 2000 | 12,50 | 250,00 |
| 2010 | 12,44 | 250,00 |
| 2020 | 12,38 | 250,00 |
| 2030 | 12,32 | 250,00 |
| 2040 | 12,25 | 250,00 |
| 2050 | 12,20 | 250,00 |
| 2060 | 12,14 | 250,00 |
| 2070 | 12,08 | 250,00 |
| 2080 | 12,02 | 250,00 |
| 2090 | 11,96 | 250,00 |
| 2100 | 11,90 | 250,00 |
| 2110 | 11,85 | 250,00 |
| 2120 | 11,79 | 250,00 |
| 2130 | 11,74 | 250,00 |
| 2140 | 11,68 | 250,00 |
| 2150 | 11,63 | 250,00 |
| 2160 | 11,57 | 250,00 |
| 2170 | 11,52 | 250,00 |
| 2180 | 11,47 | 250,00 |
| 2190 | 11,42 | 250,00 |
| 2200 | 11,36 | 250,00 |
| 2210 | 11,31 | 250,00 |
| 2220 | 11,26 | 250,00 |
| 2230 | 11,21 | 250,00 |
| 2240 | 11,16 | 250,00 |
| 2250 | 11,11 | 250,00 |
| 2260 | 11,06 | 250,00 |
| 2270 | 11,01 | 250,00 |
| 2280 | 10,96 | 250,00 |
| 2290 | 10,92 | 250,00 |

Marktgemeinde Tullnerbach: Bebauungsdichtetabelle für die Festlegung der Bebauungsdichte D2 (Postberg und Irenental-20 %)

| Bauplatzgröße | Bebauungsdichte |
|---|--|
| bis 800 m ² | 20 % |
| 800 m ² bis 1.530 m ² | -0,5 % Bebauungsdichte je zusätzliche 100 m ² Bauplatzfläche |
| ab 1.530 m ² | abnehmende Bebauungsdichte (max. zulässige Bebauung von 250 m ²) |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| bis 800 | 20,00 | |
| 800 | 20,00 | 160,00 |
| 810 | 19,95 | 161,60 |
| 820 | 19,90 | 163,18 |
| 830 | 19,85 | 164,76 |
| 840 | 19,80 | 166,32 |
| 850 | 19,75 | 167,88 |
| 860 | 19,70 | 169,42 |
| 870 | 19,65 | 170,96 |
| 880 | 19,60 | 172,48 |
| 890 | 19,55 | 174,00 |
| 900 | 19,50 | 175,50 |
| 910 | 19,45 | 177,00 |
| 920 | 19,40 | 178,48 |
| 930 | 19,35 | 179,96 |
| 940 | 19,30 | 181,42 |
| 950 | 19,25 | 182,88 |
| 960 | 19,20 | 184,32 |
| 970 | 19,15 | 185,76 |
| 980 | 19,10 | 187,18 |
| 990 | 19,05 | 188,60 |
| 1000 | 19,00 | 190,00 |
| 1010 | 18,95 | 191,40 |
| 1020 | 18,90 | 192,78 |
| 1030 | 18,85 | 194,16 |
| 1040 | 18,80 | 195,52 |
| 1050 | 18,75 | 196,88 |
| 1060 | 18,70 | 198,22 |
| 1070 | 18,65 | 199,56 |
| 1080 | 18,60 | 200,88 |
| 1090 | 18,55 | 202,20 |
| 1100 | 18,50 | 203,50 |
| 1110 | 18,45 | 204,80 |
| 1120 | 18,40 | 206,08 |
| 1130 | 18,35 | 207,36 |
| 1140 | 18,30 | 208,62 |
| 1150 | 18,25 | 209,88 |
| 1160 | 18,20 | 211,12 |
| 1170 | 18,15 | 212,36 |
| 1180 | 18,10 | 213,58 |
| 1190 | 18,05 | 214,80 |
| 1200 | 18,00 | 216,00 |
| 1210 | 17,95 | 217,20 |
| 1220 | 17,90 | 218,38 |
| 1230 | 17,85 | 219,56 |
| 1240 | 17,80 | 220,72 |
| 1250 | 17,75 | 221,88 |
| 1260 | 17,70 | 223,02 |
| 1270 | 17,65 | 224,16 |
| 1280 | 17,60 | 225,28 |
| 1290 | 17,55 | 226,40 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1300 | 17,50 | 227,50 |
| 1310 | 17,45 | 228,60 |
| 1320 | 17,40 | 229,68 |
| 1330 | 17,35 | 230,76 |
| 1340 | 17,30 | 231,82 |
| 1350 | 17,25 | 232,87 |
| 1360 | 17,20 | 233,92 |
| 1370 | 17,15 | 234,95 |
| 1380 | 17,10 | 235,98 |
| 1390 | 17,05 | 236,99 |
| 1400 | 17,00 | 238,00 |
| 1410 | 16,95 | 238,99 |
| 1420 | 16,90 | 239,98 |
| 1430 | 16,85 | 240,95 |
| 1440 | 16,80 | 241,92 |
| 1450 | 16,75 | 242,87 |
| 1460 | 16,70 | 243,82 |
| 1470 | 16,65 | 244,75 |
| 1480 | 16,60 | 245,68 |
| 1490 | 16,55 | 246,59 |
| 1500 | 16,50 | 247,50 |
| 1510 | 16,45 | 248,39 |
| 1520 | 16,40 | 249,28 |
| 1530 | 16,34 | 250,00 |
| 1540 | 16,23 | 250,00 |
| 1550 | 16,13 | 250,00 |
| 1560 | 16,03 | 250,00 |
| 1570 | 15,92 | 250,00 |
| 1580 | 15,82 | 250,00 |
| 1590 | 15,72 | 250,00 |
| 1600 | 15,63 | 250,00 |
| 1610 | 15,53 | 250,00 |
| 1620 | 15,43 | 250,00 |
| 1630 | 15,34 | 250,00 |
| 1640 | 15,24 | 250,00 |
| 1650 | 15,15 | 250,00 |
| 1660 | 15,06 | 250,00 |
| 1670 | 14,97 | 250,00 |
| 1680 | 14,88 | 250,00 |
| 1690 | 14,79 | 250,00 |
| 1700 | 14,71 | 250,00 |
| 1710 | 14,62 | 250,00 |
| 1720 | 14,53 | 250,00 |
| 1730 | 14,45 | 250,00 |
| 1740 | 14,37 | 250,00 |
| 1750 | 14,29 | 250,00 |
| 1760 | 14,20 | 250,00 |
| 1770 | 14,12 | 250,00 |
| 1780 | 14,04 | 250,00 |
| 1790 | 13,97 | 250,00 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1800 | 13,89 | 250,00 |
| 1810 | 13,81 | 250,00 |
| 1820 | 13,74 | 250,00 |
| 1830 | 13,66 | 250,00 |
| 1840 | 13,59 | 250,00 |
| 1850 | 13,51 | 250,00 |
| 1860 | 13,44 | 250,00 |
| 1870 | 13,37 | 250,00 |
| 1880 | 13,30 | 250,00 |
| 1890 | 13,23 | 250,00 |
| 1900 | 13,16 | 250,00 |
| 1910 | 13,09 | 250,00 |
| 1920 | 13,02 | 250,00 |
| 1930 | 12,95 | 250,00 |
| 1940 | 12,89 | 250,00 |
| 1950 | 12,82 | 250,00 |
| 1960 | 12,76 | 250,00 |
| 1970 | 12,69 | 250,00 |
| 1980 | 12,63 | 250,00 |
| 1990 | 12,56 | 250,00 |
| 2000 | 12,50 | 250,00 |
| 2010 | 12,44 | 250,00 |
| 2020 | 12,38 | 250,00 |
| 2030 | 12,32 | 250,00 |
| 2040 | 12,25 | 250,00 |
| 2050 | 12,20 | 250,00 |
| 2060 | 12,14 | 250,00 |
| 2070 | 12,08 | 250,00 |
| 2080 | 12,02 | 250,00 |
| 2090 | 11,96 | 250,00 |
| 2100 | 11,90 | 250,00 |
| 2110 | 11,85 | 250,00 |
| 2120 | 11,79 | 250,00 |
| 2130 | 11,74 | 250,00 |
| 2140 | 11,68 | 250,00 |
| 2150 | 11,63 | 250,00 |
| 2160 | 11,57 | 250,00 |
| 2170 | 11,52 | 250,00 |
| 2180 | 11,47 | 250,00 |
| 2190 | 11,42 | 250,00 |
| 2200 | 11,36 | 250,00 |
| 2210 | 11,31 | 250,00 |
| 2220 | 11,26 | 250,00 |
| 2230 | 11,21 | 250,00 |
| 2240 | 11,16 | 250,00 |
| 2250 | 11,11 | 250,00 |
| 2260 | 11,06 | 250,00 |
| 2270 | 11,01 | 250,00 |
| 2280 | 10,96 | 250,00 |
| 2290 | 10,92 | 250,00 |

Marktgemeinde Tullnerbach: Bebauungsdichtetabelle für die Festlegung der Bebauungsdichte D3 (Lawies Altortgebiet)

| Bauplatzgröße | Bebauungsdichte |
|---|--|
| bis 1.300 m ² | 20 % |
| 1.300 m ² bis 2.500 m ² | -0,5 % Bebauungsdichte je zusätzliche 100 m ² Bauplatzfläche |
| ab 2.500 m ² | abnehmende Bebauungsdichte (max. zulässige Bebauung von 350 m ²) |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| bis 1300 | 20,00 | |
| 1300 | 20,00 | 260,00 |
| 1310 | 19,95 | 261,35 |
| 1320 | 19,90 | 262,68 |
| 1330 | 19,85 | 264,01 |
| 1340 | 19,80 | 265,32 |
| 1350 | 19,75 | 266,63 |
| 1360 | 19,70 | 267,92 |
| 1370 | 19,65 | 269,21 |
| 1380 | 19,60 | 270,48 |
| 1390 | 19,55 | 271,75 |
| 1400 | 19,50 | 273,00 |
| 1410 | 19,45 | 274,25 |
| 1420 | 19,40 | 275,48 |
| 1430 | 19,35 | 276,71 |
| 1440 | 19,30 | 277,92 |
| 1450 | 19,25 | 279,13 |
| 1460 | 19,20 | 280,32 |
| 1470 | 19,15 | 281,51 |
| 1480 | 19,10 | 282,68 |
| 1490 | 19,05 | 283,85 |
| 1500 | 19,00 | 285,00 |
| 1510 | 18,95 | 286,15 |
| 1520 | 18,90 | 287,28 |
| 1530 | 18,85 | 288,41 |
| 1540 | 18,80 | 289,52 |
| 1550 | 18,75 | 290,63 |
| 1560 | 18,70 | 291,72 |
| 1570 | 18,65 | 292,81 |
| 1580 | 18,60 | 293,88 |
| 1590 | 18,55 | 294,95 |
| 1600 | 18,50 | 296,00 |
| 1610 | 18,45 | 297,05 |
| 1620 | 18,40 | 298,08 |
| 1630 | 18,35 | 299,11 |
| 1640 | 18,30 | 300,12 |
| 1650 | 18,25 | 301,13 |
| 1660 | 18,20 | 302,12 |
| 1670 | 18,15 | 303,11 |
| 1680 | 18,10 | 304,08 |
| 1690 | 18,05 | 305,05 |
| 1700 | 18,00 | 306,00 |
| 1710 | 17,95 | 306,95 |
| 1720 | 17,90 | 307,88 |
| 1730 | 17,85 | 308,80 |
| 1740 | 17,80 | 309,72 |
| 1750 | 17,75 | 310,62 |
| 1760 | 17,70 | 311,52 |
| 1770 | 17,65 | 312,40 |
| 1780 | 17,60 | 313,28 |
| 1790 | 17,55 | 314,14 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1800 | 17,50 | 315,00 |
| 1810 | 17,45 | 315,84 |
| 1820 | 17,40 | 316,68 |
| 1830 | 17,35 | 317,50 |
| 1840 | 17,30 | 318,32 |
| 1850 | 17,25 | 319,12 |
| 1860 | 17,20 | 319,92 |
| 1870 | 17,15 | 320,70 |
| 1880 | 17,10 | 321,48 |
| 1890 | 17,05 | 322,24 |
| 1900 | 17,00 | 323,00 |
| 1910 | 16,95 | 323,74 |
| 1920 | 16,90 | 324,48 |
| 1930 | 16,85 | 325,20 |
| 1940 | 16,80 | 325,92 |
| 1950 | 16,75 | 326,62 |
| 1960 | 16,70 | 327,32 |
| 1970 | 16,65 | 328,00 |
| 1980 | 16,60 | 328,68 |
| 1990 | 16,55 | 329,34 |
| 2000 | 16,50 | 330,00 |
| 2010 | 16,45 | 330,64 |
| 2020 | 16,40 | 331,28 |
| 2030 | 16,35 | 331,90 |
| 2040 | 16,30 | 332,52 |
| 2050 | 16,25 | 333,12 |
| 2060 | 16,20 | 333,72 |
| 2070 | 16,15 | 334,30 |
| 2080 | 16,10 | 334,88 |
| 2090 | 16,05 | 335,44 |
| 2100 | 16,00 | 336,00 |
| 2110 | 15,95 | 336,54 |
| 2120 | 15,90 | 337,08 |
| 2130 | 15,85 | 337,60 |
| 2140 | 15,80 | 338,12 |
| 2150 | 15,75 | 338,62 |
| 2160 | 15,70 | 339,12 |
| 2170 | 15,65 | 339,60 |
| 2180 | 15,60 | 340,08 |
| 2190 | 15,55 | 340,54 |
| 2200 | 15,50 | 341,00 |
| 2210 | 15,45 | 341,44 |
| 2220 | 15,40 | 341,88 |
| 2230 | 15,35 | 342,30 |
| 2240 | 15,30 | 342,72 |
| 2250 | 15,25 | 343,12 |
| 2260 | 15,20 | 343,52 |
| 2270 | 15,15 | 343,90 |
| 2280 | 15,10 | 344,28 |
| 2290 | 15,05 | 344,64 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 2300 | 15,00 | 345,00 |
| 2310 | 14,95 | 345,34 |
| 2320 | 14,90 | 345,68 |
| 2330 | 14,85 | 346,00 |
| 2340 | 14,80 | 346,32 |
| 2350 | 14,75 | 346,62 |
| 2360 | 14,70 | 346,92 |
| 2370 | 14,65 | 347,20 |
| 2380 | 14,60 | 347,48 |
| 2390 | 14,55 | 347,74 |
| 2400 | 14,50 | 348,00 |
| 2410 | 14,45 | 348,24 |
| 2420 | 14,40 | 348,48 |
| 2430 | 14,35 | 348,70 |
| 2440 | 14,30 | 348,92 |
| 2450 | 14,25 | 349,12 |
| 2460 | 14,20 | 349,32 |
| 2470 | 14,15 | 349,50 |
| 2480 | 14,10 | 349,68 |
| 2490 | 14,05 | 349,84 |
| 2500 | 14,00 | 350,00 |
| 2510 | 13,94 | 350,00 |
| 2520 | 13,89 | 350,00 |
| 2530 | 13,83 | 350,00 |
| 2540 | 13,78 | 350,00 |
| 2550 | 13,73 | 350,00 |
| 2560 | 13,67 | 350,00 |
| 2570 | 13,62 | 350,00 |
| 2580 | 13,57 | 350,00 |
| 2590 | 13,51 | 350,00 |
| 2600 | 13,46 | 350,00 |
| 2610 | 13,41 | 350,00 |
| 2620 | 13,36 | 350,00 |
| 2630 | 13,31 | 350,00 |
| 2640 | 13,26 | 350,00 |
| 2650 | 13,21 | 350,00 |
| 2660 | 13,16 | 350,00 |
| 2670 | 13,11 | 350,00 |
| 2680 | 13,06 | 350,00 |
| 2690 | 13,01 | 350,00 |
| 2700 | 12,96 | 350,00 |
| 2710 | 12,92 | 350,00 |
| 2720 | 12,87 | 350,00 |
| 2730 | 12,82 | 350,00 |
| 2740 | 12,77 | 350,00 |
| 2750 | 12,73 | 350,00 |
| 2760 | 12,68 | 350,00 |
| 2770 | 12,64 | 350,00 |
| 2780 | 12,59 | 350,00 |
| 2790 | 12,54 | 350,00 |

Marktgemeinde Tullnerbach: Bebauungsdichtetabelle für die Festlegung der Bebauungsdichte D4 (Lawies Neubaugebiete)

| Bauplatzgröße | Bebauungsdichte |
|---|--|
| bis 1.300 m ² | 20 % |
| 1.300 m ² bis 1.750 m ² | -0,5 % Bebauungsdichte je zusätzliche 100 m ² Bauplatzfläche |
| ab 1.750 m ² | abnehmende Bebauungsdichte (max. zulässige Bebauung von 310 m ²) |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| bis 1300 | 20,00 | |
| 1300 | 20,00 | 260,00 |
| 1310 | 19,95 | 261,35 |
| 1320 | 19,90 | 262,68 |
| 1330 | 19,85 | 264,01 |
| 1340 | 19,80 | 265,32 |
| 1350 | 19,75 | 266,63 |
| 1360 | 19,70 | 267,92 |
| 1370 | 19,65 | 269,21 |
| 1380 | 19,60 | 270,48 |
| 1390 | 19,55 | 271,75 |
| 1400 | 19,50 | 273,00 |
| 1410 | 19,45 | 274,25 |
| 1420 | 19,40 | 275,48 |
| 1430 | 19,35 | 276,71 |
| 1440 | 19,30 | 277,92 |
| 1450 | 19,25 | 279,13 |
| 1460 | 19,20 | 280,32 |
| 1470 | 19,15 | 281,51 |
| 1480 | 19,10 | 282,68 |
| 1490 | 19,05 | 283,85 |
| 1500 | 19,00 | 285,00 |
| 1510 | 18,95 | 286,15 |
| 1520 | 18,90 | 287,28 |
| 1530 | 18,85 | 288,41 |
| 1540 | 18,80 | 289,52 |
| 1550 | 18,75 | 290,63 |
| 1560 | 18,70 | 291,72 |
| 1570 | 18,65 | 292,81 |
| 1580 | 18,60 | 293,88 |
| 1590 | 18,55 | 294,95 |
| 1600 | 18,50 | 296,00 |
| 1610 | 18,45 | 297,05 |
| 1620 | 18,40 | 298,08 |
| 1630 | 18,35 | 299,11 |
| 1640 | 18,30 | 300,12 |
| 1650 | 18,25 | 301,13 |
| 1660 | 18,20 | 302,12 |
| 1670 | 18,15 | 303,11 |
| 1680 | 18,10 | 304,08 |
| 1690 | 18,05 | 305,05 |
| 1700 | 18,00 | 306,00 |
| 1710 | 17,95 | 306,95 |
| 1720 | 17,90 | 307,88 |
| 1730 | 17,85 | 308,80 |
| 1740 | 17,80 | 309,72 |
| 1750 | 17,71 | 310,00 |
| 1760 | 17,61 | 310,00 |
| 1770 | 17,51 | 310,00 |
| 1780 | 17,42 | 310,00 |
| 1790 | 17,32 | 310,00 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1800 | 17,22 | 310,00 |
| 1810 | 17,13 | 310,00 |
| 1820 | 17,03 | 310,00 |
| 1830 | 16,94 | 310,00 |
| 1840 | 16,85 | 310,00 |
| 1850 | 16,76 | 310,00 |
| 1860 | 16,67 | 310,00 |
| 1870 | 16,58 | 310,00 |
| 1880 | 16,49 | 310,00 |
| 1890 | 16,40 | 310,00 |
| 1900 | 16,32 | 310,00 |
| 1910 | 16,23 | 310,00 |
| 1920 | 16,15 | 310,00 |
| 1930 | 16,06 | 310,00 |
| 1940 | 15,98 | 310,00 |
| 1950 | 15,90 | 310,00 |
| 1960 | 15,82 | 310,00 |
| 1970 | 15,74 | 310,00 |
| 1980 | 15,66 | 310,00 |
| 1990 | 15,58 | 310,00 |
| 2000 | 15,50 | 310,00 |
| 2010 | 15,42 | 310,00 |
| 2020 | 15,35 | 310,00 |
| 2030 | 15,27 | 310,00 |
| 2040 | 15,20 | 310,00 |
| 2050 | 15,12 | 310,00 |
| 2060 | 15,05 | 310,00 |
| 2070 | 14,98 | 310,00 |
| 2080 | 14,90 | 310,00 |
| 2090 | 14,83 | 310,00 |
| 2100 | 14,76 | 310,00 |
| 2110 | 14,69 | 310,00 |
| 2120 | 14,62 | 310,00 |
| 2130 | 14,55 | 310,00 |
| 2140 | 14,49 | 310,00 |
| 2150 | 14,42 | 310,00 |
| 2160 | 14,35 | 310,00 |
| 2170 | 14,29 | 310,00 |
| 2180 | 14,22 | 310,00 |
| 2190 | 14,16 | 310,00 |
| 2200 | 14,09 | 310,00 |
| 2210 | 14,03 | 310,00 |
| 2220 | 13,96 | 310,00 |
| 2230 | 13,90 | 310,00 |
| 2240 | 13,84 | 310,00 |
| 2250 | 13,78 | 310,00 |
| 2260 | 13,72 | 310,00 |
| 2270 | 13,66 | 310,00 |
| 2280 | 13,60 | 310,00 |
| 2290 | 13,54 | 310,00 |

| Bauplatzgröße in m ² | bebaubare Fläche in % | bebaubare Fläche in m ² |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 2300 | 13,48 | 310,00 |
| 2310 | 13,42 | 310,00 |
| 2320 | 13,36 | 310,00 |
| 2330 | 13,30 | 310,00 |
| 2340 | 13,25 | 310,00 |
| 2350 | 13,19 | 310,00 |
| 2360 | 13,14 | 310,00 |
| 2370 | 13,08 | 310,00 |
| 2380 | 13,03 | 310,00 |
| 2390 | 12,97 | 310,00 |
| 2400 | 12,92 | 310,00 |
| 2410 | 12,86 | 310,00 |
| 2420 | 12,81 | 310,00 |
| 2430 | 12,76 | 310,00 |
| 2440 | 12,70 | 310,00 |
| 2450 | 12,65 | 310,00 |
| 2460 | 12,60 | 310,00 |
| 2470 | 12,55 | 310,00 |
| 2480 | 12,50 | 310,00 |
| 2490 | 12,45 | 310,00 |
| 2500 | 12,40 | 310,00 |
| 2510 | 12,35 | 310,00 |
| 2520 | 12,30 | 310,00 |
| 2530 | 12,25 | 310,00 |
| 2540 | 12,20 | 310,00 |
| 2550 | 12,16 | 310,00 |
| 2560 | 12,11 | 310,00 |
| 2570 | 12,06 | 310,00 |
| 2580 | 12,02 | 310,00 |
| 2590 | 11,97 | 310,00 |
| 2600 | 11,92 | 310,00 |
| 2610 | 11,88 | 310,00 |
| 2620 | 11,83 | 310,00 |
| 2630 | 11,79 | 310,00 |
| 2640 | 11,74 | 310,00 |
| 2650 | 11,70 | 310,00 |
| 2660 | 11,65 | 310,00 |
| 2670 | 11,61 | 310,00 |
| 2680 | 11,57 | 310,00 |
| 2690 | 11,52 | 310,00 |
| 2700 | 11,48 | 310,00 |
| 2710 | 11,44 | 310,00 |
| 2720 | 11,40 | 310,00 |
| 2730 | 11,36 | 310,00 |
| 2740 | 11,31 | 310,00 |
| 2750 | 11,27 | 310,00 |
| 2760 | 11,23 | 310,00 |
| 2770 | 11,19 | 310,00 |
| 2780 | 11,15 | 310,00 |
| 2790 | 11,11 | 310,00 |