Stadtgemeinde Traismauer
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer
E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
Telefon: 02783/8651
Telefax: 02783/8651/70
www.traismauer.at

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 15.12.2025, TOP 14, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

A. ALLGEMEINER TEIL

§ 1 Gemäß § 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., wird der Bebauungsplan textlich für das **gesamte Gemeindegebiet** und planlich für die Katastralgemeinden **Stollhofen, Traismauer, Wagram an der Traisen, Gemeinlebarn, Hilpersdorf, Frauendorf und St. Georgen bei Wagram** abgeändert.

§ 2 Einfriedungen

(1) „Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m grundsätzlich nicht überschreiten. Dort, wo es die Verkehrssicherheit erfordert (insbesondere zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse innerhalb des öffentlichen Gutes), dürfen sie eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten."

§ 3 Kleingaragen und Abstellplätze

(1) Die Kleingarage ist in einem Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie zu errichten. Die Einfriedung ist nur bei Errichtung einer automatischen Toröffnungsanlage zulässig.

(2) Die Anzahl von Stellplätzen auf privaten Abstellanlagen bei Wohngebäuden beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ergibt die Berechnung keine natürliche Zahl, ist auf die nächste aufzurunden.

(3) In jenem Bereich des Stadtkerns Traismauers, der von den Straßenzügen Gartenring – Alter Schulweg eingekreist wird, gilt eine Anzahl von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.

(4) Weist ein Bauplatz mehr als 4 Wohneinheiten auf, sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Wenn dieser Bauplatz innerhalb des unter (3) definierten Bereiches liegt, gilt eine Anzahl von 1.0 Stellplätzen je Wohneinheit

§ 4 Werbe- und sonstige Einrichtungen

(1) Das Aufstellen von Werbeanlagen ist verboten, ausgenommen in Industrie- und Betriebsgebieten.
Gewerbeschilder, Geschäftsbezeichnungen und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage oder Fassade sind davon nicht betroffen.

§ 5 Bebauungsvorschriften für das Grünland

(1) Bauklasse
Für alle Gebäude im Grünland gelten die Bauklasse I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 1996, LGBl. 8200-13.

(2) Die §§ 2 – 4 dieser Verordnung gelten auch für Bauvorhaben im Grünland.

§ 6 Erweiterung Mitterndorf

(1) Gem. § 30 Abs. 2 Z 24 NÖ ROG 2014 sind 20% der Grundflächen unversiegelt zu lassen.

(2) Öffentliche Verkehrsflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

(3) Es ist gem. § 30 Abs. 2 Z 22 NÖ ROG 2014 ein verpflichtender Anteil von mind. 50% an Gründächern auf Flachdächern von Hauptgebäuden umzusetzen. Als Ersatzmaßnahme ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage in äquivalenter Dimension auf Flachdächern möglich.

(4) Die Oberflächenwässer von den öffentlichen Verkehrsflächen sind nach dem Stand der Technik abzuleiten.

§ 7 Alte Ortskerne

(1) In den Alten Ortskernen ist zum Zwecke der Ortsbilderhaltung und Ortsbildgestaltung das bestehende Gesamterscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze zu erhalten bzw. im Sinne des Bebauungsplanes und der Gestaltungsleitbilder (Erläuterungsbericht 1990) weiterzuentwickeln.

(2) Erhaltenswürdige Strukturen (Straßenbreite, Bebauungsweise, -höhe, -dichte) und Elemente (architektonische Formen, Materialien) sind in ihrer überlieferten Form zu erhalten. Veränderungen und Erneuerungen sind dabei nur dann zulässig, wenn dadurch ein stilwidriger Bestand behoben wird oder eine Änderung für eine zeitgemäße Nutzung der Objekte unbedingt erforderlich ist.

(3) Voraussetzung für eine Veränderung oder Erneuerung gemäß Abs. (2) ist, dass geplante Vorhaben den Merkmalen der bestehenden bzw. geplanten baulichen Struktur entsprechen und wesentliche Elemente wie Grundriss, Material, Gliederung, Dachform, etc. dem erhaltenswerten Bestand angeglichen werden.

B. BESONDERER TEIL

Für die in der Anlage angeführten Teilbereiche des Baulandes gelten darüber hinaus folgende Bestimmungen:

1. Schutzzone im Stadtkern Traismauer

(1) In der Schutzzone sind erhaltenswürdige Strukturen und Elemente (wie architektonische Formen, Materialien, Fassaden, Türen, Tore, Fenster, etc.) in ihrer überlieferten Form zu erhalten. Veränderungen und Erneuerungen sind dabei nur dann zulässig, wenn dadurch ein stilwidriger Bestand behoben wird.

(2) In der Schutzzone ist vor einem geplanten Bauvorhaben eine Fassadenabwicklung mit Darstellung der Nachbarfassaden, sowie eine Aufstellung der verwendeten Baumaterialien anzufertigen und der Baubehörde zur Beurteilung vorzulegen.

(3) Die Elemente der Gebäude müssen als deutlich ablesbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden, wobei das System der vertikalen Gebäudeachsen zu berücksichtigen ist.

(4) Vor endgültiger Fassadenfertigstellung sind entsprechende Muster (Farbe und Struktur) anzulegen, der Behörde anzuzeigen und von dieser im Sinne des Abs. (1) abzunehmen.
Auf die Beibehaltung der traditionellen Fensterachsen ist zu achten, insbesondere bei Ladeneinbauten oder Arkaden.

(5) Die traditionellen Fenster (aus Holz, hochrechteckig, geteilt) sind beizubehalten bzw. zu übernehmen. Die Fenster sind durch von außen deutlich erkennbare Sprossen zu teilen (keine Messing- oder Metallstäbchen und dergleichen!).

(6) Schaufenster sind durch horizontale und vertikale Elemente zu gliedern und haben sich dem (angestrebten) Gesamterscheinungsbild des Gebäudes anzupassen.
Ausnahmen davon sind bei Schaufenstern hinter Arkaden zulässig.

2. Alter Ortskern Gemeinlebarn (u.a. landwirtschaftliche Hallen zur Schulstraße, Stadln/ Scheunen)

(1) Die Dächer sind in traditioneller Form auszuführen (Satteldächer mit 37 Grad Neigung, z. T. mit Krüppelwalm). An der Hauptstraße und der westlichen Parallelstraße ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenachse beizubehalten.
Balkone und Loggien an der Straßenfront sind verboten, ebenso Dachgauben, Zwerchgiebel hingegen sind gestattet.

(2) Der Dachüberstand ist möglichst gering zu halten (max. 30cm) und mittels Gesimse oder waagrechten Traufladen zu gestalten.

(3) Bei Auswechslung von Fenstern sind die neuen Fenster auf die traditionelle Form (Vierer- und Sechserteilung, hochrechteckig) zurückzuführen. Dieselbe Ausführung ist bei Neubauten zu verwenden.

(4) Ausnahmen von den oben stehenden Bestimmungen sind bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zulässig, wenn diese von der Ortsstraße nicht eingesehen werden können.

3. Alte Ortskerne Hilpersdorf und Frauendorf

(1) Die Dächer sind in traditioneller Form auszuführen (Satteldächer mit 37 Grad Neigung, an offenen Gebäudeecken abgewalmt, mit Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenachse (Ausnahme: Kapelle in Hilpersdorf als erhaltenswerter Bestand).

(2) Dachgauben an der Straßenfront sind verboten, ebenso Balkone und Loggien. Der Dachüberstand ist möglichst gering zu halten (max. 30cm) und am besten mittels Gesimse oder waagrechten Traufladen zu gestalten.
Die traditionellen Fensterformate sind beizubehalten (stehende Rechtecke mit Vierer- und Sechserteilung) bzw. von diesen abzuleiten.

(3) Ausnahmen von den oben stehenden Bestimmungen sind bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zulässig, wenn diese von der Hauptstraße nicht eingesehen werden können.

4. Siedlungsgebiet Salzgasse – Donaustraße – Siedlungsring aus den Vierzigerjahren

(1) Die bestehende Dachform (Satteldächer mit 42 Grad Neigung) und Dachdeckung (rote Strangfalzziegel) ist beizubehalten.

(2) Bei Dachausbauten sind Dachgauben zu verwenden. Diese sind in den Fensterachsen anzuordnen und als stehende Gauben mit Satteldächern auszuführen. Die Gauben sind mit roten Strangfalzziegeln zu decken.

(3) Die Fensterformate mit Viererteilung sind beizubehalten, ebenso die Fensterläden im Erdgeschoß.
Die Fenster sind mittels von außen deutlich erkennbaren Sprossen zu teilen (Viererteilung, ausgenommen WC-Fenster und Kellerfenster) und in weißer Farbe auszuführen.
Die Farbgebung der Fensterläden muss je Haus einheitlich erfolgen und hat sich der Farbgebung des übrigen Hauses anzupassen.

(4) Die Schornsteinansichten sind mit Normalziegel zu gestalten.
Die Anordnung von Loggien und Balkonen ist verboten.

§ 8 Bezugsniveau

(1) Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 17 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., wird ein Bezugsniveau auf den Baulandteilen der Grundstücke KG Traismauer Nr. 1163, 1164, 1165, 1166, 1168, 1170, 1171, 1172, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1184/1 festgelegt. Die Höhenlage des neuen Bezugsniveaus ist dem Plan Nr. 2396/BPN.21/1-2 vom 29.9.2021.2021, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 29.9.2021.2021, der Bestandteil dieser Verordnung ist, zu entnehmen.

(2) Ein Bezugsniveau wird auf den Baulandteilen der Grundstücke KG Traismauer Nr. 1030/2, 1030/3, 1030/4, 1030/5, 1031/1, 1031/2, 1032/1, 1033/7, 1033/8, 1036/2, 1036/3, 1036/4 und der Grundstücke KG Stollhofen Nr. 128/6, 128/7, 128/8, 128/9 festgelegt. Dieses ist nicht verpflichtend herzustellen. Die Höhenlage des neuen Bezugsniveaus ist dem Plan Nr.

2689/BPL.1 vom 07.06.2023, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 25.09.2023, der Bestandteil dieser Verordnung ist, zu entnehmen.

(3) Ein Bezugsniveau wird auf den Baulandteilen der Grundstücke KG Traismauer Nr. 1231/1, 1232/1, 1234, 1235, 1237 festgelegt. Dieses ist nicht verpflichtend herzustellen. Die Höhenlage des neuen Bezugsniveaus ist dem Plan Nr. 2799/BPL.2 vom 16.04.2024, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 24.06.2024, der Bestandteil dieser Verordnung ist, zu entnehmen.

(4) Ein Bezugsniveau wird auf den Baulandteilen der Grundstücke KG Traismauer Nr. 1025/1, 1029/1, 1030/1, 1478, 1480, 1481, 1482 festgelegt sowie auch auf dem Grundstück 127/1 KG Stollhofen. Dieses ist nicht verpflichtend herzustellen. Die Höhenlage des neuen Bezugsniveaus ist dem Plan Nr. 2940/BPL.1 vom 25.08.2025, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 15.12.2025, der Bestandteil dieser Verordnung ist, zu entnehmen.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

(2) Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Traismauer, am 02.06.2026

Der Bürgermeister:

angeschlagen am: 03.06.2026

abgenommen am: 18.06.2026

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 6. Juli 2026
NÖ Landesregierung
im Auftrage

Amt der NÖ Landesregierung
129