

NIEDERSCHRIFT

für die am **DIENSTAG, dem 30. September 2025 um 19.00 Uhr im Stadtsaal Hollabrunn** stattfindende Sitzung des **GEMEINDERATES**

Anwesende: Bürgermeister Ing. Babinsky als Vorsitzender
Vizebürgermeister Eckhardt

die Stadträte Mag. Fasching, Kral, Ing. Niedermayer BSc,
Scharinger, Schmidt MSc, Schneider und
Schüttengruber-Holly

die Gemeinderäte Aberham, Amon, Bauda, Ing. Bauer
MSc., Brandl, Bischof, Cermak, Mag. Damböck-Lehr MA,
Dötzl, Mag. Ecker, Fischer, Grndl, Hauer, Lagler, Loy,
Lichtenecker, Maurer, Narrenhofer, Rein, Riedmayer, Ruf,
Ing. Scheuer, Ing. Schnötzinger, Sommer, Strobl MA,
DI Tauschitz, Valdhaus und Zahlbruckner MSc BSc

Entschuldigt: Gemeinderäte Lichtenecker, Zahlbruckner MSc BSc

Sonstige: StaDir. Mag. Franz Stockinger

Protokollführer: Claudia Keck

ÖFFENTLICHER TEIL:

1.) Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung

Bürgermeister Ing. Babinsky begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Bürgermeister Ing. Babinsky teilt mit, dass das Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung vom 19. August 2025 von den Fraktionen GRÜNE, FPÖ und LS nicht unterfertigt wurde.

GR Mag. Ecker bringt eine Einwendung gegen das Protokoll wie folgt dem Gemeinderat durch Verlesung zur Kenntnis:

In Top 2 „Gemeindeentwicklungskonzept 2040“ wird in der Niederschrift im „Antrag auf Verordnung eines örtlichen Entwicklungskonzept“ in „§2 Öffentliche Einsichtnahme“ der Verordnung die Planzahl „24-15-01/GEK_HL2040/ÖEK/301“ angegeben. In den im zuständigen Ausschuss zur Weiterleitung an den Gemeinderat beschlossenen sowie in Folge allen Gemeinderät:innen zugegangenen Unterlagen wurde die Planzahl „22-25/ÖEK/301/N“ angegeben. Es lag kein Abänderungsantrag vor es fand keine Verlesung der Zahl aus dem Protokoll statt. Daher wurde die Planzahl „22-25/ÖEK/301/N“ im Gemeinderat beschlossen, was auch im Protokoll ersichtlich sein

müsste.

Bürgermeister Ing. Babinsky lässt über die Einwendung von Gemeinderat Mag. Ecker abstimmen.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 6 GRÜNE-, 6 FPÖ- und 4 LS-Dafürstimmen und 14 ÖVP und 5 SPÖ-Gegenstimmen abgelehnt.

Danach führt Bürgermeister Ing. Babinsky das Sitzungsprotokoll als Ganzes einer Genehmigung zu.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 6 GRÜNE-, 6 FPÖ- und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

Bürgermeister Ing. Babinsky teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt 9.) Marktordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn von der Tagesordnung der heutigen Sitzung abgesetzt wird.

Danach berichtet Bürgermeister Ing. Babinsky, dass ein Dringlichkeitsantrag von der FPÖ-Fraktion betreffend Grundstückverkäufe öffentlich und transparent zu machen eingebracht wurde.

Gemeinderat Dötzl bringt den Dringlichkeitsantrag durch Verlesung dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Bürgermeister Ing. Babinsky lässt über den Dringlichkeitsantrag abstimmen.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 6 GRÜNE-, 6 FPÖ- und 4 LS-Dafürstimmen und 14 ÖVP- und 5 SPÖ-Gegenstimmen abgelehnt.

2.) Verleihung Wappenring der Stadt Hollabrunn

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet:

Kaum jemand hat das Notariat in Österreich in den vergangenen Jahrzehnten so geprägt wie Univ.-Doz. Mag. DDr. Ludwig Bittner. Er wirkte in Praxis, Wissenschaft und Standespolitik – stets mit beeindruckender Vielseitigkeit, Tiefe und Weitblick. Auch unser Hollabrunn lag ihm stets am Herzen, weshalb er wertvolles Engagement in die Förderung unserer Region steckte.

Ludwig Bittner absolvierte die beiden Studien Rechtswissenschaften und Volkswirtschaft und promovierte in beiden Fachrichtungen. Seiner Habilitation im Bodenrecht und viele wissenschaftliche Publikationen machten ihn zum gefragten Fachmann des Grundbuchrechtes in Österreich.

Nach Hollabrunn kam Bittner 1995, als Öffentlicher Notar – ein Amt, das er bis zu seiner Pensionierung 29 Jahre ausübte. In dieser Zeit vertrat er seinen Berufsstand auch als Vizepräsident der Notariatskammer für Wien, NÖ und das Burgenland, als Präsident der österreichischen Notariatskammer sowie als Vizepräsident des Österreichischen Juristentags und lehrte als Honorarprofessor an der Universität Wien. In allen Funktionen galt er als kluger Gestalter mit einem besonderen Gespür für rechtspolitische Zusammenhänge und für den Wandel des Berufsbilds des Notars im digitalen Zeitalter.

Neben der Juristerei engagierte sich Ludwig Bittner auch seit seinen ersten Hollabrunner Tagen in der Förderung der Region: Zunächst als einfaches Mitglied des Sparkassenvereins vertritt er seit 2018 als Vereinsvorsteher die Ziele des Vereins und führt seine Tradition fort. Seit 2002 gehört er außerdem dem Aufsichtsrat der Privatstiftung Weinviertler Sparkasse an und sichert – seit 2024 in der Position als Vorsitzender – die zweckgemäße Verwendung der Mittel. Ludwig Bittner ist ein brillanter Kopf und ein bedeutender Vertreter des österreichischen Justizwesens, dessen Wirken sowohl in seiner Wahlheimat Hollabrunn und als auch weit darüber hinaus Spuren hinterlässt.

Bürgermeister Ing. Babinsky stellt daher folgenden

Antrag:

Der Gemeinderat möge die Verleihung des Wappenringes der Stadtgemeinde Hollabrunn an DDr. Ludwig Bittner beschließen.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

3.) Bebauungsplan KG Aspersdorf

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

Die Ortschaften Aspersdorf, Mariathal, und Raschala weisen in den letzten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die räumliche Nähe zur hochrangigen Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Stadt Hollabrunn zu begründen ist.

Die Orte sind in ihrer Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Der Großteil der Ortschaft weist kompakte, landwirtschaftliche Hofstrukturen (Wohngebäude + angrenzende Stadel) auf teils sehr großen Bauplätzen auf, die in vielen Bereichen bereits überformt sind und heute hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Insbesondere an den Ortsrändern sind locker bebauten Bereiche, vorwiegend mit freistehender Einzelbebauung in Form von Einfamilienhäusern, zu finden.

Der dörfliche Charakter blieb bisher erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes und des Siedlungsdruckes, der sich in den letzten Jahren ausgehend vom Gemeindezentrum Hollabrunn auch zusehends auf die umliegenden, zentrumsnahen und gut erreichbaren Ortschaften spürbar ausbreitet, besteht zunehmendes Interesse, große Bauplätze in möglichst viele, kleine Bauplätze zu teilen, um diese durch eine hohe bauliche Ausnutzung verwerten und eine große Anzahl an Wohnungen errichten zu können. Diese Entwicklung führt in Teilen der Ortschaften zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebiets.

Der Gemeinderat hat daher für die Katastralgemeinden Aspersdorf, Mariathal (inkl. der im Siedlungsgefüge von Mariathal gelegenen Grundstücke Nr. 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld) und Raschala in der Gemeinderatssitzung 12/2023 gemäß §35 Abs.

1 NÖ ROG 2014 eine befristete Bausperre erlassen, um einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die jeweiligen Bebauungspläne inkl. der Bebauungsbestimmungen wurden in der Zeit von 17.7.2025 bis 1.9.2025 an der Amtstafel angeschlagen, sowie auf der Homepage der Stadtgemeinde Hollabrunn veröffentlicht.

Es wurden Stellungnahmen abgegeben: KG Aspersdorf

Robert Bonell NICHT STATTGEGEBEN (geschlossene Bebauung straßenseitig Dorfstraße)

Ortsbauernrat NICHT STATTGEGEBEN (Erhöhung Bebauungsdichte bei Bestandsgebäuden)

Amt der NÖ Landesregierung Abt.RU1 Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag:

auf Erlassung der beiliegenden Verordnung für die KG Aspersdorf

VERORDNUNG

§ 1

Für Bereiche der Katastralgemeinde Aspersdorf wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBI. Nr. 10/2024 ein Teilbebauungsplan erlassen.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanning ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-ASP/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 3

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
 - (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 3a DYNAMISCHE DICHTEREGELUNG

(1) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 1) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche < 200 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 200 m² und < 700 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 50% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 700 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1400 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 500 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700)*0,21+350$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils 500 m² die maximal bebaubare Fläche.

(2) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche < 300 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 300 m² und < 700 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 35% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 700 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1400 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700)*0,075+245$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche.

(3) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 4 ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufuchlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufuchlinie angebaut wird.

§ 5 STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

§ 6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

§ 7 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

§ 8 FASSADEN

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

§ 9 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN ALTORTGEBIETEN

- (1) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 7 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des

Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchlinien einzubeziehen.

- (2) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 dieser Verordnung sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.
- (3) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.
- (5) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, sofern überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.
- (6) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (7) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

§ 10 GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

§ 11 SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN

- (1) Im Wohnbauland ist die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige

(unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

§ 12 FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbau land gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
 - a. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - c. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
- (5) Für Bauplätze im Wohnbau land < 500 m² Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

§ 13 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
 - a. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - c. Für Bauplätze im Wohnbau land mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - d. Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 12 der Verordnung abgedeckt werden.

- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 14 ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Anhang 1

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D1“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Aspersdorf“ lt. § 3a Abs. 1 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²
y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe §3a Abs. (1) Z 2 lit a	460	230,00	840	379,40	1220	459,20
90	84,00	470	235,00	850	381,50	1230	461,30
100	85,00	480	240,00	860	383,60	1240	463,40
110	86,00	490	245,00	870	385,70	1250	465,50
120	87,00	500	250,00	880	387,80	1260	467,60
130	88,00	510	255,00	890	389,90	1270	469,70
140	89,00	520	260,00	900	392,00	1280	471,80
150	90,00	530	265,00	910	394,10	1290	473,90
160	91,00	540	270,00	920	396,20	1300	476,00
170	92,00	550	275,00	930	398,30	1310	478,10
180	93,00	560	280,00	940	400,40	1320	480,20
190	94,00	570	285,00	950	402,50	1330	482,30
200	100,00	580	290,00	960	404,60	1340	484,40
210	105,00	590	295,00	970	406,70	1350	486,50
220	110,00	600	300,00	980	408,80	1360	488,60
230	115,00	610	305,00	990	410,90	1370	490,70
240	120,00	620	310,00	1000	413,00	1380	492,80
250	125,00	630	315,00	1010	415,10	1390	494,90
260	130,00	640	320,00	1020	417,20	1400	500,00
270	135,00	650	325,00	1030	419,30	> 1400	siehe § 3a Abs. (1) Z 3
280	140,00	660	330,00	1040	421,40		
290	145,00	670	335,00	1050	423,50		
300	150,00	680	340,00	1060	425,60		
310	155,00	690	345,00	1070	427,70		
320	160,00	700	350,00	1080	429,80		
330	165,00	710	352,10	1090	431,90		
340	170,00	720	354,20	1100	434,00		
350	175,00	730	356,30	1110	436,10		
360	180,00	740	358,40	1120	438,20		
370	185,00	750	360,50	1130	440,30		
380	190,00	760	362,60	1140	442,40		
390	195,00	770	364,70	1150	444,50		
400	200,00	780	366,80	1160	446,60		
410	205,00	790	368,90	1170	448,70		
420	210,00	800	371,00	1180	450,80		
430	215,00	810	373,10	1190	452,90		
440	220,00	820	375,20	1200	455,00		
450	225,00	830	377,30	1210	457,10		

Anhang 2

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D2“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Aspersdorf“ lt. § 3a Abs. 2 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe §3a Abs. (2) Z 2 lit a	460	161,00	840	255,50	1220	284,00
90	84,00	470	164,50	850	256,25	1230	284,75
100	85,00	480	168,00	860	257,00	1240	285,50
110	86,00	490	171,50	870	257,75	1250	286,25
120	87,00	500	175,00	880	258,50	1260	287,00
130	88,00	510	178,50	890	259,25	1270	287,75
140	89,00	520	182,00	900	260,00	1280	288,50
150	90,00	530	185,50	910	260,75	1290	289,25
160	91,00	540	189,00	920	261,50	1300	290,00
170	92,00	550	192,50	930	262,25	1310	290,75
180	93,00	560	196,00	940	263,00	1320	291,50
190	94,00	570	199,50	950	263,75	1330	292,25
200	95,00	580	203,00	960	264,50	1340	293,00
210	96,00	590	206,50	970	265,25	1350	293,75
220	97,00	600	210,00	980	266,00	1360	294,50
230	98,00	610	213,50	990	266,75	1370	295,25
240	99,00	620	217,00	1000	267,50	1380	296,00
250	100,00	630	220,50	1010	268,25	1390	296,75
260	101,00	640	224,00	1020	269,00	1400	300,00
270	102,00	650	227,50	1030	269,75	> 1400	siehe § 3a Abs. (2) Z 3
280	103,00	660	231,00	1040	270,50		
290	104,00	670	234,50	1050	271,25		
300	105,00	680	238,00	1060	272,00		
310	108,50	690	241,50	1070	272,75		
320	112,00	700	245,00	1080	273,50		
330	115,50	710	245,75	1090	274,25		
340	119,00	720	246,50	1100	275,00		
350	122,50	730	247,25	1110	275,75		
360	126,00	740	248,00	1120	276,50		
370	129,50	750	248,75	1130	277,25		
380	133,00	760	249,50	1140	278,00		
390	136,50	770	250,25	1150	278,75		
400	140,00	780	251,00	1160	279,50		
410	143,50	790	251,75	1170	280,25		
420	147,00	800	252,50	1180	281,00		
430	150,50	810	253,25	1190	281,75		
440	154,00	820	254,00	1200	282,50		
450	157,50	830	254,75	1210	283,25		

Es erfolgt eine Wortmeldung der Gemeinderäte Valdhaus, Mag. Ecker und DI Tauschitz. Gemeinderat Ing. Schnötzinger und Vizebürgermeister Eckhardt geben Erläuterungen ab. Nach einer Wortmeldung von Stadtrat Scharinger lässt Bürgermeister Ing. Babinsky abstimmen.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 6 GRÜNE- und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

4.) Bebauungsplan KG Mariathal

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

Die Ortschaften Aspersdorf, Mariathal, und Raschala weisen in den letzten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die räumliche Nähe zur hochrangigen Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Stadt Hollabrunn zu begründen ist.

Die Orte sind in ihrer Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Der Großteil der Ortschaft weist kompakte, landwirtschaftliche Hofstrukturen (Wohngebäude + angrenzende Stadel) auf teils sehr großen Bauplätzen auf, die in vielen Bereichen bereits überformt sind und heute hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Insbesondere an den Ortsrändern sind locker bebauten Bereiche, vorwiegend mit freistehender Einzelbebauung in Form von Einfamilienhäusern, zu finden.

Der dörfliche Charakter blieb bisher erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes und des Siedlungsdruckes, der sich in den letzten Jahren ausgehend vom Gemeindezentrum Hollabrunn auch zusehends auf die umliegenden, zentrumsnahen und gut erreichbaren Ortschaften spürbar ausbreitet, besteht zunehmendes Interesse, große Bauplätze in möglichst viele, kleine Bauplätze zu teilen, um diese durch eine hohe bauliche Ausnutzung verwerten und eine große Anzahl an Wohnungen errichten zu können. Diese Entwicklung führt in Teilen der Ortschaften zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebiets.

Der Gemeinderat hat daher für die Katastralgemeinden Aspersdorf, Mariathal (inkl. der im Siedlungsgefüge von Mariathal gelegenen Grundstücke Nr. 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld) und Raschala in der Gemeinderatssitzung 12/2023 gemäß §35 Abs. 1 NÖ ROG 2014 eine befristete Bausperre erlassen, um einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die jeweiligen Bebauungspläne inkl. der Bebauungsbestimmungen wurden in der Zeit von 17.7.2025 bis 1.9.2025 an der Amtstafel angeschlagen, sowie auf der Homepage der Stadtgemeinde Hollabrunn veröffentlicht.

Es wurden Stellungnahmen abgegeben: KG Mariathal/Wieselsfeld

Georg Ecker	NICHT	STATTGEGEBEN (Altortgebiete Abänderung Gebiet, Dachformen, Grundstücksgrößen, Erhöhung Mindest-Freiflächen)
-------------	-------	---

Amt der NÖ Landesregierung Abt.RU1	Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
------------------------------------	---

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag:

auf Erlassung der beiliegenden Verordnungen für die KG Mariathal

VERORDNUNG**§ 1**

Für Bereiche der Katastralgemeinde Mariathal und Wieselsfeld wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBI. Nr. 10/2024 ein Teilbebauungsplan erlassen.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanning ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-MAR/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**§ 3
ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

**§ 3a
DYNAMISCHE DICHTEREGELUNG**

- (1) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 1) zu entnehmen.
Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:
 - a. Bauplätze mit einer Fläche < 200 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
 - b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 200 m² und < 700 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 50% aufweisen.
 - c. Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 700 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1400 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 500 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700) * 0,21 + 350$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils 500 m² die maximal bebaubare Fläche.

(2) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche < 300 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 300 m² und < 700 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 35% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 700 m², für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1400 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700)*0,075+245$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche.

(3) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 4 ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

(1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 5 STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

**§ 6
GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

**§ 7
DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

**§ 8
FASSADEN**

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

**§ 9
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN
ALTORTGEBIETEN**

- (1) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 7 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchlinien einzubeziehen.
- (2) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 dieser Verordnung sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.
- (3) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.
- (5) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, sofern überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.

- (6) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (7) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

§ 10

GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveaunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

§ 11

SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN

- (1) Im Wohnbauland ist die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

§ 12

FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
 - a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
- (5) Für Bauplätze im Wohnbauland < 500 m² Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

§ 13 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
 - a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - d. Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 12 der Verordnung abgedeckt werden.
- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 14 ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Anhang 1

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D1“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Mariathal“ lt. § 3a Abs. 1 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe §3a Abs. (1) Z 2 lit a	460	230,00	840	379,40	1220	459,20
90	84,00	470	235,00	850	381,50	1230	461,30
100	85,00	480	240,00	860	383,60	1240	463,40
110	86,00	490	245,00	870	385,70	1250	465,50
120	87,00	500	250,00	880	387,80	1260	467,60
130	88,00	510	255,00	890	389,90	1270	469,70
140	89,00	520	260,00	900	392,00	1280	471,80
150	90,00	530	265,00	910	394,10	1290	473,90
160	91,00	540	270,00	920	396,20	1300	476,00
170	92,00	550	275,00	930	398,30	1310	478,10
180	93,00	560	280,00	940	400,40	1320	480,20
190	94,00	570	285,00	950	402,50	1330	482,30
200	100,00	580	290,00	960	404,60	1340	484,40
210	105,00	590	295,00	970	406,70	1350	486,50
220	110,00	600	300,00	980	408,80	1360	488,60
230	115,00	610	305,00	990	410,90	1370	490,70
240	120,00	620	310,00	1000	413,00	1380	492,80
250	125,00	630	315,00	1010	415,10	1390	494,90
260	130,00	640	320,00	1020	417,20	1400	500,00
270	135,00	650	325,00	1030	419,30	> 1400	siehe § 3a Abs. (1) Z 3
280	140,00	660	330,00	1040	421,40		
290	145,00	670	335,00	1050	423,50		
300	150,00	680	340,00	1060	425,60		
310	155,00	690	345,00	1070	427,70		
320	160,00	700	350,00	1080	429,80		
330	165,00	710	352,10	1090	431,90		
340	170,00	720	354,20	1100	434,00		
350	175,00	730	356,30	1110	436,10		
360	180,00	740	358,40	1120	438,20		
370	185,00	750	360,50	1130	440,30		
380	190,00	760	362,60	1140	442,40		
390	195,00	770	364,70	1150	444,50		
400	200,00	780	366,80	1160	446,60		
410	205,00	790	368,90	1170	448,70		
420	210,00	800	371,00	1180	450,80		
430	215,00	810	373,10	1190	452,90		
440	220,00	820	375,20	1200	455,00		
450	225,00	830	377,30	1210	457,10		

Anhang 2

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D2“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Mariathal“ lt. § 3a Abs. 2 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe §3a Abs. (2) Z 2 lit a	460	161,00	840	255,50	1220	284,00
90	84,00	470	164,50	850	256,25	1230	284,75
100	85,00	480	168,00	860	257,00	1240	285,50
110	86,00	490	171,50	870	257,75	1250	286,25
120	87,00	500	175,00	880	258,50	1260	287,00
130	88,00	510	178,50	890	259,25	1270	287,75
140	89,00	520	182,00	900	260,00	1280	288,50
150	90,00	530	185,50	910	260,75	1290	289,25
160	91,00	540	189,00	920	261,50	1300	290,00
170	92,00	550	192,50	930	262,25	1310	290,75
180	93,00	560	196,00	940	263,00	1320	291,50
190	94,00	570	199,50	950	263,75	1330	292,25
200	95,00	580	203,00	960	264,50	1340	293,00
210	96,00	590	206,50	970	265,25	1350	293,75
220	97,00	600	210,00	980	266,00	1360	294,50
230	98,00	610	213,50	990	266,75	1370	295,25
240	99,00	620	217,00	1000	267,50	1380	296,00
250	100,00	630	220,50	1010	268,25	1390	296,75
260	101,00	640	224,00	1020	269,00	1400	300,00
270	102,00	650	227,50	1030	269,75	> 1400	siehe § 3a Abs. (2) Z 3
280	103,00	660	231,00	1040	270,50		
290	104,00	670	234,50	1050	271,25		
300	105,00	680	238,00	1060	272,00		
310	108,50	690	241,50	1070	272,75		
320	112,00	700	245,00	1080	273,50		
330	115,50	710	245,75	1090	274,25		
340	119,00	720	246,50	1100	275,00		
350	122,50	730	247,25	1110	275,75		
360	126,00	740	248,00	1120	276,50		
370	129,50	750	248,75	1130	277,25		
380	133,00	760	249,50	1140	278,00		
390	136,50	770	250,25	1150	278,75		
400	140,00	780	251,00	1160	279,50		
410	143,50	790	251,75	1170	280,25		
420	147,00	800	252,50	1180	281,00		
430	150,50	810	253,25	1190	281,75		
440	154,00	820	254,00	1200	282,50		
450	157,50	830	254,75	1210	283,25		

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 6 GRÜNE- und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

5.) Bebauungsplan KG Hollabrunn, KG Magersdorf, KG Raschala

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

Die Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala weisen in den letzten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die räumliche Nähe zur hochrangigen Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Stadt Hollabrunn zu begründen ist.

Die Katastralgemeinde Hollabrunn weist in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung sowie stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen ist. Die Stadtgemeinde Hollabrunn strebt aufgrund der hohen Versorgungsqualität und guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums eine Innenentwicklung in diesem Siedlungsbereich an. Dabei soll geprüft werden, in welcher Form und mit welchen Siedlungsstrukturen eine Nachverdichtung, im Sinne einer höheren und dichteren Bebauung, im Stadtzentrum vereinbar ist.

Im Stadtzentrum Hollabrunns herrscht überwiegend eine historische und großvolumige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, welche in geschlossener Bebauungsweise die Straßen und Gassen flankiert und teilweise auch in den hinteren Bereich der Gärten ragt. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit mehrgeschoßigen, großvolumigen Gebäuden zu bebauen und einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn, insbesondere im Stadtzentrum, zu Konflikten mit dem Ortsbild, der Versorgung mit Grün- und Freiräumen, dem Mikroklima und der Verkehrssituation (insbesondere dem ruhenden Verkehr) führt.

Der Gemeinderat hat daher für die Katastralgemeinde Hollabrunn (Stadtzentrum und Gartenstadt) in der Gemeinderatssitzung 06/2023 gemäß §35 Abs. 1 NÖ ROG 2014 eine befristete Bausperre erlassen, um einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Diese Bausperre wurde in der Gemeinderatssitzung vom Juni 2025 um ein Jahr verlängert. Der Gemeinderat hat für die Katastralgemeinde Raschala in der Gemeinderatssitzung 12/2023 gemäß §35 Abs. 1 NÖ ROG 2014 eine befristete Bausperre erlassen, um einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die entsprechenden Bebauungspläne inkl. der Bebauungsbestimmungen wurden in der Zeit von 17.7.2025 bis 1.9.2025 an der Amtstafel angeschlagen, sowie auf der Homepage der Stadtgemeinde Hollabrunn veröffentlicht.

Es wurden Stellungnahmen abgegeben: KG Hollabrunn, Magersdorf und Raschala

Georg Ecker

NICHT STATTGEGEBEN

(Altortgebiete Abänderung Gebiet, Dachformen,
Grundstücksgrößen, Erhöhung Mindest-Freiflächen)

Walter Czink	NICHT STATTGEGEBEN (Bauplatzmindestgrößen reduzieren)
Hermann Czink	NICHT STATTGEGEBEN (Bauplatzmindestgrößen reduzieren)
Mag. Marlena Summerer	NICHT STATTGEGEBEN (Baufluchtlinien, Einfriedungshöhe abändern)

Amt der NÖ Landesregierung Abt Ru1 Diese Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Der Auflageentwurf wird für die Beschlussfassung in der Art **abgeändert**, dass in den textlichen Bebauungsvorschriften die Paragraphen § 12 Abs. 8 und § 14 Abs. 1 bis 4 ersatzlos gestrichen werden.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag:

auf Erlassung der beiliegenden Verordnung für die KGs Hollabrunn, Magersdorf und Raschala

V E R O R D N U N G

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 der NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idF LGBI. Nr. 10/2024 werden die Festlegungen des Teilbebauungsplans, der für Teilbereiche des Baulands in den Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn gilt, abgeändert (Änderungen 02/2025). Der Geltungsbereich wird in der Katastralgemeinde Raschala erweitert sowie auf die Katastralgemeinde Magersdorf erweitert.

§1a

Die Bebauungsvorschriften dieses Teilbebauungsplans gliedern sich in zwei Abschnitte, deren räumlicher Geltungsbereich durch zwei in der Plandarstellung ausgewiesene Zonen festgelegt ist. Die Zone 1 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn. Die Zone 2 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanning ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-HL/301-02/2025, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZONE 1

§2a

GELTUNGSBEREICH FÜR DIE ZONE 1

Abschnitt I mit den §§ 3 bis 16 gilt für die als Zone 1 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn und Ratschala.

§ 3

ÄNDERUNGEN VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM BAULAND

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bebauungsweise 500 m², bei gekuppelter Bebauungsweise 400 m² und bei geschlossener Bebauungsweise 250 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).
- (3) Die Breite neu geschaffener Bauplätze entlang der Straßenfluchtlinie muss bei offener Bebauungsweise mindestens 15 m und bei gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise mindestens 14 m betragen.

§ 4

ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 4a

FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
 - a. Für Bauplätze im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Agrargebiet (BA) mit einer Größe ab 500 m² und für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe bis 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist, sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.
 - b. Für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe über 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist,

sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind. Eine Abweichung der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche auf 70% ist möglich, wenn die doppelte Fläche zur Differenz auf 80% durch begrünte Dächer oder durch Fassadenbegrünungen kompensiert wird.

- (2) Die Lage der Freifläche nach § 4a Abs. 1 der Verordnung ist am jeweiligen Bauplatz frei wählbar. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Freiflächen nach Abs. 1 dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht versickern kann.
- (5) Bei Errichtung einer Wohnhausanlage mit mehr als 4 Wohnungen ist, je angefangener 5 Wohnungen ein Baum mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) auf der ausgewiesenen Freifläche zu pflanzen. Diese sind nach den gültigen ÖNORMEN zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu halten sind. Ausfälle von Bäumen sind zu ersetzen.
- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) eine Wohnhausanlage mit mehr als 20 Wohnungen errichtet, sind auf ausgewiesenen Freiflächen Gemeinschaftsgärten im Sinne des Urban Gardening von mind. 1 m² je Wohnung herzustellen.
- (7) Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsergebnisses möglich und die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Werden die Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Kläranlage erforderlich.

§ 5

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- (1) Garagen sind zumindest 5,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Dies gilt nicht für die Errichtung von Garagen in Bereichen, wo dies auf Grund der Steilheit des Geländes nicht möglich ist. Ab einer Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 8,50 m darf eine Kleingarage (Grundrissfläche bis 100 m²) im vorderen Bauwich errichtet werden.

§ 5a

ANZAHL UND AUSMASS DER STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung im Wohnbauland 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden

dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.

- (2) Die maximale Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug ist mit 6,0 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.
- (3) Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen kann die Stellplatzverpflichtung jeweils um den Faktor 0,25 reduziert werden,
 - a. wenn die erforderliche Anzahl an überdachten und absperrbaren Fahrradabstellplätzen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht wird und diese oberirdisch und leicht zugänglich ausgeführt werden,
 - b. oder wenn die fußläufige Entfernung des Hauseinganges/der Stiege weniger als 500 m zum Bahnhof Hollabrunn beträgt.
- (4) Im Falle der Errichtung von bis zu 20 Wohnungen und der vertraglich gesicherten, dauerhaften Herstellung von einem für E-Carsharing reservierten Stellplatz auf Eigengrund sowie einer nachgewiesenen dauerhaften, offensiven Kooperation mit einem E-Carsharing Anbieter (oder ähnlichen Systemen) kann der jeweilige Basisfaktor gem. § 5a Abs. 1 der Verordnung um 0,25 reduziert werden. Im Falle der Errichtung von mehr als 20 Wohnungen (ab der 21. Wohnung) ist pro angefangenen 20 Wohnungen jeweils zusätzlich ein E-Carsharing-Stellplatz auf Eigengrund und dessen dauerhafter Betrieb mit E-Carsharing-System zu errichten, um die dauerhafte Reduktion des Basisfaktors um 0,25 in Anspruch nehmen zu können. Entsprechende Nachweise sind diesfalls der Baubehörde auf Anfrage vorzulegen.
- (5) Durch die Erfüllung mehrerer oben angegebenen Mobilitätsmaßnahmen kann der Basisfaktor bis auf maximal 1 reduziert werden.
- (6) Die ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen mathematisch auf- bzw. abzurunden. Wenn die 1. Stelle hinter dem Komma kleiner als 5 ist, wird abgerundet. Ist sie 5 oder größer, wird aufgerundet.

§ 5b

BEGRÜNUNG VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

- (1) Bei Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume hat auf der ausgewiesenen Freifläche gem. § 4a der Verordnung zu erfolgen. Der Stammumfang hat mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Baumscheibe muss ausreichend groß dimensioniert sein und muss durch eine Fachfirma bescheinigt werden. Die Bäume sind in einem vitalen Zustand zu halten.
- (2) Alternativ zu § 5b Abs. 1 der Verordnung kann der Parkplatz auch mittels Photovoltaik-Modulen überdacht werden, wobei im Rahmen dieser Überdachung je 5 Stellplätze eine Leistung von 10 kWp installiert werden muss.
- (3) Die zu pflanzende Bäume müssen standortgerecht und ökologisch wertvoll im Sinne der Biodiversität sein.
- (4) Die Ausgestaltung der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt werden müssen. Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.

(5) Maximal dürfen 15 Stellplätze im Freien errichtet werden.

§ 6

GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks darf inklusive des Sockels 1,80 m nicht überschreiten. In geneigtem Gelände darf die Höhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen einschließlich des Sockels 2,20 m nicht überschreiten, gemessen vom anschließenden Straßenniveau.
- (2) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die in Bereichen errichtet werden, für die im Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist, dürfen die in Abs. 1 festgelegte Maximalhöhe überschreiten.
- (3) Das Anbringen von Sichtschutzmatten, Planen oder Netzen an Einfriedungen oder Absturzsicherungen bei Geländern, Terrassen oder Loggien ist, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, nicht gestattet. Blickdichte Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 7

SCHILDER, WERBEEINRICHTUNGEN UND SCHAUFENSTER

- (1) Werbeanlagen sind im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet mit offener oder gekuppelter Bebauungsweise an Zäunen, Gebäuden und im Vorgarten verboten.
- (2) Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung behutsam in das Ortsbild einfügt.
- (3) Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen
- (4) Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.

§ 8

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN

In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan die Bebauungshöhe mit „I, II*“ festgelegt ist, darf die Bauklasse II nur bis zu einer Bebauungshöhe von 6,00 m ausgenutzt werden.

§ 8a

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN BEI HANGLAGE

Sind im Bebauungsplan als höchstzulässige Gebäudehöhe zwei arabische Zahlen ausgewiesen, so gilt die niedrigere arabische Zahl grundsätzlich als höchstzulässige

Gebäudehöhe. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese höchstzulässige Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zur höheren arabischen Zahl überschritten werden (siehe Anhang 1).

§9

BESONDERE MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Auf dem Grundstück der Nummer .1553, KG Hollabrunn, ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

§ 10

FASSADEN

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Ortsbildes zu erfolgen.
- (2) Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind grundsätzlich zulässig, können jedoch nach negativer Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Ortsbild im Einzelfall abgewiesen werden.
- (3) An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig.
- (4) Wird im Bauland Kerngebiet (BK) ein Neubau mit mehr als 4 Wohnungen oder sonstige Gebäude mit einer gesamten Fassadenfläche von mehr als 400 m² errichtet, kann alternativ zu § 12 Abs. 6 der Verordnung 20% der Gesamtfläche der Fassade, wobei Brandwände, Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind, begrünt werden. Die Begrünung kann mittels boden-, tropf- oder wandgebundenen Pflanzen erfolgen. Diese sind nach den Regeln der Technik auszuführen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

§ 11

TÜREN, TORE UND FENSTER

- (1) Bei Neu- Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig.

§ 12

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen.

Höhensprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen. Flach- und Pultdächer sind von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen nicht zulässig und lediglich auf nicht zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

- (2) Die Dachdeckung hat in kleinformatigen Materialien und in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Ortgängen und Ichsen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugeleichen.
- (3) Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind behutsam in die Dachlandschaft einzufügen.
- (4) Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe behutsam in die Dachlandschaft einzufügen. Gauben sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich behutsam in das Ortsbild einfügen.
- (5) Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) ein Bauwerk errichtet, müssen Flachdächer (bis 15°) ab 30 m² begrünt ausgeführt werden, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen soweit technisch möglich über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Alternativ kann eine Fassadenbegrünung nach § 10 Abs. 4 der Verordnung angewendet werden.
- (7) Maximal 25 % der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden dürfen als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Vorschrift für Dachbegrünung sind jene Teile der Dachflächen, welche für die tatsächliche Errichtung von PV und Solaranlagen genutzt werden. Weiters sind Teile ausgenommen, welche eine transparente Deckung aufweisen oder für technische Zwecke genutzt werden (Wärmepumpe, Schächte).

§ 13 BALKONE UND LOGGIEN

- (1) Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und haben sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

§ 14 TECHNISCHE ANLAGEN

(1) Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

§ 15

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) sind zur Förderung einer Durchgrünung folgende Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:
- a. Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,
 - b. Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche
- (2) Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche reduziert werden.

§ 16

AUSGESTALTUNG VON ABSTELLANLAGEN IM BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)

- (1) Die Ausgestaltung von Abstellanlagen im Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) hat analog den Anforderungen des § 5b der Verordnung zu erfolgen. Ausgenommen davon ist der §5b Abs. 5 der Verordnung.

ABSCHNITT II: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN DER ZONE 2

§ 17

GELTUNGSBEREICH ZONE 2

Abschnitt II mit den §§ 18 bis 29 gilt für die als Zone 2 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.

§ 18

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

(2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m^2 nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 19

DYNAMISCHE DICHTEREGELUNG

(1) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche $< 200 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von $75 \text{ m}^2 + 10\% \text{ der Bauplatzgröße}$ aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche $\geq 200 \text{ m}^2$ und $< 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 50% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von $\geq 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von $\leq 1400 \text{ m}^2$ linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 500 m^2 ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700)*0,21+350$$

Parameter: $y = \text{maximal bebaubare Fläche in } \text{m}^2$, $x = \text{Fläche des Bauplatzes in } \text{m}^2$

Z3: Für Baulandflächen $> 1.400 \text{ m}^2$ Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils 500 m^2 die maximal bebaubare Fläche.

(2) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 3) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche $< 300 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von $75 \text{ m}^2 + 10\% \text{ der Bauplatzgröße}$ aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche $\geq 300 \text{ m}^2$ und $< 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 35% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von $\geq 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von $\leq 1400 \text{ m}^2$ linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m^2 ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700)*0,075+245$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m^2 , x = Fläche des Bauplatzes in m^2

Z3: Für Baulandflächen > 1.400 m^2 Fläche, für die die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m^2 die maximal bebaubare Fläche.

- (3) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 20

ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 21

STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 m festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

§ 22

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

§ 23

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

§ 24

FASSADEN

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

§ 25

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN ALTORTGEBIETEN

- (1) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 23 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchlinien einzubeziehen.
- (2) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 25 Abs. 1 dieser Verordnung sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.
- (3) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.
- (5) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, sofern überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.
- (6) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (7) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

§ 26

GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

§ 27

SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN

(1) Im Wohnbauland ist die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

§ 28

FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt:
- a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
- (5) Für Bauplätze im Wohnbauland < 500 m² Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

§ 29

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
- a. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - b. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche

als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.

- c. Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - d. Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 28 dieser Verordnung abgedeckt werden.
- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

ABSCHNITT III: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 30 ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 31 SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Hiezu erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Mag. Ecker und er stellt folgenden

Abänderungsantrag:

In § 12 (1) der Verordnung soll der letzte Satz, lautend „Flach und Pultdächer sind von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen nicht zulässig und lediglich auf nicht zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich“ gestrichen werden.

Die Verordnung für die KGs Hollabrunn, Magersdorf und Raschala lautet wie folgt:

V E R O R D N U N G

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 der NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idF LGBI. Nr. 10/2024 werden die Festlegungen des Teilbebauungsplans, der für Teilbereiche des Baulands in den Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn gilt, abgeändert (Änderungen 02/2025). Der Geltungsbereich wird in der Katastralgemeinde Raschala erweitert sowie auf die Katastralgemeinde Magersdorf erweitert.

§1a

Die Bebauungsvorschriften dieses Teilbebauungsplans gliedern sich in zwei Abschnitte, deren räumlicher Geltungsbereich durch zwei in der Plandarstellung ausgewiesene Zonen festgelegt ist. Die Zone 1 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn. Die Zone 2 gemäß Plandarstellung umfasst Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter Zahl: 24-15-03/BBPL-HL/301-02/2025, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZONE 1

§2a

GELTUNGSBEREICH FÜR DIE ZONE 1

Abschnitt I mit den §§ 3 bis 16 gilt für die als Zone 1 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Hollabrunn und Raschala.

§ 3

ÄNDERUNGEN VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM BAULAND

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bebauungsweise 500 m², bei gekuppelter Bebauungsweise 400 m² und bei geschlossener Bebauungsweise 250 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).
- (3) Die Breite neu geschaffener Bauplätze entlang der Straßenfluchtlinie muss bei offener Bebauungsweise mindestens 15 m und bei gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise mindestens 14 m betragen.

§ 4

ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 4a

FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
- Für Bauplätze im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Agrargebiet (BA) mit einer Größe ab 500 m² und für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe bis 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist, sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.
 - Für Bauplätze im Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer Größe über 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 80% der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche freizuhalten sind und diese als Versickerungsfläche zu nutzen ist, sofern der Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit ausweist. Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind. Eine Abweichung der nicht bebaubaren Bauplatzfläche als Freifläche auf 70% ist möglich, wenn die doppelte Fläche zur Differenz auf 80% durch begrünte Dächer oder durch Fassadenbegrünungen kompensiert wird.
- (2) Die Lage der Freifläche nach § 4a Abs. 1 der Verordnung ist am jeweiligen Bauplatz frei wählbar. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Freiflächen nach Abs. 1 dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht versickern kann.
- (5) Bei Errichtung einer Wohnhausanlage mit mehr als 4 Wohnungen ist, je angefangener 5 Wohnungen ein Baum mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) auf der ausgewiesenen Freifläche zu pflanzen. Diese sind nach den gültigen ÖNORMEN zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu halten sind. Ausfälle von Bäumen sind zu ersetzen.
- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) eine Wohnhausanlage mit mehr als 20 Wohnungen errichtet, sind auf ausgewiesenen Freiflächen Gemeinschaftsgärten im Sinne des Urban Gardening von mind. 1 m² je Wohnung herzustellen.
- (7) Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungereignisses möglich und die Versickerungsfähigkeit des Bodens

gegeben ist. Werden die Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Kläranlage erforderlich.

§ 5

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- (1) Garagen sind zumindest 5,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Dies gilt nicht für die Errichtung von Garagen in Bereichen, wo dies auf Grund der Steilheit des Geländes nicht möglich ist. Ab einer Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 8,50 m darf eine Kleingarage (Grundrissfläche bis 100 m²) im vorderen Bauwich errichtet werden.

§ 5a

ANZAHL UND AUSMASS DER STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung im Wohnbauland 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug ist mit 6,0 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.
- (3) Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen kann die Stellplatzverpflichtung jeweils um den Faktor 0,25 reduziert werden,
- a. wenn die erforderliche Anzahl an überdachten und absperrbaren Fahrradabstellplätzen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht wird und diese oberirdisch und leicht zugänglich ausgeführt werden,
 - b. oder wenn die fußläufige Entfernung des Hauseinganges/der Stiege weniger als 500 m zum Bahnhof Hollabrunn beträgt.
- (4) Im Falle der Errichtung von bis zu 20 Wohnungen und der vertraglich gesicherten, dauerhaften Herstellung von einem für E-Carsharing reservierten Stellplatz auf Eigengrund sowie einer nachgewiesenen dauerhaften, offensiven Kooperation mit einem E-Carsharing Anbieter (oder ähnlichen Systemen) kann der jeweilige Basisfaktor gem. § 5a Abs. 1 der Verordnung um 0,25 reduziert werden. Im Falle der Errichtung von mehr als 20 Wohnungen (ab der 21. Wohnung) ist pro angefangenen 20 Wohnungen jeweils zusätzlich ein E-Carsharing-Stellplatz auf Eigengrund und dessen dauerhafter Betrieb mit E-Carsharing-System zu errichten, um die dauerhafte Reduktion des Basisfaktors um 0,25 in Anspruch nehmen zu können. Entsprechende Nachweise sind diesfalls der Baubehörde auf Anfrage vorzulegen.
- (5) Durch die Erfüllung mehrerer oben angegebenen Mobilitätsmaßnahmen kann der Basisfaktor bis auf maximal 1 reduziert werden.

- (6) Die ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen mathematisch auf- bzw. abzurunden. Wenn die 1. Stelle hinter dem Komma kleiner als 5 ist, wird abgerundet. Ist sie 5 oder größer, wird aufgerundet.

§ 5b

BEGRÜNUNG VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

- (1) Bei Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume hat auf der ausgewiesenen Freifläche gem. § 4a der Verordnung zu erfolgen. Der Stammumfang hat mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Baumscheibe muss ausreichend groß dimensioniert sein und muss durch eine Fachfirma bescheinigt werden. Die Bäume sind in einem vitalen Zustand zu halten.
- (2) Alternativ zu § 5b Abs. 1 der Verordnung kann der Parkplatz auch mittels Photovoltaik-Modulen überdacht werden, wobei im Rahmen dieser Überdachung je 5 Stellplätze eine Leistung von 10 kWp installiert werden muss.
- (3) Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerecht und ökologisch wertvoll im Sinne der Biodiversität sein.
- (4) Die Ausgestaltung der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt werden müssen. Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.
- (5) Maximal dürfen 15 Stellplätze im Freien errichtet werden.

§ 6

GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks darf inklusive des Sockels 1,80 m nicht überschreiten. In geneigtem Gelände darf die Höhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen einschließlich des Sockels 2,20 m nicht überschreiten, gemessen vom anschließenden Straßenniveau.
- (2) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die in Bereichen errichtet werden, für die im Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist, dürfen die in Abs. 1 festgelegte Maximalhöhe überschreiten.
- (3) Das Anbringen von Sichtschutzmatten, Planen oder Netzen an Einfriedungen oder Absturzsicherungen bei Geländern, Terrassen oder Loggien ist, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, nicht gestattet. Blickdichte Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 7

SCHILDER, WERBEEINRICHTUNGEN UND SCHAFENSTER

- (1) Werbeanlagen sind im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet mit offener oder gekuppelter Bebauungsweise an Zäunen, Gebäuden und im Vorgarten verboten.
- (2) Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung behutsam in das Ortsbild einfügt.
- (3) Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen
- (4) Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.

§ 8

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN

In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan die Bebauungshöhe mit „I, II“ festgelegt ist, darf die Bauklasse II nur bis zu einer Bebauungshöhe von 6,00 m ausgenutzt werden.

§ 8a

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN BEI HANGLAGE

Sind im Bebauungsplan als höchstzulässige Gebäudehöhe zwei arabische Zahlen ausgewiesen, so gilt die niedrigere arabische Zahl grundsätzlich als höchstzulässige Gebäudehöhe. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese höchstzulässige Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zur höheren arabischen Zahl überschritten werden (siehe Anhang 1).

§9

BESONDERE MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Auf dem Grundstück der Nummer .1553, KG Hollabrunn, ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

§ 10

FASSADEN

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich behutsam in das Ortsbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Ortsbildes zu erfolgen.

- (2) Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind grundsätzlich zulässig, können jedoch nach negativer Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Ortsbild im Einzelfall abgewiesen werden.
- (3) An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig.
- (4) Wird im Bauland Kerngebiet (BK) ein Neubau mit mehr als 4 Wohnungen oder sonstige Gebäude mit einer gesamten Fassadenfläche von mehr als 400 m² errichtet, kann alternativ zu § 12 Abs. 6 der Verordnung 20% der Gesamtfläche der Fassade, wobei Brandwände, Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind, begrünt werden. Die Begrünung kann mittels boden-, trog- oder wandgebundenen Pflanzen erfolgen. Diese sind nach den Regeln der Technik auszuführen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

§ 11

TÜREN, TORE UND FENSTER

- (1) Bei Neu- Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig.

§ 12

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhensprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen.
- (2) Die Dachdeckung hat in kleinformatigen Materialien und in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Ortgängen und Ichsen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugeleichen.
- (3) Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind behutsam in die Dachlandschaft einzufügen.
- (4) Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe behutsam in die Dachlandschaft einzufügen. Gauben sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich behutsam in das Ortsbild einfügen.
- (5) Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.

- (6) Wird auf einem Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Kerngebiet (BK) ein Bauwerk errichtet, müssen Flachdächer (bis 15°) ab 30 m² begrünt ausgeführt werden, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen soweit technisch möglich über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Alternativ kann eine Fassadenbegrünung nach § 10 Abs. 4 der Verordnung angewendet werden.
- (7) Maximal 25 % der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden dürfen als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Vorschrift für Dachbegrünung sind jene Teile der Dachflächen, welche für die tatsächliche Errichtung von PV und Solaranlagen genutzt werden. Weiters sind Teile ausgenommen, welche eine transparente Deckung aufweisen oder für technische Zwecke genutzt werden (Wärmepumpe, Schächte).

§ 13

BALKONE UND LOGGIEN

- (1) Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und haben sich behutsam in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

§ 14

TECHNISCHE ANLAGEN

- (1) Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

§ 15

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)

- (1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) sind zur Förderung einer Durchgrünung folgende Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:
- Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,
 - Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche

- (2) Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche reduziert werden.

§ 16

AUSGESTALTUNG VON ABSTELLANLAGEN IM BAULAND BETRIEBSGEBIET (BB) UND BAULAND - VEHRKERSBESCHRÄNKTES BETRIEBSGEBIET (BVB)

- (1) Die Ausgestaltung von Abstellanlagen im Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) hat analog den Anforderungen des § 5b der Verordnung zu erfolgen. Ausgenommen davon ist der §5b Abs. 5 der Verordnung.

ABSCHNITT II: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN DER ZONE 2

§ 17

GELTUNGSBEREICH ZONE 2

Abschnitt II mit den §§ 18 bis 29 gilt für die als Zone 2 in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellten Teilbereiche der Katastralgemeinden Magersdorf und Raschala.

§ 18

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 19

DYNAMISCHE DICHTEREGELUNG

- (1) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche < 200 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche ≥ 200 m² und < 700 m², für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 50% aufweisen.

- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von $\geq 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D1“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von $\leq 1400 \text{ m}^2$ linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 500 m^2 ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700) * 0,21 + 350$$

Parameter: $y = \text{maximal bebaubare Fläche in } \text{m}^2$, $x = \text{Fläche des Bauplatzes in } \text{m}^2$

Z3: Für Baulandflächen $> 1.400 \text{ m}^2$ Fläche, für die die Bebauungsdichte „D1“ festgelegt ist, sind jeweils 500 m^2 die maximal bebaubare Fläche.

- (2) Z1: Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 3) zu entnehmen.

Z2: Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

- a. Bauplätze mit einer Fläche $< 300 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von $75 \text{ m}^2 + 10\% \text{ der Bauplatzgröße}$ aufweisen.
- b. Bauplätze mit einer Fläche $\geq 300 \text{ m}^2$ und $< 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 35% aufweisen.
- c. Für Bauplätze mit einer Fläche von $\geq 700 \text{ m}^2$, für die die Bebauungsdichte „D2“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von $\leq 1400 \text{ m}^2$ linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m^2 ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-700) * 0,075 + 245$$

Parameter: $y = \text{maximal bebaubare Fläche in } \text{m}^2$, $x = \text{Fläche des Bauplatzes in } \text{m}^2$

Z3: Für Baulandflächen $> 1.400 \text{ m}^2$ Fläche, für die die Bebauungsdichte „D2“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m^2 die maximal bebaubare Fläche.

- (3) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 20

ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen

Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 21 STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 m festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO 1960 idgF.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

§ 22 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- (1) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² dürfen im vorderen Bauwich errichtet werden.

§ 23 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- (1) Dachneigungen dürfen 30 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben) sind der Größe des Dachkörpers anzupassen und sind entweder mit dem gleichen Material wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

§ 24 FASSADEN

- (1) Die Verwendung greller Farben zur Fassadengestaltung ist untersagt.

§ 25 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IN ERHALTUNGSWÜRDIGEN ALTORTGEBIETEN

- (1) Dächer sind den im Umgebungsbereich überwiegenden Formen an der Straßenfront anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben sowie für das Material und die Farbgebung der Dachdeckung, ungeachtet § 23 der Verordnung. In die Betrachtung sind jedenfalls alle vom Standort des Bauvorhabens im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes einsehbaren Dachflächen entlang der Straßenfluchtlinien einzubeziehen.

- (2) Hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckungsmaterialien gelten für Nebengebäude die Bestimmungen des § 25 Abs. 1 dieser Verordnung sinngemäß. Nebengebäude sind, wenn sie straßenseitig in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, ebenso bzw. in Abstimmung in diesem zu gestalten.
- (3) Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen. Eine symmetrische und/oder achsiale Anordnung der Mauerwerksöffnungen ist anzustreben.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in Form stehender Rechtecke auszuführen.
- (5) Schauseiten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, sind als Putzfassade auszuführen. Verkleidungen aus anderen Materialien sind zulässig, sofern überwiegend (mehr als 50%) Putzflächen verbleiben.
- (6) Parabolantennen dürfen straßenseitig nicht angebracht werden.
- (7) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die vom Straßenraum einsehbar sind, sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder im Neigungswinkel des Daches auszuführen.

§ 26

GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich genutzten Grünflächen zu messen.
- (2) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

§ 27

SCHILDER UND WERBEEINRICHTUNGEN

- (1) Im Wohnbauland ist die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

§ 28

FREIFLÄCHEN

- (1) Für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen wird ein nachfolgend bestimmtes Ausmaß von Grundflächen als Freiflächen gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 10/2024 festgelegt:
- Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
 - Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Freifläche zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar. Die Freifläche ist als zusammenhängende Fläche vorzusehen sowie zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Wird im Bestand (Stichtag 17.10.2025) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei Neu- und Zubauten der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil zu erhalten.
- (4) Wenn eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Bebauungsdichte die Einhaltung des in Abs. 1 vorgeschriebenen Anteils nicht zulässt, ist der unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte verbleibende Teil des Bauplatzes als Freifläche zu erhalten.
- (5) Für Bauplätze im Wohnbauland < 500 m² Größe besteht keine Regelung hinsichtlich Freiflächen.

§ 29

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eingrund in jenem Ausmaß sicherzustellen, soweit dies auf dem nachfolgend festgelegten Flächenanteil des Bauplatzes technisch möglich ist:
- Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - Für Bauplätze im Wohnbauland mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Bauplatzfläche als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen sind.
 - Flächen zur Versickerung können durch Freiflächen gem. § 28 dieser Verordnung abgedeckt werden.
- (2) Es ist ein natürlicher Bodenaufbau ist für diese Flächen beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das

Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

ABSCHNITT III: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 30

ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 31

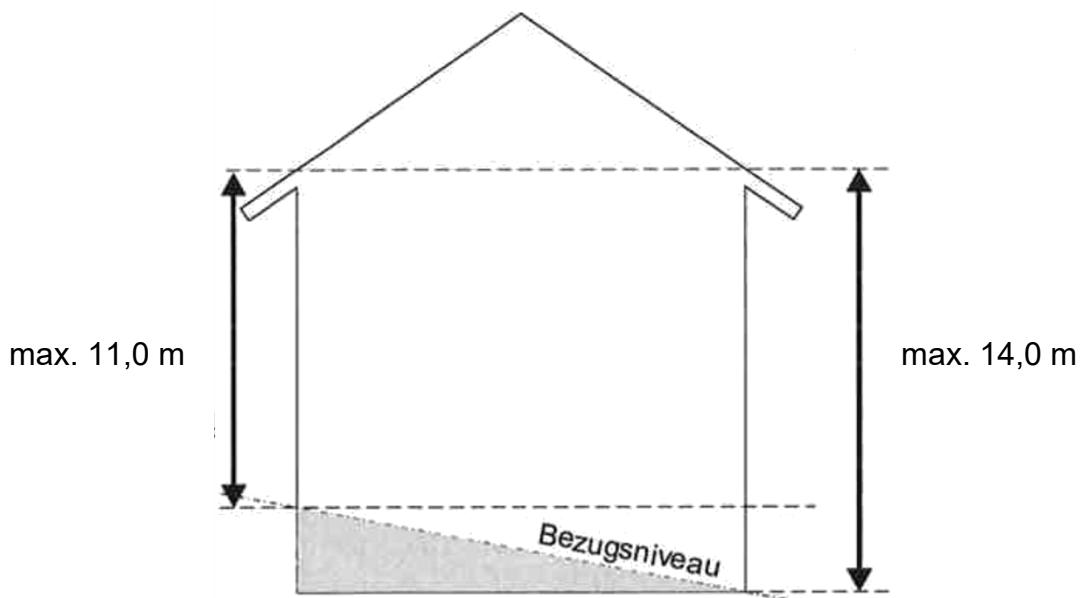
SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Anhang 1

Ausführung und Höhe der Baulichkeiten bei Hanglage gemäß § 8a der Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn

Beispiel, wenn zwei arabische Zahlen als höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen sind:



Anhang 2

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D1“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala, Magersdorf und Suttenbrunn“ lt. § 19 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe § 19 Abs. (2) Z 2 lit a	460	230,00	840	379,40	1220	459,20
90	84,00	470	235,00	850	381,50	1230	461,30
100	85,00	480	240,00	860	383,60	1240	463,40
110	86,00	490	245,00	870	385,70	1250	465,50
120	87,00	500	250,00	880	387,80	1260	467,60
130	88,00	510	255,00	890	389,90	1270	469,70
140	89,00	520	260,00	900	392,00	1280	471,80
150	90,00	530	265,00	910	394,10	1290	473,90
160	91,00	540	270,00	920	396,20	1300	476,00
170	92,00	550	275,00	930	398,30	1310	478,10
180	93,00	560	280,00	940	400,40	1320	480,20
190	94,00	570	285,00	950	402,50	1330	482,30
200	100,00	580	290,00	960	404,60	1340	484,40
210	105,00	590	295,00	970	406,70	1350	486,50
220	110,00	600	300,00	980	408,80	1360	488,60
230	115,00	610	305,00	990	410,90	1370	490,70
240	120,00	620	310,00	1000	413,00	1380	492,80
250	125,00	630	315,00	1010	415,10	1390	494,90
260	130,00	640	320,00	1020	417,20	1400	500,00
270	135,00	650	325,00	1030	419,30	> 1400	siehe § 19 Abs. (2) Z 3
280	140,00	660	330,00	1040	421,40		
290	145,00	670	335,00	1050	423,50		
300	150,00	680	340,00	1060	425,60		
310	155,00	690	345,00	1070	427,70		
320	160,00	700	350,00	1080	429,80		
330	165,00	710	352,10	1090	431,90		
340	170,00	720	354,20	1100	434,00		
350	175,00	730	356,30	1110	436,10		
360	180,00	740	358,40	1120	438,20		
370	185,00	750	360,50	1130	440,30		
380	190,00	760	362,60	1140	442,40		
390	195,00	770	364,70	1150	444,50		
400	200,00	780	366,80	1160	446,60		
410	205,00	790	368,90	1170	448,70		
420	210,00	800	371,00	1180	450,80		
430	215,00	810	373,10	1190	452,90		
440	220,00	820	375,20	1200	455,00		
450	225,00	830	377,30	1210	457,10		

Anhang 3

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D2“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala, Magersdorf und Suttenbrunn“ lt. § 19 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²

y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe § 19 Abs. (2) Z 2 lit a	460	161,00	840	255,50	1220	284,00
90	84,00	470	164,50	850	256,25	1230	284,75
100	85,00	480	168,00	860	257,00	1240	285,50
110	86,00	490	171,50	870	257,75	1250	286,25
120	87,00	500	175,00	880	258,50	1260	287,00
130	88,00	510	178,50	890	259,25	1270	287,75
140	89,00	520	182,00	900	260,00	1280	288,50
150	90,00	530	185,50	910	260,75	1290	289,25
160	91,00	540	189,00	920	261,50	1300	290,00
170	92,00	550	192,50	930	262,25	1310	290,75
180	93,00	560	196,00	940	263,00	1320	291,50
190	94,00	570	199,50	950	263,75	1330	292,25
200	95,00	580	203,00	960	264,50	1340	293,00
210	96,00	590	206,50	970	265,25	1350	293,75
220	97,00	600	210,00	980	266,00	1360	294,50
230	98,00	610	213,50	990	266,75	1370	295,25
240	99,00	620	217,00	1000	267,50	1380	296,00
250	100,00	630	220,50	1010	268,25	1390	296,75
260	101,00	640	224,00	1020	269,00	1400	300,00
270	102,00	650	227,50	1030	269,75	> 1400	siehe § 19 Abs. (2) Z 3
280	103,00	660	231,00	1040	270,50		
290	104,00	670	234,50	1050	271,25		
300	105,00	680	238,00	1060	272,00		
310	108,50	690	241,50	1070	272,75		
320	112,00	700	245,00	1080	273,50		
330	115,50	710	245,75	1090	274,25		
340	119,00	720	246,50	1100	275,00		
350	122,50	730	247,25	1110	275,75		
360	126,00	740	248,00	1120	276,50		
370	129,50	750	248,75	1130	277,25		
380	133,00	760	249,50	1140	278,00		
390	136,50	770	250,25	1150	278,75		
400	140,00	780	251,00	1160	279,50		
410	143,50	790	251,75	1170	280,25		
420	147,00	800	252,50	1180	281,00		
430	150,50	810	253,25	1190	281,75		
440	154,00	820	254,00	1200	282,50		
450	157,50	830	254,75	1210	283,25		

Bürgermeister Ing. Babinsky unterbricht um 19 Uhr 33 für 10 Minuten die Sitzung.

Bürgermeister Ing. Babinsky nimmt die Sitzung um 19 Uhr 43 wieder auf.

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet, dass die Änderungen aufgenommen werden und Bürgermeister Ing. Babinsky lässt über den Abänderungsantrag abstimmen.

Beschluss Abänderungsantrag: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

6.) Aufhebung Bausperre Hollabrunn Zentrum und Gartenstadt

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

Aufhebung der Verordnung vom 25.6.2025 über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. für die Bereiche Stadtzentrum und Gartenstadt

- a) Die im Gemeinderat am 27. Juni 2023 und am 24. Juni 2025, unter Top 6, gemäß § 26 NÖ ROG 2014 beschlossene Bausperre „*für die Bereiche Stadtzentrum und Gartenstadt*“ wurde mit Verordnung vom 25.6.2025, in der Zeit vom 25.6.2025 bis 11.7.2025 an der Amtstafel kundgemacht. Das Amt der NÖ Landesregierung hat die Verordnung auf Ihre Gesetzmäßigkeit gemäß § 88 NÖ GO 1973 geprüft und mit Schreiben vom 29.7.2025, Zl. RU1-R-259/057-2023, mitgeteilt, dass die Verordnung den Bestimmungen des § 26 Abs. 3 NÖ ROG 2014 nicht widerspricht und die Verordnung rechtskräftig ist.

- b) Aufhebung der Bausperre:

Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat gemäß der Verordnung zur Bausperre die Bebauungsbestimmungen überarbeitet, um den Zweck der Bausperre zu erfüllen. Die abgeänderten Bebauungsbestimmungen wurden mittels Verordnung in der Gemeinderatsitzung vom 30.9.2025 beschlossen.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag

auf Erlassung folgender

V E R O R D N U N G

§ 1

Die Verordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn vom 25.6.2025, über eine Bausperre gemäß § 26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, „*für die Bereiche Stadtzentrum und Gartenstadt*“, wird zur Gänze aufgehoben.

§ 2

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

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

7.) Aufhebung Bausperre KG Aspersdorf, KG Mariathal und KG Raschala

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

a)

Aufhebung der Verordnung vom 12.12.2023 über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. für die Bereiche der Katastralgemeinde Aspersdorf

- a) Die im Gemeinderat am 12.12.2023, unter Top 5b, gemäß § 26 NÖ ROG 2014 beschlossene Bausperre für jene Bereiche der Katastralgemeinde Aspersdorf, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist wurde mit Verordnung vom 12.12.2023, in der Zeit vom 13.12.2023 bis 28.12.2023 an der Amtstafel kundgemacht. Das Amt der NÖ Landesregierung hat die Verordnung auf Ihre Gesetzmäßigkeit gemäß § 88 NÖ GO 1973 geprüft und mit Schreiben vom 5.1.2024, Zl. RU1-R-259/058-2024, mitgeteilt, dass die Verordnung den Bestimmungen des § 26 Abs. 3 NÖ ROG 2014 nicht widerspricht und die Verordnung rechtskräftig ist.
- b) Aufhebung der Bausperre:
Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat gemäß der Verordnung zur Bausperre einen Bebauungsplan sowie dazugehörige Bebauungsbestimmungen erarbeitet, um den Zweck der Bausperre zu erfüllen. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen wurden mittels Verordnung in der Gemeinderatsitzung vom 30.9.2025 beschlossen.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag

auf Erlassung folgender

V E R O R D N U N G § 1

Die Verordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn vom 12.12.2023, über eine Bausperre gemäß § 26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jene Bereiche der Katastralgemeinde Aspersdorf, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist, wird zur Gänze aufgehoben.

§ 2

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

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

b)

Aufhebung der Verordnung vom 12.12.2023 über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. für die Bereiche der Katastralgemeinde Mariathal sowie für die Bereiche der Grundstücke 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld

- a) Die im Gemeinderat am 12.12.2023, unter Top 5b, gemäß § 26 NÖ ROG 2014 beschlossene Bausperre für jene Bereiche der Katastralgemeinde Mariathal sowie für die Bereiche der Grundstücke 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist wurde mit Verordnung vom 12.12.2023, in der Zeit vom 13.12.2023 bis 28.12.2023 an der Amtstafel kundgemacht. Das Amt der NÖ Landesregierung hat die Verordnung auf Ihre Gesetzmäßigkeit gemäß § 88 NÖ GO 1973 geprüft und mit Schreiben vom 5.1.2024, Zl. RU1-R-259/059-2024, mitgeteilt, dass die Verordnung den Bestimmungen des § 26 Abs. 3 NÖ ROG 2014 nicht widerspricht und die Verordnung rechtskräftig ist.
- b) Aufhebung der Bausperre:
Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat gemäß der Verordnung zur Bausperre einen Bebauungsplan sowie dazugehörige Bebauungsbestimmungen erarbeitet, um den Zweck der Bausperre zu erfüllen. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen wurden mittels Verordnung in der Gemeinderatsitzung vom 30.9.2025 beschlossen.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag

auf Erlassung folgender

V E R O R D N U N G
§ 1

Die Verordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn vom 12.12.2023, über eine Bausperre gemäß § 26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jene Bereiche der Katastralgemeinde Mariathal sowie für die Bereiche der Grundstücke 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde

Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist, wird zur Gänze aufgehoben.

§ 2

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

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Vizebürgermeister Eckhardt berichtet:

c)

Aufhebung der Verordnung vom 12.12.2023 über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. für die Bereiche der Katastralgemeinde Raschala

- a) Die im Gemeinderat am 12.12.2023, unter Top 5b, gemäß § 26 NÖ ROG 2014 beschlossene Bausperre für jene Bereiche der Katastralgemeinde Raschala, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist wurde mit Verordnung vom 12.12.2023, in der Zeit vom 13.12.2023 bis 28.12.2023 an der Amtstafel kundgemacht. Das Amt der NÖ Landesregierung hat die Verordnung auf Ihre Gesetzmäßigkeit gemäß § 88 NÖ GO 1973 geprüft und mit Schreiben vom 5.1.2024, Zl. RU1-R-259/060-2024, mitgeteilt, dass die Verordnung den Bestimmungen des § 26 Abs. 3 NÖ ROG 2014 nicht widerspricht und die Verordnung rechtskräftig ist.

- b) Aufhebung der Bausperre:

Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat gemäß der Verordnung zur Bausperre einen Bebauungsplan sowie dazugehörige Bebauungsbestimmungen erarbeitet, um den Zweck der Bausperre zu erfüllen. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen wurden mittels Verordnung in der Gemeinderatsitzung vom 30.9.2025 beschlossen.

Vizebürgermeister Eckhardt stellt daher den

Antrag

auf Erlassung folgender

VERORDNUNG

§ 1

Die Verordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn vom 12.12.2023, über eine Bau sperre gemäß § 26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jene Bereiche der Katastralgemeinde Raschala, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist, wird zur Gänze aufgehoben.

§ 2

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

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

8.) Entsendung eines Mitgliedes in den Beirat der KommReal Hollabrunn GmbH

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet:

Gemäß der Grundsatzvereinbarung sind von der Stadtgemeinde Hollabrunn 9 Beiratsmitglieder nach dem Verhältniswahlrecht der im Gemeinderat vertretenen Parteien zu entsenden. Folgende Personen sind in der Gemeinderatssitzung am 31. März 2025 entsandt worden.

Ing. Alfred Babinsky	ÖVP
Kornelius Schneider	ÖVP
Ing. Lukas Niedermayer BSc	ÖVP
Marlis Schmidt MSc	ÖVP
Michael Sommer	FPÖ
Reinhard Narrenhofer	FPÖ
Peter Loy	GRÜNE
Andreas Fischer	LS
Alexander Eckhardt	SPÖ

Herr Vizebürgermeister Alexander Eckhardt wurde in der Generalversammlung der KommReal Hollabrunn GmbH am 25. Juni 2025 zum Geschäftsführer bestellt.

Aus diesem Grund muss ein Beiratsmitglied von der SPÖ nachnominiert werden.

Der Vorschlag von der SPÖ lautet auf:

GR Klara Ruf

Bürgermeister Ing. Babinsky stellt daher den

Antrag

GR Klara Ruf in den Beirat der KommReal zu entsenden.

Hiezu erfolgt eine Wortmeldung von Stadtrat Scharinger und er stellt folgenden

Gegenantrag:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn fasst den Grundsatzbeschluss, die Auflösung der KommReal Hollabrunn GmbH einzuleiten. Die Geschäftsführer der KommReal Hollabrunn GmbH werden hierzu beauftragt, alle dazu in weitere Folge notwendigen Beschlüsse des Gemeinderates vorzubereiten.

Gemeinderat Ing. Schnötzinger gibt Erläuterungen ab. Weiters erfolgt eine Wortmeldung der Gemeinderäte Sommer und Mag. Ecker.

Bürgermeister Ing. Babinsky lässt über beide Anträge abstimmen.

Beschluss Gegenantrag: in offener Abstimmung mit 6 GRÜNE-, 6 FPÖ und 4 LS-Dafürstimmen und 14 ÖVP- und 5 SPÖ-Gegenstimmen abgelehnt.

Beschluss Hauptantrag: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ-, 6 GRÜNE- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

10.)Beschlüsse für das Studentenheim Hollabrunn

Stadtrat Scharinger berichtet:

Zur Abdeckung gestiegener Kosten, vor allem in den Bereichen Lebensmittel, Instandhaltung und Personal, ist eine Anpassung der Verkaufspreise im Studentenheim notwendig.

Stadtrat Scharinger stellt daher den

Antrag

die Tarife gemäß Tabelle zu beschließen.

STH - Hollabrunn Preise von 1.1.2026 - 31.12.2026					
<i>PREISE in € inkl. Ust.</i>					
Studentenheim - Internat & NLZ					
STH/MDI		Preise pro Monat pro Person inkl. VP			
		2024	ab 1.9.2024	ab 1.9.2025	ab 1.9.2026
Einzelzimmer		€ 610,00	€ 630,00	€ 650,00	**
Doppelzimmer		€ 455,00	€ 475,00	€ 495,00	**
Halbintern		€ 275,00	€ 295,00	€ 315,00	**
SPI		Preise pro Monat pro Person inkl. VP			
		2024	seit 1.9.2024	ab 1.9.2025	ab 1.9.2026
Einzelzimmer		€ 640,00	€ 660,00	€ 680,00	**
Doppelzimmer		€ 470,00	€ 490,00	€ 510,00	**
Halbintern		€ 290,00	€ 310,00	€ 330,00	**
Extern		€ 100,00	€ 100,00	€ 120,00	**
Hotel - Zimmerpreise, Verpflegung, Packages					
		Preise pro Person und pro Nacht			
Kategorie 1		2023 (2)	2024	2025	2026
Einzelzimmer		€ 69,00	€ 72,00	€ 75,00	€ 80,00
Doppelzimmer		€ 55,00	€ 57,00	€ 60,00	€ 65,00
Dreibettzimmer		€ 45,00	€ 46,00	€ 49,00	€ 50,00
Kategorie 3					
Einzelzimmer		€ 44,00	€ 46,00	€ 49,00	€ 55,00
Doppelzimmer		€ 34,00	€ 36,00	€ 39,00	€ 45,00
Dreibettzimmer		€ 31,00	€ 33,00	€ 39,00	€ 45,00
Halbpension	ME od. AE	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,00	€ 11,00
Vollpension	ME und AE	€ 18,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 22,00
Hund		€ 11,00	€ 11,00	€ 11,00	€ 12,00
Kind 0-6		kostenfrei	kostenfrei	kostenfrei	kostenfrei
Kind 6-14		€ 23,00	€ 23,00	€ 23,00	€ 25,00

Sportstätten- und Seminarraumnutzung					
		2023 (2)	2024	2025	2026
Trainingspauschale p.p.		€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Fußballplatz groß	1 std.	€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00
Fußballplatz groß	halbtag	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 350,00
Fußballplatz groß	ganztag	€ 550,00	€ 550,00	€ 550,00	€ 550,00
Kunstrasenplatz SFB	1 std.	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Kabinenbenutzung	ganztag	€ 45,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 45,00
Kunstrasenplatz HTL	1 std.	€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00
Turnhallen (HTL, NMS, BG)	1 std.	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Turnhallen (HTL, NMS, BG)	ganztag		€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00
Leihgebühr E-Bikes					
halbtags	08:00 - 13:00 bzw. 14:00 - 20:00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00
ganztags	08:00 - 20:00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Lehrsaal					
pro Stunde		€ 18,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 20,00
pro Tag		€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00	€ 90,00
Seminarraum					
pro Stunde		€ 36,00	€ 36,00	€ 40,00	€ 40,00
pro Tag		€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00
pro Stunde f. Vereine aus HL		n.a.	n.a.	n.a.	€ 15,00
Kopien (pro A4 Seite)					
S/W		€ 0,30	€ 0,30	€ 0,30	€ 0,30
Farbe		€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
Vermietungen an Privatpersonen / Mieten p.m.					
		2023 (2)	2024	2025	2026
Mieten p.m. inkl. BK					
Miete 1 Pax	26 m2	€ 349,92	€ 365	€ 380	€ 390
Miete 2 Pax	26 m2	€ 415,80	€ 430	€ 450	€ 460
Garconniere 1 Pax (exkl. Strom)	26 m2	€ 388,80	€ 400	€ 420	€ 430
Garconniere 2 Pax (exkl. Strom)	26 m2	€ 442,80	€ 460	€ 480	€ 490
Wohnung 2 (exkl. Strom)	107,85 m2	€ 959,04	€ 970	€ 970	€ 990
Wohnung 3 (exkl. Strom)	92,47 m2	€ 776,52	€ 790	€ 810	€ 830
Wohnung 5 (exkl. Strom)	107,75 m2	€ 959,04	€ 970	€ 970	€ 990
Wohnung 6 (exkl. Strom)	92,47 m2	€ 886,68	€ 887	€ 887	€ 850***

Verpflegungspreise Betriebsküche					
		2023 (2)	2024	2025	2026
Mittagessen LSP	p.p.	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,00	€ 11,00
Frühstück	p.p.	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,00	€ 11,00
Abendessen	p.p.	€ 9,00	€ 9,00	€ 10,00	€ 11,00
Vollverpflegung (FS/ME/AE) p.p. und <u>Monat</u>		€ 330,00	€ 330,00	€ 350,00	€ 370,00
Kindergartenessen	p.p.	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,80	€ 4,80
Kinderkrippeessen	p.p.	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,20	€ 3,20
Mittagessen Lehrer/Stützkräfte Schulcampus	Schulcampus	n.v.	€ 6,50	€ 7,00	€ 7,00
Vermietungen an Organisationen / Mieten p.m. inkl. BK					
		2023 (2)	2024	2025	2026
Eich- und Vermessungsamt		€ 2.580,85	€ 2.658,28	€ 2.738,03	€ 2.792,79
Pädagogische Hochschule		€ 7.111,83	€ 7.325,18	€ 7.764,70	€ 6762,86****
Schulpsychologe		€ 369,35	€ 380,43	€ 391,84	€ 399,68
FfF Miete 1			€ 4.502,46	€ 4.637,53	€ 4.730,28
FfF BK 1			€ 2.377,44	€ 2.448,76	€ 2.497,74
FfF Miete 1			€ 1.458,92	€ 1.502,69	€ 1.532,74
FfF BK 2			€ 766,58	€ 789,58	€ 805,37
Hitz und Schrenk OG			€ 307,15	€ 316,36	€ 322,69
Riemer Simone		€ 192,70	€ 198,48	€ 204,44	€ 208,53
HTLLT 11x jährlich		€ 1.857,57	€ 1.913,30	€ 1.970,70	€ 2.010,11
FAB Jugendberatung		€ 298,20	€ 307,15	€ 316,36	€ 322,69
VHS		€ 200,73	€ 206,75	€ 212,96	€ 217,22
VHS		€ 226,43	€ 233,22	€ 240,22	€ 245,02
MERA Maturaschule	10x jährlich	€ 430,50	€ 443,42	€ 456,72	€ 465,85
Christian Platschek		€ 70,00	€ 72,10	€ 74,26	€ 75,75
Pädagogische Hochschule - Seminarräume		€ 73,87	€ 76,08	€ 78,37	€ 79,93
		€ 136,71	€ 140,81	€ 145,04	€ 147,94
Kinderkrippe		€ 2.681,63	€ 2.762,08	€ 2.844,94	€ 2.901,84
Kindergarten		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Bibliothek	10x jährlich	€ 624,75	€ 643,49	€ 662,80	€ 676,05
Personalkostenersatz HTL & HTL LT p.m.					
		2023 (2)	2024	2025	2026
HTL 11x jährlich		€ 27.803,46	€ 29.249,21	*	*
HTL-LT 11x jährlich		€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 2.000,00
*Indexierung lt. Vertrag					
**Beschluss f. Internatstarife SJ 26/27 im GR03/26 vorgesehen					
***Angleichung Mietpreise					
****Rückgabe von Räumlichkeiten aufgrund budgetärer Situation					

11.)Darlehensangelegenheiten

Wasserversorgungsanlage

Studentenheim

Sportanlagen

Schutzwasserbau

Stadtrat Schneider berichtet:

Zur Finanzierung für das Vorhaben WVA BA30-Sanierung Ortsdurchfahrt Altenmarkt und WVA BA31-Anschaffung Notstromaggregate ist lt. Voranschlag ein Darlehen vorgesehen. Es wurde daher dieses Darlehen in der Höhe von € 322.300,00 zur Anbotslegung ausgeschrieben.

Als Bestbieter ging die Raiffeisenbank Hollabrunn hervor, mit einem variablen Zinssatz, Aufschlag 0,49% p.a. auf den 6-Monats-Euribor.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Genehmigung der Darlehensaufnahme von € 322.300,00 bei der Raiffeisenbank Hollabrunn als Bestbieter mit einem variablen Zinssatz, Aufschlag 0,49% p.a. auf den 6-Monats-Euribor.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Weiters berichtet Stadtrat Schneider:

Zur Finanzierung für das Vorhaben Studentenheim Brandmeldeanlage/ Brandschutzmaßnahmen ist lt. Voranschlag ein Darlehen vorgesehen. Es wurde daher dieses Darlehen in der Höhe von € 368.000,00 zur Anbotslegung ausgeschrieben.

Als Bestbieter ging die Erste Bank d.österr.Sparkassen AG hervor, mit einem Fixzinssatz auf 10 Jahre von 3,23% p.a. lt. Angebotsbasis vom 09.09.2025.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Genehmigung der Darlehensaufnahme von € 368.000,00 bei der Erste Bank d. österr. Sparkassen AG als Bestbieter mit einem Fixzinssatz auf 10 Jahre von derzeit 3,23%.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Stadtrat Schneider berichtet:

Zur Finanzierung für das Vorhaben Sportanlagen ist lt. Voranschlag ein Darlehen vorgesehen. Es wurde daher dieses Darlehen in der Höhe von € 311.000,00 zur Anbotslegung ausgeschrieben.

Als Bestbieter ging die Erste Bank d. österr. Sparkassen AG hervor, mit einem Fixzinssatz auf 10 Jahre von 3,23% p.a. lt. Angebotsbasis vom 09.09.2025.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Genehmigung der Darlehensaufnahme von € 311.000,00 bei der Erste Bank d. österr. Sparkassen AG als Bestbieter mit einem Fixzinssatz auf 10 Jahre von derzeit 3,23%.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Weiters berichtet Stadtrat Schneider:

Zur Finanzierung für das Vorhaben Schutzwasserbau ist lt. Voranschlag ein Darlehen vorgesehen. Es wurde daher dieses Darlehen in der Höhe von € 330.000,00 zur Anbotslegung ausgeschrieben.

Als Bestbieter ging die Raiffeisenbank Hollabrunn hervor, mit einem variablen Zinsatz, Aufschlag 0,49% p.a. auf den 6-Monats-Euribor.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Genehmigung der Darlehensaufnahme von € 330.000,00 bei der Raiffeisenbank Hollabrunn als Bestbieter mit einem variablen Zinssatz, Aufschlag 0,49% p.a. auf den 6-Monats-Euribor.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

12.)1. Nachtragsvoranschlag 2025

Stadtrat Schneider berichtet:

Für das Haushaltsjahr 2025 war ein Nachtragsvoranschlag zu erstellen. Einerseits war es notwendig die vorliegenden Ergebnisse aus dem Rechnungsabschluss 2024, sowie unterjährige Ereignisse einzuarbeiten.

Der Ergebnisvoranschlag weist im Saldo 00 ein Nettoergebnis nach Zuweisung und Entnahmen von Haushaltsrücklagen von € -918.900, -- und der Finanzierungsvoranschlag weist einen Saldo (5) Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung i.d.H. von € 6.374.900, -- aus. Das kumulierte Haushaltspotential (Endbestand) beträgt € 667.278, --.

Der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2025 wurde nach den Vorgaben der VRV 2015 erstellt, kundgemacht und im Finanzausschuss und im Stadtrat behandelt.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Genehmigung des vorliegenden 1. Nachtragsvoranschlages einschließlich des Nachtrages des Dienstpostenplanes für das Jahr 2025.

Gemeinderat DI Tauschitz stellt folgenden

Zusatzantrag:

Das gesamte Konvolut Nachtragsvoranschlag soll als pdf-Datei auf der Plattform offener Haushalt ersichtlich sein.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Stadtrat Schneider und er stellt folgenden

Gegenantrag zum Zusatzantrag:

Verweis des Antrages in den nächsten Finanzausschuss.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Stadtrat Scharinger und er stellt folgenden

Antrag:

Die Stadtgemeinde Hollabrunn nimmt Verhandlungen mit dem Energielieferanten auf, um einen marktkonformen Tarif für Gas und Strom zu erzielen.

Weiters stellt Stadtrat Scharinger folgenden

Antrag:

Alle Schüler der Gemeinde Hollabrunn sollen die Schulstarthilfe erhalten.

Es erfolgen Erläuterungen von Vizebürgermeister Eckhardt. Weiters erfolgt eine Wortmeldung der Gemeinderäte Loy und Sommer.

Danach lässt Bürgermeister Ing. Babinsky über die Anträge abstimmen.

Beschluss Anträge STR Scharinger: in offener Abstimmung mit 6 GRÜNE-, 6 FPÖ-, 4 LS-Dafürstimmen und 14 ÖVP- und 5 SPÖ-Gegenstimmen abgelehnt.

Beschluss Hauptantrag: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 6 GRÜNE-, 6 FPÖ- und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

13.) Annahmeerklärung/Förderverträge

- Kommunalkredit Public Consulting GmbH WVA BA 30
- Kommunalkredit Public Consulting GmbH ABA BA 54

Stadtrat Schneider berichtet:

A) Fördervertrag/Annahmeerklärung Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, liegt ein Förderungsvertrag über die Wasserversorgungsanlage BA30 Sanierung Ortsdurchfahrt Altenmarkt vor. Die vorläufigen förderbaren Investitionskosten betragen € 280.000,00. Der vorläufige Förderungssatz beträgt 11 %. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 30.800,00 (11 % von € 280.000,00) wird in Form von Investitionszuschüssen ausbezahlt.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Annahme des vorliegenden Förderungsvertrages, Antragsnummer C205978, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH vom 21.05.2025 zur Erlangung der Förderung für den BA30 Sanierung Ortsdurchfahrt Altenmarkt, Wasserversorgungsanlage.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Weiters berichtet Stadtrat Schneider:

B) Fördervertrag/Annahmeerklärung Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, liegt ein Förderungsvertrag über die Abwasserentsorgungsanlage BA54 Sanierung Ortsdurchfahrt Altenmarkt vor. Die vorläufigen förderbaren Investitionskosten betragen € 830.000,00. Der vorläufige Förderungssatz beträgt 15 %. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 124.500,00 (15 % von € 830.000,00) wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Stadtrat Schneider stellt daher folgenden

Antrag:

Annahme des vorliegenden Förderungsvertrages, Antragsnummer C205979, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH vom 21.05.2025 zur Erlangung der Förderung für den BA54 Sanierung Ortsdurchfahrt Altenmarkt, Abwasserentsorgungsanlage.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

14.)Bericht über eine Prüfung des Prüfungsausschusses

Bürgermeister Ing. Babinsky bringt dem Gemeinderat seinen Bericht über eine ange-
sagte Überprüfung der Ansätze des Unterabschnitts 850 Betriebe der Wasserver-
sorgung vom 19. August 2025 gemeindeordnungsgemäß dem Gemeinderat zur
Kenntnis. Der Obmann des Prüfungsausschusses bringt dem Gemeinderat das Pro-
tokoll der Sitzung vom 19. August 2025 gemeindeordnungsgemäß zur Kenntnis.

15.)Vergabe von Lieferungen und sonstigen Leistungen

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet:

FEUERWEHR

FF Oberfellabrunn, HLF2

Entsprechend des GR-Grundsatzbeschlusses vom 24.9.2024 hat sich die FF
Oberfellabrunn bei der Landesankaufaktion beteiligt.

HLF2 gemäß Ausschreibung NÖ LVF	€ 416.362,52
Zusatzausstattung (Straßenwaschanlage, Umfeldbeleuchtung)	€ 9.725,18
Gesamtkosten	€ 426.087,70

Finanzierung

Förderung Land NÖ (direkt abgerechnet)	€ 68.750,00
Refundierung MWST (von NÖ LFV vorfinanziert)	€ 62.500,00
Anteil FF Oberfellabrunn	€ 75.000,00
Anteil Gemeinde	€ 219.837,70
	€ 426.087,70

Zahlungsplan Gemeinde

Herbst 2025	€ 95.037,50
1. Quartal 2026	€ 124.800,20

Bedeckung: 5.16310.040000

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

16.)Förderungen, Subventionen

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet und stellt folgende

Anträge:

**FÖRDERUNG VON ELEKTROBETRIEBENEN
FAHRRÄDERN/LASTENFAHRRÄDERN/ROLLER/SCOOTER**

Rudolf HASELBÖCK, Meixnergasse 5, 2020 Hollabrunn	€ 50,--
Elisabeth MAURER, Kirchengasse 16, 2014 Breitenwaida	€ 50,--
Elisabeth MAURER, Kirchengasse 16, 2014 Breitenwaida	€ 50,--
Andreas SCHREIBER, Falkenbergerweg 67, 2020 Wieselsfeld	€ 50,--

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

**FÖRDERUNG VON ELEKTROBETRIEBENEN MEHRSPURIGEN
KRAFTFAHRZEUGEN**

Markus FICHTENBAUER, Tolstoiweg 107, 2020 Suttenbrunn	€ 300,--
Andreas MÜLLER, Hollabrunnerstraße 36, 2014 Breitenwaida	€ 300,--

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

FÖRDERUNG VON SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Karl GÜRTELSCHMID, Sobieskigasse 12, 2020 Hollabrunn	€ 365,--
--	----------

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSAKTION - Innenstadt Mietzuschuss

Veronika SCHUSTER → Heilmassage & Fitness Hauptplatz 4/62 2020 Hollabrunn	1. Jahr € 1.080,--
	2. Jahr € 800,--
	3. Jahr € 560,--

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSAKTION - Kommunalsteuer

B) Kommunalsteuer von 6 Monaten

Ing. Martin Haider, BSc, Wienerstraße 50a/10, 2020 Hollabrunn →eXum.engineering GmbH Kaplanstraße 18, 2020 Hollabrunn Metalltechnik für Metall und Maschinenbau	€ 2.537,88
--	------------

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

FÖRDERUNG ZUM ABBRUCH VON BAUWERKEN

Elisabeth und Andreas GEHRING, Gassnergasse 19, 2020 Hollabrunn für ehem. Liegenschaft Gassnergasse 17, 2020 Hollabrunn	€ 7.500,--
--	------------

Hierzu erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Mag. Ecker und Stadträtin Mag. Fasching.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ-, 5 SPÖ- und 4 LS-Da-fürstimmen und 6 GRÜNE-Gegenstimmen angenommen.

17.) Liegenschaftsangelegenheiten

Vizebürgermeister Alexander Eckhardt berichtet und stellt folgende

Anträge:

1. GRUNDVERKAUF

1.1. Pfannhauser Maria, Hollabrunn

Im Zuge einer Vermessung wurde festgestellt, dass das Kellerobjekt von Frau Maria Pfannhauser, Grundstück Nr. .374/2 teilweise auf dem Gemeindegrundstück 4115/6 steht. Frau Pfannhauser ersucht die Stadtgemeinde um Verkauf der Teilfläche im Ausmaß von ca. 60 m² und bietet im Gegenzug eine Teilfläche Ihres Grundstückes (Garten des Kellers) 1898/44 im Ausmaß von ca. 10 m² zum Tausch an, da die Einfriedung entlang des Sonnenleitweges zurückversetzt ist und sie die Fläche bis zum Graben nicht benötigt.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn tauscht mit Frau Pfannhauser Maria, Hollabrunn eine Teilfläche des Grundstückes 4115/6 im Ausmaß von ca. 60 m² gegen eine Teilfläche des Grundstückes 1898/44, KG Hollabrunn im Ausmaß von ca. 10 m².

Für das Mehrausmaß im Ausmaß von ca. 50 m² ist ein Betrag von € 20,-- pro m² zu bezahlen. Sämtliche Kaufvertragskosten, Teilungsplankosten etc. sind von der Antragstellerin zu tragen. Die Antragstellerin ist einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

1.2. Strasser Friedrich, Strasser Isabella, Strasser Manuela und Strasser Manfred, Hollabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Herrn Strasser Friedrich, Frau Strasser Isabella, Frau Strasser Manuela und Herrn Strasser Manfred das Grundstück 357/2, KG Hollabrunn im Ausmaß von 58 m² um einen Grundpreis von € 50-- pro m².

Sämtliche Kaufvertragskosten, etc. sind von den Antragstellern zu tragen.
Die Antragsteller sind einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

1.7. Serkan Ciftci, Hollabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Herrn Serkan Ciftci, Hollabrunn das Grundstück 2649/4, KG Dietersdorf im Ausmaß von 996 m² um einen Grundpreis von € 55,-- pro m² zuzüglich Aufschließungsabgabe nach Bauklasse II.

Der Kaufvertrag ist abzuschließen bis 30.12.2025 und darin ist aufzunehmen, dass mit dem Bau eines Wohnhauses bis längstens 30.12.2027 zu beginnen und dieses bis spätestens 30.12.2030 fertiggestellt sein muss. Der Kaufvertrag wird vom Notariat Mag. Pfitzner, Hollabrunn erstellt, weiters ist das Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde Hollabrunn im Grundbuch einzuverleiben, sämtliche Kaufvertragskosten, etc. sind von der Antragstellerin zu tragen.

Die Antragstellerin ist einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln. Der Käufer wurde bereits über die Bodenbeschaffenheit informiert, und erhält seitens der Bauverwaltung das vorliegende Bodengutachten, welches als Grundlage für die Fundierung der geplanten Bauwerke (Einfamilienhaus) heranzuziehen ist.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

2. GRUNDANKAUF

2.2. Mag. Ing. Kluska Paweł und Mag. Ing. Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska, Wien

In der Gemeinderatssitzung März 2020 wurde beschlossen, an Herrn und Frau Kluska Paweł und Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska, Wien das Grundstück 2821/9, KG Breitenwaida im Ausmaß von 911 m², Bauplatz um einen Grundpreis von € 100,-- pro m² zuzüglich Aufschließungsabgabe nach Bauklasse II zu verkaufen.

Der Kaufvertrag ist abzuschließen bis 30.6.2020 und darin ist aufzunehmen, dass mit dem Bau eines Wohnhauses bis 2 Jahre nach Rechtskraft der Aufhebung der Aufschließungszone zu beginnen und dieses bis spätestens 5 Jahre nach Baubeginn fertiggestellt sein muss.

Der Verkauf hat stattgefunden, Herr und Frau Kluska Pawel und Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska sind grundbürgerliche Eigentümer.

Herr und Frau Kluska Pawel und Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska ersuchen mit E-Mail vom 26.8.2025 um Rückabwicklung des Kaufs.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn kauft (bzw. Rückabwicklung) von Herrn und Frau Mag. Ing. Kluska Pawel und Mag. Ing. Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska das Grundstück 2821/9, KG Breitenwaida im Ausmaß von 911 m², Bauplatz zum damaligen Kaufpreis von € 91.100,00.

Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages, Durchführungskosten etc. sind von Herrn und Frau Mag. Ing. Kluska Pawel und Mag. Ing. Agnieszka Małgorzata Szabatowska-Kluska zu tragen.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig

3. VERPACHTUNG

3.1. Dipl.-Ing. Weilner Ernst, Weyerburg

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet an Herrn Dipl.-Ing. Ernst Weilner, Weyerburg eine Teilfläche des Grundstückes 1369/1, KG Weyerburg im Ausmaß von 1.351 m² um einen Preis von € 350,-- pro ha. (Bonität I).

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

3.2. Saliger Roswitha, Sonnberg

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet an Frau Saliger Roswitha, Sonnberg das Grundstück 1614/2, KG Sonnberg (Vorgarten), im Ausmaß von 35 m² um einen jährlichen Preis von € 20,--

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

3.3. Gedinger Marcel, Kleinkadolz

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet Herrn Gedinger Marcel, Kleinkadolz, eine Teilfläche des Grundstückes 257, KG Magersdorf, im Ausmaß von 270 m² um einen jährlichen Preis von € 20,--. Der Vorpächter Herr Gedinger Fritz (Vater von Gedinger Marcel) lässt diese Teilfläche aufgrund Pensionierung zurück.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

3.4. Edelmüller Günter, Altenmarkt

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet an Herrn Edelmüller Günter, Altenmarkt eine Teilfläche des Grundstückes 2005, KG Altenmarkt im Ausmaß von 500 m² zur Holzlagerung um einen Preis von € 100,-- por Jahr, gebunden an den VPI.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**3.5. Ehweiner Sophie, Oberfellabrunn**

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet an Frau Sophie Ehweiner, Oberfellabrunn das Grundstück 20, KG Oberfellabrunn (Vorgarten), im Ausmaß von 24 m² um einen jährlichen Preis von € 20,--.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**3.6. Tröthan Christa, Magersdorf**

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verpachtet an Frau Tröthan Christa, Magersdorf eine Teilfläche des Grundstückes 841/13, KG Magersdorf im Ausmaß von 280 m² um einen Preis von € 40,-- pro Jahr, gebunden an den VPI.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**4. SONSTIGES****4.1. Sondernutzungsvertrag E-Tankstelle Philipp und Christoph Wagner OG, Hollabrunn**

In der GR Sitzung Juni 2025 wurde beschlossen mit der Philipp und Christoph Wagner OG, Hollabrunn einen Sondernutzungsvertrag für die Errichtung einer E-Tankstelle neben der bestehenden Grünfläche vor der Liegenschaft Brunnthalgasse 19 abzuschließen.

Nach Überprüfung des Standortes kann die geplante E-Tankstelle aufgrund von Leitungen, Kanaleinlaufschächten etc. nicht neben der Grünfläche montiert werden, es soll ein neuer Beschluss gefasst werden, die E-Tankstelle nun doch auf der Grünfläche aufzustellen.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn schließt mit der Philipp und Christoph Wagner OG, Hollabrunn einen Sondernutzungsvertrag für die Errichtung einer E-Tankstelle auf der bestehenden Grünfläche vor der Liegenschaft Brunnthalgasse 19 ab.

Die Errichtung der notwendigen Infrastruktur (Leitungen, Fundament, Strom-Tankstelle etc.) erfolgt durch die Stadtgemeinde Hollabrunn auf Kosten der Antragsteller. Wenn die E-Tankstelle durch die Pächter nicht mehr benötigt wird, so ist diese auf Kosten der Pächter zu entfernen, es sei denn ein eventueller Nachfolger übernimmt die Anlage. Ein neuerlicher Sondernutzungsvertrag ist dann zu erstellen.

Als Entgelt soll ein Betrag von € 20,-- pro Jahr, gebunden an den VPI verlangt werden.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.2. EVN Wasser GesmbH Zustimmungserklärung

Die EVN Wasser GesmbH plant die Errichtung einer neuen Dükeranlage in der KG Kleinstetteldorf, wobei folgende Grundstücke der Stadtgemeinde Hollabrunn betroffen sind: 358/27, 358/32, 358/36, 358/3, 358/37 und 358/38.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn stimmt der vorliegenden Zustimmungserklärung mit der EVN Wasser GmbH zu.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.3. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag Gemeinnützigen Bau-, Wohn-, und Siedlungs- genossenschaft Alpenland reg. GenmbH, St. Pölten

Zwischen dem neuen Schutzweg in der Schmiedgasse und dem Geh- und Radweg bei der Mittelschule befindet sich das Grundstück 272/2, welches sich im Eigentum von Alpenland und weiteren Personen befindet.

Derzeit müssen Radfahrer und Fußgänger einen Umweg über die Kornhergasse machen.

Um eine kürzere Wegverbindung zu erreichen, soll ein Servitutsweg auf dem Grundstück 272/2, KG Hollabrunn geschaffen werden.

Für dieses Servitut ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung notwendig.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn schließt mit der Gemeinnützigen Bau-, Wohn-, und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. GenmbH, St. Pölten den vorliegenden Dienstbarkeitsbestellungsvertrag.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.4. A1 Telekom Austria AG Leitungsverlegung KG Hollabrunn

Die A1 Telekom Austria AG, Wien hat mitgeteilt, dass in der KG Hollabrunn im Zuge des Netzausbaus Verlegung von Rohren und Kabeln auf dem Grundstück 4230 (Ernest Brosiggasse) vorgenommen werden.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.5. Ortsdurchfahrt Oberfellabrunn

- 1.1) Die in beiliegender Vermessungsurkunde des ***Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Allgemeiner Baudienst, GZ 50741*** in der KG Oberfellabrunn dargestellten und nachfolgend angeführten Trennstücke werden dem öffentlichen Verkehr entwidmet und an die in der Vermessungsurkunde angeführten neuen Eigentümer übertragen:
Trennstück Nr. 9, 14, 21

- 1.2) Der Restteil der nachfolgend angeführten und sich im öffentlichen Gut befindlichen Grundstücke verbleibt im öffentlichen Gut bei gleich gebliebener Widmung:
Grundstück Nr. 83, 87/1, 126, 146, 153/5, 405, 1712

- 1.3) Die nachfolgend angeführten Trennstücke werden dem Gemeindegut entwidmet und an die in der Vermessungsurkunde angeführten neuen Eigentümer übertragen:

Trennstück Nr. 24, 26, 27, 28, 29, 30

- 1.4) Der Restteil der nachfolgend angeführten und sich im Gemeindegut befindlichen Grundstücke verbleibt im Gemeindegut bei gleich gebliebener Widmung:
Grundstück Nr. 153/1, 410

- 1.5) Die nachfolgend angeführten Grundstücke werden aus dem Gemeindegut entlassen und gelöscht:
Grundstück Nr. 151, 157

- 2.) Die in beiliegender Vermessungsurkunde des ***Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Allgemeiner Baudienst, GZ 50741*** in der KG Oberfellabrunn dargestellten und nachfolgend angeführten Trennstücke werden in das öffentliche Gut der Gemeinde übernommen:

Trennstück Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 37, 38

- 3.) Die Vermessungsurkunde ist ein fester Bestandteil dieses Beschlusses und liegt beim Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsicht auf.
Gegen eine Verbücherung gemäß §§ 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz besteht kein Einwand.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.6. Löschung Wiederkaufsrecht Ing. Fichtenbauer, Suttenbrunn

In der EZ 378, Grundbuch Suttenbrunn, Liegenschaft Tolstoiweg 115 und 107 ist ein Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde Hollabrunn aus dem Jahr 2010 eingetragen. Die Stadtgemeinde Hollabrunn stimmt der Löschung des Wiederkaufsrechts gem. Punkt IV des Kaufvertrages zu. Auf dem Grundstück 454/3, KG Suttenbrunn wurde bereits ein Wohnhaus errichtet und fertiggestellt, die Bauverpflichtung ist somit erfüllt. Sämtliche Durchführungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.7. Autohaus Sauberer, Sondernutzungsvertrag Leitungsrecht

Die Fa. Erwin Sauberer GmbH benötigt einen neuen Stromanschluss im Betrieb Christophorusstraße 1 für mehr Strom bzw. Lademöglichkeiten für E-Mobilität zu schaffen. Die Versorgung erfolgt von der TST Christophorusstraße.

Die geplante Leitungsführung vom Trafo zur Fa. Sauberer verläuft zum Teil über öffentliches Gut der Stadtgemeinde Hollabrunn über das Grundstück 4537/15, KG Hollabrunn. Die Stadtgemeinde Hollabrunn schließt mit der Fa. Erwin Sauberer GmbH, Hollabrunn den vorliegenden Sondernutzungsvertrag über die Leitungsverlegung auf öffentlichem Gut ab. Für die Sondernutzung der Gemeindegrundstücke werden die Abgaben entsprechend den gültigen rechtlichen Grundlagen (z.B. Gebrauchsabgabe, NÖ Gebrauchsabgabegesetz) eingehoben.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.8. Sondernutzungsvertrag (Geh- und Radwegbrücke über den Göllersbach Breitenwaida)

Im Zuge der Errichtung einer Geh- und Radwegbrücke über den Göllersbach im Bereich der PZNr. 2749, KG Breitenwaida (Bachkilometer 20,463) wird auch öffentliches Wassergut in Anspruch genommen. Aus diesem Grund soll der vorliegende Sondernutzungsvertrag zwischen der Republik Österreich (land- und Forstwirtschaftsverwaltung – Wasserbau), vertreten durch die Landeshauptfrau von NÖ als Verwalterin des öffentlichen Wassergutes und der Stadtgemeinde Hollabrunn abgeschlossen werden.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.9. Löschung Wiederkaufsrecht Dr. Fiedler, Hollabrunn

In der EZ 6318, Grundbuch Hollabrunn, Liegenschaft Franzosenweg 6 ist ein Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde Hollabrunn aus dem Jahr 2001 eingetragen. Die Stadtgemeinde Hollabrunn stimmt der Löschung des Wiederkaufsrechts gem. Punkt 8 des Kaufvertrages zu. Auf dem Grundstück 776/55, KG Hollabrunn wurde bereits ein Wohnhaus errichtet und fertiggestellt, die Bauverpflichtung ist somit erfüllt. Sämtliche Durchführungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.10. Dominik Gruber B.A. M.A. und Mag. Barbara Grim, Geh- und Fahrrecht über Grundstück 598/17, KG Hollabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn räumt Herrn und Frau Dominik Gruber B.A. M.A. und Mag. Barbara Grim ein Geh- und Fahrrecht über das gemeindeeigene Grundstück 598/17, KG Hollabrunn für das Grundstück 598/14, KG Hollabrunn ein. Sämtliche Kosten sind von den Antragstellern zu tragen.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.11. Sondernutzungsvertrag Landesklinikum Hollabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn schließt mit dem Landesklinikum Hollabrunn einen Sondernutzungsvertrag über die Verlegung eines Erdkabels über das Grundstück 842/3, KG Hollabrunn zur Errichtung einer Hindernisbefeuierung für den Hubschraubereinflugbereich auf dem Grundstück 838/18.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.13. Entlassung aus dem öffentlichen Gut

Stadtgemeinde Hollabrunn – Kraft Franz GZ 42632

Teilfläche des Grundstückes 627, KG Suttenbrunn, Ausmaß 2 m² (TF2)

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

4.14. Übernahme ins öffentliche Gut

Stadtgemeinde Hollabrunn – Stadtgemeinde Hollabrunn GZ 42753

Grundstück 5167, KG Hollabrunn, Ausmaß 127 m² (TF1)

Stadtgemeinde Hollabrunn – Hager Melanie GZ 42969

Teilfläche des Grundstückes 108, KG Asperdorf, Ausmaß 2 m² (TF1)

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Gemeinderat Strobl MA verlässt wegen Befangenheit den Sitzungssaal.

1. GRUNDVERKAUF

1.3. Strobl Josef, Oberfellabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Herrn Josef Strobl, Oberfellabrunn eine Teilfläche des Grundstückes 220/1, KG Oberfellabrunn im Ausmaß von ca. 375 m² um einen Grundpreis von € 7-- pro m².

Sämtliche Kaufvertragskosten, etc. sind vom Antragsteller zu tragen.
Der Antragsteller ist einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

Hiezu erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Valdhaus und von Stadträtin Mag. Fasching. Gemeinderat Ing. Bauer gibt Erläuterungen ab.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ-, 5 SPÖ- und 4 LS-Da-fürstimmen und 6 GRÜNE-Gegenstimmen angenommen.

Gemeinderat Strobl MA nimmt wieder an der Sitzung teil.

Gemeinderat Fischer verlässt wegen Befangenheit den Sitzungssaal.

2. GRUNDANKAUF

2.1. Fischer Petra und Andreas, Breitenwaida

Die Stadtgemeinde Hollabrunn kauft von Herrn und Frau Fischer Andreas und Petra, Breitenwaida die Grundstücke 571 und 572, KG Breitenwaida im Gesamtausmaß von 994 m² um einen Kaufpreis von € 190.000,--. Sämtliche Kaufvertragskosten, Durchführungskosten etc. werden von der Stadtgemeinde Hollabrunn getragen. Die Verkäufer sind berechtigt auf der veräußerten Liegenschaft bis zum 30.6.2027 Holz zu lagern, darüber hinaus obliegt ihnen bis zu diesem Zeitpunkt auch die Pflege des Grundstückes.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Gemeinderat Fischer nimmt wieder an der Sitzung teil.

Stadträtin Schüttengruber-Holly und Gemeinderätin Ruf verlassen wegen Befangenheit den Sitzungssaal.

4. SONSTIGES

4.12 Abänderung Mietvertrag Stadtgemeinde Hollabrunn – Schulgemeinde der Allgemeinen Sonderschule Hollabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat in der Sitzung des Gemeinderates am 25.6.2024 an die Schulgemeinde der Allgemeinen Sonderschule Hollabrunn einen Bereich des Schulgebäudes in der Josef Weisleinstraße mit einer Nutzfläche von 2.303 m² und einem frei vereinbarten monatlichen Mietzins in Höhe von € 15.000,-- vermietet.

Im Schuljahr 2025/26 ist es aufgrund der Schülerzahlen notwendig, eine weitere Klasse in der Allgemeinen Sonderschule zu eröffnen. Zu diesem Zweck wird ein Teil des Cluster 6 (Reserve Cluster der VS) an die Allgemeine Sonderschule vermietet.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes erhöht sich daher um 184,82 m² und beträgt daher ab September 2025 unter Berücksichtigung von allgemeinen Flächen 2.487,82 m². Der Mietzins erhöht sich von € 15.000,-- auf € 16.200,-- und der Anteil der Betriebs- und Nebenkosten, die durch Verbrauchszähler nicht eindeutig abgegrenzt werden können, erhöht sich von 15,93% auf 17,21%. Die restlichen Bestimmungen des Mietvertrages bleiben unverändert.

Es ergeht der Antrag um Änderung der Nutzfläche, des Mietzinses und des Anteiles der Betriebs- und Nebenkosten des bestehenden Mietvertrages ab 1.9.2025.

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Stadträtin Schüttengruber-Holly und Gemeinderätin Ruf nehmen wieder an der Sitzung teil.

1.4. Fatma Sahin, Wien

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Frau Fatma Sahin, Wien das Grundstück 2821/6, KG Breitenwaida im Ausmaß von 911 m² um einen Grundpreis von € 120,-- pro m² zuzüglich Aufschließungsabgabe nach Bauklasse II.

Der Kaufvertrag ist abzuschließen bis 30.12.2025 und darin ist aufzunehmen, dass mit dem Bau eines Wohnhauses bis längstens 30.12.2027 zu beginnen und dieses bis spätestens 30.12.2030 fertiggestellt sein muss. Der Kaufvertrag wird vom Notariat Mag. Pfitzner, Hollabrunn erstellt, weiters ist das Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde Hollabrunn im Grundbuch einzuverleiben, sämtliche Kaufvertragskosten, etc. sind von der Antragstellerin zu tragen.

Die Antragstellerin ist einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Lagler und eine Wortmeldung von Stadtrat Scharinger und er stellt folgende Anfrage gemäß § 22 NÖGO 1973:
Gelten die Richtlinien der Stadtgemeinde Hollabrunn für den Verkauf von Liegenschaften nur für die Stadt Hollabrunn und nicht für die Katastralgemeinden?

Gemeinderat Ing. Schnötzinger gibt Erläuterungen ab. Weiters erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Sommer und eine weitere Anfrage von Stadtrat Scharinger gemäß § 22 NÖGO 1973:

Wann wurden die Richtlinien für den Verkauf von Liegenschaften der Stadtgemeinde Hollabrunn im Gemeinderat beschlossen?

Es erfolgen Erläuterungen von Vizebürgermeister Eckhardt und Bürgermeister Ing. Babinsky lässt abstimmen.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 GRÜNE- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 6 FPÖ- und 4 LS-Gegenstimmen angenommen.

1.5. Arocker Andea, Oberfellabrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Frau Arocker Andrea, Oberfellabrunn eine Teilfläche des Grundstückes 872, KG Oberfellabrunn im Ausmaß von ca. 75 m² um einen Grundpreis von € 1.000,-- pauschal. Sämtliche Kaufvertragskosten, Teilungsplankosten etc. sind von der Antragstellerin zu tragen. Die Antragstellerin ist einverstanden das Kaufansuchen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln. Es erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Valdhaus und Gemeinderat Ing. Bauer.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ-, 5 SPÖ- und 4 LS-Dafürstimmen und 6 GRÜNE-Gegenstimmen angenommen.

1.6. Goll Christoph, Wolfsbrunn

Die Stadtgemeinde Hollabrunn verkauft an Herrn Goll Christoph, Wolfsbrunn das alte Gemeindewohnhaus, bestehend aus den Grundstücken 23, .3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 690/2, KG Wolfsbrunn um einen Preis von € 38.000,-- Sämtliche Kosten für den Kaufvertrag, Teilungsplankosten, Durchführungskosten etc. sind vom Käufer zu tragen. Es erfolgen zwei Wortmeldungen von Gemeinderat Valdhaus und eine Wortmeldung von Stadträtin Mag. Fasching. Vizebürgermeister Eckhardt gibt Erläuterungen ab.

Beschluss: in offener Abstimmung mit 14 ÖVP-, 6 FPÖ-, 5 SPÖ- und 4 LS-Da-fürstimmen und 6 GRÜNE-Gegenstimmen angenommen.

18.)Nebengebührenordnungen

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet:

In der Gemeinderatssitzung vom 31.3.2025 wurde die bisherige Nebengebührenordnung der Stadtgemeinde Hollabrunn vom 16.12.2009 bzw. vom 9.3.2010 neu geregelt, da etliche Bestimmungen nicht mehr anzuwenden sind bzw. durch Inkrafttreten des Gemeinde-Dienstrechtsreformgesetz 2023 zu ändern waren.

Weiters wurde eine 2. Nebengebührenverordnung erlassen, wobei diese nur für Bediensteten der Stadtgemeinde Hollabrunn zur Anwendung kommt, die ab 1.1.2025 ein Dienstverhältnis im Sinne der NÖ GBedG 2025 begründet haben oder aufgrund einer Erklärung ab 1.1.2025 unter die Bestimmungen des NÖ GBedG 2025 fallen.

Aufgrund einer Verordnungsprüfung durch die Abteilung IVW3 wurde der Stadtgemeinde Hollabrunn mit Schreiben vom 19. August 2025 mitgeteilt, dass beide Nebengebührenordnungen in einigen Punkten abzuändern wären.

Es wurden die 2 Nebengebührenordnungen nunmehr inhaltlich neu gefasst. Folgende Änderungen wurden berücksichtigt:

Einzelne Bereiche werden aus der Verordnung komplett gestrichen und werden nunmehr mittels Richtlinie geregelt.

Weiters unterliegen einzelne Inhalte der Nebengebührenordnung den zwingenden Vorgaben des NÖ Gemeinde-Bedienstetengesetzes 2025 (NÖ GBedG 2025) und können daher nicht mehr durch gemeindeeigene Regelungen gestaltet oder abgeändert werden. Folgende Bestimmungen sind unmittelbar anzuwenden und nicht durch die Nebengebührenordnung oder durch Richtlinien regelbar:

§ 78 Abs. 4 NÖ GBedG 2025	Regelt das Ruhen pauschalierter Nebengebühren bei längerer Abwesenheit vom Dienst (ausgenommen Erholungsurlaub)
§ 80 NÖ GBedG 2025	Definiert die Anspruchsvoraussetzungen und Abgeltung von Reisegebühren
§ 85 NÖ GBedG 2025	Legt die Rahmenbedingungen für Bereitschafts- und Rufbereitschaftentschädigungen fest.

Einige Bereiche wurden näher ausgeführt bzw. konkretisiert, und letztlich wurden sachliche Begründungen ergänzt.

Die neuen Nebengebührenordnungen sollen am 1.11.2025 in Kraft treten.

Das Einvernehmen mit der Personalvertretung wurde gem. § 25 Abs. 2 lit c des Personalvertretungsgesetzes hergestellt.

Bürgermeister Ing. Babinsky stellt daher den

Antrag

die Nebengebührenordnungen,

- A) Nebengebührenordnung
für Bedienstete nach dem NÖ GVBG/NÖ GBDO**
- B) Nebengebührenordnung
für Bedienstete nach dem NÖ GBedG 2025**

zu beschließen.

Die Nebengebührenordnung für Bedienstete nach dem NÖ GVBG/NÖ GBDO als auch die Nebengebührenordnung für Bedienstete nach dem NÖ GBedG 2025 soll mit 1.11.2025 in Kraft treten.

Die bisher in Kraft befindliche Nebengebührenordnungen sind ersatzlos aufzuheben.

Folgende Regelungsinhalte sind in den Nebengebührenordnungen enthalten:

- A) Nebengebührenordnung
für Bedienstete nach dem NÖ GVBG/NÖ GBDO**

Gliederung: I. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Sprachliche Gleichbehandlung und Anwendungsbereich:
- § 2 Anspruchsberechtigung
- § 3 Weiterzahlung von Nebengebühren während einer Abwesenheit vom Dienst

II. Abschnitt: Geldbezüge

- § 4 Reisegebühren
- § 5 Fahrtkostenzuschuss
- § 6 Aufwandsentschädigungen
- § 7 Sonderzulagen
- § 8 Bereitschaftentschädigungen
- § 9 Außerordentliche Vorrückungen
- § 10 Außerordentliche Zuwendung für Kinder anlässlich Weihnachten
- § 11 Treuegeld

III. Abschnitt: Naturalbezüge

- § 12 Dienstfahrzeuge

§ 13 FSME-Impfung

IV. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 14 Definition von Begriffen und sonstigen Bestimmungen

§ 15 Streitigkeiten

Beilage 1 - Tätigkeitsbereiche, die zum Bezug einer SEG-Zulage (§7 Abs 6) berechtigen

**B) Nebengebührenordnung
für Bedienstete nach dem NÖ GBedG 2025**

Gliederung: I. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Sprachliche Gleichbehandlung und Anwendungsbereich

§ 2 Anspruchsberechtigung

II. Abschnitt: Geldbezüge

§ 3 Sonderzulagen

III. Abschnitt: Naturalbezüge

§ 4 Dienstfahrzeuge

§ 5 FSME-Impfung

IV. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 6 Definition von Begriffen und sonstigen Bestimmungen

§ 7 Streitigkeiten

Beilage 1 - Tätigkeitsbereiche, die zum Bezug einer SEG-Zulage (§3 Abs 4) berechtigen

Beschluss: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.

Ende öffentlicher Teil:

20 Uhr 42