MARKTGEMEINDE LAXENBURG
BEBAUUNGSPLAN

Gesamtfassung

Stand: 29. September 2026 (26. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Laxenburg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Allgemeines

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, werden, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm die Bebauungsvorschriften für die Marktgemeinde Laxenburg abgeändert.

§ 2 Plandarstellung

(1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH verfaßten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

(2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 22 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Gestaltung der Bauwerke

(1) In den Schutzzonen hat bei Neu-, Zu- und Umbauten eine harmonische Einordnung in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes sowie das gesamte schutzwürdige Ensemble zu erfolgen. Die harmonische Einordnung hat die Bauform und die Technologie des Umgebungsbereichs zu berücksichtigen und bezieht sich insbesondere auf das Volumen und die Proportionen der Baukörper, die Konstruktionsdimensionierung, die Anordnung auf dem Grundstück, die Bauform (Material bzw. Aussehen), die Dachform, die Dachgestaltung (Aufbauten von Dächern) und die Firstsilhouette der Gebäude, die Gebäudehöhe, die Gestaltung der Fassaden und Dächer (Material- und Farbauswahl) sowie die Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore. Weiters sind gestaltungsrelevante technische Aufbauten sowie Einfriedungen in die Beurteilung einzubeziehen.

Die Beurteilung der harmonischen Einbindung eines Projektes in die Schutzzone erfolgt durch ein qualifiziertes Gremium, den Gestaltungsbeirat. Maßgeblich bei der Beurteilung ist vor allem die Wirkung auf die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und

des Objektes sowie auf das gesamte schutzwürdige Ensemble von allgemein (öffentlich) zugänglichen Orten.

(2) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist in den Schutzzonen unzulässig. Ausnahmen müssen vom Gestaltungsbeirat in Hinblick auf seine Zulässigkeit beurteilt werden. Eine solche ist dann gegeben, wenn an der Erhaltung des Gebäudes aufgrund seiner Auswirkungen auf das Ortsbild kein öffentliches Interesse besteht.

(3) In den Schutzzonen ist eine ausschließliche Errichtung und regelmäßige Nutzung von Grundstücken als Abstellanlage für Fahrzeuge und Anhänger unzulässig. Abstellanlagen dürfen nur untergeordnet zu einem Hauptgebäude errichtet werden.

(4) Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlagen innerhalb der Fensterflächen von Hauptfenstern ist in Schutzzonen grundsätzlich unzulässig.

(5) Die Errichtung von Parabolantennen darf in Schutzzonen nur so erfolgen, dass sie vom Öffentlichen Gut aus nicht sichtbar sind.

(6) In Schutzzonen dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterleibungen oder Umrandungen verdeckt werden. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen an Fassaden sind grundsätzlich unzulässig.

(7) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten hat bei Neu-, Zu- und Umbauten eine harmonische Einordnung in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, die erhaltenswürdige Bebauung sowie die Charakteristik des Objektes zu erfolgen. Insbesondere dürfen die Proportionen, Kubaturen und Höhen der Gebäude sowie deren Stellung und Gliederung an der Straßen- bzw. Baufluchtlinie, die Dach- und Fassadengestaltung (Struktur und Farbgebung) sowie die Dachform nicht auffällig von den Bauwerken im Bezugsbereich abweichen bzw. haben sich die Gebäude am umgebenden erhaltenswürdigen Bestand zu orientieren.

(8) Die Errichtung von Holzblockhäusern in alpinem Baustil ist unzulässig.

§ 4 Anordnung der Bauwerke

(1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden, ausgenommen Garagen, nur bis zu einer überbauten Fläche von max. 25 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig.

§ 5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter aus Holz oder Metall bzw. als optisch gegliederte Mauern auszuführen. Einfriedungsmauern dürfen in Höhe und Gestaltung das Ortsbild nicht stören. Außerhalb des erhaltungswürdigen Altortgebietes darf in neu aufgeschlossenen Gebieten die Einfriedung max. 1,50 m hoch sein.

§ 6 Abstellanlagen

(1) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, müssen grundsätzlich gleiche Traufenhöhe, Dachform und -neigung aufweisen.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Wohnbauland bei der Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern so anzuordnen, dass die Ein- und Ausfahrten für mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit hindernisfrei – ohne davor angeordneten Stellplatz und ohne Einfriedung gegen das öffentliche Gut, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung – erfolgen kann. Dieser hindernisfrei befahrbare Stellplatz bzw. der Garagenvorplatz muss eine Tiefe von 6 m aufweisen.

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten (mehr als 2 Wohneinheiten in einem Baukörper in mehreren Geschoßen, die durch ein Treppenhaus erschlossen werden) sind alle Stellplätze für Kraftfahrzeuge so anzuordnen, dass die Ein- und Ausfahrten für jeden Stellplatz hindernisfrei – ohne davor angeordneten Stellplatz und ohne Einfriedung gegen das öffentliche Gut, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung – erfolgen kann. Diese Bestimmung gilt nicht für Stapelgaragen, Duplex-Garagen, Parklifte oder ähnliche technische Einrichtungen innerhalb von Tiefgaragen.

(3) Die Mindestanzahl der in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltend Fassung, zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss im Wohnbauland mit dem in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor multipliziert werden. Bei Wohngebäuden für „Begleitetes Wohnen", „Barrierefreies Wohnen" oder „Junges Wohnen" gemäß den Bestimmungen des § 63 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung, ist pro Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten. In den Baulandwidmungsarten Bauland Industriegebiet, Bauland Betriebsgebiet und Bauland Sondergebiet gelten die Werte gemäß der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltend Fassung.

Gebiet / Art der Wohnung bzw. des Wohngebäudes	Faktor
Wohnungen, die folgende Voraussetzungen erfüllen: - Lage in Geschoßwohnbauten (mehr als 2 Wohneinheiten in einem Baukörper in mehreren Geschoßen, die durch ein Treppenhaus erschlossen werden) mit mindestens 25 Wohneinheiten auf einem Grundstück - Lage im Wohnbauland mit guter Anbindung im öffentlichen Verkehr (Lage des Grundstücks zumindest innerhalb der ÖV-Güteklasse C) sowie im Zentrumsbereich der Ortschaft - siehe Abbildung im Anhang zur Verordnung des Bebauungsplans	1,8
restliche Gebiete / sonstige Wohnbauvorhaben / sonstige Gebäudenutzungen	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

(4) Im Wohnbauland ist bis zu einer Länge der vorderen Grundstücksgrenze von 20 m eine Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten von höchstens 6 m zulässig. Für jeweils weitere 10 m Länge der Grundstücksgrenze erhöht sich das Gesamtausmaß für die Breite von Ein- und Ausfahrten um jeweils 3 m. Eine einzelne Ein- und Ausfahrt darf jedoch eine Breite von 6 m

nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten darf nicht mehr als 50 % der gesamten Straßenfrontlänge betragen, ausgenommen bei Fahnengrundstücken. Zwischen den einzelnen Ein- und Ausfahrten auf demselben Grundstück ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sowie zu Einzelhandelsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben.

§ 7 Freiflächen und Gelände

(1) Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

(1) Werbeflächen, Reklametafeln und -schriften haben sich in Größe und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Errichtung von Werbe- und Informationstafeln ist unzulässig, wenn dadurch Blickbeziehungen auf historisch bedeutsame Gebäude, Freiflächen und Ensembles gestört oder verhindert werden.

(2) Die Mindestgröße von Bauplätzen darf bei Neuparzellierungen im Bauland-Wohngebiet bei offener Bebauungsweise nicht unter 700 m², bei gekuppelter Bebauungsweise nicht unter 400 m² und bei geschlossener Bebauungsweise nicht unter 350 m² liegen. Im Bauland-Agrargebiet darf die Mindestgröße von Bauplätzen, unabhängig von der Bebauungsweise, nicht unter 700 m² liegen.

(3) Bei der Bebauungsdichte „d" ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle im Anhang zu entnehmen.

(4) Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{(x-a)^2}{a^2} \right)}$$

y = bebaubare Fläche in m²
a = 4000
b = 300
x = Fläche des Bauplatzes in m²

(5) Für Grundstücke über 4000 m² sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche.

§ 9 Bebauungsbestimmungen für das Grünland

(1) Die Bestimmungen der §§ 3 bis 6 und 8 gelten sinngemäß auch für Neu- und Zubauten im Grünland sowie für erhaltenswerte Gebäude im Grünland („Geb").

§ 10 "Besondere Bestimmungen"

(1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw.

im Anhang näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

§ 11 Schlußbestimmungen

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

Laxenburg, am 29. September 2026

Für den Gemeinderat

MARKTGEMEINDE LAXENBURG * POL. BEZ. MÖDLING

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 30.09.2026

abgenommen am: 15.10.2026

Bebauungsplan Laxenburg
Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:
29. September 2026

Festlegung „Freiflächen“ gemäß § 7:

F4: Die Freiflächen sind von Bebauung freizuhalten und im Sinne von Grün- und Gartenflächen, Spielplätzen und einem internen Fußwegesystem auszugestalten. Die Errichtung von untergeordneten Bauteilen, die für unterirdische Bauwerke notwendig sind (z.B. Garagenlüftungen), ist zulässig.

F5: Die Freifläche ist als Grünfläche mit einem als Sichtschutz dienenden Baum- und Buschbewuchs auszugestalten. Die Nutzung der Freifläche als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 10:

BB1

An oder gegen die Straßenfluchtlinie ist ein geschlossener Eindruck der Bebauung (z.B. durch Mauern) zu erzielen.

BB2

Für die Hofbebauung ist die Bauklasse II zulässig, wenn dadurch das vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Erscheinungsbild nicht verändert (überragt) wird.

Erläuterung: landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude, wie Schuppen, Maschinenhallen etc. liegen oftmals weit hinter der Straßenfluchtlinie. Wenn das Ortsbild dadurch nicht gestört wird, soll damit den Interessen der Landwirtschaft entsprochen werden.

BB3 Zulässige Dachneigung zwischen 15° und 20°

Erläuterung: Die einheitlich gestaltete Dachlandschaft (rund 17° Dachneigung) in der Maximilian Neuwirt-Gasse soll erhalten bleiben..

BB4 Zulässige Dachneigung rd. 35° (+/- 3°)

Erläuterung: Die einheitlich gestaltete Dachlandschaft in diesem Bereich der Herbert Rauch-Gasse soll erhalten werden.

BB5: Straßenseitig ist die Bauklasse I einzuhalten. An der straßenabgewandten Gebäudefront ist eine Gebäudehöhe von 7,0 m zulässig, sofern die Ziele der Schutzzone (§ 3 Gestaltung der Bauwerke) nicht beeinträchtigt werden. Der höchste Punkt des Gebäudes darf an der straßenabgewandten Gebäudefront nicht über 7,0 m liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014.

BB6: Der höchste Punkt des Gebäudes darf nicht über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014.

BB7: Das Hauptgebäude ist wahlweise an eine der beiden gegenüberliegenden Baufluchtlinien mit Anbaupflicht (Karl Schreiweis-Gasse, Friedrich Stöckler-Platz, Martin Ebner-Gasse) anzubauen. Garagen sind an die Baufluchtlinie entlang der Karl Schreiweis-Gasse bzw. der Martin Ebner-Gasse anzubauen.

BB8: Der höchste Punkt des Gebäudes darf maximal 3 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014.

BB9: Der höchste Punkt des Gebäudes darf nicht über der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014.

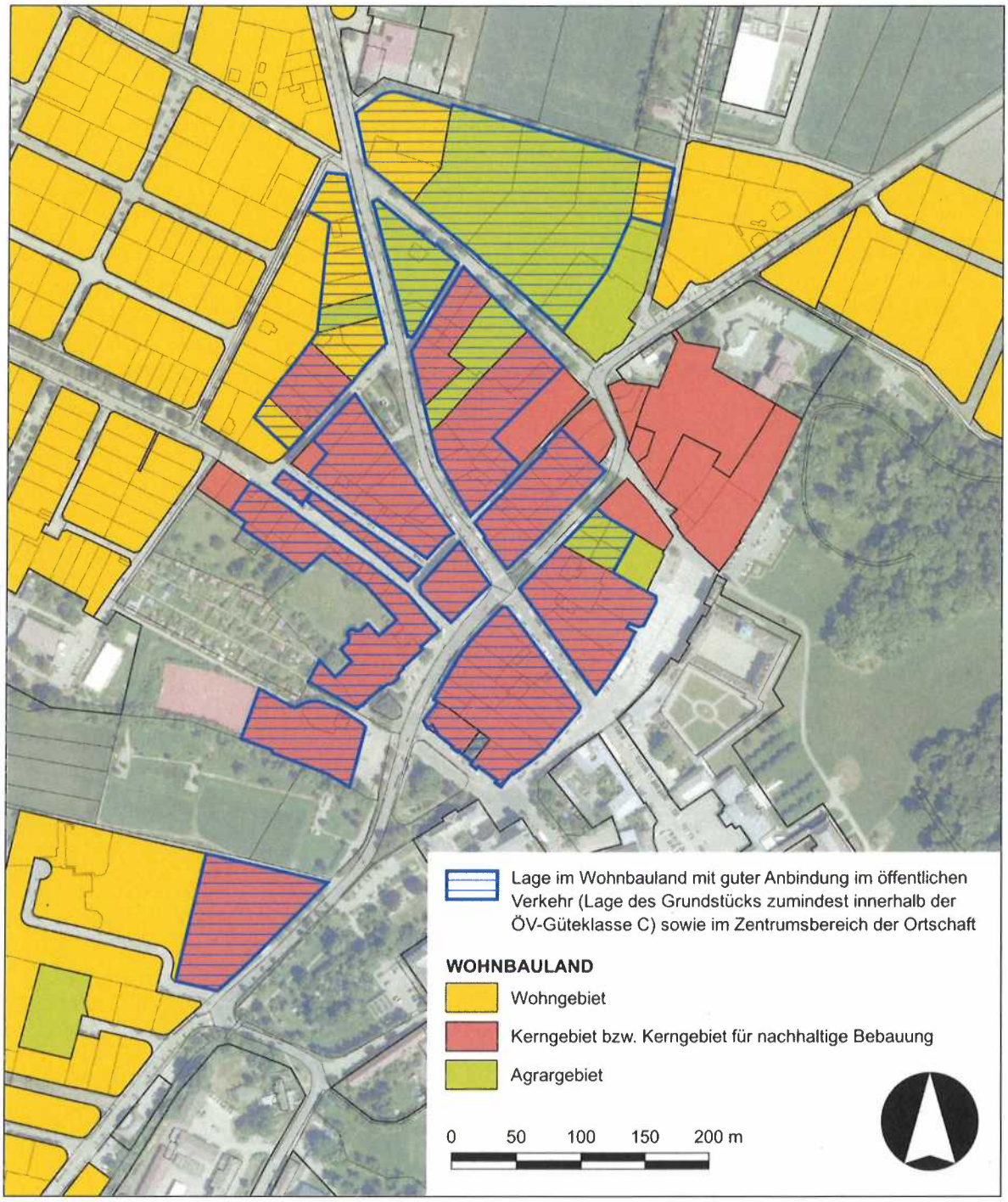
BB10: Das Bezugsniveau wird über die beiliegende Plandarstellung des Zivilgeometers Dipl.-Ing. Helmut Frosch (Höhenvermessung zur Festlegung des Bezugsniveaus, Guntramsdorfer Straße 4, GZ.: 11312/26, Baden, am 03.02.2026) festgelegt. Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus bezieht sich auf das Grundstück Nr. 561/7, KG Laxenburg, das durch eine farbige Randlinie markiert ist. Es wird kein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus festgelegt.

TABELLE: Bebauungsdichte „d“

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche im m² (Bauplatz)
y = bebaubare Fläche in m²

Bauplatz in m²	bebaubare Fläche in m²	Bauplatz in m²	bebaubare Fläche in m²	Bauplatz in m²	bebaubare Fläche in m²	Bauplatz in m²	bebaubare Fläche in m²
100	66,66	1100	206,62	2100	264,00	3100	292,31
150	81,38	1150	210,50	2150	265,99	3150	293,15
200	93,67	1200	214,24	2200	267,91	3200	293,94
250	104,40	1250	217,86	2250	269,77	3250	294,68
300	113,99	1300	221,35	2300	271,56	3300	295,37
350	122,72	1350	224,72	2350	273,29	3350	296,01
400	130,77	1400	227,98	2400	274,95	3400	296,61
450	138,24	1450	231,14	2450	276,56	3450	297,15
500	145,24	1500	234,19	2500	278,11	3500	297,65
550	151,82	1550	237,14	2550	279,60	3550	298,10
600	158,03	1600	240,00	2600	281,02	3600	298,50
650	163,93	1650	242,77	2650	282,40	3650	298,85
700	169,54	1700	245,45	2700	283,71	3700	299,16
750	174,89	1750	248,04	2750	284,98	3750	299,41
800	180,00	1800	250,55	2800	286,18	3800	299,62
850	184,89	1850	252,98	2850	287,33	3850	299,79
900	189,59	1900	255,33	2900	288,43	3900	299,91
950	194,10	1950	257,61	2950	289,48	3950	299,98
1000	198,43	2000	259,81	3000	290,47		
1050	202,60	2050	261,94	3050	291,42		

Abbildung „Lage im Wohnbauland mit guter Anbindung im öffentlichen Verkehr (Lage des Grundstücks zumindest innerhalb der ÖV-Güteklasse C) sowie im Zentrumsbereich der Ortschaft“



Naturaufnahme M=1:500

Guntramsdorfer Straße 4

Gst. 561/7

2361 Laxenburg

KG: 16117 Laxenburg

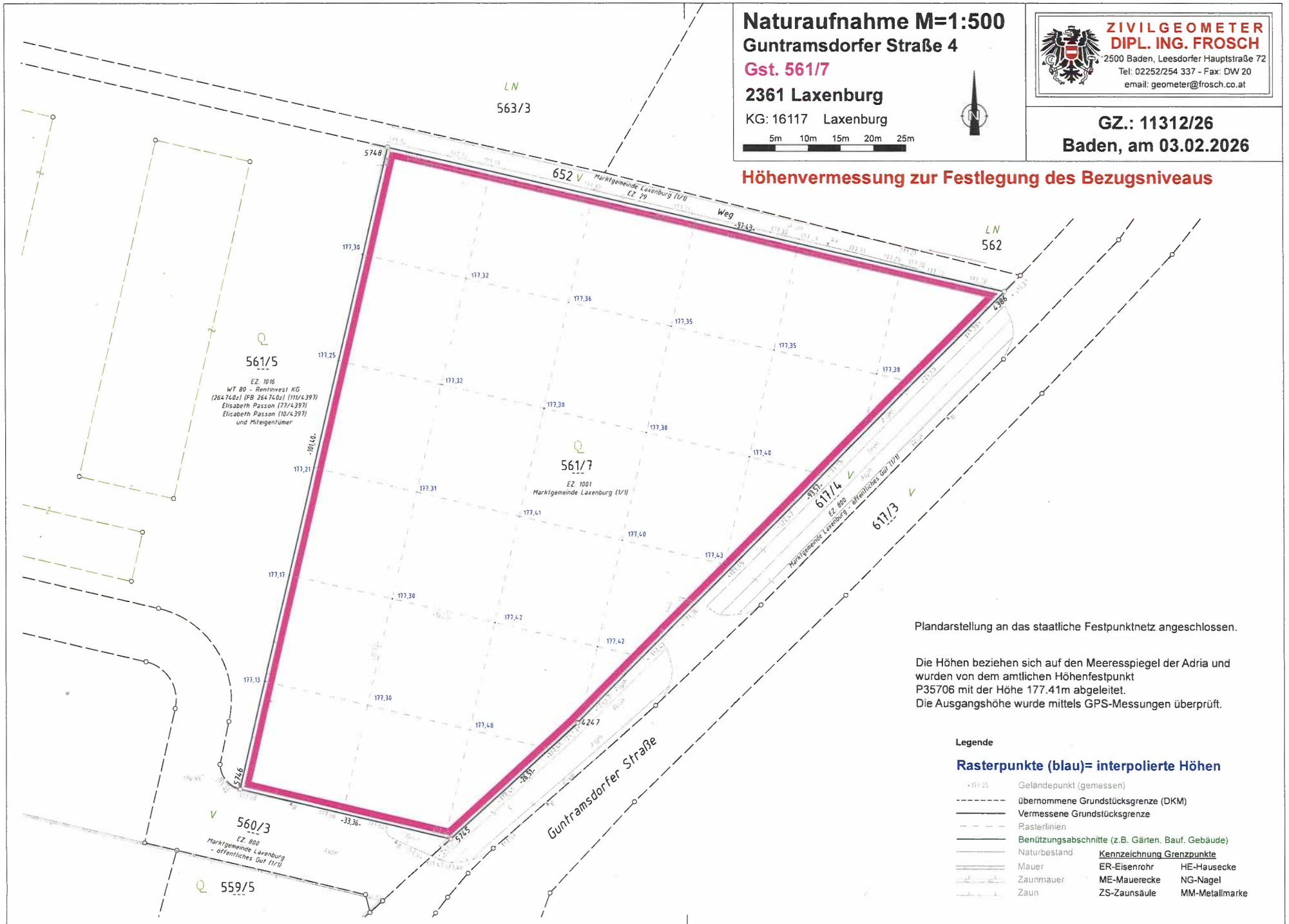
5m 10m 15m 20m 25m

ZIVILGEOMETER
DIPL. ING. FROSCH
2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72
Tel: 02252/254 337 - Fax: DW 20
email: geometer@frosch.co.at

GZ.: 11312/26

Baden, am 03.02.2026

Höhenvermessung zur Festlegung des Bezugsniveaus



Plandarstellung an das staatliche Festpunktnetz angeschlossen.

Die Höhen beziehen sich auf den Meeresspiegel der Adria und wurden von dem amtlichen Höhenfestpunkt P35706 mit der Höhe 177.41m abgeleitet.
Die Ausgangshöhe wurde mittels GPS-Messungen überprüft.

Legende

Rasterpunkte (blau)= interpolierte Höhen

- Geländepunkt (gemessen)
- übernommene Grundstücksgrenze (DKM)
- Vermessene Grundstücksgrenze
- Rasterlinien
- Benützungsabschnitte (z.B. Gärten, Bauf. Gebäude)
- Naturbestand

Kennzeichnung Grenzpunkte

Mauer	ER-Eisenrohr	HE-Hausecke
Zaunmauer	ME-Mauerecke	NG-Nagel
Zaun	ZS-Zaunsäule	MM-Metallmarke