Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa

Margarethner Straße 19, 2431 Enzersdorf an der Fischa
Telefon: 02230/8466 • Fax: 02230/8466-22 • E-Mail: gemeinde@enzersdorf-fischa.gv.at
Land: NÖ – Polit. Bezirk: Bruck/Leitha

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa hat in seiner Sitzung am 15.12.2025, TOP 17, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende Verordnung beschlossen:

Verordnung

§ 1

Aufgrund der §34 Abs. 1 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa" abgeändert.
Die Plandarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/B01, Blatt 1, 2, 4 und 5, wird durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/B02, Blatt 1, 2, 4 und 5 erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H." ersetzt und die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend dem Änderungspunkt 1 der Plandarstellung Pl. Nr. R-1201/BEB/GES/E02 festgelegt.

§ 2

Die **Bebauungsvorschriften** werden geändert und lauten wie folgt:

(1) Geltungsbereich

Die Bebauungsbestimmungen gelten entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplans „Enzersdorf an der Fischa" für das gesamte Wohnbauland der Katastralgemeinden Enzersdorf an der Fischa und Margarethen am Moos.

(2) Mindestgröße von Bauplätzen

a. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o"), 500 m² in der gekuppelten („k") und „einseitig offenen" („eo") sowie 400 m² in der geschlossenen („g") Bebauungsweise betragen.

b. Bei Fahnengrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche.

c. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 10 angeführten Baulandbereiche (BB1).

(3) Mindestbreite von Bauplätzen

a. Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o") Bebauungsweise mindestens 15 m, in der gekuppelten („k") und einseitig offenen („eo") Bebauungsweise mindestens 12 m sowie in der geschlossenen („g") Bebauungsweise mindestens 9 m betragen.

b. Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss") eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 zulässig.

(4) Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

a. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

b. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen.

(5) Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

a. Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 8 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten und dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

(6) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

a. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,60 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Sockel dürfen maximal 60 cm hoch errichtet werden.

b. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Stützmauern, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 60 cm überragt werden darf.

(7) Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzsichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig.

(8) Freiflächen

Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F1 ist als Grünfläche (Garten) zu gestalten bzw. zu erhalten.

(9) Transportable Anlagen

Das dauerhafte Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet.
Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

(10) Grundflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

a. Als sickerfähige Grundflächen gelten frei von Unterbauung (ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,8 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt) gehaltene sowie begrünt (z. B. als Rasen-, Wiesen- oder sonstige Vegetationsflächen) ausgeführte Flächen.

b. Je Bauplatz sind zumindest zwei Drittel der gem. im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte unverbaubaren Fläche sickerfähig zu gestalten.

c. Eine Aufteilung der sickerfähigen Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mind. 50 m² aufweisen.

d. Ausgenommen von dieser Regelung sind mit vor dem 01.10.2025 baubehördlich bewilligten Gebäuden bebaute Bauplätze, wenn das Ausmaß der unter Punkt 10.b. vorgegebenen sickerfähig auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß versiegelten Flächen nicht erreicht werden kann. Der bis zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil ist jedoch künftig nicht weiter zu reduzieren.

(11) Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

Besondere Bestimmungen 1 (BB1)
Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 1.000 m² und das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, mindestens 15 m betragen. Bei Fahnenparzellen bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß der Bauplatzgröße ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche und ist eine Unterschreitung der Mindestbreite für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) zulässig.

§3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

für den Gemeinderat

Marktgemeinde Enzersdorf a. d. Fischa
BH Bruck a. d. Leitha, NÖ.

NAbg. Werner Herbert
Bürgermeister

angeschlagen am 28.01.2026
abgenommen am 12.02.2026