



# MARKTGEMEINDE TULLNERBACH

Hauptstraße 47, 3013 Tullnerbach  
Telefon 02233/52288-0, Fax 02233/52288-20  
E-Mail: [gemeinde@tullnerbach.gv.at](mailto:gemeinde@tullnerbach.gv.at)  
DVR-Nr.: 3522, UID-Nr.: ATU16252506



21. Jan. 2026

## KUND M A C H U N G

Marktgemeinde Tullnerbach

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat am **30.09.2025 / Top 14** (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung folgende Verordnung beschlossen:

### Verordnung

#### § 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 10/2024, wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Tullnerbach (Plandarstellung und Bebauungsvorschriften) abgeändert (10. Änderung des Bebauungsplanes).

#### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundstücke ist dieser Verordnung sowie der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung, verfasst von Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, unter der Zahl **24-91/BBPL/301-10AE** zu entnehmen.

#### § 3

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

### I. ABSCHNITT: Bebauungsvorschriften für das Bauland

#### § 4

#### Mindestmaße von Bauplätzen, Bauplatzausnutzung und Baukörpergestaltung

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf bei offener Bauweise 800 m<sup>2</sup>, bei gekuppelter Bauweise 700 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bauweise 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- (2) Für den gesamten Ortsteil „Lawies“ nördlich der Bahn hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.300 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite dieser Bauplätze 20 m an der Straßenfront zu betragen. Ausgenommen davon sind Fahnenparzellen, wobei der streifenförmige Teil des Fahnengrundstücks maximal 5,0 m betragen darf.
- (3) Scheinen in der Plandarstellung des Bebauungsplans in der Kreisschablone die Signaturen D1, D2, D3 oder D4 auf, so ist die Bebaubarkeit des Bauplatzes der Bebauungsdichtetabelle zu entnehmen (siehe Anhang 1). Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.
- (4) Bei der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland gemäß § 10 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 9/2024 sind die Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans jedenfalls auch bei bereits bebauten Bauplätzen einzuhalten.

## § 5

### Gestaltung des Geländes und der Einfriedungen

- (1) Stützmauern an den Straßenfluchtlinien dürfen eine Höhe von 1,5 m an ihrem höchsten Punkt nicht überschreiten. Abweichungen von dieser Festlegung können bewilligt werden, wenn der Verlauf des gewachsenen Geländes dies erfordert.
- (2) Die Böschungsneigung bei Erdböschungen ohne künstliche Befestigung (eine künstliche Befestigung wären z.B. Löffelsteine) darf maximal 2:3 betragen.
- (3) Einfriedungen als bauliche Anlagen gegen öffentliche Verkehrsflächen müssen die Durchsicht gewährleisten und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Diese sind mit einem Sockel von mindestens 0,3 m und maximal 1,5 m über dem Gehsteigniveau bzw. Straßenniveau zu errichten. Auf den Sockel darf ein Zaunfeld (Absturzsicherung) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden.
- (4) Abweichungen hinsichtlich den Bestimmungen über die Einfriedungen bedürfen eines positiven Gutachtens zum Ortsbild im Sinn des § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 9/2024.
- (5) Die Bestimmungen des § 5 gelten nicht für die Widmung Bauland-Sondergebiete (BS).

## § 5a

### Gestaltung und Verbot von Werbeanlagen

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

2. Die Werbeanlagen haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Umgebung ist hierbei jener Bereich, der vom Standort der Werbeanlage optisch beeinflusst wird.
3. Die Dominanz von Werbeanlagen im Ortsbild ist zu vermeiden, die Maßstäblichkeit grundsätzlich zu wahren.
4. Für Werbeanlagen auf Verkehrsflächen gilt eine maximale Größe von 10 m<sup>2</sup>.
5. Im Bauland ist maximal eine Werbeanlage je Liegenschaft zulässig. Für diese gilt eine maximale Größe von 10 m<sup>2</sup>. Werden Werbeanlagen auf zwei benachbarten Liegenschaften errichtet, so ist deren Abstand zueinander so zu wählen, dass dieser mindestens der dreifachen Breite der größeren Werbeanlage entspricht.

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

- (5) Die Nutzung von Brandwänden (Feuermauern) zu Werbezwecken (Werbetafeln, Bespannung mittels Textilien oder Folien, Fassadenmalerei, Projektionen, etc.) ist daran gebunden, die vorhandene bauliche Situation gestalterisch aufzuwerten.

Dabei ist auf eine dem Gebäudebestand entsprechende maßstäbliche Werbeflächenanordnung zu achten, jedenfalls darf sie nicht mehr als 30% der Feuermauer einnehmen.

- (6) Bei Beleuchtung oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist hinsichtlich der Lichtintensität und der verwendeten Leuchtmittel ausreichend Bezug zum Umfeld herzustellen. Eine Blendwirkung ist in jedem Fall auszuschließen. Hierfür sind die Richtlinienvorschriften für den Straßenbau einzuhalten.

- (7) Unzulässig sind Werbeanlagen

1. auf oder an Bäumen,
2. auf oder an Leitungsmasten, Verkehrsmasten, Masten für Sende- und Empfangsanlagen sowie sonstige Gittermasten
3. auf Dächern über der Dachtraufe bzw. Attikaoberkante
4. auf gliedernden Architekturteilen, Balkonen, Erkern, Türen, Toren, Fensterläden
5. an Einfriedungen
6. auf Gerüsten und Kränen (zeitlich begrenzte Ausnahmen sind zulässig)
7. außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Bereichen an baulichen Anlagen wie z.B. Türmen oder Kaminen
8. auf oder an Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie topographisch markanten Bereichen
9. an Brücken (außer mit Sondergenehmigung)
10. auf Straßenbegleitgrünflächen zwischen Fahrbahn und anderen Verkehrsflächen (z.B. Gehwege, Radwege) (außer an von der Gemeinde entgeltlich zur Verfügung gestellten Werbeflächen).

- (8) Großflächige Werbeanlagen sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> im gesamten Ortsgebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind befristete Bewilligungen von Einfriedungen von Baustellen sowie Bandenwerbung auf Sportplätzen.

## § 6

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

- (1) Bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige (Bau-)Vorhaben in den **erhaltungswürdigen Altortgebieten** sind nur dann zulässig, wenn die Projekte den baulichen Strukturen des Altbestandes im erhaltungswürdigen Altortgebiet entsprechen. Eine zeitgemäße architektonische Gestaltung ist dabei möglich.
- (2) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten sind als Dachformen für Hauptgebäude grundsätzlich nur das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Bei Anbauten, Zubauten, Erkern, Veranden u. dgl. sowie bei Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- (3) Für Neben- und Betriebsgebäude im erhaltungswürdigen Altortgebiet A<sub>2</sub> (Hauptstraße / Knabstraße), die straßenseitig nicht sichtbar sind, gelten die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 nicht.

- (4) Für die in der Plandarstellung mit (S) ausgewiesenen „Schutzzone-Objekte“ gelten die in der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 9/2024 festgelegten Bestimmungen für Schutzzone sinngemäß für das entsprechend gekennzeichnete Objekt.
- (5) Der Abbruch von Schutzzone-Objekten ist verboten.
- (6) Entspricht die äußere Gestaltung eines **Schutzzone-Objektes** im wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten ergänzend zu den vorgenannten Bestimmungen für die erhaltungswürdigen Altortgebiete zumindest folgende charakteristischen optischen Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
- o Fassadenteilung (Hauptgesimse);
  - o Fensterabstände und -umrahmungen;
  - o Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - o Fassadengliederung und -struktur.
- Historische, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale wie Holzveranden oder Holzverzierungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (7) Für die nach außen wirksame Gestaltung eines **Schutzzoneobjektes** sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen und -sprossen, Verkleidungen, Entlüftungsrohre, Dachrinnen u.dgl.).
- (8) Technische Elemente wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Entlüftungsrohre, Geländer, Beleuchtungskörper u.dgl. **an einem Schutzzoneobjekt** sind so zu gestalten und anzubringen, dass auf das Erscheinungsbild des **Schutzzoneobjektes** der geringst mögliche Einfluss ausgeübt wird.
- (9) Wenn anzeige- oder bewilligungspflichtige (Bau-)Vorhaben an Schutzzone-Objekten bzw. bewilligungspflichtige Bauvorhaben in den erhaltungswürdigen Altortgebieten durch ihren Umfang oder die Baumassengestaltung eine **wesentliche Veränderung des betroffenen Bereiches** erwarten lassen, kann zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben seitens der Gemeinde ein **Ortsbildgutachten** im Sinne des § 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 9/2024 eingeholt werden.

## § 7

### Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) Auf einem Bauplatz im Bauland-Wohngebiet dürfen **höchstens zwei** Nebengebäude im Sinne von § 4 Z 6 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 9/2024 errichtet werden.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet darf die Grundrissfläche der Nebengebäude bei einer Bauplatzgröße unter 1.000 m<sup>2</sup> insgesamt 10 % der Bauplatzgröße, bei einer Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr **insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen**. Die Grundrissfläche eines Nebengebäudes darf im Bauland-Wohngebiet 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Für das Grundstück Nr. 199/2, KG Tullnerbach, gelten für den nördlich gelegenen seitlichen Bauwuch folgende Bestimmungen: Die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaus ist in einem Mindestabstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen. Eine Einfahrt ist in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

## § 8

### Abstellanlagen

- (1) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen:
1. Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist in einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zulässig.
  2. Die straßenseitige Front einer Kleingarage sowie von Stellplätzen darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

3. Pro neu geschaffener Wohneinheit sind auf einem Grundstück 2 private Abstellanlagen herzustellen.
  4. Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen Abstandes von 1 m zwischen Garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.
- (2) Bei der Neuanlage von nicht überdeckten oder überdachten Stellplätzen mit 4 oder mehr Kfz-Stellplätzen muss pro 4 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Baum, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm), gepflanzt werden. Es sind Hochstämme zu verwenden, die nach und nach bis zum Lichtraumprofil aufgeastet werden können. Der Standort ist so zu wählen, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird, wobei ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 30 m<sup>3</sup>) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflügen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

## II. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

### § 9

#### Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

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

### § 10

#### Schlussbestimmungen

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

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat in seiner Sitzung am **30.09.2025** vorstehende Verordnung beschlossen.

Diese Verordnung ist ein wesentlicher Bestandteil der Kundmachung vom **22.12.2025**

Der Bürgermeister:

Stefan-Paul Porteder

Tullnerbach, am **22.12.2025**



Der Bürgermeister:

Stefan-Paul Porteder

Tullnerbach, am **22.12.2025**



Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am **19.1.2026**

NÖ Landesregierung  
im Auftrage

Kundmachung am: **22.12.2025**  
Abnahme am: **07.01.2026**

Vorstehende Kundmachung war in der Zeit von **22.12.2025 bis 07.01.2026** an der hieramtlichen Amtstafel angeschlagen.

Tullnerbach, am **07.01.2026**

Der Bürgermeister:

Stefan-Paul Porteder

