



# Marktgemeinde TEESDORF

2524 Teesdorf, Schulstraße 11  
Telefon: 02253/81440 Email: [gemeinde@teesdorf.at](mailto:gemeinde@teesdorf.at)  
Land Niederösterreich Verwaltungsbezirk Baden

Zl: 102/0

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teesdorf beschließt in seiner Sitzung am 16.12.2025, TOP 14 folgende

### VERORDNUNG

**§1** Aufgrund des §34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Teesdorf (Katastralgemeinde Teesdorf) dahingehend geändert, dass die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

**§2** Die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Teesdorf werden wie folgt abgeändert:

#### A) ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

##### I. Bauliche Ausnutzbarkeit

##### a) gilt nur für Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet:

1. Für Bereiche mit der Bebauungshöhe „c“ wird ein Gebäudeumriss gem. Abbildung 1 (Giebelansicht) auf Basis einer max. Firsthöhe von 9 m (Satteldach) bzw. 6,5 m (Pulldach) sowie einer Neigung des Umrisses von 45° (Satteldach) bzw. 10° (Pulldach) definiert. Dieser gem. Abbildung 1 definierte Umriss kann durch die künftige Bebauung unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.
2. Für Bereiche mit der Bebauungshöhe „c\*“ wird ein Gebäudeumriss gem. Abbildung 2 (Giebelansicht) auf Basis einer max. Gebäudebreite von 12 m, einer Firsthöhe von 13 m (Satteldach) bzw. 9,5 m (Pulldach) sowie einer Neigung des Umrisses von 45° (Satteldach) bzw. 10° (Pulldach) definiert. Dieser gem. Abbildung 2 definierte Umriss kann durch die künftige Bebauung unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

3. Für den Bereich mit der „einseitig offenen“ Bauweise gilt, dass das Hauptgebäude an jener seitlichen Grundstücksgrenze mit Anbauverpflichtung angebaut werden muss und an der anderen seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze ein Bauwisch einzuhalten ist.
  
4. Für die Bauklasse „I, 7“ gilt: „Die Bauklasse I gilt für alle Gebäude ausgenommen jener mit Pult- oder Flachdach, welche bis zu einer Gebäudehöhe von 7m errichtet werden dürfen, wobei diese Gebäudehöhe mit keinem Bauteil, wie z.B. aufgesetztem Dachteil, zurückgesetztem Geschoß, etc. überschritten werden darf. Untergeordnete Bauteile wie z.B.: Schornsteine, Zierglieder, Solareinrichtungen, etc. sind von der absoluten Gebäudehöhe von 7m ausgenommen.“
  
5. Die Mindestgröße bei Neuparzellierung von Bauplätzen im „Bauland – Kerngebiet“, „Bauland – Wohngebiet“ und „Bauland – Agrargebiet“ beträgt bei:

offener Bauweise	500 m <sup>2</sup>
offener/gekuppelter Bauweise	400 m <sup>2</sup>
geschlossener Bauweise	300 m <sup>2</sup>

Davon abweichend darf das Ausmaß neu zu schaffender Bauplätze in den Widmungskategorien „Bauland – Kerngebiet“, „Bauland – Wohngebiet“ und „Bauland – Agrargebiet“ mit „Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten“ jene in Anhang 2 dargestellten Mindestgrößen nicht unterschreiten.

6. Im BW und BA ist zwischen Garagen und Straßenfluchtlinien ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich ist zur Straße hin offen zu gestalten bzw. mit einem elektrischen Tor samt Fernsteuerung auszustatten.

**b) gilt nur für Betriebsbauland sowie Aufschließungszonen:**

1. Im „Bauland-Betriebsgebiet-produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Handel“ (BB-pG-DL-H) darf die Bauklasse II (5m bis 8m) bzw. bei Festlegung einer max. Bebauungshöhe die ausgeführte Bebauungshöhe 5m nicht unterschreiten. § 53a Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 ist nicht anzuwenden.

**II. Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen**

1. Bei Neubauten sind mindestens 25% des Baugrundstückes als versickerungsfähige Fläche auszuführen.

2. Bei Zu- und Umbauten, bei denen im Bestand zu mindestens 25% des Baugrundstückes als versickerungsfähige Fläche vorliegen, sind zumindest 25% als versickerungsfähige Fläche zu erhalten.
3. Liegt der Anteil der versickerungsfähigen Flächen bei bebauten Grundstücken unter 25%, ist bei Zu- und Umbauten der bestehende Anteil zu bewahren.
4. Die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern hat auf Eigengrund zu erfolgen.

### **III. Begrünung von Dachflächen**

1. Innerhalb des Baulandes sind Dachflächen über 100 m<sup>2</sup>, welche eine Dachneigung bis maximal 15° aufweisen, zu begrünen und als solche zu erhalten, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaues als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Ausgenommen sind Teile der Dachhaut, welche eine transparente Deckung aufweisen, technische Aufbauten im absolut erforderlichen Ausmaß, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen im unmittelbaren Bereich der Paneele.

### **IV. KFZ Stellplätze**

1. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen für Personenkraftwagen auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
  - mind. 2,0 PKW-Stellplätze auf Eigengrund.
  - Ausgenommen davon sind Wohnhäuser, die dem Konzept „Junges Wohnen“ oder „Seniorenwohnen“ zugeordnet sind. Hier gilt ein wohnungsbezogener Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die für das Bauvorhaben ermittelte Anzahl an Stellplätzen ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

2. Je Bauplatz im „Bauland – Kerngebiet“, „Bauland – Wohngebiet“ und „Bauland – Agrargebiet“ ist die Errichtung von wahlweise einer Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6 Meter bzw. zwei Einfahrten mit maximalen Breiten von je 3,5 Meter aus der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

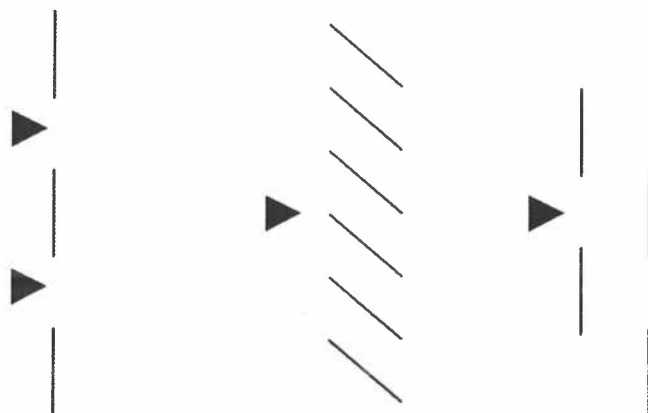
3. Für „Bauland – Kerngebiet“, „Bauland – Wohngebiet“, „Bauland – Agrargebiet“ und Bauland-Betriebsgebiet gilt: Innerhalb von Bereichen ab 5 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist je 5 Stellplätze unmittelbar angrenzend 1 Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 m Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat.

**V. Pflege des Ortsbildes (gilt nur für Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet)**

1. Plakatwände und Werbeaufschriften jeder Art auf Dächern, Brandmauern, Einfriedungen und in Vorgärten sind verboten. Ausgenommen davon sind: Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, Plakatanschläge in maßvoller Form an Litfaß-Säulen und Wartehäuschen. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.
2. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb, jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebs, zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

**VI. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (gilt nur für Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet)**

1. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind durchsichtig auszuführen. Die Durchsicht muss mindestens 30% im rechten Winkel zur Zaunebene betragen. Die Höhe des massiven Sockels ist mit maximal 50 cm gemessen ab Gehsteigoberkante begrenzt. Nicht zulässig sind die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen sowie dicht aneinandergesetzte Zaunlatten. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 150 cm betragen.  
z.B.:



zulässig (30% Durchsicht)

nicht zulässig (< 30% Durchsicht)

2. Zaunfelder sind aus Einzelementen oder einfach gestalteten Gitterelementen aus Holz oder Metall herzustellen, Maschendrahtgeflechte zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

## **VII. Wohnwagen-Stellplätze**

1. Das Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, KFZ-Aufbauten u.ä. ist im Grünland generell verboten, ansonsten nur auf dafür behördlich genehmigten Stellplätzen gestattet.

## **VIII. Freifläche (F)**

1. Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei das Aufstellen von Spielgeräten und Pergolen zulässig ist.

## **IX. Bauten im Grünland**

1. Für erhaltenswerte Bauwerke („Geb“) im Grünland gelten die Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie die Punkte II. - VIII. der „Allgemeinen Bebauungsvorschriften“.

## **B) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR TEILGEBIET „A“**

Ergänzend bzw. ersetzend zu den unter §2 angeführten Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Teesdorf gelten für das mit „A“ gekennzeichnete Teilgebiet folgende Punkte:

1. Der Dachfirst ist im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze auszurichten.
2. Die Hauptbaukörper sind bei gekuppelter Bauweise bzw. der „einseitig offenen“ Bauweise längs-rechteckig zur Straßenfluchtlinie, entsprechend der Anbauverpflichtung zu proportionieren.
3. Die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses darf maximal 30 cm über dem Niveau in der Straßenfluchtlinie liegen.

4. Zwischen Garagen und der Straßenfluchtlinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Der Zufahrtbereich ist zur Straße offen zu gestalten bzw. mit einem elektrischen Tor samt Fernbedienung auszustatten.

**§3** Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind sowie die Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt Teesdorf 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.

Teesdorf, am 28.04.2026

Der Bürgermeister:

The image shows a circular official seal of the Marktgemeinde Teesdorf, Bezirk Baden. The seal features a central coat of arms and is surrounded by the text 'Marktgemeinde Teesdorf' and 'Bezirk Baden'. Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink.

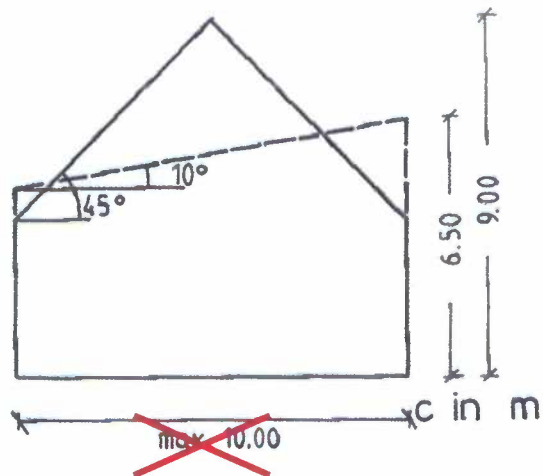
Angeschlagen am: 28.04.2026

Abgenommen am: 13.05.2026

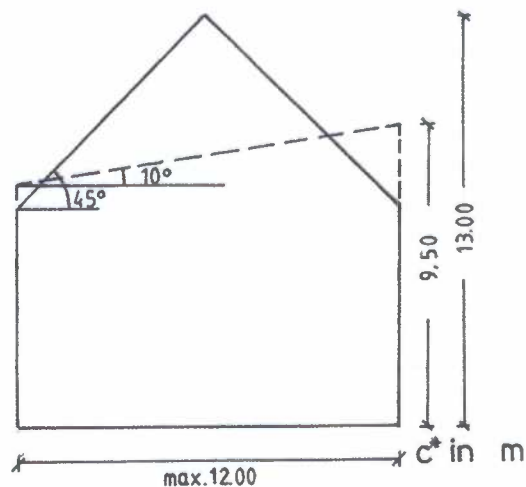
# Beilage zur Verordnung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Teesdorf

## ANHANG 1

Zu §2. A) Absatz I. a) Punkt 1. : maximale Gebäudehöhe „c“ (Abbildung 1)  
Für den Baukörper kann jeweils nur **eine** Variante (entweder „Satteldach“ oder „Pultdach“) gewählt werden. Die Kombination für ein und denselben Baukörper ist nicht zulässig.



Zu §2. A) Absatz I. a) Punkt 2.: maximale Gebäudehöhe „c\*“ (Abbildung 2)  
Für den Baukörper kann jeweils nur **eine** Variante (entweder „Satteldach“ oder „Pultdach“) gewählt werden. Die Kombination für ein und denselben Baukörper ist nicht zulässig.



## ANHANG 2

Mindestgrößen neu zu schaffender Bauplätze in den Widmungskategorien Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet mit „Beschränkung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten“. Davon ausgenommen sind weitere Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes.

Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet mit Beschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten	Mindestgröße [m <sup>2</sup> ]
6 Wohneinheiten	750
7 Wohneinheiten	875
8 Wohneinheiten	1.000
9 Wohneinheiten	1.125
10 Wohneinheiten	1.250
11 Wohneinheiten	1.375
12 Wohneinheiten	1.500
13 Wohneinheiten	1.625
14 Wohneinheiten	1.750
Ab 15 Wohneinheiten	1.875