

INFORMATIONSBLATT – KLEINGARTEN

Kontakt : Stadtgemeinde Klosterneuburg Baubehörde
Ing. Gabriele Preitler Tel.02243/444-387
stadtamt@klosterneuburg.at

15.09.2020

Folgende Bestimmungen sind bei Neu- Zu- und Umbauten im Grünland Kleingärten einzuhalten:

Die gesetzlichen Grundlagen im Grünland Kleingarten

- Niederösterreichisches Raumordnungsrecht 2014 L i.d.g.F.
- Niederösterreichische Bauordnung 2014 i.d.g.F.
- Niederösterreichisches Kleingartengesetz i.d.g.F.
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bauvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg

Wichtige Ausschnitte aus dem Niederösterreichischen Kleingartengesetz:

Abschnitt 3 § 6 Zulässigkeit

Abs. 1

- nur **eine Kleingartenhütte** auf jeder Kleingartenfläche (Parzelle), für die widmungsgemäße Nutzung (Freizeitwohnen)
- Nebengebäude sind **nicht zulässig**
- nicht unterkellerte Gerätehütten mit einer Fläche von max. 4m² und einer Höhe von max. 2m, die direkt an die Kleingartenhütte, ohne Durchgang, angebaut sind oder Gewächshäuser mit den gleichen Ausmaßen und die für die widmungsgemäße Nutzung erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind zulässig

Abs. 2

- die **max. Bebauungsdichte** darf **20 %** der Fläche des einzelnen Kleingartens nicht übersteigen
- die **max. bebaute Fläche** der Kleingartenhütte beträgt **37 m²**
- es müssen eine **max. Traufenhöhe** von **3,00** m und die **max. Firsthöhe** von **4,70** m eingehalten werden

Anmerkung:

Der First ist als obere waagrechte Schnittlinie zweier ansteigender Dachflächen zu verstehen.

Die Traufenhöhe ist mit dem Verschnitt der Gebäudefront und der Dachhaut begrenzt. (§53NÖBO2014)

- die **max. Größe** für **Vordächer, Dachvorsprünge** und ähnliche offene, nicht raumbildend ausgeführte **Vorbauten** entspricht **45%** der Grundrissfläche

- die **max. Größe** für befestigte **Terrassen** ist mit **16 m²** festgelegt
- In **Kleingartenanlagen**, in welchen die überwiegende Zahl der Kleingartenhütten auf Pfeilern errichtet sind, darf die max. Höhe von **2,5m** nicht überschritten werden, für die **Bemessung der Höhen** ist die Bodenplattenoberkante (Fußbodenniveau) maßgebend.

Anmerkung:

In Hochwasserüberflutungsgebieten muss das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen jedenfalls mind. 30 cm über dem hundertjährigen Hochwasser liegen. (OIB RL.3 Pkt. 6.3)

Abs.3

- die Errichtung von **Schornsteinen** (ausgenommen für Gasfeuerstätten) ist verboten
- **Abstellanlagen für KFZ dürfen nur auf den Gemeinschaftsanlagen errichtet und nur als Abstellplätze ausgeführt werden**
- Die Einfriedung zwischen den einzelnen Kleingärten und gegen die Haupt- und Nebenwege dürfen **höchstens 1m**, gegen den allgemein zugänglichen Bereich 1,5m hoch ausgeführt werden.

Für die **Höhenberechnung** maßgebend ist gem. § 53 Abs. 1 NÖ BO2014 die bestehende oder bewilligte Höhenlage des Geländes.

Die Veränderung der Höhenlage ist gem. §14 NÖ BO2014 sofern sich diese auf die Berechnung der Höhe von den Gebäuden auswirkt ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Gem.§67 NÖ BO2014

- darf bei Geländeänderung die Standsicherheit oder das angrenzende Gelände nicht gefährdet werden
- diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als 0,5m erhöht oder abgesenkt wird

Abschnitt 3 § 7 Bauliche Gestaltung

Abs.2

- **Außenwände** von **Kleingartenhütten**, die an **Nachbargrenzen** (Grenzen zwischen zwei Kleingärten) **angebaut** werden, müssen **öffnungslos** und mindestens **brandhemmend** (REI 30) sein. (§7a Abs.4 ist zu beachten)

Abschnitt 3 § 7 a Anordnung und Abstände

Abs.1

- **Kleingartenhütten** müssen von den **Achsen** der **Aufschließungswege** folgende **Mindestabstände** einhalten:
 - 3,50m bei Hauptwegen
 - 2,50m bei Nebenwegen
Der Abstand zu den Aufschließungswegen muss aber jedenfalls mindestens **1m** betragen.

Abs.2

- Werden **Kleingartenhütten** nicht unmittelbar an einer **Nachbargrenze** (Grenze zwischen zwei Kleingärten) angebaut, so ist von dieser ein **Abstand** von mindestens **2m** einzuhalten. Zu **Grundstücksgrenzen** (Nachbargrundstücke, die nicht ein Teil der Kleingartenanlage sind) ist ein **Abstand** von mindestens **3m** einzuhalten.

Abs.4

- Kleingartenhütten dürfen höchstens mit **einer Außenwand** an eine Nachbargrenze angebaut werden.

Die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg legen im II. Abschnitt fest:

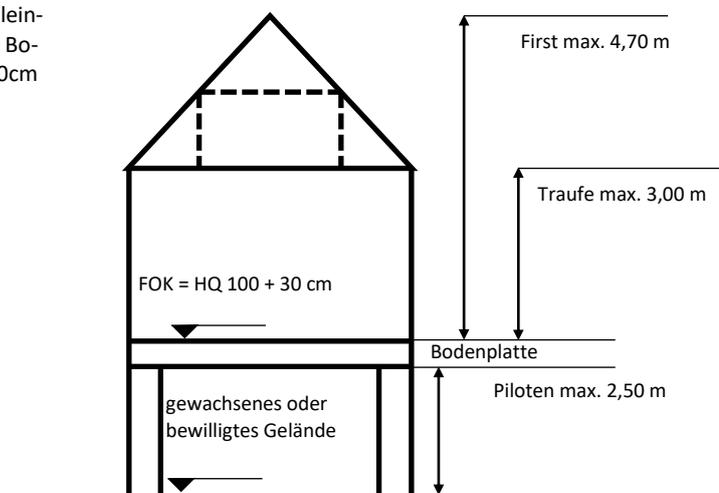
- (2) Die **Traufenhöhe** gem. § 6 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz ist an mindestens zwei gegenüberliegenden Schauseiten der Kleingartenhütte **einzuhalten**.
- (3) Die **Dachneigung** darf max. **45°** nicht überschreiten. Andere Dachformen als Satteldächer sind innerhalb jenes Raumes auszuführen, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45° entstehen würde.

Anmerkung: Die max. Firsthöhe von 4,70m sowie die max. Dachneigung von 45 Grad ist einzuhalten.

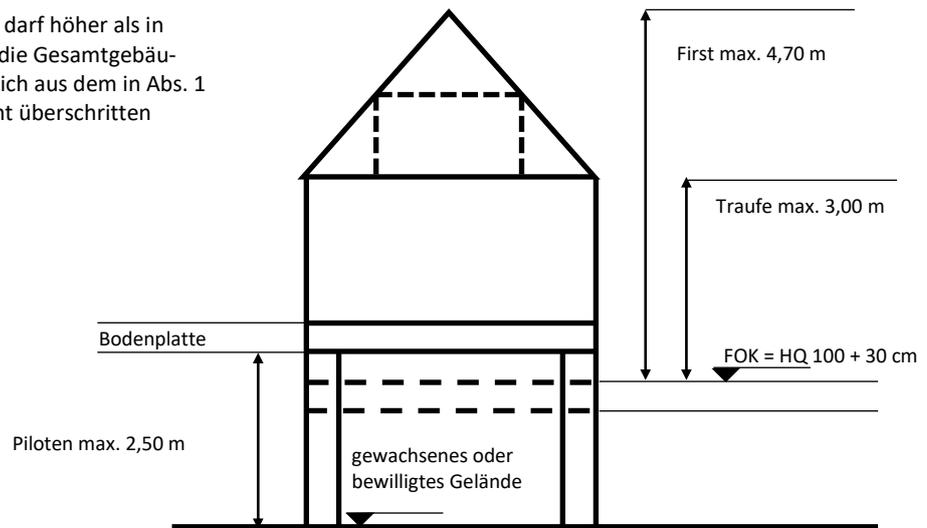
- (4) Die Errichtung von **Gerätehütten oder Gewächshäusern auf Pfeilern** ist gem. § 6 Abs. 1 NÖ Kleingartengesetz **verboten**.

Sonderbestimmungen Grünland-Kleingärten im Hochwasserabflussgebiet:

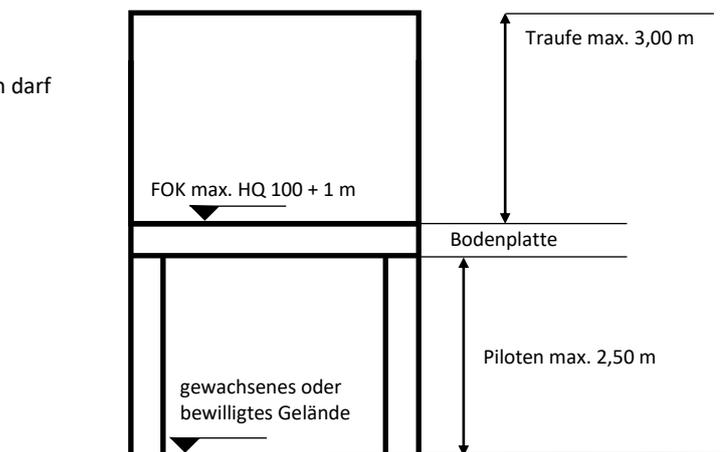
- (1) Bei Kleingartenhütten, die gem. § 6 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz auf Pfeilern errichtet werden, darf die Bodenplattenoberkante (Fußbodenniveau) maximal 30cm über dem 100-jährigen Hochwasserstand liegen.



(2) Die Bodenplattenoberkante darf höher als in Abs. 1 festgelegt liegen, wenn die Gesamtgebäudehöhe (Traufe und First), die sich aus dem in Abs. 1 festgelegten Niveau ergibt, nicht überschritten wird.



(3) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach darf die Bodenplattenoberkante maximal 1 m über dem 100-jährigen Hochwasserstand liegen.



Zusätzlich zur baurechtlichen Bewilligung ist für Neu- Zu- und Umbauten im Grünland Kleingarten im Hochwasserabflussgebiet eine wasserrechtliche Bewilligung bei der BH Tulln einzuholen.

Kontakt: BH Tulln- Wasserrecht, 3430 Tulln an der Donau, Hauptplatz 33, Telefon 02272/9025-0

e-mail: post.bhtu@noel.gv.at

an den Bausprechtagen in der BH-Tulln

Wichtigste Auflagenpunkte der wasserrechtlichen Behörde BH Tulln

PROJEKTSVORGABEN

- Die maßgeblich überbaute Fläche ist nach den Vorgaben anzuwendender gesetzlichen Regelungen (NÖ Bauordnung, NÖ Kleingartengesetz, ...) festzulegen. Sind derartige Regelungen nicht anzuwenden dürfen von der anteiligen Grund- bzw. Pachtfläche maximal 10 % jedoch maximal 50 m² verbaut (überbaut) sein.
- Die Einzäunung ist ohne Sockel, welcher über das Gelände ragt, herzustellen. Bei Maschendrahtzäunen muss die Maschenweite mindestens 8 x 8 cm betragen. Bei Holzlattenzäunen dürfen die Lattenbreiten 10 cm nicht überschreiten, der Lattenabstand darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Alle baulichen Anlagen müssen dauerhaft und standsicher gegen Hochwasserangriffe sowie gegen Auftrieb gesichert sein.
- Schwimmbecken sind auftriebssicher herzustellen und dürfen maximal 20 cm über das gewachsene Gelände hinausragen.
- Gebäude in Hochwasserabfuhrgebieten müssen auf Pfeilern mit einem Maximalquerschnitt von 0,1 m² stehen, deren lichter Abstand mindestens 2 m zu betragen hat. Die Gebäudeunterkante (Konstruktionsunterkante) muss über dem Pegel des 100-jährigen Hochwasserspiegels liegen. Die notwendigen Höhenkoten sind in Meter über Adria im Einreichplan anzugeben (Gelände, Konstruktionsunterkante und dgl.).
- **Der Verbau zwischen den Pfeilern in Hochwasserabfuhrgebieten darf ein Ausmaß von max. 15 m² aufweisen und ist strömungsgünstig auszurichten. Der lichte Abstand zwischen den Pfeilern bzw. zwischen Verbau und nächsten Pfeilern muss mindestens 2 m betragen. Der Pfeilergeschoßverbau darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.**
- Aufgangsstiegen dürfen zwischen den Trittbrettern keine Setzbretter aufweisen und dürfen außerhalb der überbauten Fläche des Gebäudes nicht unterbaut werden.
- Die Wasserversorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Brunnen sind gegen das Eindringen von Hochwasser abzusichern.
- Die Abwasserentsorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Bei Senkgruben muss diese gegen Auftrieb gesichert, der Senkgrubendeckel verschraubbar und tagwasserdicht ausgeführt sein. Das nachstehende Muster ist als Stand der Technik für die Schachtabdeckung dabei zu beachten. Entlüftungsleitungen sind bis über die Dachtraufe zu führen.

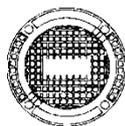
HOCHWASSERDICHT E SCHACHTABDECKUNGEN

Nach ÖNORM EN 124 (NICHT AUSTAUSCHBAR)

rückstausicher bis 0,5 bar (entspricht 5 m Wassersäule); 4 NIRO-Schrauben und Spezialdichtungen

Bitte Einbau und Bedienungsanleitung beachten!

DECKEL GUSS



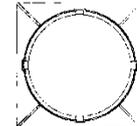
Rahmenart (610 mm lichte Weite)



Beton Guß rund
a



Guß rund
c



Guß quadratisch
d

- **Im Pfeilergeschoß dürfen keinerlei Abwassereinleitungen stattfinden, d.h. es dürfen keine Toiletten, Duschen, Waschbecken, Waschmaschinen oder ähnliches im Pfeilergeschoßverbau errichtet bzw. aufgestellt werden. Diese müssen über dem 100-jährlichen Hochwasserspiegel situiert sein.**

Hinweis:

Im Hochwasserabflussgebiet sind für eine ordnungsgemäße Bewilligung der Kleingartenhütte

- die baubehördliche Bewilligung seitens der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- sowie die wasserrechtliche Bewilligung der BH –Tulln

notwendig.

Im Falle der Nichtbeachtung ist die Behörde gezwungen, ein Baugebrechensverfahren gem. §35 NÖBO 2014 mit Auflagen und Fristen durchzuführen.

Einreichunterlagen für die baubehördliche Bewilligung:

- Ansuchen gem. §14 NÖBO 2014
- Einreichpläne 3-fach (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan, Baubeschreibung) von einem befugten Planverfasser
- AGWR-Datenblatt
- Die Einreichunterlagen sind vom Grundeigentümer, Bäderverwaltung für Strombad Kritzendorf u. Strandbad Klosterneuburg und Vereinen sowie Bauwerber zu unterfertigen.

Einreichunterlagen für die wasserrechtliche Bewilligung bei der BH-Tulln:

- Ansuchen
- Einreichpläne 3-fach

1x Einreichplan (digital für Grundeigentümer Chorherrenstift)
bei Einholung der Unterschrift für Grundeigentümer.