

**Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG**

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : [Friedmann-Aujesky@aon.at](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



**ÄNDERUNG 2023-2  
und digitale Neudarstellung  
DES BEBAUUNGSPLANES  
DER MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF**

**Wien, am 28. 12. 2023**

Technisches Büro  
f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: [Friedmann-Aujesky@aon.at](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)

**MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF  
POLITISCHER BEZIRK MÖDLING  
LAND NIEDERÖSTERREICH**

---

**K U N D M A C H U N G**

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf beabsichtigt den Bebauungsplan (Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt) und die Bebauungsvorschriften zu ändern.

Die Änderungen des Bebauungsplanes auf den Katastralmappenblättern 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt wird gemäß § 33 und § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, durch 6 Wochen, das ist in der Zeit vom

**vom 11. 01. 2024 bis 22. 02. 2024**

im Gemeindeamt der Marktgemeinde Wr. Neudorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderungen (Katastralmappenblättern 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt) des Bebauungsplanes und zu den Bebauungsvorschriften schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

Angeschlagen am: 11. 01. 2024

Abgenommen am: 23. 02. 2024

**ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG Nr. 2023-2  
DES BEBAUUNGSPLANES  
Plandarstellungen (Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4,  
31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt)  
im Maßstab 1:1.000  
DER MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am folgende

## **VERORDNUNG**

### **§ 1**

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Wiener Neudorf (Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt) und die Bebauungsvorschriften abgeändert.

Die auf den Plandarstellungen (Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt) dargestellten Änderungen erfolgen als digitale Neudarstellung.

### **§ 2**

Die Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6, am 28. 12. 2023 verfassten Plandarstellungen (Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt), die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

### **§ 3**

***Ergänzungen bei § 3, I.) Grundstücksbezogene Vorschriften, Neuordnung der Nummerierung, Erlassung von BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Altortgebiet (§ 6) und Richtigstellungen bei dem Übersichtsplan VO/1 zu den Bebauungsbestimmungen (Stammverordnung) (Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2023, allerdings noch nicht rechtskräftig)***

***Ergänzungen bei § 3, II.), III.), IV.) u. V.), bei § 4, III.), bei § 5, II.), Erlassung von BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Industriegebiet (§ 6) und Neuordnung der Nummerierung***

### **§ 4**

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **§ 5**

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

**Der Bürgermeister**



**Marktgemeinde Wiener Neudorf**  
**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2023-1 und 2023-2**  
**(Bebauungsplan Änderung 2023-1 und 2023-2)**  
**In der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.12.2023**  
**In der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom.....**

**§ 1**

Aufgrund der Bestimmungen des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der bestehende Bebauungsplan der **Marktgemeinde Wiener Neudorf** hinsichtlich der Plandarstellung und hinsichtlich der Bebauungsvorschriften durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan (Plandarstellung als digitale Neudarstellung samt Bebauungsvorschriften) ersetzt.

**§ 2**

**Geltungsbereich:**

Laut eingetragener Abgrenzung des Bauungsplanes auf den Planblättern 8/1, 8/3, 16/1, 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt.

**§ 3**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

für das Bauland – Kern- und Wohngebiet bzw. mit dem Zusatz maximal 2  
**od. 3** Wohneinheiten bzw. Bauland – Kerngebiet ohne Wohnnutzung,  
**Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtung ohne Wohnnutzung** und  
**Bauland – Kerngebiet - Handelseinrichtungen**

**I.) GRUNDSTÜCKSBEGRIFFLICHE VORSCHRIFTEN**

- 1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m<sup>2</sup> zu betragen.
- 1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)

### 1.3 Fahnen- und Grundstücke mit Fahr- u. Leitungsrecht:

- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
- Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- u. Leitungsrecht für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m<sup>2</sup> für die Grundstücksfläche ohne der Fläche des Fahr- u. Leitungsrechtes.

## II.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

~~2. Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten. Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.~~

2.1 Ist im Planteil des Bebauungsplanes bei den Bebauungsbestimmung als Gebäudehöhe 6 m angegeben, dann gelten diese als höchster Punkt des Gebäudes über die nicht hinausgebaut werden darf. Somit dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße errichtet werden.

2.2 In der Widmung Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen mit oder ohne Wohnnutzung dürfen im Erdgeschoß des Hauptgebäudes keine Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge angeordnet werden. Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.

### 2.3 **Flachdächer (Dachneigung bis 15 Grad)**

Wenn bei Zu-, Um- und Neubauten für Grundstücke ab einer Bebauungsdichte von größer als 35% (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) die zusammenhängende Dachfläche (inkl. ev. Vorhandenem Bestand) und/oder größer als 200m<sup>2</sup> ist, gilt die Verpflichtung zur Begrünung der neuen Dachfläche im Ausmaß von 75% entsprechend dem Standard der ÖNORM L1131 oder alternativ von Fassadenflächen (siehe Pkt. 2.4) im gleichen Ausmaß. Als Mindestanforderung für die Aufbauhöhe wird von 10 cm Begrünungsaufbau auf der gesamten zu begrünenden Dachfläche ausgegangen. Eine Verringerung der zu begrünenden Fläche um bis zu 25 % ist möglich, wenn die Höhe des Substrataufbaues entsprechend erhöht wird. Als Bemessungsgrundlage für das auszubringende Volumen gilt die zu begrünende Dachfläche multipliziert mit dem Faktor 10.

(Rechenbeispiel: Es werden für die Herstellung einer Dachterrasse nur 75% der Dachfläche begrünt.

erf. Gründachfläche 150m<sup>2</sup> = 100% à benötigtes Substratvolumen 1500 cm<sup>3</sup>

150 m<sup>2</sup> \* 0,75 = 112,5 m<sup>2</sup>

1500 / 112,5 m<sup>2</sup> = 13,333 cm Mindestaufbauhöhe

Hinweis: beim Bau ist ein Verdichtungsfaktor von etwa 20 % zu berücksichtigen, die geforderte Mindestaufbauhöhe bezieht sich auf die Endhöhe nach der Herstellung und Verdichtung).

Die Errichtung einer Dachterrasse ist bis zu einer Größe von 25% der Gesamtdachfläche möglich.

Der funktionstüchtige Zustand der begrünter Dachfläche ist durch regelmäßige Pflege zu erhalten.

Ob die Dachbegrünung nun großflächig als extensive, oder kleinflächig als intensive Dachbegrünung ausgeführt wird, bleibt der/dem Grundstückseigentümer/in überlassen.

Wird die Dachbegrünung fachgerecht in Kombination mit einer PV-Anlage als Solargründach umgesetzt, müssen nur 75% der ursprünglich vorgeschriebenen Menge begrünt werden, ohne die oben genannte Aufbaustärke von 10 cm zu erhöhen.

- 2.4 Werden alternativ Fassaden begrünt, gilt die Verpflichtung zur Begrünung entsprechend dem Standard der ÖNORM L1136 von mindestens 50% der Fassadenflächen (excl. Fenster). Als Mindestanforderung gilt die Begrünung mittels bodengebundener Systeme in Kombination mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Auf einen normgerechten Wurzelraum ist zu achten. Der/m Grundstückseigentümer/in bleibt selbst überlassen, ob andere Fassadenbegrünungs-Systeme (trog- oder wandgebunden, mit oder ohne Rankhilfe) eingesetzt werden, solange die zu begrünende Fassadenfläche einen Deckungsgrad laut Norm aufweist. Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.

## 2.5 **Begrünung von Tiefgaragen**

Für die Begrünung von Tiefgaragen müssen mindestens 80 cm Substrat verwendet werden, damit auch Bäume wachsen können. Das Substrat ist in nährstoffreiches Ober- und strukturstabiles Untersubstrat zu trennen (siehe ÖNORM L1131). Die Obersubstratschicht darf max. 40 cm hoch sein. Das Filtervlies muss unter dem Untersubstrat und über der Dränageschicht verlegt werden, keinesfalls zwischen Ober- und Untersubstrat.

## 2.6 **Nebengebäude**

- 2.6.1 Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten. Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet, ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist. Die Errichtung von Garagen für nicht motorisierte Fahrzeuge und Abfallsammelgebäude sind als Nebengebäude im vorderen Bauwuch zulässig. Carports sind bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie erlaubt.
- 2.6.2 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 40 m<sup>2</sup> sind im seitlichen Bauwuch zulässig.
- 2.6.3 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 20 m<sup>2</sup> sind im hinteren Bauwuch zulässig.

### III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als **2 1,70** m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten. **Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichem Gut sind untersagt. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt.**
- 3.2 Die Zufahrt zu Kleingarage darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß, wenn ein Stellplatz errichtet wird.

### IV. **OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG**

**(siehe ANHANG 3 – Übersichtsplan der Entwässerungsgebiete vom 15. 02. 2023, der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 4.1 In den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 sind die Oberflächenwässer zu versickern. In den Gebieten 1 und 2 kann dann, wenn die Untergrundeigenschaften oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Ausmaß der wasserrechtlich genehmigten Mengen zugelassen werden. In den Gebieten 4 und 5 ist eine Versickerung in den Untergrund nicht zulässig.
- 4.2 Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Oberflächenwässer) auf Eigengrund in den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 zu sichern, ist bei Zu-, Um- und Neubauten (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) eine **15 %ige Fläche** auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes von Versiegelung freizuhalten.

Ist im Planteil des Bebauungsplanes eine Freifläche festgelegt, dann ist diese auf das 15%-ige Ausmaß anzurechnen. Dies gilt ebenso auf ein in Pkt. 2.3 errichtetes begrüntes Flachdach.

Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Eine Versiegelung dieser Fläche ist unzulässig.

Als Versiegelung gelten alle Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (dies sind z.B.: Haupt- u. Nebengebäude, bauliche Anlagen, Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, sonstige befestigte Bereiche, wie Asphalt, Bitumenflächen, Betonplatten und sonstige Plattenbelege, sowie Pools und Schwimmteiche, die nicht § 17, Pkt. 2 der NÖ-BO 2014 i.d.g.F. entsprechen, etc.).

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

#### **IV. V. SONSTIGES**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 4.1 5.1** Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Diese Festlegung (der 1,5 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. einen Stellplatz), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das entsprechend verbindlich umgesetzt wird, diese Wohneinheiten nicht im Eigentum vergeben werden, keine exklusive Parkplatznutzung gegeben ist und die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit im Mittelwert 55 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die reduzierte Pkw-Stellplatzregelung kann nur zur Anwendung kommen, wenn folgende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen errichtet werden:
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 5 Arbeitsplätze
- 5.2** Die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird für Gebäude, die als Motels, Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe verwendet werden, mit einem Stellplatz je Bett festgelegt.
- 4.2 5.3** Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 4.3 5.4** Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht:  
Die im Planteil (Bebauungsplan) als schraffierte Fläche gekennzeichnet ist kann mit einem Vordach im vorderen Bauwich in einer Höhe von 12 bis 14,5 m und einer Breite von 4 m überbaut werden.
- 5.5** Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.  
Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.  
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitszufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

## § 4

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das **gesamte** Bauland – Betriebsgebiet**

#### **I.) GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE VORSCHRIFTEN**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 1.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.3 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.4 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### **II.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN**

- 2.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.
- 2.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

#### **III.) SONSTIGES**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 3.1 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 3.2 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.  
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

- 3.3 Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 3.4 Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

## § 5

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet**

- I.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN**  
Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.
- II.) SONSTIGES**  
**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)**
- 2.1 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 2.2 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.  
Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.  
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
- 2.3 Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 2.4 Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

## ~~§ 5~~ § 6

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Industriegebiet**

#### **I.) SONSTIGES**

Bei neu errichteten Fassaden im Industriegebiet, die größer als 300 m<sup>2</sup> (excl. Fenster) sind, gilt die Verpflichtung zur Begrünung entsprechend dem Standard der ÖNORM L1136 von mindestens 50% der Fassadenflächen (excl. Fenster). Als Mindestanforderung gilt die Begrünung mittels bodengebundener Systeme in Kombination mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Auf einen normgerechten Wurzelraum ist zu achten. Der/m Grundstückseigentümer/in bleibt selbst überlassen, ob andere Fassadenbegrünungs-Systeme (trog- oder wandgebunden, mit oder ohne Rankhilfe) eingesetzt werden, solange die zu begrünende Fassadenfläche einen Deckungsgrad laut Norm aufweist. Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.

## ~~§ 6~~ § 7

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Altortgebiet**

#### **I.) GELTUNGSBEREICH UND ZIELSETZUNG**

Der im Bebauungsplan als Altort festgelegte Bereich hat ein historisch gewachsenes Erscheinungsbild, das durch charakteristische Gebäude und Gebäudestellungen geprägt wird (siehe **ANHANG 1 – ALTORTGEBIET Prägende Strukturen der Bestandsgebäude, der Bestandteil dieser Verordnung ist**). Dieses Ensemble ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Bauwerke an die prägenden Strukturen der benachbarten Bestandsgebäude anzupassen.

#### **II.) PRÄGENDE STRUKTUREN DER BESTANDSGEBÄUDE (vgl. ANHANG 1)**

##### **2.1 Objekte unter Denkmalschutz**

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.



## **2.2 Schutzwürdige Objekte**

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

## **2.3 Bedeutsame Objekte**

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung.

## **2.4 Sonstige Objekte (Bestandsobjekte, die das Altortgebiet mitbegrenzen)**

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte, die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke.

# **III.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN**

## **3.1 Anordnung von Gebäuden und Gebäudehöhe**

Werden auf einem Bauplatz mehrere Gebäude bzw. neue Zubauten errichtet, dann darf das hintere Gebäude bzw. der neue Gebäudeteil die festgelegte Gebäudehöhe nur so weit ausnutzen, dass es zu keiner Überraschung des straßenseitigen Gebäudes kommt.

## **3.2 Dächer, Energiegewinnungsanlagen, Nebengebäude, Gestaltung des Erdgeschoßes, Werbung**

3.2.1 Jedes Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, hat in diesem Bereich ein Steildach mit einer Dachneigung von mehr als 30° auszuführen. Bei einer Giebelstellung zum öffentlichen Raum ist zusätzlich auf eine symmetrische Ausgestaltung des Daches zu achten.

3.2.2 Straßenseitige Dachausklappungen (Gaupen) und Einschnitte (Dachterrassen) sind in einer Länge von 2 bis 3 m zulässig, wenn die Traufe durchgängig erhalten bleibt und das Gesamtbild des Gebäudes, die Dachform, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.

3.2.3 Flächige Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen, Verkehrsflächen hin in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen, sodass diese parallel zur Dachneigung montiert werden. Aufgeständerte Konstruktionen auf Dächern sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.  
Dies gilt auch sinngemäß für Garagen und Nebengebäude.

- 3.2.4 Wärmepumpen, Klimaanlage, sonstige Photovoltaikanlagen, die nicht auf Dächern errichtet sind, Satelliten- und Windkraftanlagen dürfen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein. Daraus ergibt sich, dass diese Anlagen auch im vorderen Bauwich nicht zulässig sind.  
Wenn eine Wärmepumpe aus energietechnischen Gründen an einem anderen Standort als dem Vorgarten nicht möglich ist, dann ist diese so auszuführen, dass diese im Bereich von baulichen Anlagen (Carports, Müllsammelstellen, etc.) situiert oder mit immergrüner Bepflanzung eingefasst wird.
- 3.2.5 Bei jedem Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, sind im Erdgeschoß, entsprechend den Gebäudeproportionen, sowie der Nutzung (z.B. Geschäft od. Lokal) Türen und Fenster anzuordnen.  
Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge dürfen **nicht** im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angeordnet werden.  
Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.
- 3.2.6 Die Verwendung von Werbeflächen am Gebäude bzw. auch von Brandwänden ist für den Betrieb, der auf dem Grundstück sein Geschäft betreibt, möglich. Das Anbringen von betriebsfremden Werbeflächen an Gebäuden od. Einfriedungen ist untersagt.

#### IV.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 1,70 m inkl. maximal 50 cm hohen Sockelmauern errichtet werden.

Plakatwände als Einfriedungen sind verboten.

Bestehende historische Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks, die im Anhang angeführt sind, sind in der strukturierten, gestalteten Gliederung zu erhalten und können gegebenenfalls ergänzt werden.

Weiters sind Mauern in der geschlossenen Bauweise zur Erreichung des geschlossenen Charakters in einer maximalen Höhe von 2,50 m zum öffentlichen Gut möglich.

Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichen Gut sind untersagt.

Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt. Die Einfriedung muss 50 % horizontal offen gestaltet werden.

## ~~§ 7~~ § 8

### FREIFLÄCHEN

- F1
- Parkähnliche Ausgestaltung,
  - durchgehender Erdwall bis zu einer Höhe von 3 m und
  - Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von 7 – 8 m.

- F2** Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F3** Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dabei ist auf die Versickerung von Niederschlagswässern Rücksicht zu nehmen.
- F4** Die Freifläche (im Bereich der Palmersstraße) mit der Breite von 2,5 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn als Allee zu bepflanzen und zu pflegen.
- F5** Die Freifläche in der Tiefe von 10 m soll als Platz um das Denkmal parkähnliche ausgestaltet werden.  
 - Das im Bebauungsplan festgelegte Einfriedungsgebot auf der Parzelle 432/323 ist als 2 m hohe Ziegelmauer auszuführen und mit Rankpflanzen zu begrünen.  
 - Der gesamte Platzbereich, der sich auf der Parzelle 432/323 befindet, ist vom Eigentümer zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F6** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F7** Die Freifläche ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F8** Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F9** Die Freifläche ist als Parkfläche zu erhalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F10** Die Freifläche ist als Parkfläche zu gestalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F11** Die Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- F12** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn alleearartig zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F13** Im Bereich der Freifläche F13 ist die Schutzpflanzung als Ersatz für die Windschutzgürtel laut dem Bescheid der Forstbehörde im Flächenverhältnis 1:3 beginnend vom Westen aufzuforsten. Der Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

## ~~§ 8~~ § 9

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## ~~§ 9~~ § 10

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

---

Der Bürgermeister

**ANHANG 1 - ALTORTGEBIET: Prägende Strukturen der Bestandsgebäude**

**ANHANG 2** - 3 Pläne mit der Plannr. VO/1, VO/2 u. VO/3

**ANHANG 3** – Übersichtsplan der Entwässerungsgebiete vom 15. 02. 2023

## ANHANG 1 - ALTORTGEBIET Prägende Strukturen der Bestandsgebäude

Dieser Anhang 1 ist Teil der Verordnung vom:

### Objekte unter Denkmalschutz



Adresse: Rathausplatz 1 u. 2

Parz: .90 u. 91

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (altes Rathaus)



Adresse: Wienerstraße 15

Parz: .100

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (Pfarrhof)





Adresse: Wienerstraße

Parz: .102

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (Kirche Maria Schnee)



Adresse: Kirche der Schwestern vom guten Hirten

Parz: 814/6

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz



## Schutzwürdige Objekte



Adresse: Laxenburgerstraße 42

Parz. 180/3

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt (baugeschichtliche u. künstlerische Bedeutung)



Adresse: Klostermauer (Fußgängereingang vis a vis Schloßmühlgasse)

Parz: 814/1

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt





Adresse: Klostermauer (Fußgängereingang Innenansicht)

Parz: 814/1

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt



Adresse: Megazzihaus

Parz: 814/7

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt





Adresse: Schloßmühlplatz 1

Parz: 814/2

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt

## Bedeutame Objekte



Adresse: Rathausplatz 4

Parz: .80

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion, Kubatur, Walmdach, Rauchfänge)



Adresse: Rathausplatz 4

Parz: .80

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion, Kubatur, Walmdach, Fassadengestaltung, Fensterformen)





Adresse: Rathausgasse 4

Parz: .88

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform, Fassade, Fenster, Dachaufbauten)



Adresse: Wienerstraße 10

Parz: .138

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fasadengestaltung, Fenster, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 5

Parz: .3

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 7

Parz: .5

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Krüppelwalmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 11

Parz: .6

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 13

Parz: 865

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 15

Parz: 864

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 17

Parz: .9

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Krüppelwalmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 19

Parz: .10

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 23

Parz: 853/4

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Walmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 27

Parz: .14

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 31

Parz: .16

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 33

Parz: .17

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 35

Parz: 838/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, gut angeglichen an Parkstraße 33, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)





Adresse: Parkstraße 37

Parz: .19

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 41

Parz: .21

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)





Adresse: Parkstraße 43

Parz: .22

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 47

Parz: 825/2

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)





Adresse: Parkstraße 57

Parz: .28

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion u. Kubatur in den öffentlichen Raum gut eingebunden)



Adresse: Parkstraße 59

Parz: .29, 819/3

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion u. Kubatur in den öffentlichen Raum gut eingebunden)





Adresse: Laxenburgerstraße 11

Parz. 801

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform, Fenster)



Adresse: Laxenburgerstraße 15

Parz. 52

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum)





Adresse: Wehrgasse 4

Parz. .48/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Fenster, Dachform)



Adresse: Wehrgasse 8

Parz. .46

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform, Rauchfänge)





Adresse: Wehrgasse 14

Parz. 806

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 4

Parz. .71

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Situierung zum Straßenraum)





Adresse: Laxenburgerstraße 10

Parz. 68/2

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung)



Adresse: Laxenburgerstraße 12

Parz. 128/1

Bewertung: Bedeutsame Objekte (Situierung zum Straßenraum, Charakteristische Fassadengestaltung, Proportion u. Kubatur, Dachformen u. Rauchfänge)





Adresse: Laxenburgerstraße 16 und 18

Parz. .66 u. .65

Bewertung: Bedeutsame Objekte (Situierung zum Straßenraum, Charakteristische Fassadengestaltung, Proportion u. Kubatur, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 22

Parz. .63

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung)





Adresse: Laxenburgerstraße 30

Parz. .59

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 38

Parz. .55/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung, Holzkniestock Dachform)



Adresse: Schloßmühlplatz 3

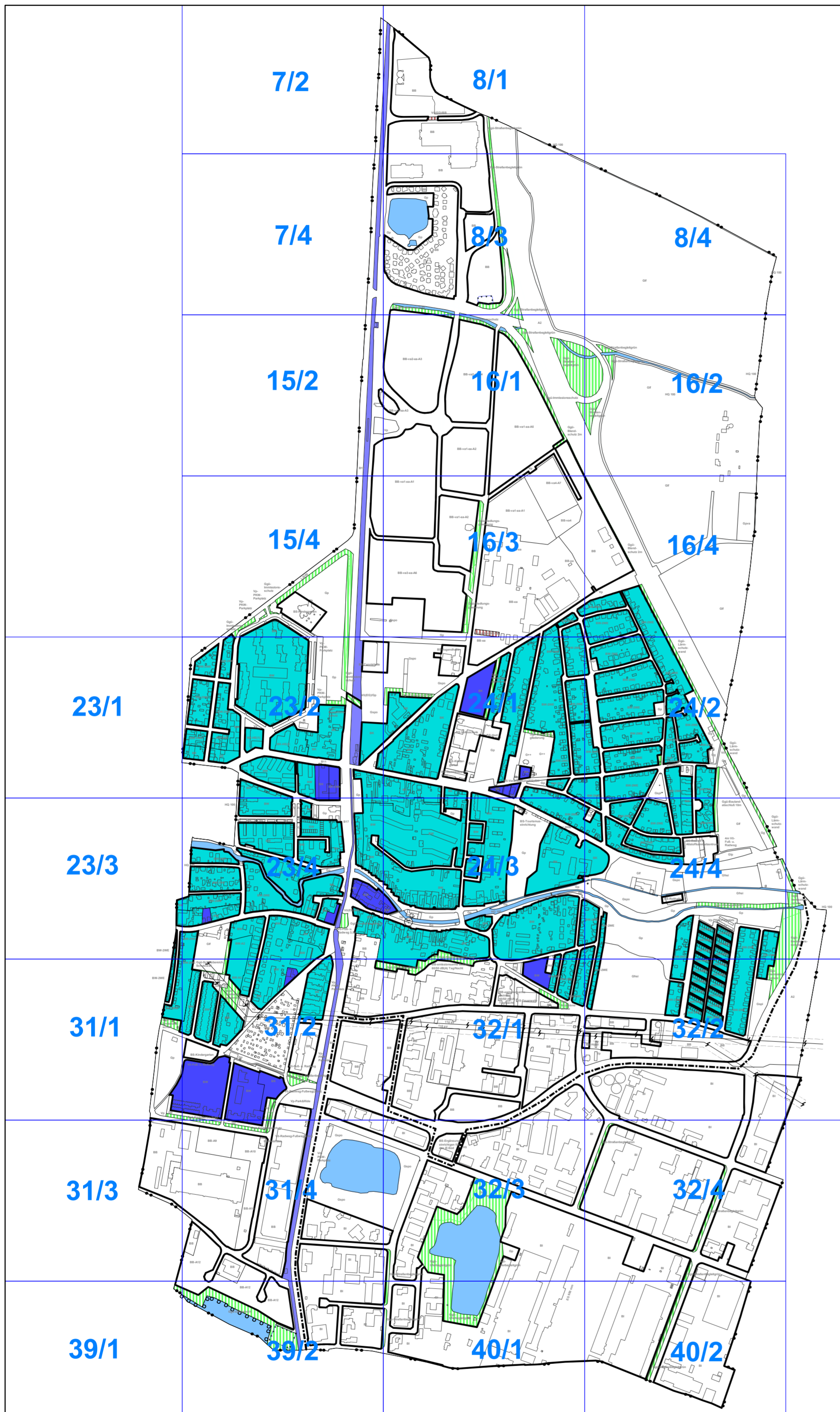
Parz: 814/5

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Situierung zu anderen Gebäuden, Innenhof)



Übersichtsplan über die Geltungsbereiche, wo bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten, pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen sind dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:

Plannr. VO/1



LEGENDE:  
Geltungsbereiche, wo bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten, pro Wohneinheit

- mindestens 2 Pkw-Stellplätze
- mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze

auf Eigengrund vorzusehen sind.

Maßstab: 1 : 10.000

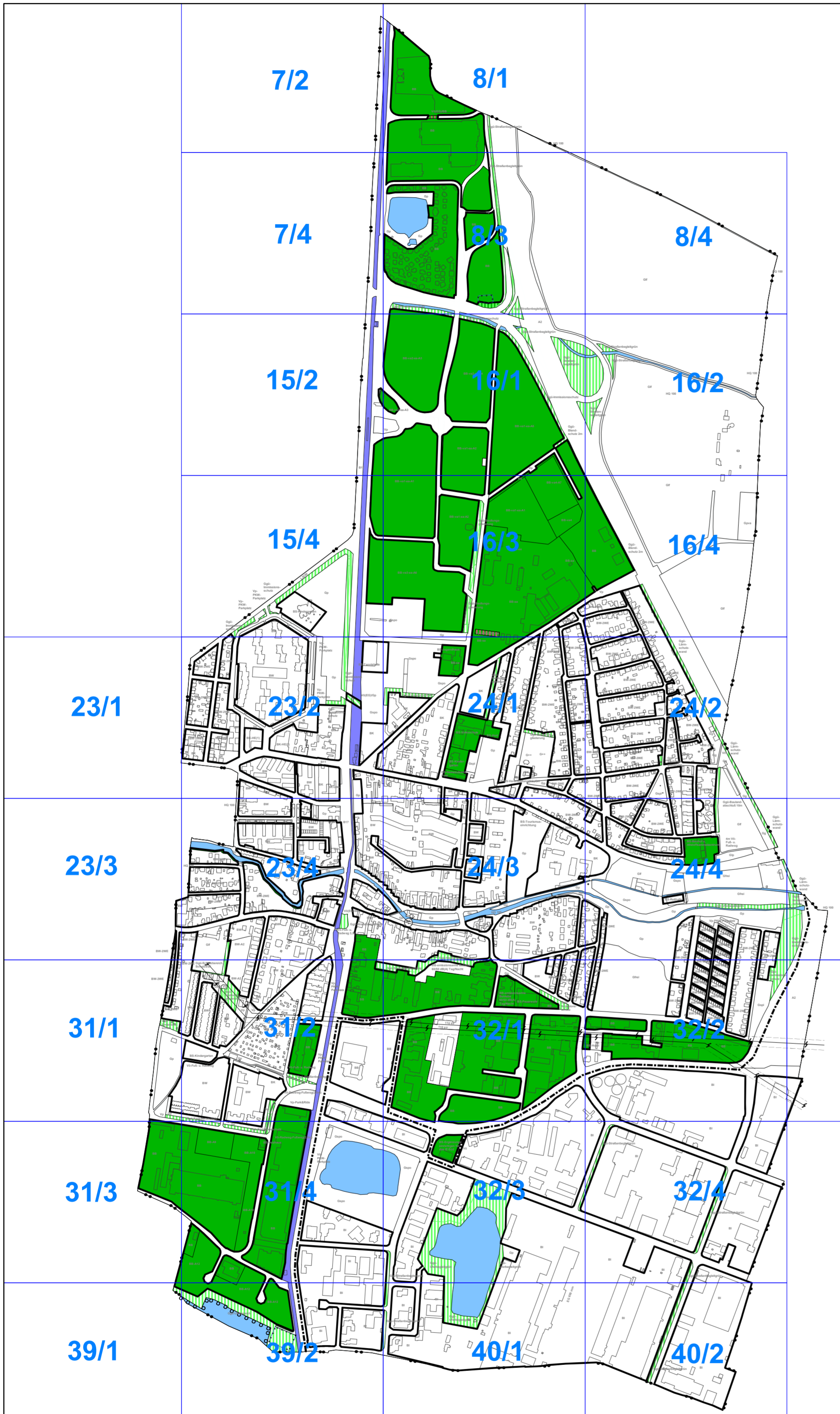
Ä 2023-2: Wien, am 28. 12. 2023

Plannr. VO/1

Planverfasser: Technisches Büro f.  
Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at

Abgrenzung des Bebauungsplanes  
Stand Ä2019-2





LEGENDE:  
Geltungsbereiche, wo über

die festgelegten Baufluchtlinien nach §31, Abs. 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F.

nicht hinausgebaut werden darf.

Abgrenzung des Bebauungsplanes Stand Ä2019-2

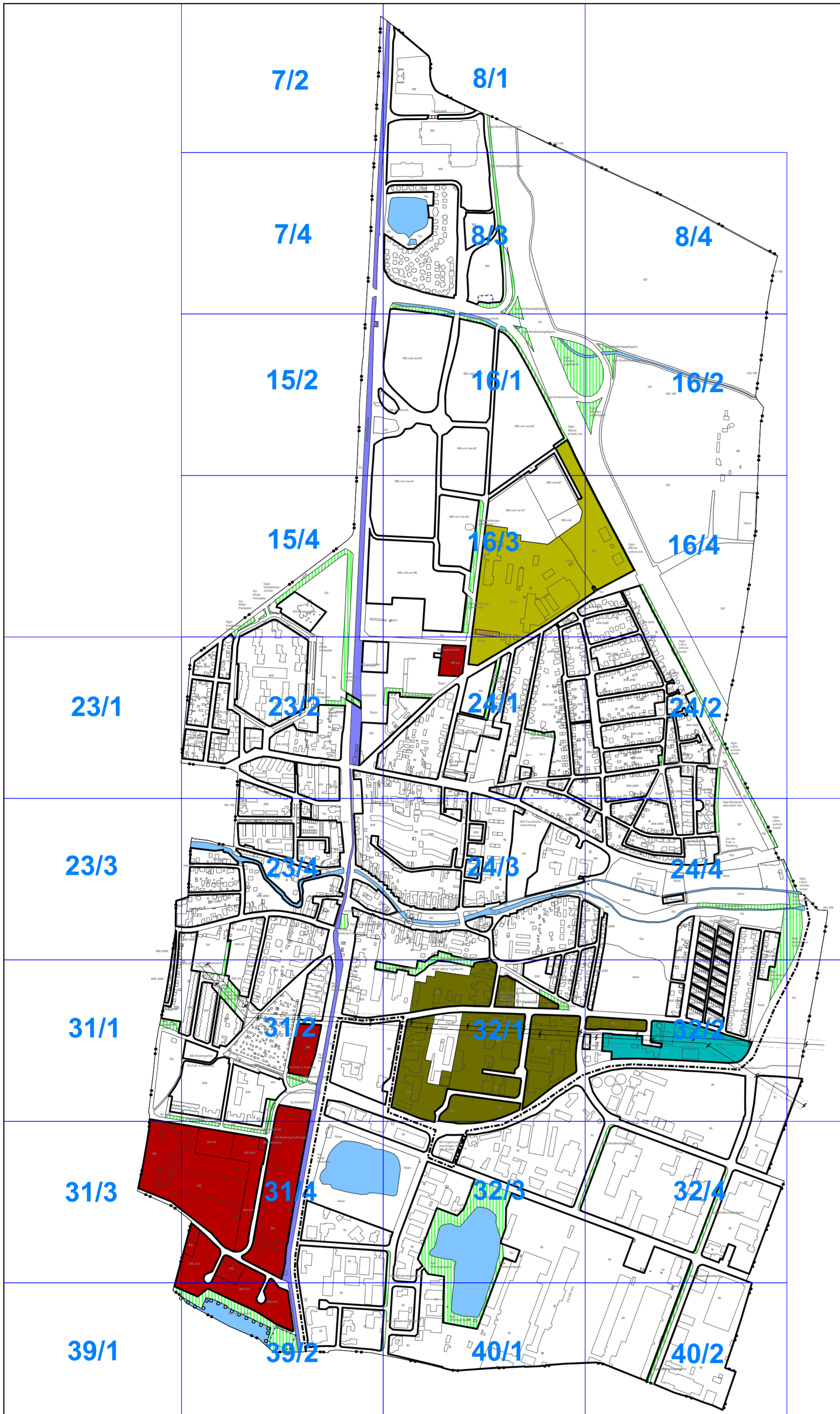
Maßstab: 1 : 10.000

Ä 2023-1: Wien, am 18. 08. 2023

**Plannr. VO/2**

Planverfasser: Technisches Büro f.  
Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at





**LEGENDE:**  
Geltungsbereich der grundstücksbezogenen Vorschriften  
für das Bauland - Betriebsgebiet:  
Die Mindestgröße neu zu schaffender Bauplätze darf

Maßstab: 1 : 10.000

Ä 2023-1: Wien, am 18. 08. 2023

**Plannr. VO/3**

Planverfasser: Technisches Büro f.  
Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at

- 1.000m<sup>2</sup>
- 1.500m<sup>2</sup>
- 2.000m<sup>2</sup>
- 3.000m<sup>2</sup>

nicht unterschreiten.

Abgrenzung des Bebauungsplanes  
Stand Ä2019-2



# Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An  
das Amt der NÖ - Landesregierung  
Abteilung RU/1  
Haus 16  
3100 St. Pölten

Wien, am 28. 12. 2023  
g : ÄAnlaß-BBPLÄ-23-2

**Betrifft :** **Marktgemeinde Wiener Neudorf**  
**Änderung 2023-2 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung**  
(Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt)  
Auf folgenden Blättern wird der Bebauungsplan abgeändert bzw. neu erlassen und digital neudargestellt und die Bebauungsvorschriften neu gefasst:  
Katastralmappenblatt 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt.

## MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf hat beschlossen, dass auf den Katastralmappenblättern 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt im Maßstab 1:1000 der Bebauungsplan abgeändert bzw. neu erlassen und digital neudargestellt wird, sowie die Bebauungsvorschriften neu zu fassen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellungen auf den Katastralmappenblättern 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 23/3, 23/4, 24/3, 24/4, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3 u. Legendenblatt im Maßstab 1:1000 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Wiener Neudorf, der Änderung 2023-2 und digitale Neudarstellung vom 28. 12. 2023.

**Im Zuge des Änderungsverfahrens 2023-1 sind die Festlegungen des Altortgebietes für den ältesten Siedlungsteil der Marktgemeinde Wiener Neudorf, sowohl planlich als auch hinsichtlich der Bebauungsvorschriften erfolgt. Diese Änderungen sind mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. 12. 2023 beschlossen worden und sind allerdings noch nicht rechtskräftig. Um einen besseren Überblick bei den Bebauungsvorschriften zu haben, sind diese Änderungen mit blauer Farbe dargestellt. Im Bebauungsplan sind noch die ursprünglichen Eintragungen (Rechtsstand) sichtbar.**



In der vorliegenden Änderung 2023-2 des Bebauungsplanes geht es um die weitere Bearbeitung der verbleibenden Bereiche (Pkt. 1: Teilbereich 1 - gelbe Farbgebung und Pkt. 3: Teilbereich 3 - grüne Farbgebung), von der vom Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf in seiner Sitzung vom 12. 12. 2022 unter TOP D06 beschlossene Verlängerung der Bausperre.

Der Zweck der Bausperre für **Teilbereich 1** (gelbe Farbgebung) – **Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Gebäudehöhen, Baufluchtlinien (vordere und hintere), Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltungsfestlegung, Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwichen, Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen, Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, sowie der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen** – ist (vgl. Abb. 1):

„Aufgrund der neuen Möglichkeit der Festlegung für Wohn- und Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, als auch die Beschränkung der Wohneinheiten für das Wohn- und Kerngebiet im Flächenwidmungsplan, werden diese Bereiche dahingehend untersucht, inwieweit die angegebenen Dichtewerte (Geschoßflächenzahl bzw. Bebauungsdichte), die Bebauungsweisen und Gebäudehöhen den geänderten Vorgaben entsprechen oder eventuell geändert werden müssen.

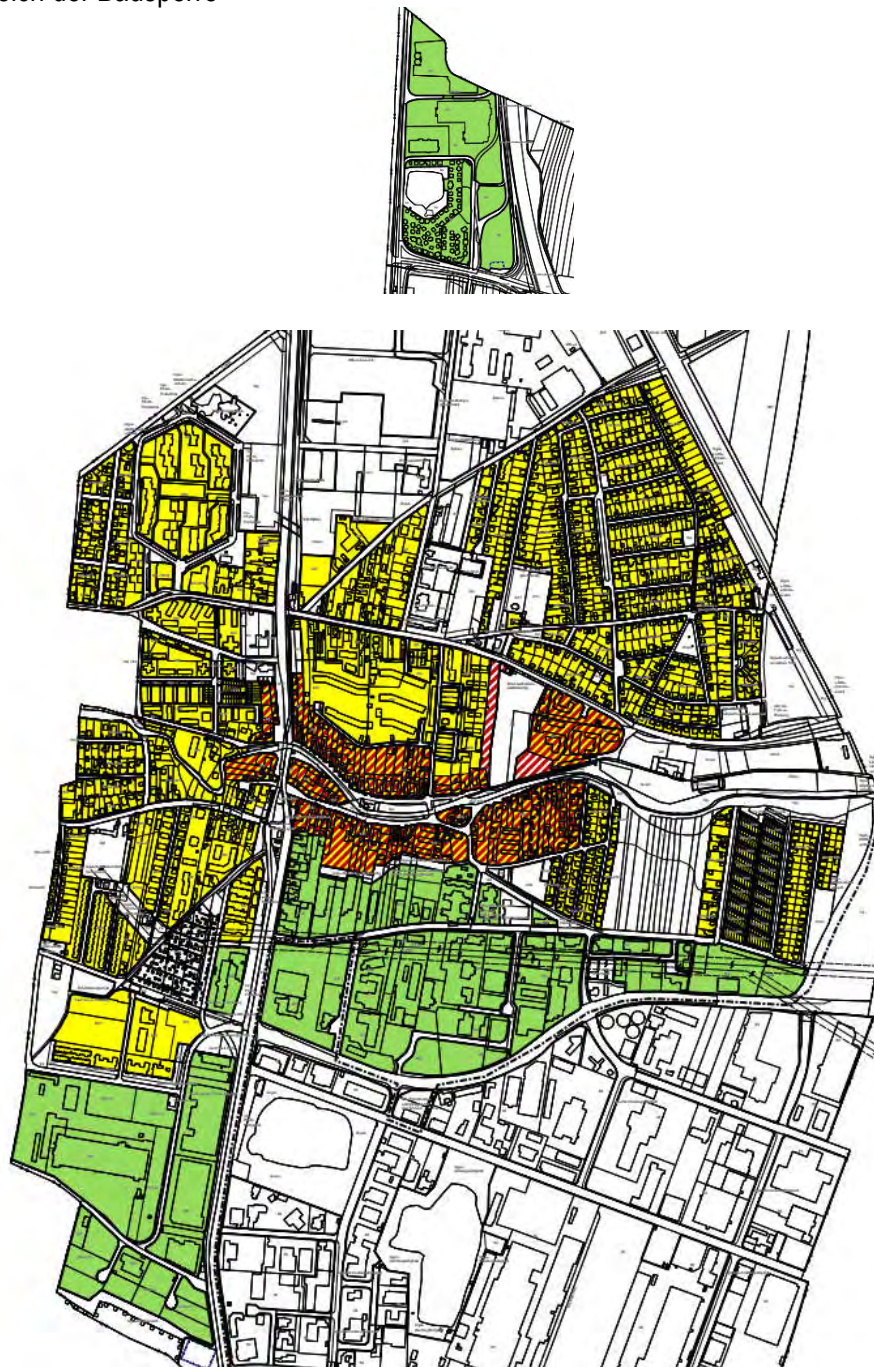
Damit einhergehend werden die Baufluchtlinien (vordere und hintere) neu überarbeitet und gegebenenfalls durch Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltungsfestlegung ersetzt. Zusätzlich werden die Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwichen, unter Berücksichtigung der Bebauungsweise, bzw. auch Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen neu geregelt. Aufgrund der fortschreitenden Versiegelung sind in den Bebauungsbestimmungen Vorgaben zu treffen und auch die Oberflächenentwässerung entsprechend zu regeln. Es sind die Anlagen von Zisternen oder versickerungsfähig gestaltete Flächenanteile angedacht.

Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Marktgemeinde Wiener Neudorf die Bebauungsbestimmungen in Bauland – Wohn- und Kerngebieten hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.“

Der Zweck der Bausperre für **Teilbereich 3** (grüne Farbgebung) – **Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen** – ist (vgl. Abb. 1):

„Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Marktgemeinde Wiener Neudorf die Bebauungsbestimmungen im Bauland – Betriebsgebiet hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.“

Abb. 1 Geltungsbereich der Bausperre



Die wesentliche Zielsetzung für den Teilbereich 1 ist, dass in den ausgewiesenen Bereichen die **Bebauungsdichten** soweit als möglich reduziert und die **Bauklassen** aus keiner strukturellen Notwendigkeit erhöht werden. **Bebauungsweisen** sind aufgrund der Parzellen- und Bebauungsstruktur zu beurteilen, wobei **Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen** angestrebt werden.

Durch die Änderung bzw. Neufestlegung von **Baufluchtlinien** (vordere und hintere) bzw. gegebenenfalls **Freiflächenfestlegungen** mit entsprechender Gestaltungsfestlegung, sowie die **Maximalmaße von Nebengebäuden** in den jeweiligen Bauwichen und Vorgaben zur **Oberflächenentwässerung** und **Versiegelung**, soll eine Baublockentkernung erfolgen, einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt und das Mikroklima verbessert werden.



Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, die ein Flachdach haben, soll die Verpflichtung zur **Begrünung von Flachdächern** (alternativ Fassaden) für Grundstücke ab einer Bebauungsdichte von größer als 35% und/oder einer zusammenhängenden Dachfläche von größer als 150 m<sup>2</sup> gelten. Die Verpflichtung zur **Begrünung von Abstellanlagen** soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

Die Bereiche, wo überwiegend die vorderen und hinteren Baufluchtlinien (Änderungspunkt Nr. 1 des Bebauungsplanes) verändert wurden, sind die Mitterfeldsiedlung (vgl. Abb. 2 und 3), in der Umgebung von Lindenweg und Buchenweg (vgl. Abb.4), zwischen Mühlgasse und Schillerstraße (vgl. Abb. 5), der Bereich Schillerstraße, Anningerstraße, Fabriksgasse und Siedlerstraße (vgl. Abb. 6). Bei einigen Straßenbereichen wurde die vordere Baufluchtlinie aus strukturellen Gründen, um einen Vorgarten (z.B. Herzfeldergasse – Abb. 7) bzw. auch einen entsprechenden Abstand zu den Verkehrsflächen zu erhalten (z.B. Hauptstraße – Abb. 8) geändert oder neu festgelegt. Ebenso wurden vordere Baufluchtlinien auch an den Baubestand angeglichen (z.B. Wehrgasse – Abb. 9). Teilweise wurden auch Freiflächen ausgewiesen und die Bebauungsdichten als auch die Bauklassen oder die maximale Gebäudehöhe aus struktureller Notwendigkeit soweit als möglich reduziert (im Bebauungsplan mit Änderungspunkt Nr. 2 bezeichnet), um möglichst eine einheitliche Gesamtgeschoßflächenzahl von um die 1,0 in den Bereichen mit dem Widmungszusatz von maximal 2 Wohneinheiten zu erhalten. Somit basiert die Änderung der Baufluchtlinie auf § 34 Abs. 1, Z 1 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014, demnach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf.

Ziel war es in diesen genannten Bereichen, die die Versiegelung hintanzuhalten, die Nebengebäude in den jeweiligen Bauwischen zu beschränken, die Baublöcke zu entkernen und somit eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Mikroklima zu erhalten.

Abb. 2 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - Mitterfeldsiedlung





Abb. 3 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - Mitterfeldsiedlung

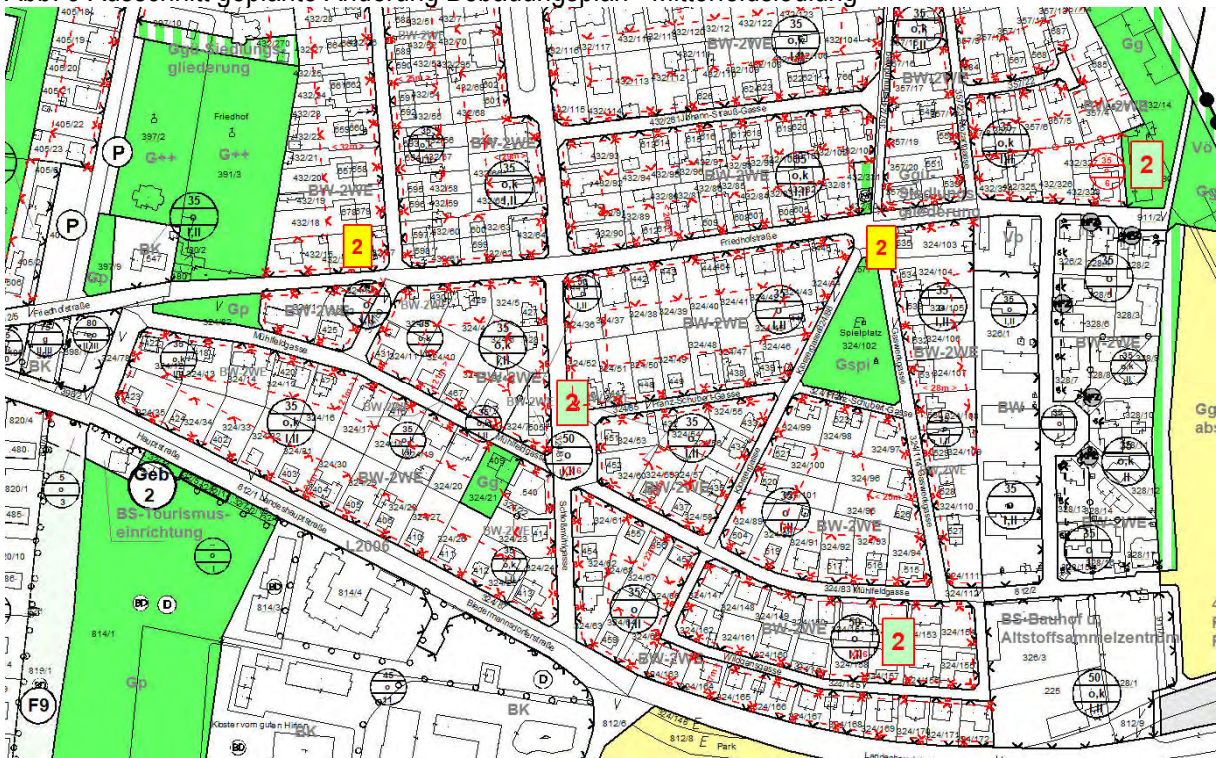


Abb. 4 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - Umgebung von Lindenweg und Buchenweg

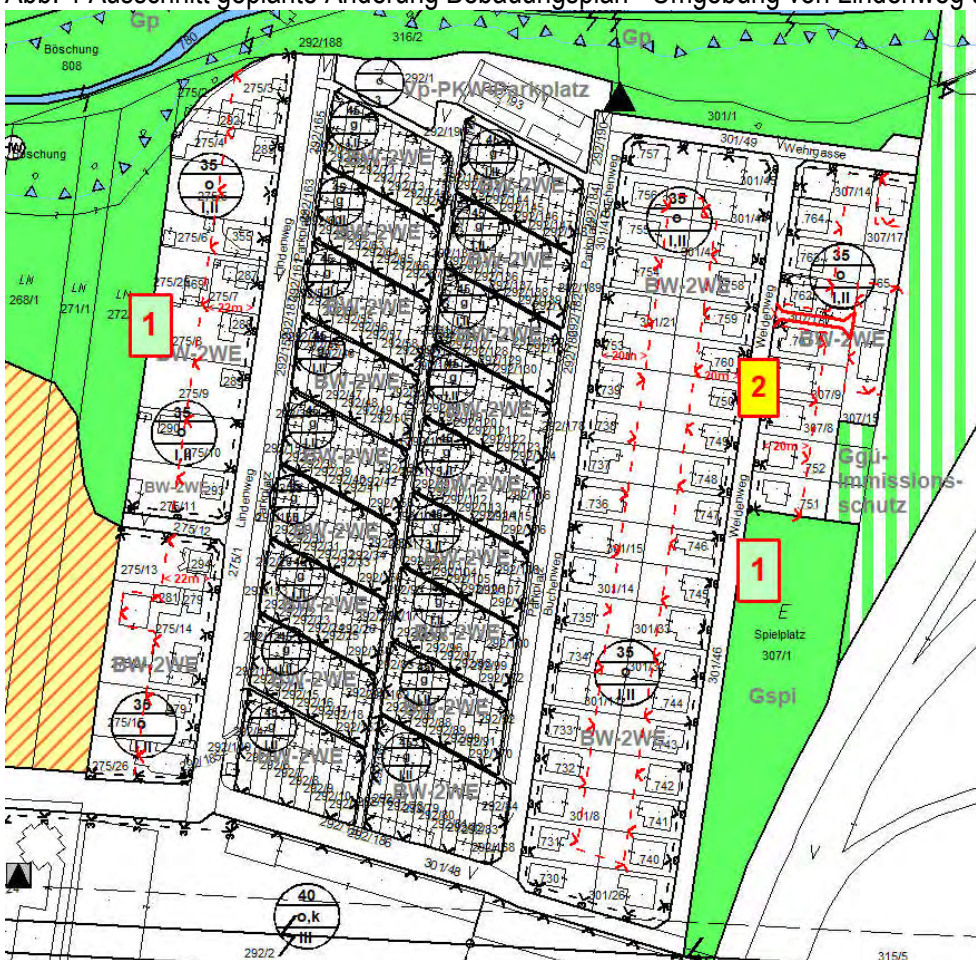
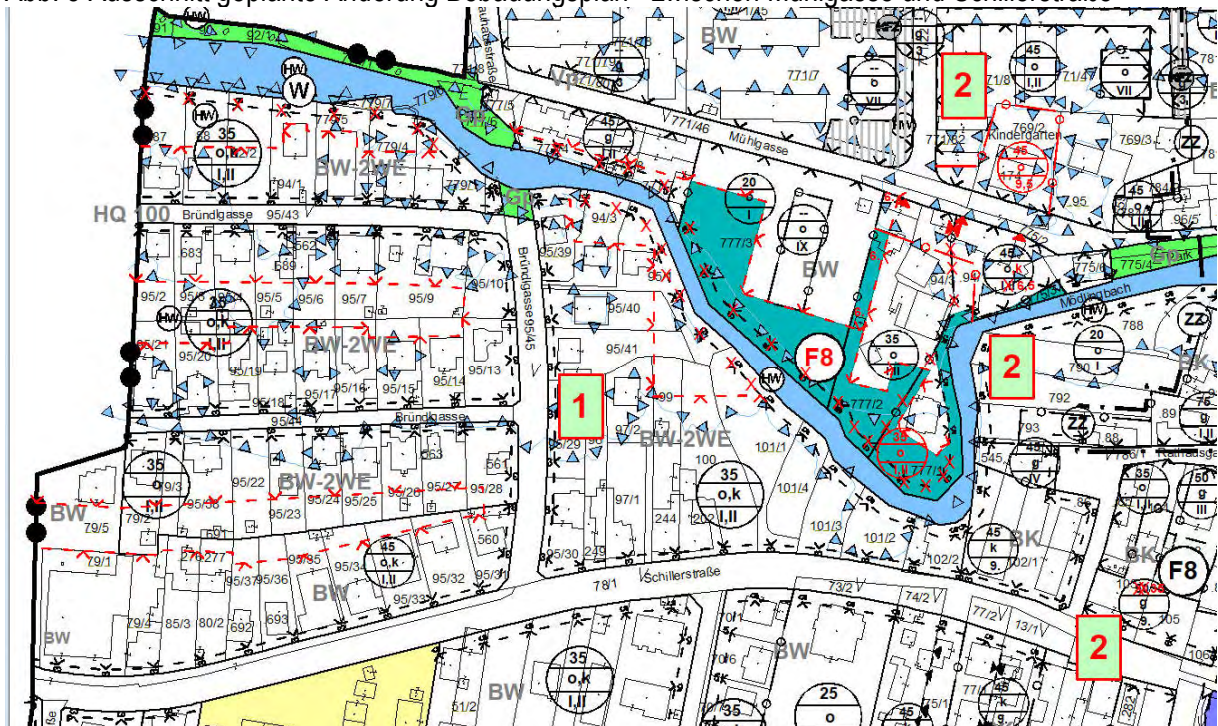




Abb. 5 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - zwischen Mühlgasse und Schillerstraße



Im Bereich der Mühlgasse 6 wird für die Erweiterung des Wichelhauses die Gebäudehöhe von Bauklasse I,II auf 9,5 m erhöht, da auch der Bestand schon über 8 m ist und im Zuge der Gruppenerweiterung das Fußbodenniveau angeglichen werden muss.



Straßenseite - Süd

Mühlgasse 6 – Wichelhaus (Kig.)

Im südlichen Bereich der Mühlgasse wird Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes auch eine Freifläche mit der Bezeichnung F8 festgelegt, die gewährleisten soll, dass der Erholungsraum in diesem Bereich geschützt und erhalten wird. Die ausgewiesenen Freiflächen dienen der Sicherung wertvoller Freiräume und der bestehenden Ufervegetation. Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 7 NÖ ROG 2014 sind Freiflächen und deren Ausgestaltung im Bebauungsplan festzulegen, diese dürfen zur Ortsbildgestaltung bzw. um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, für bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß an Grundflächen festgelegt werden. Freiflächen wurden bereits in früheren Änderungen des Bebauungsplanes zur Erhaltung des für die Marktgemeinde Wiener Neudorf wichtigen Baum- und Buschbestand verordnet.



Abb. 6 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - der Bereich Schillerstraße, Anningerstraße, Fabriksgasse und Siedlerstraße

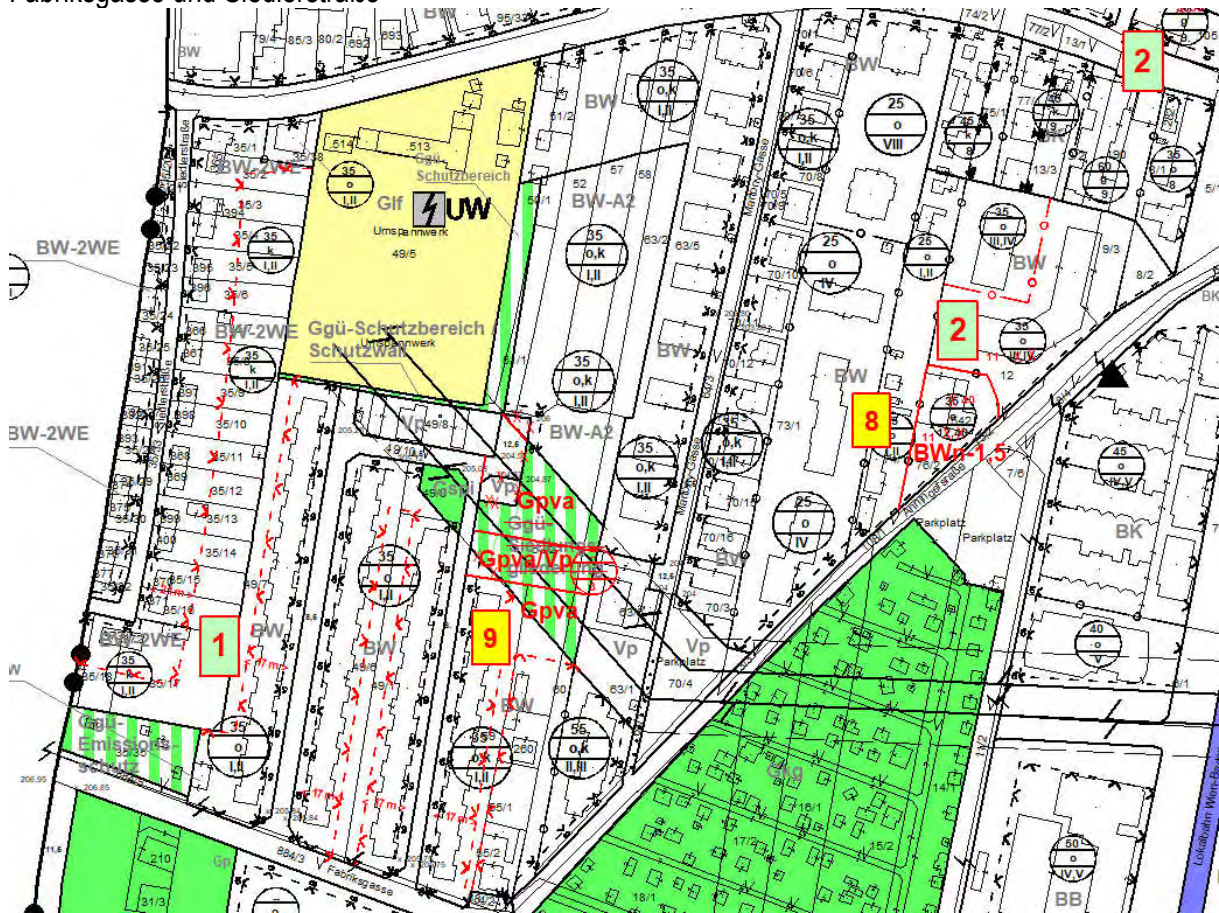


Abb. 7 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - Herzfeldergasse

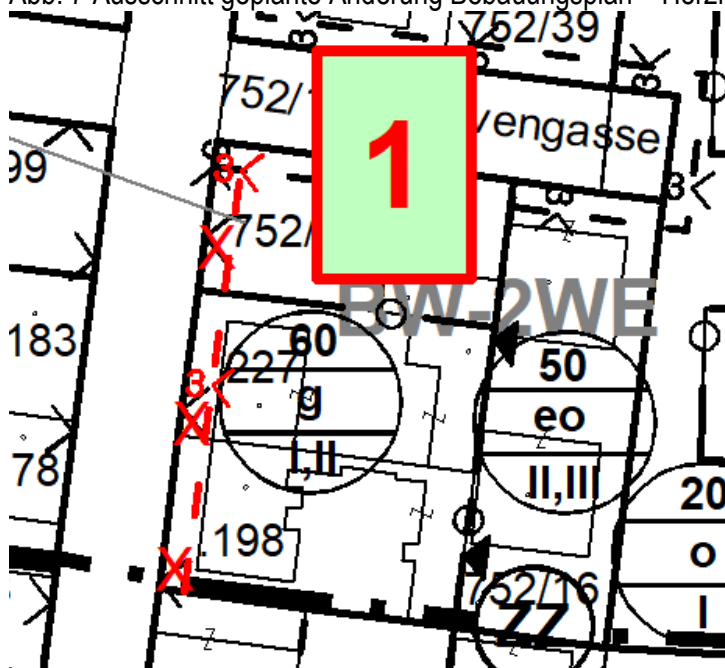




Abb. 8 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan – Hauptstraße

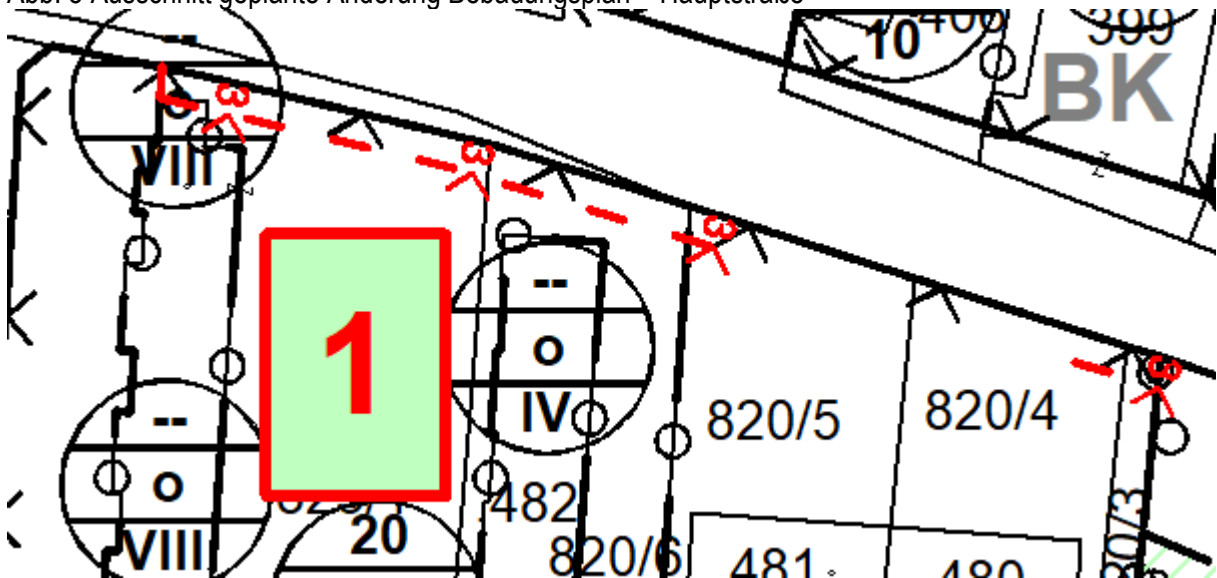
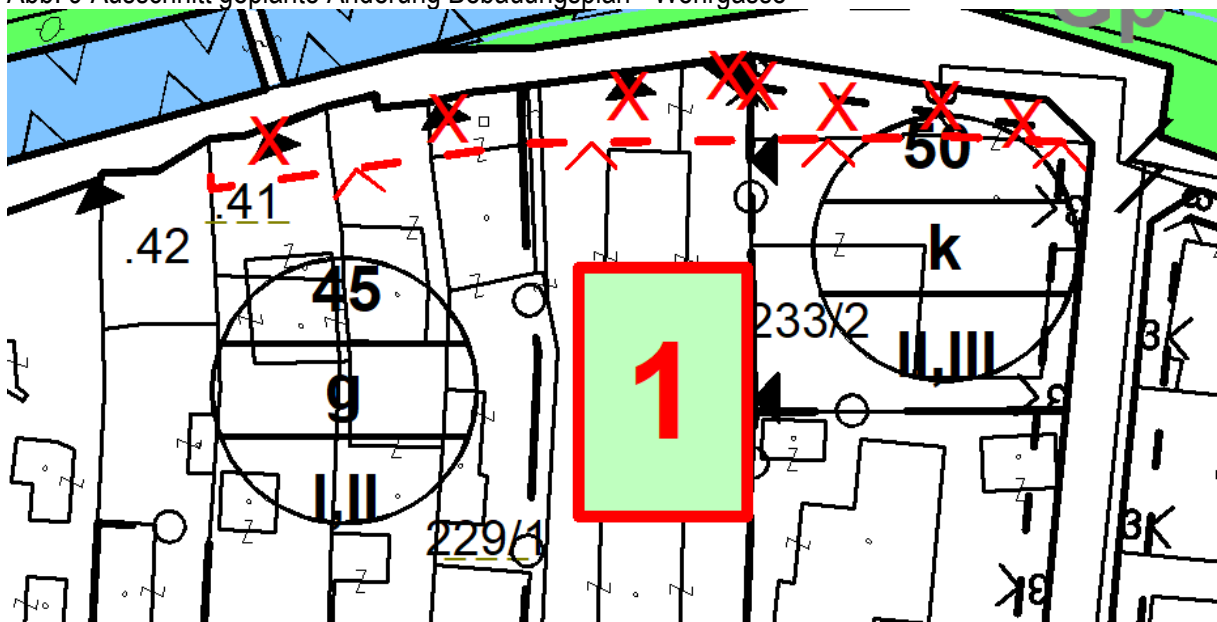


Abb. 9 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan - Wehrgasse



Die meisten Änderungen sind vor allem in den neuen Bebauungsbestimmungen verankert, wie Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, Begrünung von Flachdächern (alternativ Fassaden) und die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen. Dies gilt ebenso für den in der Bausperre definierten Teilbereich 3.

Die wesentliche Zielsetzung **für den Teilbereich 3** ist die Festlegung der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen, sodass in den ausgewiesenen Bereichen, während der Geltung der Bausperre, bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, die ein Flachdach haben, die Verpflichtung zur **Begrünung von Flachdächern** (alternativ Fassaden) ab einer zusammenhängende Dachfläche von 200 m<sup>2</sup> gilt. Die Verpflichtung zur **Begrünung von Abstellanlagen** soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

In den Bebauungsvorschriften soll folgendes neu formuliert und erlassen werden:

## § 3

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**für das Bauland – Kern- und Wohngebiet bzw. mit dem Zusatz maximal 2 od. 3 Wohneinheiten bzw. Bauland – Kerngebiet ohne Wohnnutzung, Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtung ohne Wohnnutzung und Bauland – Kerngebiet - Handelseinrichtungen**

#### **I.) GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE VORSCHRIFTEN**

- 1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m<sup>2</sup> zu betragen.
- 1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)
- 1.3 **Fahren- und Grundstücke mit Fahr- u. Leitungsrecht:**
  - Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
  - Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- u. Leitungsrecht für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m<sup>2</sup> für die Grundstücksfläche ohne der Fläche des Fahr- u. Leitungsrechtes.



## II.) **GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN**

~~2. Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.~~

~~Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.~~

2.1 Ist im Planteil des Bebauungsplanes bei den Bebauungsbestimmung als Gebäudehöhe 6 m angegeben, dann gelten diese als höchster Punkt des Gebäudes über die nicht hinausgebaut werden darf. Somit dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße errichtet werden.

2.2 In der Widmung Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen mit oder ohne Wohnnutzung dürfen im Erdgeschoß des Hauptgebäudes keine Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge angeordnet werden. Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.

### 2.3 **Flachdächer (Dachneigung bis 15 Grad)**

Wenn bei Zu-, Um- und Neubauten für Grundstücke ab einer Bebauungsdichte von größer als 35% (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) die zusammenhängende Dachfläche (inkl. ev. Vorhandenem Bestand) und/oder größer als 200m<sup>2</sup> ist, gilt die Verpflichtung zur Begrünung der neuen Dachfläche im Ausmaß von 75% entsprechend dem Standard der ÖNORM L1131 oder alternativ von Fassadenflächen (siehe Pkt. 2.4) im gleichen Ausmaß. Als Mindestanforderung für die Aufbauhöhe wird von 10 cm Begrünungsaufbau auf der gesamten zu begrünenden Dachfläche ausgegangen. Eine Verringerung der zu begrünenden Fläche um bis zu 25 % ist möglich, wenn die Höhe des Substrataufbaues entsprechend erhöht wird. Als Bemessungsgrundlage für das auszubringende Volumen gilt die zu begrünende Dachfläche multipliziert mit dem Faktor 10.

(Rechenbeispiel: Es werden für die Herstellung einer Dachterrasse nur 75% der Dachfläche begrünt.

erf. Gründachfläche 150m<sup>2</sup> = 100% à benötigtes Substratvolumen 1500 cm<sup>3</sup>

150 m<sup>2</sup> \* 0,75 = 112,5 m<sup>2</sup>

1500 / 112,5 m<sup>2</sup> = 13,333 cm Mindestaufbauhöhe

Hinweis: beim Bau ist ein Verdichtungsfaktor von etwa 20 % zu berücksichtigen, die geforderte Mindestaufbauhöhe bezieht sich auf die Endhöhe nach der Herstellung und Verdichtung).

Die Errichtung einer Dachterrasse ist bis zu einer Größe von 25% der Gesamtdachfläche möglich.

Der funktionstüchtige Zustand der begrüneten Dachfläche ist durch regelmäßige Pflege zu erhalten.

Ob die Dachbegrünung nun großflächig als extensive, oder kleinflächig als Intensive Dachbegrünung ausgeführt wird, bleibt der/dem Grundstückseigentümer/in überlassen.

Wird die Dachbegrünung fachgerecht in Kombination mit einer PV-Anlage als Solargründach umgesetzt, müssen nur 75% der ursprünglich vorgeschriebenen Menge begrünt werden, ohne die oben genannte Aufbaustärke von 10 cm zu erhöhen.

- 2.4 Werden alternativ Fassaden begrünt, gilt die Verpflichtung zur Begrünung entsprechend dem Standard der ÖNORM L1136 von mindestens 50% der Fassadenflächen (excl. Fenster). Als Mindestanforderung gilt die Begrünung mittels bodengebundener Systeme in Kombination mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Auf einen normgerechten Wurzelraum ist zu achten. Der/m Grundstückseigentümer/in bleibt selbst überlassen, ob andere Fassadenbegrünungs-Systeme (trog- oder wandgebunden, mit oder ohne Rankhilfe) eingesetzt werden, solange die zu begrünenden Fassadenfläche einen Deckungsgrad laut Norm aufweist. Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.
- 2.5 **Begrünung von Tiefgaragen**  
Für die Begrünung von Tiefgaragen müssen mindestens 80 cm Substrat verwendet werden, damit auch Bäume wachsen können. Das Substrat ist in nährstoffreiches Ober- und strukturstabiles Untersubstrat zu trennen (siehe ÖNORM L1131). Die Obersubstratschicht darf max. 40 cm hoch sein. Das Filtervlies muss unter dem Untersubstrat und über der Dränageschicht verlegt werden, keinesfalls zwischen Ober- und Untersubstrat.
- 2.6 **Nebengebäude**
- 2.6.1 Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.  
Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet, ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.  
Die Errichtung von Garagen für nicht motorisierte Fahrzeuge und Abfallsammelgebäude sind als Nebengebäude im vorderen Bauwisch zulässig. Carports sind bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie erlaubt.
- 2.6.2 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 40 m<sup>2</sup> sind im seitlichen Bauwisch zulässig.
- 2.6.3 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 20 m<sup>2</sup> sind im hinteren Bauwisch zulässig.

#### Erläuterungen zu

#### III.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

**Punkt 2** wird zu den Punkt 2.6.1 Nebengebäude im vorderen Bauwisch verlegt.

Der **Punkt 2.1** soll bewirken, dass in einem Bereich, wo nur eingeschobige bzw. mit einem ausgebautem Dachgeschoß Gebäude bestehen, die Gebäudehöhe und der Erscheinungscharakter des Neubaus an den Umgebungsbestand angepasst wird.

Daher soll gelten: Ist im Planteil des Bebauungsplanes bei den Bebauungsbestimmung als Gebäudehöhe 6 m angegeben, dann gelten diese als höchster Punkt des Gebäudes über die nicht hinausgebaut werden darf. Somit dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße errichtet werden.



Mit dem **Punkt 2.2** soll erreicht werden, dass die Erdgeschoßzone tatsächlich bei Neubauten hinsichtlich der Errichtung von Geschäftslokalen gefördert wird und nicht, wie jetzt üblich nur an die Errichtung von Wohnungen oder Hotels od. Arbeiterunterkünften gedacht wird. In diesem Zusammenhang wird auch in den Bebauungsvorschriften verankert werden, dass künftig keine Autoabstellplätze im Erdgeschoß errichtet werden dürfen.

Die **Punkte 2.3, 2.4 und 2.5** wurden vom Büro GRÜNSTATTGRAU Forschungs- und Innovations- GmbH mit der Gemeinde erarbeitet und entsprechend ausformuliert. Gegenüber der Bausperre wurde die Gesamtgröße der zusammenhängenden Dachfläche von 150 auf 200 m<sup>2</sup> erhöht, um zu vermeiden, dass bereits Einfamilienhäuser unter diese Regelung fallen. Bei den Tiefgaragen ist jetzt klar definiert, wie hoch der Aufbau für eine sinnvolle Begrünung zu sein hat.

Der **Punkt 2.6** regelt die Nebengebäude in den jeweiligen Bauwischen. Aufgrund einer stichprobenartigen Auswertung unterschiedlicher Bereiche mit 2 Wohneinheiten wurde die Größe der Nebengebäude vom Luftbild ermittelt. Aus dieser Grundlage und den Erfahrungen des Bauamtes wurden die jeweiligen Werte festgelegt.

### III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als **2 1,70** m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten. **Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichem Gut sind untersagt. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt.**
- 3.2 Die Zufahrt zu Kleingarage darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß, wenn ein Stellplatz errichtet wird.

#### Erläuterungen zu

### III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

Zu **Punkt 3.1** erfolgt eine Ergänzung. Da der Straßenraum bei Vorgärten und im Ein- und Zweifamilienhausgebiet besonders durch die Einfriedungen geprägt wird, ist es notwendig diese Bereiche möglichst genau zu regeln.

#### **IV. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

**(siehe ANHANG 3 – Übersichtsplan der Entwässerungsgebiete vom 15. 02. 2023, der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 4.1 In den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 sind die Oberflächenwässer zu versickern. In den Gebieten 1 und 2 kann dann, wenn die Untergrundeigenschaften oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Ausmaß der wasserrechtlich genehmigten Mengen zugelassen werden.  
In den Gebieten 4 und 5 ist eine Versickerung in den Untergrund nicht zulässig.
- 4.2 Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Oberflächenwässer) auf Eigengrund in den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 zu sichern, ist bei Zu-, Um- und Neubauten (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) eine **15 %ige Fläche** auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes von Versiegelung freizuhalten.

Ist im Planteil des Bebauungsplanes eine Freifläche festgelegt, dann ist diese auf das 15%-ige Ausmaß anzurechnen. Dies gilt ebenso auf ein in Pkt. 2.3 errichtetes begrüntes Flachdach.

Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Eine Versiegelung dieser Fläche ist unzulässig.

Als Versiegelung gelten alle Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (dies sind z.B.: Haupt- u. Nebengebäude, bauliche Anlagen, Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, sonstige befestigte Bereiche, wie Asphalt, Bitumenflächen, Betonplatten und sonstige Plattenbelege, sowie Pools und Schwimmteiche, die nicht § 17, Pkt. 2 der NÖ-BO 2014 i.d.g.F. entsprechen, etc.).

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

#### **Erläuterungen zu**

#### **IV. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Für diesen Punkt wurde vom Büro Zieritz u. Partner ZT GmbH eine Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung erarbeitet (vgl. Beilage 1).

Es ist der Gemeinde ein großes Anliegen, dass Grundstücksflächen so wenig wie möglich versiegelt werden. Um dies zu erreichen, wurde daher mit dem Instrumentarium von Grundflächen, in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß, der als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstückes, die für die Versickerung von Niederschlagswasser (Dachwässern) vorzusehen sind, gearbeitet. Für diese Grundflächen wird die Oberflächenbeschaffenheit festgelegt und genau definiert, wie diese Fläche zu gestalten ist und nicht versiegelt werden darf. Dazu wird angegeben, welche Maßnahmen zu einer Versiegelung führen.



#### **IV. V. SONSTIGES**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 4.4 5.1** Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Diese Festlegung (der 1,5 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. einen Stellplatz), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das entsprechend verbindlich umgesetzt wird, diese Wohneinheiten nicht im Eigentum vergeben werden, keine exklusive Parkplatznutzung gegeben ist und die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit im Mittelwert 55 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die reduzierte Pkw-Stellplatzregelung kann nur zur Anwendung kommen, wenn folgende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen errichtet werden:
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 5 Arbeitsplätze
- 5.2** Die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird für Gebäude, die als Motels, Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe verwendet werden, mit einem Stellplatz je Bett festgelegt.
- 4.2 5.3** Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 4.3 5.4** Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht: Die im Planteil (Bebauungsplan) als schraffierte Fläche gekennzeichnet ist kann mit einem Vordach im vorderen Bauwuch in einer Höhe von 12 bis 14,5 m und einer Breite von 4 m überbaut werden.
- 5.5** Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.
- Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.
- Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitszufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

## Erläuterungen zu

### **IV. V. SONSTIGES**

Der **Punkt 5.2** regelt die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Motels, Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe. Die Festlegung mit einem Stellplatz je Bett ist deshalb so gewählt worden, damit vor allem in den Widmungen Bauland – Kern- und Wohngebiet bzw. mit dem Zusatz maximal 2 od. 3 Wohneinheiten bzw. Bauland – Kerngebiet ohne Wohnnutzung, Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtung ohne Wohnnutzung und Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen diese Gebäudenutzung relativ unattraktiv wird. Diese Umstand ergibt sich auch aus der Tatsache, dass während der Bausperre etliche solche Projekte angefragt worden sind, meist an Standorten, die dafür nicht geeignet sind. Die restriktive Stellplatzverordnung soll auch dazu dienen, dass die KFZ nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

Der **Punkt 5.5** regelt die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen bei Neuherstellung oder Vergrößerung. Dies beinhaltet die Pflanzung eines Baumes ab jedem 3. Stellplatz und die Pflege, sowie Erhaltung der Bäume. Wenn möglich, sollen auch die Standflächen der Abstellplätze mit versickerungsoffen Bodenbeläge ausgestattet werden.

## § 4

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das **gesamte** Bauland – Betriebsgebiet**

#### **I.) GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE VORSCHRIFTEN**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 1.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.3 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.4 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.



## II.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 2.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.
- 2.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

## III.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 3.1 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 3.2 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.  
Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.  
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
- 3.3 Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 3.4 Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

## Erläuterungen zu

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

für das **gesamte** Bauland – Betriebsgebiet

## III.) SONSTIGES

Die Erläuterung zu den **Punkten 3.2, 3.3 u. 3.4** sind bei § 3 Pkt. II, IV u. V schon beschrieben worden und sollten auch für das gesamte Bauland – Betriebsgebiet gelten. Damit ist jede Betriebsgebietsfestlegung, wie emissionsarm, verkehrsbeschränkt, etc. gemeint.

## § 5

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet**

#### **I.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN**

Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

#### **II.) SONSTIGES**

**(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- 2.1** Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 2.2** Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.  
Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.  
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
- 2.3** Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 2.4** Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

#### **Erläuterungen zu**

### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet**

#### **II.) SONSTIGES**

Die Erläuterung zu den **Punkten 2.2, 3.3 u. 3.4** sind bei § 3 Pkt. II, IV u. V schon beschrieben worden und sollen ebenfalls für das Bauland – Sondergebiet gelten.



~~§ 5~~ § 6

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
für das Bauland - Industriegebiet**

**I.) SONSTIGES**

Bei neu errichteten Fassaden im Industriegebiet, die größer als 300 m<sup>2</sup> (excl. Fenster) sind, gilt die Verpflichtung zur Begrünung entsprechend dem Standard der ÖNORM L1136 von mindestens 50% der Fassadenflächen (excl. Fenster). Als Mindestanforderung gilt die Begrünung mittels bodengebundener Systeme in Kombination mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Auf einen normgerechten Wurzelraum ist zu achten. Der/m Grundstückseigentümer/in bleibt selbst überlassen, ob andere Fassadenbegrünungs-Systeme (trog- oder wandgebunden, mit oder ohne Rankhilfe) eingesetzt werden, solange die zu begrünenden Fassadenfläche einen Deckungsgrad laut Norm aufweist. Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.

**Erläuterungen zu**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
für das Bauland - Industriegebiet**

**I.) SONSTIGES**

Die Verpflichtung zur Begrünung bei neu errichteten Fassaden im Industriegebiet soll eine Verbesserung für das Klima bewirken und einer starken Erhitzung des intensiv bebauten Gebietes entgegenwirken. Bestimmungen für das Bauland – Industriegebiet sind zum Schutz des Ortsbildes möglich. Somit wird somit das Ortsbild verbessert und gleichzeitig ein positiver Effekt für den Klimaschutz erreicht.

Die übrigen Punkte in den Bebauungsbestimmungen werden neu gereiht, bleiben aber in ihrem Inhalt unverändert.

Ein noch fehlender Bebauungsplan - Bereich, der bislang noch keine Festlegungen erhalten hat, ist der Bereich zwischen Ricoweg, Hondastraße, B11 und B17 (vgl. Abb. 14):

### 3.) Ausweisung von Baufluchtlinien, einer Baublocktrennlinie und der Bebauungsbestimmungen

Der Hauptbereich dieses Baublocks ist die Firma Honda (vgl. Abb. 10 u. 11). Wie ersichtlich ist im hinteren Teil noch genügend Reserve für eine Betriebserweiterung vorhanden. Daher wird derzeit eine Bebauungsdichte von 40%, die offene oder gekuppelte Bauweise, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgelegt. Diese Bebauungsbestimmungen gelten auch für den Bereich der Garagency (vgl. Abb. 12).

Abb. 10 Firma Honda



Abb. 11 Firma Honda



Abb. 12 Garagency





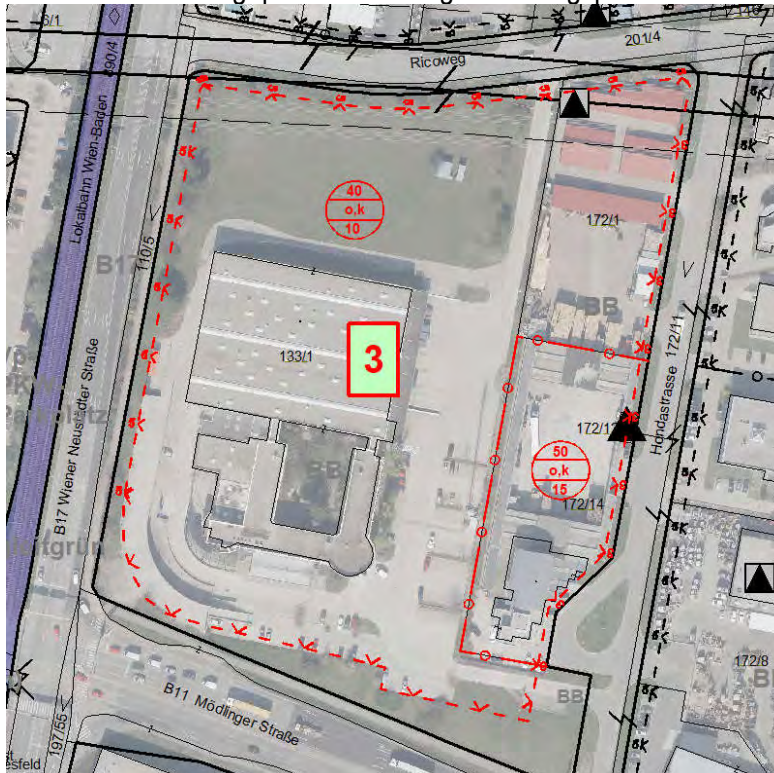
Die Parzelle 172/14 ist, wie auf der Aufnahme (vgl. Abb. 13) ersichtlich, höher und dichter bebaut, daher wird eine Bebauungsdichte von 50%, die offene oder gekuppelte Bauweise, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgelegt.

Abb. 13 WIN-Bau GmbH



Zum Ricoweg und zur B17 wird eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie ausgewiesen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Bebauung zu nahe an die wichtigen Erschließungssysteme bzw. Hauptverkehrsstraßen gebaut wird. Zur Hondastraße wird die Baufluchtlinie im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Bei der B11 folgt die vordere Baufluchtlinie der Rampe bzw. dem bestehenden Parkplatz. Hier kann kein Abstand angegeben werden. Die Baufluchtlinie muss im Bedarfsfall digital übermittelt werden.

Abb. 14 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



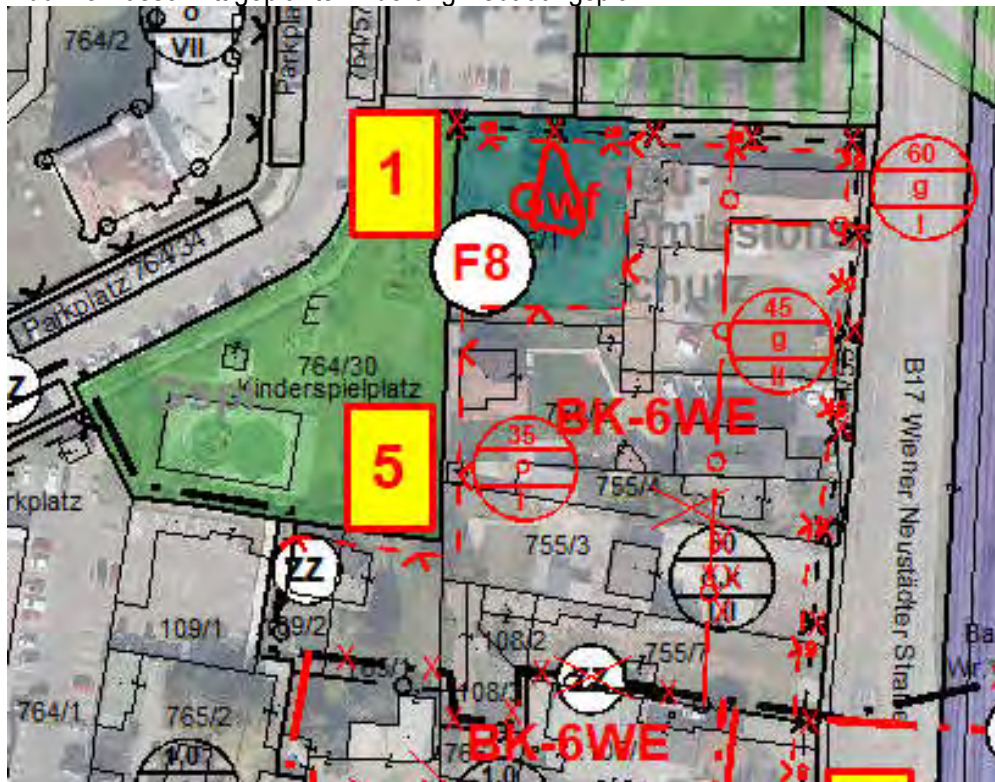
**Im Folgenden werden die Änderungspunkte vom Flächenwidmungsplan und deren Bezug zum Bebauungsplan dokumentiert und erläutert:**

- 1.) **Änderung von Bauland – Kerngebiet in Grünland – Wasserfläche (Parz. 755/1);  
Eintragung einer Freifläche, einer Baublocktrennung, Änderung der Baufluchtlinien, und  
der Bebauungsbestimmungen**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Die private angelegte Teichfläche in der Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 755/1 ist für das Mikroklima von entscheidender Bedeutung und wird als Grünland – Wasserfläche festgelegt. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird um diese Teilfläche auch eine Freifläche mit der Bezeichnung F8 festgelegt, die gewährleisten soll, dass der Erholungsraum in diesem Bereich geschützt und erhalten wird.

Abb. 15 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



Bei den Änderungspunkten 1 u. 5 wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Gesamtgeschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird. Daher wird die Bebauungsdichte und teilweise die Bauklasse verändert. Entlang der B17 wird ein Streifen von 25 m als geschlossene Bebauung mit einer Bebauungsdichte von 45% und der Bauklasse II und die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Ganz im Norden soll die Bebauungshöhe auf die Bauklasse I reduziert werden, dafür wird die Bebauungsdichte mit 60 % belassen. Im hinteren Bereich wird die offene Bebauung mit einer Bebauungsdichte von 35% und der Bauklasse I festgelegt.



**2.) Änderung von Bauland – Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück in öffentliche Verkehrsfläche (Parz. .357/45, 307/18 und 324/71);  
Änderung der Baufluchtlinien**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Bei den Parzellen .347/45 und 324/71 werden Eckabschrägungen widmungsmäßig festgelegt, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich für Radfahrer und Autofahrer zu erhöhen. Dadurch werden die Einfahrsichtweiten erhöht. Die bestehende Verkehrsfläche der Parzelle 307/18, die ins öffentliche Gut bereits übernommen wurde, wird als solche ausgewiesen. Dadurch ergibt sich eine neue vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3m.

Abb. 16 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



**3.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in eine Widmung in 2 Ebenen von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß und Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche;  
Änderung der Baufluchtlinien, und der Bebauungsbestimmungen**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Bei diesem Änderungspunkt erfolgt eine Widmung in 2 Ebenen ungefähr in der Hälfte des Baublocks innerhalb der bereits ausgewiesenen Zentrumzone von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß.

Die Überlegung hierfür ergibt sich aus dem Bestand. Bei diesen beiden Baublöcken ist eine äußerst kleinteilige Parzellenstruktur vorhanden, die unterschiedlich bebaut ist (vgl. Abb. 17 Bilder dieses Bereiches Bahngasse - Grenze zu Mödling).

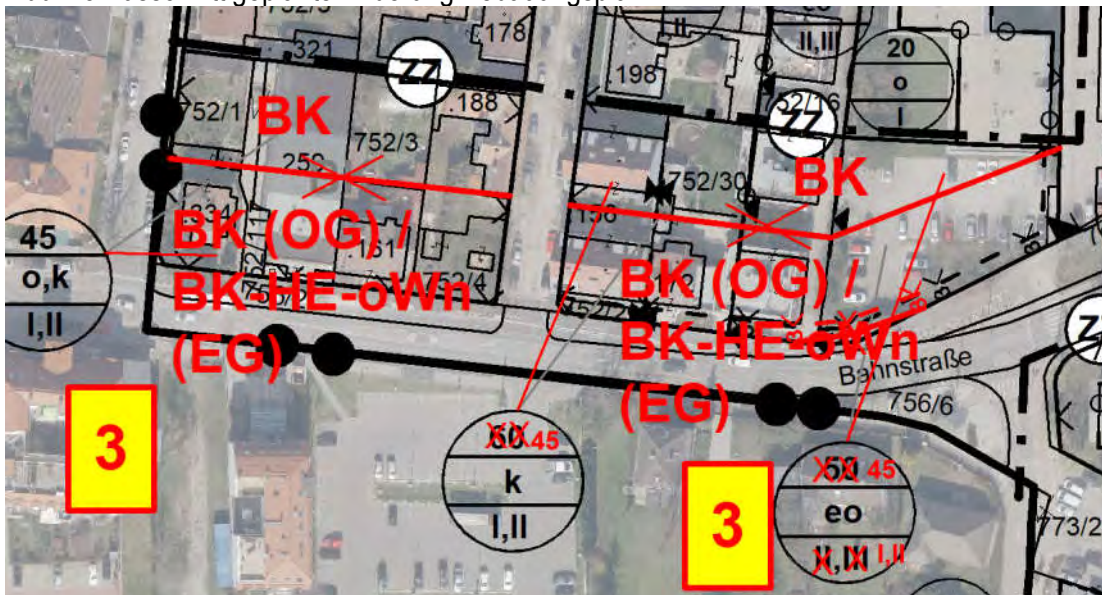
Abb. 17 Bilder dieses Bereiches Bahnstraße - Grenze zu Mödling – Ist Situation: derzeitige Nutzung Wohnhäuser unterschiedliche Höhe und durchmischt mit Geschäften





Aufgrund der festgelegten Zentrumszone soll im Erdgeschoß, ungefähr in der Hälfte des Baublocks zur Bahnstraße hin, die Widmung BK-HE-ohne Wohnnutzung festgelegt werden. Damit ist es im hinteren Bereich möglich auch im Erdgeschoß eine Wohnnutzung zu errichten oder auszubauen. In der Ebene darüber bleibt ebenfalls die Möglichkeit Wohnungen zu errichten. Damit soll erreicht werden, dass die Erdgeschoßzone tatsächlich bei Neubauten hinsichtlich der Errichtung von Geschäftslokalen gefördert wird und nicht, wie jetzt üblich nur an die Errichtung von Wohnungen oder Hotels od. Arbeiterunterkünften gedacht wird. In diesem Zusammenhang wird auch in den Bebauungsvorschriften verankert werden, dass künftig keine Autoabstellplätze im Erdgeschoß errichtet werden dürfen. Mit den festgelegten bzw. teilweise reduzierten Dichtewerten im Bebauungsplan wird einer Gesamtgeschoßflächenzahl von ungefähr 1,0 entsprochen. Entlang der Bahnstraße wird für das gesamte Bauland – Kerngebiet die Bebauungsdichte von 45% und die Bauklasse I,II festgelegt. Die unterschiedlichen Bebauungsweisen bleiben unverändert.

Abb. 18 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



Gleichzeitig erfolgt eine Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche. Diese Änderung ergibt sich aus der Verbreiterung des vorhandenen Fuß- und Radweges zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Bahnstraße. Aufgrund dieser Änderung wird die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m angepasst.

4.) **Änderung von Bauland – Kerngebiet in eine Widmung in 2 Ebenen von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß und Verlegung der Abgrenzung der Zentrumszone; Änderung der Baufluchtlinien**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Ist Situation: Als derzeitige Nutzung sind in diesem Bereich unterschiedlichste Firmen, wie ein Autohandel, eine Reinigungsfirma und eine Apotheke vorhanden. Meist dahinter befinden sich ein- oder maximal zweigeschoßige Wohnhäuser.

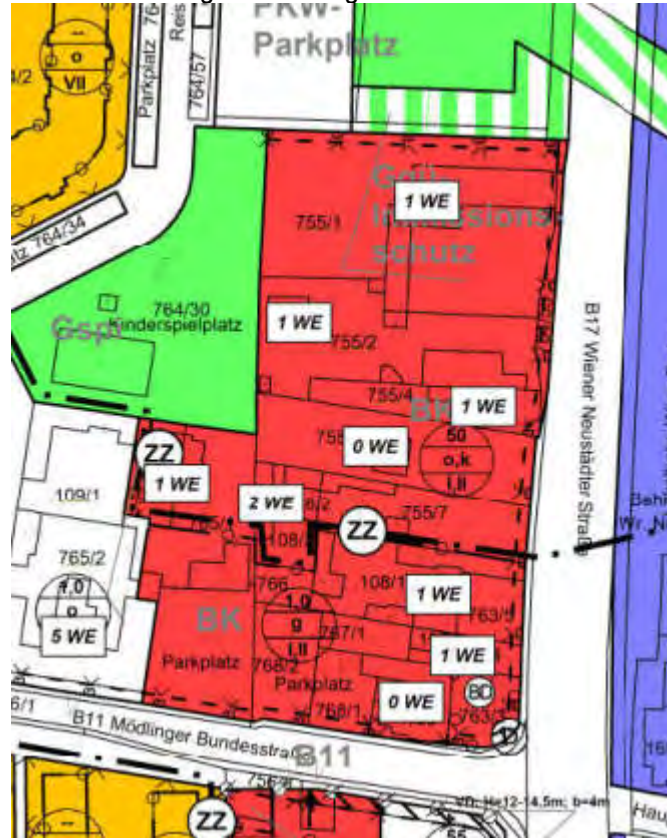
Abb. 19 Bilder dieses Bereiches Bahnstraße / B17





Wie aus der Ist-Situation, sowie auch aus der Grundlagenforschung zu diesem Baublock, zu entnehmen ist, ist eine geringe Zahl von Wohnungen in diesem Bereich vorhanden (vgl. Abb. 20). Dies betrifft auch den folgenden Änderungspunkt Nr. 5.

Abb. 20 - Ausschnitt der Grundlagenforschung der bestehenden Wohneinheiten pro Grundstück



Allerdings lassen die Bebauungsbestimmungen derzeit eine Geschößflächenzahl von 1,0 bis 1,25 im nördlichen Bereich zu (vgl. Abb. 21). Der nördliche Bereich wurde diesbezüglich beim Änderungspunkt Nr. 1 bereits erläutert.

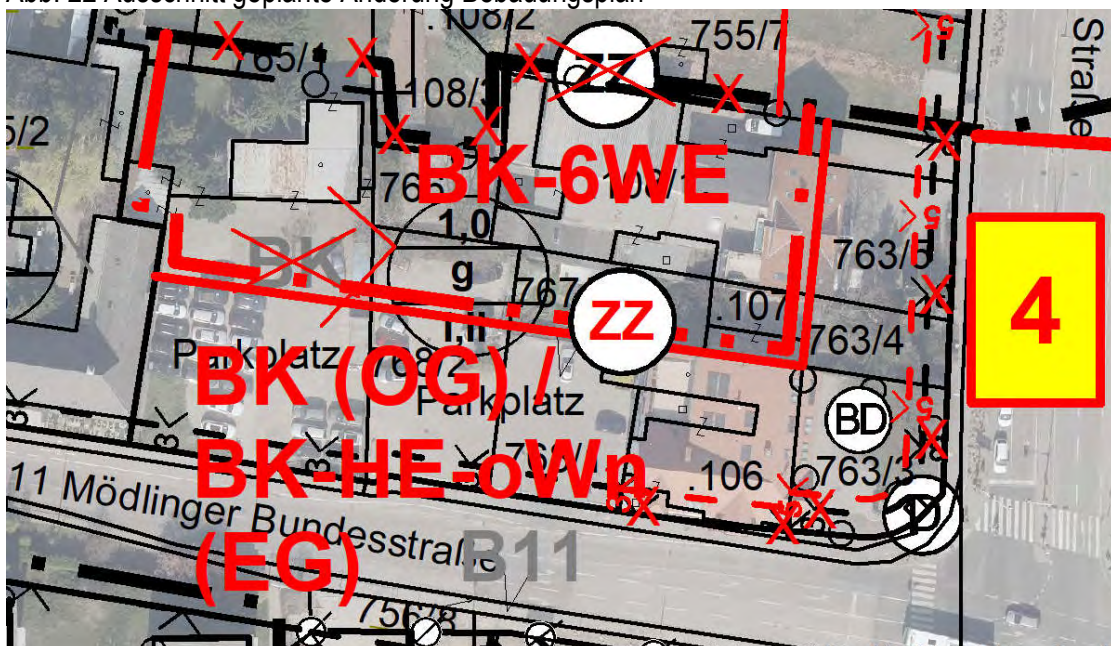
Abb. 21- Ausschnitt der Grundlagenforschung der bestehenden Bebauungsbestimmungen umgelegt auf die Geschößflächenzahl



Im Zuge der Grundlagenforschung hierfür hat sich gezeigt, dass hinsichtlich der möglichen Nutzungsintensität und der Zielsetzung der Bevölkerungsprognose und des Entwicklungskonzeptes, welches zwar aufgelegt ist, aber nicht beschlossen wurde, Handlungsbedarf besteht. Daher ist es unbedingt notwendig hinsichtlich der Nutzungsintensität, auch bezogen auf den Verkehr, und die Anzahl der Wohneinheiten, regulierend einzugreifen.

Beim Änderungspunkt 4 erfolgt eine Widmung in 2 Ebenen innerhalb der bereits ausgewiesenen Zentrumszone von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß. Diese Widmung soll auf die vordere Baublocktiefe ca. 18 bis 22 m beschränkt werden. Dahingehend wird auch die Abgrenzung der Zentrumszone verlegt. Die dahinterliegenden Parzellen und Parzellenteile, die alle nur von der B17 oder B11 aus aufgeschlossen werden können (meist noch über Servitutsregelungen) werden mit maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt, um in diesem wichtigen Kreuzungsbereich die Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr künftig nicht noch zu forcieren (vgl. Abb. 22 Ausschnitt-BBPL). Die Bebauungsbestimmungen mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0, der geschlossenen Bauweise und der Bauklasse I,II bleiben für beide Widmungsbereiche unverändert. Im Bereich der B17 wird die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie von Norden kommend weitergeführt und bei der Bahnstraße durchgehend als Baufluchtlinie in einem Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Abb. 22 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



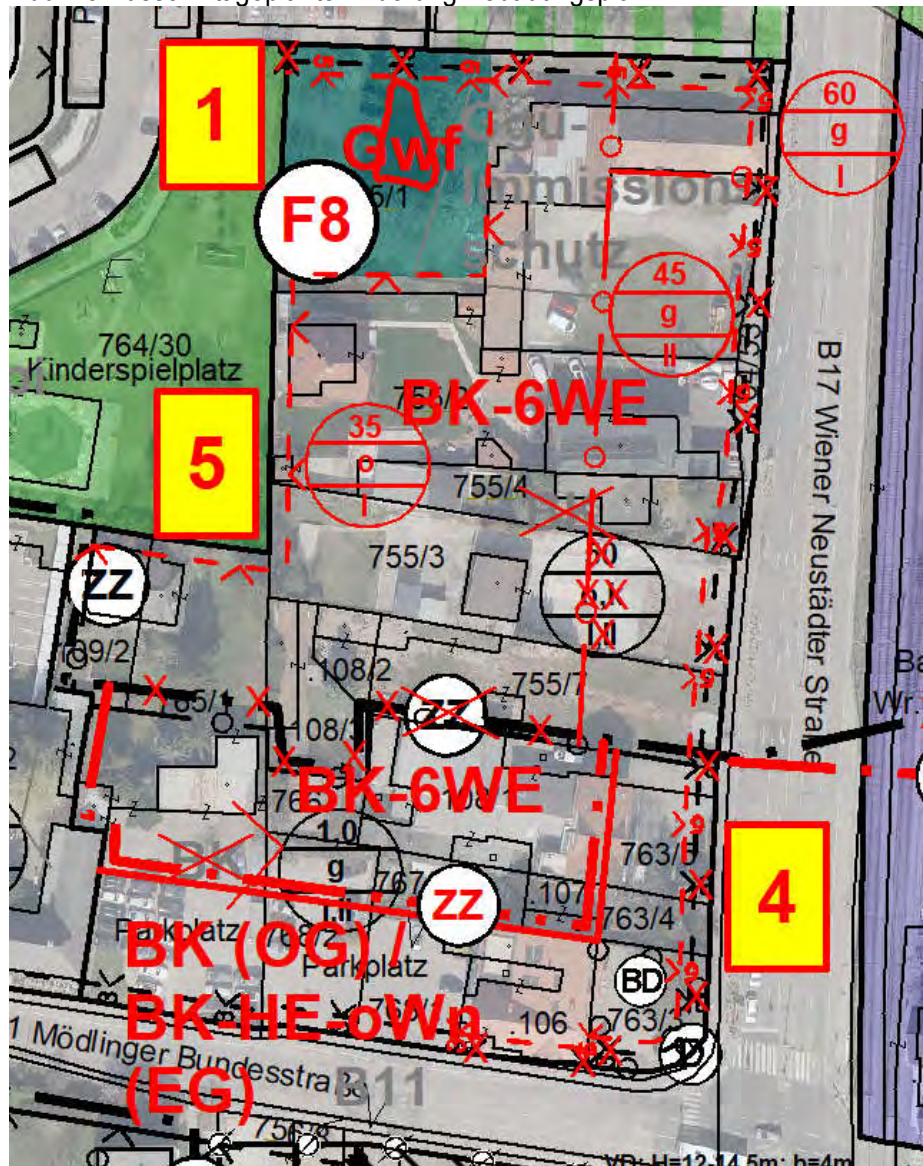


- 5.) **Änderung von Bauland – Kerngebiet in Bauland – Kerngebiet mit max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück;**  
**Eintragung einer Freifläche, einer Baublocktrennung, Änderung der Bauflichtlinien, und der Bebauungsbestimmungen**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Bei diesem Änderungspunkt wird entsprechend der Struktur unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohneinheiten (vgl. Änderungspunkt Nr. 4, Abb. 20 bestehende Wohneinheiten) die Anzahl der Wohneinheiten im Bauland – Kerngebiet reduziert. Die Begründung ergibt sich durch die schwierige Erschließung der sehr unterschiedlich großen Parzellen, des bis zu 80 m tiefen Baublocks. Erschwert wird die Erschließung aufgrund der Fahrbahnteilung der B17 und den Sperrlinienbereich in der Bahnstraße aufgrund der Kreuzung. So kann nur rechts zu dem Grundstück zugefahren und auch nur wieder rechts von dem Grundstück abgefahren werden.

Abb. 23 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



Wie aus Abb. 23 ersichtlich, wird durch die Änderung im Bebauungsplan eine Reduzierung der Nutzungsintensität vorgenommen. Es wird im Bebauungsplan eine möglichst geringe Bebauungsdichte, eine geschlossene Bauweise zu den Hauptstraßen hin, um eine bauliche Abschirmung für den hinteren Bereich zu erhalten, und die Gebäudehöhe reduziert. Zusätzlich müssen in diesem schwierigen Bereich die Anzahl der Wohneinheiten auf die geringste Zahl, nämlich 6, festgelegt werden, da trotz Nähe zu Haltestellen und Infrastruktur eine Verdichtung in diesem Bereich verkehrsmäßig nicht zu bewältigen wäre. Der nördliche Bereich wurde diesbezüglich beim Änderungspunkt Nr. 1 bereits erläutert.

**6.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in eine Widmung in 2 Ebenen von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß und Verlegung der Abgrenzung der Zentrumszone; Eintragung und Streichung von Baublocktrennungen, Änderung der Baufluchtlinie und der Bebauungsbestimmungen**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Ist Situation - Bereich Hauptstraße zwischen B17 und Gemeindeamt: Als derzeitige Nutzung sind in diesem Bereich unterschiedlichste Firmen und Geschäfte vorhanden, aber auch Leerstände von Geschäftslokalen zu verzeichnen. Es gibt einen Friseur, ein Geschäft für außergewöhnliche Möbel und Wohnaccessoires, Kebap, Eisgeschäft, Caféhaus, Bank, Billa, etc.. Meist darüber und dahinter befinden sich die Wohnungen. In diesem Bereich sind einige Gebäude zu verkaufen und die zukünftigen Investoren wollen diesen Standort bis zum Maximum ausnutzen.

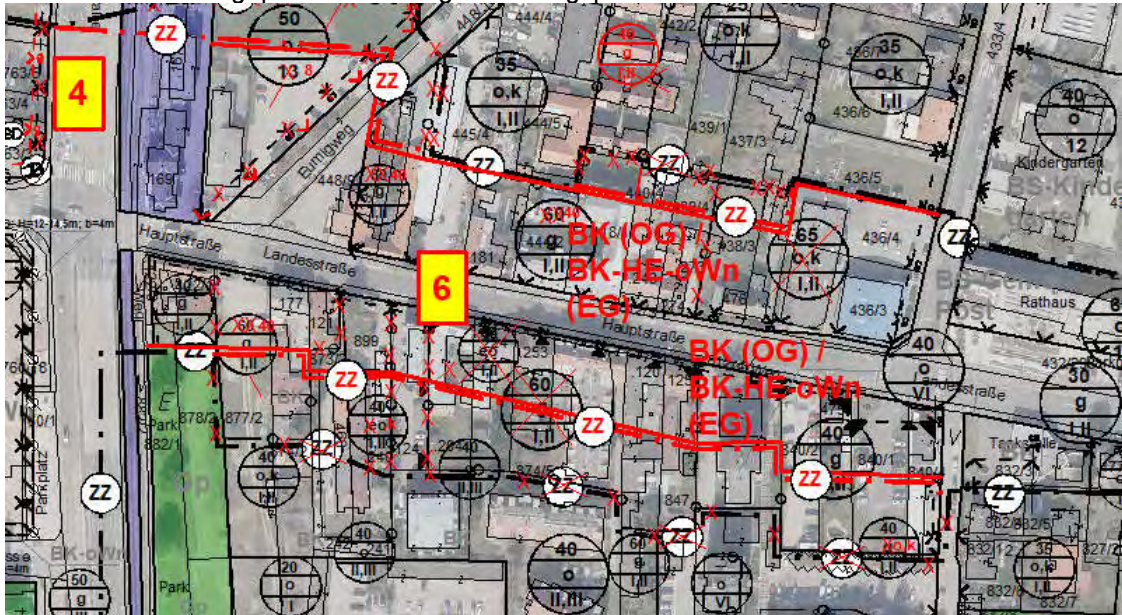
Im Zuge der Grundlagenforschung hierfür hat sich gezeigt, dass hinsichtlich der möglichen Nutzungsintensität und der Zielsetzung der Bevölkerungsprognose, Handlungsbedarf besteht. Daher ist es unbedingt notwendig hinsichtlich der Nutzungsintensität, auch bezogen auf den Verkehr, und die Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Änderungspunkt Nr. 7), regulierend einzugreifen.

Bei diesem Änderungspunkt erfolgt ebenso eine Widmung in 2 Ebenen innerhalb der bereits ausgewiesenen Zentrumszone von Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoß und Bauland – Kerngebiet im Obergeschoß. Diese Widmung soll auf die vordere Baublocktiefe zwischen 25 bis 50 m beidseits der Hauptstraße beschränkt werden. Dahingehend wird auch die Abgrenzung der Zentrumszone verlegt.

Damit soll erreicht werden, dass die Erdgeschoßzone tatsächlich bei Neubauten hinsichtlich der Errichtung von Geschäftslokalen gefördert wird und nicht, wie jetzt üblich nur an die Errichtung von Wohnungen oder Hotels od. Arbeiterunterkünften gedacht wird. In diesem Zusammenhang wird auch in den Bebauungsvorschriften verankert werden, dass künftig keine Autoabstellplätze im Erdgeschoß errichtet werden dürfen. Mit den festgelegten bzw. teilweise reduzierten Dichtewerten im Bebauungsplan wird einer Gesamtgeschoßflächenzahl von ungefähr 1,0 entsprochen (vgl. Abb. 24).



Abb. 24 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



Im Bereich des Bahnhofes Wiener Neudorf wird für die Neugestaltung des Platzes die Baufluchtlinie an die Straßenfluchtlinie gelegt und bei dem noch unbebauten Bauland-Kerngebiet die maximale Gebäudehöhe von 13 auf 8 m reduziert. Dies entspricht der Bebauungshöhe im Bereich Hauptstraße. Da entlang der Hauptstraße die geschlossene Bebauungsweise künftig erreicht werden soll, wird diese beidseits der Hauptstraße ausgewiesen und anstelle der 60%igen Bebauungsdichte nur mehr 40% festgelegt, um die Nutzungsintensität zu verringern. Die Bauklasse I,II bleibt unberührt. Im südlichen Bereich wird für den verbleibenden Bereich ebenfalls die Bebauungsdichte von 40 % und die offene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

**7.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in Bauland – Kerngebiet mit max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück;  
Änderung der Bebauungsbestimmungen**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

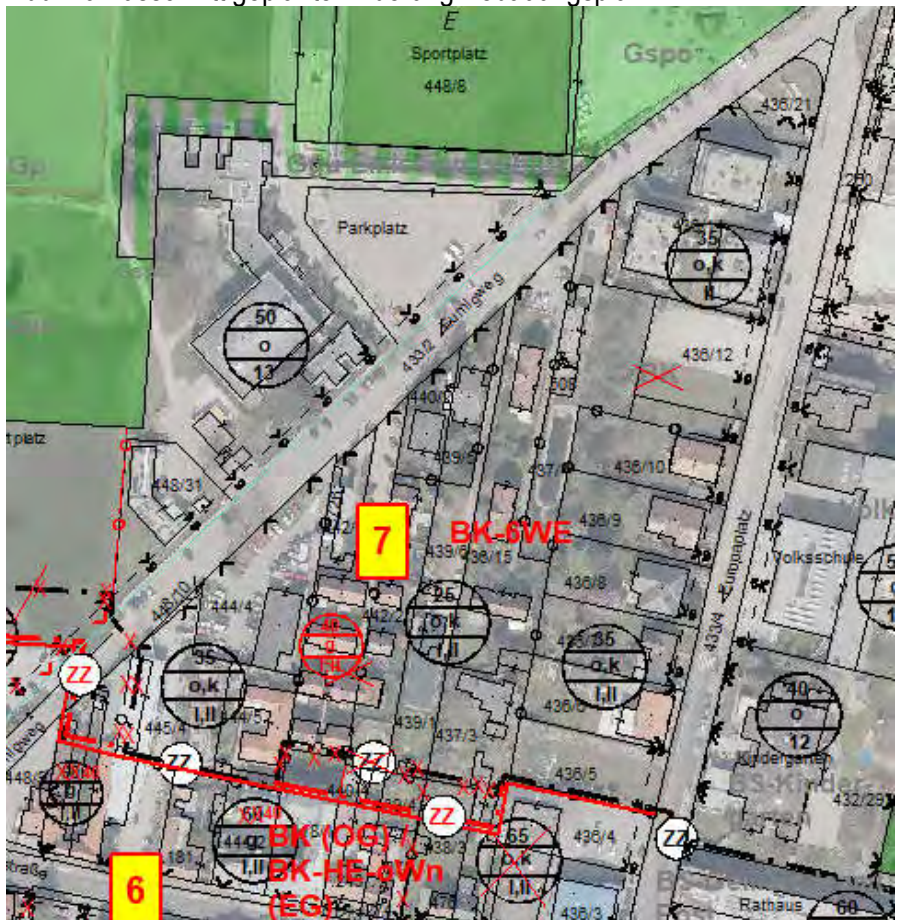
Wie aus der Ist-Situation (vgl. Abb. 25) abzuleiten, sind außerhalb der Zentrumszonenausweisung unterschiedliche Gebäudestrukturen mit differierenden Wohnungsanzahlen vorzufinden. Die Gebäude sind entweder Ein- bis Zweifamilienhäuser, mehrere Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen auf einem Grundstück und kleinere Wohnhausanlagen. In diesem Baublock sind auch noch mehrere Baulandreserven vorhanden und es stehen Grundstücke zum Verkauf, die eine hohe Anzahl von Wohnungen zulassen. In diesem Bereich hat sich die Gemeinde sehr stark eingesetzt, dass trotz aller Infrastruktur und Haltestelleneinzugsbereiche eine angepasste Bebauung stattfindet. Die Bestrebungen der Gemeinde gehen in einen restriktiven Bebauungsplan und dies soll durch die Reduktion der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohneinheiten noch verstärkt werden (vgl. Abb. 26). In diesem Bereich wird ebenfalls nur mehr die Bebauungsdichte von 40%, anstelle der 60%igen Bebauungsdichte festgelegt und die geringeren Dichtewerte bleiben unverändert. Daher wird mit den teilweise reduzierten Dichtewerten im Bebauungsplan eine Gesamtgeschoßflächenzahl von ungefähr 1,0 erreicht.



Abb. 25 Luftbild (Quelle: Google-Map)



Abb. 26 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan





8.) **Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Wohngebiet – nachhaltige Bebauung mit der GFZ von 1,5 (Parz. 76/2 u. .542)  
Änderung der Bebauungsbestimmungen**

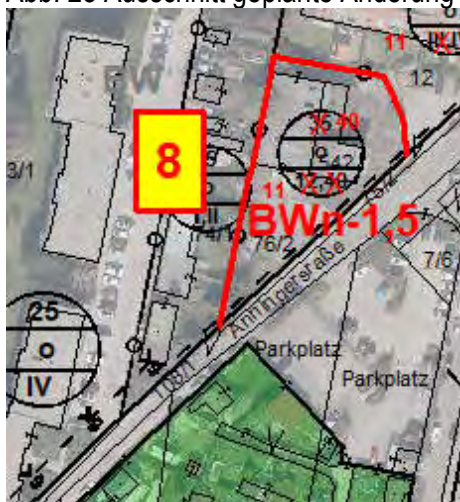
Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Dieses derzeit noch unbebaute Grundstück sollte ursprünglich mit einem Ärztezentrum bebaut werden. Darauf waren alle Bebauungsplanbestimmungen abgestimmt, da dieses Vorhaben im öffentlichen Interesse gelegen ist. Mittlerweile haben sich die Vorgaben geändert und das gegenständliche Grundstück soll mit einer Wohnhausanlage (vgl. Abb. 27) bebaut werden, die in Höhe und Dichte an den umliegenden Bestand angepasst wird. Da die Gebäudehöhe von 12,5 m auf 11 m reduziert wird, wird dafür im Gegenzug die Dichte von 35 auf 40 % erhöht. Insgesamt werden hier laut Projektunterlagen 24 Wohneinheiten entstehen. Da durch diese Änderungen im Bebauungsplan, die Übergangsbestimmungen nicht mehr gelten, ist es notwendig dieses Grundstück als Bauland – Wohngebiet – nachhaltige Bebauung mit der GFZ von 1,5 widmungsmäßig auszuweisen (vgl. Abb. 28).

Abb. 27 Projekt der WNG Anningerstraße



Abb. 28 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



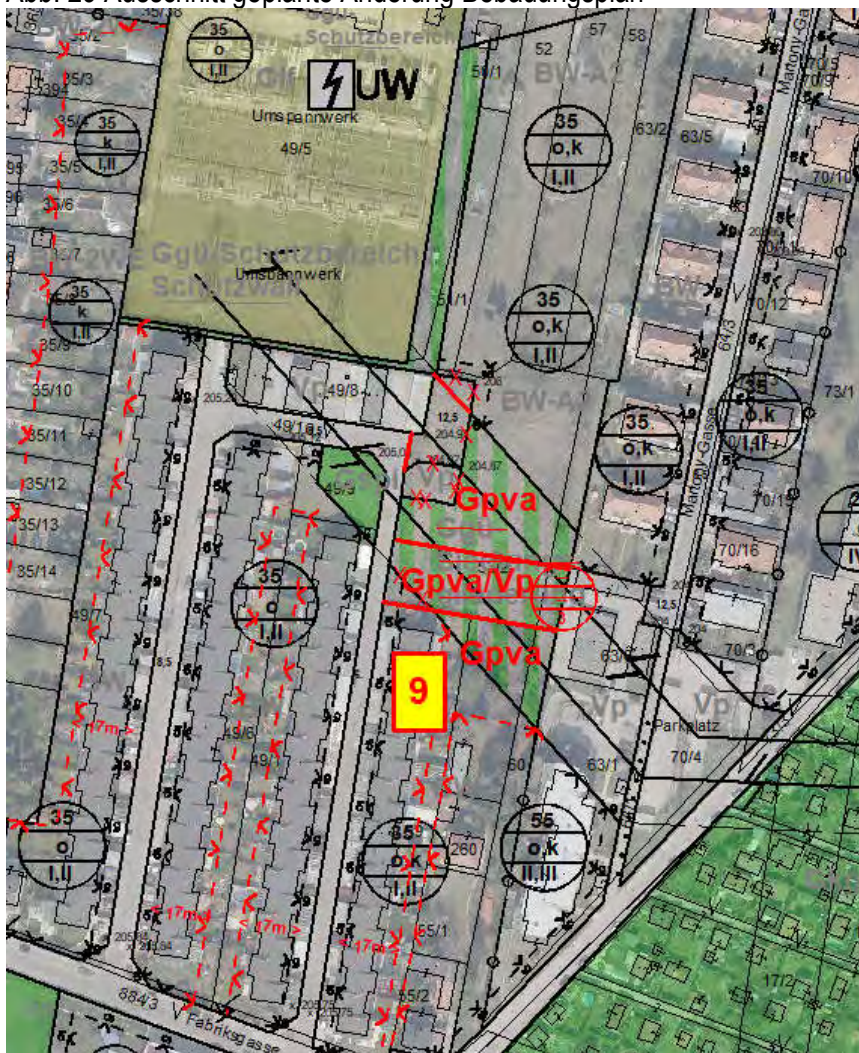
- 9.) Änderung von Grünland – Grüngürtel mit der Zweckbestimmung Siedlungsgliederung und Bauland – Wohngebiet in eine Widmung in 2 Ebenen von privater Verkehrsfläche im Erdgeschoß und Grünland – Photovoltaikanlage im Obergeschoß und Änderung von privater Verkehrsfläche, öffentlicher Verkehrsfläche und Grünland – Grüngürtel mit der Zweckbestimmung Siedlungsgliederung in Grünland – Photovoltaikanlage, sowie Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone Nr. 2 und Änderung der Freigabebedingungen für die Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone Nr. 2  
 Eintragung von Bauungsbestimmungen

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Für die mögliche Errichtung von Garagen werden Bauungsbestimmungen mit einer maximalen Höhe von 3 m festgelegt. Auf die Ausweisung einer Bauungsdichte oder einer Bauungsweise wird bei der privaten Verkehrsfläche verzichtet.

Insgesamt soll die Nachhaltigkeit in Bezug auf Energie und Mobilität verbessert werden.

Abb. 29 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan





**10.) Änderung von privater Verkehrsfläche mit der Zusatzbezeichnung „Park & Ride“ in private Verkehrsfläche mit der Zusatzbezeichnung „Einrichtungen für nachhaltige Mobilität“ (Parz. 10/5, 887/3, 890/5 tw. u. 3/3)**

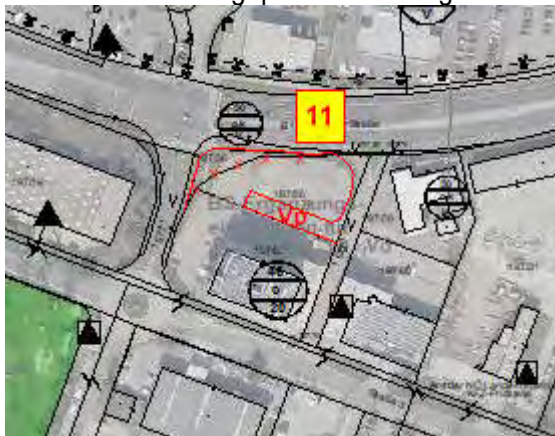
Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

**11.) Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland - Sondergebiet – Ergänzungseinrichtungen für das IZ-Süd und Änderung von Bauland - Sondergebiet – Ergänzungseinrichtungen für das IZ-Süd in private Verkehrsfläche. (Parz. 197/36 u. 197/56)**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben, wird die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan eingetragen.

Es werden keine Bebauungsbestimmungen geändert.

Abb. 30 Ausschnitt geplante Änderung Bebauungsplan



Im Namen der Marktgemeinde Wiener Neudorf ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro  
f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: [Friedmann-Aujesky@aon.at](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)

Beilagen:

Beilage 1: Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung von Büro Zieritz u. Partner ZT GmbH

# STELLUNGNAHME Nr. 1

**Gegenstand:** Marktgemeinde Wiener Neudorf - Oberflächenentwässerung

**Aufgabenstellung:**

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes. Dabei soll entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz §30(2) Punkt 20 festgelegt werde, dass die Einleitung von Oberflächenwässern von versiegelten Flächen in den Kanal untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt ist.

**Grundlagen:**

Die Oberflächenentwässerung im Gemeindegebiet von Wiener Neudorf ist abgesehen von den Bereichen wo keine Ableitung in Vorfluter besteht wasserrechtlich bewilligt. Folgende Bescheide sind dazu relevant:

- III/1-14.686/26-88 vom 26.04.1989: An 12 Einleitpunkten dürfen Oberflächenwässer von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Liegenschaften aus dem Einzugsgebiet bei einem einjährlich, fünfzehnminütigen Bemessungsregen von 120 l/s,ha und Abflussbeiwerten zwischen 0,06 und 0,90 mit einer Gesamtmenge von 5.604 l/s in den Mödlingbach eingeleitet werden. In der Auflage 27 der Bewilligung wird festgelegt, dass Regenwasser möglichst unmittelbar an der Anfallstelle zu versickern ist, sofern keine Gefahr für das Grundwasser besteht.
- III/1-14.686/39-96 vom 11.04.1996: Versickerung der in einer Gewässerschutzanlage gereinigten Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Liegenschaften aus einem 7,5 ha großen Einzugsgebiet mit einer Menge von 50 l/s. Die Gewässerschutzanlage verfügt über einen Notüberlauf in den angrenzenden Figurteich. Das Wasserrecht ist erloschen und es läuft derzeit die Planung für eine Neubewilligung.

Darüber hinaus sind folgende Unterlagen zur Verdachtsflächen und gesicherten Altlasten relevant:

- WA1-ALV-33934/014-2005 vom 10.10.2008: Stellungnahme zur Verdachtsfläche Eumigweg und Friedhofstraße wonach eine Versickerung von Oberflächenwässern zu vermeiden ist.

GZ	Datum	Bearbeitet	Filename	Seite
3757-22_26	gedruckt 14.04.2023 erstellt: 30.01.2023	ThMo	S:\Straßenbau\3757- 22_WRND_Kleinprojekte_2022_Wiener_Neudorf\3757_26_Stellungna	1 von 5



## Stellungnahme:

Bei der Oberflächenentwässerung ist in Wiener Neudorf zwischen fünf Gebieten zu unterscheiden, die mit den räumlichen Grenzen der oben angeführten Gebiete übereinstimmen.

- **Gebiet 1 - entsprechend Bescheid III/1-14.686/26-88 vom 26.04.1989:**

Das Gebiet ist im beiliegenden Übersichtslageplan als Gebiet 1 in grüner Farbe dargestellt.

Randbereiche des Gebiet 1 sind nicht vollständig in der oben angeführten wasserrechtlichen Bewilligung umfasst, wurden aber aufgrund des systematischen Zusammenhanges dem Gebiet 1 zugeordnet.

### Derzeitige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gänze in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften werden teilweise in den Regenwasserkanal der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht und teilweise versickert.

### Zukünftige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gänze in den Regenwasserkanal eingeleitet. Maßnahmen zur Verringerung der Einleitmenge und zur Reinigung der Straßenwässer sollten mittelfristig und insbesondere bei Straßenneubauten erarbeitet werden.

Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften sind an Ort und Stelle dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Sofern die Untergrundbeschaffenheit oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen dürfen die Oberflächenwässer im Maximalausmaß der wasserrechtlichen Bewilligung in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Das entspricht für die derzeit bebauten Grundstücke einer von der Liegenschaftsgröße abhängigen Einleitmenge, die aus der Fläche der Liegenschaft, dem Abflussbeiwert von 0,06 bis 0,9 und der Regenspende beim einjährigen, fünfzehnminütigen Bemessungsniederschlag von 120,0 l/s,ha ermittelt wird. Die zulässige Einleitmenge muss aufgrund der im Einzugsgebiet sehr unterschiedlichen Abflussbeiwerte für jede Liegenschaft individuell bekannt gegeben werden. Die zulässige Einleitmenge wird in vielen Fällen deutlich niedriger sein als die erforderliche. Daher müssen auf den privaten Grundstücken Retentionsmaßnahmen geplant werden. Zu diesen Retentionsmaßnahmen regen wir an, dass bereits mit der Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge Festlegungen hinsichtlich des Bemessungsereignisses für die Retention und einem möglichen Notüberlauf getroffen werden. Wir empfehlen als Mindestanforderung das zehnjährliche Bemessungsereignis und keinen Notüberlauf zu gestatten.

Die Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge kann zukünftig individuell oder durch eine öffentlich zugängliche Karte mit zulässigen Abflussspenden erfolgen. Da primär die Versickerung möglich sein wird halten wir die individuelle Bekanntgabe der Einleitmengen für zweckmäßiger.

GZ	Datum	Bearbeitet	Filename	Seite
3757-22_26	gedruckt 14.04.2023 erstellt: 30.01.2023	ThMo	S:\Straßenbau\3757- 22_WRND_Kleinprojekte_2022_Wiener_Neudorf\3757_26_Stellungna	2 von 5

- **Gebiet 2 – entsprechend Bescheid III/1-14.686/39-96 vom 11.04.1996:**

Das Gebiet ist im beiliegenden Übersichtslageplan als Gebiet 2 in gelber Farbe dargestellt.

Derzeitige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen und Verkehrsflächen und privaten Liegenschaften werden zur Gänze in den Regenwasserkanal der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht und in einer zentralen Anlage versickert.

Zukünftige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen und Verkehrsflächen sollten weiterhin zur Gänze in der Regenwasserkanalisation der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingeleitet werden und in einer zentralen Anlage versickert werden. Nach dem derzeit geplanten Umbau der zentralen Gewässerschutzanlage beim Figurteich sollen die Oberflächenwässer zukünftig nicht mehr versickert sondern gedrosselt in den Figurteich eingeleitet werden.

Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften sind an Ort und Stelle dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Sofern die Untergrundbeschaffenheit oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen dürfen die Oberflächenwässer im Maximalausmaß der wasserrechtlichen Bewilligung in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Das entspricht für die derzeit bebauten Grundstücke einer von der Liegenschaftsgröße abhängigen Einleitmenge, die aus der Fläche der Liegenschaft, dem Abflussbeiwert von 0,95 und der Regenspende beim einjährigen, fünfzehnminütigen Bemessungsniederschlag von 120,0 l/s,ha ermittelt wird. Abgesehen davon gelten für das Gebiet 2 dieselben Empfehlungen hinsichtlich der Bekanntgabe der zulässigen Einleitmengen, des Bemessungsereignisses der Retention und des Notüberlaufes wie beim Gebiet 1.

Für alle derzeit unbebauten Liegenschaften ist eine Einleitung in die Kanalisation weder möglich noch zulässig. Die Oberflächenwässer müssen in diesem Fall unabhängig von den Untergrundeigenschaften ausnahmslos unter Einhaltung des Stands der Technik versickert werden. Aufgrund der bekannt ungünstigen Untergrundeigenschaften und Grundwasserverhältnisse in diesem Gebiet sollten zukünftige Entwässerungsstrategien überlegt werden.

- **Gebiet 3 – keine bewilligte Einleitung in einen Regenwasserkanal:**

Das Gebiet ist im beiliegenden Übersichtslageplan als Gebiet 3 in hellblauer Farbe dargestellt.

Derzeitige und zukünftige Situation:

In diesem Gebiet ist eine Einleitung in die Kanalisation weder möglich noch zulässig. Die Oberflächenwässer müssen ausnahmslos unter Einhaltung des Stands der Technik versickert oder entsprechend einer durch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer zu erwirkenden wasserrechtlichen Bewilligung in einen der Vorfluter (Mödling- und Krottenbach) eingeleitet werden.

GZ	Datum	Bearbeitet	Filename	Seite
3757-22_26	gedruckt 14.04.2023 erstellt: 30.01.2023	ThMo	S:\Straßenbau\3757- 22_WRND_Kleinprojekte_2022_Wiener_Neudorf\3757_26_Stellungna	3 von 5



- **Gebiet 4 - entsprechend Stellungnahme WA1-ALV-33934/014-2005 vom 10.10.2008:**

Das Gebiet ist im beiliegenden Übersichtslageplan als Gebiet 4 in rosa Farbe dargestellt.

Derzeitige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gänze in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften werden teilweise in den Regenwasserkanal der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht und teilweise versickert.

Zukünftige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gänze in den Regenwasserkanal eingeleitet. Maßnahmen zur Verringerung der Einleitmenge und zur Reinigung der Straßenwässer sollten mittelfristig und insbesondere bei Straßenneubauten erarbeitet werden.

Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften sind im Maximalausmaß der wasserrechtlichen Bewilligung in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das entspricht für die derzeit bebauten Grundstücke einer von der Liegenschaftsgröße abhängigen Einleitmenge, die aus der Fläche der Liegenschaft, dem Abflussbeiwert von 0,00 bis 0,18 und der Regenspende beim einjährigen, fünfzehnminütigen Bemessungsniederschlag von 120,0 l/s,ha ermittelt wird. Die zulässige Einleitmenge muss aufgrund der im Einzugsgebiet sehr unterschiedlichen Abflussbeiwerte für jede Liegenschaft individuell bekannt gegeben werden. Die zulässige Einleitmenge wird in vielen Fällen deutlich niedriger sein als die erforderliche. Daher müssen auf den privaten Grundstücken Retentionsmaßnahmen geplant werden. Zu diesen Retentionsmaßnahmen regen wir an, dass bereits mit der Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge Festlegungen hinsichtlich des Bemessungsereignisses für die Retention und einem möglichen Notüberlauf getroffen werden. Wir empfehlen als Mindestanforderung das zehnjährliche Bemessungsereignis und keinen Notüberlauf zu gestatten.

Die Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge kann zukünftig individuell oder durch eine öffentlich zugängliche Karte mit zulässigen Abflussspenden erfolgen. Da ausschließlich die Einleitung zulässig ist wird die Erarbeitung einer öffentlichen Karte angeraten.

- **Gebiet 5 - entsprechend Bewilligung WA1-ALV-27.410/111-02 vom 10.05.2002:**

Das Gebiet ist im beiliegenden Übersichtslageplan als Gebiet 5 in hellbrauner Farbe dargestellt.

Derzeitige und zukünftige Situation:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gänze in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften werden zur Gänze in den Regenwasserkanal der Marktgemeinde Wiener Neudorf eingebracht. Das Gebiet entspricht der gesicherten Altlast N37, die dicht umschlossen ist.

Oberflächenwässer dürfen nicht in die gesicherte Altlast versickert werden.

GZ	Datum	Bearbeitet	Filename	Seite
3757-22_26	gedruckt 14.04.2023 erstellt: 30.01.2023	ThMo	S:\Straßenbau\3757- 22_WRND_Kleinprojekte_2022_Wiener_Neudorf\3757_26_Stellungna	4 von 5

Die Oberflächenwässer der privaten Liegenschaften sind im Maximalausmaß der wasserrechtlichen Bewilligung in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das entspricht einer von der Liegenschaftsgröße abhängigen Einleitmenge, die aus der Fläche der Liegenschaft, dem Abflussbeiwert von 0,47 und der Regenspende beim einjährigen, fünfzehnminütigen Bemessungsniederschlag von 120,0 l/s,ha ermittelt wird. Da das bewilligte Einzugsgebiet kleiner als der Bereich der gesicherten Altlast ist wurde empfohlen den Abflussbeiwert für das gesamte Gebiet so abzumindern, dass die bewilligte Einleitmenge weiterhin eingehalten werden kann. Die zulässige Einleitmenge wird in vielen Fällen niedriger sein als die erforderliche. Daher müssen auf den privaten Grundstücken Retentionsmaßnahmen geplant werden. Zu diesen Retentionsmaßnahmen regen wir an, dass bereits mit der Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge Festlegungen hinsichtlich des Bemessungsereignisses für die Retention und einem möglichen Notüberlauf getroffen werden. Wir empfehlen als Mindestanforderung das zehnjährliche Bemessungsereignis und keinen Notüberlauf zu gestatten.

Die Bekanntgabe der zulässigen Einleitmenge kann zukünftig individuell oder durch eine öffentlich zugängliche Karte mit zulässigen Abflusspenden erfolgen. Da ausschließlich die Einleitung zulässig ist wird die Erarbeitung einer öffentlichen Karte angeraten.

Zusammengefasst soll in den Entwässerungsgebieten 1-3 zukünftig eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich sein. In den Gebieten 1 und 2 kann dann, wenn die Untergrundeigenschaften oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Ausmaß der wasserrechtlich genehmigten Mengen zugelassen werden.

In den Gebieten 4 und 4 ist eine Versickerung in den Untergrund nicht zulässig. Die Einleitmenge in den Regenwasserkanal ist durch die bestehende wasserrechtliche Bewilligung begrenzt.

**Z+P** **zieritz + partner** ZT GmbH  
Ziviltechnikergesellschaft für Architektur,  
Bauwesen, Kulturtechnik & Wasserwirtschaft  
office@zp-zt.at | www.zp-zt.at

Filiale:  
**Bergmillergasse 5/1/3 | 1140 Wien**  
**Tel. 01/419 02 73**

Zentrale: 3100 St. Pölten | Europaplatz 7 | Tel. 02742/73 114  
Filiale: 4040 Linz | Leonfeldner Straße 2/3/24 | Tel. 0732/257 043

gez. Thomas Moritz

Wien, am 14.04.2023

Beilage: Übersichtslageplan vom 15.02.2023

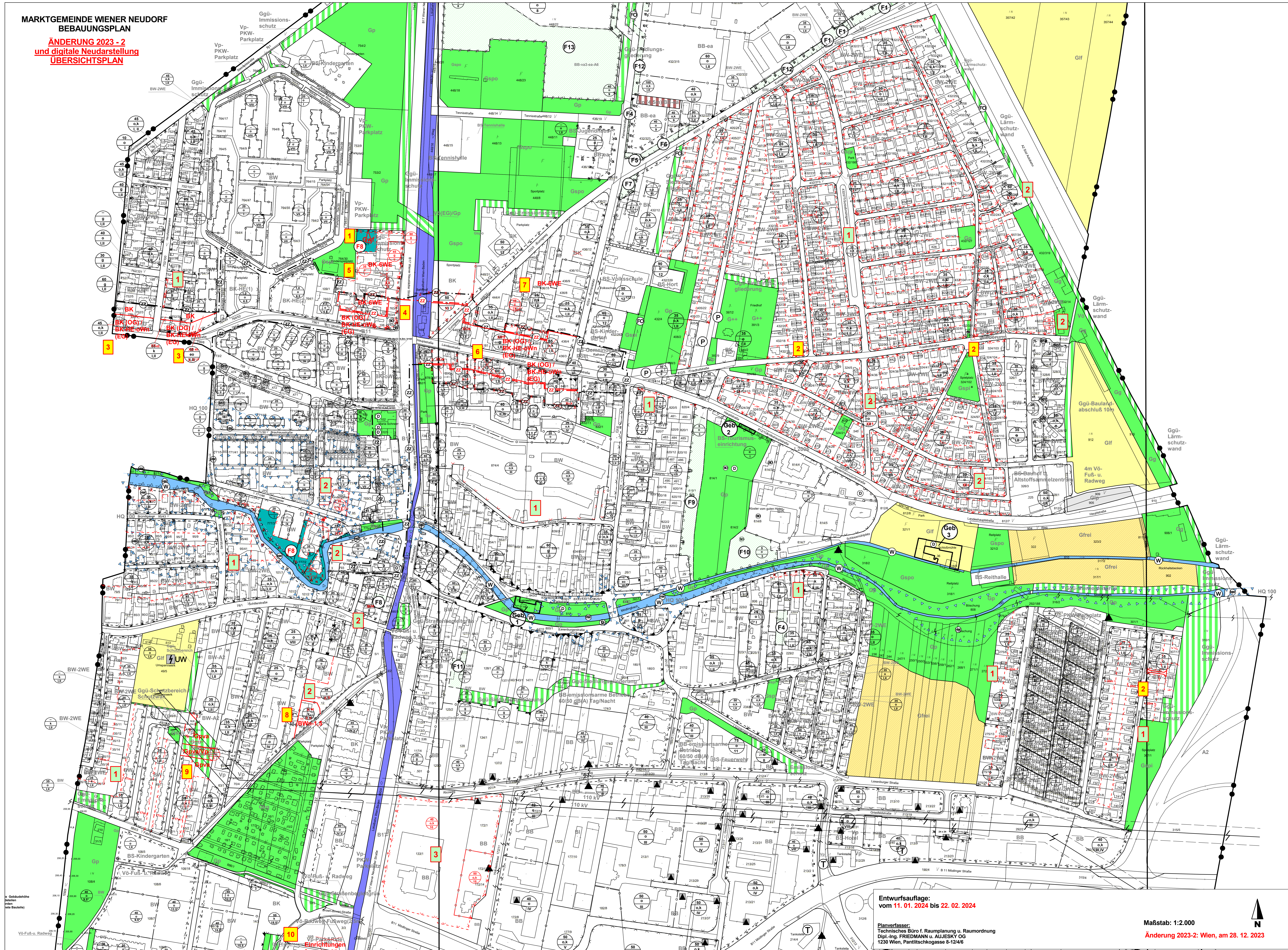
GZ	Datum	Bearbeitet	Filename	Seite
3757-22_26	gedruckt 14.04.2023 erstellt: 30.01.2023	ThMo	S:\Straßenbau\3757- 22_WRND_Kleinprojekte_2022_Wiener_Neudorf\3757_26_Stellungna	5 von 5

A-3100 St. Pölten, Europaplatz 7 | Tel. +43/2742/73114-0, Fax +43/2742/73114-7 | www.zp-zt.at, e-mail: office@zp-zt.at  
Filialen: A-1140 Wien, Bergmillergasse 5/1/3 | Tel. +43/1/4190273 | A-4040 Linz, Leonfeldner Straße 2/3/24 +43/732/257043





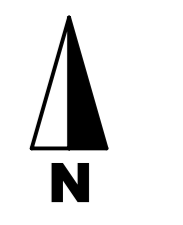




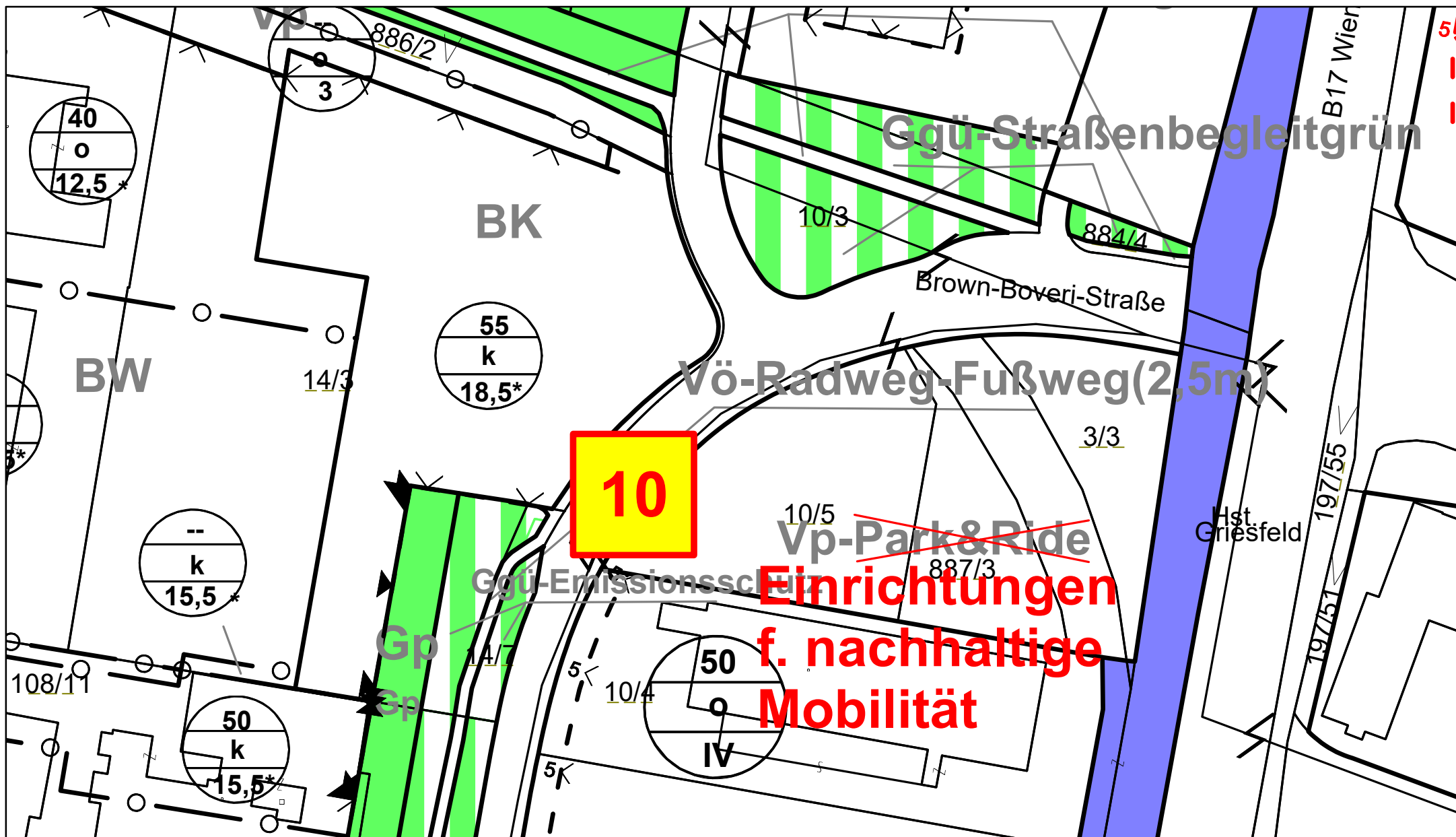
Entwurfsauflage:  
vom 11. 01. 2024 bis 22. 02. 2024

Planverfasser:  
Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. AJLESKY GG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

Maßstab: 1:2.000  
Änderung 2023-2: Wien, am 28. 12. 2023







**Marktgemeinde Wiener Neudorf**  
**Änderung 2023-2 des Bebauungsplanes**  
**Ausschnitt Blatt 31/2**  
**ÄPkt. 10**

**Planverfasser:**  
 Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung  
 Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. AUJESKY OG  
 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

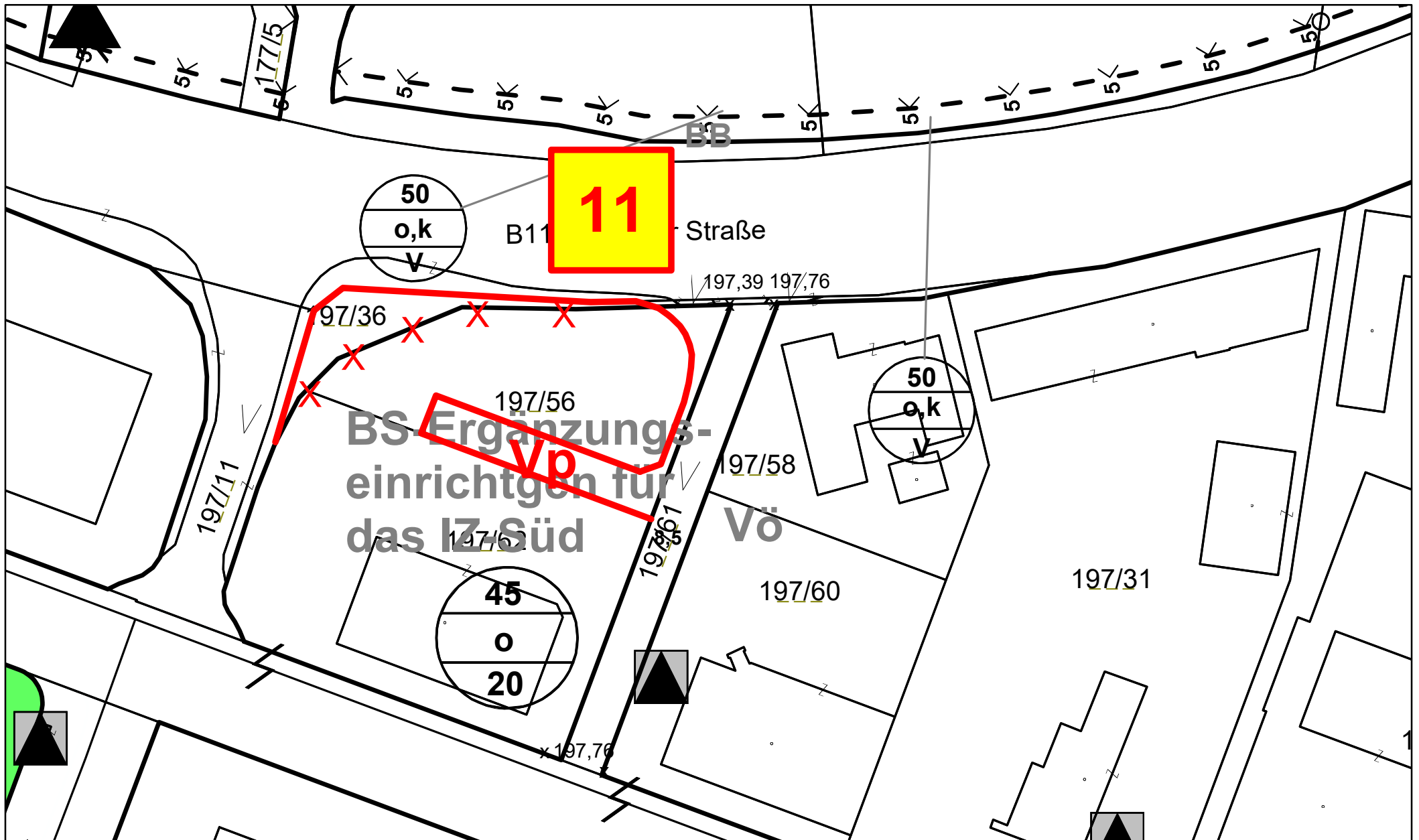
**Entwurfsauflage:**  
 vom 11. 01. 2024 bis 22. 02. 2024

**Maßstab: 1:1.000**

**Änderung 2023-2: Wien, am 28. 12. 2023**







**Marktgemeinde Wiener Neudorf**  
**Änderung 2023-2 des Bebauungsplanes**  
**Ausschnitt Blatt 32/3**  
**ÄPkt. 11**

**Entwurfsauflage:**  
**vom 11. 01. 2024 bis 22. 02. 2024**

**Maßstab: 1:1.000**

**Planverfasser:**  
 Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung  
 Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. AUJESKY OG  
 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

**Änderung 2023-2: Wien, am 28. 12. 2023**

