



MARKTGEMEINDE ENZERSDORF a. d. FISCHA

BEBAUUNGSPLAN

**Grundlagenforschung
und
Erläuterungsbericht**

August 2021

VERFASSER:

dielandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

Dipl. Ing. Armin Haderer, Dipl. Ing. Ralf Wunderer
Ingenieurkonsulenten für Landschaftsplanung und -pflege



A-2460 Bruck an der Leitha, Harzhausergasse 16, Telefon & Fax +43/2162/63006
A-2410 Hainburg an der Donau, Römergasse 38, Telefon & Fax +43/2165/62804
e-mail: office@dielandschaftsplaner.at <http://www.dielandschaftsplaner.at>



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| VORBEMERKUNG | 5 |
| 1 PLANUNGSGEBIET | 6 |
| 1.1 Siedlungsstruktur..... | 7 |
| 1.2 Bevölkerungsstruktur..... | 10 |
| 1.3 Flächenwidmung..... | 12 |
| 2 GRUNDLAGENFORSCHUNG | 20 |
| 2.1 Methodik und Aufbereitung..... | 20 |
| 2.2 Nutzung..... | 21 |
| 2.3 Bebauungsweise | 22 |
| 2.4 Gebäudehöhe | 23 |
| 2.5 Dachform..... | 25 |
| 2.6 Bebauungsdichte | 26 |
| 2.7 Grundstücksgrößen im Bauland..... | 26 |
| 3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS | 27 |
| 3.1 Allgemeines | 27 |
| 3.2 Mindestinhalte im Bebauungsplan | 27 |
| 3.2.1 Straßenfluchtlinien..... | 27 |
| 3.2.2 Bebauungsweise | 28 |
| 3.2.3 Bebauungshöhe | 29 |
| 3.3 Sonstige Inhalte des Bebauungsplans | 30 |
| 3.3.1 Baufluchtlinien | 30 |
| 3.3.2 Mindestmaß von Bauplätzen | 30 |
| 3.3.3 Bebauungsdichte | 32 |
| 3.3.4 Anbaupflicht..... | 33 |
| 3.3.5 Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken | 34 |
| 3.3.6 Gestaltung von Einfriedungen | 35 |
| 3.3.7 Harmonische Gestaltung der Bauwerke | 35 |
| 3.3.8 Freiflächen | 36 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 3.3.9 | Transportable Anlagen..... | 36 |
| 3.4 | Beabsichtigte Festlegungen | 37 |
| 3.4.1 | Gliederung in Teilbereiche..... | 37 |
| 3.4.2 | Teilbereich 1 – Blatt 1 | 38 |
| 3.4.3 | Teilbereich 2 – Blatt 1 | 41 |
| 3.4.4 | Teilbereich 3 – Blatt 1 und 2 | 43 |
| 3.4.5 | Teilbereich 4 – Blatt 1 | 49 |
| 3.4.6 | Teilbereich 5 – Blatt 1 und 2 | 53 |
| 3.4.7 | Teilbereich 6 – Blatt 2 | 57 |
| 3.4.8 | Teilbereich 7 – Blatt 2 | 61 |
| 3.4.9 | Teilbereich 8 – Blatt 2 | 63 |
| 3.4.10 | Teilbereich 9 – Blatt 2 und 3 | 67 |
| 3.4.11 | Teilbereich 10 – Blatt 3 | 70 |
| 3.4.12 | Teilbereich 11 – Blatt 3 | 72 |
| 3.4.13 | Teilbereich 12 – Blatt 3 | 76 |
| 3.4.14 | Teilbereich 13 – Blatt 5 | 79 |
| 3.4.15 | Teilbereich 14 – Blatt 4 | 82 |
| 3.4.16 | Teilbereich 15 – Blatt 4 | 85 |
| 3.4.17 | Teilbereich 16 – Blatt 4 | 88 |
| 3.4.18 | Teilbereich 17 – Blatt 4 | 90 |
| 3.4.19 | Teilbereich 18 – Blatt 4 und 5 | 92 |
| 3.4.20 | Teilbereich 19 – Blatt 5 | 98 |
| 3.4.21 | Teilbereich 20 – Blatt 5 | 100 |
| 3.4.22 | Teilbereich 21 – Blatt 5 | 103 |
| 3.4.23 | Teilbereich 22 – Blatt 6 | 106 |
| 3.4.24 | Teilbereich 23 – Blatt 6 | 109 |
| 4 | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN | 110 |
| 4.1 | Allgemeines | 110 |
| 4.2 | Bebauungsvorschriften Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa | 110 |
| 5 | FOTODOKUMENTATION..... | 112 |
| 6 | ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... | 137 |
| 7 | TABELLENVERZEICHNIS..... | 137 |
| 8 | ANHANG..... | 137 |

VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa beabsichtigt einen Bebauungsplan für das gesamte als Wohnbauland (Widmungsarten BW, BK, BA) gewidmete Siedlungsgebiet der Gemeinde zu erlassen. Die Bauland Sondergebiet (BS), Bauland Betriebsgebiet (BB) sowie Bauland Industriegebiet (BI) Widmungen im geschlossenen Ortsgebiet bzw. am Siedlungsrand werden nicht vom Bebauungsplan erfasst. Der Bebauungsplan besteht aus der Plandarstellung und zugehörigen Bebauungsbestimmungen. Mit den Festlegungen wird das Ziel verfolgt, das bestehende Ortsbild im gegenständlichen Bereich langfristig zu sichern und gesetzliche Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung in Einklang mit dem Baubestand und der Umgebung zu schaffen. Mittels des beabsichtigten Bebauungsplans sollen somit die Sicherung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur, sowie die Weiterentwicklung eines harmonischen Ortsbildes gewährleistet werden.

Aufbauend auf der Grundlagenenerhebung werden Bebauungsbestimmungen in Text- und Planform festgelegt. Im Zuge der Grundlagenforschung wurden die Situation vor Ort und der Baubestand erhoben. Die baulichen Gegebenheiten sind in Hinblick auf die Zielsetzung zur Erhaltung des Erscheinungsbildes und des Ortsbildcharakters mit Fotos dokumentiert. Für die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan wurden die Objekte vor Ort besichtigt und das Erscheinungsbild beurteilt.

Die nachfolgenden sieben Grundlagenpläne („Grundlagenforschung zum Bebauungsplan“) sind auf Basis der DKM (Digitalen Katastralmappe) dargestellt und liegen dem Erläuterungsbericht bei:

- Übersichtsplan mit Baulandumgrenzungen, Gebäudeflächen und Abgrenzungen bestehender Teilbebauungspläne
- Gebäudenutzung gem. Erhebungen vor Ort und Gemeindeauskunft vom 05.02.2021
- Bebauungsweise (= Anordnung von Bauwerken auf den Grundstücken) gem. Erhebungen vor Ort
- Geschoßanzahl gem. Erhebung vor Ort
- Dachformen gem. Luftbildauswertung bzw. Erhebung vor Ort
- Bebauungsdichte gem. DKM Stand Okt. 2019 (GIS-Analyse)
- Grundstücksgrößen im Bauland gem. DKM Stand Okt. 2019 (GIS-Analyse)

Im Mai 2020 wurde mit den Erhebungsarbeiten zur Erstellung eines Bebauungsplans für das Wohnbauland in der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa begonnen. Die Grundlagen beruhen grundsätzlich auf dem Datenstand Mai 2020 (auf Basis der DKM Stand Okt. 2018), zusätzlich wurden einzelne spätere Nacherhebungen durchgeführt (auch auf Basis der DKM Stand Okt. 2019).

1 PLANUNGSGEBIET

Die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa beabsichtigt für das gesamte als Wohnbauland gewidmete Siedlungsgebiet einen Bebauungsplan zu erlassen. Das Planungsgebiet ist den Abbildungen 1 und 2 bzw. dem beiliegenden Grundlagenplan R-1201/BEB/GRLF/01 zu entnehmen.

Enzersdorf an der Fischa ist eine ländlich geprägte Marktgemeinde im Westen des Bezirks Bruck an der Leitha. Die Gemeinde liegt im Bereich der „Feuchten Ebene“ des Wiener Becken, an den westlichen Ausläufern des Arbesthaler Hügellandes. Im Landschaftsbild treten vor allem die Ausläufer mit den lokalen Erhebungen Königsberg (260m), Kalter Berg (256m) und Neuberg (236m) in Erscheinung. Eine weitere landschaftliche Prägung erfährt Enzersdorf durch die gewässerbegleitenden Waldbestände, die sich zu beiden Seiten der Fischa bzw. des Reisenbach ausbreiten und stellenweise nahe der Siedlungsbereiche verlaufen.

Das Gemeindegebiet umfasst die drei Katastralgemeinden Enzersdorf an der Fischa und Unterwald im Norden und Margarethen am Moos im Süden. Die Ortsgebiete werden von der Landesstraße B60 in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Die Marktgemeinde weist eine Fläche von 31,46 km² auf und grenzt an die Gemeinden Fischamend, Haslau-Maria Ellend, Göttlesbrunn-Arbesthal, Trautmannsdorf an der Leitha, Götzendorf an der Leitha, Ebergassing, Schwadorf und Kleinneusiedl (von Norden im Uhrzeigersinn).

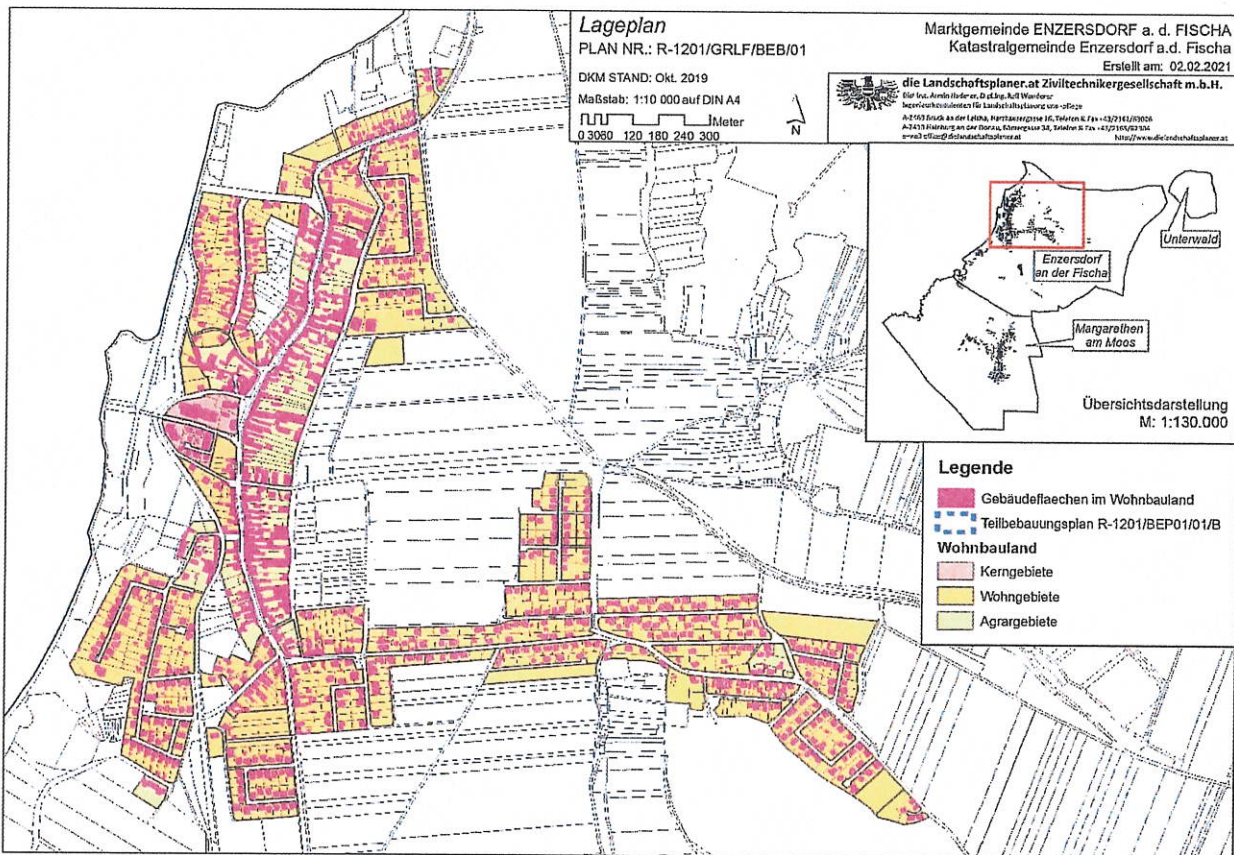


Abbildung 1: Lageplan Blatt 1; Quelle: eigene Darstellung



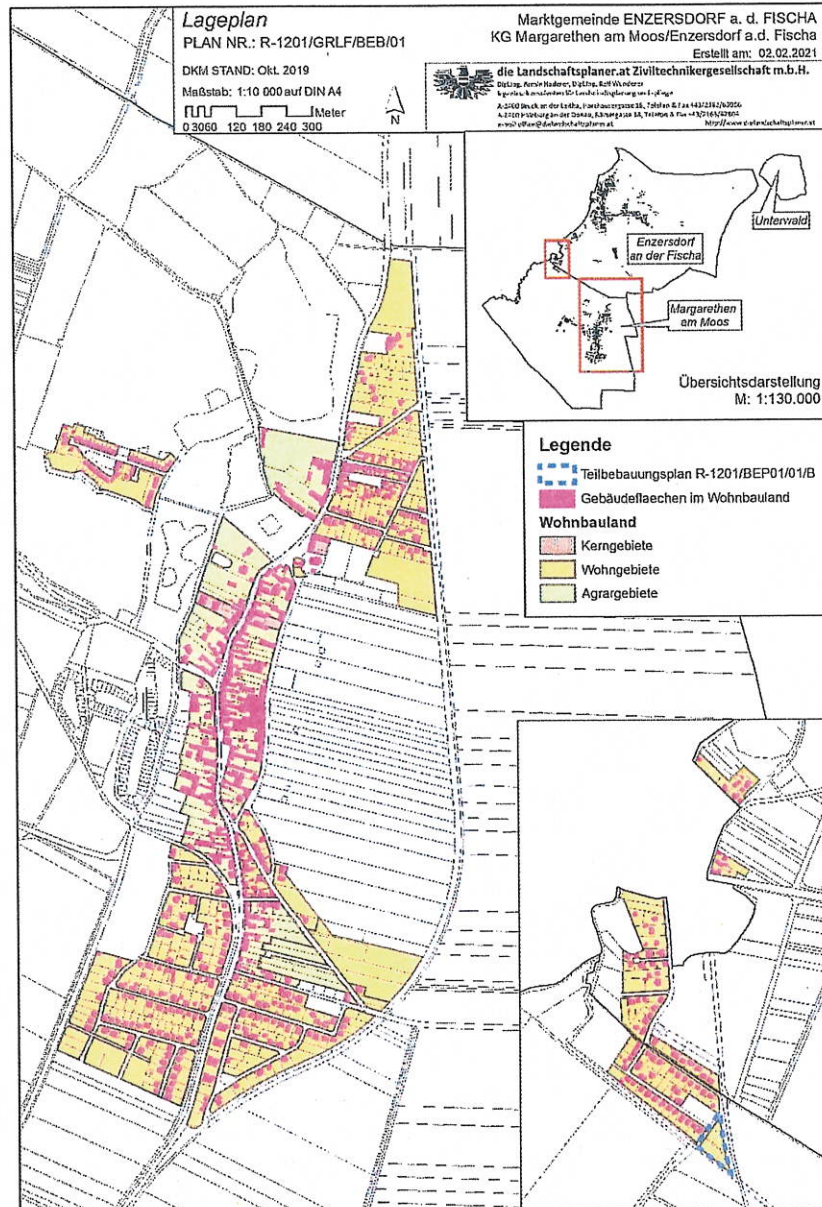


Abbildung 2:Lageplan Blatt 1; Quelle: eigene Darstellung

1.1 Siedlungsstruktur

Enzersdorf an der Fischa wurde vermutlich im 11. Jh. gegründet, eine urkundliche Erwähnung erfuhr der Ort zum ersten Mal im Jahr 1200 als geistliche Grundherrschaft des Schottenklosters. Die Ortschaft ist siedlungsstrukturell als ein aus einem Zeilendorf hervorgegangenes Straßendorf mit später ausgebildeter West-Zeile zu beschreiben, das an den westlichen Abhängen des Arbesthaler Hügellandes und an der Mündung des Reisenbach in die Fischa gegründet wurde. Die historisch wirtschaftliche Bedeutung geht vorwiegend auf die ehemaligen Fischmühlen, vor allem auf die die Ortssilhouette prägenden „Vereinigten Walzmühlen Ludwig Polsterer“, zurück¹. Der östlich gelegene Ortsteil Karlsdorf ist im jüngeren Verlauf der

¹ Dehio Niederösterreich – Südlich der Donau – Teil 1 2003



Siedlungsgeschichte entstanden und befindet sich am Fuße des Neuberg. Um den Neuberg und den Königsberg sind zudem die Weinbauflächen der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa gelegen sowie die Kellerzeilen, u.a. der „Schüttbergweg“ und die „Huberzeile“.

Das südlich der Ortschaft Enzersdorf an der Fischa gelegene Margarethen am Moos ist als Straßendorf zu bezeichnen, dessen ursprüngliche Bebauung sich entlang der L B60 erstreckt. Das weitreichend bekannte Schloss Margarethen am Moos ist eine aus einem Wasserschloss Ende des 16. Jahrhunderts entstandene Vierflügelanlage, die 1760 umgebaut und um einen rechteckigen Hof errichtet wurde. Das Schloss sowie die umgebenden Parkanlagen mit künstlichem Teich und Wasserläufen befinden sich im nördlichen Siedlungsbereich. In jüngerer Vergangenheit erreichte die im östlichen Ortsbereich gelegene Biogasanlage samt Verwaltungs- und Schulungsgebäuden überregionale Bekanntheit.

Die vormalige deutlich landwirtschaftliche Prägung der Ortschaften Enzersdorf/Fischa und Margarethen/Moos ist anhand der großflächigen Widmungskategorie Bauland-Agrargebiet (vgl. Abschnitt 1.3) im Siedlungsgebiet sowie der großteils länglichen Grundstücke mit (ehemaligen) Hintausbereichen im Bereich der B60 deutlich erkennbar.

Lediglich rund 6 % der bestehenden Bebauung wurde bereits vor 1919 errichtet². Bis 1970 kam es über einen Zeitraum von 50 Jahren zu einem Zuwachs von 317 Gebäuden (rund 22 %). Fast die Hälfte der 2011 bestehenden Bebauung stammt jedoch aus der Bauperiode 1971 bis 1990 (671 Gebäude, 47 %). In den zwei darauffolgenden Jahrzehnten wurden 24 % der Bebauung fertiggestellt. Aufgrund fehlenden Datenmaterials (Statistik Austria) kann die Entwicklung der Anzahl der fertiggestellten Gebäude ab 2011 hier nicht dargestellt werden. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass die Bautätigkeiten der letzten Jahre dem ortstypischen Trend der Ein- und Zweifamilienhäuser folgen.

Aufgrund der hochrangigen Verkehrsachsen (L B9, L B60, L B10, Nähe zur Autobahn A4) ist eine enge Verflechtung sowohl mit umgebenden Gemeinden, als auch mit der Bundeshauptstadt Wien gegeben. In Richtung Osten sind es nur knappe 40 km bis zur slowakischen Hauptstadt Bratislava. Die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa kommt daher in der dynamischen Region zwischen den „Twin-Cities“ Wien-Bratislava zu liegen. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den beiden Bundeshauptstädten sowie zu zahlreichen Betrieben und hochrangigen Infrastruktureinrichtungen wie dem Flughafen Wien-Schwechat sieht sich die Region zusehends mit einer starken Bevölkerungsdynamik konfrontiert, wodurch größere Umstrukturierungen im dörflichen Gefüge zu erwarten sind. Das Gemeindegebiet weist potentielle Siedlungsentwicklungsgebiete, aber auch innerörtliche Baulandreserven auf.

² www.statistik.at ("Ein Blick auf die Gemeinde"), abgerufen am 02.02.2021 (Stand 2011)

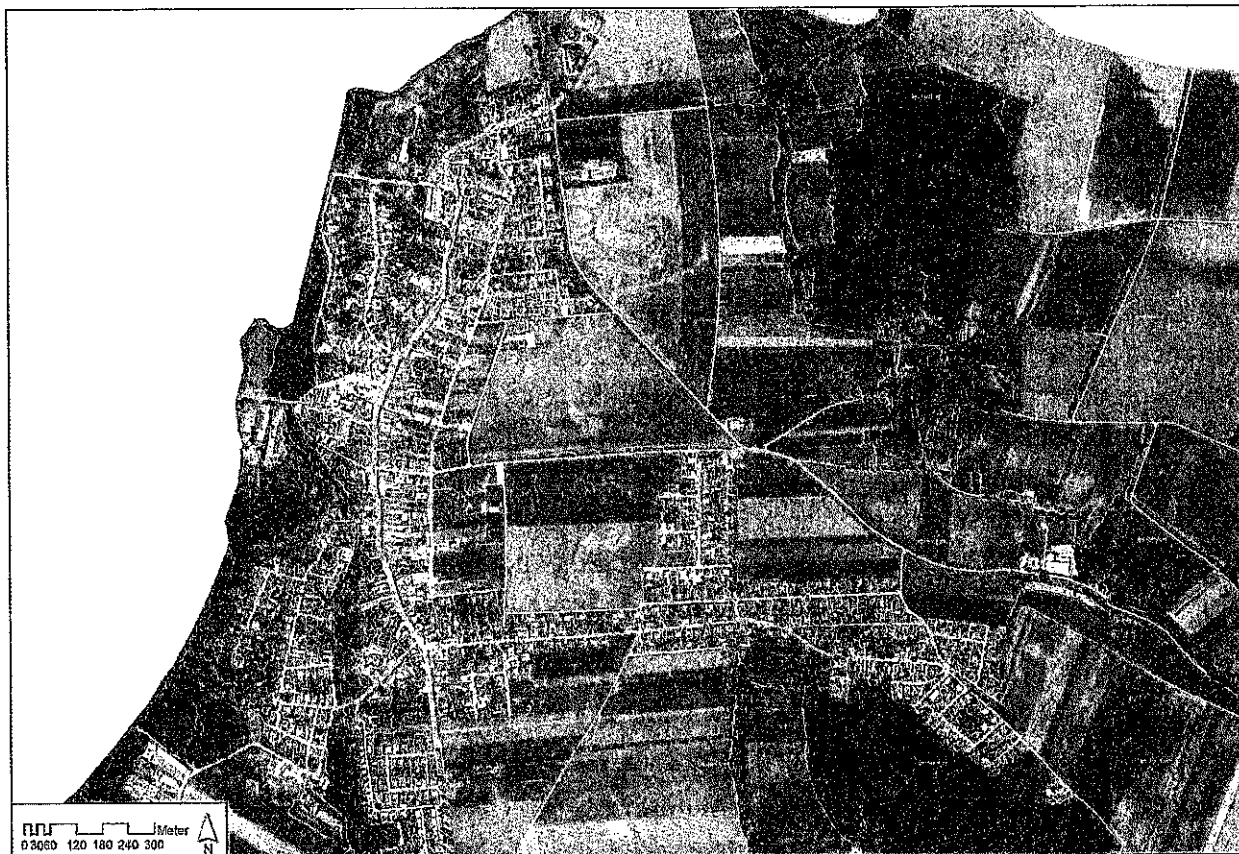


Abbildung 3: Orthofoto des Siedlungskörpers der KG Enzersdorf/Fischa. Quelle: www.basemap.at (2020)

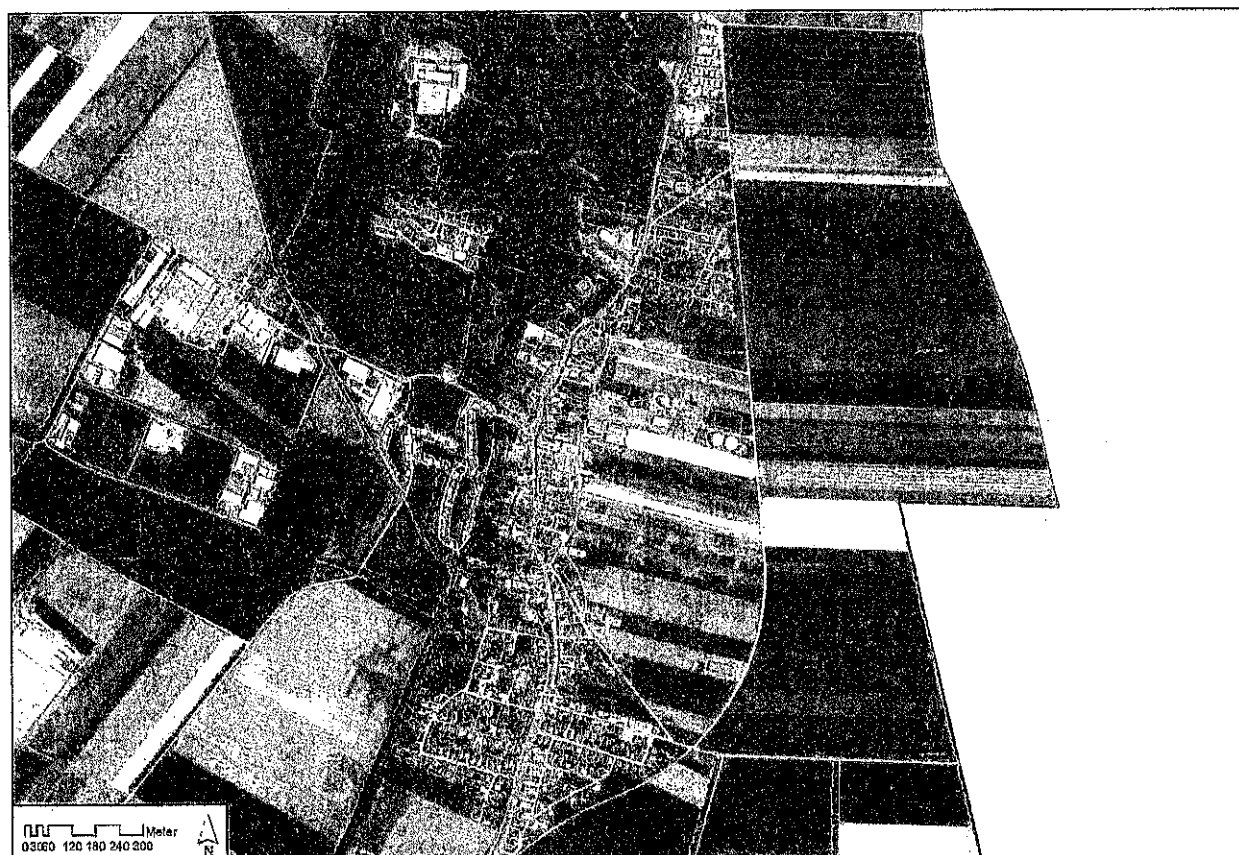


Abbildung 4: Orthofoto des Siedlungskörpers der KG Margarethen/Moos. Quelle: www.basemap.at (2020)

1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa zählte zu Beginn des Jahres 2021 3.422 Einwohner³. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist aus den nachfolgenden Abbildungen 5, 6 und 7 ableitbar. Betrug die Einwohnerzahl 1991 noch 2.447 Personen, waren es 2001 bereits 2.663. Das entspricht einem Wachstum von 8,83 %. Dieser Trend setzte sich zwischen 2001 und 2011 (2.959 Personen) mit einem Wachstum von 11,12 % fort. Im Jahr 2020 hatte die Marktgemeinde 3.336 Einwohner, was einem Wachstum seit 2011 von 12,74 % entspricht. Seit 2017 (3.095 HWS) verzeichnet die Gemeinde das stärkste Bevölkerungswachstum von rund 10,57%, im letzten Jahr betrug das Wachstum etwa 2,58 % (siehe Abbildung 7). Den ggst. Auswertungen liegen jedoch, entsprechend den von der Statistik Austria freigegebenen Daten, ausschließlich Hauptwohnsitzmeldungen zugrunde.

Gegenwärtig haben 3.490 Personen ihren Hauptwohnsitz und 787 ihren Nebenwohnsitz in der Gemeinde (Gemeindeauskunft 13.07.2021), was eine Gesamt-Einwohnerzahl von 4.277 (Haupt- und Nebenwohnsitzmeldungen) ergibt. Der Hauptanteil, 60 % der Gesamteinwohnerzahl (2.443 HWS+NWS), ist in der Ortschaft Enzersdorf an der Fischa zu verzeichnen.

Die Siedlungsstruktur wird auch künftig verstärkt durch die Lage in der dynamischen Region Wien-Bratislava und die Nähe zum Stadtumfeld von Wien sowie die bestehenden Infrastruktureinrichtungen beeinflusst werden. So kann Enzersdorf an der Fischa zukünftig mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen. Detaillierte Prognosen sind zwar schwierig zu erstellen, da Sachverhalte wie demografische Entwicklungen und Bevölkerungsveränderungen vielerlei Faktoren unterliegen, dennoch sagt die Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK ein mäßig starkes bis starkes Bevölkerungswachstum im Wiener Ballungsraum voraus sowie in den österreichischen Gemeinden zwischen Wien und Bratislava voraus. Gemäß der ÖROK-Prognose 2018 ist für den gesamten Bezirk Bruck an der Leitha bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von 10,6% (Ausgangsjahr 2018) zu erwarten. Bezogen auf die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa (gemäß Statistik Austria 3.163 Hauptwohnsitze im Jahr 2018) würde dies bis 2030 eine Bevölkerungszunahme auf 3.498 Einwohner bedeuten. Zieht man die Bevölkerungsdynamik der letzten Jahre (3.163 HWS am 01.01.2018, 3.239 HWS am 01.01.2019 und 3.336 HWS am 01.01.2020) in Betracht, könnte diese Prognose bereits in den nächsten Jahren übertroffen werden.

Demzufolge kann eine entsprechende Baulandentwicklung angenommen werden. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist daher unter anderem insbesondere darauf zu achten, einer diffusen Suburbanisierung entgegenzusteuern. Dies gilt ebenso für die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa, die seit 2002 eine kontinuierlich wachsende Bevölkerungsanzahl zu verzeichnen hat (siehe oben).

³ Statistik Austria, abgerufen am 31.05.2021 (Stand 2021)

| Jahr | Gemeinde | | Politischer Bezirk | | Bundesland | |
|------|----------|----------|--------------------|----------|------------|----------|
| | absolut | 1869=100 | absolut | 1869=100 | absolut | 1869=100 |
| 1869 | 1.908 | 100 | 53.979 | 100 | 1.077.232 | 100 |
| 1880 | 2.059 | 108 | 58.549 | 108 | 1.152.767 | 107 |
| 1890 | 1.989 | 104 | 63.556 | 118 | 1.213.471 | 113 |
| 1900 | 1.920 | 101 | 71.861 | 133 | 1.310.506 | 122 |
| 1910 | 1.968 | 103 | 76.368 | 141 | 1.425.238 | 132 |
| 1923 | 1.949 | 102 | 75.763 | 140 | 1.426.885 | 132 |
| 1934 | 2.024 | 106 | 78.254 | 145 | 1.446.675 | 134 |
| 1939 | 1.970 | 103 | 78.765 | 146 | 1.455.373 | 135 |
| 1951 | 1.825 | 96 | 73.607 | 136 | 1.400.471 | 130 |
| 1961 | 1.785 | 94 | 72.417 | 134 | 1.374.012 | 128 |
| 1971 | 1.922 | 101 | 76.512 | 142 | 1.420.816 | 132 |
| 1981 | 1.995 | 105 | 75.794 | 140 | 1.427.849 | 133 |
| 1991 | 2.447 | 128 | 79.180 | 147 | 1.473.813 | 137 |
| 2001 | 2.663 | 140 | 83.824 | 155 | 1.545.804 | 143 |
| 2011 | 2.959 | 155 | 92.808 | 172 | 1.614.693 | 150 |
| 2020 | 3.336 | 175 | 103.735 | 192 | 1.684.287 | 156 |

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1869-2020; Quelle: Statistik Austria (2020)

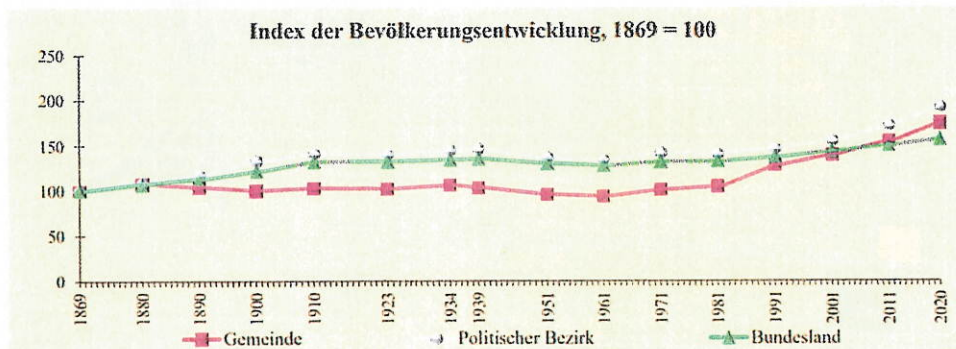


Abbildung 6: Index der Bevölkerungsentwicklung 1869-2020; Quelle: Statistik Austria (2020)

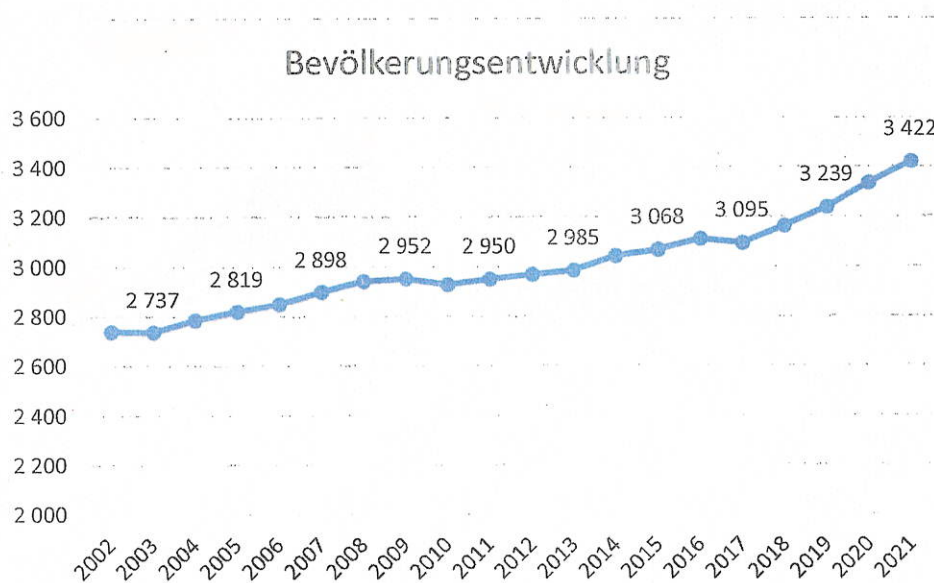


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2002-2021; Quelle: Statistik Austria (2021)



1.3 Flächenwidmung

Die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa verfügt über einen Flächenwidmungsplan (Rechtsstand: GR-Beschluss vom 18.09.2019, Plan-Nr.: R-1201/08/B) sowie über einen Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ in der KG Margarethen am Moos (GR-Beschluss vom 27.09.2017, Plan-Nr.: R-1201/BEP01/01/B). Weiters verfügt die Marktgemeinde über ein örtliches Entwicklungskonzept entsprechend §13 NÖ ROG 2014 idgF (GR-Beschluss vom 18.09.2019, Plan-Nr.: R-1201/OEK/01/B).

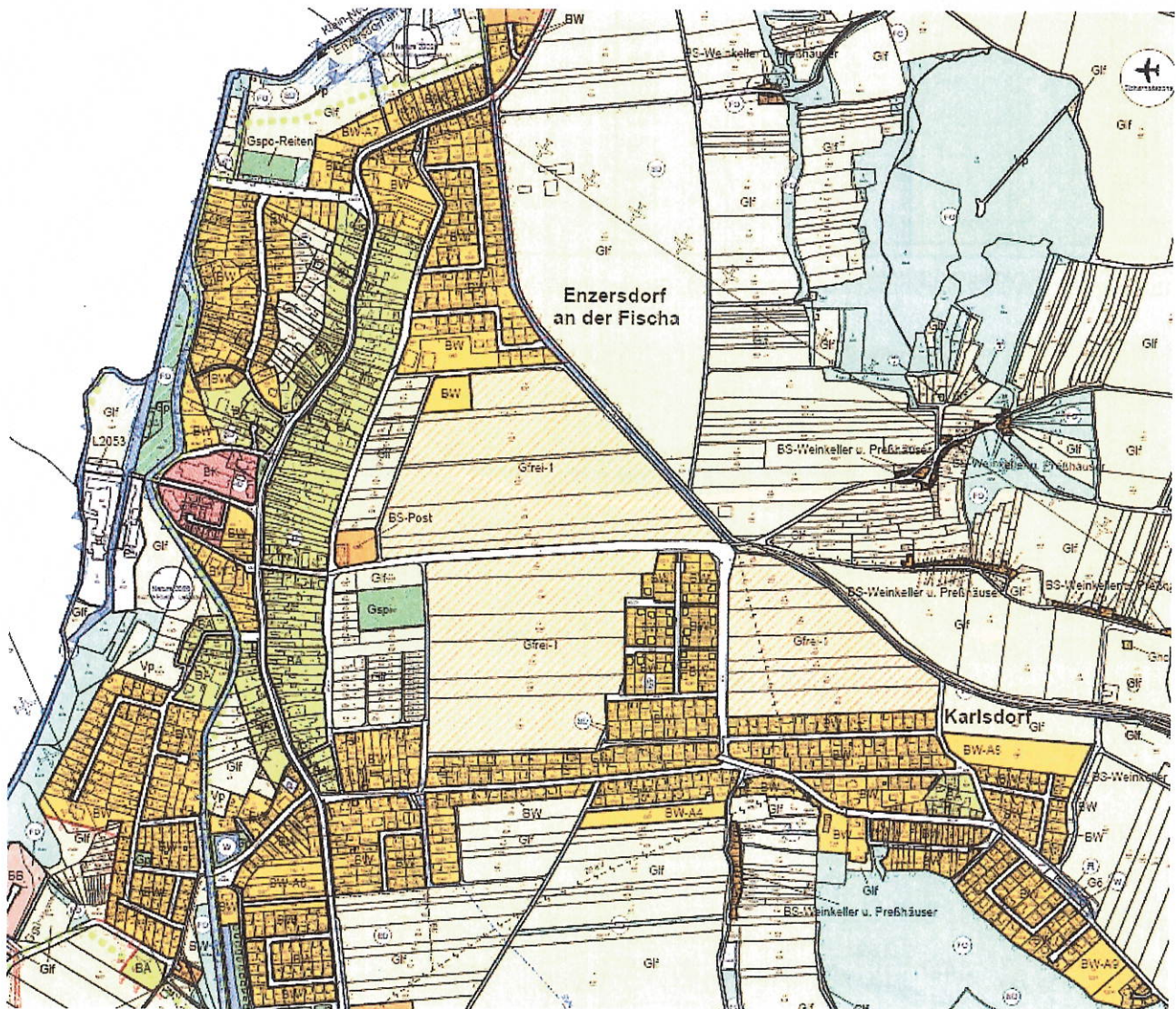


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der MG Enzersdorf/Fischa, Auszug KG Enzersdorf/Fischa

Gem. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) ist das Gemeindegebiet im Flächenwidmungsplan entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und es sind Widmungsarten für alle Flächen festzulegen. Der Flächenwidmungsplan legt Bauland, Verkehrsflächen und Grünland fest.

Baulandwidmung

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan sind für das Planungsgebiet folgende Baulandwidmungen festgelegt:

| | |
|--------|---|
| BW-2WE | Wohngebiet - 2 Wohneinheiten |
| BW-A1 | Wohngebiet - Aufschließungszone mit Nr. |
| BW | Wohngebiet |
| BK | Kerngebiet |
| BB | Betriebsgebiete |
| BB-A1 | Betriebsgebiet - Aufschließungszone mit Nr. |
| BA | Agrargebiet |
| BA-A1 | Agrargebiet - Aufschließungszone mit Nr. |
| BI | Industriegebiete |
| BS | Sondergebiete mit Nutzungsangabe |

Bauland Wohngebiet (BW)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.*

Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE)

Definition gem. § 16 Abs. (5) NÖ ROG 2014: *Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.*

Bauland Kerngebiet (BK)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.*

Bauland Agrargebiet (BA)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.*

Bauland-Betriebsgebiet (BB)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.*

Bauland-Industriegebiet (BI)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Betriebsgebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.*

Bauland Sondergebiet (BS)

Definition gem. § 16 Abs. (1) NÖ ROG 2014: *Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,*












- *die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder*
- *denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder*
- *die sich nicht in die Z. 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.*

Bauland, Aufschließungszone (BW-A1, BA-A1, BB-A1)

Definition gem. § 16 Abs. (4) NÖ ROG 2014: *Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. Eine fehlende Standorteignung gemäß § 15 Abs. 3 kann – ausgenommen Altlasten und Verdachtsflächen – durch Freigabevoraussetzungen nicht ersetzt werden*

Grünlandwidmung

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan sind im Untersuchungsgebiet „Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa“ folgende Grünlandwidmungen gem. §20 NÖ ROG 2014 festgelegt:

| | |
|--|--|
|  | Land- und Forstwirtschaft |
|  | erhaltenswertes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste Zusatzbezeichnung, Beschränkung der max. Wohnnutzfläche |
|  | Grüngürtel mit Funktionsfestlegung und ev. Angabe der Breite in m |
|  | Gärtnereien |
|  | Kleingärten |
|  | Sportstätten |
|  | Spielplätze |
|  | Parkanlagen |
|  | Friedhöfe |
|  | Ödland/Ökofläche |
|  | Freihalteflächen mit Funktionsfestlegung |
| | 1: Siedlungserweiterung 2: Gewerbezone 3: Umfahrung 4: Regionale Grünzone |

Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.*

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- *Zubauten und bauliche Abänderungen*
- *die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude*
- *die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes*

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen (...).*

Grünland Grüngürtel (Ggü)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.*

Grünland Gärtnereien (Gg)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die der gewerblichen gärtnerischen Nutzung dienen.*

Grünland Kleingärten (Gkg)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen für Kleingartenanlagen gemäß dem § 2 Z 2 des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210.*

Grünland Sportstätten (Gspo)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien. Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.*

Grünland Spielplätze (Gspi)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die für öffentliche Spielplätze bestimmt sind.*

Grünland Parkanlagen (Gp)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.*

Grünland Friedhöfe (G++)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen für Bestattungsanlagen*

Grünland Ödland/Ökofläche (Gö)



Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen.*

Grünland Freihalteflächen (Gfrei)

Definition gem. § 20 Abs. (2) NÖ ROG 2014: *Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Der Zweck der Freihaltefläche darf durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt werden.*

Verkehrsflächenwidmung

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan sind im Planungsgebiet sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen gewidmet:

| | |
|---|-----------------------------|
|  | Öffentliche Verkehrsflächen |
|  | Private Verkehrsflächen |

Gem. § 19 NÖ ROG 2014 sind Verkehrsflächen Flächen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

Im Bebauungsplan, dessen Plangrundlage der Flächenwidmungsplan bildet, sind Straßenfluchtlinien festzulegen. Diese werden als Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen (Bauland bzw. Grünland) aus dem Flächenwidmungsplan übernommen (vgl. Abschnitt 3.2.1). Gem. NÖ BO 2014 ist bei der Regelung der Verkehrserschließung die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Eine Abwicklung des bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist über die gewidmeten Verkehrsflächen möglich bzw. kann über die im Zuge der zeitgleich aufliegenden Flächenwidmungsplan-Änderung neu gewidmeten Verkehrsflächen sichergestellt werden. Interne Erschließungsflächen z.B. auf Baulandflächen müssen nicht gewidmet werden.

Im Planungsgebiet bestehen sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen, die entsprechend gewidmet sind. Die Verkehrsflächen sind funktionsgerecht ausgebaut. Gehsteige, Verkehrsinseln und Platzausbildungen sind Teil der Widmungsflächen.

Kenntlichmachung

Gem. § 15 NÖ ROG 2014 sind im Flächenwidmungsplan folgende Flächen zu kennzeichnen:

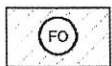
- überörtliche Planungen
- Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungseinschränkungen bestehen sowie Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben
- Flächen, die wegen ihrer Gegebenheiten für eine Bebauung ungeeignet sind

Folgende Kenntlichmachungen sind im Flächenwidmungsplan im gegenständlichen Planungsareal oder unmittelbar daran anschließend dargestellt:

- Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Wald, auf anderen Widmungsflächen
- Baulichkeit unter Denkmalschutz
- Bodendenkmal
- Siedlungsgrenzen
- Öffentliche Eisenbahn
- Landesstraße B mit Nummernbezeichnung
- Landesstraße L mit Nummernbezeichnung
- Naturdenkmal
- Natura 2000 Gebiet
- Gewässer

- Überflutungsgebiet
- Retentionsgebiet
- Transformator
- Sicherheitszone Flughafen Wien
- Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung
- Unterirdische Leitung, mit Signatur der Art der Leitung
- EVN Wassertransportleitung
- EVN Gashochdruckleitung
- Adria-Wien-Pipeline

 Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft

 Wald, auf anderen Widmungsflächen

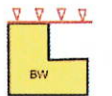
Datenquelle: DKM Oktober 2017

 Baulichkeit unter Denkmalschutz

Datenquelle: Denkmalliste gemäß § 3 DMSG, Stand: 09.06.2017; <https://bda.gv.at>

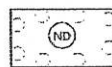
 Bodendenkmal

Datenquelle: Bundesdenkmalamt, Abteilung für Bodendenkmale, GZ: BDA-13124.obj/0039-ARCHÄO/2017) vom 17.10.2017 sowie Mag. Martina Hinterwallner, Abteilung Archäologie per e-Mail vom 17.4.2019


 Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche

entspr. reg. ROP südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015

 Öffentliche Eisenbahn

 Naturdenkmal

Datenquelle: http://www.noel.gv.at/noel/Naturschutz/Naturdenkmaeler_in_NOe.html, 23.08.2017

 Natura 2000 Gebiet:

 Grenze des Natura 2000 FFH-Gebietes Feuchte Ebene - Leithaauen

 Grenze des Natura 2000 Vogelschutzgebietes Feuchte Ebene - Leithaauen

Datenquelle: NÖGIS, Land NÖ, Jan. 2013


 Gewässer

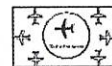
 Überflutungsgebiet (HQ 100)*

Datenquelle: NÖGIS, Land NÖ, Jan. 2013

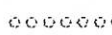
 Retentionsgebiet

*Die Hochwassergefährdung auf den als Bauland Industriegebiet gewidmeten (Teil-) Grundstücken westlich der Ortschaft Margarethen am Moos konnte entsprechend HW-Projekt


 Transformator

 Grenze Sicherheitszone Flughafen Wien


entspr. VO des Bundesministers für Verkehr vom 22. Okt. 1976, Zl. 33.106/17-1/6-1976, betr. die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat

 Startbahnachse Flughafen Wien

Leitungen

 Unterirdische Leitung mit Signatur der Art der Leitung und des Betreibers

 Elektrische Freileitung mit Angabe der Spannung und des Betreibers

 25m Gefahrenzone beidseitig der Leitungssachse ÖBB Freileitung

 30m Servitutsstreifen beidseitig der APG 220 kV Leitung


 37m Servitutsstreifen beidseitig der APG 380 kV Leitung

Datenquellen: EVN Geoinfo, ÖBB-Infrastruktur AG, Austrian Power Grid AG, April 2013

 EVN Wassertransportleitung

 EVN Gashochdruckleitung

Datenquelle: EVN Geoinfo, ÖBB-Infrastruktur AG, April 2013

 AWP 4m Servitutsstreifen (beidseitig der Leitungssachse)

 Adria-Wien-Pipeline

Datenquelle: Adria-Wien Pipeline GmbH, April 2013

2 GRUNDLAGENFORSCHUNG

2.1 Methodik und Aufbereitung

Orts- und Erscheinungsbild des Baubestandes entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des Straßenraumes wurden erhoben, um die Festlegungen im Bebauungsplan vom bestehenden Ortsbild und dem Baubestand abzuleiten bzw. daran anzugleichen. Die Erhebungen umfassen das gesamte als Bauland gewidmete geschlossene Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa. Gegebenheiten wurden vor Ort besichtigt und das Ortsbild mit Hilfe von Fotos dokumentiert. Zusätzlich umfasst die Grundlagenforschung auch die Themengebiete „Gebäudehöhe“ und „Nutzung“.

Erhebungsthemen sind:

- Nutzung
- Bauweise
- Gebäudehöhe (Geschoßanzahl)
- Dachform

Die Erhebungen fanden größtenteils im Mai 2020 statt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Stellenweise haben Bäume, Hecken, Mauern oder andere Gegebenheiten die Sicht auf das Hauptgebäude eingeschränkt. Beurteilung und Zuteilung zur jeweiligen Kategorie erfolgten aufgrund von Erfahrungswerten und nach augenscheinlicher Wirkung des jeweiligen Baubestands. Mit der vorliegenden Grundlagenforschung wird ein Überblick gegeben und das augenscheinliche Erscheinungsbild im jeweiligen Ortsbereich aufgezeigt.

Die Erhebungsdaten wurden digital in Form der beiliegenden Grundlagenpläne aufbereitet. Das jeweilige Thema ist auf Basis von Gebäudeumrissen der DKM (digitale Katastralmappe) farblich dargestellt.

In Form von automatisierten GIS-Abfragen wurden folgende Themen erfasst:

- Grundstücksgrößen im Bauland
- Bebauungsdichte

Hinsichtlich der errechneten Bebauungsdichten wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen vom Naturstand durchaus abweichen können. Daraus ergeben sich im Grundlagenplan teilweise vom Naturstand abweichende Bebauungsdichten.

In weiterer Folge werden die Ergebnisse der Erhebungen grob und kurz zusammengefasst, die Details sind den o. a. Grundlagenplänen zu entnehmen.

Weiters wird auf die Beschreibungen der Festlegungen verwiesen. Auf Grund der engen Verflechtungen zwischen Bestand und Festlegungen im Bebauungsplan wird teilweise auch bei den Beschreibungen der Festlegungen auf die Ist-Situation eingegangen.

2.2 Nutzung

Die vorhandene Nutzung von Gebäuden entlang von Straßenfluchtlinien wurde anhand von Erscheinungsbild, Struktur, Kubatur, Fassadengestaltung und Baukörperausformung festgestellt. Erhoben wurden teilweise auch Nebengebäude, die in der Plangrundlage der DKM entlang oder im Sichtbereich von Erschließungsstraßen dargestellt sind. Eine Zuordnung zur jeweiligen Nutzungskategorie erfolgte auch aufgrund von Erfahrungswerten. Eine Unterscheidung der Nutzung von Gebäuden gibt Auskunft darüber, ob ein Baulandbereich als reines Wohngebiet genutzt wird oder ob eine durchmischte Nutzung der Hauptgebäude besteht. Betriebe in Wohngebieten werden manchmal als Konfliktpotential erlebt. Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte steigern die Frequenz – zu Fuß aber auch mit dem Auto - in einem Gebiet. Aufgrund der Datenerhebung wird erkennbar, in welchen Gebieten Hauptgebäude zu Wohnzwecken konzentriert bestehen.

Die farbliche Unterscheidung der Nutzung ist im zugehörigen Grundlagenplan (Plan Nr. R-1201/GRLF/BEB/02) wie folgt dargestellt:



Abbildung 9 Nutzung: Quelle: eigene Darstellung.

Die Erhebungen vor Ort ergaben, dass entlang der B60 vorwiegend Wohnnutzungen bzw. Mischnutzungen Wohnen/Landwirtschaft stattfinden. In den jeweiligen Hintausbereichen sind oftmals Gebäude vorzufinden, die der reinen landwirtschaftlichen Nutzung dienen (Hallen, Stadel, Schuppen u.ä.), welche für eine Ausweisung als Nebengebäude (unter 100m²) zu groß sind. Das Verhältnis von landwirtschaftlicher Nutzung im Haupt- bzw. Nebenerwerb ist in der Marktgemeinde weitgehend ausgeglichen. Öffentliche Einrichtungen sind vorwiegend in den jeweiligen Ortszentren, gewerbliche Nutzungen hingegen vereinzelt im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden. Darüber hinaus findet vorwiegend Wohnnutzung statt, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe.

2.3 Bebauungsweise

Die Bebauungsweise regelt gem. §31 (1) NÖ ROG 2014 die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück und beeinflusst somit das Erscheinungsbild des Straßenraumes und die Wirkung des jeweiligen Bauwerkes im Umgebungsbereich.

Die bestehende Bebauung wurde teils vor Ort, teils aus dem Luftbild bzw. aus der DKM erhoben. Im zugehörigen Grundlagenplan (Plan Nr. R-1201/GRLF/BEB/02) ist der Baubestand in folgende Kategorien unterteilt:



Abbildung 10: Bebauungsweise. Quelle: eigene Darstellung.

Die Kategorien entsprechen weitgehend den Bestimmungen gem. §31 (1) NÖ ROG 2014 (siehe Kapitel 3.2.2). Bei der Kategorie „gekuppelt/kuppelbar“ handelt es sich um Gebäude, welche im seitlichen Bauwich mit einem bestehenden (geschlossen oder gekuppelt) Gebäude kuppeln, da es optisch der gekuppelten Bebauungsweise entspricht, bzw. im seitlichen Bauwich zu einem unbebauten Nachbargrundstück errichtet wurden und die Möglichkeit zu kuppeln noch besteht.

Die Kategorie „andere“ gilt für Objekte, welche keiner der anderen angeführten Kategorien zuordenbar sind. Dies gilt beispielsweise bei Hauptgebäuden, die in offener, einseitig offener bzw. gekuppelter Bebauungsweise zwar errichtet sind, jedoch kein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten wird.

Die Erhebungen vor Ort ergaben, dass die Anordnung der Gebäude im Gemeindegebiet größtenteils der geschlossenen Bebauungsweise entspricht. Dies gilt v.a. entlang der B60, sowohl in der KG Enzersdorf/Fischa als auch in der KG Margarethen/Moos. Weitere geschlossene Bebauungsformen lassen sich u.a. im Bereich der Julius Raab-Gasse, der Bachgasse, der Goldgasse, der Gartengasse, der Feldgasse, der Kellergasse und in Karlsdorf (jeweils in der KG Enzersdorf) sowie im Bereich der Schloßparksiedlung, der Remisegasse, der Brunnengasse und der Kreuzgasse (jeweils in der KG Margarethen) wiederfinden. Die Bebauung in diesen Bereichen entspricht im Wesentlichen der traditionell-dörflichen, regionstypischen Bebauungsstruktur. Nur vereinzelt sind Gebäude in offener, gekuppelter und einseitig offener Bebauungsweise anzutreffen, v.a. in den vom Ortskern entfernteren Bereichen.

Abseits dieses „historisch gewachsenen“ Siedlungskerns herrscht die offene Bebauungsweise vor. Besonders in diesen jüngeren Siedlungsrandbereichen wird die offene Bebauungsweise sichtbar. Die Bereiche Mozartgasse/Leharweg, Reisenbachsiedlung, Litschausiedlung, Franz Binder-Gasse, Birkenweg/Ahornweg, Tulpengasse/Rosengasse und Neubergsiedlung (KG Enzersdorf) sowie Mühlbachgasse, Pater-Theresius-Siedlung, Mitter-/Reisenbachgasse, Neustiftgasse/Am Satzfeld (KG Margarethen) sind annähernd einheitlich durch die offene Bebauungsweise geprägt.

2.4 Gebäudehöhe

Die Höhe eines Gebäudes hat Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes und die Wirkung des jeweiligen Bauwerkes im Umgebungsbereich. Im Bauverfahren wird die Gebäudehöhe gem. §53 NÖ BO 2014 bemessen.

Da es oftmals aufgrund der Positionierung von Gebäuden in einiger Entfernung zur Straßenfläche nicht möglich ist, exakte Gebäudehöhen zu erheben, wurden die Hauptgebäude in Kategorien eingeteilt, welche in weiterer Folge auf die Gebäudehöhe bzw. Bauklasse schließen lassen können. Die Bauhöhe von Gebäuden entlang von Straßenfluchtlinien wurde anhand von Geschoßanzahl und Dachnutzung festgestellt. Eine Zuordnung zur jeweiligen Bauhöhenkategorie erfolgte nach dem Erscheinungsbild und aufgrund von Erfahrungswerten. Zum Beispiel durch unzureichende Einsicht auf das Bauwerk durch Einfriedungen oder Bewuchs ist eine Abweichung zum Bestand möglich.

Die Gliederung des Themengebietes „Gebäudehöhe“ wurde nach Nutzungsebenen vorgenommen. Es wird aufgezeigt, wie viele Geschoße augenscheinlich zu Aufenthaltszwecken genutzt werden. In Hinblick auf die Höhenentwicklung wird erkennbar, ob sich einzelne Bauwerke von der Bebauungsstruktur in der Umgebung wesentlich unterscheiden.

Im Grundlagenplan (Plan Nr. R-1201/GRLF/BEB/04) wird der Baubestand für das Planungsgebiet in Hinblick auf das Thema „Gebäudehöhe“ wie folgt farblich dargestellt:

GESCHOSSANZAHL

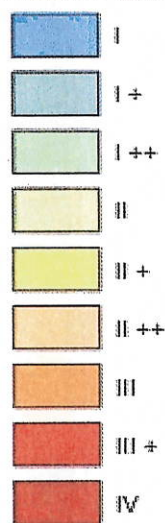


Abbildung 11: Geschossanzahl. Quelle: eigene Darstellung.

Die Kategorien beschreiben jeweils die vorhandene Zahl an Vollgeschossen („I“, „II“ oder „III“) und führen ausgebaute Dach- bzw. Kellergeschoße („I+“ – eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Kellergeschoss), sowie ausgebaute Dach- und Kellergeschoße („I++“) zusätzlich an.

Die Erhebungen ergeben je nach Siedlungsbereich in der Gemeinde relativ homogene Höhenentwicklungen in den Baubeständen, die Gebäude sind dabei weitgehend maximal 8m hoch (Bauklasse II gem. §31 NOE ROG 2014). Gebäude mit zwei Geschoßen und Dach- bzw. Kellerausbau beeinflussen Aufgrund der harmonischen Höhenentwicklung in den jeweiligen Siedlungsbereichen nicht maßgeblich das Ortsbild. Die St. Thomas Kirche (KG Enzersdorf) und die St. Margareta Kirche (KG Margarethen) sind durch ihre Höhe, in Kombination mit ihrer freistehenden Lage, markante Gebäude. Im Bereich der Julius Raab-Gasse (KG Enzersdorf) und der B60

(im Süden der KG Margarethen) sind drei bzw. vier, aufgrund ihrer Höhe und freistehenden Lage markante, Wohnhausanlagen mit jeweils drei Geschossen vorzufinden. Ein weiteres, vergleichsweise hohes Gebäude kommt im Bereich zwischen Bahntrasse und B60 in der KG Margarethen zu liegen, hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Wohnhausanlage, welche vier Geschosse aufweist.

Die mit Abstand am häufigsten auftretenden Kategorien sind „I“ (44 %) und „I+“ (38 %). Sie sind über das gesamte Ortsgebiet mehr oder weniger homogen verteilt und somit sowohl in älteren als auch jüngeren Siedlungsbereichen zu finden. Gebäude der Kategorie "II" sind etwas seltener (13 %) und ebenfalls mehr oder weniger gleichmäßig im Siedlungsgebiet verteilt. Bezogen auf die Ortszentren lässt sich allgemein festhalten, dass diese zum Teil durch heterogene Gebäudehöhen geprägt werden. Es kommt mitunter zu einem oftmaligen Wechsel zwischen Kategorie „I“ bzw. "I+" und Kategorie „II“ bzw. "II+", der vereinzelt auch unmittelbar hintereinander erfolgen kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass rund 99% der im Wohnbauland stehenden Hauptgebäude der Marktgemeinde der Bauklasse I oder II zugeordnet werden können.



Abbildung 12: Ausschnitt Geschossanzahl; Quelle: eigene Darstellung.

2.5 Dachform

Die Gestaltungscharakteristik eines Gebäudes wird vor allem auch durch die Dachform geprägt. Das Dach ist der oberste Gebäudeabschluss und schützt den Innenraum vor Umwelteinflüssen und Witterung. Dachformen, -materialien und -ausführungen lassen einen Rückschluss auf eine bestimmte Stilepoche zu. Architekturansprüche, Materialien und Gewohnheiten der Bevölkerung haben sich verändert. Das spiegelt sich in Bau- und Dachformen wider. Die Dachform von Hauptgebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, wurde anhand der Dachausbildung vor Ort erhoben und mit dem Orthofoto abgeglichen. Eine Zuordnung zur jeweiligen Dachformkategorie erfolgte auch aufgrund von Erfahrungswerten.

Im Planungsgebiet wurde der Baubestand in Hinblick auf die Dachform untersucht. Folgende Darstellung umfasst der Grundlagenplan „Dachformen“ (Plan Nr. R-1201/GRLF/BEB/05):



Abbildung 13: Dachform. Quelle: eigene Darstellung.

Die Differenzierung zwischen Schopfwalmdach und Walmdach ergibt sich aus der unterschiedlichen Raumwirksamkeit der beiden Dachformen, zumal ein Schopfwalmdach (oder auch Krüppelwalmdach) eine im Vergleich zum Walmdach höhergesetzte Traufhöhe am Giebel und somit eine mit dem Satteldach vergleichbarere Raumwirksamkeit aufweist. Weiters wurde die Orientierung der Gebäude mit Sattel- oder Schopfwalmdach bezogen auf die erschließende Straße erhoben, zumal Objekte, deren Giebel zur Straße hin steht, eine stärkere Raumwirksamkeit aufweisen als solche, die traufständig stehen. Flach- und Pultdächer vermitteln hingegen einen ähnlichen Eindruck und wurden daher zusammengefasst. Die Kategorie „Sonstige“ gilt für Dachformen, welche keiner der anderen angeführten Kategorien zuordenbar sind.

Die Auswertung der Erhebungsdaten hat ergeben, dass die überwiegende Anzahl der Gebäude in Enzersdorf mit Sattel- oder Walmdach (bzw. als ähnliche geneigte Dachform) ausgeführt sind. Vor allem in den geschlossenen Bereichen, wo die Bebauung im Wesentlichen der traditionell-dörflichen, regionstypischen Bebauungsstruktur entspricht, kommen vorwiegend traufständige Gebäude mit Sattel- oder Schopfwalmdächern zu liegen.

In den jüngeren Siedlungsrandbereichen, abseits dieses historischen Siedlungskerns, kommen ebenfalls vermehrt Gebäude mit Sattel- und Walmdächern vor, wobei insbesondere kürzlich neu errichtete Gebäude vorwiegend Pultdächer oder Flachdächer aufweisen.

2.6 Bebauungsdichte

Hinsichtlich der bestehenden Bebauungsdichten (GIS Berechnung gem. DKM 2019) wird auf den entsprechenden Grundlagenplan mit der Plannummer R-1201/GRLF/BEB/06 verwiesen.

Höhere Dichten sind im Bereich der Ortskerne entlang der B60 anzutreffen, dort sind auch die höchsten Bebauungsdichten (tlw. rund 80 %) des Untersuchungsgebiets anzutreffen. Die jüngeren Siedlungsgebiete weisen großteils Dichten unter 40 % auf. Abgesehen von den unbebauten Bauplätzen, weisen rund 66 % der Bauplätze in Enzersdorf an der Fischa Bebauungsdichten von weniger als 40 % auf. Dem gegenüber sind lediglich ca. 10 % mit einer Bebauungsdichte zwischen 40 und 60 % verbaut (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 1: Bebauungsdichte gem. DKM2019 und jeweiliger Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze im Wohnbauland

| Bebauungsdichte gem. DKM 2019 | Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| unbebaut | 19% |
| unter 20 % | 24% |
| 20-30 % | 29% |
| 31-40 % | 13% |
| 41-50 % | 6% |
| 51-60 % | 4% |
| 61-100 % | 5% |

2.7 Grundstücksgrößen im Bauland

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen im Bestand (GIS Berechnung gem. DKM 2019) wird auf den entsprechenden Grundlagenplan mit der Plannummer R-1201/GRLF/BEB/07 verwiesen.

Die Grundstücksgrößen und -strukturen spiegeln die Nutzungsstrukturen wider, (vormalig) landwirtschaftliche genutzte Bereiche sind deutlich von den jüngeren Einfamilienhausgebieten an den Ortsrändern zu unterscheiden.

Tabelle 2: Grundstücksgrößen gem. DKM2019 und jeweiliger Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze im Wohnbauland

| Grundstücksgrößen gem. DKM 2019 | Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| < 400 m ² | 15% |
| 400-800 m ² | 53% |
| 801-1.200 m ² | 18% |
| 1.201-2.000 m ² | 9% |
| > 2.000 m ² | 4% |

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Allgemeines

§29 NÖ ROG 2014 regelt das Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplans. Gemäß §29 (2) darf der Bebauungsplan für den gesamten Gemeindebereich, für einzelne Ortschaften oder abgegrenzte Teilbereiche erlassen werden.

Die Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa hat die Erforderlichkeit für die Erlassung eines flächendeckenden Bebauungsplans für das gesamte als Wohnbauland gewidmete Ortsgebiet der Gemeinde festgestellt.

Das betroffene Planungsgebiet ist dem Lageplan, Plannummer R-1201/GRLF/BEB/01, zu entnehmen (siehe Abbildung 1, bzw. Anhang).

Im Entwurf zum Bebauungsplan werden die geplanten Festlegungen in der zugehörigen Plandarstellung (Plan Nr. R-1201/BEB/GES/E01, Blatt 1 - 6) rot dargestellt.

Der Bebauungsplan soll zur Erhaltung, Sicherung und harmonischen Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbildes und der Eingliederung von geplanten Bauwerken in das vorhandene Erscheinungsbild beitragen. Der bestehende Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ wird im Zuge des gegenständlichen Verfahrens in den Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa“ integriert.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext und der Plandarstellung. Im Textteil werden Bestimmungen für den Baulandbereich festgeschrieben. In der Plandarstellung werden die Inhalte des Bebauungsplanes durch entsprechende Signaturen dargestellt.

§ 30 NÖ ROG 2014 regelt den Inhalt des Bebauungsplanes, wobei Abs. 1 folgende Mindestinhalte festlegt:

1. *die Straßenfluchtlinien,*
2. *die Bauungsweise und*
3. *die Bauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.*

3.2 Mindestinhalte im Bebauungsplan

3.2.1 Straßenfluchtlinien

Gemäß §30 (1) Z 1 NÖ ROG 2014 sind im Bebauungsplan Straßenfluchtlinien festzulegen. Die Plangrundlage bildet der Flächenwidmungsplan. Für den Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa werden die Straßenfluchtlinien aus dem Flächenwidmungsplan übernommen. Die Straßenfluchtlinien sind grundsätzlich mit den Widmungsgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen ident. Im Rahmen der kleinmaßstäblichen Bearbeitung (Bebauungsplan M 1:1.000 anstatt M 1:5.000 im Flächenwidmungsplan) wurden in Teilbereichen geringfügige Abweichungen der Vö-Widmungsgrenzen von den Grundstücksgrenzen bzw. dem Naturstand gem. der aktuellen DKM (Digitale Katastralmappe, Okt. 2019) festgestellt. In einer zeitgleich zur Erlassung des Bebauungsplans laufenden Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) erfolgen in diesen Teilbereichen entsprechende Anpassungen der Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan (Plannummer R-1201/09/E).

Gemäß § 32 NÖ ROG 2014 ist bei der Regelung der Verkehrserschließung die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Eine Abwicklung des bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist über die gewidmeten Verkehrsflächen möglich. Die Straßenbreiten werden gegebenenfalls im Bebauungsplan gem. digitaler Messung aus der digitalen Katastralmappe (DKM) festgeschrieben.

In der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes sind für die Darstellung der Festlegungen im Bebauungsplan Planzeichen vorgegeben.

Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen, sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Als Planzeichen werden kleine, an den Enden der Kanten bestehender Baulichkeiten liegende Kreise verwendet. Als zusätzliche Vorgabe gilt, dass an Straßenfluchtlinien, die durch derartige Kreissignaturen fixiert sind, keine Angabe der Straßenbreite erforderlich ist. Zwischen Straßenfluchtlinien, die nicht mit der in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen und durch diese Kreise gekennzeichnet sind, ist die Breite der Straße in Metern anzugeben.

3.2.2 Bebauungsweise

Gemäß § 30 (1) Z 2 NÖ ROG 2014 ist im Bebauungsplan die zulässige Bebauungsweise festzulegen.

Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, kann auf verschiedene Arten festgelegt werden und ist in §31 NÖ ROG 2014 wie folgt geregelt:

1. geschlossene Bebauungsweise: die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinne des §4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans, LGBl. 8200/1-3 erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise: die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise: alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise: an beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise offen oder gekuppelt festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

Für den Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa werden Festlegungen in Abstimmung mit den Ergebnissen der Grundlagenforschung getroffen. Einzelfälle ausgenommen, sind die Festlegungen grundsätzlich auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das

Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. Die Erläuterungen der Festlegungen können der Teilbereichsbeschreibung (Abschnitt 3.4) entnommen werden.

Der jeweiligen Bebauungsweise wird in der Plandarstellung zum Bebauungsplan die entsprechende Signatur zugeordnet. Dabei werden im mittleren Kreissegment des Signaturkreises die Signaturkürzel „g“ (geschlossen), „k“ (gekuppelt), „o“ (offen), „o,k“ (wahlweise offen oder gekuppelt) oder „eo“ (einseitig offen) dargestellt. Bei der einseitig offenen Bebauung wird die Anbaupflicht an eine seitliche Grundstücksgrenze mittels schwarzer Dreiecke gekennzeichnet.

3.2.3 Bebauungshöhe

Gemäß §30 (1) Z 3 NÖ ROG 2014 ist die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen. Gemäß § 31 (2) NÖ ROG 2014 ist die Bebauungshöhe in nachfolgende Bauklassen eingeteilt:

| | | | |
|--------------------------------|------|------|----------|
| Bauklasse I | bis | 5m | |
| Bauklasse II | über | 5 m | bis 8 m |
| Bauklasse III | über | 8 m | bis 11 m |
| Bauklasse IV | über | 11 m | bis 14 m |
| Bauklasse V | über | 14 m | bis 17 m |
| Bauklasse VI | über | 17 m | bis 20 m |
| Bauklasse VII | über | 20 m | bis 23 m |
| Bauklasse VIII | über | 23 m | bis 25 m |
| Bauklasse IX (Hochhaus) | über | 25 m | |

Die Gemeinde ist bemüht, die Festlegungen im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Baubestand zu wählen. Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass sich Bauwerke harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Durch die Festlegungen sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten.

Die Festlegungen der Bebauungshöhen im Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa erfolgen einheitlich über das gesamte Planungsgebiet. Abgeleitet von den bestehenden Bebauungshöhen wird ausschließlich die Bauklasse I,II festgelegt. In Bereichen, wo überwiegend die Bauklasse I im Bestand vorherrscht bzw. entlang den Abschnitten mit eingeschossiger Bebauung im Ortskern, erfolgt die Festlegung der Bauklasse I,II in Hinblick auf allfällige künftige flächensparende, innerörtliche Nachverdichtungen oder Bestandsumbauten und -nachnutzungen.

Bauklassenfestlegung im Plan:

In der Plandarstellung zum Bebauungsplan wird die Bauklasse durch Angabe der römischen Ziffer z.B. I für Bauklasse eins, oder II für Bauklasse zwei, dargestellt. Die Gebäudehöhe wird im unteren Drittel des Signaturkreises dargestellt.

Die Festlegung der Bebauungshöhe mittels Bauklassen erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet.

Meterangabe im Plan:

Es besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern anzugeben. Hierbei wird im Bebauungsplan die Angabe 6,5 m durch die Ziffer „6,5“ im unteren Kreissegment festgelegt. Ebenso wäre eine Meterangabe in Meter ü. Adria möglich.

3.3 Sonstige Inhalte des Bebauungsplans

3.3.1 Baufluchtlinien

Gemäß §30 (2) Z 4 NÖ ROG 2014 können neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland auch Baufluchtlinien festgelegt werden.

Gem. §4 Z 4 NÖ BO 2014 sind Baufluchtlinien „Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf“.

Durch Baufluchtlinien soll somit die Anordnung von Hauptgebäuden genauer definiert werden.

Mit der Festlegung von vorderen Baufluchtlinien sollen insbesondere sowohl Vorgartentiefe als auch die Einhaltung bestimmter Gebäudefluchten in Hinblick auf den Schutz und harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds geregelt werden. Die Festlegungen im Bebauungsplan leiten sich somit grundsätzlich aus dem überwiegenden Baubestand und den bestehenden Parzellenstrukturen und Vorgartentiefen ab.

Im gegenständlichen Fall sollen neben vorderen Baufluchtlinien in Teilbereichen hintere Baufluchtlinien in Abstimmung mit dem Baubestand der Umgebung festgelegt werden, um insbesondere umgebungstypische Baukörperproportionen und/oder zusammenhängende Gartenzonen oder „Pufferzonen“ ohne Hauptgebäude zu sichern.

Die Begründungen der jeweiligen Festlegungen von Baufluchtlinien sind den Teilbereichsbeschreibungen unter Abschnitt 3.4 zu entnehmen.

Die Baufluchtlinien werden gemäß der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans dargestellt, wobei jeweils durch Zahlen die Breite des Bauwiches angegeben ist. Diesbezüglich wird auf die parallel zur Erlassung des Bebauungsplans laufende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) und die diesbezüglichen Entwurfsunterlagen inkl. Erläuterungsbericht hingewiesen. Im Rahmen der ÖROP-Änderung erfolgen insbesondere geringfügige Anpassungen der Vö-Widmungsgrenzen an die DKM 2019 bzw. an den Naturstand. Im ggst. Entwurf zum Bebauungsplan werden die Baufluchtlinien bereits entsprechend diesen Änderungen im Flächenwidmungsplan Nr. R-1201/09/E und den künftigen Vö-Widmungsgrenzen festgelegt. Der Verlauf der geänderten Vö-Grenzen und somit der künftigen Straßenfluchtlinien kann den Detaildarstellungen im Erläuterungsbericht zur ÖROP Änderung entnommen werden.

Die Erhebungen haben gezeigt, dass die Gebäude in den Ortskernen und in ortkernnahen Straßenzügen (B60) beinahe ausschließlich an der Straßenfluchtlinie errichtet wurden. In den übrigen und insbesondere den jüngeren Siedlungsgebieten sind die Hauptgebäude im Planungsgebiet überwiegend mehrere Meter von der Straßenfluchtlinie abgerückt errichtet.

3.3.2 Mindestmaß von Bauplätzen

Gemäß §30 (2) Z. 5 NÖ ROG 2014 kann das Mindestmaß von Bauplätzen festgelegt werden.

Durch diesbezügliche Festlegungen sollen ortsübliche Grundstücksgrößen sowie der Charakter einer bestimmten Bebauung (z. B. Einfamilienhausgebiet mit entsprechendem Freiflächenanteil) erhalten werden. Aufbauend auf der Grundlagenforschung und entsprechend den ortsüblichen Grundstücksstrukturen werden Mindestgrößen und Mindestbreiten für neu geschaffene Bauplätze festgelegt.

Hinsichtlich der bestehenden Grundstücksgrößen wird auf den entsprechenden Grundlagenplan verwiesen (R-1201/GRLF/BEB/07). Die Grundstücksgrößen variieren entsprechend den Bebauungs- und

Nutzungsstrukturen. So sind große Grundstücksgrößen im Bereich der (tlw. vormaligen) landwirtschaftlichen Nutzungen sowie vergleichsweise einheitliche, kleinteiligere Parzellenstrukturen in den jüngeren Siedlungsrandbereichen charakteristisch.

Die diesbezüglichen Bebauungsbestimmungen lauten:

- *Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o“), 500 m² in der gekuppelten („k“) und „einseitig offenen“ („eo“) sowie 400 m² in der geschlossenen („g“) Bauungsweise betragen (Bebauungsbestimmung 2.1, siehe Abschnitt 4.2.2).*
- *Bei Fahnengrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche (2.2).*
- *Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 9 angeführten Baulandbereiche (BB1) (2.3)*
- *Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o“) Bauungsweise mindestens 15 m, in der gekuppelten („k“) und einseitig offenen („eo“) Bauungsweise mindestens 12 m sowie in der geschlossenen („g“) Bauungsweise mindestens 9 m betragen (3.1).*
- *Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 zulässig (3.2).*

Die in der offenen Bauungsweise künftig geforderte Bauplatzgröße bei Grundabteilungen von 600 m² leitet sich aus den bestehenden Grundstücksgrößen ab. 81 % der künftig mit der offenen Bauungsweise („o“) versehenen Grundstücke weisen diese Mindestgröße im Bestand auf.

Die Mindestgröße von 400 m² in der geschlossenen Bauungsweise weisen 66 % der entsprechenden Grundstücke im Bestand auf, wobei die mit benachbarten Grundstücken verflochtenen Punktparzellen sowie die kleinteiligen Parzellen in den Bereichen Karlsdorf (KG Enzersdorf/Fischa), Schloßparksiedlung und Brunnengasse (jeweils KG Margarethen/Moos) ebenfalls mit in die Berechnung miteinfließen. Ohne die genannten spezifischen kleinteiligen Bereiche/Parzellenstrukturen, weisen 87 % der Grundstücke in der geschlossenen Bauungsweise eine Mindestgröße von 400 m² auf.

Für die Baulandzeilen östlich der B60 (Teilbereiche 3c, 3d, 18b und 18d) werden bereichsweise besondere Bebauungsbestimmungen (BB1) festgelegt, die eine Mindestgröße der Grundstücke bei Neuabteilungen von 800 m² erfordern.

Die Bestimmungen lauten dementsprechend:

Besondere Bestimmungen 1 (BB1):

- *Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 800 m² betragen (10).*

99 % der maßgeblichen Grundstücke (Punktparzellen und bereits abgeteilte Grundstücke ausgenommen) weisen diese Mindestgröße auf, knapp die Hälfte der Baulandflächen beträgt mehr als 1.600 m².

Mit Ausnahme der (ehemaligen) Aufschließungszonen und weniger Einzelfälle (z.B. die Bereiche Bachgasse, Volksschule und Leharweg in der KG Enzersdorf/Fischa sowie Seefeldgasse und B60 nördlich und südlich des Schlosses in der KG Margarethen/Moos), stellen diese Bereiche einerseits die größten Baulandreserven der Gemeinde dar und weisen andererseits die größten Grundstücksgrößen und -breiten im Bauland auf und unterscheiden sich deutlich von den restlichen Baulandgebieten (siehe Grundlagenpläne im Anhang).

Durch diese Maßnahme sollen kleinteilige Grundabteilungen und ortsunübliche Bauungs- und Nutzungsstrukturen mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten unterbunden werden. Gleichzeitig wird den

landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, sich weiterzuentwickeln. Mit dieser Regelung sollen somit die ortstypischen stark landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen geschützt und gefördert werden, indem im Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe geschaffen und gleichzeitig eine intensive wohnbauliche Nachverdichtung unterbunden werden.

Die Festlegung folgt mehreren Zielen des örtlichen Entwicklungskonzepts. So soll gemäß Z1.1 M1 ÖEK 2019 eine *harmonische Weiterentwicklung der Ortsbildprägenden Siedlungs- und Bebauungsstrukturen in den Ortszentren und Ortsbildrelevanten Straßenzügen* forciert und *Instrumentarien der örtlichen Raumplanung, insbesondere der Bebauungsplan diesem Ziel entsprechend eingesetzt* werden. Weiters soll mit der Maßnahme das ÖEK-Leitziel zur wohnbaulichen Entwicklung umgesetzt werden, das künftig lediglich ein moderates, ortsverträgliches Wachstum vorsieht, um dem raschen Bevölkerungswachstum entgegenzuwirken.

3.3.3 Bebauungsdichte

Gemäß §30 (2) Z. 6 NÖ ROG 2014 kann eine Bebauungsdichte oder eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl festgelegt werden.

Gem. §4 Z 10 NÖ BO 2014 ist die Bebauungsdichte *„das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstückes bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt“*.

Durch das Festlegen der Bebauungsdichte wird die maximal zulässige Bebauung von Baulandflächen vorgegeben. Die Bebauungsdichte gibt an, wie viel Prozent eines Grundstücks verbaut werden dürfen.

Im Bebauungsplan sollen am Charakter des Ortsgebiets orientierte Festlegungen getroffen werden, um strukturverträgliche Bauungen durch die Festlegung von Bebauungsdichten zu sichern. Aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung und den bestehenden Bebauungsdichten wird mit den Festlegungen das Ziel verfolgt, das bestehende Ortsbild langfristig zu sichern und gesetzliche Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung in Einklang mit dem Baubestand und der Umgebung zu schaffen. Zudem wird mit den Festlegungen eine maßvolle, ortsverträgliche innerörtliche Nachverdichtung angestrebt.

In Abstimmung mit den angestrebten Planungszielen werden somit Vorgaben für das Erscheinungsbild des Ortsgefüges festgelegt und sollen insbesondere eine harmonische Eingliederung von geplanten Bauwerken sowie eine ortsverträgliche Bebauungsdichte gewährleistet werden. Die Festlegung der Bebauungsdichte soll weiters zur Gewährleistung der Beibehaltung der charakteristischen Baukörperproportionen und dem hohen Grünraumanteil beitragen.

Die Festlegungen der Bebauungsdichten orientieren sich grundsätzlich am Bestand, die jeweiligen Detailbegründungen sind gegebenenfalls den Teilbereichsbeschreibungen unter Abschnitt 3.4 zu entnehmen. Die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen können vom Naturstand abweichen, im Falle einer Überschreitung der festgelegten Bebauungsdichte im Bestand, wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den jeweiligen Bauakt empfohlen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten in den ggst. Bereichen ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.

Im Bereich der von geschlossenen Gebäudestrukturen geprägten Ortskerne entlang der B60 sind bereits aufgrund der bestehenden Baubestände große Bebauungsdichten gegeben. Die Gemeinde beabsichtigt Festlegungen im Bebauungsplan in der Art zu wählen, dass Bautätigkeiten zur Optimierung der

Baulandausnutzung und zur besseren Nutzung von Gebäuden und Baubeständen möglich sind. Aufgrund der oftmals langgestreckten Grundstückskonfiguration und der vorhandenen Baubestände werden in den Bereichen entlang der B60 vergleichsweise hohe Bebauungsdichten festgelegt. Gleiches gilt im Bereich Brunnengasse (KG Margarethen am Moos), auf Grund der geschlossenen Bebauungsstrukturen und der kleinteiligen Parzellenstrukturen.

Durch diese Maßnahme wird die gesetzliche Voraussetzung geschaffen, dass Neu-, Zu- und Umbauten getätigt werden können, wodurch künftig eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Festlegung der hohen Bebauungsdichten (bis zu 85 %) wird v.a. zur Sicherung und zur Gewährleistung eines gewissen Gestaltungsspielraums der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe getroffen. Die Raum- und Ortsverträglichkeit des potentiellen Wachstums soll u.a. durch die Beschränkung auf vier Wohneinheiten pro Grundstück der bestehenden BA-Widmung (Bauland Agrargebiet) und in Zusammenhang mit den o. a. besonderen Bestimmungen zu den Mindestgrößen von Bauplätzen (siehe 3.3.2) in den ggst. Bereichen gewährleistet werden.

In den Randbereichen der Siedlungsgebiete werden hingegen geringere Bebauungsdichten festgelegt, wobei jedoch auch in diesen Bereichen eine Bebauungsdichte von 40 % nur in Ausnahmefällen unterschritten wird. Die geringeren Dichten sollen einerseits als lenkende Maßnahme zur Forcierung der Nachverdichtung im Ortszentrum, v.a. im Bereich der historischen landwirtschaftlichen Strukturen dienen, andererseits auch einen entsprechenden Gestaltungsspielraum für die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einräumen.

Die höchstzulässige Bebauungsdichte wird in der Plandarstellung zum Bebauungsplan im oberen Drittel des Signaturkreises eingetragen. Keine festgelegte Bebauungsdichte („-“) hat zur Folge, dass die Bebauungsdichte nicht geregelt wird und der jeweilige Bauplatz ggf. bis zu 100 % bebaut werden darf.

3.3.4 Anbaupflicht

Gemäß §30 (2) Z. 8 NÖ ROG 2014 kann neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland auch eine Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

Die Straßenräume im Bereich der Ortskerne entlang der B60 werden durch die geschlossenen, großteils in einer Flucht stehenden Häuserfronten geprägt. Die Gebäude sind weitgehend direkt an der Straßenfluchtlinie angebaut oder in geringer Entfernung dazu errichtet und sind wesentliches Merkmal der ursprünglichen Straßenzüge.

Mit der Festlegung einer Anbaupflicht an eine Straßen- oder vordere Baufluchtlinie soll die gesetzliche Voraussetzung geschaffen werden, um das vorherrschende Erscheinungsbild langfristig zu sichern und harmonisch weiterzuentwickeln.

Auch außerhalb der B60 weisen einige Straßenzüge (zumindest abschnittsweise) straßenseitig eine einheitliche Anordnung der Hauptgebäude und ein harmonisches Orts- und Straßenbild auf. Um dieses Orts- und Straßenbild und die bestehende Bebauung zu bewahren bzw. harmonisch weiterzuentwickeln, wird in Teilbereichen eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie (bzw. Straßenfluchtlinie) festgelegt.

Die Signatur wird gem. Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes dargestellt. Die Maßnahme stellt sicher, dass Gebäude auch in Zukunft einheitlich an der Straßen- bzw. Bauflucht angebaut werden und der Straßenraum in seiner geschlossenen Erscheinungsform erhalten wird.

Die Begründungen der jeweiligen Festlegungen sind den Teilbereichsbeschreibungen unter Abschnitt 3.4 zu entnehmen.

3.3.5 Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken

Gemäß §30 (2) Z. 9 können Straßenfluchtlinien festgelegt werden, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden sind.

Gemäß §30 (2) Z 10 NÖ ROG 2014 können neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland auch die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen festgelegt werden.

Weiters können Anzahl und Breite für Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland geregelt sowie eine höhere als die nach § 63 (1) NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, festgelegte Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge festgelegt werden.

Im gegenständlichen Fall werden im Bebauungsplan in einigen wenigen Teilbereichen Flächen für Parkplätze gekennzeichnet. Gemäß der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes können Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Die Abgrenzung wird durch eine gestrichelte Linie dargestellt, welche eine Kreissignatur „KFZ“ beinhaltet. Die Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls einzuschließen.

Durch die geplante Maßnahme wird die gesetzliche Voraussetzung geschaffen, Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auf zentralen, verkehrstechnisch gut angebundenen Flächen zu konzentrieren.

Die Signatur wird gem. Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans dargestellt. Die Maßnahme soll zu einer funktionsgerechten Abwicklung des Verkehrs beitragen.

Weiters sollen künftig bei einer Errichtung oder Vergrößerung eines Wohngebäudes, aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung, bei der ein örtlicher Bedarf festgestellt wurde, grundsätzlich zwei Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden.

In den letzten Jahren hat das Verkehrsaufkommen generell stark zugenommen. Die Gemeindevertretung beobachtet auch in der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa diese Entwicklungstendenz. Der Verkehrswegebau und die Nähe zu Wien machen die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv. Pro Familie sind oft zwei oder mehr Fahrzeuge üblich. In vielen Familien pendeln Eltern zu den Arbeitsstätten, Jugendliche in die Schule und junge Erwachsene zu ihren Ausbildungsstätten. Um den Anforderungen an einen steigenden Platzbedarf für den ruhenden Verkehr von Wohnungsinhabern gerecht zu werden, wird von Seiten der Gemeindevertretung die Festlegung einer Regelung in den Bebauungsbestimmungen geplant. Durch eine Regelung der Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll den gesellschaftlichen Entwicklungen und der gestiegenen KFZ-Anzahl pro Haushalt Rechnung getragen und eine Entlastung ortsinnerer öffentlicher Verkehrsflächen sichergestellt werden. Damit wird die bereits am 25.11.2015 von der Gemeinde erlassene Stellplatzverordnung mit identen Regelungen in die Bebauungsbestimmungen aufgenommen.

Gleichzeitig soll die Regelung der maximalen Breite von Grundstückszu- und -ausfahrten, im Sinne einer effizienten (platzsparenden) Straßenraumgestaltung und -nutzung, zur Gewährleistung von Flächen im Straßenraum für den (ruhenden) Verkehr dienen.

Die diesbezüglichen Bebauungsbestimmungen lauten:

- *Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen (4).*
- *Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 8 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten u. dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke (5).*

3.3.6 Gestaltung von Einfriedungen

Gemäß §30 (2) Z 13 NÖ ROG 2014 kann im Bebauungsplan u. a. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks geregelt werden.

Diesbezügliche Regelungen sollen der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes dienen.

Die Siedlungsgebiete von Enzersdorf an der Fischa und Margarethen am Moos weisen eine große Heterogenität betreffend die Gestaltung von Einfriedungen auf. Künftig sollen hier einheitliche Planungsrichtlinien eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds fördern.

Die diesbezüglichen Bebauungsbestimmungen lauten:

- *Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,60 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Sockel dürfen maximal 60 cm hoch errichtet werden (6.1).*
- *Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Stützmauern, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf (6.2).*

3.3.7 Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Gemäß §30 (2) Z 3 NÖ ROG 2014 kann im Bebauungsplan die harmonische Gestaltung der Bauwerke geregelt werden.

Die Fassadenausführung von Hauptgebäuden entlang von Straßenfluchtlinien wurde anhand augenscheinlich verwendeter Baumaterialien und der Fassadengestaltung festgestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Hauptgebäude im Planungsgebiet bis auf wenige Ausnahmen in massiver Bauweise hergestellt sind. Der Großteil der Fassaden ist verputzt, Fassadenverkleidungen (wie kleinteiliger Faserzement) sind nur im untergeordneten Ausmaß ausgeführt.

Vereinzelte Hauptgebäude in Holzblockbauweise bzw. Gebäude, deren Fassaden jeweils zu mehr als 50% als Holzsichtfassaden gestaltet sind, vorzufinden.

Den Ergebnissen der Grundlagenforschung folgend, soll künftig die Errichtung von Holzblockhäusern verhindert werden, da diese weder der ortsüblichen Bautradition entsprechen noch einer harmonischen Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbilds dienen.

Die diesbezügliche Bebauungsbestimmung lautet:

- *Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzsichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig (7).*

3.3.8 Freiflächen

Gemäß §30 (2) Z 7 NÖ ROG 2014 können im Bebauungsplan Freiflächen und deren Gestaltung geregelt werden.

Gem. §31 (9) sind auf Freiflächen im Wesentlichen keine Bauvorhaben nach §§14 und 15 NÖ BO 2014 zulässig.

Im gegenständlichen Fall ist eine Freifläche (F1) nördlich der Remisegasse vorgesehen, um die bestehenden Grünstrukturen bzw. die Gartennutzungen in Hinblick auf die Ortsbildgestaltung zu sichern.

Die diesbezügliche Bebauungsbestimmung lautet:

- *Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F1 ist als Grünfläche (Garten) zu gestalten bzw. zu erhalten (8)*

3.3.9 Transportable Anlagen

Gemäß §30 (2) Z 11 NÖ ROG 2014 kann im Bebauungsplan u. a. das Verbot der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger geregelt werden.

Gemäß §30 (2) Z 15 NÖ ROG 2014 kann u. a. das Verbot von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, geregelt werden.

Im ggst. Fall sollen entsprechende Bebauungsbestimmungen in Hinblick auf die Pflege und harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds erlassen werden. Diese lauten wie folgt:

- *Das dauerhafte Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen. (9)*

3.4 Beabsichtigte Festlegungen

3.4.1 Gliederung in Teilbereiche

Für die Beschreibung der im Bebauungsplan beabsichtigten Festlegungen erfolgt eine Gliederung des Siedlungsgebiets in einzelne Teilbereiche. Der diesbezügliche Übersichtsplan („Teilbereichsgliederung“, R-1201/BEB/GES/Pb1) liegt dem gegenständlichen Bericht als Anhang bei. Die jeweils betroffenen Planblätter der Plandarstellung zum Bebauungsplan werden in den nachfolgenden tabellarischen Beschreibungen der Teilbereiche angeführt.

Abkürzungsverzeichnis und Begriffserklärungen

| | |
|-----------|---|
| BEBPL | Bebauungsplan |
| BKL | Bauklasse |
| ÖROP | örtliches Raumordnungsprogramm |
| „o“ | offene Bauungsweise |
| „eo“ | einseitig offene Bauungsweise |
| „g“ | geschlossene Bauungsweise |
| „k“ | gekuppelte Bauungsweise |
| „o,k“ | wahlweise offene/gekuppelte Bauungsweise |
| HG | Hauptgebäude |
| NG | Nebengebäude |
| DKM | Digitale Katastralmappe |
| Gst. | Grundstück |
| Parz. | Parzelle |
| Hn. | Hausnummer |
| HBFL | hintere Baufluchtlinie |
| VBFL | vordere Baufluchtlinie |
| STFL | Straßenfluchtlinie |
| „Baufeld“ | (bzw. „Baufeldtiefe“) mit Hauptgebäude bebaubarer Bereich eines Grundstücks zwischen vorderer und hinterer Baufluchtlinie |
| Tb | Teilbereich |
| FBP | Flughafenbezugspunkt |

Abkürzungen Flächenwidmung siehe Grundlagenforschung, Abschnitt 2

| | |
|--|--|
| 3.4.2 Teilbereich 1 – Blatt 1 | |
| Lage | |
| Nördlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (B60, Heideweg, Kleinneusiedler-Gasse) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Stark variierende Bebauungsstrukturen, Einfamilienhäuser in „g“, „o“, „k“ und „eo“ - Unterschiedliche Parzellenstrukturen: leicht langgestreckte bzw. rasterförmige Gst. - Ausschließlich Wohnnutzung (Ausnahme: Mischnutzung Wohnen/Gewerbe auf Gst. 4/2) - Stark variierende Bauplatzgrößen, großteils zwischen 600-1.100 m², vereinzelt bis zu 3.400 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit Keller-/Dachausbau, vereinzelt 2geschoßig - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 56% - Widmung zur Gänze BW (BW-A7 auf Parz. 127/1 und 127/13) | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise <ul style="list-style-type: none"> - „o“ im Bereich entlang des Heideweg sowie entlang der Kleinneusiedler-Gasse entspr. der in „o“ bestehenden Bebauung bzw. den rasterförmigen Parzellenstrukturen. - „g“ für den restlichen Teilbereich entspr. der überwiegend in „g“ bestehenden Bebauung und den bestehenden, tlw. kleinteiligen bzw. schmalen Parzellenstrukturen. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bebauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bebauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bebauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bebauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - „eo“ für die Parz. 420/17 und 420/18 auf Grund der spezifischen Bebauungsstrukturen im Bestand und der geringeren Grundstücksbreite. - Die HG auf den Parz. .407 und .413 weisen unterschiedliche Bebauungsweisen auf. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass gem. NÖ BÖ 2014 lediglich eine Bebauungsweise pro Grundstück verwirklicht werden kann (ausgenommen bei Einziehen einer Festlegungsgrenze gem. §4 Z.3 Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes). Weiters hält das in „o“ errichtete HG auf Parz. .438 den seitlichen Bauwuch nicht ein; die HG auf den Parz. .412, .435, .436 und 420/5 wurden in „k“, die HG auf den Parz. .2 und 3949 in „eo“ errichtet, die jeweils freizuhaltenden seitlichen Bauwiche sind jedoch mit NG bebaut. Für die ggst. Gst. konnte im Grundlagenplan somit keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden. Die HG auf den Parz. 127/10 und 2844/6 wurden in „o“ und das HG auf Parz. .3 in „k“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | |
|--|--|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % Bebauungsdichte südlich der B60 entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringen Grundstücksgrößen (größtenteils unter 550 m²). Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven. - 40 % Bebauungsdichte nördlich der B60 im Bereich der Gst. 127/13-.407 sowie für die Gst. 4/1, 4/2 und .3, entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätzen (ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen. - 35 % Bebauungsdichte im Bereich Heideweg entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die Siedlungsrandlage der isolierten Einfamilienhausparzellen. - 30 % Bebauungsdichte im westlichen Teilbereich im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, z.T. unbebaute Parz.). | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. .353 überschreitet mit 56 % die festgelegte Bebauungsdichte von 40 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten. |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großteils Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht entlang der B60 im Bereich der Parz. .361-2844/6 und 127/1 -.407 (mit Ausnahme der Fahnenparzelle 127/10) entspr. dem einheitlich jeweils in einer Flucht stehenden Baubestand, zur Wahrung des ortsbildprägenden Straßenabschnittes. |
| <p>Bauflüchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung von 3 m VBFL in den Bereichen Heideweg und Kleinneusiedler-Gasse bis zur BW-A7 gem. den bestehenden Baukörper-situierung bzw. den Grundstücksstrukturen. <p>Im Bereich der noch unbebauten Parzellen sollen für die jeweils betroffenen Teilbereiche durch die Regelung einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - VBFL an der STFL im Bereich des Umkehrplatzes am Heideweg. Die von Süden kommende VBFL wird weitergeführt und wird entlang der STFL bzw. des Baubestandes festgelegt. - Anpassung der VBFL an den Baubestand auf Parz. 2942/18 entspr. dem Baubestand und dem abweichenden Verlauf der STFL (Erweiterung des der Verkehrsfläche entsprechenden Grundstücks - der Bereich wird als KFZ-Abstellfläche für das ggst. HG genutzt). Hinsichtlich der Wahrnehmung der Gebäudefluchten, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. - Auf Parz. .2 überragt der Baubestand des HG minimal die festgelegte VBFL. Diese wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. |



| | |
|--|---|
| <p>- VBFL an der Straßenfluchtlinie bzw. entlang der Gebäudefronten (2, 3 bzw. 4 m) im restlichen Teilbereich entspr. der bis an die Straßenfluchtlinie heranreichenden bzw. in einer Flucht stehenden Bebauung, jeweils zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten und des Erscheinungsbildes des ggst. Straßenraumabschnittes.</p> | |
| <p>- 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. .2-4/3 und 4/1-4/2, sowie 5 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. .361-2844/6, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauungsweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 420/26 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt. Die entsprechende ÖROP-Änderung erfolgt zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan. - BS-Widmung (Musikverein) nordöstlich angrenzend - Ggü-Widmung (Abschirmung) westlich angrenzend - 2 Vp-Widmungen von B60 Richtung Norden - Siedlungsgrenze entlang der östlichen Baulandgrenze (im Bereich Heideweg entlang der B60) - Kenntlich gemachte Gewässerfläche zwischen östlichem Baufeld und Vp-Widmung - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP; Startbahnachse nordöstlich verlaufend - NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen nördlich des Teilbereichs - Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich der Fischa nördlich des Teilbereichs - Bodendenkmal im Bereich des Gst. 127/1 | |

| | |
|---|--|
| 3.4.3 Teilbereich 2 – Blatt 1 | |
| Lage | |
| Nordöstlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (Julius-Raab-Gasse, Seegrabenweg, Mozartgasse, Leharweg, Arthur Krupp-Straße) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Wohnhausanlagen auf Parz. 388/1, 388/2 und 3113/2 - Ausschließlich Wohnnutzung (Ausnahmen: Gewerbliche Nutzung auf Parz. 410/2 – 779 m² große Halle; Mischnutzungen Wohnen/Gewerbe in Bereich der Wohnhausanlagen) - Bauplatzgrößen großteils zwischen 600-900 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit Dach-/Kellerausbau - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Widmung BW | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - großflächig „o“ entspr. den Bebauungsweisen im Bestand und den weitgehend rasterförmigen Grundstücksstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte - 40 % Bebauungsdichte für einen Großteil des Teilbereichs entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (überwiegend ca. 600-1.000 m ² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. 40 % Bebauungsdichte auch für die Wohnhausanlagen im südlichen Teilbereich und somit eine höhere Bebauungsdichte gegenüber in Grundstücksgröße und -konfiguration vergleichbaren Bereichen, im Hinblick auf die Nähe zum Ortskern der bereits bebauten Parz. - 35 % Bebauungsdichte im nördlichen Teilbereich im Hinblick auf die abweichenden Grundstücksgrößen z.T. unbebauter Parz. (ca. 800-1.400 m ²). | - Die Parz. 410/32 überschreitet gem. DKM mit 44 % die festgelegte Dichte von 40 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. - Die 779 m ² große Halle auf Parz. 410/2 überschreitet gem. DKM mit 56 % die festgelegte Dichte von 35 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 35 % zu beachten. |



| | |
|--|--|
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | |
| <p>Baufluchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. | <ul style="list-style-type: none"> - Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 410/2 410/21 410/6 410/20 410/13 391/1 Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgrenze entlang der östlichen Baulandgrenze (im Bereich Seegrabenweg) - Kenntlich gemachte Gewässerfläche zwischen östlicher Baulandgrenze und Seegrabenweg - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP; Startbahnachse nördlich verlaufend | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------|-------|--------|-------|--------|------|------|----|------|----|------|-----|-----|-------|-------|--|
| 3.4.4 Teilbereich 3 – Blatt 1 und 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortskern/Hauptstraße KG Enzersdorf an der Fischa (B60 zwischen Kleinneusiedler-Gasse und Feldgasse, Julius-Raab-Gasse, Gartengasse) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung Bestand | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend geschlossene Bebauung an der Straßenfluchtlinie, ortsbildprägend Überwiegend offene Bebauung in den Teilbereichen 3a und 3f - Großteils homogene, historisch landwirtschaftlich geprägte Parzellen- und Bauungsstrukturen mit straßenseitiger Bebauung und langgestreckten Hintausbereichen - Vereinzelt jüngere Erstbebauungen in den ehemaligen Hintausbereichen (Teilbereich 3c) - Wohnhausanlagen auf Parz. 119 und 120 (Tb 3a) - Überwiegend Wohnnutzung, zahlreiche aufgelassene und aktive landwirtschaftliche Betriebe (Mischnutzung), vereinzelt gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung Wohnen/Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt und ehem. Feuerwehrhaus) - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 110-3.600 m² <ul style="list-style-type: none"> - Zwei großflächige, gem. DKM 2020 unbebaute Gst.: Neubau in „g“ auf der rund 1.250 m² großen Parz. 9; Parknutzung auf der rund 2.300 m² großen Paz. 32/1 (kein Gemeindeeigentum) - Großteils 1geschoßige Bebauung, teilweise mit Keller-/Dachausbau, vereinzelt 2geschoßig bzw. 2geschoßig mit Keller-/Dachausbau. Wohnhausanlage auf Parz. 119 (Tb 3a) 3geschoßig mit Kellerausbau (ebenerdige Garage) - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 86 %, vereinzelt Punktparz. mit bis zu 100 % - Widmung großteils BA; BW in den Teilbereichen 3a und 3f sowie im nördlichen Bereich der Tb 3b und 3e | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - „g“ für einen Großteil des Teilbereichs entspr. den bestehenden Parzellen- und Bauungsstrukturen bzw. den Bebauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbilds der geschlossenen, dörflichen Bebauung. Die Bebauungsweise „g“ im Bereich der unbebauten Hintausbereiche entlang der Julius-Raab-Gasse (Tb 3c) erfolgt insbesondere in Hinblick auf die z.T. schmalen Parzellenstruktur und der Planungsabsicht, die ortsbildprägende geschlossene Bebauungsweise „g“ zu fördern und entsprechend fortzuführen. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bebauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bebauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bebauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bebauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - Parz. 120 (Tb 3a) weist unterschiedliche Bebauungsweisen auf (das westliche HG ist in „k“ errichtet, das östliche hingegen in „o“). Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass gem. NÖ BÖ 2014 lediglich eine Bebauungsweise pro Grundstück verwirklicht werden kann (ausgenommen bei Einziehen einer Festlegungsgrenze gem. §4 Z.3 Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes). Die HG auf den Parz. .7, .84/2, .206 und 102 wurden in „k“ bzw. „eo“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bebauungsweisen anzutreffen („k“ bzw. „o“): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">2844/3</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">118/1</td> </tr> <tr> <td>.205/2</td> <td style="text-align: right;">118/3</td> </tr> <tr> <td>.205/1</td> <td style="text-align: right;">32/9</td> </tr> <tr> <td>.124</td> <td style="text-align: right;">46</td> </tr> <tr> <td>.171</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>.310</td> <td style="text-align: right;">5/2</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td style="text-align: right;">122/1</td> </tr> <tr> <td>114/1</td> <td></td> </tr> </table> | 2844/3 | 118/1 | .205/2 | 118/3 | .205/1 | 32/9 | .124 | 46 | .171 | 49 | .310 | 5/2 | 100 | 122/1 | 114/1 | |
| 2844/3 | 118/1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| .205/2 | 118/3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| .205/1 | 32/9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| .124 | 46 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| .171 | 49 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| .310 | 5/2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | 122/1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 114/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---|---|
| <p>- „o“ für den östlichen Tb 3a (Julius-Raab-Gasse), den östlichen Bereich der Mittergasse (Tb 3c und 3d) sowie entlang der Feldgasse (Tb 3f) entspr. der weitgehend in „o“ bestehenden Bebauung.</p> <p>Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern.</p> | <p>Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten.</p> <p>- Parz. 120 (Tb 3a) weist unterschiedliche Bebauungsweisen auf (das westliche HG ist in „k“ errichtet, das östliche hingegen in „o“), weshalb im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 erfasst werden kann.</p> <p>Gem. NÖ ROG 2014 können für ein Grundstück unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden, wenn darauf mehrere Baulandflächen abgegrenzt sind.</p> <p>Das östliche HG steht in offener Bebauungsweise und entspricht somit den Festlegungen des BEBPL.</p> |
| <p>Bebauungshöhe</p> <p>- Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <p>- 40 % Bebauungsdichte für den gesamten Teilbereich 3a sowie im westlichen Tb 3f entspr. den Bebauungsdichten im Bestand, teilweise inkl. deutlicher Reserven, und der spezifischen Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, breite Parz.). Durch die Festlegung sollen umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> <p>- 85 % Bebauungsdichte im nördlichen Tb 3c (Gst. .120 und 117), 75 % Bebauungsdichte im nördlichen Tb 3b (Gst. 6) sowie im mittleren Tb 3d (Gst. .64-.78), 70 % Bebauungsdichte im Bereich der Parz. .170/1-.113 (Tb 3c), entspr. den vergleichsweise hohen Bebauungsdichten im Bestand. Diese Maßnahme ermöglicht eine Bebauung des Bauplatzes mit geringer Einschränkung in der Bebauungsdichte und sichert z.T. deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen, wodurch künftig eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Maßnahme wird v.a. zur Sicherung und zur Gewährleistung eines gewissen Gestaltungsspielraums und in Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe getroffen.</p> <p>- 60. bzw. 50 % Bebauungsdichte für die restlichen Teilbereiche entspr. den überwiegenden Bebauungsdichten im Bestand, der Nähe zum Ortskern und der Lage entlang der B60. Diese Festlegungen beinhalten großteils deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen in Hinblick auf eine allfällige innerörtliche Nachverdichtung nahe dem Ortskern</p> | <p>- Die Parz. .206 überschreitet gem. DKM mit 48 % die festgelegte Dichte von 40 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> <p>- Die vergleichsweise geringere Bebauungsdichte für das Gst. 6 (75 % gegenüber den 85 % im Osten) wird im Hinblick auf die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Betrieb in Richtung Westen (GlF-Widmung) zu erweitern, festgelegt.</p> <p>- Die Parz. .72 (Tb 3d) überschreitet gem. DKM mit 86 % die festgelegte Dichte von 75 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> <p>- 70 % Bebauungsdichte für die Parz. 12/2 (Tb 3b) und .93 (Tb 3c), 65 % Bebauungsdichte für die Parz. .52 (Tb 3e) und .84/1 und 85/1 (Tb 3c), entspr. den vergleichsweise hohen Bebauungsdichten im Bestand bzw. zur Sicherung und zur Gewährleistung eines gewissen</p> |



| | |
|---|---|
| <p>und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten.</p> | <p>Gestaltungsspielraums der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. .12/2 (Tb 3b) überschreitet gem. DKM mit 79 % die festgelegte Dichte von 70 %. Die Festlegung wird im Hinblick auf die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Betrieb in Richtung Westen (Glf-Widmung) zu erweitern, getroffen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten. - Die vergleichsweise geringere Bebauungsdichte für das Gst. .52 (Tb 3e) (65 % gegenüber den 75 % im Osten) wird im Hinblick auf die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Betrieb in Richtung Westen (Glf-Widmung) zu erweitern, festgelegt. - Die Parz. 5/5, .18/1 und 13/2 (Tb 3b, jeweils 67, 71 und 79 %), .84/2 (Tb 3c, 51%), 128/2, .40/2 und .128/8 (Tb 3e, 51, 51 und 57 %) überschreiten gem. DKM die festgelegte Dichte von 50 bzw. 60 %. <p>Die Parz. .161 und .162 (Tb 3d) überschreiten gem. DKM mit jeweils 58 % und 88 % die festgelegte Dichte von 50 %. Die Parz. sind funktional den jeweils östlich gelegenen Parz. 61 und 63 zuzuordnen.</p> <p>Die Parz. .396 und 2942/12 (Tb 3e) überschreiten gem. DKM mit jeweils 100 % die festgelegte Dichte von 50 %. Die Parz. sind funktional der Parz. 2942/6 zuzuordnen.</p> <p>Die Parz. .49, .51 und .53 (Tb 3e) überschreiten gem. DKM mit jeweils 54 %, 69 % und 67 % die festgelegte Dichte von 50 %. Die Parz. sind funktional den jeweils angrenzenden Parz. 42, 44 und 46-49 zuzuordnen.</p> <p>Die Parz. .117/2 und .97/1 (Tb 3c) und .18/2 (Tb 3b) überschreiten gem. DKM mit jeweils 69 %, 72% und 68 % die festgelegte Dichte von 60 %. Die Parz. sind funktional den jeweils angrenzenden Parz. 114/3, 96/1 und 18/2 zuzuordnen.</p> <p>Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesen Bereichen noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden.</p> <p>Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise („g“), zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. <p>Auch entlang der Julius-Raab-Gasse (Tb 3c und 3d) wird die Anbaupflicht insbesondere in Zusammenhang mit der</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit - im Tb 3a, - entlang der Kleinneusiedler-Gasse (Tb 3b), - im Bereich der Fahnenparz. 129/32 (Tb 3b), - entlang der Mittergasse (Tb 3c und 3d), |



| | |
|--|--|
| <p>geschlossenen Bauweise „g“ festgelegt, um die charakteristischen, ortsbildprägenden geschlossenen Baustrukturen an Straßen-/Bauflechtlinien zu fördern. Im Hinblick auf die beidseitige Erschließung des Großteils der GSt. in den Tb 3c und 3d (B60 im Westen bzw. Julius-Raab-Gasse im Osten) soll eine beidseitige Anbauverpflichtung durch eine Trennung der Bereiche mittels einer von Norden nach Süden verlaufenden Baufeldabgrenzung gewährt werden (s.u. sonstige Anmerkungen).</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im Bereich der offenen Bauweise („o“).</p> | <ul style="list-style-type: none"> - entlang der Gartengasse (Tb 3d) - im Bereich der GSt. .129 und .130 (Tb 3d) - im Bereich Schloßgasse/Ernst-Polsterer-Weg (Tb 3e), - im Bereich B60/Reisenbachsiedlung (Tb 3e). - im Bereich B60/Feldgasse (Tb 3f). <p>Die Festlegung der Anbaumöglichkeit erfolgt in Hinblick auf für Bauungen ungünstigen Grundstückskonfigurationen (Eckparzellen, Fahnenparzellen, vergleichsweise breite GSt.) sowie dem von der Straßenfluchtlinie abrückenden bzw. nicht in einer Flucht stehenden Baubestand.</p> <p>- Auf den GSt. .310 und 100 wird entlang der Julius-Raab-Gasse die Anbaupflicht gegenwärtig nicht erfüllt. Die HG stehen von der STFL bzw. den bestehenden, umliegenden Gebäudefluchten abgerückt und stellen eine Ausnahme der ansonsten ortsbildprägenden (an die Straßenfluchtlinie heranrückenden) Bauung dar.</p> <p>Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die Anbaupflicht an der VBFL bzw. STFL zu beachten. Etwaige Neu-/Umbauten sollen sich somit in das bestehende Ortsbild einfügen und sich entsprechend dem restlichen Straßenabschnitt weiterentwickeln.</p> |
| <p>Bauflechtlinien</p> <p>- VBFL überwiegend entlang der Straßenfluchtlinie bzw. an den Gebäudefluchten im Bereich der Anbaupflicht sowie im Bereich der GSt. 129/32 (Tb 3b), .124 (Tb 3c), .129 und .130 (Tb 3d), .40/1, .40/2, .44, 2942/6 und .128/2 (Tb 3e). Die Festlegung wird im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten getroffen.</p> <p>- 2 m VBFL im Tb 3a sowie im Bereich der GSt. .84/1 und .84/2 (Mittergasse, Tb 3c) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen.</p> | <p>- Auf den Parz. .206, .171 und .205/1 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 2 m VBFL zu beachten.</p> |



| | |
|--|--|
| <p>- 3 m VBFL im Bereich Margarethner Straße /Reisenbachsiedlung, entlang des Ernst-Polsterer-Weg und der Gst. 122/2 (Tb 3a) und 32/8-32/11 (jeweils Tb 3e) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. Entlang der Kleinneusiedler-Gasse wird die 3 m VBFL entspr. des vorherrschenden Straßenbildes festgelegt.</p> <p>- 4 m VBFL im östlichen Bereich des Tb 3a, im östlichen Bereich der Mittergasse (Tb 3c und 3d), entlang der Gartengasse (Tb 3d), im Bereich der Schloßgasse (Tb 3e) sowie entlang der Feldgasse (Tb 3f) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen.</p> | <p>- Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 5/5 .128/2 32/11 Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten.</p> <p>- 1 m VBFL im östlichen Bereich der Feldgasse entspr. der bestehenden Baukörpersituierung und den vergleichsweise geringen Grundstückstiefen. - Auf Parz. .414 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten.</p> |
| <p>- HBFL entlang des Reisenbach (Parz. 27/12, 27/8, 27/9 und .43, Tb 3e), zur Gewährleistung einer 4m-Pufferzone zum Bach.</p> | <p>- Die HBFL wird mit 4 m parallel zur hinteren Baulandgrenze festgelegt, im Bereich des Gst. 27/8 beträgt die Bautiefe somit 44 m.</p> |
| <p>- 5 bzw. 3 m seitliche BFL im Bereich der Gst. .123/1, 118/1 und 119 (Tb 3a). 4 m seitliche BFL im Bereich folgender Gst.: - 122/2 und 122/3 (Tb 3a) - 19 (Tb 3b) - 5/11 (Tb 3b) - .84/1, .84/2, .85/1, .86/1, .86/2 und 83 (Tb 3c) - .82 (BFL jeweils weitergeführt), .83/1, 82/1 und 82/2 (Tb 3d) - 32/1, 32/10, 32/8 und 32/9 (Tb 3e) - .40/1, .40/2 und 27/12 (Tb 3e) - .128/6 und 216/82 (Tb 3e) - .128/5 (Tb 3e) - .347, 2023/7 und 2023/8 (Tb 3f) Die Festlegungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise getroffen. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Entspr. dem Bestreben der Gemeinde, einen Gestaltungsspielraum und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu gewährleisten, gelten für die Teilbereiche 3c und 3d, ausgenommen die Bereiche entlang der Mittergasse, besondere Bestimmungen (BB1), wonach die Mindestgröße der Grundstücke bei Neuabteilungen, anstatt 400 m² in der „geschlossenen“ („g“) Bauweise, 800 m² betragen soll. Durch diese Maßnahme sollen kleinteilige Grundabteilungen und intensive wohnbauliche Nutzungen</p> | |



und daraus allfällig resultierende Nutzungskonflikte unterbunden werden. Gleichzeitig wird den landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, sich weiter zu entwickeln (siehe auch Abschnitt 3.3.2).

- In den Teilbereichen 3c und 3d erfolgt die Festlegung der Baufeldabgrenzung („Festlegungsgrenze“) großteils entspr. der bestehenden Grundstücksgrenzen bzw. dem Baubestand.

Im Bereich von beidseitig erschlossenen Grundstücken erfolgt die Festlegung der „Festlegungsgrenze“ entspr. definierter Baufeldtiefen. Es wird prinzipiell eine Festlegungsgrenze mit Tiefe von 40, 50 bzw. 60 m ausgehend von der Julius-Raab-Gasse angestrebt. Im Bereich geteilter Grundstücke verläuft die Baufeldabgrenzung entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:
 - Im Bereich der Parz. 19 und 3122/2 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt.
- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP
- Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich des Reisenbach (Tb 3e und 3f)
- Geb-Widmung im Bereich der Fahnenparzelle 129/32
- Gp-Widmung und Gewässerfläche südwestlich des Tb 3f
- Bs-Widmung (Post) östlich der Mittergasse
- Der westliche Bereich des Tb 3e liegt im NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen (westlich des Reisenbach).
- Baulichkeiten auf den Gst. .84/1 und 2023/19 unter Denkmalschutz

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--|--------|-----|-----|-------|-----|-------|-----|--|
| 3.4.5 Teilbereich 4 – Blatt 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordwestlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (Kleinneusiedler-Gasse, Bachgasse, Goldgasse) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung Bestand | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend in einer Flucht stehende, von Straßenfluchtlinie abgerückte Bebauung - Variierende Bauweisen, großteils kuppelnde Hauptgebäude - Großteils homogene Parzellen- und Bauweisenstrukturen: Einfamilienhäuser auf langgestreckten Bauplätzen - Beinahe ausschließlich Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe, ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb - Bauplatzgrößen großteils zwischen 300-1.000 m² - Großteils 1-geschoßige Bebauung bzw. 1-geschoßig mit Dach-/Kellerausbau, vereinzelt 2-geschoßig - In Teilbereichen stark variierende Bebauungsdichten bis zu 75 % - Widmung BW | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „g“ im östlichen und südlichen Abschnitt der Goldgasse sowie im südlichen Abschnitt der Bachgasse entspr. den bestehenden Parzellen- und Bauweisenstrukturen bzw. den Bauweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen geschlossenen Bebauung. Die Bauweise „g“ im nordöstlichen Bereich der Goldgasse erfolgt insbesondere in Hinblick auf die nicht gem. NÖ BO 2014 einzuordnende Bauweisen im Bestand und der Planungsabsicht, die ortsbildprägende geschlossene Bauweise „g“ zu fördern und entsprechend fortzuführen. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bauweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bauweise errichtete Objekte die geschlossene Bauweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bauweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. - „o,k“ für den nordwestlichen Abschnitt der Goldgasse, sowie entlang der Kleinneusiedler-Gasse und im Bereich der Gst. 129/38-198/1 entlang der Bachgasse. „o,k“ auch für den nördlichen Teil des rund 2.050 m² großen Grundstücks 202. Die Baufeldabgrenzung verläuft 4m | <ul style="list-style-type: none"> - Auf folgenden Parz. wurden die HG in „k“ bzw. „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bauweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>.434</td><td>129/7</td></tr> <tr><td>129/11</td><td>129/8</td></tr> <tr><td>129/5</td><td>129/9</td></tr> <tr><td>129/6</td><td></td></tr> </table> Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bauweisen anzutreffen („k“ bzw. „o“): <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>129/10</td><td>174</td></tr> <tr><td>142</td><td>203/4</td></tr> <tr><td>152</td><td>203/5</td></tr> <tr><td>161</td><td></td></tr> </table> Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bauplan zu beachten. - Auf folgenden Parz. wurden die HG in „k“ bzw. „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bauweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden: | .434 | 129/7 | 129/11 | 129/8 | 129/5 | 129/9 | 129/6 | | 129/10 | 174 | 142 | 203/4 | 152 | 203/5 | 161 | |
| .434 | 129/7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129/11 | 129/8 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129/5 | 129/9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129/6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129/10 | 174 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 142 | 203/4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 152 | 203/5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 161 | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|--|
| <p>parallel zum südlich gelegenen Baubestand bzw. wird von der Grundstücksgrenze zw. 202 und 151 in Richtung Norden und Süden geradlinig weitergeführt.</p> <p>Die Festlegung der Bauungsweise entspricht der überwiegend in „o“ und „k“ bestehenden Bauungen und den teilweise spezifischen Parzellenstrukturen (tlw. langgestreckte schmale Parz.). Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern.</p> <p>- „eo“ für den nördlichen Bereich der Bachgasse (Gst. 129/26-129/29) entspr. dem überwiegend in „eo“ errichteten Bestand.</p> | <p>129/13 129/18 129/15 .402 129/16</p> <p>Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ bzw. „k“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o,k“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten.</p> <p>- Das HG auf Parz. 129/27 wurde in „eo“ errichtet, da das angrenzende Nachbargrundstück unbebaut ist, wurde das ggst. HG im Grundlagenplan als „gekuppelt/kuppelbar“ erfasst. Auch künftig ist die Anordnung „eo“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten.</p> |
| <p>Bebauungshöhe</p> <p>- Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <p>- 40 % für den nördlichen Teilbereich entlang der Kleinneusiedler-Gasse und westlich der Goldgasse entspr. den Bauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten.</p> <p>- 50 % Bauungsdichte im südwestlichen Teilbereich zwischen Goldgasse und Bachgasse sowie im nordöstlichen Teil der Goldgasse entspr. den höheren Bauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringeren Grundstücksgrößen im südwestlichen Tb (größtenteils unter 600 m²). Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven.</p> | <p>- Die Parz. .325/2 überschreitet gem. DKM mit 75 % die festgelegte Dichte von 50 %. Die ggst. Parz. ist funktional mit der Parz. 203/5 verflochten, wodurch die festgelegte Dichte eingehalten wird. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesem Bereich noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden.</p> <p>- Folgende Parz. überschreiten die festgelegte Bauungsdichte von 50 %:</p> <p>.381 143 142 158</p> <p>Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die jeweils festgelegte Bauungsdichte zu beachten.</p> |



| | |
|--|---|
| <p>- 65 % Bebauungsdichte im südöstlichen Teilbereich entlang der Goldgasse entspr. den höheren Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringeren Grundstücksgrößen (größtenteils unter 500 m²). Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven.</p> | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <p>- Anbaupflicht im Bereich der geschlossenen Bauweise („g“) und entlang der Goldgasse, zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten.</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im restlichen Teilbereich.</p> | <p>- Anbaumöglichkeit im nordöstlichen Bereich der Goldgasse (Gst. 5/8, 6, 7 und .434) sowie im Bereich der Gst. 129/36, 148 und 151 entspr. dem abweichenden Baubestand und den ungünstigen Parzellenstrukturen (straßenseitig geringere Breite der Gst. 148, 151, 6 und 7) sowie in Zusammenhang mit den jeweils angrenzenden Festlegungen.</p> |
| <p>Baufuchtlinien</p> <p>- VBFL überwiegend entlang der Straßenfluchtlinie bzw. an den Gebäudefluchten entlang der Goldgasse sowie im südlichen Bereich der Bachgasse im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten.</p> <p>- Großteils 3 m VBFL entlang der Kleinneusiedler-Gasse und im nördlichen Bereich der Bachgasse entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bauwerksstrukturen. Die Festlegung entspricht der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. Durch die Regelung sollen einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden.</p> | <p>- 3 m VBFL im Bereich der Gst. 5/8, 6, 7 und .434 entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bauwerksstrukturen.</p> <p>- 5 m VBFL entlang der Bachgasse auf den Parz. 198/1-199/4 im Hinblick auf die abweichende Grundstückskonfiguration und -form der von Süden kommenden Verkehrsfläche, als abgestuften Übergang der Gebäudefluchten.</p> <p>- Die festgelegte VBFL überragt die HG der Parz. 129/17, 129/18, 129/25 und 129/37. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten.</p> |



- 5 m seitliche BFL im Bereich des Gst. 5/8.
 - 4m seitliche BFL im Bereich des Gst. 5/10 (Neubau in „o“).
 - 3 bzw. 5 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 199/4 und 198/1.
 - 4 m seitliche BFL im Bereich des Gst. 202 sowie im Bereich der Gst. 148, 151, 152 und 200/2 (von Norden weitergeführt).
 - 4m seitliche BFL im Bereich der Gst. .380, 169 und 174.
- Die Festlegungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bebauungsweise getroffen. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.

- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.

Sonstige Anmerkungen

- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine ÖROP-Änderung:
- Im Bereich folgender Parz. wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und Wohnbauland festgelegt: .380, .381, .402, .411, 129/24, 129/25, 129/27, 129/28, 129/29, 129/37, 191, 197, 198/1, 199/4, 200/2
- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP
- Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich des Reisenbach westlich des Teilbereichs
- Gp-Widmung und kenntlich gemachte Waldfläche westlich des Reisenbach
- Ggü- sowie Gspo-Widmung (Abschirmung bzw. Reiten) nördlich des Teilbereichs
- NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen westlich des Teilbereichs

| | |
|---|--|
| 3.4.6 Teilbereich 5 – Blatt 1 und 2 | |
| Lage | |
| Westlicher Siedlungsrand/Ortskern KG Enzersdorf an der Fischa (Bachgasse, Goldgasse, Mühlstraße, Schloßgasse, Ernst-Polsterer-Weg, B60) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend offene, von Straßenfluchtlinie abgerückte Bebauung <li style="padding-left: 20px;">Geschlossene Bebauung an der Straßenfluchtlinie im Bereich des Dreifaltigkeitsplatz - Stark variierende Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Gebäude, öffentliche Einrichtungen - Variierende Nutzungen: Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe, gewerbliche Nutzung, ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, Mischnutzung Wohnen/Landwirtschaft, soziale Infrastruktur - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen rund 180-6.050 m² <ul style="list-style-type: none"> - Ein großflächiges, unbebautes Gst. 2858/4 (rund 1.470 m²) - Großteils 1- bzw. 2geschoßige Bebauung mit/ohne Dach-/Kellerausbau - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 92 % - Widmung BW im Norden und Süden, BA im Norden und BK im Bereich Schloßgasse | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „g“ im Bereich Goldgasse/Dreifaltigkeitsplatz entspr. den bestehenden Parzellen- und Bauungsstrukturen bzw. den Bauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen geschlossenen Bebauung. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. - „o“ entlang der Bachgasse, südlich der Mühlstraße sowie entlang der Schloßgasse. Die Festlegung entspricht der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und den teilweise spezifischen Parzellenstrukturen (tlw. sehr großflächige Parz.). Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - „o“ bzw. „eo“ nördlich der Goldgasse entspr. den spezifischen Parzellen- und Bauungsstrukturen im Bestand (Parz. 20/2, 20/3 und .203). - Die HG auf den Parz. 21/1 und .26 befinden sich jeweils im seitlichen und hinteren Bauwich und können keiner Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 zugeordnet werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. - „k“ für den Bereich südlich der Schloßgasse und „o,k“ für den Bereich südlich des Ernst-Polsterer-Weg entspr. der abweichenden Grundstücksstruktur und -größe sowie der bestehenden Bauungsstruktur. Das HG auf Parz. 27/22 wurde in „eo“ errichtet, ist jedoch noch kuppelbar (unbebautes Nachbargrundstück 27/21). - Das HG auf Parz. 182 wurden in „eo“ errichtet. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Grundstück ist künftig |



| | |
|--|---|
| | <p>die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten.</p> |
| <p>Bebauungshöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % Bebauungsdichte im westlichen Tb entlang der Bachgasse (Gst. 2858/3-2858/6), entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (ca. 1.000-1.800 m² große, überwiegend unbebaute Parzellen in Siedlungsrandlage). - 40 % für den nördlichen Teilbereich nördlich der Mühlstraße und westlich des Dreifaltigkeitsplatzes sowie im südlichen Tb (Gst. 27/7 und 27/20) entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und der spezifischen Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, unbebaute Parz.). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung nahe dem Ortskern und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. - 50 % Bebauungsdichte für die Baulandzeilen Mühlstraße/Schloßgasse/Ernst-Polsterer Weg und für die Gst. 27/21 und 27/22 und 60 % für die Baulandzeile Dreifaltigkeitsplatz/Goldgasse entspr. den überwiegenden Bebauungsdichten im Bestand und der Lage im Ortskern. Diese Festlegungen beinhalten teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige innerörtliche Nachverdichtung im Ortskern und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. .28 überschreitet mit 74 % die festgelegte Dichte. Die Parz. ist funktional mit der westlich gelegenen Parz. 2858/5 verflochten. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. - Die Parz. .24 und .25 überschreitet mit jeweils 92 und 81 % die festgelegte Dichte. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die Bebauungsdichte von 60 % zu beachten. |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht entlang der B60 sowie entlang des HG auf Parz. .203, zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im restlichen Teilbereich. | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - VBFL überwiegend entlang der Straßenfluchtlinie bzw. an den Gebäudefluchten südlich der Goldgasse, entlang der B60 und im Bereich der Dreifaltigkeitsplatzes im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten. - Großteils 3 m VBFL im restlichen Bereich der Goldgasse, nördlich der Mühlstraße und östlich bzw. nördlich des Ernst-Polsterer-Weg sowie im südlichen Abschnitt der Schloßgasse | <ul style="list-style-type: none"> - 2 m bzw. 3 m VBFL auf der Parz. .29 und 25 auf Grund der gegebenen Parzellenkonfiguration bzw. des Baubestands - 1 m VBFL im Bereich des Baubestandes auf Gst. 25, im Hinblick auf den ortsbildprägenden |



| | |
|--|---|
| <p>entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen. Die Festlegung entspricht der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. Durch die Regelung sollen einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden.</p> <p>- 4 m VBFL südlich der Mühlstraße, entlang der Schloßgasse sowie südlich des des Ernst-Polsterer-Weg. Die Festlegung erfolgt entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen.</p> <p>- 5 m VBFL entlang der Bachgasse (keine Erschließungsfunktion) als Puffer zum direkt angrenzenden Reisenbach bzw. Natura 2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen.</p> | <p>straßenseitig errichteten Baubestand im Bereich des Dreifaltigkeitsplatz.</p> <p>- Die festgelegte VBFL überragt (z.T. minimal) die HG der Parz. 20/2, 25, 27/25, 27/32, 27/29, 27/28. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten.</p> <p>- 7 m VBFL im südöstlichen Bereich der Mühlstraße bzw. 5,5 m VBFL entlang eines Teilbereichs des Gst. 27/2 (Schloßgasse) als Weiterführung der westlichen VBFL.</p> <p>- 2 m VBFL im Bereich des Gst. 27/22 (Ernst-Polsterer-Weg) entsprechend dem Baubestand sowie der abweichenden Parzellenstruktur (dreiecksförmige Eckparzelle).</p> <p>- 3 m bzw. 1 m VBFL im vom Reisenbach abgewandten Teil der Bachgasse entsprechend den gegebenen Grundstücksstrukturen und der überwiegenden Nutzung des östlichen Abschnittes der Gasse als Fußweg (3 m breit).</p> <p>- Die festgelegte VBFL überragt das HG der Parz. .157. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 1 m VBFL zu beachten.</p> |
| <p>- HBFL entlang des Reisenbach (Parz. 27/20-27/22), zur Gewährleistung einer 4m-Pufferzone zum Bach.</p> | <p>- Die HBFL wird mit 4 m parallel zur hinteren Baulandgrenze festgelegt.</p> |
| <p>- 4 m seitliche bzw. hintere BFL zur Grundstücks- bzw. Widmungsgrenze im Bereich des Gst. 20/2, der Gst. 27/1 und 27/4, sowie der Gst. .28, .29, 21/1, 25, 2858/3, 2858/4, 2858/5 und 2858/6 und der Gst. 27/7 und 27/20. 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 184, 174, 139 und .157. Die Festlegung wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise getroffen. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine ÖROP-Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich folgender Parz. wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und Wohnbauland festgelegt: .26, 21/1, 21/2, 26, 2858/6, 2943 | |



- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP
- Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich des Reisenbach westlich des Teilbereichs
- Gp-Widmung und kenntlich gemachte Waldfläche nordwestlich des Reisenbach
- NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen westlich des Teilbereichs (z.T. angrenzend)
- Denkmalgeschützte Kirche (St. Thomas) auf Parz. .34
- Bodendenkmal auf Parz. 2943

| | |
|--|---|
| 3.4.7 Teilbereich 6 – Blatt 2 | |
| Lage | |
| Südwestlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (Reisenbachsiedlung, Am Felde) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene (Tb 6a) bzw. variierende Bebauung (Tb 6b) - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf leicht langgestreckten Gst. - Wohnhausanlage auf Parz. 3301 (Tb 6b) - Ausschließlich Wohnnutzung (Ausnahme: Gewerbliche Nutzung auf Parz. .128/9 (Tb 6a) - 973 m² große Halle sowie vereinzelte Mischnutzungen) - Bauplatzgrößen großteils zwischen 600-900 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit Dach-/Kellerausbau - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Widmung BA (im Norden des Tb 6a sowie im Süden des Tb 6b) bzw. BW (im restlichen Teilbereich) - Gp-Widmung bzw. -Nutzung im Tb 6b | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „o“ für den Tb 6a entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. - „o,k“ im nordwestlichen (Hausnummern 13-17) sowie im zentralen (Hn. 18-19, 25-19, 31-34, 38) Tb 6b entspr. der überwiegend in „o“ und „k“ bestehenden Bauungen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. - „eo“ im südlichen (Hn. 4-11) Bereich der Reisenbachsiedlung sowie im zentralen (Hn. 35-37) Tb 6b entspr. der ausschließlich in „eo“ bestehenden Bauungen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und | <ul style="list-style-type: none"> - Parz. .128/9 weist unterschiedliche Bauungsweisen auf (das vordere Wohngebäude ist in „o“ errichtet, die hintere Halle hingegen in „k“), weshalb das hintere HG im Grundlagenplan gem. NÖ BÖ 2014 nicht als solches erfasst werden kann. Dieses baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Gst. ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. - „eo“ für den südlichen Bereich des Tb 6a (Parz. 216/24 bis 216/33 sowie 216/79) auf Grund der spezifischen Bauungsstrukturen im Bestand. - Die HG auf den Parz. .425 und 2843/31 wurden im Grundlagenplan als „eo“ erfasst. Die HG auf den Parz. .441 und .426 wurden in „k“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o,k“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o,k“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. - „o“ für den Bereich südlich der Reisenbachsiedlung (Tb 6b, Parz. 3301/3-3301/6) auf Grund der abweichenden Parzellenstruktur. Die bestehende Wohnhausanlage entspricht in |



| | |
|--|---|
| <p>Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - „o“ im östlichen (Hn. 1-3) entspr. der ausschließlich in „o“ bestehenden Bauungen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. - „g“ im nördlichen Tb 6b entspr. dem geschlossen wirkenden Straßenraum. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | <p>Kombination mit der Grundstücksteilung gem. DKM 2020 und der östlichen VBFL der Bauungsweise „g“. Das ggst. Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die HG auf den Parz. 216/25 und 216/31 wurden in „eo“ errichtet, da das jeweils angrenzende Nachbargrundstück unbebaut ist, wurden die ggst. HG im Grundlagenplan als „gekuppelt/kuppelbar“ erfasst. Auch künftig ist die Anordnung „eo“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. - Das HG auf Gst. 2843/20 ist im Grundlagenplan als „o“, jene auf den Gst. 2843/22 und 2843/24 hingegen als „k“ erfasst. Durch die Festlegung der VBFL weist das HG auf der Eckparz. 2843/24 bereits eine „g“ Bauungsweise auf. Die restlichen baugenehmigten Objekte können im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Gst. ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| <p>Bebauungshöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % Bebauungsdichte für einen Großteil des Teilbereichs, entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (ca. 550-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. 40% auch für die Baulandzeile im nordwestlichen Tb (Gst. 216/40-216/74), trotz deutlicher Randlage, im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Pufferzone zur Waldfläche. 40% auch für die in Größe und Form abweichenden Parz. 216/34 und 216/59, im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Gartenzone. 40% auch für die in Größe und Form abweichenden Gst. (1.200-3.600 m²) im Nordosten des Teilbereichs, im Hinblick auf die Nähe zum Ortskern und das Bestreben der Gemeinde, aktiven landwirtschaftlichen Betrieben (Gst. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 216/45 und 2843/37 sowie 3301/4 überschreiten mit jeweils 46 %, 47 % bzw. 43% gem. DKM die festgelegte Dichte von 40 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. |



| | | | | | | | |
|---|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <p>.128/9) ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.</p> <p>- 30 % Bebauungsdichte im Bereich des Gst. 216/10 (Tb 6a) im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große Parz.).</p> | | | | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen.</p> | | | | | | | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <p>- 3 m VBFL im Teilbereich 6a sowie im nördlichen, westlichen und zentralen Tb 6b entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen</p> <p>- 2 m VBFL im westlichen Tb 6b (Hn. 11 und 13-17), 1m VBFL im südlichen Bereich der Reisenbachsiedlung (Hn. 4-10) entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen</p> <p>- 5 m bzw. 3 m VBFL im südlichen Tb 6b (Gst. 3301/3-3301/6) entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur</p> <p>- HBFL im annähernd gesamten Tb 6a (ausgenommen der nördliche Bereich) sowie im nördlichen Bereich des Tb 6b (Hn. 20-29), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. Im Bereich der Eckparz. 2843/24 und 2843/25 wird die HBFL, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, festgelegt.</p> | <p>- 7 m VBFL im Bereich der Gst. .440 bis 2843/25 (Hn. 25-29) entspr. den bestehenden Bebauungen.</p> <p>- U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL:</p> <table border="0"> <tr> <td>216/43</td> <td>2843/24</td> </tr> <tr> <td>2843/20</td> <td>2843/26</td> </tr> <tr> <td>2843/22</td> <td>2843/34</td> </tr> </table> <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m bzw. 7 m VBFL zu beachten.</p> <p>- 2 m VBFL im östlichen Bereich des Gst. 2843/4 entspr. der bestehenden Bebauung.</p> <p>- 10 m VBFL entlang der südlich verlaufenden Straße Am Felde entspr. der langgestreckten Parzellenstrukturen zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> <p>- Die Baufeldtiefe (Bereich zwischen VBFL und HBFL) beträgt weitgehend 25m, im Bereich des Gst. 216/74 auf Grund des Umkehrplatzes und des linear fortgeführten Verlaufs der HBFL 21m, im Bereich des Gst. 216/10 aufgrund der Parzellenstruktur und dem Baubestand 28m und im Bereich der Gst. 2843/25-440 aufgrund des größeren vorderen Bauwuchs (7m, siehe oben) 22m.</p> | 216/43 | 2843/24 | 2843/20 | 2843/26 | 2843/22 | 2843/34 |
| 216/43 | 2843/24 | | | | | | |
| 2843/20 | 2843/26 | | | | | | |
| 2843/22 | 2843/34 | | | | | | |



| | |
|---|---|
| <p>- 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 2843/19 und 2843/20 sowie .128/9, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhalten Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bauhöhe von 8m.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung: <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 2843/11 und 2843/13 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt. - Im Bereich der Parz. 3301/4 und 3301/5 erfolgt eine Widmungsanpassung zwischen BA und GLF sowie eine Richtigstellung des Verlaufs der Siedlungsgrenze gem. RegROP. - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP; Startbahnachse südlich verlaufend - Der Tb kommt annähernd zur Gänze im NAT2000-Gebiet <i>Feuchte Ebene - Leithaauen</i> zu liegen - Siedlungsgrenze entlang der südwestlichen Baulandgrenze - Kennlich gemachte Waldfläche zwischen westlicher Baulandgrenze (Tb 6a) und Fischa - HQ100-Gebiet im Bereich des Reisenbach ausgewiesen - Bodendenkmal südlich angrenzend | |

| | |
|---|--|
| 3.4.8 Teilbereich 7 – Blatt 2 | |
| Lage | |
| Südlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (Litschausiedlung) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Ausschließlich Wohnnutzung (Ausnahme: Mischnutzung Wohnen/Gewerbe in Bereich des Gst. 1968/7) - Bauplatzgrößen großteils zwischen 500-900 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung ohne Dach-/Kellerausbau - Bebauungsdichten großteils unter 35 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - „o“ für den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. | - Die HG auf den Parz. 1968/13, 1968/14 und 1968/19 wurden im Grundlagenplan als „eo“ erfasst. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. Die Bauungsweise „eo“ soll künftig nach Möglichkeit nicht weitergeführt werden, um u. a. die erforderlichen Brandmauern an den Grundstücksgrenzen zum Zwecke des Ortsbildschutzes zu vermeiden. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte - 40 % für den gesamten Teilbereich entspr. den Bauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (großteils ca. 500-850 m ² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. | |
| Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstückstrukturen. | |



| | |
|--|---|
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL im gesamten Teilbereich entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen | <ul style="list-style-type: none"> - Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL (z.T. geringfügig): <ul style="list-style-type: none"> 1968/1 1968/15 1968/9 1968/21 1968/14 - Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im zentralen Bereich der Litschausiedlung (Gst. 1968/9-1968/20), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldtiefe beträgt 22 m im Norden und 20 m im Süden. Die HG auf den Gst. 1968/16 und 1968/17 überragen die festgelegte HBFL. Die HBFL wird in Hinblick auf eine von HG künftig freizuhaltende, zusammenhängende Gartenzone nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 20 m HBFL zu beachten. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP - Gkg-Widmung südlich und westlich des Teilbereichs - Gewässerfläche (Reisenbach/Badeteich) weiter westlich ausgewiesen - HQ100-Gebiet und NAT2000-Gebiet <i>Feuchte Ebene - Leithaauen</i> im Bereich des Reisenbach ausgewiesen - Bodendenkmal im Osten kenntlich gemacht | |

| | |
|---|---|
| 3.4.9 Teilbereich 8 – Blatt 2 | |
| Lage | |
| Südlicher Siedlungsbereich der KG Enzersdorf an der Fischa (B60 zwischen Gartengasse und Litschausiedlung, Oskar-Helmer-Gasse, Gartengasse, Kellergasse, Haydngasse, Schubertgasse, Feldgasse, Blumenweg) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend geschlossene Bebauung entlang der B60, der Feldgasse und nördlich der Kellergasse Überwiegend offene, von der Straßenfluchtlinie abgerückte, jüngere Bebauung im restlichen Teilbereich - Historisch landwirtschaftlich geprägte Parzellenstrukturen im Bereich der geschlossenen Bebauung - Überwiegend Wohnnutzung, ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb (Mischnutzung), eine gewerbliche Nutzung sowie vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 150-2.500 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung, teilweise mit Keller-/Dachausbau, vereinzelt 2geschoßig, ein 3geschoßiges HG (Bebauungshöhe unter 8m) - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 88 % - Widmung großteils BW, BW-A6 nördlich der Litschausiedlung - Großflächige (1.350-2.500 m²) unbebaute Parzellen im Bereich der BW-A6 | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - „g“ entlang der B60, der Feldgasse, nördlich der Kellergasse sowie im südlichen Abschnitt der Gartengasse entspr. den bestehenden Parzellen- und Bebauungsstrukturen bzw. den Bebauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbilds der geschlossenen, dörflichen Bebauung. <p>Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bebauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bebauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bebauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bebauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - „o“ für die Gst. 50/1 und 2023/11 (BW-A6) bzw. „o,k“ für die Gst. 1956/1 und 1916/1 entspr. dem Baubestand und den abweichenden Parzellenstrukturen (größere Breiten). - Auf folgenden Parz. wurden die HG in „k“ bzw. „eo“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden: .383 .395 .59-55/1 3952 Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bebauungsweisen anzutreffen („k“ bzw. „o“): .384 1956/8 .400 2023/17 1956/10 Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |



| | |
|---|--|
| <p>- „o,k“ für den Bereich zwischen Kellergasse und Schubertgasse entspr. der weitgehend in „o“ bzw. „k“ bestehenden Bebauung. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern.</p> <p>- „o“ für den restlichen Teilbereich (Oskar-Helmer-Gasse, Gartengasse, Schubertgasse, Blumenweg, BW-A6 und südlich davon) entspr. der weitgehend in „o“ bestehenden Bebauung bzw. den Planungsabsichten der Gemeinde im Bereich der unbebauten Aufschließungszone. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern.</p> | <p>- Auf den Parz. .404-1914/2 und 1956/4 wurden die HG in „k“ bzw. „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden Weiters wurde das HG auf Parz. 1956/1 in „g“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ bzw. „k“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o,k“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten.</p> <p>- Das HG auf Parz. 219/16 konnte im Grundlagenplan keiner Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 zugeordnet werden (es kuppelt mit der Nachbargarage und der andere seitliche Bauwiche ist mit NG bebaut). Dieses baugenehmigte Objekt, welches in „o“ abweichender Anordnung errichtet ist, kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Gst. ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten.</p> |
| <p>Bebauungshöhe</p> <p>- Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <p>- 50 % Bebauungsdichte im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringen Grundstücksgrößen (größtenteils unter 550 m²) bzw. die ungünstigen Grundstückskonfigurationen (schmale, langgestreckte Parz.). Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven und entspricht den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (historisch geprägte, langgestreckte und geschlossen bebaute Parz.). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen.</p> <p>- 40 % Bebauungsdichte für den restlichen Teilbereich, entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. 40 % auch für die größeren Gst. nördlich der Schubertgasse, im Hinblick auf die innerörtliche Lage, sowie nördlich der Litschausiedlung, im Hinblick auf eine harmonische Weiterentwicklung der südlichen Bebauungsstrukturen.</p> | <p>- 40 % Bebauungsdichte für den Bereich in „g“ im südöstlichen Teilbereich, entspr. den abweichenden Grundstücksgrößen und -konfigurationen (breitere Einfamilienhausparz.).</p> <p>- Die Parz. .378, 2023/12 und 2023/15 überschreiten gem. DKM mit 56 % bzw. 51 % die festgelegte Dichte von 50 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die jeweils festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> <p>- 30 % Bebauungsdichte im Bereich der BW-A6 im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, z.T. unbebaute Parz.).</p> <p>- 35 % Bebauungsdichte im Bereich der in Größe und Form abweichenden, knapp 2.400 m² großen Eckparzelle 2023/42.</p> |



| | | | | | | | | | |
|---|---|------|--------|--------|---------|--------|------|--------|------|
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise („g“), zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im restlichen Teilbereich | <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit - im Bereich des Gst. 55/1 - sowie östlich der B60 <p>Die jeweiligen Festlegungen entspr. den für Bebauungen ungünstigen Grundstücks-konfigurationen (Eckparzellen, Vergleichsweise breite Gst.) sowie dem von der Straßenfluchtlinie abrückenden bzw. nicht in einer Flucht stehenden Baubestand.</p> | | | | | | | | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - VBFL überwiegend entlang der Straßenflucht bzw. an den Gebäudefluchten im Bereich der Anbaupflicht sowie im Bereich des Gst. 55/1. Die Festlegung wird im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten getroffen. - 4 m VBFL entlang der Gartengasse, im nördlichen Abschnitt der Oskar-Helmer-Gasse sowie im Bereich des Eckgrundstücks 2023/42 entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen sowie aus Verkehrssicherheitstechnischen Gründen (im Bereich der schmalen Gartengasse bzw. der großflächigen Eckparzelle). - 3 m VBFL im restlichen Teilbereich (südlicher Abschnitt der Oskar-Helmer-Gasse, südliche Kellergasse, Haydngasse, Schubertgasse, BW-A6 und südlich davon, östlicher und südlicher Abschnitt der B60) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. | <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL entlang der Feldgasse entspr. der vorherrschenden Baukörperanordnung und den gegebenen Vorgartentiefen. - Der Baubestand auf Parz. .207/2 überragt die festgelegte VBFL. Diese wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. - Die Parz. 2023/14 und 2023/15 erfüllen um ca. 0,5m nicht die Anbaupflicht. Da die geringe Abweichung keinen Einfluss auf das Gesamtbild hat, wird die VBFL am jeweiligen HG angepasst. - Auf Parz. 219/16 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten. - Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <table border="0" data-bbox="885 1556 1268 1691"> <tr> <td>.395</td> <td>1956/7</td> </tr> <tr> <td>1914/1</td> <td>2023/11</td> </tr> <tr> <td>1914/3</td> <td>3952</td> </tr> <tr> <td>1956/1</td> <td>50/1</td> </tr> </table> <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten.</p> | .395 | 1956/7 | 1914/1 | 2023/11 | 1914/3 | 3952 | 1956/1 | 50/1 |
| .395 | 1956/7 | | | | | | | | |
| 1914/1 | 2023/11 | | | | | | | | |
| 1914/3 | 3952 | | | | | | | | |
| 1956/1 | 50/1 | | | | | | | | |



| | |
|--|---|
| <p>- HBFL in den Bereichen Oskar-Helmer-Gasse/Kellergasse und B60/Schubertgasse, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> | <p>- Entlang der Oskar-Helmer-Gasse beträgt die Baufeldtiefe 30 m, entlang der Kellergasse verläuft die HBFL entlang der Grundstücksgrenzen bzw. entlang des Baubestands (Gst. 56/2, 58m Baufeldtiefe).</p> <p>- Entsprechend dem Baubestand beträgt die Baufeldtiefe entlang der B60 35m bzw. 29m und entlang der Schubertgasse 25m.</p> |
| <p>- 8 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 1939 und 1947. 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. .377 und 2023/11. 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. .401, .63, 50/1, 50/2 und 58/1. 5 bzw. 3 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 3953 und 1956/33. 4 m bzw. 4,5 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 1916/1, 1956/6, .384 und .383. Die Festlegungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bebauungsweise getroffen. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP - Gkg-Widmung südlich, Gp-Widmung nördlich der Parz. 2023/42 - Verkehrsfläche (Vö) auf Parz. 1958 nicht widmungsgemäß ausgestaltet (Grünland) - Gewässerfläche westlich und südlich (Reisenbach/Badeteich) bzw. nördlich (Eisteich) der Parz. 2023/42 - HQ100-Gebiet und NAT2000-Gebiet <i>Feuchte Ebene - Leithaauen</i> im Bereich des Reisenbach ausgewiesen - Bodendenkmal südlich des Teilbereichs kenntlich gemacht | |



| | |
|--|--|
| 3.4.10 Teilbereich 9 – Blatt 2 und 3 | |
| Lage | |
| Südöstlicher Siedlungsbereich KG Enzersdorf an der Fischa (Schubertgasse/Haydngasse, Tb 9a; Kellergasse/Unterer Birkenweg/Birkenweg/Ahornweg, Tb 9b; Tulpengasse/Rosengasse/Bergzeile, Tb 9c) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene (Tb 9b, 9c) und einseitig offene Bebauung (Tb 9a) - Großteils homogene Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf leicht langgestreckten (Tb 9a und 9c) bzw. rasterförmigen (Tb 9b und 9c) Gst. - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen 500-700 m², in Teilbereichen bis 1.000 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau - Bebauungsdichten großteils unter 35 % - Ausschließlich BW, Aufschließungszone im Tb 9b (BW-A4) | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - Überwiegend „o“ für den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | - „eo“ für den östlichen Bereich des Tb 9a (Parz. 1956/22-1956/27) auf Grund der spezifischen Bebauungsstrukturen im Bestand. - Das HG auf Parz. 1956/23 wurde in „eo“ errichtet, da das angrenzende Nachbargrundstück unbebaut ist, wurde das ggst. HG im Grundlagenplan als „gekuppelt/kuppelbar“ erfasst. Auch künftig ist die Anordnung „eo“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. - Die HG auf den Parz. 1956/14 und 1956/15 wurden im Grundlagenplan als „eo“ und jene auf den Parz. 292/1 und 292/2 als „k“ erfasst. Das HG auf den funktional verflochtenen Parz. 292/12 und 3194 wurde in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Gleiches gilt für die HG auf den Parz. 307/10 und 300/12, welche ebenfalls keinen freien seitlichen Bauwuch aufweisen. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % für annähernd den gesamten Teilbereich entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bebauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. - 30 % Bebauungsdichte im Bereich der Aufschließungszone (BW-A4, Tb 9b) im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (große, unbebaute Parz.). | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 300/5 (Tb 9c) überschreitet gem. DKM mit 46 % die festgelegte Dichte von 40 %. - Die Parz. 3194 und 292/12 (Tb 9b) sind funktional miteinander verflochten und überschreiten mit insgesamt 43 % gem. DKM die festgelegte Dichte. - Die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen können vom Naturstand abweichen, es wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den Bauakt empfohlen. - Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. - Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL im annähernd gesamten Teilbereich entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen | <ul style="list-style-type: none"> - 4 m VBFL im östlichen Bereich der Haydngasse (Gst. 1956/22-1913/13, Tb 9a) entspr. den langgestreckten Parzellenstrukturen und der Baukörperanordnung im Bestand. - 22 m VBFL im hinteren Bereich der o.a. Gst. zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) „Pufferzone“ zur freien Landschaft bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. - U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>.209</td><td>300/11</td></tr> <tr><td>1913/11</td><td>300/13</td></tr> <tr><td>1913/13</td><td>300/17</td></tr> <tr><td>1913/17</td><td>300/18</td></tr> <tr><td>1913/18</td><td>300/5</td></tr> <tr><td>1913/21</td><td>300/6</td></tr> <tr><td>1956/12</td><td>300/9</td></tr> <tr><td>1956/13</td><td>307/2</td></tr> <tr><td>292/14</td><td>307/20</td></tr> <tr><td>295/1</td><td>307/5</td></tr> <tr><td>295/13</td><td>3210/8</td></tr> </table> - Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. - Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. | .209 | 300/11 | 1913/11 | 300/13 | 1913/13 | 300/17 | 1913/17 | 300/18 | 1913/18 | 300/5 | 1913/21 | 300/6 | 1956/12 | 300/9 | 1956/13 | 307/2 | 292/14 | 307/20 | 295/1 | 307/5 | 295/13 | 3210/8 |
| .209 | 300/11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1913/11 | 300/13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1913/13 | 300/17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1913/17 | 300/18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1913/18 | 300/5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1913/21 | 300/6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1956/12 | 300/9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1956/13 | 307/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 292/14 | 307/20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 295/1 | 307/5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 295/13 | 3210/8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 4 m VBFL im Bereich des Ahornweg (Tb 9b, BW-A4) entspr. der bestehenden Bebauungsstrukturen und dem Ziel, eine einheitliche Vorgartenmindesttiefe entlang des ggst. Straßenzuges zu ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> - 2 m bzw. 1 m VBFL im westlichen sowie im östlichen Bereich (Gst. 1913/24, 3219/1 und .192) entspr. der bestehenden Bebauung und der abweichenden Parzellengröße und -struktur. - Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 1913/24 3219/7 |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im Bereich Schubertgasse/Haydngasse (Gst. 1956/14-1956/21, Tb 9a), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldtiefe beträgt aufgrund der im Vergleich zu ähnlichen Siedlungsbereichen/Siedlungsstrukturen geringeren Grundstückstiefe 22 m. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP - Gfrei-Widmung (Potentialfläche für Siedlungserweiterung) nördlich der Tb 9b und 9c - Bodendenkmal auf den Gst. 292/11 und 3210/4-3210/7 (Tb 9b) ausgewiesen - Bodendenkmal südwestlich (Tb 9a) angrenzend | |



| | |
|--|--|
| 3.4.11 Teilbereich 10 – Blatt 3 | |
| Lage | |
| Östlicher Siedlungsbereich KG Enzersdorf an der Fischa (Mittergasse, Franz Binder-Gasse, Eichengasse, Lindengasse, Ulmengasse, Birkenweg) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen 600-800 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau, z.T. 2geschoßige Bebauung - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - „o“ für den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. | - Die HG auf den Parz. 3207/7 und 3209/20 wurden in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte - 40 % für den gesamten Teilbereich entspr. den Bauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (großteils ca. 600-1.000 m ² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. | |
| Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | |
| Baufluchtlinien | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| <p>- 4 m VBFL im annähernd gesamten Teilbereich entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen</p> | <p>- 3 m VBFL im südlichen Bereich Birkenweg/ Mittergasse (Gst. 3209/2-3209/11 und 3209/13) entspr. der bestehenden Baukörpersituierung sowie den umgebenden Festlegungen.</p> <p>- 2 m VBFL entlang der Fußwege und der westlichen Bauandgrenzen, entspr. der untergeordneten Verkehrsfunktion der jeweiligen Vö-Widmungen.</p> <p>- 1 m VBFL entlang des Vö gewidmeten Verkehrsleitgrün im Norden, entspr. der Baukörpersituierung im Bestand.</p> <p>- U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL:</p> <table border="0"> <tr> <td>3206/5</td> <td>3209/13</td> </tr> <tr> <td>3207/18</td> <td>3209/14</td> </tr> <tr> <td>3207/20</td> <td>3209/15</td> </tr> <tr> <td>3208/19</td> <td>3209/16</td> </tr> <tr> <td>3208/2</td> <td>3209/2</td> </tr> <tr> <td>3208/7</td> <td>3209/3</td> </tr> <tr> <td>3208/8</td> <td>3209/9</td> </tr> <tr> <td>3208/9</td> <td></td> </tr> </table> <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m, 3 m bzw. 2 m VBFL zu beachten.</p> | 3206/5 | 3209/13 | 3207/18 | 3209/14 | 3207/20 | 3209/15 | 3208/19 | 3209/16 | 3208/2 | 3209/2 | 3208/7 | 3209/3 | 3208/8 | 3209/9 | 3208/9 | |
| 3206/5 | 3209/13 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3207/18 | 3209/14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3207/20 | 3209/15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3208/19 | 3209/16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3208/2 | 3209/2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3208/7 | 3209/3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3208/8 | 3209/9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3208/9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>- HBFL im annähernd gesamten Teilbereich, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> | <p>- Die Baufeldtiefe beträgt aufgrund der im Vergleich zu strukturell ähnlichen Siedlungsbereichen geringeren Grundstückstiefe 20 m.</p> <p>- Keine HBFL im nordwestlichen Bereich des Tb 10, aufgrund der abweichenden Parzellenstruktur.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 3206/3, 3206/1 und 3207/9 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt. - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP - Gfrei-Widmung (Potentialfläche für Siedlungserweiterung) westlich, nördlich und östlich des Teilbereichs - Bodendenkmal auf folgende Gst. ausgewiesen: 3208/10, 3208/11, 3208/14, 3208/15, 3208/16, 3209/10, 3209/11 | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | |
|--|---|--------|---------|--------------|---------|---------|------|---------|--|
| 3.4.12 Teilbereich 11 – Blatt 3 | | | | | | | | | |
| Lage | | | | | | | | | |
| Östlicher Siedlungsbereich der KG Enzersdorf an der Fischa (Karlsdorf, Waldgasse, östliche Rosengasse, Neubergsiedlung) | | | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung Bestand | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend geschlossene Bebauung in der Baulandzeile Karlsdorf/Waldgasse Überwiegend offene, von der Straßenfluchtlinie abgerückte Bebauung im restlichen Teilbereich - Schmale, langgestreckte Parzellenstrukturen im Bereich der geschlossenen Bebauung, heterogene Parzellenstrukturen im Bereich der offenen Bebauung - Überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 110-3.700 m² - 1- bzw. 2geschoßige Bebauung, teilweise mit Keller-/Dachausbau - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 75 % - Widmung großteils BW, BA im nordöstlichen Teilbereich - Großflächige (1.350-3.700 m²) unbebaute Parzellen im südwestlichen Teilbereich (Gst. 1775/2, 1778/3, 1776/3) | | | | | | | | | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - „g“ im Bereich Karlsdorf/Waldgasse sowie im Bereich der Gst. .212, .213, 1774/3 und 2852/9, entspr. den bestehenden Parzellen- und Bebauungsstrukturen bzw. den Bebauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbilds der geschlossenen, dörflichen Bebauung. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bebauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bebauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bebauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bebauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. - „o“ für den restlichen Teilbereich entspr. der weitgehend in „o“ bestehenden Bebauung bzw. den Planungsabsichten der Gemeinde im Bereich der unbebauten Aufschließungszone. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - Auf Parz. 1799/11 wurde das HG in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden. Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bebauungsweisen anzutreffen („k“ bzw. „o“ bzw. „eo“): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">1774/3</td> <td style="width: 50%;">1799/15</td> </tr> <tr> <td>.154-1799/26</td> <td>1799/16</td> </tr> <tr> <td>1799/10</td> <td>.141</td> </tr> <tr> <td>1799/13</td> <td></td> </tr> </table> Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. - „o,k“ im Bereich der Baulanderweiterung (BW-F1, siehe sonstige Anmerkungen), inkl. der umgebenden Gst. 1755/1-1755/3 und 2852/7-2852/8 entsprechend den bestehenden bzw. den künftigen Bebauungs- und Parzellenstrukturen. - Die HG auf folgenden Parz. wurden jeweils als „eo“ im Grundlagenplan erfasst: 1909/2 und 2851/24. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen | 1774/3 | 1799/15 | .154-1799/26 | 1799/16 | 1799/10 | .141 | 1799/13 | |
| 1774/3 | 1799/15 | | | | | | | | |
| .154-1799/26 | 1799/16 | | | | | | | | |
| 1799/10 | .141 | | | | | | | | |
| 1799/13 | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|---------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|--------|---------|--------|
| | <p>Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. Die Bauungsweise „eo“ soll künftig nach Möglichkeit nicht weitergeführt werden, um u. a. die erforderlichen Brandmauern an den Grundstücksgrenzen zum Zwecke des Ortsbildschutzes zu vermeiden.</p> <p>- „o“ auch für die unter 300 m² großen Gst. in Karlsdorf:</p> <table border="1" data-bbox="877 470 1276 672"> <tr> <td>.443</td> <td>2851/27</td> </tr> <tr> <td>2851/11</td> <td>3837</td> </tr> <tr> <td>2851/12</td> <td>.219</td> </tr> <tr> <td>2851/13</td> <td>.220</td> </tr> <tr> <td>2851/18</td> <td>1799/7</td> </tr> <tr> <td>2851/22</td> <td>1799/8</td> </tr> </table> <p>Hierbei handelt es sich um mit z.T. gegenüberliegenden Bauplätzen funktional verflochtene Parzellen, welche als Gartenflächen oder Garagen genutzt werden und als solche bestehen bleiben sollen, bzw. sollen in den ggst. Bereich durch die Festlegung ggf. Zusammenlegungen forciert werden.</p> | .443 | 2851/27 | 2851/11 | 3837 | 2851/12 | .219 | 2851/13 | .220 | 2851/18 | 1799/7 | 2851/22 | 1799/8 |
| .443 | 2851/27 | | | | | | | | | | | | |
| 2851/11 | 3837 | | | | | | | | | | | | |
| 2851/12 | .219 | | | | | | | | | | | | |
| 2851/13 | .220 | | | | | | | | | | | | |
| 2851/18 | 1799/7 | | | | | | | | | | | | |
| 2851/22 | 1799/8 | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungshöhe</p> <p>- Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <p>- 50 % Bauungsdichte im Bereich der geschlossenen Bauungsweise nördlich der Waldgasse entspr. den Bauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringen Grundstücksgößen (größtenteils unter 400 m²) bzw. die ungünstigen Grundstückskonfigurationen (schmale, langgestreckte Parz.). Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven und entspricht den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (historisch geprägte, langgestreckte und geschlossen bebaute Parz.).</p> <p>- 40 % Bauungsdichte im Bereich der geschlossenen Bauungsweise südlich der Waldgasse im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und aufgrund der größeren Grundstücke im Vergleich zur nördlichen Baulandzeile (50% siehe oben).</p> <p>- 40 % Bauungsdichte nördlich der Vö Karlsdorf im Bereich der Gst. 2851/15-2851/24, entspr. den Bauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätzen (unter 640 m² große Einfamilienhausparzellen in „o“).</p> | <p>- 40 % Bauungsdichte für die funktional miteinander verflochtenen Parz. .154 und 1799/26, im Hinblick auf die abweichende Grundstückskonfiguration und -größe (insgesamt 831 m²).</p> <p>- Keine Bauungsdichte für die in Größe und Form abweichenden Gst. .213, 1774/3 und 2852/9 (max. 200 m²)</p> <p>- Folgende Parz. überschreiten gem. DKM die festgelegte Dichte von 50 %: .137 (75%), .139 (59%), .142 (59%) und .153 (67%). Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bauungsdichte von 50 % zu beachten.</p> | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegungen berücksichtigen teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. - 35 % Bebauungsdichte für den restlichen Bereich nördlich der Vö Karlsdorf, entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätzen (ca. 900-1.200 m² große Einfamilienhausparzellen). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. 35 % Bebauungsdichte auch für die über 2.000 m² große Parz. 1909/1 und die großen, unbebauten Parzellen westlich der Waldgasse entspr. den umgebenden Festlegungen und die tlw. Randlege, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand. | <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauungsdichte für die Parz. .212, .213, 1774/3 und 2852/9 entspr. der abweichenden Grundstückskonfiguration und -größe (unter 200 m²). |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht im Bereich der geschlossenen Bauungsweise („g“) entlang der Vö Karlsdorf, zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im restlichen Teilbereich | <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit im Bereich der verflochtenen Parz. .154 und 1799/26. Die Festlegung entspr. der für Bauungen ungünstigen Grundstückskonfiguration (Eckparzellen) sowie dem von der Straßenfluchtlinie abrückenden Baubestand. |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - VBFL überwiegend entlang der Straßenflucht bzw. an den Gebäudefluchten im Bereich der Anbaupflicht sowie an der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Festlegung wird im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten bzw. im Hinblick auf die abweichenden Parzellenkonfigurationen (kleine Gst.) getroffen. - 4 m VBFL entlang der Waldgasse entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den (langgestreckten) Grundstücksstrukturen sowie den gegebenen Vorgartentiefen im Süden. | <ul style="list-style-type: none"> - 3m VBFL bzw. VBFL entlang des Baubestandes im Bereich der verflochtenen Eckparz. .154-1799/26 sowie entlang der Neubergsiedlung (Gst. 1799/10 und 1799/11) entspr. der abweichenden Grundstücksstruktur. Im Bereich des Gst. 1799/26 soll die östliche VBFL die geschlossene Bauungsweise begünstigen. Im Bereich der Gst. .219, .220, 1799/7 und 1799/8 (Restflächen) werden auf Grund der spezifischen Grundstückskonfiguration und Geländeverhältnisse in Teilbereichen keine BFL festgelegt. Hinsichtlich der Höhe von Gebäuden wird insbesondere auf die Bestimmungen gem. §53a (8) NÖ BO 2014 hingewiesen. - Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <ul style="list-style-type: none"> .139 .148 .152 1799/13 |



| | |
|--|---|
| <p>- 3 m VBFL im restlichen Teilbereich entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen.</p> | <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten.</p> <p>- Auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 1775/1 1910/2 2852/7 295/1 Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten.</p> |
| <p>- HBFL südlich der Waldgasse zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ zum Waldrand (Windbruch/Windwurf) bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> | <p>- Die Baufeldtiefe beträgt 25 m.</p> |
| <p>- 8 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 1775/3 und 1775/2, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bauhöhe von 8m.</p> | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Die Erschließung durch die Waldgasse endet derzeit auf Gst. 1799/16. Die Festlegungen im Bebauungsplan werden im Hinblick auf die Planungsabsicht der Gemeinde, den ggst. Bereich künftig zu erschließen, getroffen.</p> <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 1776/3 erfolgt eine Baulandrückwidmung und im Bereich der Parz. 2852/8, 2852/25 und 1772/2 hingegen eine Baulanderweiterung (BW-F1). Für den ggst. Bereich liegt ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept vor (DI Gernot Taubenschuß, GZ 5617B, Plan Nr. 5617B-4D, 06.07.2021). Die STFL und sonstigen Festlegungen im Bebauungsplan werden entspr. einer diesbezüglichen Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö/BW bzw. Glf/BW festgelegt. Gem. §30 (1) Z. 3 ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Das Straßenniveau wird nach Vorliegen einer Straßenplanung in ausreichendem Detaillierungsgrad im Bebauungsplan nachgetragen. - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP - Waldfläche und Bodendenkmal südlich angrenzend | |



| | |
|--|--|
| 3.4.13 Teilbereich 12 – Blatt 3 | |
| Lage | |
| Östlicher Siedlungsrand KG Enzersdorf an der Fischa (Nelkensiedlung – Tb 12a, Neubergsiedlung – Tb 12b) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen ca. 600-800 m² (Tb 12a) bzw. ca. 400-800 m² (Tb 12b) <ul style="list-style-type: none"> - Aufschließungszone (BW-A8 - 1,4 ha) - Großflächige, unbebaute Gst. (Nr. 1799/2, ehem. BW-A9 - 6.043 m², und Nr. 1799/62 - 2.640 m²) - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau, im Tb 12b zusätzlich 2geschoßige Bebauung - Bebauungsdichten großteils unter 35 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „o“ für den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. - „o,k“ im westlichen Bereich des Tb 12b (Neubergsiedlung Hn. 1-6) entspr. der überwiegend in „o“ und „k“ bestehenden Bebauungen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - Die HG auf den Parz. 3840/3 und 3840/5 (Tb 13a) wurden in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. - Das HG auf Parz. 1799/37 (Tb 12b) wurde im Grundlagenplan als „eo“ erfasst, da es mit einem NG kuppelt. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Gst. ist künftig die Anordnung „o,k“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | | | | | | | |
|--|---|---------|---------|---------|--------|---------|------|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % für annähernd den gesamten Teilbereich entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bebauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. - 40 % Bebauungsdichte auch für die über 1.000 m² großen GSt. 1799/53-1799/56 im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Gartenzone. - 30 % Bebauungsdichte im Bereich der Aufschließungszone (BW-A8) im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (große, unbebaute Parz.). | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 1799/48 überschreitet mit 45 % gem. DKM die festgelegte Dichte von 40 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. | | | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | | | | | | | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL im annähernd gesamten Teilbereich entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im westlichen Bereich des Tb 12b (Gst. 1799/53-1799/56), aufgrund der abweichenden Grundstücksgrößen (> 1.000 m²), sowie im Bereich entlang der südlich angrenzenden Waldfläche (Gst. 1799/37-1799/44, 1799/2 und 1799/62). Die Festlegung dient der Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude u. a. auch in Hinblick auf Windbruch/Windwurf. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - 2 m VBFL entlang der Vö im östlichen Bereich der Neubergsiedlung (Tb 12b, Gst. 1799/48, 3940, 3947, 1799/65 und 1799/66) entspr. der bestehenden Baukörpersituierung. - U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">1799/36</td> <td>3840/22</td> </tr> <tr> <td>1799/48</td> <td>3840/6</td> </tr> <tr> <td>1799/58</td> <td>3947</td> </tr> </table> Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m bzw. 2 m VBFL zu beachten. - Die Baufeldtiefe beträgt weitgehend 25 m, im Bereich der Gst. 1799/2 und 1799/62 beträgt sie 20 m aufgrund der geringeren Grundstückstiefe entspr. dem vorliegenden Teilungsentwurf (s.u.). | 1799/36 | 3840/22 | 1799/48 | 3840/6 | 1799/58 | 3947 |
| 1799/36 | 3840/22 | | | | | | |
| 1799/48 | 3840/6 | | | | | | |
| 1799/58 | 3947 | | | | | | |



Sonstige Anmerkungen

- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan wird im FLWP entsprechend der vorangegangenen Freigabe der Aufschließungszone der Zusatz -A9 gestrichen und die Widmung BW eingetragen bzw. im Bebauungsplan übernommen.
Für die Gst. 1799/2 (vormalige BW-A9) und 1799/62 liegt ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept vor (DI Gernot Taubenschuß, GZ 5470, Plan Nr. 5470-2, 29.07.2020).
Das Konzept sieht eine innere Erschließung über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche (7 m Breite) sowie 10 neue Parzellen (Grundstücksgrößen zwischen 703 m² und 981 m²) vor. Die Neuparzellen 1799/72-1799/74 sind z.T., sowie die Parz. 1799/62, bereits als BW gewidmet.
- Gö-Widmung, kenntlichgemachte Gewässerfläche und Retentionsgebiet nordöstlich des Tb 12b
- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP
- Bodendenkmal und Waldfläche südlich angrenzend

| | | | | | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3.4.14 Teilbereich 13 – Blatt 5 | | | | | | | |
| Lage | | | | | | | |
| Nordwestlicher Siedlungsbereich KG Margarethen am Moos (Schloßparksiedlung) | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung Bestand | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte geschlossene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Doppelhäuser auf leicht langgestreckten bzw. Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Wohnhausanlagen auf Parz. 560, 559/1 und 559/50 - Beinahe ausschließlich Wohnnutzung, Mischnutzung Wohnen/Gewerbe auf Parz. 559/5 - Bauplatzgrößen großteils zwischen 250-500 m² bzw. 2.400-4.300 m² im Bereich der Wohnhausanlagen - Großteils 1geschoßige Bebauung mit Dach-/Kellerausbau, 2geschoßige Bebauung auf Gst. 560 und 559/1 - Bebauungsdichten großteils unter 40 % - Ausschließlich BW-Widmung | | | | | | | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen | | | | | | |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - „o“ im Bereich der Wohnhausanlagen sowie im Bereich der Gst. 559/4-559/7 und 559/44-559/46 entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. - „g“ für den restlichen Teilbereich entspr. dem überwiegend in „g“ errichteten Bestand. | <ul style="list-style-type: none"> - Das HG auf Parz. 559/45 wurde in „eo“ errichtet, da der frei zu haltende seitliche Bauwich jedoch mit einem NG (Garage) bebaut ist, konnte im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Dieses baugenehmigte Objekt, das in „o“ abweichender Anordnung errichtet ist, kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Gst. ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. Die Parz. 559/4 ist funktional mit der Parz. 559/5 verbunden und als Gartenfläche genutzt. - Die HG auf den Parz. 559/18, 559/20 und 559/21 wurden in „k“ bzw. „eo“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bauungsweisen anzutreffen („k“, „eo“ bzw. „o“): <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>559/15</td> <td>559/33</td> </tr> <tr> <td>559/16</td> <td>559/41</td> </tr> <tr> <td>559/17</td> <td>559/42</td> </tr> </table> Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. Die Bauungsweise „eo“ soll künftig nach Möglichkeit nicht weitergeführt werden, um u. a. | 559/15 | 559/33 | 559/16 | 559/41 | 559/17 | 559/42 |
| 559/15 | 559/33 | | | | | | |
| 559/16 | 559/41 | | | | | | |
| 559/17 | 559/42 | | | | | | |



| | |
|--|--|
| | <p>die erforderlichen Brandmauern an den Grundstücksgrenzen zum Zwecke des Ortsbildschutzes zu vermeiden.</p> |
| <p>Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | |
| <p>Bebauungsdichte - 35 % Bebauungsdichte im Bereich der Parz. 559/16-18, 559/50, 559/1 und 560 entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die Siedlungsrandlage der vergleichsweise großen Wohnhausparzellen. - 45 % Bebauungsdichte im restlichen Teilbereich entspr. den bestehenden Dichten und im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und geringe -größe (ca. 250-550 m² große, schmale Parzellen).</p> | <p>- Die Parz. 559/5 überschreitet gem. DKM mit 48 % die festgelegte Dichte von 45 %. Die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen können vom Naturstand abweichen, es wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den Bauakt empfohlen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 45 % zu beachten.</p> |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen.</p> | |
| <p>Baufuchtlinien - 5 m, 4 m, 3 m bzw. 2 m VBFL im Bereich der geschlossenen Bauungsweise („g“), jeweils entspr. den überwiegend bestehenden Gebäudefluchten.</p> | <p>- Auch im Bereich der Parz. 559/23-559/32 verläuft die VBFL entlang der Gebäudefluchten und liegt somit im Westen 4 m und im Osten 3 m von der STFL abgerückt. - Seitliche BFL im Bereich der Parz. 559/32, 559/33, 559/15 und 559/42 jeweils entlang des Baubestandes, zur Gewährleistung der geschlossenen Bauungsweise („g“). - U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 559/22-559/23 559/37 559/38 Die VBFL wird im Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten.</p> |



| | |
|--|--|
| <p>- 5 m, 4 m, 3 m VBFL bzw. VBFL entlang der Gebäudeflucht im Bereich der offenen Bebauungsweise „o“, entspr. der bestehenden Baukörperstruktur bzw. der abweichenden Baukörperstruktur (Wohnhausanlage).</p> | <p>- Die VBFL entlang den Gebäudefluchten im Bereich der Parz. 559/1 und 559/50 wird im Hinblick auf die bestehenden KFZ-Abstellanlagen (s.u.) festgelegt.</p> <p>- U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: 559/45 und 559/7.</p> <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten.</p> |
| <p>- HBFL im Bereich des Gst. 559/15, aufgrund der abweichenden Grundstücksstruktur. Die Festlegung dient der Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude als Anknüpfung am südöstlich liegenden Grüngürtel.</p> | <p>- Die Baufeldtiefe beträgt 26 m.</p> |
| <p>- Seitliche BFL entlang des Baubestands im Bereich des Gst. 559/15 und 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 559/16, 559/17 und 560, sowie der Gst. 559/1 und 559/8, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bebauungsweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | |
| <p>Kfz-Abstellanlagen</p> <p>- Kfz-Abstellanlagen im Bereich der Wohnhausanlagen auf den Parz. 559/1 und 559/50, entspr. der bestehenden Nutzungsstrukturen.</p> | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 173/11 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt. - Gspi-Widmung im zentralen Teilbereich, Gp-Widmung nordöstlich davon - Gp-Widmung an Parz. 560 westlich und südlich angrenzend - Ggü-Widmung (Immissionsschutz) südlich angrenzend - Vp-Widmung nördlich des Teilbereichs - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie im Bereich einer Startbahnachse - Waldflächen umschließen den Teilbereich | |



| | |
|--|--|
| 3.4.15 Teilbereich 14 – Blatt 4 | |
| Lage | |
| Nördlicher Siedlungsrand KG Margarethen am Moos (B60, Seefeldgasse) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Stark variierende Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen bzw. langgestreckten Gst., Doppelhäuser im nördlichen Teilbereich - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 140-2.100m² bzw. vereinzelt größer, bis zu 11.800 m² <ul style="list-style-type: none"> - Vier großflächige, unbebaute Gst. (Nr. 473, 475, 477/2, 453/1 und 481, jeweils rund 1.300, 2.100, 3.000 bzw. 5.100 m²). Für das Gst. 481 wurde bereits ein Bebauungskonzept, welches die nördliche Bebauungsstruktur aufgreift, genehmigt - 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau, 2geschoßige Bebauung im jüngeren Siedlungsbereich (nördlicher Tb) - Bebauungsdichten großteils unter 25 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise <ul style="list-style-type: none"> - Großflächig „o“ für annähernd den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. - „g“ im südwestlichen Teilbereich (Gst. 457-463) entspr. der abweichenden Bebauungs- und Grundstückskonfiguration (beidseitig erschlossene, schmale Parzellen). | <ul style="list-style-type: none"> - Für das HG auf Parz. 466 konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden. Dieses baugenehmigte Objekt, das in „o“ abweichender Anordnung errichtet ist, kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesem Grundstück ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. - Das HG auf Parz. 462 wurde in „k“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Weiters wurde das HG auf den funktional verflochtenen Parz. 459 und 460 in „o“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | |
|--|--|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 % Bebauungsdichte im Bereich der Parz. 481 und 485 entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die Siedlungsrandlage der vergleichsweise großen Parzellen (5.100 bzw. 11.770 m²). - 40 % Bebauungsdichte im restlichen Teilbereich entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätzen (ca. 500-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen. 40 % Bebauungsdichte auch für die größeren Parzellen im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Gartenzone bzw. entspr. den umgebenden Festlegungen, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 462 überschreitet gem. DKM mit 62 % die festgelegte Dichte von 40 % und ist funktional der Parz. 461 zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesem Bereich noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten. |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | |
| <p>Baumluchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 m VBFL entlang der B60 entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen und zur Gewährleistung einer „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude entlang der Hauptverkehrsachse. - 3 m VBFL entlang der Seefeldgasse (im Teilabschnitt der Gst. 442, 456 sowie im Bereich des Gst. 485) entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen. | <ul style="list-style-type: none"> - VBFL entlang der STFL im Bereich der Parz. 481 sowie im nördlichen Bereich der Parz. 485 entspr. den abweichenden Grundstücks- und Widmungsstrukturen (Bereich abseits der B60, entlang einer großflächigen Vp-Widmung). - Auf den Parz. 462 und 463 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Diese wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 5 m VBFL zu beachten. - Auf Parz. 453/2 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Diese wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. |



| | |
|--|--|
| <p>- Seitliche BFL im östlichen Teilbereich entlang der Widmungsgrenze zwischen BW und Glf sowie HBFL im Bereich der Gst. 477/2-475 und 453/2-453/1, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch ortstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> | <p>- Die Baufeldtiefe wird u. a. im Hinblick auf die vorgegebene Mindestgröße bei Neuabteilungen und jeweils ein bzw. zwei Bauplätze zu ermöglichen, festgelegt. Im Bereich der Gst. 477/2-475 verläuft die HBFL parallel zur VBFL, die Bautiefe beträgt dabei 43 m. Im Bereich der Gst. 453/1 und 453/2 verläuft die HBFL jeweils rechtwinklig zur seitlichen Grundstücksgrenze, die Bautiefe wird entlang der jeweils nördlichen, seitlichen Grundstücksgrenze dargestellt und beträgt dabei 30, 35,5, 37 bzw. 48 m.</p> |
| <p>- 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich des Gst. 453/1, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bauhöhe von 8m.</p> | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 481 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vp und BW festgelegt. Die neue Widmungsgrenze stellt eine Begradigung der alten Widmungsgrenze, welche dem mittlerweile abgerissenen Baubestand entsprach, dar. - Im Bereich der Parz. 456 (südlicher Teil der Seefeldgasse) wird die STFL entspr. einer Widmungsänderung von Glf in Vö festgelegt. Die Änderung stellt eine Anpassung an den Naturstand dar, wonach die Seefeldgasse nicht von einem landwirtschaftlich genutzten Streifen durchtrennt wird. <p>- BB-Widmung entlang der B60 (Parz. 469) innerhalb der BW Widmungen</p> <p>- Großflächige Vp-Widmungen im mittleren und nördlichen Teilbereich</p> <p>- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse</p> <p>- Bodendenkmal im Bereich folgender Parz.: 475, 477/2, 478/1, 478/3, 480/1</p> <p>- Siedlungsgrenze gem. RegROP südliches Wiener Umland westlich und nördlich angrenzend</p> <p>- Natura 2000-Gebiet <i>Feuchte Ebene - Leithaauen</i> sowie Waldflächen westlich des Teilbereichs</p> | |



| | |
|--|--|
| 3.4.16 Teilbereich 15 – Blatt 4 | |
| Lage | |
| Nördliches Siedlungsgebiet KG Margarethen am Moos (B60, Seefeldgasse, Remisegasse, Brunnengasse, Kranzlgarten, Kranzlspitz) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Tb überwiegend an der Straßenfluchtlinie bzw. in einer Flucht stehende, geschlossene Bebauung Im südlichen Tb überwiegend in einer Flucht stehende, von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Einfamilienhäuser auf stark variierende Parzellenstrukturen - Überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 100-1.400 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung bzw. 1geschoßig mit Dach-/Kellerausbau, vereinzelt 2geschoßig - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 82 % (100 % auf der Punktparzelle 365) - Widmung BW | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „g“ im nördlichen und westlichen Tb (entlang der Remisegasse, der Brunnengasse und der B60) entspr. den bestehenden Parzellen- und Bauungsstrukturen bzw. den Bauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen geschlossenen Bebauung. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. - „o“ für den restlichen Tb (Kranzlgarten und Kranzlspitz) entsprechend der überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und den teilweise spezifischen Parzellenstrukturen (tlw. breite Parz.). Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - Auf den Parz. 368 und 441 wurden die HG in „k“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden. Weiters wurden die HG auf den Parz. 386 und 416 in „k“ und das HG auf Parz. 365 (funktional mit Parz. 366 verflochten) in „o“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. - Beide seitlichen Bauwiche der Parz. 377 sind mit NG bzw. HG bebaut, da die Parz. Funktional mit der Parz. 376 verflochten ist, wurde das HG im Grundlagenplan als „o“ erfasst. |
| <p>Bebauungshöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | |
|---|--|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 % Bebauungsdichte im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise südlich der Remisegasse entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf die tlw. geringen Grundstücksgrößen (größtenteils unter 500 m²) bzw. die ungünstigen Grundstückskonfigurationen (schmale Parz.). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen. 80 % Bebauungsdichte auch für die vergleichsweise großen Parz. 366 und 368 entspr. den umgebenden Festlegungen, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand sowie im Hinblick auf die bevorstehende Teilung des Gst. 366 bzw. die durch die HBFL gewährleistete Gartenzone auf Gst. 368. - 40 % Bebauungsdichte im südlichen Teilbereich in „o“, entspr. den umgebenden Festlegungen, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand sowie im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Gartenzone. | <ul style="list-style-type: none"> - 55 % Bebauungsdichte im östlichen Bereich der Brunnengasse (Gst. 380, 382, 383, 416, 419 und 420) sowie nördlich der Remisegasse im Hinblick auf die abweichende Grundstückskonfiguration und -größe der Parz. und die geringeren Dichten in Bestand (ausgenommen Parz. 421, Dichten in Bestand durchgehend unter 55%). - Die Parz. 402 und 421 überschreiten mit 82 % und 81% die festgelegte Dichte. Die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen können vom Naturstand abweichen, es wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den Bauakt empfohlen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 80 % bzw. 55% zu beachten. |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaupflicht an der südlichen STFL der Remisegasse, zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im restlichen Teilbereich. | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - VBFL entlang der Straßenflucht bzw. an den Gebäudefluchten für den Bereich in „g“, im Hinblick auf die z.T. kleinteiligen Parzellenstrukturen sowie auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten. | <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL entlang der Seefeldgasse, nördlich der Remisegasse (Gst. 427-439), südlich der Brunnengasse (Gst. 388-391) und der B60 (Gst. 368) auf Grund des gegebenen Baubestands. Auf dem Gst. 443 wird die VBFL nicht der STFL entsprechend abgestuft, sondern geradlinig weitergezogen. Die festgelegte VBFL überragt das HG der Parz. 441. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten - 4 m VBFL im Bereich des Gst. 366 zur Angleichung der umliegenden Festlegungen (3m-BFL im Norden und 4m-BFL im Osten, s.u.). Durch die variierende Breite der Verkehrsfläche (B60) entsteht die Möglichkeit einer annähernd |



| | |
|--|--|
| <p>- 3 m VBFL am Kranzspitz und 4 m VBFL am Kranzlgarten für den Bereich in „o“ entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bauungsstrukturen. Die Festlegungen entsprechen der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. Durch die Regelung sollen einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden.</p> | <p>einheitlichen Gebäudeflucht im entsprechenden Straßenabschnitt.</p> |
| <p>- HBFL nördlich des Kranzlgarten (Gst. 367-374) sowie im Bereich des Gst. 368, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden.</p> | <p>- Die Baufeldtiefe beträgt dabei 25 m am Kranzlgarten und 16 m an der B60 (als Weiterführung der südlichen Baufeldabgrenzung)</p> |
| <p>- 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 443 und 448, der Gst. 366 und 367, sowie der Gst. 386, 382 und 377, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauungsweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bauungshöhe von 8m. Im Bereich der Gst. 382 und 377 wird die von Osten heranführende 4 m seitliche BFL in Richtung Westen geradlinig weitergeführt.</p> | <p>- Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Baugenehmigte Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten.</p> |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <p>- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bauungsplan erfolgt eine ÖROP-Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich folgender Parz. wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und Wohnbauland festgelegt: 380, 383, 430, 432, 437, 439. - Im Bereich der Parz. 449 (nördlicher Teil des Kranzspitz) wird die STFL entspr. einer Widmungsänderung von Gf in Vö festgelegt. Die Änderung stellt eine Anpassung an den Naturstand dar, wonach der Kranzspitz nicht von einem landwirtschaftlich genutzten Streifen durchtrennt wird. - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse - Bodendenkmal südlich angrenzend | |



| | |
|--|--|
| 3.4.17 Teilbereich 16 – Blatt 4. | |
| Lage | |
| Nordwestliches Siedlungsgebiet KG Margarethen am Moos (B60, nördlich des Schlosses Margarethen am Moos) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Unbestimmte, historisch geprägte Bebauungs- und Parzellenstrukturen, Bebauungsweisen großteils nicht in NÖ BO einzuordnen - In einem Eigentum stehende Parzellen - Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, Wohnnutzung auf den Parz. 507, 511 und 512 - Stark variierende Parzellengrößen zwischen 280-13.220 m² <ul style="list-style-type: none"> - Ein großflächiges, unbebautes Gst. (Nr. 506/1 - 13.219 m²) - 1geschoßige Bebauung bzw. unklar (nicht erhebbar) - Stark variierende Bebauungsdichten (26 %, 38 %, 56 %; 100 % auf der Punktparzelle 507) - Widmung BA | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - „o“ für den gesamten Teilbereich entsprechend den spezifischen Parzellenstrukturen und -größen. | - Das HG auf den Punktparzellen 506/2 und 507 wurden im Grundlagenplan jeweils als „g“ erfasst, das HG auf Gst. 511 hingegen als „eo“. Die restlichen HG im ggst. Tb können aufgrund ihrer spezifischen Anordnung sowie der spezifischen Grundstückskonfiguration keiner Bauweise gem. NÖ BO 2014 zugewiesen werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte - 30 % Bebauungsdichte im gesamten Teilbereich im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifischen Grundstückskonfigurationen (vergleichsweise große, z.T. unbebaute Parz.). | - Die Punktparzellen 506/2 und 507 weisen eine Bebauungsdichte von 100 %, die Parz. 511 von 56 % und die Parz. 512 von 38 % auf. Die Parz. im ggst. Tb sind funktional einander zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesem Bereich noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 30 % zu beachten. |



| | |
|---|--|
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im gesamten Teilbereich.</p> | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <p>- VBFL entlang der Straßenflucht bzw. an den Gebäudefluchten. Die Festlegungen entsprechen der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen und werden in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung und Weiterentwicklung des Ortsbilds getroffen.</p> | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gp-Widmung südlich angrenzend - BS-Widmung (denkmalgeschütztes Schloss) südlich des Tb - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse - Bodendenkmal südlich angrenzend - Siedlungsgrenze gem. RegROP südliches Wiener Umland westlich und nördlich angrenzend - Natura 2000-Gebiet <i>Feuchte Ebene - Leithaauen</i> sowie Waldflächen nördlich angrenzend - HQ100-Gebiet westlich angrenzend | |

| | |
|---|---|
| 3.4.18 Teilbereich 17 – Blatt 4 | |
| Lage | |
| Nördliches Siedlungsgebiet KG Margarethen am Moos (Kranzlgarten, Kranzspitz) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen Gst. - Überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen 600-1.000 m², vereinzelt größer (rund 1.300, 2.570 bzw. 12.200 m²) - Ein großflächiges, unbebautes Areal im südlichen Tb (Gst. 450 und 451, insgesamt 14.775 m²), für welches bereits ein Projekt für die Errichtung eines betreuten Wohnheims („Betreutes Wohnen“) besteht. - Großteils 1geschoßige Bebauung bzw. 1geschoßig mit Dach-/Kellerausbau, vereinzelt 2geschoßig - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Widmung BW | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - „o“ für den gesamten Tb entsprechend der überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen. „o“ auch für die großflächigen unbebauten Gst. im südlichen Tb. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | - Auf den Parz. 375/8 und 375/9 wurden die HG in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG) bebaut sind, konnte für die ggst. Parz. im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 definiert werden. Weiters wurde das HG auf Parz. 375/6 in „eo“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte - 40 % Bebauungsdichte für den gesamten Teilbereich, entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätzen (ca. 600-1.000 m ² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen. | - 40% auch für die 1.300 m ² große Parz. 363 sowie für die in Größe und Form abweichenden Parz. 450 und 451 (insgesamt 14.775 m ² groß) im Südosten des Teilbereichs, entspr. den umgebenden Festlegungen, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand sowie in Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen. |
| Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im gesamten Teilbereich | |



| | |
|---|---|
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m VBFL am Kranzspitz entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen. Die Festlegung entspricht der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. Durch die Regelung sollen einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden. - 4 m VBFL am Kranzlgarten entspr. den gegebenen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen sowie den umliegenden Festlegungen. Durch die Regelung sollen einheitliche Vorgartenmindesttiefen in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - VBFL entlang der STFL im Bereich des Gst. 451 entspr. den gegebenen Grundstücksstrukturen. Zudem wird das Ziel einer Vorgartenmindesttiefe im Bereich des ggst. Umkehrplatzes seitens der Gemeinde nicht verfolgt. - Die festgelegte VBFL überragt das HG der Parz. 375/4 geringfügig. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten. |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL südlich des Kranzlgarten (Gst. 375/3-375/8), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen und Bebauungsstrukturen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldtiefe beträgt dabei 25 m. |
| <ul style="list-style-type: none"> - 8 m seitliche BFL im Bereich des Gst. 363, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bauhöhe von 8m. | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine ÖROP-Änderung: <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 449 (nördlicher Teil des Kranzspitz) wird die STFL entspr. einer Widmungsänderung von Glf in Vö festgelegt. Die Änderung stellt eine Anpassung an den Naturstand dar, wonach der Kranzspitz nicht von einem landwirtschaftlich genutzten Streifen durchtrennt wird. - Ggü-Widmung (-Abschirmung) südlich angrenzend - Glf-Streifen westlich angrenzend - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse - Bodendenkmal südwestlich angrenzend | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|----|-----|------|-----|----|-----|----|-----|----|--|
| 3.4.19 Teilbereich 18 – Blatt 4 und 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortskern/Hauptstraße KG Margarethen am Moos (B60 zwischen Pfarre und Leopoldigasse, Energiestraße, Kreuzgasse, Bahngasse) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung Bestand | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend geschlossene Bebauung an der Straßenfluchtlinie, Ortsbildprägend <li style="padding-left: 20px;">Vereinzelt „eo“, „k“ und „o“ - Großteils homogene, historisch landwirtschaftlich geprägte Parzellen- und Bebauungsstrukturen mit straßenseitiger Bebauung und langgestreckten Hintausbereichen - Vereinzelt jüngere Erstbebauungen in den ehemaligen Hintausbereichen (v.a. Teilbereich 18a) - Wohnhausanlage auf Parz. 12 (Tb 18a) - Überwiegend Wohnnutzung, zahlreiche aufgelassene und aktive landwirtschaftliche Betriebe (auch Mischnutzung), vereinzelt gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung Wohnen/Gewerbe sowie Gastronomie/Hotellerie und öffentliche Einrichtungen (Pfarre, Kirche, Post/Gemeindeamt, Arzt, KG) - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 100-7.700 m² - Teilweise großflächige, unbebaute Baulandbereiche im Tb 18a (z.B. Nr. 14 - 2.381 m²) - Großteils 1geschoßige Bebauung, teilweise mit Keller-/Dachausbau, 2geschoßig tw. mit Keller-/Dachausbau. - Stark variierende Bebauungsdichten bis zu 100 %, (vereinzelt Punktparz.) - Widmung großteils BA; vereinzelt BK und BW (Tb 18a, 18b, 18d) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - „g“ für einen Großteil des Teilbereichs (Tb 18b, 18c und 18d sowie für den süd(öst)lichen Bereich des Tb 18a entlang der B60) entspr. den bestehenden Parzellen- und Bebauungsstrukturen bzw. den Bebauungsweisen im Bestand zur Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbilds der geschlossenen, dörflichen Bebauung. Die Bebauungsweise „g“ im Bereich der unbebauten Hintausbereiche entlang der Energiestraße (Tb 18b) erfolgt insbesondere in Hinblick auf die überwiegend bestehende Bebauungsstruktur bzw. die z.T. schmalen Parzellenstruktur und der Planungsabsicht, die Ortsbildprägende geschlossene Bebauungsweise „g“ zu fördern und entsprechend fortzuführen. Langfristig wird ein einheitliches Straßenbild in Hinblick auf die geschlossene Bebauungsweise für die entsprechenden Teilabschnitte angestrebt. Es wird daher auch tlw. für davon in abweichender Bebauungsweise errichtete Objekte die geschlossene Bebauungsweise „g“ festgelegt. Durch die geplante Festlegung der Bebauungsweise kann die Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Die Festlegungen sind auf den vorherrschenden überwiegenden Baubestand abgestimmt. Es wird ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - „o“ im Bereich der Kirche (Tb 18b) und für den nördlichen Tb 18c (Gst. 35), entspr. der in „o“ bestehenden Bebauung. - Die HG auf den Parz. 7, 52, 55, 66, 83, 85, 260, 206, 192 und 193 wurden in „k“, „o“ bzw. „eo“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch (mit NG bzw. HG) bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Weiters sind auf folgenden Parz. von den Festlegungen abweichende Bebauungsweisen anzutreffen („eo“, „k“ bzw. „o“): <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">350</td><td style="width: 50%;">76</td></tr> <tr><td>352</td><td>262</td></tr> <tr><td>343</td><td>272</td></tr> <tr><td>346</td><td>273</td></tr> <tr><td>340</td><td>264</td></tr> <tr><td>329</td><td>254</td></tr> <tr><td>279</td><td>252</td></tr> <tr><td>277</td><td>253</td></tr> <tr><td>276</td><td>250</td></tr> <tr><td>36-35</td><td>247</td></tr> <tr><td>44</td><td>243</td></tr> <tr><td>49/2</td><td>245</td></tr> <tr><td>65</td><td>239</td></tr> <tr><td>69</td><td>240</td></tr> <tr><td>90</td><td></td></tr> </table> | 350 | 76 | 352 | 262 | 343 | 272 | 346 | 273 | 340 | 264 | 329 | 254 | 279 | 252 | 277 | 253 | 276 | 250 | 36-35 | 247 | 44 | 243 | 49/2 | 245 | 65 | 239 | 69 | 240 | 90 | |
| 350 | 76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 352 | 262 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 343 | 272 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 346 | 273 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 340 | 264 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 329 | 254 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 279 | 252 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 277 | 253 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 276 | 250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36-35 | 247 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | 243 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49/2 | 245 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | 239 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 69 | 240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|--|
| <p>- „o“ für den restlichen Tb 18a (Gst. 3, 4/1, 4/2 und den westlichen Teil des Gst. 27), entspr. der weitgehend in „o“ bestehenden Bebauung und den großflächigen unbebauten Parzellen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern.</p> | <p>Diese baugenehmigten Objekte, die in „g“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „g“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. Die Bebauungsweise „eo“ soll künftig nach Möglichkeit nicht weitergeführt werden, um u. a. die erforderlichen Brandmauern an den Grundstücksgrenzen zum Zwecke des Ortsbildschutzes zu vermeiden.</p> <p>- Die HG auf den Parz. 31 und 32 wurden in „g“ errichtet. Diese baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten.</p> |
| <p>Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet.</p> | |
| <p>Bebauungsdichte - 30 % Bebauungsdichte im Bereich der Gst. 3, 4/1 und 4/2 (Tb 18a) im Hinblick auf die Nähe zum Schloßpark und die spezifische Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, z.T. unbebaute Baulandflächen). - 40 % Bebauungsdichte für den restlichen Tb 18a entlang des Schloßpark sowie für das Gst. 35 (Tb 18c) und den nördlichen Tb 18d (Gst. 271-273) entspr. den Bebauungsdichten im Bestand, teilweise inkl. deutlicher Reserven, und der spezifischen Grundstückskonfiguration (vergleichsweise große, breite Parz.). Durch die Festlegung sollen umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. - 50 % Bebauungsdichte im südlichen Tb 18d entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und im Hinblick auf den Übergangsbereich zwischen den geringeren Dichten im Süden und den höheren im Norden. Die Festlegung berücksichtigt tlw. deutliche Reserven und entspricht den Festlegungen für in Größe und Struktur vergleichbaren Bauplätze (historisch geprägte, langgestreckte und geschlossen bebaute Parz.).</p> | <p>- Die Parz. 216 (54 %), 217 (73 %), 226 (55 %), 227 (63 %), 231 (57 %), 235 (78 %), 236 (72 %), überschreiten gem. DKM die festgelegte Dichte von 50 %. Die Parz. sind funktional den jeweilig angrenzenden Parz. 215, 218, 225, 229, 224, 222 und 221 zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesen Bereichen noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> |



| | |
|--|---|
| <p>- Keine Festlegung zur Bebauungsdichte im Bereich der Kirche, 85 % Bebauungsdichte im mittleren Tb 18b (Gst. 294-312), 70 % Bebauungsdichte im nördlichen Tb 18b (Gst. 342-352) sowie im südlichen Tb 18c (Gst. 79-91), entspr. den vergleichsweise hohen Bebauungsdichten im Bestand. Diese Maßnahme ermöglicht eine Bebauung des Bauplatzes mit geringer Einschränkung in der Bebauungsdichte und sichert z.T. deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen, wodurch künftig eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Maßnahme wird v.a. zur Sicherung und zur Gewährleistung eines gewissen Gestaltungsspielraums und von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe getroffen.</p> <p>- 55 % Bebauungsdichte für die restlichen Teilbereiche entspr. den überwiegenden Bebauungsdichten im Bestand, der Nähe zum Ortskern und der Lage entlang der B60. Diese Festlegungen beinhalten großteils deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige innerörtliche Nachverdichtung nahe dem Ortskern und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten.</p> | <p>- 60 % Bebauungsdichte im Bereich des Pfarrhofs (Tb 18b), entspr. der Bebauungsdichte im Bestand. Die Parz. 359 (100 % Dichte gem. DKM) ist funktional der Parz. 360 zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesen Bereichen noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden.</p> <p>- Die Parz. 303 (Tb 18b) überschreitet gem. DKM mit 94 % die festgelegte Dichte von 85 %. Die Parz. ist funktional der angrenzenden Parz. 305 zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesen Bereichen noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> <p>- 75 % Bebauungsdichte für die Parz. 289 (Tb 18b) und 70 % Bebauungsdichte für die Parz. 323 (Tb 18b) und 41-43, 50-51 und 60-64 (Tb 18c, jeweils funktional verflochten), entspr. den vergleichsweise hohen Bebauungsdichten im Bestand bzw. zur Sicherung und zur Gewährleistung eines gewissen Gestaltungsspielraums der bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <p>- Die Parz. 68, 46 und 48 (Tb 18c) überschreiten gem. DKM mit jeweils 64 %, 68 % und 60 % die festgelegte Dichte von 55 %. Die Parz. sind funktional der jeweils angrenzenden Parz. 69, 47 und 49/1 zuzuordnen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude/Zubauten ist in diesen Bereichen noch möglich oder kann durch eine Änderung der Grundstücksgrenzen erwirkt werden. Die Parz. 332 (100 %), 280 (80 %) und 281 (51 %) (jeweils Tb 18b), 58 (Tb 18c, 66 %) sowie die Parz. 239 (66 %), 247 (56 %), 249 (56 %), 258 (58 %) (jeweils Tb 18d) überschreiten gem. DKM die festgelegte Dichte von 55 %. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf der ggst. Parzelle ist künftig die festgelegte Bebauungsdichte zu beachten.</p> |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <p>- Anbaupflicht im Bereich der geschlossenen Bauungsweise („g“), zur Wahrung und Weiterentwicklung des einheitlichen Erscheinungsbilds bzw. der Gebäudefluchten. Auch entlang der Energiestraße (Tb 18b) wird die Anbaupflicht insbesondere in Zusammenhang mit der geschlossenen Bauungsweise „g“ festgelegt, um die charakteristischen, ortsbildprägenden geschlossenen</p> | <p>- Anbaumöglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Tb 18b: Gst. 276-279 - im Tb 18c: Gst. 65 (Fahnenparzelle) und Gst. 90 (Eckparzelle) - im Tb 18d: Gst. 271-273 <p>Die jeweiligen Festlegungen entspr. den für Bauungen ungünstigen Grundstücks-</p> |



| | |
|---|--|
| <p>Bebauungsstrukturen an Straßen-/Baufluchtlinien zu fördern. Im Hinblick auf die beidseitige Erschließung des Großteils der GSt. im Tb 18b (B60 im Westen bzw. Energiestraße im Osten) soll eine beidseitige Anbauverpflichtung durch eine Trennung der Bereiche mittels einer von Norden nach Süden verlaufenden Baufeldabgrenzung gewährt werden (s.u. sonstige Anmerkungen).</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen im Bereich der offenen Bauungsweise („o“).</p> | <p>konfigurationen (Eckparzellen, Fahnenparzellen, Vergleichsweise breite GSt.) sowie dem von der Straßenfluchtlinie abrückenden bzw. nicht in einer Flucht stehenden Baubestand.</p> <p>- Auf den GSt. 323 und 214/1 wird entlang der Energiestraße bzw. der B60 die Anbaupflicht gegenwärtig nicht erfüllt. Die HG stehen von der STFL bzw. den bestehenden, umliegenden Gebäudefluchten abgerückt und stellen eine Ausnahme der ansonsten ortsbildprägenden (an die Straßenfluchtlinie heranrückenden) Bebauung dar.</p> <p>Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die Anbaupflicht an der VBFL bzw. STFL zu beachten. Etwaige Neu-/Umbauten sollen sich somit in das bestehende Ortsbild einfügen und entsprechend dem restlichen Straßenabschnitt weiterentwickeln.</p> |
| <p>Baufuchtlinien</p> <p>- VBFL überwiegend entlang der Straßenflucht bzw. an den Gebäudefluchten im Bereich der Anbaupflicht sowie im Bereich der Kirche (Tb 18b im Norden), der GSt. 276-279 (Tb 18b im Süden), der GSt. 243-249 (Tb18d - Bahngasse) und im Großteil des Tb 18c.</p> <p>Die Festlegung wird im Hinblick auf den ortsbildprägenden straßenseitig errichteten Baubestand, zur Wahrung und/oder Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudefluchten getroffen.</p> <p>- 2 m VBFL südlich der Bahngasse (Tb 18d) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen.</p> <p>- 3 m VBFL im nördlichen Tb 18d (Kreuzgasse/Energiestraße) entspr. der abweichenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen.</p> | <p>- 1 m VBFL im südlichen Bereich des GSt. 193 entspr. den restlichen Verlauf der VBFL entlang der Leopoldigasse.</p> <p>- Auf Parz. 9 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Diese wird im Hinblick auf eine künftige Verbreiterung des Gehsteigs (derzeit Engstelle) von Norden nach Süden geradlinig weitergeführt.</p> <p>- Auf Parz. 270 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Diese wird im Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen von Süden kommend geradlinig weitergeführt und nicht an den Vorsprüngen des ggst. HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten.</p> <p>- Auf Parz. 272-273 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Dieser soll im Hinblick auf die Errichtung eines, den Festlegungen entsprechenden, öffentlichen Kindergartens abgerissen werden.</p> |



| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 4 m VBFL im nördlichen Tb 18c (Gst. 35-36) sowie entlang der Kreuzgasse (Tb 18d) entspr. der überwiegend vorherrschenden Baukörperanordnung und den Grundstücksstrukturen bzw. den gegebenen Vorgartentiefen. - 8 m VBFL im Bereich der Gst 79, 84, 85, 89, 90 und 91 (Tb 18c) entspr. der Lage im ÖBB-Bauverbotsbereich (s.u. - sonstige Anmerkungen). | <ul style="list-style-type: none"> - Seitliche BFL im Bereich der Parz. 35 (funktional mit Parz. 36 verflochten) entlang des Baubestandes, zur Gewährleistung der geschlossenen Bebauungsweise („g“). - Auf Parz. 236 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten. - Auf den Parz. 85 und 89 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf den Bauverbotsbereich nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 8 m VBFL zu beachten. |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im Tb 18a, zur Gewährleistung einer Pufferzone zum Schloßpark. HBFL auch im Bereich des Gst. 35 (Tb 18c), um den Erhalt eines Teiles der bestehenden Parkanlage zu sichern. | <ul style="list-style-type: none"> - Die HBFL wird mit 35 m bzw. 20 m parallel zur hinteren Baulandgrenze festgelegt, eine Kotierung der Bautiefe ist im ggst. Bereich nicht zweckmäßig, daher wird der jeweilige Abstand zur hinteren Baulandgrenze kotiert. - Im Bereich des Gst. 35 beträgt die Bautiefe 19 m. die HBFL wird von der hinteren Grundstücksgrenze des Gst. 36 weitergeführt. |
| <ul style="list-style-type: none"> - 8 m seitliche BFL im Bereich des Gst. 4/2 (Tb 18a). 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 22 und 27 (Tb 18a). 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 35 und 36 (Tb 18c). 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 209/1, 207/2, 206, 192 und 193 (Tb 18d). 4 m seitliche BFL im Bereich der Gst. 215, 214/1, 213 und 210/2 (Tb 18d). <p>Die Festlegungen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bebauungsweise getroffen. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entspr. dem Bestreben der Gemeinde, einen Gestaltungsspielraum und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu gewährleisten, gelten für den Teilbereich 18b südlich der Kirche besondere Bestimmungen (BB1), wonach die Mindestgröße der Grundstücke bei Neuabteilungen, anstatt 400 m² in der „geschlossenen“ („g“) Bebauungsweise, 800 m² betragen soll. Durch diese Maßnahme sollen kleinteilige Grundabteilungen und intensive wohnbauliche Nutzungen und daraus allfällig resultierende Nutzungskonflikte unterbunden werden. Gleichzeitig wird den landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, sich weiterzuentwickeln (siehe auch Abschnitt 3.3.2). - Im Teilbereich 18a erfolgt die Festlegung der Baufeldabgrenzung („Festlegungsgrenze“) großteils entspr. den bestehenden Grundstücksgrenzen bzw. dem Baubestand. Im Bereich der Gst. 7 und 12 wird die Festlegungsgrenze von den angrenzenden hinteren Grundstücksgrenzen der Gst. 9 und 10 in Richtung Norden und Süden | |

weitergeführt. Im Bereich der Gst. 15-20 verläuft sie entlang des die Grundstücksgrenzen überragenden Gebäudebestandes. Im Bereich der Gst. 22 und 27 verläuft sie geradlinig entlang des Gebäudebestandes. Im Teilbereich 18b erfolgt die Festlegung der Baufeldabgrenzung („Festlegungsgrenze“) entspr. definierter Baufeldtiefen (siehe unten) bzw. entspr. den Grundstücksgrenzen. Es wird prinzipiell eine Festlegungsgrenze mit Tiefe von 40 m (im Norden) bzw. 50 m (im Süden) ausgehend von der Energiestraße angestrebt. Im Bereich geteilter Grundstücke verläuft die Baufeldabgrenzung entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

- Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung:
 - Im Bereich folgender Parz. wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt: 276, 277, 279, 3, 351, 357, 4/1, 4/2, 40
 - Weiters erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM 2020 im Hintausbereich der Gst. 4/1 und 4/2
- BS-Widmungen (Bioenergie/Bioenergie - Verwaltung und Schulung) östlich des Teilbereichs
- Gp- und Gspi-Widmung nördlich bzw. nordöstlich des Teilbereichs
- Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 8.000m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse
- Der südliche Teilbereich liegt im ÖBB-Gefährdungsbereich (50 m von Bahntrasse) sowie im ÖBB-Bauverbotsbereich (12 m)
- Öffentliche Eisenbahn südlich verlaufend
- Kenntlich gemachte Waldfläche, Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet und Siedlungsgrenze westlich verlaufend
- Geb-Widmungen im Bereich der Badeteichsiedlung westlich des Teilbereichs
- Bodendenkmäler und Denkmäler nördlich des Teilbereichs

| | |
|--|--|
| 3.4.20 Teilbereich 19 – Blatt 5 | |
| Lage | |
| Südöstlicher Siedlungsrand KG Margarethen am Moos (Leopoldigasse, Kreuzgasse) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung, gekuppelte Bebauung entlang der Leopoldigasse Großteils unbebauter Bereich - Spezifische Parzellenstrukturen: tlw. große, breite bzw. langgestreckte Gst. oder Fahnenparzellen. Kleinteilige Parzellen entlang der Leopoldigasse - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe bzw. Gewerbenutzung - Stark variierende Bauplatzgrößen zwischen 160-6.000 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau, vereinzelt 2geschoßige Bebauung - Bebauungsdichten großteils unter 40 % - BA-Widmung westlich und BW-Widmung östlich der Kreuzgasse Großflächige Aufschließungszonen (BA-A1 und BW-A10) | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise <ul style="list-style-type: none"> - Großflächig „o“ entspr. der bestehenden Bebauungen bzw. den spezifischen Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - „o,k“ im westlichen Bereich der Leopoldigasse entspr. den bestehenden Bebauungs- und Parzellenstrukturen. |
| Bebauungshöhe <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |
| Bebauungsdichte <ul style="list-style-type: none"> - 30 % Bebauungsdichte im Bereich der Aufschließungszonen, inkl. den nördlichen Bereich der BA-A1 (Aufschließung im Zuge der zeitgleich aufliegenden Flächenwidmungsplanänderung), im Hinblick auf die Siedlungsrandlage und die spezifische Grundstückskonfiguration (große, unbebaute Parz.), entspr. den Festlegungen in vergleichbaren Bereichen. - 40 % Bebauungsdichte im Bereich der restlichen BW-Widmungen und 50 % Bebauungsdichte im Bereich der restlichen BA-Widmungen, entspr. den bestehenden Dichten und Nutzungsstrukturen. Diese Festlegung orientiert sich z.T. an den Festlegungen in Größe und Struktur vergleichbarer Parzellen. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 196 und 197 überschreiten gem. DKM mit jeweils 52 und 57 % die festgelegte Dichte von 50 %. Die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen können vom Naturstand abweichen, es wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den Bauakt empfohlen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 50 % zu beachten. |



| | |
|---|---|
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörperpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | |
| <p>Baufluchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 m VBFL entlang der Leopoldigasse entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen - 4 m VBFL im restlichen Bereich entlang der Kreuzgasse entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen. Im südlichen Bereich der Leopoldigasse wird die 4 m VBFL im Hinblick auf eine allfällige Abtretung geradlinig weitergeführt. | <ul style="list-style-type: none"> - Auf den Parz. 204 und 214/2 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten. |
| <ul style="list-style-type: none"> - 4 m seitliche bzw. hintere BFL im Bereich der Gst. 194, 195, 206, 207/2, 210/1, 214/1 und 214/2, um in Hinblick auf den Übergang zwischen offener und geschlossener Bebauungsweise eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Der freizuhaltende Bauwuch entspricht dabei insgesamt der in der BKL II maximal zulässigen Bebauungshöhe von 8m. | <ul style="list-style-type: none"> - Der Baubestand überragt z.T. die festgelegte seitliche BFL. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die seitliche BFL zu beachten. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan wird der bereits freigegebene nördliche Bereich der BA-A1 (Gst. 210/1, 211, 214/1 und 214/2) als BA im Flächenwidmungsplan eingetragen und entsprechend im Bebauungsplan übernommen. - BB-Widmung im südöstlichen Teilbereich - Leopoldigasse - (BB-60dB Tag 45 dB Nacht), umgeben von Wohnbauland - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb 8.000 bzw. 9.100m zum FBP sowie im Bereich einer Startbahnachse | |



| | |
|--|--|
| 3.4.21 Teilbereich 20 – Blatt 5 | |
| Lage | |
| Südöstlicher Siedlungsrand KG Margarethen am Moos (Leopoldgasse, Neustiftgasse, Am Satzfeld) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen bzw. leicht langgestreckten Gst. - Wohnhausanlage auf Parz. 173/3 und 173/7 - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe und Gewerbenutzung auf Gst. 180 - Bauplatzgrößen großteils zwischen 600-900 m² bzw. größer (bis zu 1.400 m², über 3.000 m² im Bereich der Wohnhausanlage) <ul style="list-style-type: none"> - Zwei angrenzende unbebaute Gst. (Nr. 173/21 – 1.400 m², Nr. 173/22 - 1.163 m²) mit einer Gesamtfläche von 2.563 m² - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau, Parz. 173/7 und 173/3 3geschoßig - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - Großflächig „o“ für den gesamten Teilbereich entspr. der überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | - Das HG auf den Parz. 187 und 188 wurde im Grundlagenplan als „o“ erfasst, da die Gst. miteinander sowie mit dem Gst. 174/34 funktional verflochten sind und es sich um ein einzelnes HG handelt. Die HG auf den Parz. 173/13 und 180 wurden in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bzw. einem Wohngebäude (Gst. 180) bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Die Parz. 181, 182 und 174/37 sind funktional verflochten. Das HG auf Parz. 181 wurde in „k“ errichtet, da der gegenüberliegende Bauwiche jedoch mit einem NG bebaut ist, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | | | | | |
|--|---|--------|--------|--------|--------|
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % für annähernd den gesamten Teilbereich entspr. den Bauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. 40 % auch für die in Größe abweichenden GSt. 173/21 und 173/22, trotz deutlicher Randlage, in Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Pufferzone zur freien Landschaft. - 35 % Bauungsdichte für die in Größe und Form abweichenden GSt. 173/3 und 173/7 entspr. den bestehenden Dichten und Nutzungsstrukturen. Diese Festlegung orientiert sich zudem an den Festlegungen in Größe und Struktur vergleichbarer Parzellen. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Parz. 180 und 173/24 überschreiten mit jeweils 45 % bzw. 42 % gem. DKM die festgelegte Dichte von 40 %. Die Parz. 181 überschreitet mit 75 % gem. DKM die festgelegte Dichte von 40 %, ist jedoch funktional den Parz. 182 und 174/37 zuzuordnen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bauungsdichte von 40 % zu beachten. | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | | | | | |
| <p>Baufluchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m VBFL entlang der Leopoldigasse entspr. den bestehenden Bauungs- und Grundstücksstrukturen - 3 m VBFL im Bereich Am Satzfeld entspr. den bestehenden Bauungs- und Grundstücksstrukturen - 4 m VBFL entlang der Neustiftgasse entspr. den bestehenden Bauungs- und Grundstücksstrukturen | <ul style="list-style-type: none"> - 4 m VBFL im Bereich der unbebauten GSt. 175 und 176 entspr. den grundsätzlichen Festlegungen für die von südlich anschließend Neustiftgasse. - 4 m bzw. 5 m VBFL im westlichen Bereich entspr. der bestehenden Baukörpersituierung bzw. der abweichenden Baukörperstruktur (Wohnhausanlage und größere Gebäudehöhe im Bestand). - U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>173/14</td> <td>173/20</td> </tr> <tr> <td>173/17</td> <td>173/36</td> </tr> </table> Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 3 m VBFL zu beachten. - Auf Parz. 174/18 überragt der Baubestand die festgelegte VBFL. Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 4 m VBFL zu beachten. | 173/14 | 173/20 | 173/17 | 173/36 |
| 173/14 | 173/20 | | | | |
| 173/17 | 173/36 | | | | |



| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 6 m VBFL entlang der B60 (Leitha Straße) entspr. den bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen und zur Gewährleistung einer „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude entlang der Hauptverkehrsachse. | <ul style="list-style-type: none"> - 4 m bzw. 2 m VBFL im nördlichen Bereich (Gst. 174/32 und 174/1 bzw. Gst. 188, 187 und 174/34) entspr. der bestehenden Baukörperpersituerung und der abweichenden Grundstücksgrößen |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im westlichen Bereich Neustiftgasse/Am Satzfeld (Gst. 173/24-173/28 und 174/24-174/28), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldtiefe beträgt dabei 20 m. |
| <p>Ausfahrtsverbot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausfahrtsverbot gem. §30 (2) Z. 9 NÖ ROG 2014 entlang der B60 im Bereich der Gst. 173/3, 173/7-173/11, 174/32 und 174/33. Diese Baulandparzellen sind ostseitig über die Verkehrsfläche Am Satzfeld erschlossen. Durch das Ausfahrtsverbot sollen die bestehenden Erschließungen beibehalten und die Verkehrssicherheit sowie die Flüssigkeit des Verkehrs auf der stark befahrenen B60 gewährleistet werden. | |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung: <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Parz. 173/11 wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt. - BB-Widmung im nordöstlichen Teilbereich - Leopoldigasse (BB-60dB Tag 45 dB Nacht) - Sicherheitszone Flughafen Wien: Tb zur Gänze in 9.100m zum FBP sowie in Bereich einer Startbahnachse - Der westliche Teilbereich liegt im ÖBB-Gefährdungsbereich (50 m von Bahntrasse) - Öffentliche Eisenbahn sowie ÖBB-Bauverbotsbereich (12 m) westlich verlaufend | |

| | |
|---|---|
| 3.4.22 Teilbereich 21 – Blatt 5 | |
| Lage | |
| Südwestlicher Siedlungsrand KG Margarethen am Moos (Pater-Theresius-Siedlung - Tb 21a, Satzgasse/Mittergasse/Reisenbachgasse/Fürhappgasse - Tb 21b) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils homogene Parzellen- und Bauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen bzw. leicht langgestreckten Gst. - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen 700-900 m² (Tb 21a) und 680-1.300 m² (Tb 21b) <ul style="list-style-type: none"> - Mehrere NG/Hütten auf Gst. 101 (Vermietung), unbebaut gem. DKM2020 (Tb 21a, 2.178 m²) - Sechs großflächige, unbebaute Gst. im südlichen Tb 21b (rund 1.300 m² bzw. 3.000 m² groß) - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Kellerausbau - Bebauungsdichten großteils unter 30 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - Großflächig „o“ für den gesamten Teilbereich 21 entspr. den überwiegend in „o“ bestehenden Bauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bauungsstrukturen eingliedern. | - Die HG auf den Parz. 126/30 (Tb 21a), 137-138 und 159-160 (jeweils funktional verflochten, Tb 21b) wurden in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwiche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Die HG auf den Parz. 132 und 133 wurden in „g“ und die HG auf den Parz. 158/1 und 158/2 in „k“ errichtet (jeweils Tb 21b). Diese baugenehmigten Objekte, die in „o“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ gem. Umgebung und Bauungsplan zu beachten. |
| Bebauungshöhe - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----|------|--------|------|--------|------|--------|------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|-----|----|
| <p>Bebauungsdichte</p> <p>- 40 % für den gesamten Teilbereich entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bebauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten.</p> <p>40 % auch für die in Größe abweichenden GSt. westlich sowie südlich der Reisenbachgasse, trotz deutlicher Randlage, im Hinblick auf die durch die HBFL gewährleistete Pufferzone zur freien Landschaft bzw. entspr. den umgebenden Festlegungen, im Hinblick auf eine harmonische Eingliederung des Areals in den umgebenden Bestand.</p> | <p>- Die Parz. 132 überschreitet mit 41 % gem. DKM die festgelegte Dichte von 40 %.</p> <p>Die Parz. 137 (44 %) und 138 sowie 160 (46 %) und 159 sind jeweils miteinander funktional verflochten. Zusätzliche Bauungen können durch eine Änderung der Grundstückskonfiguration erfolgen.</p> <p>Weiters können die in der aktuellen DKM dargestellten Gebäudeflächen vom Naturstand abweichen, es wird ggf. die Überprüfung der Bebauungsdichte durch den jeweiligen Bauakt empfohlen. Generell können die baugenehmigten Objekte im Ausmaß ihrer Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parzellen ist künftig die Bebauungsdichte von 40 % zu beachten.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <p>- Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Baufluchtlinien</p> <p>- 4 m VBFL im annähernd gesamten Teilbereich entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen</p> <p>- 20 m VBFL im westlichen (Reisenbachgasse) sowie im südöstlichen (Fürhappgasse) Teilbereich 21b im Bereich der Forststraßen entlang des Reisenbach sowie entlang der Eisenbahn, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone oder „Pufferzone“ bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude.</p> | <p>- 3 m VBFL im Bereich des GSt. 92/2 (Tb 21a) entspr. der bestehenden Baukörpersituierung bzw. der abweichenden Parzellenstruktur (geringere Breite bzw. Tiefe, Eckparzelle).</p> <p>- 8 m VBFL im Bereich der GSt. 92/3, 96 und 97 (Tb 21a) entspr. der Lage im ÖBB-Bauverbotsbereich (s.u. - sonstige Anmerkungen).</p> <p>- U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL:</p> <table border="0"> <tr><td>102</td><td>93/1</td></tr> <tr><td>126/11</td><td>93/3</td></tr> <tr><td>126/21</td><td>93/4</td></tr> <tr><td>126/26</td><td>95/1</td></tr> <tr><td>126/3</td><td>95/13</td></tr> <tr><td>126/30</td><td>95/15</td></tr> <tr><td>126/31</td><td>95/16</td></tr> <tr><td>126/32</td><td>95/24</td></tr> <tr><td>132</td><td>97</td></tr> </table> <p>Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten.</p> | 102 | 93/1 | 126/11 | 93/3 | 126/21 | 93/4 | 126/26 | 95/1 | 126/3 | 95/13 | 126/30 | 95/15 | 126/31 | 95/16 | 126/32 | 95/24 | 132 | 97 |
| 102 | 93/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/11 | 93/3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/21 | 93/4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/26 | 95/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/3 | 95/13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/30 | 95/15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/31 | 95/16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126/32 | 95/24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 132 | 97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL im südlichen Bereich der Pater-Theresius-Siedlung (Tb 21a) sowie in den Bereichen Satzgasse/Mittergasse und Mittergasse/Reisenbachgasse (jeweils Tb 21b), zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Im Tb 21a beträgt die Baufeldtiefe 20 m. Im Bereich der Gst. 126/15 und 126/16 wird die HBFL, entspr. der abweichenden Grundstücksconfiguration, mit einem Abstand von 10 m parallel zur hinteren Grundstücksgrenze festgelegt. Diese wird, entspr. der geringeren Grundstückstiefe, südlich (Gst. 126/17) weitergeführt. - Im Tb 21b beträgt die Baufeldtiefe 25 m. Die Fahnenparzelle 149/2 ist funktional der Parz. 149/1 zuzuordnen und als Gartenfläche genutzt. Eine Bebauung wäre durch eine Änderung der Grundstücksconfiguration möglich. - Auf den Parz. 132, 163 und 95/13 (Tb 21b) überragt der Baubestand die festgelegte HBFL. Die HBFL wird in Hinblick auf eine von HG freigehaltene, zusammenhängende Gartenzone nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die 25 m HBFL zu beachten. |
|---|--|

Sonstige Anmerkungen

- Gspi-Widmung im zentralen Bereich der Pater-Theresius-Siedlung, Gp-Widmung westlich davon.
- Sicherheitszone Flughafen Wien: nördlicher Tb 21a in 8.000m, restlicher Teilbereich 21 in 9.100m zum FBP; Tb 21 zur Gänze im Bereich einer Startbahnachse
- Der nördliche und östliche Teilbereich liegt im ÖBB-Gefährdungsbereich (50 m von Bahntrasse). Die Gst. 92/3, 96 und 97 (Tb 21a) kommen (z.T.) im ÖBB-Bauverbotsbereich zu liegen (12 m von Bahntrasse).
- Öffentliche Eisenbahn sowie ÖBB-Bauverbotsbereich (12 m) nordöstlich und östlich verlaufend
- Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich des Reisenbach (westlich des Tb 21b)



| | |
|---|---|
| 3.4.23 Teilbereich 22 – Blatt 6 | |
| Lage | |
| Westliches Siedlungsgebiet KG Enzersdorf an der Fischa und KG Margarethen am Moos (Lagerhausstraße/Mühlbachgasse - Tb 22a, Lagerhausstraße/Fischaweg - Tb 22b, Bahngasse/B10 - Tb 22c, Bahngasse/Seilergasse - Tb 22d) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend von Straßenfluchtlinie abgerückte offene Bebauung - Großteils jeweils homogene Parzellen- und Bebauungsstrukturen: Einfamilienhäuser auf rasterförmigen bzw. langgestreckten Gst. - Großteils Wohnnutzung, vereinzelt Mischnutzung Wohnen/Gewerbe - Bauplatzgrößen großteils zwischen 550-900 m² (Tb 22a), 600-2.000 m² (Tb 22b) und 600-1.000 m² (Tb 22c-22d) <ul style="list-style-type: none"> - Vier Großflächige, unbebaute Gst. im Tb 22b (rund 1.100 m², 1.700 m² bzw. 1.800 m² groß) - Großteils 1geschoßige Bebauung mit bzw. ohne Dach-/Keller Ausbau, vereinzelt 2geschoßige Bebauung - Bebauungsdichten beinahe ausschließlich unter 35 % - Ausschließlich BW-Widmung | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend „o“ für den Teilbereich 22 entspr. den überwiegend in „o“ bestehenden Bebauungen und Parzellenstrukturen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. - „o,k“ im Bereich zwischen Lagerhausstraße und Mühlbachgasse (Tb 22a), im Bereich der Gst. 2541/1, 2541/3-2541/5 und 2546/6 (Tb 22b) sowie für den Tb 22d entspr. der überwiegend in „o“ und „k“ bestehenden Bebauungen. Mit den geplanten Festlegungen wird es ermöglicht, Gebäude und Gebäudegruppen auf dem Grundstück in der Art anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauungsstrukturen eingliedern. | <ul style="list-style-type: none"> - „eo“ für die Parz. 2380/1 (Tb 22c) entspr. der abweichenden Bebauungs- und Parzellenstruktur. - Das HG auf der o.a. Parz. wurde in „eo“ errichtet, da der freizuhaltende seitliche Bauwuch jedoch mit einem NG bebaut ist, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Das HG auf Parz. 2528/5 (Tb 22a) wurde im Grundlagenplan als „eo“ erfasst. Diese baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „eo“ bzw. „o“ gem. Bebauungsplan zu beachten. - Das HG auf Parz. 1004 (Tb 22a) wurde in „eo“ errichtet und im Grundlagenplan als „gekuppelt/kuppelbar“ erfasst. Die HG auf den Parz. 996/5 (Tb 22a) und 2586/3 (Tb 22d) wurden in „o“ errichtet, da beide seitlichen Bauwuche jedoch mit NG bebaut sind, konnte im Grundlagenplan keine Bebauungsweise gem. NÖ BÖ 2014 für die ggst. Parz. definiert werden. Diese baugenehmigten Objekte, die in „o,k“ abweichender Anordnung errichtet sind, können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist künftig die Anordnung „o“ bzw. „k“ gem. Umgebung und Bebauungsplan zu beachten. |



| | | | | | | | | | |
|--|---|------|--------|------|--------|---------|--------|--------|-------|
| <p>Bebauungshöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchgehende BKL I,II entspr. den Bebauungshöhen im Bestand und den grundsätzlichen Festlegungen bzw. Planungsabsichten im Ortsgebiet. | | | | | | | | | |
| <p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % für annähernd den gesamten Teilbereich entspr. den Bebauungsdichten im Bestand und den festgelegten Bebauungsdichten in Größe und Struktur vergleichbarer Bauplätze (größtenteils ca. 600-1.000 m² große Einfamilienhausparzellen in Siedlungsrandlage). Die Festlegung berücksichtigt teilweise deutliche Reserven für zusätzliche Bebauungen in Hinblick auf eine allfällige Nachverdichtung und sollen gleichzeitig ortsverträgliche Strukturen gewährleisten. - 35 % Bebauungsdichte für die in Größe und Form abweichenden Parz. nordwestlich der Lagerhausstraße sowie nördlich des Fischaweg entspr. den bestehenden Dichten. Diese Festlegung orientiert sich zudem an den Festlegungen für in Lage, Größe und Struktur vergleichbaren Parzellen. | | | | | | | | | |
| <p>Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbaumöglichkeit entspr. der Baukörpersituierung und den Grundstücksstrukturen. | | | | | | | | | |
| <p>Baufuchtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorwiegend 4 m VBFL in den Teilbereichen 22a und 22b entspr. der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstrukturen - VBFL entlang der Straßenfluchtlinie bzw. dem Baubestand im Tb 22c (jeweils Bahngasse bzw. Brucker Straße, entspr. dem Baubestand und der abweichenden Grundstücksconfiguration (Schmale Parz.). | <ul style="list-style-type: none"> - 5 bzw. 6 m VBFL im Tb 22a entlang der Lagerhausstraße (Gst. 2528/1-2528/8 und 998-1008) sowie 3 m VBFL im Bereich der Gst. 2548/1-2548/7 (Tb 22b) entspr. der bestehenden Baukörpersituierung. - 3m VBFL entlang der Lagerhausstraße im Bereich der Parz. 2548/1-2548/7, aufgrund der spezifischen Bebauungs- und Parzellenstrukturen. - U.a. auf folgenden Parzellen überragt der Baubestand (HG) die festgelegte VBFL: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1001</td> <td>1010/9</td> </tr> <tr> <td>1006</td> <td>2548/2</td> </tr> <tr> <td>1010/11</td> <td>2548/6</td> </tr> <tr> <td>1010/3</td> <td>996/6</td> </tr> </table> Die VBFL wird in Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbilds durch einheitliche Vorgartenmindesttiefen nicht am jeweiligen HG angepasst. Die baugenehmigten Objekte können im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten. - Der Baubestand auf Parz. 2380/2 ist ca. 3,7 m von der südlichen STFL abgerückt, die VBFL wird Richtung Osten weitergeführt. | 1001 | 1010/9 | 1006 | 2548/2 | 1010/11 | 2548/6 | 1010/3 | 996/6 |
| 1001 | 1010/9 | | | | | | | | |
| 1006 | 2548/2 | | | | | | | | |
| 1010/11 | 2548/6 | | | | | | | | |
| 1010/3 | 996/6 | | | | | | | | |



| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - 7 m VBFL im Tb 22d, entspr. dem Baubestand und der abweichenden Grundstückskonfiguration (langgestreckte Parz.). | <ul style="list-style-type: none"> - 3m VBFL zur Seilergasse (Schwadorf) im Bereich der Gst. 2819/6 und 2819/7, entspr. umgebenden Baubestand bzw. auf Grund der Verkehrsfläche (Umkehrplatz). - Die 7 m VBFL wird Richtung Süden (Gst. 2819/84) weitergeführt. Hierbei überragt das HG minimal die VBFL, das baugenehmigte Objekt kann im Ausmaß der Baugenehmigung erhalten bleiben. Bei Bautätigkeiten auf den ggst. Parz. ist künftig die festgelegte VBFL zu beachten. |
| <ul style="list-style-type: none"> - HBFL entlang der Bahngasse im Tb 22d, zur Gewährleistung einer zusammenhängenden (rückseitigen) Gartenzone bzw. eines Bereichs ohne Hauptgebäude. Neben der Regelung der Anordnung von Hauptgebäuden sollen dadurch auch umgebungstypische Baukörperproportionen gewährleistet werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldtiefe beträgt 30 m. |
| <p>Sonstige Anmerkungen</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zeitgleich mit dem Auflageverfahren zum Bebauungsplan erfolgt eine Flächenwidmungsplanänderung: <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich folgender Parz. wird die STFL entspr. einer Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Vö und BW festgelegt: 2529/2, 2532/2, 2549/1, 2549/3, 2549/4, 2549/5, 2549/6, 2586/1, 3366 - Weiters erfolgt im Bereich der Parz. 2380/1 und 2938/5 eine Anpassung des Verlaufs der Widmungsgrenzen zwischen Glf und BW - Gg-Widmung im östlichen Bereich des Tb 22a - Großflächige BB-Widmungen nördlich des Tb 22a bzw. östlich des Tb 22b - Ggü-Widmung nördlich des Tb 22c als Abschirmung zur nördlich gelegenen BB-Widmung - Sicherheitszone Flughafen Wien: Teilbereich zur Gänze in 8.000m zum FBP; Startbahnachse östlich des Tb - Die Tb 22a, 22c und 22d liegen z.T. im ÖBB-Gefährdungsbereich (50 m von Bahntrasse). Die Gst. 2528/8 (Tb 22a) und 2819/84 (Tb 22d) kommen (z.T.) im ÖBB-Bauverbotsbereich zu liegen (12 m). - Öffentliche Eisenbahn sowie ÖBB-Bauverbotsbereich (12 m) westlich bzw. östlich verlaufend - Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet im Bereich der Fischa und ihren Nebengewässern - Die Tb 22c und 22d kommen zur Gänze, der Tb 22b z.T. im NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen zu liegen. Das NAT2000-Gebiet grenzt südlich an dem Tb 22a an. - Bodendenkmal westlich an den Tb 22a angrenzend | |

| | |
|--|--|
| 3.4.24 Teilbereich 23 – Blatt 6 | |
| Lage | |
| Westliches Siedlungsgebiet KG Margarethen am Moos (Lagerhausstraße) | |
| Kurzbeschreibung Bestand | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich 23 setzt sich aus dem bestehenden Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ zusammen (Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2017, TOP 8). - Betreffend die Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Festlegungen wird auf den Erläuterungsbericht vom Mai 2017 verwiesen - Widmung BW-2WE - Der Bereich besteht aus 4 (DKM Okt. 2020) tlw. bereits bebauten Grundstücken - Festlegungen gem. Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“: <ul style="list-style-type: none"> - 40% Bebauungsdichte - Bauungsweise „o,k“ - Bauklasse I,II - 4 m VBFL | |
| Geplante Festlegungen | Davon abweichende Festlegungen bzw. Anmerkungen/Ausnahmen |
| Bebauungsweise - „o,k“ - entspricht der vormalig festgelegten Bauungsweise (siehe Teilbebauungsplan). | |
| Bebauungshöhe BKL I,II - entspricht der vormalig festgelegten Bauungshöhe (siehe Teilbebauungsplan). | |
| Bebauungsdichte 40% - entspricht der vormalig festgelegten Bebauungsdichte (siehe Teilbebauungsplan). | |
| Anbaumöglichkeit/Anbaupflicht - Anbaumöglichkeit entspr. der vormaligen Festlegung (siehe Teilbebauungsplan). | |
| Baufluchtlinien 4m VBFL - entspricht der vormalig festgelegten vorderen Baufluchtlinie (siehe Teilbebauungsplan). | |
| Sonstige Anmerkungen | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Der ggst. Teilbereich befindet sich in Siedlungsrandlage. - Ggü-Widmung (Immissionsschutz) östlich angrenzend, BB-Widmung ca. 50 m nordöstlich - Gg-Widmung nordwestlich - Sicherheitszone Flughafen Wien: Teilbereich zur Gänze in 8.000m zum FBP; Startbahnachse östlich des Tb - Der Tb liegt großteils im ÖBB-Gefährdungsbereich (50 m von Bahntrasse). - Öffentliche Eisenbahn sowie ÖBB-Bauverbotsbereich (12 m) östlich verlaufend - Kenntlich gemachte Gewässerfläche sowie HQ100-Gebiet verlaufen südlich des Tb - NAT2000-Gebiet Feuchte Ebene - Leithaauen westlich des Tb - Bodendenkmal südlich der Gewässerfläche sowie östlich der Bahntrasse | |



4 BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

4.1 Allgemeines

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen beruht auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung und den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen. Betreffend die diesbezüglichen Erläuterungen wird auf die Grundlagenpläne, die Grundlagenforschung bzw. auf die Ausführungen unter Abschnitt 1-3 im gegenständlichen Bericht hingewiesen.

Die am 25.03.2020 in Hinblick auf die beabsichtigte Erlassung eines Bebauungsplans in Kraft getretene Bausperre wird mit der Verordnung des ggst. Bebauungsplans aufgehoben.

Der bestehende Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ (KG Margarethen am Moos) wird in den Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa“ aufgenommen und hinsichtlich der Plandarstellung und der Bebauungsvorschriften durch diesen ersetzt.

Die gegenwärtig für den bestehenden Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ (Verordnung vom 27.09.2017) geltenden Bebauungsvorschriften werden durch neue, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Enzersdorf an der Fischa“ geltenden Bebauungsvorschriften ersetzt.

4.2 Bebauungsvorschriften Bebauungsplan Enzersdorf an der Fischa

In der Verordnung (siehe Verordnungsvorlage im Anhang) werden folgende Bebauungsvorschriften festgeschrieben:

1. Geltungsbereich

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

2. Mindestgröße von Bauplätzen

- 2.1. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o“), 500 m² in der gekuppelten („k“) und „einseitig offenen“ („eo“) sowie 400 m² in der geschlossenen („g“) Bauungsweise betragen.
- 2.2. Bei Fahnengrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche.
- 2.3. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 10 angeführten Baulandbereiche (BB1).

3. Mindestbreite von Bauplätzen

- 3.1. Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o“) Bauungsweise mindestens 15 m, in der gekuppelten („k“) und einseitig offenen („eo“) Bauungsweise mindestens 12 m sowie in der geschlossenen („g“) Bauungsweise mindestens 9 m betragen.
- 3.2. Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 zulässig.

4. Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen.

5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

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

6. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

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

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

7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzlichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig.

8. Freiflächen

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

9. Transportable Anlagen

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

10. Besondere Bestimmungen

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

Besondere Bestimmungen 1 (BB1)

Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 800 m² Bauungsweise betragen.

5 FOTODOKUMENTATION

Teilbereich 1

Heideweg - Blick Richtung Norden



Teilbereich 2

Mozartgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereiche 2 und 3

Julius Raab-Gasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 3

B60/Kleinneusiedlergasse - Blick Richtung Süden



Teilbereich 3

B60 - Blick Richtung Norden



Teilbereich 3

B60 - Blick Richtung Süden



Teilbereich 3

B60/Goldgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereiche 3 und 5

B60 - Blick Richtung Norden



Teilbereich 4

Bachgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 4

Bachgasse - Blick Richtung Süden



Teilbereich 4

Goldgasse - Blick Richtung Süden



Teilbereich 5

Schloßgasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 6

Reisenbachsiedlung - Blick Richtung Norden



Teilbereich 6

Reisenbachsiedlung - Blick Richtung Süden



Teilbereich 7

Litschausiedlung - Blick Richtung Westen



Teilbereiche 8 und 9

Schubertgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 9

Kellergasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 9

Kellergasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 9

Tulpengasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 10

Ulmengasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 10

Franz Binder-Gasse - Blick Richtung Süden



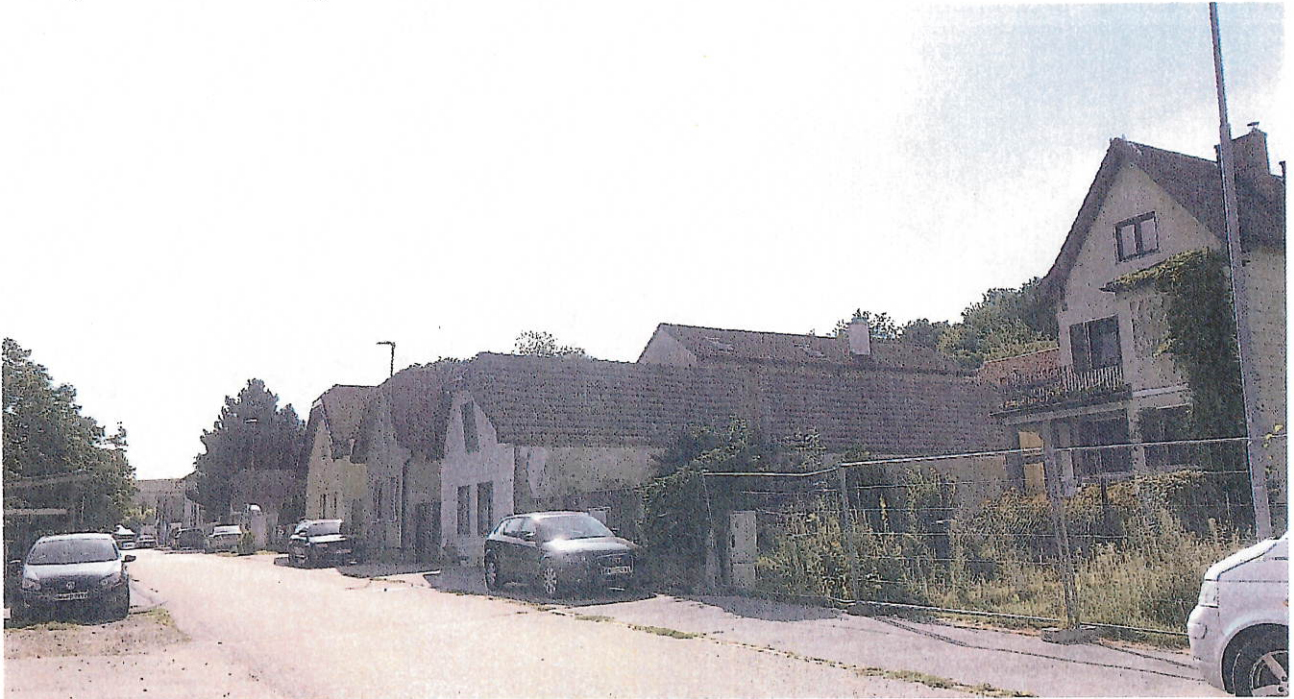
Teilbereich 10

Franz Binder-Gasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 11

Kellergasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 11

Kellergasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 12

Nelkensiedlung - Blick Richtung Osten



Teilbereich 12

Neubergsiedlung - Blick Richtung Südwesten



Teilbereich 13

Schloßparksiedlung - Blick Richtung Osten



Teilbereich 13

Schloßparksiedlung - Blick Richtung Westen



Teilbereich 14

Seefeldgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 15

Brunnengasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 15

Brunnengasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 15

Remisegasse - Blick Richtung Westen



Teilbereiche 15 und 17

Kranzlgarten - Blick Richtung Norden



Teilbereich 16

Wienerstraße - Blick Richtung Westen



Teilbereich 18

B60 - Blick Richtung Süden



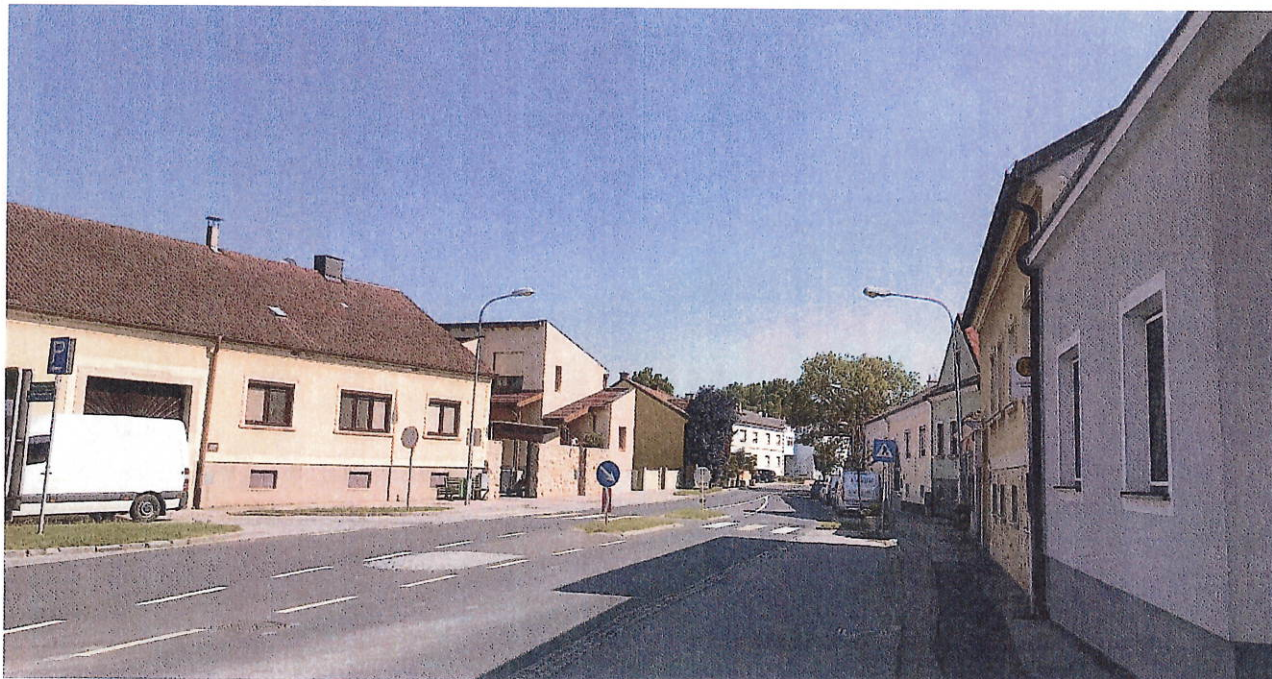
Teilbereich 18

B60 - Blick Richtung Norden



Teilbereich 18

Hauptplatz - Blick Richtung Norden



Teilbereich 18

Hauptplatz - Blick Richtung Süden



Teilbereich 18

Kreuzgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereich 18

Kreuzgasse - Blick Richtung Süden



Teilbereiche 18 und 21

B60 - Blick Richtung Norden



Teilbereiche 18 und 21

B60 - Blick Richtung Süden



Teilbereich 19

Kreuzgasse - Blick Richtung Norden



Teilbereiche 19 und 20

Leopoldigasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 20

Am Satzfeld - Blick Richtung Süden



Teilbereich 20

Neustiftgasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 21

Mittergasse - Blick Richtung Osten



Teilbereich 21

Reisenbachgasse - Blick Richtung Westen



Teilbereich 22

Bahngasse - Blick Richtung Südwesten



Teilbereich 22

Lagerhausstraße - Blick Richtung Westen



6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----------------|
| Abbildung 1: Lageplan Blatt 1; Quelle: eigene Darstellung | 6 |
| Abbildung 2: Lageplan Blatt 1; Quelle: eigene Darstellung | 7 |
| Abbildung 3: Orthofoto des Siedlungskörpers der KG Enzersdorf/Fischa. Quelle: www.basemap.at (2020)..... | 9 |
| Abbildung 4: Orthofoto des Siedlungskörpers der KG Margarethen/Moos. Quelle: www.basemap.at (2020) | 9 |
| Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2019 und Index, Quelle: Statistik Austria 2020 Fehler! Textmarke nicht definiert. | |
| Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2019, Quelle: Statistik Austria 2020, eigene Bearbeitung | Fehler! |
| Textmarke nicht definiert. | |
| Abbildung 7: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der MG Enzersdorf/Fischa, Auszug KG Enzersdorf/Fischa | 12 |
| Abbildung 8 Nutzung: Quelle: eigene Darstellung..... | 21 |
| Abbildung 9: Bauungsweise. Quelle: eigene Darstellung. | 22 |
| Abbildung 10: Geschossanzahl. Quelle: eigene Darstellung. | 23 |
| Abbildung 11: Ausschnitt Geschossanzahl; Quelle: eigene Darstellung. | 24 |
| Abbildung 12: Dachform. Quelle: eigene Darstellung. | 25 |

7 TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Bebauungsdichte gem. DKM2019 und jeweiliger Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze | 26 |
| Tabelle 2: Grundstücksgrößen gem. DKM2019 und jeweiliger Anteil an Gesamtanzahl der Bauplätze | 26 |

8 ANHANG

- Verordnungsvorlage
- Plandarstellungen:
 - Entwurf und Erläuterungsbericht:
 - R-1201/BEB/GES/Pb1 - Teilbereichsgliederung
 - R-1201/BEB/GES/Pb2 - Bauweisen gem. Bebauungsplan-Entwurf
 - R-1201/BEB/GES/Pb3 - Bebauungsdichten gem. Bebauungsplan-Entwurf
 - R-1201/BEB/GES/E01 - Entwurf zum Bebauungsplan Enzersdorf, Blatt 1-6
 - Grundlagenforschung
 - R-1201/GRLF/BEB/01 Lageplan
 - R-1201/GRLF/BEB/02 Nutzungen
 - R-1201/GRLF/BEB/03 Bauungsweise
 - R-1201/GRLF/BEB/04 Geschossanzahl
 - R-1201/GRLF/BEB/05 Dachformen
 - R-1201/GRLF/BEB/06 Bebauungsdichte
 - R-1201/GRLF/BEB/07 Grundstücksgrößen im Bauland



TEXTVORLAGE

Der Gemeinderat der Gemeinde Enzersdorf an der Fischa beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung

§ 1 Aufgrund der §29 bis §33 NÖ ROG 2014, LBGL. 3/2105 i.d.g.F., wird für das gesamte Wohnbauland gem. §1 (1) Z 4 NÖ ROG 2014 der Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa“ auf einer digitalen Plangrundlage erlassen.

Der bestehende Teilbebauungsplan „Lagerhausstraße“ wird in den Bebauungsplan „Enzersdorf an der Fischa“ aufgenommen und hinsichtlich der Plandarstellungen und der Bebauungsvorschriften durch diesen ersetzt.

§2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der von der „dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“, 2460 Bruck/Leitha, unter der Plannummer R-1201/BEB/GES/B01 verfassten, aus sechs Planblättern mit Darstellung der Legende auf Blatt Nr. 3 bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen, Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3 Die **Bebauungsvorschriften** werden wie folgt festgelegt:

1. Geltungsbereich

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

2. Mindestgröße von Bauplätzen

- 2.1. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o“), 500 m² in der gekuppelten („k“) und „einseitig offenen“ („eo“) sowie 400 m² in der geschlossenen („g“) Bauweise betragen.
- 2.2. Bei Fahnengrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche.
- 2.3. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 10 angeführten Baulandbereiche (BB1).

3. Mindestbreite von Bauplätzen

- 3.1. Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o“) Bauweise mindestens 15 m, in der

gekuppelten („k“) und einseitig offenen („eo“) Bauungsweise mindestens 12 m sowie in der geschlossenen („g“) Bauungsweise mindestens 9 m betragen.

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

4. Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen.

5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

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

6. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

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

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

7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzlichtfassade im Wohnbauland ist unzulässig.

8. Freiflächen

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

9. Transportable Anlagen

Das dauerhafte Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet.

Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

10. Besondere Bestimmungen

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

Besondere Bestimmungen 1 (BB1)

Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 800 m² betragen.

§ 4 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt 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

Angeschlagen am:.....

Abgenommen am:.....

