

## **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wolkersdorf hat in seiner Sitzung vom 22.06.2023, TOP 28, folgende Verordnung beschlossen:

## **VERORDNUNG**

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolkersdorf in den Katastralgemeinden Wolkersdorf, Obersdorf, Münichsthal und Riedenthal abgeändert (Änderungspunkte 3, 4, 5 und 6 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form bzw. Änderungspunkt 1 in - gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderter Form). Gleichzeitig werden auch die Textlichen Bebauungsvorschriften abgeändert.

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: WOLK – BÄ24 – 12451, verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Ergänzung und Abänderung der Textlichen Bebauungsvorschriften unter Punkt 11:

### 1. Gestaltung des Geländes

1.1. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist das Grundstück mit der Parz. Nr. 90/11 (KG Wolkersdorf) vor seiner Bebauung auf das Niveau der südlich angrenzenden „Johannessgasse“ bzw. der nördlich angrenzenden „Mühlgasse“ anzuheben.

1.2. Das natürliche Gelände ist insofern weitgehend zu belassen, als Geländeänderungen ein Ausmaß von 1 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen. Ausgenommen sind Geländeänderungen zur Errichtung von Wasserbecken (Gartenteichen, Schwimmbecken, o.a.), sowie „BB“- bzw. „BI“- Flächen südwestlich der Bahnlinie in den Katastralgemeinden Wolkersdorf und Obersdorf sowie die „BB“- bzw. „BI“- Flächen zwischen der L12, der L6 und dem Straßenzug „Wasserlauf“.

1.3 Im Bereich der Parzelle 2880 (KG. Wolkersdorf) muss das Niveau der Erdgeschoßoberkante über 175,3m ü.A liegen.

## 2. Werbeeinrichtungen, Kleinbauten und Einfriedungen

2.1. Die Errichtung von Plakatwänden ist im „Bauland-Wohngebiet (BW)“, im „Bauland- Kerngebiet (BK)“, im „Bauland-Agrargebiet (BA)“ und im Grünland verboten (ausgenommen zeitlich befristete Baustellenabgrenzungen).

2.2. Im Wohnbauland ist die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen im Bereich der betreffenden Gebäude sind davon nicht berührt.

2.3. Die Errichtung von Parabolantennen ist straßenseitig nur dann gestattet, wenn die Antenne von der Straße nicht einsehbar ist.

## 3. Sonderregelungen für die zulässige Bebauungsdichte, Bauungsweise und Gebäudehöhe sowie Mindestbauplatzgröße

3.1. In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte „GFZ“ (Geschoßflächenzahl) bezeichneten Flächen ist die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche wie folgt zu ermitteln:

- a) Bauplätze bis zu einer Fläche von 400m<sup>2</sup>:  $GFZ = 1,05 - (\text{Bauplatzgröße}/1350)$
- b) Bauplätze über 400m<sup>2</sup> und unter 1000m<sup>2</sup>:  $GFZ = 0,95 - (\text{Bauplatzgröße}/2000)$
- c) Bauplätze ab 1000m<sup>2</sup>:  $GFZ = 0,45$

3.2. Mindestbauplatzgröße: Das Ausmaß von im Zuge einer Teilung bzw. Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 330m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

3.3. In den im Bebauungsplan mit der Bauungsweise „eos“ (einseitig offene Sonderbauungsweise) bezeichneten Flächen sind alle Gebäude an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte Grundstücksgrenze anzubauen. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze kann mit einem Nebengebäude angebaut werden.

3.4. In den im Bebauungsplan mit der Bauungsweise „SB1“ (Sonderbauungsweise Presshäuser) bezeichneten Flächen ist ein erforderlicher Abstand der Gebäude zu seitlichen Grundgrenzen aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der überwiegend unterirdischen Lage der Presshäuser nicht festgelegt.

3.5. Bei der Errichtung von Reihenhaus- oder reihenhausartiger Bebauung im Bereich der Parz. Nrn. 2396/1, KG Wolkersdorf, bzw. 1269, KG Obersdorf (Stand nach Grundstücksvereinigung) ist die Längsseite der Hauptgebäude zwischen „Ost-West“ und „Süd- Nordwest“ auszurichten.

## 4. Abstellanlagen, Nebengebäude und Kleingaragen

4.1. Auf unbebauten Parzellen im Wohnbauland dürfen Wohnwägen und mobile Heime nicht auf- und abgestellt werden. Ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4.2. Auf bebauten Grundstücken dürfen Wohnwägen und mobile Heime nicht im vorderen Bauwich auf- und abgestellt werden.

### 4.3. Kleingaragen und Stellplätze

4.3.1. Kleingaragen dürfen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sind aber mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingarage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Falls eine Kleingarage in einem größeren Abstand als 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet wird, darf unmittelbar an der Straßenfluchtlinie auf einer Tiefe von 5m der Zufahrtbereich zur Garage ebenfalls nicht eingefriedet werden.

4.3.2. Wird keine Kleingarage errichtet, ist bei offener und gekuppelter Bebauungsweise ein Pkw-Stellplatz im seitlichen Bauwich direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, der ebenfalls zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

### 4.3.3. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne des § 63 (1) der NÖ Bauordnung 2014 bzw. § 30 (2) Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

4.3.3.1. Die Mindestanzahl der zu errichtender Stellplätze pro Wohneinheit wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen bis 55,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,0 Stellplatz pro Wohnung
- Für Wohnungen über 55,0m<sup>2</sup> bis 150,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung
- Für Wohnungen über 150,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung und zusätzlich ist pro weiterer angefangener 100,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

4.3.4. Im Bereich der Parz.Nrn. 27/1 und 29/1 (KG. Pföding) dürfen Garagen aufgrund der Hanglage auch bis an die Straßenfluchtlinie heran errichtet werden (Abrücken von der Straßenfluchtlinie um 5m nicht erforderlich).

## 5. Altortgebiete

5.1. Das Überputzen oder Vermauern von erhaltenswürdigen Darstellungen, von Krag- oder Ziersteinen, Steingewänden von Fenstern, Türen und Toren, ist untersagt.

5.2. Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss vorgesehen werden.

5.3. Das Erdgeschoss ist so auszuführen, dass ein ausreichender optisch wirksamer tragender Mauerwerkskörper erhalten bleibt (mindestens 25% der Gesamtlänge der Gebäudefront).

5.4. Sämtliche Gebäude im Altortgebiet sind mit Steildächern mit Dachneigungen von mind. 37° auszuführen. Sonderdachformen sind dann zulässig, wenn sie sich harmonisch in den umgebenden Baubestand einfügen. Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material (z.B. Ziegel) zulässig. Dachdeckungsmaterial aus Pappe und Bitumenpappe ist nicht zulässig.

5.5. Dachvorsprünge sind nicht zulässig. Es sind Gesimse auszuführen.

5.6. Abstellanlagen im Freien sind nur zulässig, wenn sie durch Gebäude oder Mauern von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt sind.

## 6. Altortgebiete „Presshäuser“

6.1. Die im Plan als „Bauland-Sondergebiet (BS) – Presshäuser ohne Wohnnutzung“ ausgewiesenen Kellergassenbereiche sind ident mit dem „Altortgebiet Presshäuser“.

Diese Bereiche sind in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild zu erhalten. Umbauten für die Errichtung oder Vergrößerung (auch in Form der Zusammenlegung mehrerer Keller) von Buschenschanken oder gewerblichen Gastronomiebetrieben sind nur dann zulässig, wenn dadurch das charakteristische Gepräge nicht beeinträchtigt wird.

6.2. Jedem Keller muss im Falle von Umbauten bezüglich Form und Größe sein äußeres Erscheinungsbild erhalten werden. Keller, die durch bereits erfolgte negative Veränderungen nicht mehr dem überlieferten Erscheinungsbild der jeweiligen Kellergasse entsprechen, sind bei Neu-, Zu- oder Umbauten der erhaltenswerten historischen Bausubstanz der Umgebung anzugleichen und im Sinne einer Wahrung des charakteristischen Gefüges zu gestalten.

## 7. Grün- und Freiflächen

7.1. Im Bebauungsplan als „Freifläche“ gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu gestalten:

Signatur „F“: Freihaltestreifen entlang von Gewässern

Signatur „F1“: Böschungfläche

Signatur „F2“: Vorgarten

7.2. Der im Bebauungsplan festgelegte „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktion „Emissions- und Immissionsschutz“ im Bereich der Parzellen 2952/4, .181, .399 (KG Obersdorf) ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

An der Grenze zum nördlich anschließenden „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ist ein durchgehender Lärmschutz in Form einer massiven Mauer ohne Öffnungen mit einer Mindesthöhe von 2,5m zu errichten.

### 7.3. Freifläche „F2“

Die Freifläche ist als Vorgarten zu gestalten und zumindest mit einem Sockel in einer Mindesthöhe von 20cm einzufrieden. Er darf durch eine Hauszufahrt von max. 4m Breite unterbrochen werden, sofern diese die einzige Zufahrt darstellt.

## 8. Sonderbestimmungen

8.1. Spezielle Bebauungsvorschriften für den zwischen Withalmstraße, Panzergraben, Boindlfeld und Gärtnersteg liegenden Baulandbereich:

Im Bereich mit der Bebauungsdichte 50% und offener Bauweise parallel zur „Boindlfeldstraße“ sind 2 mindestens 5m breite, in Richtung „Boindlfeldstraße“ orientierte Durchgänge durch die Gebäudezeile im Erdgeschoß oder zwischen 2 Gebäuden vorzusehen.

Im Bereich mit der Bebauungsdichte 60% und offener Bauweise an der „Withalmstraße“ ist 1 mindestens 5m breiter, in Richtung „Withalmstraße“ orientierter Durchgang durch das Gebäude im Erdgeschoß oder zwischen 2 Gebäuden vorzusehen.

## 9. Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich des „Grünland-Grüngürtels – Immissionsschutz und Oberflächenentwässerung (Ggü-6)“ ist im Siedlungserweiterungsgebiet „In Kirchbergen“ westlich der L3125 ein baulicher Schallschutz in Form einer durchgehend begrünten Einfriedungsmauer zu errichten.

## 10. Hintere Baufluchtlinien

Auf Baulandflächen zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der hinteren Baufluchtlinie ist nur die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3m zulässig. Die Schaffung von neuen Bauplätzen ist nicht gestattet.

## 11. Bezugsniveau

### 11.1 Bezugsniveau Kirchbergen

11.1.1 Im Bereich der Siedlung „In Kirchbergen“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

11.1.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: WOLK – BÄ21 – 11903 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraßen dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Für die Fahnengrundstücke ist nicht das direkt an der Straßenfluchtlinie geplante Niveau der Verkehrsfläche maßgeblich für die Ermittlung des Bezugsniveaus, sondern die davon abgeleiteten, direkt im Grundstück eingetragenen Höhenkoten.

Wolkersdorf, 25. Juli 2023

Ergänzend zu diesen Höhenkoten werden entlang des „Grünland – Grüngürtels – Immissionsschutz und Oberflächenentwässerung (Ggü-6)“ parallel zur „Landesstraße B7“ bzw. entlang der Baulandwidmungsgrenze parallel zur „Kellergasse“ ebenfalls Geländehöhen festgelegt. Das Bezugsniveau der Baulandflächen ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den auf den einzelnen Grundstücken festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

### 11.2 Bezugsniveau Riedenthal „In Prandnern“ Parzelle 691/1

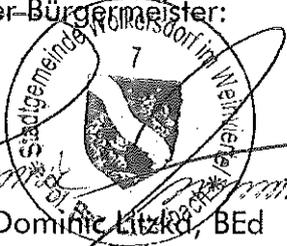
11.2.1 Im Bereich der Parzelle 691/1 in der KG. Riedenthal wird für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereich ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

11.2.1 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: WOLK – BÄ24 – 1 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte an den Eckpunkten der Parzelle 691/1 entlang der Straßenfluchtlinie bzw. den Grundstücksgrenzen basieren auf dem endgültigen Niveau der nördlich anschließenden Erschließungsstraße bzw. dem Niveau der angrenzenden Grundstücke und bilden die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der Baulandfläche (Parzelle 691/1). Das Bezugsniveau der Baulandfläche ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den an den Eckpunkten des Grundstücks festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

§ 4: Die Plandarstellung sowie die textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

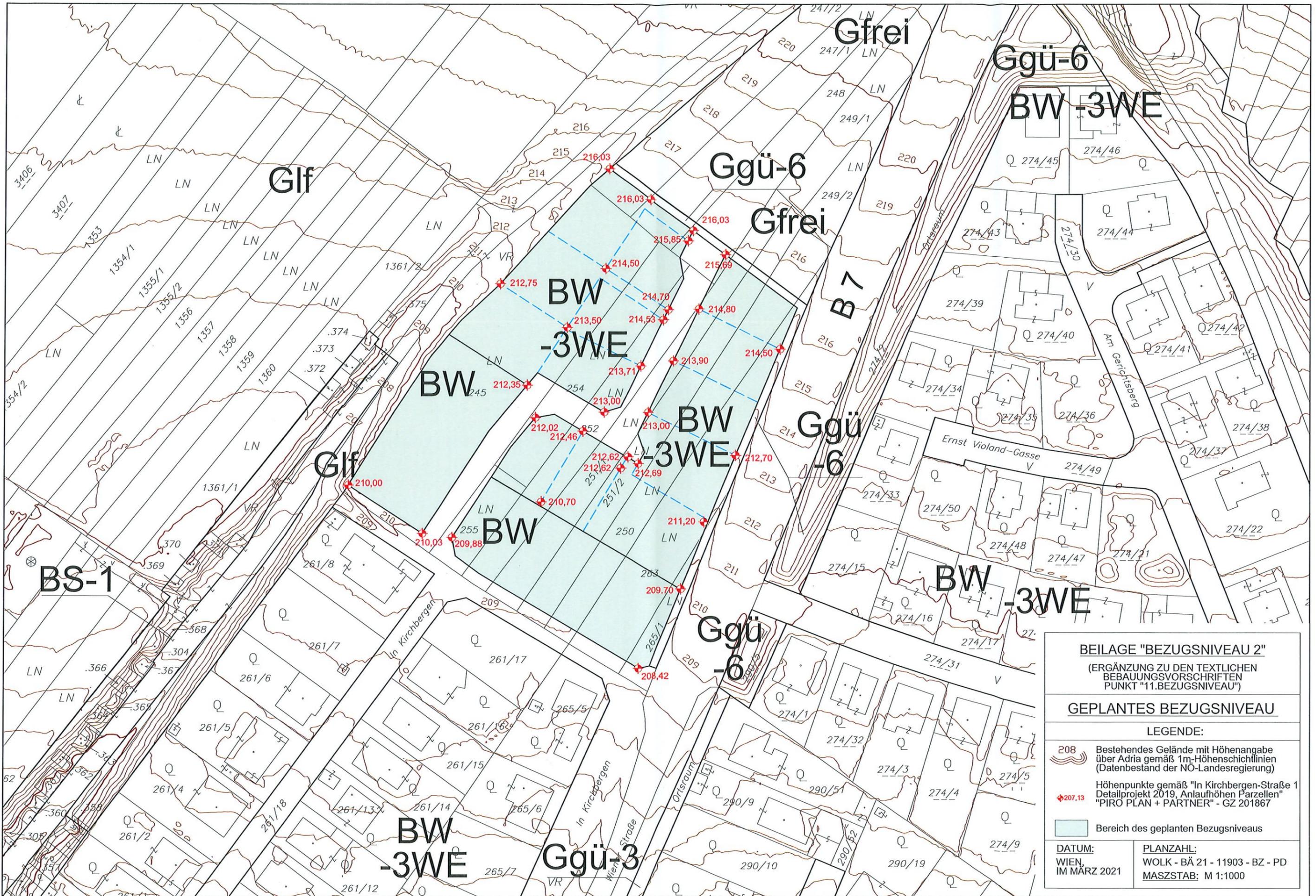
§ 5: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-12, am 25.07.2023 in Kraft.

Der Bürgermeister:  
  
Ing. Dominic Litzka, BEd

Angeschlagen am: 10.07.2023

Abgenommen am: 25.07.2023



**BEILAGE "BEZUGSNIVEAU 2"**

(ERGÄNZUNG ZU DEN TEXTLICHEN  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
PUNKT "11.BEZUGSNIVEAU")

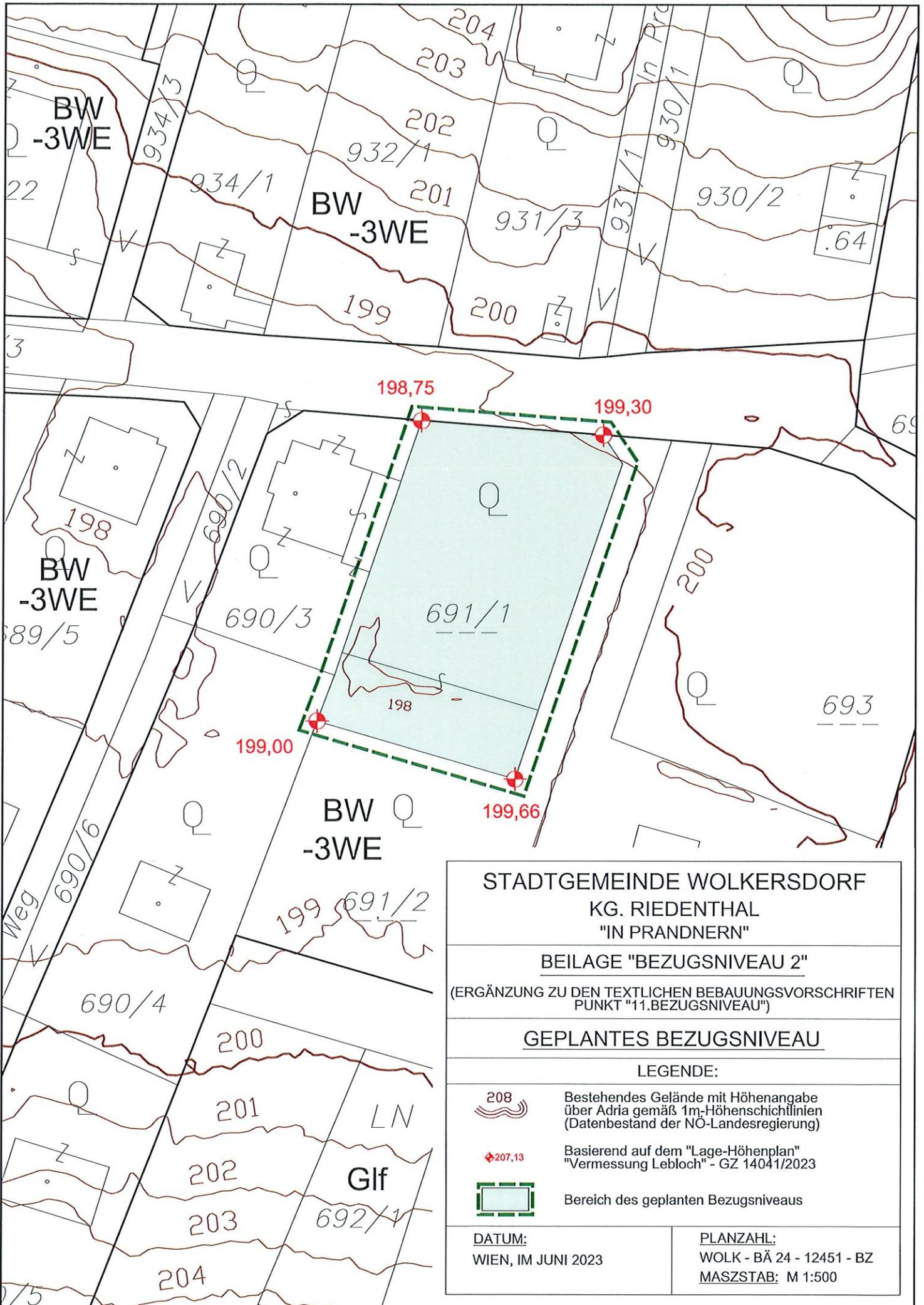
**GEPLANTES BEZUGSNIVEAU**

LEGENDE:

-  208 Bestehendes Gelände mit Höhenangabe über Adria gemäß 1m-Höhenschichtlinien (Datenbestand der NÖ-Landesregierung)
-  207.13 Höhenpunkte gemäß "In Kirchbergen-Straße 1 Detailprojekt 2019, Anlaufhöhen Parzellen" "PIRO PLAN + PARTNER" - GZ 201867
-  Bereich des geplanten Bezugsniveaus

DATUM:  
WIEN,  
IM MÄRZ 2021

PLANZAHL:  
WOLK - BÄ 21 - 11903 - BZ - PD  
MASZTAB: M 1:1000



<b>STADTGEMEINDE WOLKERSDORF</b> <b>KG. RIEDENTHAL</b> <b>"IN PRANDNERN"</b>	
<b>BEILAGE "BEZUGSNIVEAU 2"</b> (ERGÄNZUNG ZU DEN TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN PUNKT "11.BEZUGSNIVEAU")	
<b>GEPLANTES BEZUGSNIVEAU</b>	
<b>LEGENDE:</b>	
	208 Bestehendes Gelände mit Höhenangabe über Adria gemäß 1m-Höhenschichtlinien (Datenbestand der NÖ-Landesregierung)
	207,13 Basierend auf dem "Lage-Höhenplan" "Vermessung Lebloch" - GZ 14041/2023
	Bereich des geplanten Bezugsniveaus
<b>DATUM:</b> WIEN, IM JUNI 2023	<b>PLANZAHL:</b> WOLK - BÄ 24 - 12451 - BZ <b>MASZSTAB:</b> M 1:500