Gemeinde Mitterndorf a. d. Fischa

Hauptstraße 21
A-2441 Mitterndorf a. d. Fischa
Tel.: 02234-78413
www.mitterndorf.at

Entwurf zur Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Baulandbereich

GZ: 2441 08 10/21-BP

Bad Vöslau, im Dezember 2023

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation 5
2. Plangrundlage 6
3. Grundlagenforschung und Bestandsanalyse 6
3.1 Lage und Plangebietsabgrenzung 6
3.2 Plandarstellung und Inhalte 7
3.3 Ergebnisse der Bestandsanalyse 8
4. Grundsätzliche Leitlinien zum Bebauungsplanentwurf 17
5. Inhalte des Bebauungsplans 17
5.1 Flächenwidmung, Kenntlichmachungen 17
5.2 Bebauungsweise, -höhe und -dichte 17
5.3 Bereiche hinterer und seitlicher Bauwiche 23
5.4 Baufluchtlinien 26
5.5 Pflicht zum Anbau an Straßen- oder Baufluchtlinien 26
5.6 Frei-, KFZ-Flächen 26
6. Bebauungsvorschriften 27
6.1 Änderung bzw. Neufassung der Bestimmungen zu Mindestbauplatzgrößen *(Z 1.1 der Bebauungsvorschriften)* 28
6.2 Änderung bzw. Neufassung der Bestimmung zur Mindestanzahl von PKW-Stellplätzen *(Z 2.1)* 29
6.3 Einführung einer Bestimmung zur Reduktion der Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen *(Z 2.2)* 29
6.4 Einführung einer Begrenzung oberirdischer PKW-Stellplätze *(Z 2.3)* 29
6.5 Einführung einer Untersagung von PKW-Abstellplätzen in „Bereichen seitlicher und hinterer Bauwiche“ (Z 2.4) 30
6.6 Einführung einer Verpflichtung zur Baumpflanzung im Bereich oberirdischer PKW-Stellplätze *(Z 2.5)* 30
6.7 Einführung einer Bestimmung zur Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen *(Z 2.6)* 30
6.8 Regelung zum Erhalt natürlicher Geländeverhältnisse (Z 3.1) 31
6.9 Regelungen betreffend Fernsehantennen und Parabolantennen *(Z 3.2)* 31
6.10 Einführung einer Bestimmung für den höchsten Gebäudepunkt *(Z 3.3)* 31
6.11 Einführung einer Untersagung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden im vorderen Bauwich *(Z 3.4)* 31
6.12 Einführung einer Regelung über Anzahl und Dimension von Ein- und Ausfahrten *(Z 3.5)* 32

6.13 Regelung zur Aufstellung transportabler Anlagen (Z 3.6) 32
6.14 Regelung zur Errichtung von Plakatwänden und Reklametafeln 32
6.15 Einführung einer Bestimmung über „Bereiche seitlicher und hinterer Bauwiche“ (Z 4.1) 33
6.16 Einführung von Bestimmungen über Einfriedungen *(Z 5.1)* 33
6.17 Einführung einer Verpflichtung zur Offenhaltung von Ein- und Ausfahrten *(Z 4.2)* 33
6.18 Einführung einer Regelung von Freiflächen *(Z 6.1)* 34
6.19 Einführung einer Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund *(Z 6.2)* 34
6.20 Einführung von Bestimmungen über die Versiegelung von Bauplatzflächen *(Z 6.3)* 34
6.21 Einführung von Bestimmungen zu Dachbegrünung und/oder Dachphotovoltaikanlagen *(Z 7.1)* 35

Gemeinde Mitterndorf a. d. Fischa

Hauptstraße 21
A-2441 Mitterndorf a. d. Fischa
Tel.: 02234-78413
www.mitterndorf.at

Erläuterungsbericht zur Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Baulandbereich

GZ: 2441 08 10/21-BP

Bad Vöslau, im Dezember 2023

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

1. Ausgangssituation

Mit Schreiben vom 9. Mai 2023 wurde das ZT-Büro „raum und plan“ Dipl.-Ing. Josef Hameter, Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30.11.2021 von der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Baulandbereich der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa beauftragt.

Wesentliche Ziele der Planung stellten dabei

- die Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa,
- eine weitgehende Bedachtnahme auf die bestehenden, ortstypischen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten,
- eine verstärkte Berücksichtigung des identitätsstiftenden Erscheinungsbildes des Ortskernes,
- die Hintanhaltung strukturunverträglicher Bebauungsformen in Bereichen geringer Nutzungs- bzw. Bebauungsdichte,
- die Ermöglichung zeitgemäßer Bebauungsformen und notwendiger Verdichtungsmaßnahmen in dafür geeigneten Bereichen,
- die Berücksichtigung der Planungsziele des Bodensparens und der Klimawandelanpassung, sowie
- die Bedachtnahme auf bereits bestehende Regelungen von rechtsgültigen Teilbebauungsplänen

dar.

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa verfügt derzeit über keinen flächendeckenden Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Für drei Bereiche innerhalb des Gemeindegebietes stehen allerdings Teilbebauungspläne in Rechtskraft.

Diese bereichsweisen Verordnungen sind in nachstehender Tabelle jeweils nach Geltungsbereich, Datum der Erlassung der Verordnung und Anmerkung zum Geltungsbereich aufgelistet:

Tabelle: Rechtsgültig verordnete (Teil-)Bebauungspläne bzw. Verordnungen für Teilbereiche des Gemeindegebietes von Mitterndorf an der Fischa

Bezeichnung	Rechtsstand	Geltungsbereich
„Kastnerwiese“	Erstmalig erlassen: *März 1993* Zuletzt abgeändert: *20.6.2023*	Bereich nordöstlich der Brunnenwiesengasse zwischen Fischa und Bahntrasse
„Neumitterndorf“	Erstmalig erlassen: *2007* Zuletzt abgeändert: *Juni 2017*	Gesamte Siedlungssplitter im Nordosten des Gemeindegebiets an der Grenze zu Gramatneusiedl
„Hofwiese“	Erstmalig erlassen: *Mai 2012* Zuletzt abgeändert: *Juni 2017*	Bereich zwischen Fischa im Nordwesten, Grüngürtel-Emissionsschutz im Nordosten, Unterwaltersdorfer Straße im Südosten und Siedlungsgrenze im Südwesten

Zu den verordneten Bebauungsvorschriften ist anzumerken, dass sie inhaltlich teilweise unterschiedliche Planungsansätze verfolgen und für konkret definierte, in der räumlichen Ausprägung tendenziell heterogene Bereiche von Mitterndorf an der Fischa festgelegt wurden.

Eine flächendeckende, detaillierte und weitestgehend einheitliche Planung für den gesamten Geltungsbereich des nunmehr angedachten Bauungsplanes für den gesamten Baulandbereich in planlicher (Plandarstellungen) und textlicher Form (Bebauungsvorschriften) erscheint dabei zweckmäßig.

In der Folge werden daher die grundsätzlichen Rahmenbedingungen, Arbeitsschritte sowie die gestalterischen Ziele und Maßnahmen, die im Zuge der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes und der damit verbundenen Vorgaben für die künftige Bebauung zum Tragen gekommen sind, näher erläutert.

Bausperre vom 2.12.2020

Am 02.12.2020 wurde eine Bausperre für Teile des Wohnbaulandes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa erlassen. Den Geltungsbereich dieser Verordnung stellt das gewidmete Wohnbauland der KG Mitterndorf dar, das nicht von den Teilbebauungsplänen „Hofwiese“ oder „Kastnerwiese“ abgedeckt wird.

Ziel der Bausperre ist der nachhaltige Schutz der ortsbildprägenden Strukturen bzw. die Wahrung strukturverträglicher Bebauungsstrukturen. Da das Siedlungsgebiet Mitterndorfs zum Zeitpunkt der Erlassung nur bereichsweise von Bebauungsplänen abgedeckt ist, wird die Erstellung eines flächendeckenden Bebauungsplanes zur Regelung der Bebauung und Verkehrserschließung als Mittel zur Zielerreichung angeführt.

Als wichtige zu erarbeitende Inhalte nennt die Verordnung der Bausperre die weitgehend flächendeckende Ausweisung von Mindest- bzw. Höchstausmaßen von Bauplätzen, Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Bauklassen bzw. höchstzulässigen Gebäudehöhen, Bauwichen und Freiflächen.

2. Plangrundlage

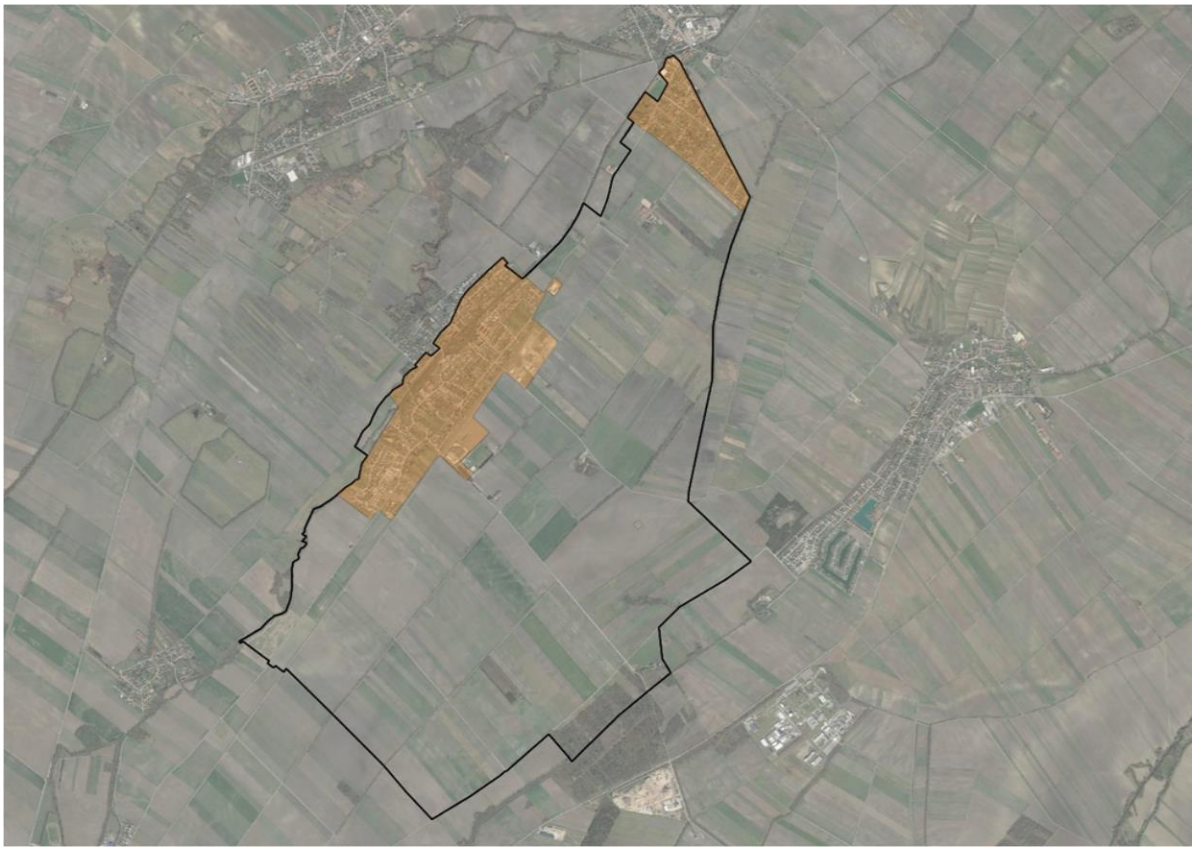
Als Plangrundlage wurde die vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) erstellte Digitale Katastermappe (DKM) für das Planungsgebiet von der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa mit Stand Jänner 2022 zur Verfügung gestellt.

3. Grundlagenforschung und Bestandsanalyse

3.1 Lage und Plangebietsabgrenzung

Da es sich um einen Gesamtbebauungsplan handelt umfasst das Planungsgebiet das gesamte gewidmete Bauland, sowohl im Hauptort Mitterndorf an der Fischa als auch im Ortsteil Neumitterndorf. Die Fläche des Siedlungsgebietes beträgt zusammen in etwa 156,5 ha. Da die Gemeinde nur aus einer Katastralgemeinde besteht, ist das gesamte Planungsgebiet Teil dieser Katastralgemeinde. Das Planungsgebiet umfasst derzeit etwa 1.200 Grundstücke.

Abbildung 1: Verortung des Planungsgebiets, Siedlungsgebiet in orange



Quelle: Google Satellite, eigene Darstellung, 2023

Innerhalb der Gemeinde ist das Siedlungsgebiet klar abgegrenzt. Im Hauptort stellt die Bahntrasse der Pottendorfer Linie die Grenze des Wohnbaulandes dar, östlich der Gleise befinden sich Betriebsgebiet sowie landwirtschaftliche Flächen. Das Siedlungsgebiet liegt tendenziell nahe der Gemeindegrenze. An den Bereich des Hauptortes westlich der Fischa schließen Siedlungsteile der Nachbargemeinden Gramatneusiedl und Moosbrunn an. Räumlich sind diese Siedlungsteile enger mit dem Hauptort von Mitterndorf als mit ihren jeweiligen Hauptorten verbunden. Der Ortsteil Neumitterndorf grenzt ebenfalls direkt an Siedlungsgebiet von Gramatneusiedl an.

Das gesamte Gemeindegebiet, und somit auch das Planungsgebiet, weist eine überwiegend ebene Topographie auf. Die wichtigen strukturgebenden Elemente Fischa, die Landesstraße L4043 und die Bahntrasse – eine Nebenstrecke der Pottendorfer Linie – verlaufen von Südwest nach Nordost parallel durch das Gemeindegebiet. Während der Verlauf der Fischa außerhalb der Siedlung fast vollständig begradigt ist, sind im Ortsgebiet des Hauptortes stellenweise noch mäandrierende Seitenarme erhalten. Daraus ergeben sich wichtige Grünraume, wie etwa im Bereich der Philipp Haas-Gasse.

3.2 Plandarstellung und Inhalte

Gemäß §29 Abs. 1 NÖ-ROG 2014 hat die Festlegung eines Bebauungsplanes auf der Basis einer ausreichenden Grundlagenforschung und den Inhalten des jeweils gültigen örtlichen Raumordnungsprogrammes zu erfolgen.

Die Grundlagenforschung, die der Erstellung dieses Bauungsplanes zugrunde liegt, gliedert sich in mehrere Teile. Zum einen wurden die bereits rechtskräftigen Teilbebauungspläne für Abschnitte des Planungsgebietes herangezogen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse der Erhebung herangezogen, die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (2021-2022) erfolgt ist. Die damals erhobenen Daten wurden für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf ihre Aktualität überprüft, ergänzt und aktualisiert. Im Zuge der Erhebung wurden insbesondere umfangreiche Begehungen vor Ort, eine Fotodokumentation, Abstimmungen mit der Baubehörde und erforderliche GIS-basierte Analysen durchgeführt.

Die erhobenen Informationen und erforderlicher Analysen umfassen folgende Inhalte:

- Bebauungsstruktur und Ortsbild
    - Gebäudenutzung (inkl. Betriebsart und Bezeichnung bei betrieblicher Nutzung)
    - Geschoßanzahl
    - Gebäudehöhe (in Meter)
    - Bebauungsdichte
    - Gebäudestellung und Siedlungsstruktur
- Flächennutzung
    - Betrieblich genutzte Flächen
    - Nutzung privater Freiflächen
    - Nutzung sonstiger Flächen
- Öffentlicher Straßenraum
    - Funktion der Verkehrsflächen
    - Straßenraumgestaltung
    - Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

3.3 Ergebnisse der Bestandsanalyse

3.3.1 Nutzungen

Der überwiegende Großteil der Siedlungsfläche dient dem Wohnen, sowohl in der Form von Einfamilienhausbebauung als auch vereinzelt Geschoßwohnbau. Davon abweichende Nutzungen sind im Ortsgebiet nur teilweise anzutreffen und erfüllen überwiegend Funktionen der sozialen Infrastruktur, Verwaltung oder Deckung der Grundversorgung, darunter z.B.:

- Gemeindeamt (Hauptstraße 21)
- Volkschule (Hauptstraße 28)
- Kindergarten (Brunnenwiesengasse 36, Bahnstraße 6b)
- Feuerwehr (Zur Wehr 8)
- Nahversorger (Hauptstraße 32)
- Kultursaal (Hauptstraße 21)

Wie aus dieser Aufzählung hervorgeht, konzentrieren sich viele dieser Nutzungen auf den Ortskern. Am Siedlungsrand befinden sich einige weitere Nutzungen für die Öffentlichkeit, wie der Friedhof (Friedhofstraße), ein Abfallwirtschaftszentrum des GVA Baden und Sportstätten wie ein Fußballplatz (Heideweg 4) oder eine Tennishalle (Mitterndorfer Straße 6b).

Darüber hinaus sind im Siedlungsgebiet noch stellenweise durchaus weitläufige landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden.

Betriebliche Nutzungen konzentrieren sich vorrangig in Bereichen östlich der Bahntrasse, eine Ausnahme davon bildet ein Betrieb (Teppichzentrum) in der Lagerstraße 48, der ebenfalls als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmet und genutzt ist und sich inmitten von Wohnbauland befindet.

Abbildung 2: Baulandwidmungen im Gemeindegebiet

Quelle: eigene Darstellung, 2023

3.3.2 Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Mitterndorf an der Fischa weist überwiegend homogene Bebauungsstrukturen auf, wobei die Einfamilienhausbebauung klar dominiert. Davon abweichende Siedlungsformen können jedoch stellenweise ebenfalls identifiziert werden.

Insbesondere im Bereich der Hauptstraße sind noch Teile der historisch gewachsenen Dorfstruktur erhalten. Diese Form zeichnet sich durch direkt an die Straßenflucht errichtete Gebäude mit größtenteils geschlossener Front aus. Die Bebauungsdichte ist in diesem Bereich höher als im restlichen Gemeindegebiet, während sich die Bebauungshöhe nicht markant davon abhebt.

Abbildung 3: Hauptstraße Blick Richtung Westen

Quelle: eigene Aufnahme, 2018

An mehreren Stellen im Hauptort, wie in der Trentino-Straße, der Lagerstraße und am Schulweg finden sich Wohnhausanlagen als Geschoßwohnbauten. Eine Anlage gibt es auch in Neumitterndorf. Die dominante Größenordnung der betreffenden Wohnbauten umfasst drei bis vier oberirdische Geschoße.

Abbildung 4: Geschoßwohnbau, Trentinostraße

Abbildung 5: Geschoßwohnbau, Mitterndorferstr. 17

Quelle: eigene Aufnahme, 2018

Im Hauptort befindet sich weiters eine Reihenhaussiedlung (Mühlgarten), die unweit der Hauptstraße situiert ist. Durch die knappe Grundstücksbemessung und die geschlossene Bauweise ergibt sich dabei trotz der vergleichsweise kleinteiligen Bebauung eine hohe Bebauungsdichte. Im Zuge der Bebauung der „Hofwiese“ sind in den letzten Jahren auch dort weitere Reihenhaussiedlungen entstanden.

Die Hofwiese, der Siedlungsbereich im Süden des Hauptortes, stellt einen Schwerpunkt der Mitterndorfer Siedlungsentwicklung der letzten Jahre dar. Auf dem Areal sind sowohl Wohnbauprojekte verschiedener Bauträger:innen, sowie private Bauprojekte umgesetzt worden. Der Fokus liegt dabei auf Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Zwei Projekte im Gebiet sind dem Geschoßwohnbau zuzuordnen, weisen bezüglich Kubaturen aber eine moderate Höhenentwicklung auf und passen sich so in die restliche Bebauung ein.

Abbildung 7: Hofwiese

Abbildung 6: Hofwiese, Erlau-Gasse 5

Quelle: eigene Aufnahme, 2023

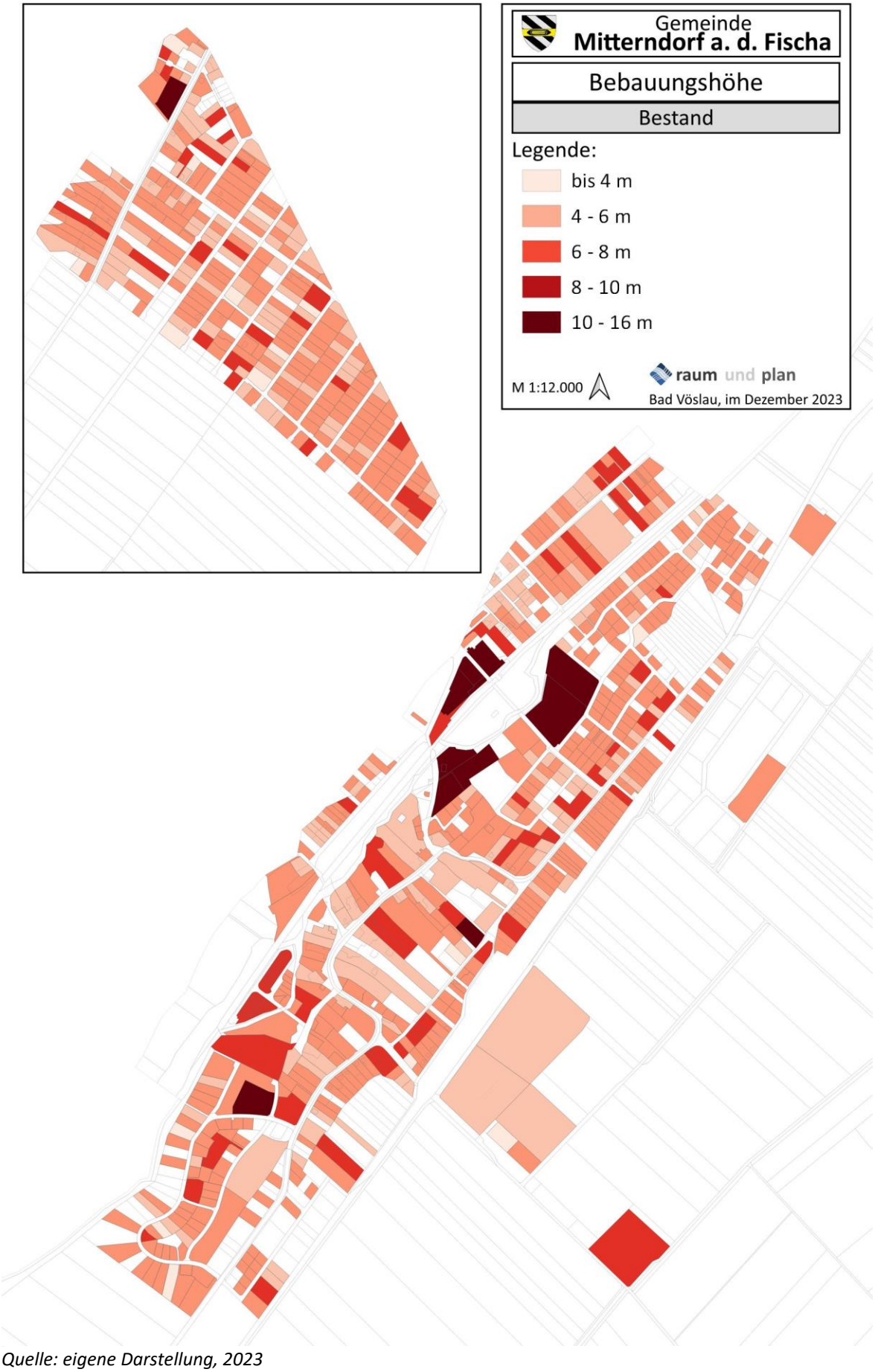
Vereinzelt sind im Siedlungsgebiet noch landwirtschaftlich geprägte Bebauungsstrukturen vorhanden, welche sich insbesondere am Rand des Ortskerns befinden.

Betriebsgebiete konzentrieren sich auf der südöstlichen Seite der Bahntrasse in zwei Arealen. Am weiter südlich gelegenen Areal befinden sich der Bauhof der Gemeinde sowie eine große Werkshalle der Firma Trevi Geotechnik. Das nördliche Areal verfügt über mehrere kleine Gebäude und wird flächenmäßig überwiegend zu Lagerzwecken genutzt.

Mit Ausnahme vereinzelter Geschoßwohnbauten im Ortskern weist Mitterndorf an der Fischa tendenziell eine gleichmäßige Höhenverteilung auf. Mehrheitlich erreichen Gebäude eine Traufhöhe zwischen 6 und 8 m, in Neumitterndorf sind auch Gebäude mit weniger als 6 m Gebäudehöhe vorzufinden.

Die Verteilung der Bebauungsdichte gestaltet sich etwas differenzierter. Abseits des Ortskerns weist besonders der Siedlungsbereich „Hofwiese“ vergleichsweise hohe Dichten auf. Auch der Bereich um den Brünnlweg weist überdurchschnittlich dicht bebaute Grundstücke auf. Im Gegensatz dazu sind der Ortsteil Neumitterndorf sowie Bereiche entlang der Bahntrasse überwiegend locker bebaut.

Abbildung 8: Gebäudehöhen (Bestand)



Quelle: eigene Darstellung, 2023

Abbildung 9: Bebauungsdichten (Bestand)

Quelle: eigene Darstellung, 2023

3.3.3 Grünland und öffentlicher Raum

Das prägendste naturräumliche Element in Mitterndorf, ist das Fließgewässer der Fischa. Sie verläuft durch den Hauptort und begrenzt Neumitterndorf Richtung Westen. Im Bereich des Hauptortes ist der natürliche Flusslauf zum Teil erhalten. Seitenarme erinnern an die frühere mäandrierende Form, die außerhalb des Ortsgebietes nahezu vollständig begradigt worden ist.

Neben dem Wasserlauf selbst sind vor allem dessen Uferbereiche und das Begleitgrün für die Siedlungsstruktur von Bedeutung. Diese verbuschten und teilweise bewaldeten Flächen stellen wichtige naturräumliche Funktionsräume in unmittelbarer Ortskernnähe dar.

Abseits der Fischa ist das naturnahe Flächenangebot in der Gemeinde begrenzt. Landwirtschaftliche Flächen umgeben das Ortsgebiet und sind teilweise auch noch im Siedlungsverbund vorzufinden, bieten durch ihre Nutzung aber nur eingeschränkt öffentlich nutzbare Grünraumqualitäten.

Eine hohe Bedeutung für die Bewohner:innen haben darüber hinaus die bestehenden Spiel- und Sportplätze. Der Sportplatz des Sportvereins Mitterndorf befindet sich jenseits der Bahn unweit des Friedhofs. Spielplätze sind über das Ortsgebiet des Hauptortes verteilt. Auch Neumitterndorf verfügt über einen Spielplatz am südöstlichen Siedlungsrand.

Das Verkehrsnetz von Mitterndorf ist hierarchisch nicht sehr differenziert. Die Bahntrasse, eine Nebenstrecke der Pottendorfer Linie, durchquert das Gemeindegebiet und stellt sowohl ein prägendes Element als auch eine Barriere dar. Die Linie bietet der Bevölkerung jedoch kaum Nutzen, da der Bahnhof Mitterndorf nicht für den Personenverkehr zur Verfügung steht.

Die hochrangigste Straße, die Landesstraße L4043, verbindet Mitterndorf an der Fischa mit Unterwaltersdorf im Süden und Gramatneusiedl im Norden beziehungsweise den Hauptort mit Neumitterndorf. Der Straßenabschnitt im Ortszentrum, die Hauptstraße, weist eine zumindest teilweise Aufweitung und entsprechende Attraktivität für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer:innen auf.

Das restliche Straßennetz dient vorrangig der internen Erschließung und ist dementsprechend nicht sehr hochrangig ausgebaut. Mit Ausnahme des Hauptplatzes gibt es keine bedeutenden öffentliche Plätze.

Abbildung 10: Nutzflächen und Freiraumstrukturen

Quelle: eigene Darstellung, 2023

4. Grundsätzliche Leitlinien zum Bebauungsplanentwurf

Die Bausperre vom 02.12.2020 verfolgt das Ziel des „Nachhaltigen Schutz[es] der ortsbildprägenden Strukturen bzw. [der] Wahrung strukturverträglicher Bebauungsstrukturen innerhalb von Mitterndorf an der Fischa“ sowie der „Regelung für die Bebauung und Verkehrserschließung für das gesamte Gemeindegebiet“. Dies soll durch die entsprechende Festlegung von „Mindest- bzw. Höchstausmaße[n] von Bauplätzen, Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Bauklassen bzw. höchstzulässige[r] Gebäudehöhen, Bauwiche, Freiflächen u.ä.“ erreicht werden.

Nicht zuletzt um dem Ziel der Bausperre nachzukommen und Entwicklungsimpulse des erst kürzlich überarbeiteten örtlichen Entwicklungskonzeptes (2022) aufzunehmen, soll nunmehr ein Bebauungsplan für das gesamte Siedlungsgebiet ausgearbeitet werden, der die bestehenden Teilbebauungspläne aufnimmt, miteinander abstimmt und entsprechend erweitert. So soll eine geordnete und planvolle bauliche Entwicklung der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa sichergestellt werden, die einerseits dem siedlungstypischen Charakter der Gemeinde Rechnung trägt und andererseits möglichen zukünftigen Herausforderungen und Aufgaben gewachsen ist.

5. Inhalte des Bauungsplans

5.1 Flächenwidmung, Kenntlichmachungen

Entsprechend §29 Abs. 1 NÖ-ROG 2014 ist der Bebauungsplan auf der Grundlage des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu erstellen und hat dessen Inhalte abzubilden. Folglich sind alle Festlegungen und Kenntlichmachungen des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa als Kenntlichmachungen im gegenständlichen Bebauungsplan aufzunehmen.

5.2 Bebauungsweise, -höhe und -dichte

5.2.1 Bebauungsweise

Die Festlegungen der Bauungsweise leiten sich grundsätzlich aus der Bestandsbebauung ab, welche auch in den Teilbebauungsplänen weitgehend berücksichtigt wurde. Im Bereich der Hauptstraße wird die Festlegung einer geschlossenen Bebauungsweise angesichts der dort überwiegenden dörflichen Strukturen getroffen. Ein weiterer Bereich, für den die geschlossene Bebauungsweise als zielführend erachtet wird, ist die Reihenhaussiedlung „Mühlgarten“.

Im zentralen Siedlungsbereich des Hauptortes dominiert die Festlegung der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise, sowohl in Bereichen neu getroffener Festlegungen als auch im Bereich des Teilbebauungsplans „Hofwiese“.

Die Teilbebauungspläne „Kastnerwiese“ und „Neumitterndorf“ sehen derzeit fast durchwegs die offene Bebauungsweise vor, was für den nunmehr gesamthaft konzipierten Bebauungsplan übernommen werden soll. An den Siedlungsrändern und im „Bauland-Betriebsgebiet“ soll ebenfalls die offene Bebauungsweise forciert werden.

Abbildung 11: Geplante künftige Festlegungen der Bebauungsweise

Quelle: eigene Darstellung, 2023

5.2.2 Bebauungshöhe

Analog zu den Vorgaben bezüglich der der Bebauungsweise basieren die vorgesehenen Bebauungshöhen auf den bereits getroffenen Bestimmungen der Teilbebauungspläne sowie auf der tendenziellen Berücksichtigung der Bestandsstruktur.

Naturgemäß finden sich einzelne Bereiche, die sich in ihrer Bebauungshöhe markant von der Umgebung abheben. Diese befinden sich vorrangig im Ortskern des Hauptortes von Mitterndorf an der Fischa. Im Bereich der Hauptstraße ist dies der Bereich des Gemeindeamtes und der Kirche. Hier sehen die geplanten neugefassten Festlegungen eine maximale Bebauungshöhe von 11 m vor, was Bauklasse III entspricht.

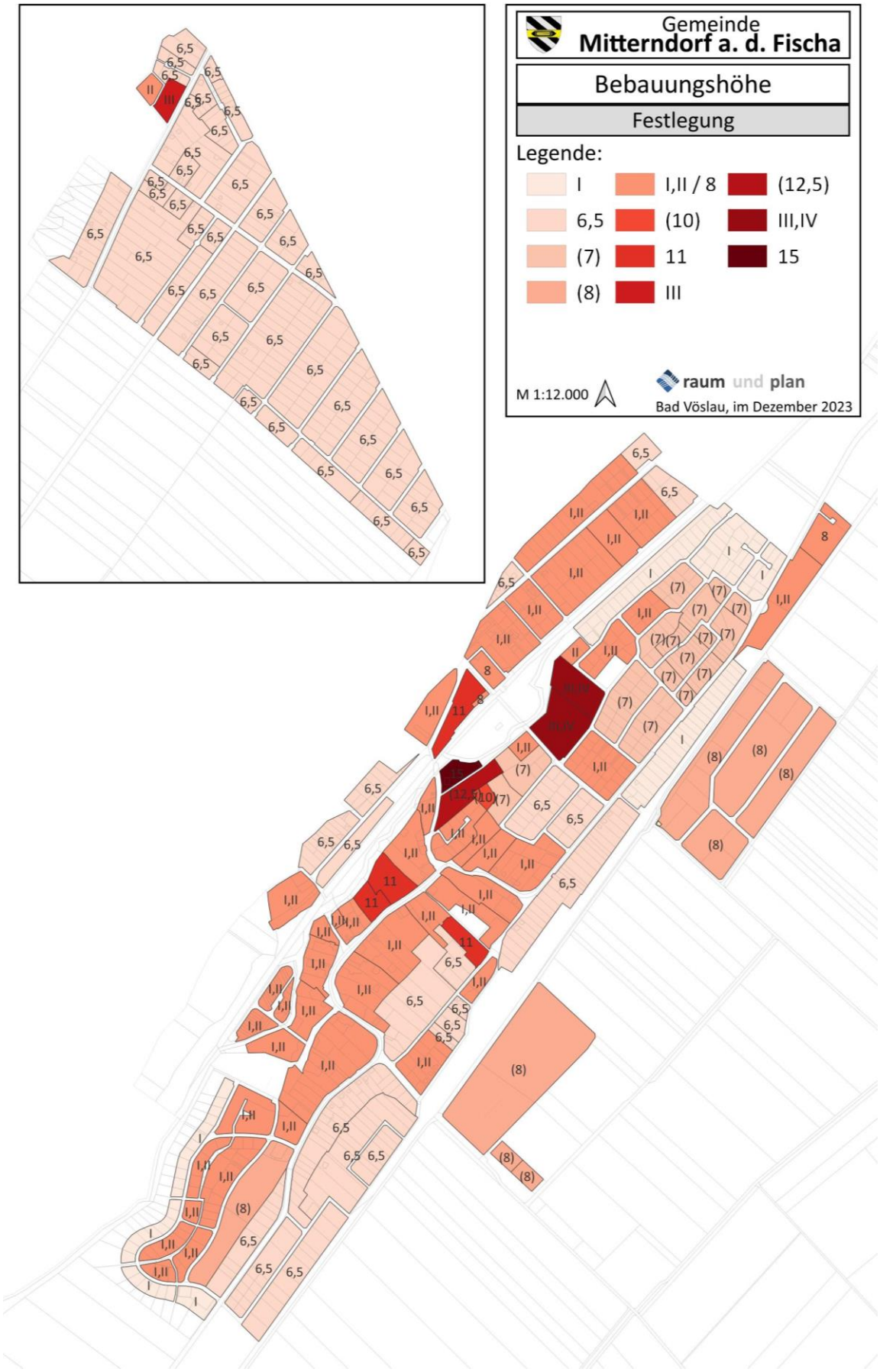
Neben dem Gemeindeamt weisen auch Bereiche, in denen Geschoßwohnbauten situiert sind, höhere Bauklassen auf. Für die Wohnhausanlagen in der Lagerstraße, Trentino-Straße und am Schulweg wurden daher Bebauungshöhen, die sich an den bestehenden Höhen orientieren, gewählt. Soweit es aus dem Bestand ableitbar war, wurden die Festlegungen des Teilbebauungsplanes „Kastnerwiese“ übernommen.

Im locker bebauten Wohnbauland bewegen sich die Höhenfestlegungen zwischen den Bauklassen I und II. Für die Geltungsbereiche der bestehenden Teilbebauungspläne sollen die Festlegungen überwiegend übernommen werden. Sowohl im Bereich der „Hof-„ als auch der „Kastnerwiese“ gestaltet sich die vorgegebenen Höhenentwicklung zum Siedlungsrand hin abfallend mit Bauklasse I in Richtung der Grenze des Siedlungsgebietes. In den innengelegenen Siedungsbereichen sind in der Hofwiese Bauklassen „I, II“ und in der Kastnerwiese eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m (höchster Punkt des Gebäudes) verordnet.

Die Festlegungen folgen einer ähnlichen Systematik: In Bezug auf die betreffenden Festlegungen soll künftig überwiegend die Bauklasse „I, II“ gelten. Zwischen der Unterwaltersdorfer Straße und der Bahntrasse wird die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 6,5 m beschränkt, ebenso im Bereich der Fischastraße und am Nordende der Lagerstraße.

Die festgelegte maximal zulässige Bebauungshöhe von 6,5 m des Teilbebauungsplanes „Neumitterndorf“ soll ebenso beibehalten werden. Davon ausgenommen sind die Tennishalle und eine Wohnhausanlage in der Mitterndorferstraße, hier werden ebenfalls die entsprechenden Festlegungen des Teilbebauungsplanes übernommen.

Abbildung 12: Geplante künftige Festlegungen der Bebauungshöhen



Quelle: eigene Darstellung, 2023

5.2.3 Bebauungsdichte

Die Dichtefestlegungen leiten sich aus den bestehenden Gegebenheiten und den Festlegungen der bereits vorhandenen Teilbebauungspläne ab. Der Siedlungsstruktur entsprechend werden dabei tendenziell moderate Dichten vorgesehen. Höhere Dichten sollen nur vereinzelt festgelegt werden.

Im Ortskern entlang der Hauptstraße wird eine maximale Bebauungsdichte von 50 % vorgesehen, wodurch der historisch gewachsenen, geschlossenen Bebauungsstruktur in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Gebäudetrakte, die in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke reichen erhöhen dabei vereinzelt diese Dichten.

Für den Bereich der Volksschule soll eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt werden. Für die Widmung „Bauland-Sondergebiet öffentliche Einrichtung“, in der sich der Kindergarten in der Brunnenwiesengasse befindet, soll von der Festlegung einer Bebauungsdichte abgesehen werden.

Vergleichsweise höhere Dichten werden für das „Bauland-Betriebsgebiet“ nördlich der Fischa (50 %) und für das „Bauland-Sondergebiet Tennishalle“ in Neumitterndorf (70 %) vorgesehen, um der Bestandsstruktur und den Anforderungen der jeweiligen Widmungsarten zu entsprechen.

Im Wohngebiet orientiert sich die Dichtefestlegung an den jeweils bestehenden Bebauungsstrukturen. In der Reihenhaussiedlung „Mühlgarten“ sollen 40 % festgelegt werden, um der geschlossenen Bebauungsweise und den geringen Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen. Diese vergleichsweise kleinteilige Grundstücksgliederung ist auch für die Festlegungen des Bereiches „Kastnerwiese“ von Bedeutung, für den, dem vorhergehenden Teilbebauungsplan entsprechend, 35 % Bebauungsdichte übernommen wird.

Im Bereich der „Hofwiese“ wird ebenfalls auf die Festlegungen des verordneten Teilbebauungsplans zurückgegriffen, wobei die festgelegten Dichten östlich der Erlau-Gasse von 40 auf 35 % reduziert werden sollen. So wird ein dichtemäßig sanfterer Übergang zu den Flächen östlich der Unterwaltersdorfer-Straße gewährleistet, für die eine Dichtefestlegung von 25 % vorgesehen ist.

Generell werden im Bereich der Bahntrasse, sowie jenseits der Fischa, tendenziell geringere Dichten angestrebt. Für die Betriebsgebiete an der Bahntrasse werden demnach 30 % Bebauungsdichte vorgesehen.

Im Ortsteil Neumitterndorf hat der bestehende Teilbebauungsplan bislang eine formelgestützte Dichte vorgesehen, die im Sinne der Einheitlichkeit und leichteren Anwendbarkeit sowie der generellen Vorgangsweise folgend durch prozentuelle Dichtevorgaben ersetzt werden soll. Der vorwiegenden Einfamilienhausstruktur entsprechend wird hier überwiegend eine Bebauungsdichte von 25 % vorgesehen. Die geplanten Bebauungsdichten berücksichtigen die Grundstücksgrößen insofern, als dass Bereiche mit kleinteiligeren Grundstücksflächen (wie im Südosten) mit 30 % eine etwas höhere Dichte zulassen, während für Bereiche mit besonders großzügigen Grundstückszuschnitten, wie zwischen der Nelkengasse und der Mitterndorfer Straße eine Dichte von maximal 20 % vorgegeben werden soll.

Abbildung 13: Geplante künftige Festlegungen der Bebauungsdichten

Quelle: eigene Darstellung, 2023

5.3 Bereiche hinterer und seitlicher Bauwiche

Das Ziel der am 02.12.2020 beschlossenen Bausperre, die der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu Grunde liegt, lautete wie folgt:

> *„Zum nachhaltigen Schutz der ortsbildprägenden Strukturen bzw. zur Wahrung strukturverträglicher Bebauungsstrukturen innerhalb von Mitterndorf an der Fischa, welche auch das Ziel der Bausperre definieren, ist es erforderlich, Regelungen für die Bebauung und Verkehrserschließung für das gesamte Gemeindegebiet zu treffen und einen flächendeckenden Bebauungsplan – bislang wurden lediglich für vereinzelte Bereiche Teilbebauungspläne erlassen – für das gewidmete Bauland zu erlassen."*

Das angesprochene Ziel des nachhaltigen Schutzes der ortsbildprägenden Strukturen ist nicht bloß in der Regelung der Kubaturen über die Festlegung von Bebauungshöhen- oder dichten zu sehen, sondern auch in der Positionierung von Haupt- und Nebengebäuden am Grundstück selbst. Daher wurden in der Verordnung zur Bausperre Bauwiche und Freiflächen dezidiert als künftig anzustrebende Regelungen angeführt.

Einfamilienhausgebiete und locker bebaute Bereiche weisen in der Regel eine typische Charakteristik offener und aufgelockerter Bebauungsstrukturen sowie zusammenhängender, blockinnenliegender Grünräume auf. Diese tragen in hohem Ausmaß zum Erscheinungsbild der Siedlungsform bei und bieten sowohl für Anwohner:innen als auch für die naturräumliche Funktionalität des jeweiligen Gebietes spezifische Qualitäten.

Das NÖ Raumordnungsrecht bietet Möglichkeiten, die Bebauung bestimmter Grundstückteile zu reglementieren. Gemäß § 31 Abs. 5 NÖ-ROG 2014 können beispielsweise im Bebauungsplan „absolute Baufluchtlinien" erlassen werden, über die ausnahmslos nicht hinausgebaut werden darf. Diese Regelung des Verbotes von Hauptgebäuden hinter dieser Linie verliert auch nicht ihre Wirksamkeit, wenn Grundstücksteilungen vorgenommen werden, und unterscheidet sich daher von der „klassischen" hinteren Baufluchtlinie.

Es besteht allerdings nach wie vor die Möglichkeit, Nebengebäude unter dieser Regelung zu errichten, was bis zu einem maximalen Ausmaß von 100 m² erfolgen kann, weiters sind in diesen Bereichen beispielsweise auch Garagen und sonstige Stellplätze möglich. Diese Möglichkeiten der baulichen Nutzungen innerhalb „absoluter Baufluchtlinien" gemäß § 31 Abs. 5 NÖ ROG 2014 stehen allerdings im Widerspruch zum Ziel der weitgehenden Erhaltung der, größtenteils noch vorhandenen, unbebauten Blockinnenbereiche sowie zu generellen Zielen der Klimawandelanpassung. Dadurch erscheint es sinnvoll, die „absoluten Baufluchtlinien" gemäß § 31 Abs. 5 NÖ ROG 2014 als „Bereiche seitlicher und hinterer Bauwiche" zu titulieren und diese flächig mittels Schraffur in der Plandarstellung des Bebauungsplanes auszuweisen. Damit kann gleichzeitig von den Verordnungsermächtigungen gemäß §30 Abs 2 Z 15 NÖ ROG 2014 (Festlegung der „Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht") und §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 (Festlegung der „Lage und des Ausmaßes von privaten Abstellanlagen) Gebrauch gemacht werden, die auch Regelungen in Bezug auf die maximale Größe von Nebengebäuden bzw. die Zulässigkeit von privaten Abstellanlagen in diesen Bereichen ermöglichen.

Im Zuge der gegenständlich geplanten Verordnung eines Bebauungsplanes für das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa werden dabei diesbezüglich

konkretisierte Regelungen im Verordnungstext zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) angedacht und finden sich in den folgenden Kapiteln des vorliegenden Erläuterungsberichtes.

Die Errichtung von Nebengebäuden und -teilen sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist gemäß §51 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 zulässig, wenn

- der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
- die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m² und
- die Höhe der Fronten dieser Bauwerke (§ 53) an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, sofern die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Im Sinne des Erhalts der zusammenhängenden Grünräume in der Blockmitte soll vor diesem Hintergrund die maximal mit Nebengebäuden überbaubare Fläche in „Bereichen seitlicher und hinterer Bauwiche“ auf 50 m² beschränkt sowie die Errichtung von Abstellanlagen im Freien und von oberirdischen Garagen grundsätzlich untersagt werden.

In der folgenden Abbildung ist ersichtlich, für welche Bereiche die Festlegung von „Bereichen hinterer und seitlicher Bauwiche“ angedacht ist:

Abbildung 14: Geplante Festlegung von „Bereichen hinterer und seitlicher Bauwiche“

Quelle: eigene Darstellung, 2023

5.4 Baufluchtlinien

Baufluchtlinien dienen dazu, die Anordnung von Hauptgebäuden zu Grundstücksgrenzen zu regeln (Bauwiche), um in den meisten Fällen eine einheitliche Positionierung von Gebäuden zu erreichen und so zu einem einheitlichen Ortsbild beizutragen. Besonders in Einfamilienhausgebieten sorgen sie zusätzlich für charakteristische Vorgartensituationen und straßennahe Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge.

In den Bereichen, für die bereits Teilbebauungspläne bestehen, sollen deren Bestimmungen übernommen werden, da sich die dortige Bebauung größtenteils bereits prägend daran orientiert hat. Für die Hofwiese und Neumitterndorf bedeutet das überwiegend einen vorderen Bauwich von 3 m. Im Bereich der Kastnerwiese sind überwiegend 4 m festgelegt.

Da ein vorderer Bauwich mit 4 m Tiefe in weiten Teilen der Bebauungsstruktur des noch nicht mit Teilbebauungsplänen abgedeckten Siedlungsgebietes entspricht, soll diese Regelung künftig als Leitlinie dienen. Gegebenenfalls sollen abweichende Baufluchten ausgewiesen werden, etwa angrenzend an die Bahntrasse, wo mit einem Bauwich von 10 m adäquate und erforderliche Abstände von Gebäuden zu den Gleiskörpern sichergestellt werden sollen.

Im „Bauland-Betriebsgebiet“ östlich der Bahntrasse soll im südlichen Teil ein vorderer Bauwich von 4 m und im nördlichen Teil ein vorderer Bauwich von 3 m Tiefe festgelegt werden.

5.5 Pflicht zum Anbau an Straßen- oder Baufluchtlinien

Die Siedlungsstruktur von Mitterndorf an der Fischa ist überwiegend von der Einhaltung vorderer Bauwiche geprägt. Im Bereich der Hauptstraße und der Kreuzung Hauptstraße / Lagerstraße sind jedoch dörflich geprägte Bebauungsstrukturen vorzufinden, die eine Bebauung direkt an der Straßenflucht aufweisen. Um diese ortsbildprägenden Strukturen zu wahren, sollen in diesen Bereichen fallweise Anbauverpflichtungen gemäß §30 Abs 1 Z 8 NÖ ROG festgelegt werden.

5.6 Frei-, KFZ-Flächen

Zur Sicherung strukturprägender Freiflächen und erforderlicher privater KZF-Abstellflächen werden folgende Festlegungen aus bestehenden Planungen übernommen beziehungsweise neu getroffen:

- Freifläche die den Baublock zwischen Hauptstraße und Gartenstraße quert
- Freifläche im Bereich des Wasserweges
- Freifläche im Bereich Betriebsstraße
- Freifläche in der Erlau-Gasse
- Freifläche angrenzend an Bahntrasse östlich der Unterwaltersdorfer Straße
- Freifläche in der Brunnenwiesengasse
- Freifläche entlang der Fischa nordwestlich der Cavriani-Gasse
- KZF-Fläche bei der Wohnhausanlage Ecke Brunnenwiesengasse/Trentinostraße
- KFZ-Fläche vor der Wohnhausanlage Lagerstraße
- KFZ-Fläche hinter der Wohnhausanlage Lagerstraße
- KFZ-Fläche beim Gemeindeamt

6. Bebauungsvorschriften

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa verfügt derzeit über keinen flächendeckenden Bebauungsplan. Für drei Bereiche des Planungsgebietes stehen Teilbebauungspläne in Rechtskraft, die über einen planlichen Teil und jeweils über textliche Bestimmungen der Bebauung (Bebauungsvorschriften) verfügen. Im Folgenden werden die bislang geltenden Regelungsinhalte der jeweiligen textlichen Bestimmungen überblicksmäßig angeführt:

Teilbebauungsplan „Neumitterndorf“

- Mindestmaß von Bauplätzen
    - Offene Bebauungsweise: 600 m²
    - Gekuppelte Bebauungsweise: 400 m²
    - Breite von Bauplätzen in offener Bebauungsweise entlang der Straßenfluchtlinie von mindestens 20 m
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke
    - Formel für Bebauungsdichte für Grundstücke bis 1.500 m²
    - Begrenzung der Dimensionen von Baukörpern
    - Maximalhöhe von baulichen Anlagen, die als Einfriedung dienen von 1,6 m
    - Maximal eine TV-Satelliten-Antenne pro Gebäude
- Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen (mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund)
- Gestaltung von Einfriedungen
    - Maximalhöhe von 1,6 m mit einem Sockel von maximal 0,5 m
    - Undurchsichtige Ausführungen unzulässig
- Je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m
- Verbot der Aufstellung transportabler Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht
- Verbot von Plakatwänden und Reklametafeln
- Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Freiflächen

Teilbebauungsplan „Kastnerwiese“

- Anordnung der Baulichkeiten
    - Verbot von Nebengebäuden inkl. Garagen im vorderen Bauwich
    - Verbot von Aufstellung transportabler Anlagen
    - Anordnung und Offenhaltung eines Stellplatzes vor der Garage
    - Mindestanzahl von 2 PKW-Stellplätzen pro Grundstück bei Neubauten
- Werbeanlagen und Einfriedungen
    - Verbot von Werbeanlagen
    - Verbot von Reklameschildern auf Dächern und Hauswänden
    - Maximalhöhe von Einfriedungen inkl. Sockelmauerwerk von 1,8 m

Teilbebauungsplan „Hofwiese“

- Lage von Abstellanlagen und Garagen
    - Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf Eigengrund
    - Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie für Garagen bei offener Bebauungsweise

- Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie für Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, mit Ausnahme von Carports
- Gestaltung von Einfriedungen
    - Stellflächen vor Garagen sind offen zu halten oder mit einem automatisch zu öffnenden Tor
    - Verbot von Stacheldraht oder verletzungsgefährdenden Materialien
    - Maximalhöhe inklusive Sockelmauerwerk von 1,8 m
- Verbot der Aufstellung von transportablen Anlagen im Wohnbauland
- Verbot von Plakatwänden und großflächigen Reklametafeln, Erlaubnis für Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen im Bereich des Erdgeschoßes

Da diese bestehenden, einzeln verordneten Bebauungsvorschriften für Teilbereiche des gegenständlichen Planungsgebietes sehr heterogen sind bzw. unterschiedliche Themen behandeln oder aussparen, sollen sie zugunsten eines künftig zusammengefassten, generell geltenden Wortlautes der Verordnung gemäß §29 Abs 2 NÖ ROG 2014 aufgehoben und in diesen gegebenenfalls integriert werden.

Weiters bietet das Instrument des Bebauungsplanes seit den letzten Novellierungen des NÖ Raumordnungsgesetzes – darunter insbesondere die Abschnitte des §30 Abs 2 Z 19-25 – eine größere Handhabe für Gemeinden in Bereichen der Versiegelung, des Flächenverbrauchs oder der Klimawandelanpassung, positiv auf die baulichen Entwicklungen einzuwirken. Von solchen Möglichkeiten soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch im Zuge der gegenständlichen Erlassung eines Bebauungsplanes für das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Mitterndorf Gebrauch gemacht werden.

6.1 Änderung bzw. Neufassung der Bestimmungen zu Mindestbauplatzgrößen *(Z 1.1 der Bebauungsvorschriften)*

Im Sinne der Wahrung der Siedlungsstruktur sollen künftig einheitlich geregelte Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, die den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Bestimmungen von §30 Abs 2 Z 5 NÖ ROG 2014 und in Bezug auf die jeweils verordnete Bebauungsweise, um eine zweckdienliche Handhabe der Änderung von Grundstücksgrenzen sicher zu stellen. Dabei soll künftig geregelt werden, dass im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen das Flächenausmaß der geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze im Wohnbauland folgende Werte nicht unterschreiten darf:

a) in der offenen Bebauungsweise 600 m²,
b) in der gekuppelten Bebauungsweise 500 m²,
c) in der geschlossenen Bebauungsweise 400 m².

Eine Ausnahme bilden hierbei Grundstücke mit der Widmung „Bauland-Agrargebiet“. Um ihrer Funktion (im gewidmeten Bauland-Agrargebiet sind ex lege vier Wohneinheiten pro Grundstück möglich) Rechnung tragen zu können, soll die Mindestgröße geänderter sowie neu geschaffener Bauplätze hier 1.000 m² betragen.

Von dieser Regelung ausgenommen werden sollen dabei:

- Grundstücksvereinigungen
- baurechtlich erforderliche geringfügige Grenzverlegungen

- Bauplätze für Kleinbauten wie Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

Bei Fahnengrundstücken soll das Mindestmaß ohne Fahnenzufahrt gelten.

6.2 Änderung bzw. Neufassung der Bestimmung zur Mindestanzahl von PKW-Stellplätzen *(Z 2.1)*

Die künftige Regelung von PKW-Stellplätzen stellt ein weiteres Hauptaugenmerk der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes der Gemeinde Mitterndorf dar. Der Grundsatz beruht hierbei auf einer nachhaltigen und zukunftsträchtigen Siedlungsentwicklung mit der Notwendigkeit ausreichender PKW-Abstellflächen auf Eigengrund, anhand von Festlegungen, die auf den Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 beruhen.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten sollen dabei pro neuer Wohneinheit 2,0 Stellplätze für PKW auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten sein. So sollen die bestehenden, verordneten Regelungen übernommen und ein zusätzlichen Nutzungsdruck auf öffentliche Verkehrsflächen hintangehalten werden.

6.3 Einführung einer Bestimmung zur Reduktion der Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen *(Z 2.2)*

Als Beitrag zur Reduktion der Flächenversiegelung und zur Förderung der nachhaltigen Mobilität soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen mittels der verbindlichen Erstellung eines mit der Gemeinde abgestimmten und von dieser als ausreichend beurteilten Mobilitätskonzeptes, um bis zu 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit zu reduzieren. Diese Bestimmung soll dabei nicht zuletzt einen Anreiz für Bauwerbende setzen, zusätzliche fachliche Expertise für Planungen heranzuziehen und so im Idealfall neben einer Reduktion der Stellplätze künftigen Bewohner:innen Mehrwerte im Bereich umweltfreundlicher Mobilität zu bieten.

6.4 Einführung einer Begrenzung oberirdischer PKW-Stellplätze *(Z 2.3)*

Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit dem begrenzten Gut Boden und im Hinblick auf das Mikroklima erscheint es sinnvoll, die Errichtung oberirdischer, im Freien befindlicher PKW-Stellplätze möglichst zu begrenzen. Oberirdische PKW-Stellplätze versiegeln und verdichten den Boden, was sich negativ auf das Kleinklima und die Versickerungsfähigkeit auswirkt. Zudem sind großflächige, oberirdische und außerhalb von Gebäuden situierte PKW-Abstellanlangen dem Ortsbild wenig zuträglich.

Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 soll den genannten negativen Effekten mit einer Limitierung von oberirdischen und außerhalb von Gebäuden gelegenen PKW-Stellplätzen für Wohnbauvorhaben ab inklusive vier Wohneinheiten begegnet werden. Bei diesen sollen künftig maximal 30 % der zu errichtenden PKW-Stellplätze oberirdisch ausgeführt werden dürfen. Abweichungen von dieser Regelung können dabei mittels vertraglich gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014 idgF gesicherter Maßnahmen zur Klimawandelanpassung mit der Gemeinde Mitterndorf als Baubehörde vereinbart werden.

6.5 Einführung einer Untersagung von PKW-Abstellplätzen in „Bereichen seitlicher und hinterer Bauwiche“ (Z 2.4)

Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 soll diese Regelung künftig dazu dienen, zusammenhängende Grünräume zielgerichteter schützen zu können und in ihren Qualitäten zu erhalten. Eine vertiefende Erläuterung der Einführung von „Bereichen seitlicher und hinterer Bauwiche“ folgt im nachfolgend erläuterten Änderungspunkt 6.15. Neben der Errichtung von Hauptgebäuden läuft auch die Errichtung von PKW-Stellplätzen und oberirdischen Garagen im betreffenden Bereich der Intention der Bestimmung zuwider und soll demnach künftig nicht zulässig sein.

Durch eine straßennahe Situierung dieser Abstellanlangen ergibt sich durch kürzere Zufahrten zudem ein geringerer Grad an zu versiegelnder Fläche, was einer nachhaltigen und klimafitten Siedlungsstruktur ebenfalls zuträglich ist.

6.6 Einführung einer Verpflichtung zur Baumpflanzung im Bereich oberirdischer PKW-Stellplätze *(Z 2.5)*

In Verbindung mit dem vorhergehenden Punkt 6.4 bergen oberirdische PKW-Abstellflächen potenzielle negative Effekte für ihre Umgebung. Bei größeren Anlagen sind diesbezüglich besonders Aspekte des Kleinklimas, der thermischen Rückstrahlung und des Umgangs mit Niederschlagswässern relevant. Um insbesondere der Aufheizung von Flächen entgegenzuwirken, soll vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 10 und 24 NÖ ROG 2014 künftig bei Anlagen ab 12 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen für je sechs Stellplätze im Nahbereich ein Baum gepflanzt werden. Hinsichtlich einer effektiven Ausgestaltung soll dabei festgelegt werden, dass diese Bäume eine Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und eine Baumscheibe von mindestens 7 m² aufweisen und diese in einem vitalen Zustand erhalten werden, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat.

Stellplätze, die mit einer Photovoltaik-Überdachung versehen sind, können von der Berechnung allerding ausgenommen werden. Durch eine entsprechende Beschattung besteht ebenfalls ein Schutz von Fahrzeugen und Boden vor Sonneneinstrahlung und Witterungs-einflüssen, zudem besteht die Möglichkeit nachhaltig Energie zu gewinnen.

6.7 Einführung einer Bestimmung zur Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen *(Z 2.6)*

Gemäß §14 Abs 1 Z 1 der NÖ Bautechnikverordnung 2014 ist für Wohnhausanlagen mit mehr als vier Wohneinheiten ein Fahrradabstellplatz pro Wohnung vorzusehen. Da dieser Wert als Mindestanforderung zu interpretieren ist, steht es Gemeinden gemäß §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 iVm §65 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 frei, von dieser erforderlichenfalls abzuweichen.

Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Siedlungs- und auch Verkehrsentwicklung sieht die gegenständliche Bestimmung eine Erhöhung dieses Richtwertes vor, um nachhaltige Mobilitätsformen zu forcieren. Zudem soll die Anzahl an Mindeststellplätzen von der Wohnfläche anstatt von Wohneinheiten abgeleitet werden. So soll sichergestellt werden, dass für Wohnungen, in denen mehrere Personen leben, genügend Fahrrad-Abstellplätze zur Verfügung stehen.

Demgemäß sollen künftig bei der Neuerrichtung oder Vergrößerung von Wohngebäuden ab insgesamt 4 Wohneinheiten (inklusive des Bestandes) mindestens zwei Fahrrad-Stellplätze pro 50 m² der Gesamtwohnnutzfläche der Gebäude errichtet werden. Diese Abstellanlagen für Fahrräder sollen zudem ebenerdig, überdacht und beispielsweise gemäß der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS)“ in der Version 03.02.13 vom April 2022 gestaltet werden.

Zusätzlich sollen in der Regelung auch Vorgaben für die Positionierung und Ausgestaltung der Fahrradstellplätze getroffen werden, um eine leichte Erreichbarkeit und hohe Nutzungsqualität zu gewährleisten.

6.8 Regelung zum Erhalt natürlicher Geländeverhältnisse (Z 3.1)

Im Sinne des wünschenswerten Erhalts wertvoller Böden sind Geländeveränderungen und Eingriffe in den Mutterboden so weit als möglich zu vermeiden. Dementsprechend sollen bestehende Geländeformen weitgehend unverändert belassen werden. Auf das landschaftliche Gesamtbild soll ebenso Bedacht zu nehmen sein.

6.9 Regelungen betreffend Fernsehantennen und Parabolantennen *(Z 3.2)*

Im Hinblick auf die Pflege des Ortsbildes, zur Hintanhaltung nachteiliger Höhenentwicklungen und vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 iVm §56 NÖ Bauordnung 2014 soll künftig eine Bestimmung in den Bebauungsvorschriften der Gemeinde Mitterndorf Eingang finden, wonach der Standort von Parabolantennen („Satelliten-Antennen") so gewählt werden soll, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

6.10 Einführung einer Bestimmung für den höchsten Gebäudepunkt *(Z 3.3)*

Im Hinblick auf die Pflege des Ortsbildes, zur Hintanhaltung nachteiliger Höhenentwicklungen und vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 iVm §56 NÖ Bauordnung 2014 soll künftig eine weitere Bestimmung in den Bebauungsvorschriften der Gemeinde Mitterndorf Eingang finden, wonach der höchste Punkt des Daches in den Widmungskategorien „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe (Trauflinie) liegen darf. Davon ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten.

6.11 Einführung einer Untersagung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden im vorderen Bauwich *(Z 3.4)*

Gemäß §49 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 darf über Baufluchtlinien bei vorderen Bauwichen grundsätzlich nicht gebaut werden. Durch die einheitlich angeordnete Zurückversetzung mehrerer Gebäude wird dabei eine siedlungstypische Straßenansicht und einheitliches Ortsbild geschaffen. Die Bauordnung sieht allerdings Ausnahmen vor, so können gemäß §51 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 Garagen errichtet werden, falls die Gemeinde es ausdrücklich erlaubt. Die Gemeinde Mitterndorf will von dieser Möglichkeit – insbesondere vor dem Hintergrund ortsbildspezifischer Aspekte – allerdings künftig keinen Gebrauch machen. Um die Straßenansicht und das charakteristische Siedlungsbild bestmöglich zu wahren, soll vor

dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 iVm §56 NÖ Bauordnung 2014 im vorderen Bauwich die Errichtung jeder Art von Gebäuden, also auch von Garagen und Gartenhütten, bis zu einer Tiefe von 5 Meter untersagt werden. Weist der vordere Bauwich eine Tiefe von mehr als 5 m auf, sollen Garagen in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie erlaubt sein.

Carports, die grundsätzlich nicht zu Gebäuden zählen und im Regelfall auch weniger ortsbildwirksam sind, sollen von dieser Bestimmung nicht betroffen sein, ihre Größe soll im vorderen Bauwich künftig jedoch mit maximal 50 m² überdeckter Fläche beschränkt werden.

6.12 Einführung einer Regelung über Anzahl und Dimension von Ein- und Ausfahrten *(Z 3.5)*

Um die Flüssigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, potenzielle Gefahrenstellen zu vermeiden und die zu versiegelnde Fläche zu reduzieren, soll in den Bebauungsvorschriften vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 9 NÖ ROG 2014 die Anzahl der zulässigen Ein- und Ausfahrten je Grundstück im Bauland (ausgenommen „Bauland-Betriebsgebiet“) geregelt und deren Dimensionierung im Sinne der Flächeneffizienz ebenfalls beschränkt werden.

Dabei soll künftig bestimmt werden, dass je Grundstück im Bauland (ausgenommen „Bauland-Betriebsgebiet“) mit angrenzenden Parkplätzen auf öffentlichem Gut vorbehaltlich verkehrstechnisch nachgewiesener und von der Gemeinde bestätigter Einwände maximal eine Ein-/Ausfahrt mit höchstens 5 m Breite zulässig ist. Bei an mehrere Straßenzüge angrenzenden Grundstücken soll diese Beschränkung je Straßenzug gelten. Bei straßenseitigen Grundstückslängen von mehr als 25 m soll je begonnener 25 m eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt errichtet werden dürfen.

6.13 Regelung zur Aufstellung transportabler Anlagen (Z 3.6)

Aus Gründen der Ortsbildpflege wird die Nutzung von Wohnbauland für die Aufstellung transportabler Anlagen als äußerst kritisch gesehen. Gemäß § 30 Abs 2 Z 11 NÖ ROG 2014 soll demnach die regelmäßige Verwendung von Grundstücken und Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger, insbesondere jener, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container, unangemeldete nicht fahrbereite Wohnwagen), untersagt werden.

6.14 Regelung zur Errichtung von Plakatwänden und Reklametafeln

Gemäß § 30 Abs 2 Z 16 NÖ ROG 2014 sind Gemeinden in den Festlegungen des Bebauungsplanes berechtigt die Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen zu regeln oder diese zu verbieten. Die Gemeine Mitterndorf beabsichtigt dabei ein Verbot von ständigen Plakatwänden sowie großflächigen Reklametafeln von mehr als 3 m². Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige Werbeeinrichtungen sollen ebenso in ihrer Positionierung geregelt werden. Temporäre Werbeeinrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sollen allerdings gestattet sein.

6.15 Einführung einer Bestimmung über „Bereiche seitlicher und hinterer Bauwiche“ (Z 4.1)

Die gegenständliche Überarbeitung des Bebauungsplans sieht die Einführung von „Bereichen seitlicher und hinterer Bauwiche“ zur siedlungsstrukturellen Gliederung von Bauland vor. Die grundlegende Intention ist es, für Anwohner:innen zusammenhängende Grünräume in den Blockinnenbereichen zu sichern sowie die damit einhergehenden Qualitäten, wie verbessertes Mikroklima, weniger Einsehbarkeit, beruhigte Blockinnenbereiche und mehr Grünraum zu erhalten bzw. schaffen. In den Bebauungsvorschriften soll sich dieser Anspruch auf drei Weisen widerspiegeln:

Erstens soll entsprechend des Charakters der Flächen als Bauwich die Errichtung von Hauptgebäuden im Sinne der Bestimmung des §31 Abs 5 NÖ ROG 2014 untersagt werden. Weiters sollen die Flächen nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (freistehend oder in Garagen) genutzt werden dürfen und drittens soll die Fläche von Nebengebäuden auf in Summe maximal 50 m² in diesen Bereichen beschränkt werden.

Dadurch erscheint es sinnvoll – wie dies auch bereits in den vorigen Abschnitten erläutert wurde – in den Bereichen absoluter Baufluchtlinien gemäß § 31 Abs. 5 NÖ ROG 2014 als „Bereiche seitlicher und hinterer Bauwiche“, welche flächig mittels Schraffur in der Plandarstellung des Bebauungsplanes ausgewiesen sind, von den Verordnungsermächtigungen gemäß §30 Abs 2 Z 15 NÖ ROG 2014 (Festlegung der „Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht“) und §30 Abs 2 Z 10 NÖ ROG 2014 (Festlegung der „Lage und des Ausmaßes von privaten Abstellanlagen) Gebrauch zu machen, gemäß welcher auch Regelungen betreffend die maximale Größe von Nebengebäuden bzw. die Zulässigkeit von privaten Abstellanlagen in diesen Bereichen ermöglicht werden.

6.16 Einführung von Bestimmungen über Einfriedungen *(Z 5.1)*

Gemäß §30 Abs 2 Z 13 NÖ ROG 2014 dürfen innerhalb des Bebauungsplanes Regelungen bezüglich der Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot getroffen werden.

Im Hinblick auf eine ortsbildverträgliche Ausgestaltung von Einfriedungen soll daher künftig bestimmt werden, dass in Bereichen, in denen keine Anbaupflicht an Straßenfluchtlinien festgelegt ist, straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,80 Metern mit einer maximalen Sockelhöhe von 50 cm zulässig sind. Straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich blickdurchlässig zu gestalten.

Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut sollen zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) ausgeführt und eventuelle Niveauunterschiede auf Eigengrund abgeböscht werden.

6.17 Einführung einer Verpflichtung zur Offenhaltung von Ein- und Ausfahrten *(Z 4.2)*

Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 13 NÖ ROG 2014 soll – hinsichtlich einer zweckmäßigeren Handhabe der begrenzten öffentlichen Stellplätze – künftig die

Vorgabe zur Errichtung von PKW-Abstellflächen auf Eigengrund den öffentlichen Straßenraum von Parkdruck entlasten. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die herzustellenden Stellplätze auf Eigengrund auch tatsächlich regelmäßig genutzt werden. Um die Nutzungsintensität zu erhöhen, sollen die überarbeiteten Bebauungsvorschriften eine verpflichtende offene Gestaltung der Ein- und Ausfahrten vorsehen. Alternativ soll ebenfalls die Ausgestaltung mittels elektrisch schließbarem Einfahrtstor erlaubt sein.

6.18 Einführung einer Regelung von Freiflächen *(Z 6.1)*

Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 7 NÖ ROG 2014 soll festgelegt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen ohne zusätzliche Nummernbezeichnung künftig oberirdisch unbebaut und als unversiegelte Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder der natürlichen Sukzession überlassen werden. Weiters dürfen innerhalb dieser Flächen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden, ein Hinweis, der sich allerdings ohnedies aus den Bestimmungen des §31 Abs 9 NÖ ROG 2014 ergibt.

6.19 Einführung einer Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund *(Z 6.2)*

Ein hoher Grad an Versiegelung führt dazu, dass Niederschlagswässer nur unzureichend in den Boden eindringen können, um dort zu versickern. Besonders bei Starkregenereignissen stellt das eine beträchtliche Belastung für das kommunale Kanalisationssystem dar. §30 Abs 2 Z 24 NÖ ROG 2014 ermöglicht die Verpflichtung zur Bereitstellung von Oberflächen, die der Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund dienen. Darauf aufbauend, soll die Versickerung aller Niederschlagswässer auf Eigengrund vorgeschrieben werden. Wasser, das technisch nicht versickert werden kann, soll alternativ gemäß §31 Abs. 2 Ziff. 23 in geeigneten Behältern (Zisternen) gesammelt werden.

6.20 Einführung von Bestimmungen über die Versiegelung von Bauplatzflächen *(Z 6.3)*

Flächen unversiegelt zu halten ist zuträglich für das Kleinklima, die Bodenqualität, den Wasserhaushalt und, im Fall von Begrünung oder gärtnerischer Ausgestaltung, für die Biodiversität und das Ortsbild. Diese Aspekte der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen künftig Eingang in die Bestimmung über die Versiegelung von Bauplatzflächen finden. Vor dem Hintergrund der Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 24 NÖ ROG 2014 sowie in Zusammenhang mit der vorgesehenen Bestimmung gemäß Punkt 6.15 soll daher künftig festgelegt werden, dass in den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ von Bauplatzflächen 50 % der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen sind, wobei ein Anteil von 20 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind. Sieht der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 80 % oder mehr vor und ist diese bereits ausgeschöpft, soll der Mindestanteil von 20 % unversiegelter Fläche entfallen.

Oberirdische Stellplätze im Freien sollen im Sinne dieser Festlegung ebenfalls versickerungsfähig auszugestalten sein. Bei Vorlage behördlicher Vorgaben (z.B. Schutz vor Stoffeinträgen oder barrierefrei auszuführenden Stellplätzen) kann von diesem Anspruch abgesehen werden.

Die unversiegelten Flächen sollen weiters zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung gehalten und oberirdisch entweder gärtnerisch ausgestaltet oder der natürlichen Sukzession überlassen werden, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens auf der Höhe des Bezugsniveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen soll unzulässig sein.

6.21 Einführung von Bestimmungen zu Dachbegrünung und/oder Dachphotovoltaik-anlagen *(Z 7.1)*

Gemäß den Bestimmungen des §30 Abs 2 Z 22 NÖ ROG 2014 darf im Bebauungsplan die Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Gebäudeflachdächer, besonders bei größeren Gebäuden, werden zunehmend als Potential-flächen erkannt, einerseits zur Energiegewinnung etwa via Photovoltaik, andererseits für ihren ökologischen Nutzen, falls sie begrünt werden. Eine begrünte Dachfläche kann, durch Kleinklimaregulierung, Wärmeabstrahlungsreduktion, Kühlungseffekte, Regenwasser-rückhaltung, Staub- und Schadstofffilterung oder Schall- und Wärmeschutz effiziente Beiträge für die Umgebung und das Gebäude selbst leisten.

Besonders in Bezug auf Kleinklimaeffekte und Energieeffizienz soll demnach künftig bestimmt werden, dass innerhalb der Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“, „Bauland-Betriebsgebiet“, „Bauland- Verkehrs-beschränktes Betriebsgebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ bei der Neuerrichtung von Gebäuden deren Dachflächen, welche pro Grundstück in Summe mehr als 150 m² Gesamtfläche und eine Dachneigung von bis maximal 15° aufweisen, zur Gänze dauerhaft zu begrünen sind, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimeter und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.

Im Falle der Errichtung von Solaranlagen oder aufgeständerten Photovoltaikelementen soll jedoch eine Ausnahme geschaffen werden können. Hier sollen die dafür in Anspruch genommenen Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden dürfen. Im Falle der Errichtung von Dachterrassen sollen diese Flächen ebenso von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden dürfen, dies allerdings in Summe bis maximal 25% der Dachfläche.

Gemeinde Mitterndorf a. d. Fischa

Hauptstraße 21
A-2441 Mitterndorf a. d. Fischa
Tel.: 02234-78413
www.mitterndorf.at

Verordnungstext zum Entwurf zur Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Baulandbereich

GZ: 2441 08 10/21-BP

Bad Vöslau, im Dezember 2023

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am ....., TOP ..... folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Gemäß der §§ 29-33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird in der Katastralgemeinde Mitterndorf ein flächendeckender Bebauungsplan erlassen.

§ 2 Gleichzeitig werden die Teilbebauungspläne „Kastnerwiese“ erstmals erlassen im März 1993, zuletzt abgeändert am 20.6.2023, „Neumitterndorf“ erlassen im Jahr 2007, zuletzt abgeändert im Juni 2017, und „Hofwiese“ erstmals erlassen im Mai 2012, zuletzt abgeändert im Juni 2017, aufgehoben

§ 3 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und der Aufschließung der Grundflächen ist dieser Verordnung und der von Dipl.-Ing. Josef Hameter, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau, unter der Plan-Nr. 2441 08 10/21-BP verfassten und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellungen zu entnehmen.

§ 4 <u>Bebauungsvorschriften</u>

(1) Mindestmaße von Bauplätzen im Wohnbauland

1.1. Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen darf das Flächenausmaß der geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze im Wohnbauland - ausgenommen „Bauland-Agrargebiet“ - folgende Werte nicht unterschreiten:

- in der „offenen“ Bebauungsweise 600 m²,
- in der „gekuppelten“ bzw. „offenen oder gekuppelten“ Bebauungsweise 500 m²,
- in der „geschlossenen“ Bebauungsweise 400 m².

Für das gewidmete „Bauland-Agrargebiet“ darf das Flächenausmaß der geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze einen Wert von 1.000 m² nicht unterschreiten.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind:

- Grundstücksvereinigungen,
- aufgrund der Situierung bestehender Gebäude baurechtlich erforderliche geringfügige Grenzverlegungen und
- die Schaffung von Bauplätzen für Kleinbauten wie Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahnenzufahrt.

(2) Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge/Fahrräder

2.1. Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten sind pro neuer Wohneinheit 2,0 Stellplätze für Personenkraftwagen auf der Liegenschaft zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

2.2. Die angegebene Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß Punkt 2.1 kann um bis 1,0 Stellplätze reduziert werden, wenn gleichzeitig ein Mobilitätskonzept, welches mit der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa abgestimmt und dessen dauerhafte Umsetzung vertraglich mit der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa gesichert ist, vorliegt.

2.3. Im Wohnbauland sind ab inklusive vier Wohneinheiten, oberirdisch und außerhalb von Gebäuden gelegen, maximal 30 % der vorgeschriebenen PKW-Stellplätze zulässig. Bei Vorliegen vertraglich gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014 idgF gesicherter Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, die zwischen den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern und der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa vereinbart werden, kann dieser Wert im Einzelfall erhöht werden.

2.4. In „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“, welche in den Plandarstellungen mittels Schraffur gesondert gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen oder oberirdischen Garagen für KFZ unzulässig.

2.5. Innerhalb von Bereichen ab 12 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist je 6 Stellplätze im Nahbereich ein Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 7 m² zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat. Hierbei sind Stellplätze mit PV-Überdachung nicht in die Berechnung einzubeziehen.

2.6. Bei der Neuerrichtung, der Vergrößerung oder der Erhöhung der Wohnungsanzahl beziehungsweise der Nutzungsänderung von Wohngebäuden sind ab insgesamt 4 Wohneinheiten (inklusive des Bestandes) mindestens zwei Fahrrad-Stellplätze pro 50 m² der Gesamtwohnnutzfläche der Gebäude zu errichten. Diese Abstellanlagen für Fahrräder sind ebenerdig, überdacht und beispielsweise gemäß der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS)“ in der Version 03.02.13 vom April 2022 zu gestalten.

(3) Pflege des Ortsbildes (Ortsbildgestaltung)

3.1. Die natürlichen Geländeverhältnisse auf einem Bauplatz sind weitgehend unverändert zu belassen. Bei erforderlichen Veränderungen der bestehenden Geländeformen im Zuge der Errichtung von Bauwerken ist größtmöglich für die Erhaltung des Mutterbodens zu sorgen und auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen.

3.2. Der Standort von Parabolantennen („Satelliten-Antennen") ist so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

3.3. Der höchste Punkt des Daches darf in den Widmungskategorien „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ maximal 3,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig.

3.4. Die Errichtung von Garagen, Gartenhütten und sonstigen Nebengebäuden ist im vorderen Bauwich in der „offenen“ oder „gekuppelten“ Bebauungsweise bis zu einem Abstand von 5 Meter nicht gestattet. Bei einem vorderen Bauwich größer als 5 m dürfen Garagen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie auch im vorderen Bauwich errichtet werden. Im vorderen Bauwich errichtete Carports dürfen eine überdeckte Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

3.5. Je Grundstück im Bauland (ausgenommen „Bauland-Betriebsgebiet“) mit angrenzenden Parkplätzen auf öffentlichem Gut ist vorbehaltlich verkehrstechnischer Einwände maximal eine Ein-/Ausfahrt mit höchstens 5m Breite zulässig. Bei an mehrere Straßenzüge angrenzenden Grundstücken gilt diese Beschränkung je Straßenzug. Bei straßenseitigen Grundstückslängen von mehr als 25 m darf je begonnener 25 m eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt errichtet werden.

3.6. Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container, unangemeldete nicht fahrbereite Wohnwagen), ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen, Fremdenverkehrs- oder Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

3.7. Im Wohnbauland sind die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb in zweckorientierter Form gestattet. Ebenso sind temporäre, für öffentliche Veranstaltungen vorgesehene Werbeeinrichtungen gestattet.

(4) Bestimmungen über „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“

4.1. In „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“, welche in den Plandarstellungen mittels Schraffur gesondert gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen oder oberirdischen Garagen nicht zulässig. Das Gesamtausmaß der bebauten Fläche von Nebengebäuden darf innerhalb des Baulandes (ausgenommen „Bauland-Agrargebiet“) 50 m² nicht zu überschreiten.

(5) Einfriedungen

5.1. In Bereichen, in denen keine Anbaupflicht an Straßenfluchtlinien festgelegt ist, sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 Meter mit einer maximalen Sockelhöhe von 50 cm zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich blickdurchlässig zu gestalten.

Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen.

5.2. Vor Garagen sind Ein-/Ausfahrten von der Straßenfluchtlinie bis zur Garage offen zu halten oder mit elektrisch schließbaren Einfahrtstoren zu gestalten.

(6) Freiflächen / Versickerung von Niederschlagswässern

6.1. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind oberirdisch unbebaut und als unversiegelte Flächen gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Weiters dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden.

6.2. Die Versickerung von Niederschlagswässern hat – sofern dies technisch möglich ist – auf Eigengrund zu erfolgen. Ist eine unmittelbare Versickerung technisch nicht möglich, hat eine Sammlung der Niederschlagswässer in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen.

6.3. In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind von Bauplatzflächen 50 % der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen, wobei ein Anteil von 20 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind. Sieht der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 80 % oder mehr vor und ist diese bereits ausgeschöpft, entfällt der Mindestanteil von 20 % unversiegelter Fläche.

Im Sinne dieser Festlegung sind dabei oberirdische Stellplätze im Freien jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten. Ausgenommen davon sind Stellplatzgestaltungen aufgrund behördlicher Vorgaben (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen oder barrierefrei auszuführende Stellplätze).

Die unversiegelt zu belassenden Flächen sind zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung zu halten und oberirdisch entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens auf der Höhe des Bezugsniveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig.

(7) Mikroklima

7.1. Innerhalb der Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“, „Bauland-Betriebsgebiet“, „Bauland- Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden deren Dachflächen, welche pro Grundstück in Summe mehr als 150 m² Gesamtfläche und eine Dachneigung von bis maximal 15° aufweisen, zur Gänze dauerhaft zu begrünen, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimeter und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.

Im Falle der Errichtung von Solaranlagen oder aufgeständerten Photovoltaikelementen dürfen die dafür in Anspruch genommenen Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden. Im Falle der Errichtung von Dachterrassen dürfen diese Flächen ebenso von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen werden, dies allerdings in Summe bis maximal 25% der Dachfläche.

§ 5 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Mitterndorf an der Fischa, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: