

MARKTGEMEINDE LANGENZERSDORF

Bezirk Korneuburg/NÖ

Nr. 6/2016

Geschäftszahl: 0003-15-00091-53

EDV: G:ALLGEMEINER SCHRIFTVERKEHR/SEKRETARIAT/16-10/2016-0116-jas

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates** der Marktgemeinde Langenzersdorf am **Montag, dem 24.10.2016**, im Festsaal der Marktgemeinde.

BEGINN: 19.00 Uhr

ENDE: 19.45 Uhr

Die Einladung erfolgte am **19.10.2016** durch E-Mail.

VON DEN MANDATAREN WAREN ANWESEND:

1. Bgm. Arbesser Mag. Andreas	ÖVP
2. Vbgm. Waygand Josef	ÖVP
3. GGR. Ebner Bernhard	ÖVP
4. GGR. Grassl DI Franz	ÖVP
5. GGR. König Peter	ÖVP
6. GGR. Korp Mag. Robert	GRÜNE
7. GGR. Rainer Bernhard	ÖVP
8. GGR. Stindl Waltraud	GRÜNE
9. GGR. Treitl Ingeborg	ÖVP
10. GR. Bär Mag. Siegrun	ÖVP
11. GR. Batik Johann	ÖVP
12. GR. Buresch DI Dr. Martin	ÖVP
13. GR. Dormayer Markus	ÖVP
14. GR. Dornhecker Claudia	ÖVP
15. GR. Eisenheld Ing. Christian	ÖVP
16. GR. Grünauer Walter	ÖVP
17. GR. Hofer Martin	GRÜNE
18. GR. Ivan Doris	ÖVP
19. GR. Kapeller Karin	ÖVP
20. GR. Kellinger Friedrich	FPÖ
21. GR. Kolfelner Renate	GRÜNE
22. GR. Lehner Roswitha	ÖVP
23. GR. Martinetz Gertrude	SPÖ
24. GR. Ruzicka Michael	ÖVP
25. GR. Schwinger Alexander	ÖVP
26. GR. Zehner Mag. (FH) René	GRÜNE

ENTSCHULDIGT WAREN:

1. GGR. Danha Karl	SPÖ
2. GR. Hrdliczka Christian	SPÖ
3. GR. Korp Nora	GRÜNE
4. GR. Schilling Barbara	ÖVP
5. GR. Schleich Wolfgang	SPÖ
6. GR. Trimmel Ernst	ÖVP
7. GR. Winkler Josef	FPÖ

AUSSERDEM WAR ANWESEND:

Gemeindeamtsdirektor Mag. Dr. Helmut Haider als Schriftführer

VORSITZENDER: Bürgermeister Mag. Andreas Arbesser (ÖVP)

**DIE SITZUNG IST ÖFFENTLICH.
DIE SITZUNG IST BESCHLUSSFÄHIG.**

TAGESORDNUNG

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung bzw. Abänderung des öffentlichen Sitzungsprotokolls über die Gemeinderatssitzung vom 26.09.2016
3. Berichte
4. Bericht des Prüfungsausschusses
5. Beauftragung Planleistungen für Ortszentrum
6. Beschlussfassung Bebauungsplan 9p. Änderung

Der Bürgermeister
gez. Mag. Andreas Arbesser

DIE SITZUNG IST ÖFFENTLICH.

VERLAUF DER SITZUNG:

1. FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

- Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt **Bürgermeister Mag. Arbesser** bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 4 von der Tagesordnung abgesetzt wird.

2. GENEHMIGUNG BZW. ABÄNDERUNG DES ÖFFENTLICHEN SITZUNGSPROTOKOLLS ÜBER DIE GEMEINDERATSSITZUNG VOM 26.09.2016

Gegen den Inhalt der Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom **26.09.2016** langten schriftlich keine Einwendungen ein, das Protokoll gilt daher als genehmigt.

3. BERICHTE

- **Bgm. Mag. Arbesser**
berichtet von einer Unterschriftenaktion auf Facebook wegen der Bisamberggasse 16.
- **GGR. DI Grassl**
berichtet, dass wir bei der Kreuzung Nepomuk einen Zebrastreifen bekommen und bedankt sich beim Ausschuss und beim Amt für die Aufbereitung.
- **GGR. König**
berichtet von der Radfahrveranstaltung in der Seeschlacht, welche ein großartiger Erfolg war.
- **GGR. Ebner**
berichtet, dass Frau Dr. Klaus einen neuen Standort für die Praxis gefunden hat, nämlich das Jägerhaus.
Berichtet, dass die Untersuchung der Thermik in der Seniorenwohnanlage über den Winter fortgesetzt wird.
- **GGR. Rainer**
berichtet über die Auszeichnung zur „Natur im Garten“ Gemeinde.
- **GR. Kolfelner**
berichtet vom Climate-Star.
- **GGR. Stindl**
berichtet vom Jugendtreff.
Berichtet über die Machbarkeitsstudie „Siedlung Donaugraben“.
- **GR. Dormayer**
berichtet vom Nightrun, dieser war ein großer Erfolg und bedankt sich bei den Veranstaltern und bei allen, die mitgeholfen haben.

**4.
BERICHT DES PRÜFUNGS AUSSCHUSSES**

ABGESETZT.

**5.
BEAUFTRAGUNG PLANLEISTUNGEN FÜR ORTSZENTRUM**

Bgm. Mag. Arbesser stellt folgenden Antrag:

“ Der Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf möge in seiner Sitzung vom 24.10.2016 ordnungsgemäß wie folgt beschließen:

Die Marktgemeinde Langenzersdorf beauftragt die **Firma polar, Josefstädter Straße 73/7, 1080 Wien** mit der Planung

des **Vorentwurfs Ortszentrum Langenzersdorf Areal**, gemäß Honorarangebot, GZ 16-07034 vom 25.7.2016, eingelangt am 27.7.2016 in der Kostenrahmenhöhe von

€ 37.440,00 inklusive Ust.

Die Kosten der Planung für den Vorentwurf -Ortszentrum werden dem Projekt Maßnahmen Ortszentrum 5/840000 – 010000 zugewiesen. Die Bedeckung erfolgt im Zuge des Gesamtprojektes Maßnahmen Ortszentrumgestaltung.

Zuständigkeit: BGM Mag. Arbesser ”

**BESCHLUSS: Der Antrag wird angenommen.
ABSTIMMUNG SERGEBNIS: 25 dafür, 1 dagegen**

dafür stimmen:

19 ÖVP

5 GRÜNE

1 SPÖ

Gegenstimmen:

1 FPÖ

6. BESCHLUSSFASSUNG BEBAUUNGSPLAN 9p. ÄNDERUNG

Bgm. Mag. Arbesser stellt folgenden Antrag:

“ Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2016 wurde die Absichtserklärung betreffend Bebauungsplan 9p. Änderung abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit von 19.07.2016 bis 30.08.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme auf und lautete wie folgt:

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Langenzersdorf (9p. Änderung) dahingehend abgeändert, dass der Bebauungsplan abgeändert und digital neu dargestellt wird. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G14056/B9p/16 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Bauvorschriften

Die Bauvorschriften der Marktgemeinde Langenzersdorf, werden entsprechend folgender roter Textänderungen geändert und neu festgelegt:

I. ABSCHNITT Bauvorschriften für das Bauland

§-4 Sonderbauweisen

~~Die ergänzend zu den Bauweisen gemäß § 70 Abs. 1 NÖ BO 1996 eingeführten Sonderbauweisen werden wie folgt definiert:~~

~~(1) — Sonderbauweisen „h“: Gebäude oder Gebäudegruppen mit einheitlicher geschlossener baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Stra~~

- ~~ßenfluchtlinien sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu errichten.~~
- ~~(2) Sonderbebauungsweise „p“: An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten. Ein seitlicher Bauwisch muss von Nebengebäuden freigehalten werden.~~
- ~~(3) Sonderbebauungsweise „l“: Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten. Dieser seitliche Bauwisch muss von Nebengebäuden freigehalten werden.~~
- ~~(4) Sonderbebauungsweise „i“: Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten, jedoch ist in diesem Bauwisch die Errichtung eines Nebengebäudes zulässig. Bei Giebelfronten darf die Gebäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden. Die Ziffer neben der Bebauungsweise legt die Breite des seitlichen Bauwisches fest.~~

§ 5 4

Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf ausgenommen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ folgende Mindestgröße nicht unterschreiten:
- bei offener Bauungsweise ~~bzw. bei der Sonderbebauungsweise „p“~~: 600 m²
 - bei gekuppelter oder einseitig offener Bauungsweise ~~bzw. bei der Sonderbebauungsweise „l“~~: 400 m²
 - bei geschlossener Bauungsweise ~~bzw. bei den Sonderbebauungsweisen „h“ und „i“~~: 350 m².
 - Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe ~~§8 §7~~.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet hat die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der Straßenfluchtlinie zugewandten Grundgrenze) bei ~~offener den~~ Bauungsweisen „o“ ~~und „p“~~ 18 m und bei ~~gekuppelter den~~ Bauungsweisen „k“, „l“ ~~und „i“~~ 15 m zu betragen.
- ~~Ausgenommen sind jene Grundstücke, die~~
- im Zeitpunkt 1.1.2014 als Bauland gewidmet sind,
 - zwischen zwei Straßenfluchtlinien liegen und
 - flächenmäßig die notwendige Mindestgröße aufweisen.
 - Dabei ist bei der notwendigen Mindestgröße für eine Teilung eine einmalige Querteilung erlaubt.
- ~~Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §8 §7.~~

§ 6 5

Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

- (1) ~~Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind in Umfang und Baumassengestaltung den baulichen Strukturen des Altbestandes im Umgebungsbereich anzupassen. Zu berücksichtigen sind:~~
- ~~Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich des~~

Altortgebietes stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- ~~Grundrissfläche,~~
 - ~~Gebäudehöhe,~~
 - ~~Gestaltung der Dachform,~~
 - ~~Anordnung der Gebäude.~~
 - Struktur
 - Baukörperausformung
 - Dachgestaltung
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbgestaltung.
- (2) Die Dachneigung hat im erhaltungswürdigen Altortgebiet zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird. ~~Weiters dürfen auch Krüppelwalm eine steilere Dachneigung aufweisen.~~
- (3) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.
- ~~(4) Entspricht die äußere Gestaltung eines Gebäudes im erhaltungswürdigen Altortgebiet der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten –ergänzend zu den vorhergenannten Bestimmungen – folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:~~
- ~~(1) Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),~~
 - ~~(2) Fensterachsabstände,~~
 - ~~(3) Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,~~
 - ~~(4) Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.~~
- ~~(5) Wenn anzeige- oder bewilligungspflichtige (Bau-)Vorhaben durch ihren Umfang oder ihre Baumassengestaltung eine wesentliche Veränderung des Umgebungsbereiches erwarten lassen, kann seitens der Gemeinde zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ BO 1996 i.d.g.F. eingeholt werden.~~
- (4) Für anzeige- und bewilligungspflichtige Bauwerke, die durch ihre Struktur oder Gestaltungscharakteristik eine Abweichung im Verhältnis zu bestehenden Bauwerken im Bezugsbereich darstellen, kann seitens der Gemeinde ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bezüglich des betreffenden (Bau-)Vorhabens eingeholt werden.

§ 7 6

Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Ergänzend zu den Bestimmungen des § ~~6-5~~ gilt:

- (1) Für Schutzzonen gilt die ~~Sonderbebauungsweise~~ maximale Gebäudehöhe „BS“: Die ~~zulässige Gebäude~~ ~~Bebauungs~~ ~~höhe~~ entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück ~~bewilligten~~ Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am ~~konsensgemäßen~~ Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.
- (2) An Bauwerken in Schutzzonen mit bau- und kulturhistorisch wertvollem Erscheinungsbild sind bei Zu- und Umbauten zur Wahrung des Charakters der Bebauung folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:

- Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),
 - Fensterachsabstände,
 - Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,
 - Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.
- (3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, .221, 1067/3, 1061/3, 1060/1, 1056/2, .408, .227, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach §.31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

§ 87

Bebauungsbestimmungen für das Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen (Klausgraben)

- (1) Das Ausmaß der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze darf im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.
- (2) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ hat die Mindestbreite der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze an der Straßenfluchtlinie 16m zu betragen.
- (3) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ wird die maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude mit 65m² beschränkt. Die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude wird mit 25m² beschränkt.
- (4) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen und seitlichen Bauwich erlaubt. Nebengebäude sind freistehend zu errichten.
- (5) Gebäudehöhe: Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gilt die Bauklasse I (Gebäudehöhe von maximal 5m siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
- (6) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 2,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form durchzuführen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Stützmauern als Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche, diese sind in einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig. Im Bereich „Am Oberen Weg“ ist bei den Einfriedungen jedenfalls ein geschlossener Sockel zu errichten.
- (7) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ des Klausgrabens ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in Form einer geordneten großflächigen Versickerung auf Eigengrund (Oberflächenversickerung, ...) bzw. in Kombination mit Regenwasserspeicherung entsprechend den Richtlinien (DI Pabinger) durchzuführen. Die Neuerrichtung von punktuellen Tiefenversickerungen ist nicht zulässig.
- (8) BB2 :
 - Der höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 7,5m über der bewilligten Höhenlage des Geländes liegen (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (7) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.- siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
 - In dem durch hintere Baufluchtlinien abgegrenzten Bereich eines Bauplatzes dürfen lediglich Gerätehütten aufgestellt bzw. Einfriedungen, Stützmauern, Stiegen, Wege und Befestigungen errichtet werden.

- (9) Änderungen der orts- und landschaftsbildprägenden Höhenlage des Geländes <1m im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind zulässig. Größere Höhenveränderungen des Geländes für Bauwerke, Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so zu errichten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung der charakteristischen zusammenhängenden topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit, einfügen.

§ 9 8

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden, Anzahl von Stellplätzen

- (1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von **KleinGaragen** im vorderen Bauwuch unter folgender Voraussetzung erlaubt:
~~Unbeschadet der Festlegung des § 51 Abs. 2 Pkt. 1 NÖ BO 1996 i.d.g.F. Garagen dürfen Kleingaragen~~ grundsätzlich erst in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im vorderen Bauwuch ist die Errichtung von **KleinGaragen** mit einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie dann zulässig, wenn ~~die~~ in der Umgebung ~~bereits vorhandenen bewilligte KleinGaragen zum überwiegenden Teil ebenfalls~~ im vorderen Bauwuch mit weniger als 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie ~~errichtet wurden~~ bestehen. Als Umgebung gelten jene Grundstücke, die im Bereich der betroffenen Erschließungsstraße vom Baugrundstück höchstens 100 m entfernt sind.
- ~~(2) Unbeschadet den Festlegungen des § 6 dieser Verordnung gelten bei Neuerrichtung von Wohngebäuden folgende Bestimmungen:~~
- ~~• Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich eine unrunde Zahl, ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.~~
- (2) Gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen sind pro Wohnung 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
- (3) Gemäß § 65 Abs. (1) NÖ Bauordnung i.d.g.F. wird die Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
- Bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen (über 2 Wohnungen) bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden sind pro Wohnung 2 barrierefreie, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder auf dem Bauplatz herzustellen.
- (4) Zur Regelung der Anordnung von Nebengebäuden im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe ~~§ 8~~ § 7.

§ 10 9

Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grundgrenzen zum Nachbarn

- (1) Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe

darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens ~~1,50m~~ 1,80m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form und in ortsüblichen Materialien durchzuführen. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt. Bei der geschlossenen Bebauungsweise ist auch die Errichtung von Einfriedungsmauern zulässig.

- (2) Zur Erhaltung eines natürlichen Geländeunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und Bauplatz ist der Sockel einer straßenseitigen Einfriedung als Stützmauer ausgebildet in der Höhe des Geländeunterschiedes plus 50cm (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau) zulässig.
- (3) Jeder Bauplatz im Wohnbauland darf von jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6m haben. Die Zu- und Abfahrten sind unter Bedachtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Gutes anzuordnen.
- (4) Im Betriebs- und Industriegebiet ist die Errichtung von Einfriedungen in nicht durchbrochener Form (auch als Mauer) bis zu einer Höhe von 2,2m zulässig.
- (5) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.
- ~~(2)~~ (6) Zur Regelung der Einfriedungen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe ~~§§~~ §7.

§ ~~11~~ 10

Verbot von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht

- (1) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nur im Bauland-Betriebsgebiet und im Bauland-Industriegebiet abgestellt werden.
- (2) Die Aufstellung von Baucontainern ist nur dann zulässig, wenn sie für ein behördlich bewilligtes Bauvorhaben sachlich bzw. bautechnisch unbedingt notwendig sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind solche Baucontainer unverzüglich zu beseitigen.

§ ~~12~~ 11

Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit Ausnahme von Firmenschildern oder Kennzeichen von Gewerbebetrieben an Aufschließungsstraßen und Wohnwegen im Bauland-Wohngebiet verboten.

§ ~~13~~

Gestaltungsvorschriften für Freiflächen

~~Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.~~

§ 12

Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

- (1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig, sofern sie sachlich und bautechnisch notwendig sind und sich unter Berücksichtigung der charakteristischen topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- Über dieses Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder der zu einem solchen zugehörigen baulichen Anlagen, wie Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen, erfolgen, sich auf das notwendige Maß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.
 - Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, aber jedenfalls nicht auf mehr als 50% des Bauplatzes erstrecken.
 - Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.
- (2) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 14 13

Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2 etc.). Diese in der Verordnung und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des ~~§ 69 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996~~ § 30 Abs. (2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. einzuhalten.

BB1 - Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 9,75m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. ~~(2)~~ (7) NÖ Bauordnung).

BB2 : Zur Definition von BB2 im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe ~~§8~~ §7.

BB3 - Im seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Bei Giebelfronten darf die Gebäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 15 14

Bebauungsvorschriften für erhaltenswerte ~~Bauten-Gebäude~~ im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“

Für im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) gemäß § ~~19~~ 20 Abs. (2) Z. 4 letzter Satz NÖ Raumordnungsgesetz ~~1976~~ 2014 i.d.g.F. gewidmete erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“ gelten folgende Bauvorschriften:

- Die Bauhöhe entspricht dem Bestand.

IV. Schlussbestimmungen

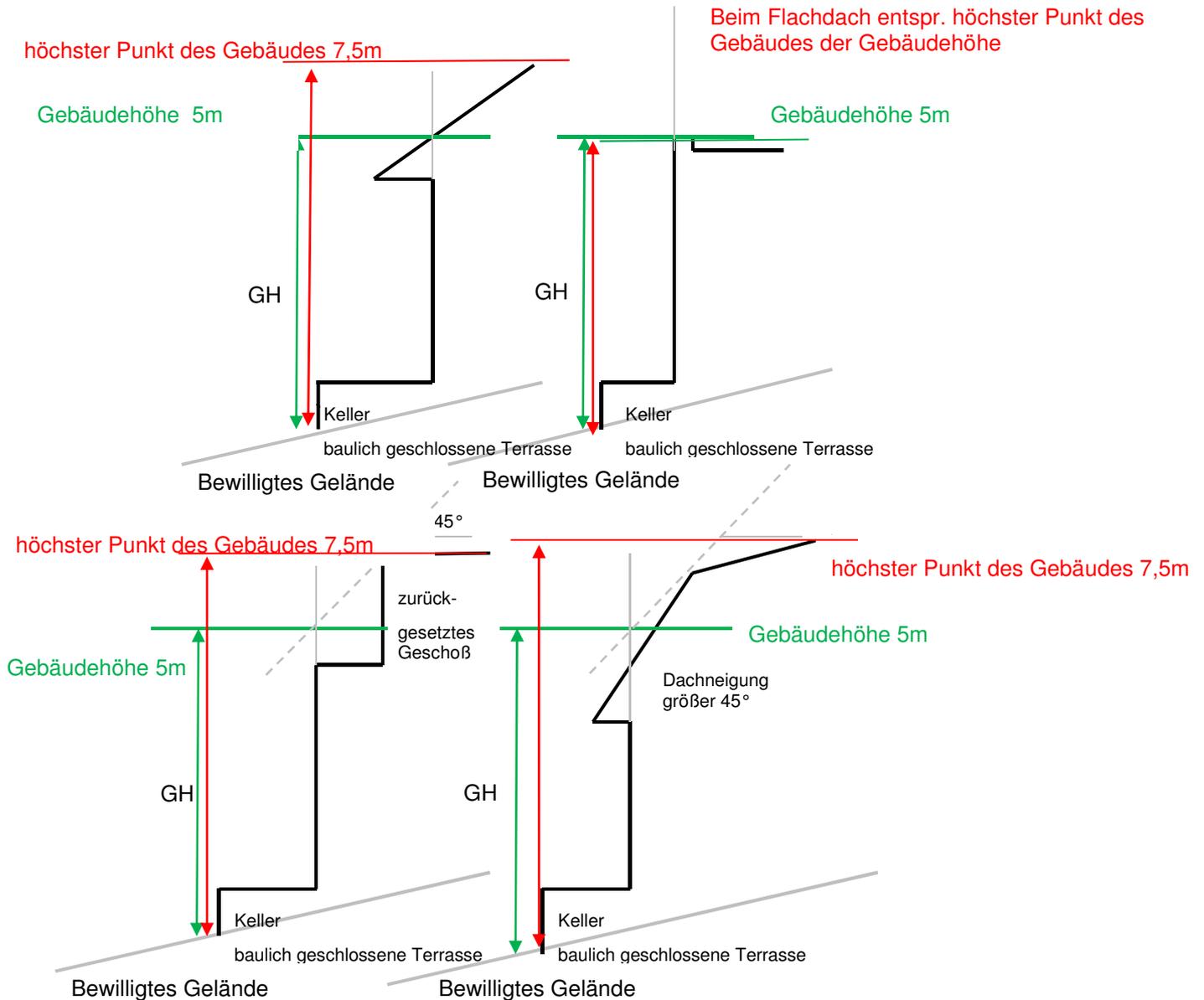
(1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

ANHANG

Skizze und Erläuterung der im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ im Bereich des Klausgrabens zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von baulich geschlossenen bzw. unterkellerten Terrassen:

Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ gilt die Bauklasse I und somit eine maximale Gebäudehöhe vom 5m gemäß den Bestimmungen des § 31 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F.. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe sind jedenfalls vorgelagerte Keller bzw. baulich geschlossene Terrassen mit zu berücksichtigen.



Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH)5m

höchster Punkt des Gebäudes7,5m

Während der öffentlichen Auflage vom 19.07.2016 bis 30.08.2016 wurden folgende Stellungnahmen eingebracht:

1. Mag. Wolfgang Dufek (verfasst am 20.07.2016, eingelangt am 20.07.2016), GZ. 16-06775
2. Hofrat Prof. Dr. Franz Hartl (verfasst am 26.07.2016, eingelangt am 28.07.2016), GZ. 16-07027
3. Mag. Wolfgang Dufek (verfasst am 01.08.2016, eingelangt am 01.08.2016), GZ. 16-07136
4. Claudia Fuerst-Pernthaler und Albin Pernthaler (verfasst am 04.08.2016, eingelangt am 04.08.2016), GZ. 16-07313
5. Christine Simonides (verfasst am 11.08.2016, eingelangt am 11.08.2016), GZ. 16-07544
6. Mag. Hannes Seidelberger, Bürgerinitiative Langenzersdorf (verfasst am 25.08.2016, eingelangt am 25.08.2016), GZ. 16-07822
7. DI Dr. Christiane König und DI Matthias König (verfasst am 26.08.2016, eingelangt am 26.08.2016), GZ. 16-07841
8. Dr. Peter Müllner (verfasst am 29.07.2016, eingelangt am 01.08.2016), GZ. 16-07158
Mag. Gabriela und DI Ilse Hansal (verfasst am 19.08.2016, eingelangt am 26.08.2016), GZ. 16-07839
Brigitte Molnar und Ali Bayraktar (verfasst am 19.08.2016, eingelangt am 26.08.2016), GZ. 16-07839
Elisabeth Wallner (verfasst am 19.08.2016, eingelangt am 29.08.2016), GZ. 16-07839
Mag. Ingrid Barsoum (verfasst am 19.08.2016, eingelangt am 01.09.2016) GZ. 16-07839
Klaus Vostrel (verfasst am 29.08.2016, eingelangt am 01.09.2016), GZ. 16-07984
9. Christoph Lechner (verfasst am 30.08.2016, eingelangt am 30.08.2016), GZ. 16-08015
10. DI Eduard Kowarsch und Monika Kowarsch (verfasst am 29.08.2016, eingelangt am 30.08.2016), GZ. 16-07974
11. Gerhard Karzel und Elisabeth Karzel (verfasst am 30.08.2016, eingelangt am 30.08.2016), GZ. 16-07988
12. Mag. Alexander Koller (verfasst am 29.08.2016, eingelangt am 29.08.2016), GZ. 16-07920

Von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

13. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (verfasst am 05.09.2016, eingelangt am 09.09.2016), GZ. 16-08339
14. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung BD2 Naturschutz (verfasst am 20.09.2016, eingelangt am 12.10.2016), GZ. 16-09419

ANTRAG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf möge in seiner Sitzung vom 24.10.2016 ordnungsgemäß wie folgt beschließen:

Die Stellungnahmen werden wie folgt behandelt:

1. Mag. Wolfgang Dufek (verfasst am 20. Juli 2016, eingelangt am 20. Juli 2016), GZ. 16-06775:

Mag. Wolfgang Dufek führt in seiner Stellungnahme folgenden Punkt an:

1.1. Aufnahme weiterer Bestimmungen in den Bebauungsplan zum Erhalt des Bisamberges als Trockenbiotop sowie zum Schutz vor Schäden an Mensch und Getier.

In der Stellungnahme von Herrn Mag. Wolfgang Dufek wird die Aufnahme weiterer Bestimmungen in den Bebauungsplan gefordert, die wie folgt lauten:

- Beschränkung der Kubatur von Schwimmbecken, Schwimmteichen, Feuchtbiotopen und ähnlichen Bauwerken im Hangbereich des Bisamberges auf 100 Kubikmeter. Dies entspricht 100 Tonnen Wasser.
- Beschränkung der Anzahl der oben genannten Bauwerke auf Eines je Einlagezahl.

Dies soll zum Zwecke des Erhalts des Bisamberges als Trockenbiotop sowie zum Schutz des Bauwerbers und der unterhalb liegenden Grundstücke vor Schäden an Mensch und Getier dienen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 1.1.: Der § 30 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sieht keine Verordnungsermächtigung und somit keine Regelungsmöglichkeit für die Gestaltung und Ausformung von Teichen und Schwimmbecken vor. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes wird aber im Verordnungstext im § 12 eine Regelung zur Änderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg eingeführt, die Änderungen der Höhenlage des Geländes über 0,5m auf die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder der zu einem solchen zugehörigen baulichen Anlagen, wie Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen beschränkt. Dadurch wird die Errichtung von großflächigen Biotopen mit einer starken Veränderung des Geländes wesentlich eingeschränkt.

Beschlussempfehlung:

Da das NÖ Raumordnungsgesetz keine Verordnungsermächtigung für die gewünschte Bestimmung beinhaltet, wird empfohlen der vorliegenden Stellungnahme nicht zu entsprechen.

2. Hofrat Prof. Dr. Franz Hartl (verfasst am 26. Juli 2016, eingelangt am 28. Juli 2016), GZ. 16-07027

Hofrat Prof. Dr. Franz Hartl führt in seiner Stellungnahme folgende Punkte an:

2.1. Unverständlicher Satz in § 4 Abs. 2 letzter Punkt – der Punkt sollte besser und deutlicher formuliert werden.

2.2. Eine Überarbeitung des Inhaltes der § 5 (Altortgebiete) und § 6 (Schutzzonen) wird gewünscht - Die Inhalte des § 5 (Altortgebiete) und § 6 (Schutzzonen) sollten laut Stellungnahme inhaltlich und technisch noch konkretisiert werden.

2.3. Überarbeitung der Bestimmungen des § 9 (Einfriedungen) bezüglich

- a. Abtreppungen der Einfriedungen im Hangbereich des Bisamberges
- b. Einfriedung von Vorgärten
- c. Maximale Höhe bei Einfriedungen zu Nachbargrundstücken
- d. Bestimmungen zu Farbe, Definition von „durchbrochen“, Verbot von Plastikfolien, Einholung von SV-Gutachten

Für den § 9 (Einfriedung) wurde die Überarbeitung einzelner Bestimmungen vorgeschlagen, da die derzeitige Regelung einige Fragen offen lässt. Es wurde ein bereits zuvor vorgelegter Vorschlag für die Formulierung des gesamten § 9 angeführt.

2.4. Ergänzungen des § 11 (Werbeanlagen) - Der im Vorentwurf gestrichene Absatz (§ 11 Abs. 2) bezüglich der Einschränkung der Anbringung von Werbeanlagen auf Feuermauern soll in den Bebauungsplan wieder aufgenommen sowie besser formuliert werden.

2.5. Ergänzungen des § 12 (Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet) - Die erfolgten Änderungen bezüglich § 12 werden zwar begrüßt, es werden in der Stellungnahme dennoch weitere Ergänzungen gewünscht. Beispielhaft wird im § 12 Abs. 1, erster Punkt, die Streichung des Wortes „wie“ angeregt. Auch bezüglich der Regelungen der Geländeänderung wird eine Änderung der Formulierungen gewünscht. Es wurde in Anlehnung dazu ein Vorschlag für die Formulierung des § 12 angeführt.

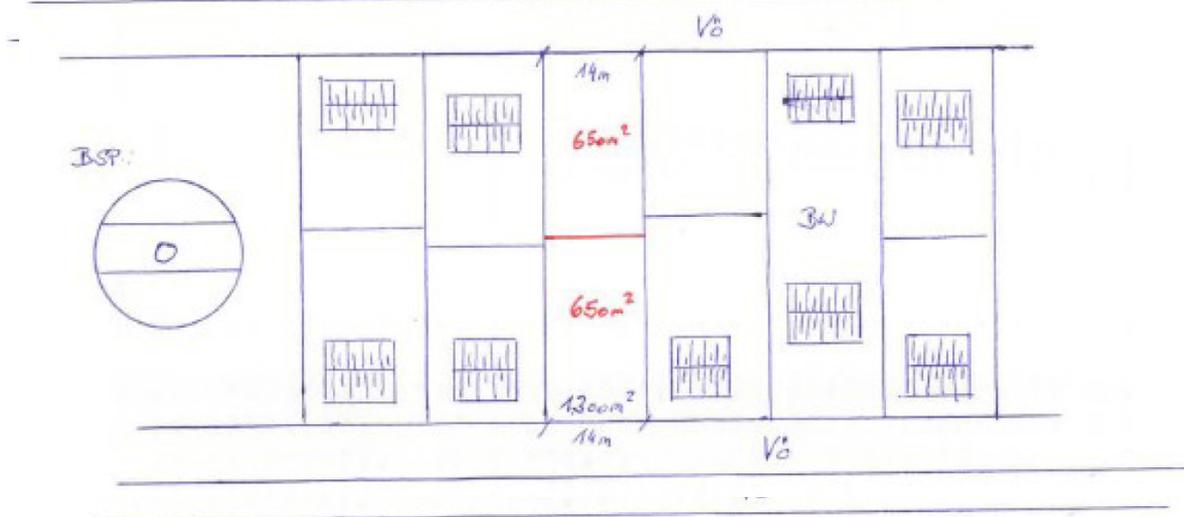
2.6. Ergänzung des Bebauungsplanes durch Aufnahme von BB4 und BB5.

In der Stellungnahme von Hofrat Prof. Dr. Franz Hartl wird zum einen auf die bereits erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes eingegangen, die begrüßt wurden, gleichzeitig wird eine tlw. Ergänzung bzw. Abänderung gewünscht.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 2.1: Durch den letzten Punkt der Aufzählung soll gesichert werden, dass nicht mehr als zwei Bauplätze zwischen zwei Verkehrsflächen geschaffen werden können. Bei der Abteilung von mehr als zwei Bauplätzen wäre der Anschluss der Bauplätze an das öffentliche Gut nicht mehr gesichert.

SKIZZE BSP.: Ausnahme Mindestbreite Baulücke



Ein Grundstück zwischen zwei Verkehrsflächen mit 1.300 m² in der offenen Bauweise darf dementsprechend nur einmal quergeteilt werden, wenn die erforderliche Mindestgröße von jeweils 600m² pro Grundstück eingehalten wird (siehe Skizze).

Beschlussempfehlung:

Zur Verbesserung der Verständlichkeit wird eine geringfügige Adaptierung des Verordnungstextes vorgeschlagen und empfohlen, den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

„Ausgenommen sind jene Grundstücke, die

- im Zeitpunkt 1.1.2014 als Bauland gewidmet sind,
- zwischen zwei Straßenfluchtlinien liegen und
- flächenmäßig die notwendige Mindestgröße aufweisen.

- ***Dabei ist bei der notwendigen Mindestgröße für eine Teilung eine einmalige Querteilung zwischen den Straßenfluchtlinien erlaubt.***

ad 2.2: Bezüglich der in der Stellungnahme gewünschten Gesamtüberarbeitung der Schutz-zonen wurde sowohl im Erläuterungsbericht, als auch in den zuvor vorgenommenen Bespre- chungen mit Dr. Hartl und weiteren Vertretern des Dorferneuerungsvereines darauf hingewiesen, dass für eine fundierte Aufbereitung und Argumentation von neuen Schutzzo- nenfestlegungen eine umfassende Vorarbeit, Bestandsaufnahmen sowie Abstimmung mit den Eigentümern notwendig sind. Es wurde daher in diesen Vorabstimmungen gemeinsam besprochen, dass diese umfassende inhaltliche Aufbereitung nicht im Zuge der digitalen Neudarstellung erfolgen kann, da ansonsten der Zeitplan für die gegenständliche digitale Neudarstellung nicht haltbar ist.

Daher wurde auch im Erläuterungsbericht gesondert angeführt, dass im Zuge der Di- gitalisierung des Bebauungsplanes diesbezüglich, in einem ersten Schritt, die Keller und Preßhäuser in der Kellergasse in die Schutzzone aufgenommen werden und dadurch bzw. durch ein Abbruchverbot in diesem ersten, kurzfristig umsetzbaren Schritt ihre Erhaltung abgesichert werden soll.

Die Gemeinde plant, wie mit dem Dorferneuerungsverein vorbesprochen, in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutz-zonen im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf noch weitere Bereiche in die Schutzzone aufgenommen und geson- derte detaillierte Festlegungen diskutiert und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Bearbeitung des angeführten Themas erfolgt, wie in den Entwurfsunterlagen dar- gestellt, in einem gesonderten Verfahren. Daher wird empfohlen die vorliegende Stel- lungnahme in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

ad 2.3a: Von Dr. Hartl wird die zusätzliche Aufnahme einer möglichen Abtreppungen der Sockelmauern bei den Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschlagen. Bisher wurde dies im Verordnungstext nicht berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Hangeberei- che im Gemeindegebiet erscheint diese Anregung fachlich zweckmäßig.

ad 2.3b: Einfriedungen von Vorgärten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und somit von den bestehenden Bestimmungen erfasst.

ad 2.3c: Die in der Stellungnahme gewünschte Festlegung einer maximalen Höhe zu Nach- bargrundstücken wurde im Ausschuss vorab intensiv diskutiert. Es wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten und Einsichten auf Einfriedungen zu Nachbar- grundstücken entscheiden, dass keine gesonderten, detaillierten Festlegungen zu der Ge- staltung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken festgelegt werden sollen. Diesbezüglich wurde jedoch vereinbart eine allgemeine Regelung zu treffen, die eine Ableitung der zulässigen Form der Einfriedung (Gestaltung und Höhe) in Abhängigkeit von der ortsüblichen Form und den ortsüblichen Materialien ermöglicht. Somit kann in unterschiedlichen Ortsbereichen in Anpassung an den ortsüblichen Bestand die Gestaltung von Einfriedungen zu Nachbar- grundstücken geregelt werden.

ad 2.3d: Die in der Stellungnahme angesprochenen detaillierten Vorgaben und Verbote zur Gestaltung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken wurde im Ausschuss vorab intensiv diskutiert. Es wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten entschie- den, dass keine gesonderten, detaillierten Festlegungen zu der Gestaltung von Einfriedun- gen festgelegt werden sollen. Diesbezüglich wurde jedoch vereinbart eine allgemeine Regelung zu treffen, die eine Ableitung der zulässigen Form der Einfriedung in

Abhängigkeit von der ortsüblichen Form und den ortsüblichen Materialien ermöglicht. Somit kann in unterschiedlichen Ortsbereichen in Anpassung an den ortsüblichen Bestand von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken die Gestaltung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken geregelt werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit des § 9 Einfriedungen eine Abtreppungsmöglichkeit der Sockelmauern in Hangebereichen zu ergänzen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext zu beschließen.

„Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 1,80 m betragen. Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrepppt ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50 m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00 m betragen.“

ad 2.4: Die in der Stellungnahme angesprochene Festlegung zu Werbeanlagen auf Feuermauern wurde im Ausschuss vorab intensiv diskutiert. Es wurde mehrheitlich aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur baurechtlichen Regelung von Werbung in Form von gemalten Schriftzügen entschieden, dass eine Umsetzbarkeit dieser Regelung nicht gewährleistet werden kann. Eine Vorgabe von Gestaltungsregeln kann jedoch in Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung und Festlegung von Schutzzonen erfolgen. Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen dieses Thema im Zuge der gesonderten Bearbeitung des Themas Schutzzonen mit zu bearbeiten.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen die Bearbeitung des angeführten Themas, in einem gesonderten Verfahren zum Thema Schutzzonen mit zu behandeln. Daher wird empfohlen die vorliegende Stellungnahme in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

ad 2.5: Die in der Stellungnahme angesprochene Konkretisierung der Bestimmung durch die Schaffung einer taxativen Aufzählung der möglichen Bauvorhaben kann in die Bestimmung aufgenommen werden.

Die in der Stellungnahme gewünschte Einschränkung der möglichen Geländeänderung auf Wohngebäude wurde im Ausschuss vorab diskutiert. Die Zulässigkeit von Nutzungen im Bauland wird durch die festgelegte Widmungsart geregelt und kann nicht durch Festlegungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden. Es werden daher alle innerhalb der betroffenen Widmungsart zulässigen Nutzungen in Hauptgebäuden im Bebauungsplan gleichwertig behandelt.

Die in der Stellungnahme angeführten textlichen Ergänzungen und Änderungen der Formulierung des §12 wurden auf ihre fachliche und rechtliche Umsetzbarkeit geprüft. Jene Änderungen, die dem Ziel der Gemeinde entsprechen und rechtlich möglich erscheinen, können in der Beschlussfassung berücksichtigt werden.

Die in der Stellungnahme gewünschte Regelung bezüglich dem Zwang der Errichtung von Hauptgebäuden und allen Nebenanlagen auf einem Grundstück ist rechtlich nicht möglich.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit des §12 und unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung RU1 die Formulierung des Paragraphen abzuändern und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

„§ 12**Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes
im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg**

(1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.

(2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.

(3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.

(4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.“

ad 2.6: Bezüglich der in der Stellungnahme angeregten Aufnahme von einer Besonderen Bestimmung BB4 zur genaueren Regelung von Schutzzonen darf folgendes festgehalten werden. Zu der geplanten detaillierten Überarbeitung der Schutzzonen wurde sowohl im Erläuterungsbericht, als auch in den zuvor vorgenommenen Besprechungen mit Dr. Hartl und weiteren Vertretern des Dorferneuerungsvereines darauf hingewiesen, dass für eine fundierte Aufbereitung und Argumentation von neuen Schutzzonenfestlegungen eine umfassende Vorarbeit, Bestandsaufnahmen sowie Abstimmung mit den Eigentümern notwendig sind. Es wurde daher in diesen Vorabstimmungen gemeinsam besprochen, dass diese umfassende inhaltliche Aufbereitung nicht im Zuge der digitalen Neudarstellung erfolgen kann, da ansonsten der Zeitplan für die gegenständliche digitale Neudarstellung nicht haltbar ist. Daher wurde auch im Erläuterungsbericht gesondert angeführt, dass im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes diesbezüglich, in einem ersten Schritt, die Keller und Preßhäuser in der Kellergasse in die Schutzzone aufgenommen werden und dadurch bzw. durch ein Abbruchverbot in diesem ersten, kurzfristig umsetzbaren Schritt ihre Erhaltung abgesichert werden soll.

Die Gemeinde plant, wie mit dem Dorferneuerungsverein vorbesprochen, in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutzzonen im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf noch weitere Bereiche in die Schutzzone aufgenommen und gesonderte detaillierte Festlegungen diskutiert und im Bebauungsplan eingebunden werden. Entsprechend den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes sind neue Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wie in BB4 vorgeschlagen entsprechend aufzubereiten, zu begründen und es ist in einem Auflageverfahren über 6 Wochen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu ermöglichen.

Die angeregte Aufnahme der Besonderen Bestimmung BB5 ist inhaltlich nicht verständlich. Es sind in der Stellungnahme keine Besonderen Bestimmungen angeführt, die im Hangbereich Bisamberg zusätzlich gelten sollten.

Beschlussempfehlung:

Die Abänderung und Erweiterung der Schutzzonen samt einer allfälligen Festlegung einer Besonderen Bestimmung BB4, bzw. die Festlegung einer BB5 sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Für die geplante Änderung im Bereich der Schutz

zonen ist ein gesondertes Verfahren vorgesehen. Es wird daher empfohlen, die vorliegende Stellungnahme in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

3. Mag. Wolfgang Dufek (verfasst am 1. August 2016, eingelangt am 1. August 2016), GZ. 16-07136

Mag. Wolfgang Dufek führt in seiner Stellungnahme folgenden Punkt an:

3.1. Änderung der Bauklasse für das Grundstück Nr. 1155/1, KG Langenzersdorf

In der Stellungnahme von Mag. Wolfgang Dufek wird festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Nr. 1155/1 ein Gebäude der Bauklasse II befindet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist, die Bauklasse I festgelegt. Eine Änderung in Bauklasse II wird beantragt.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu dem oben angeführten Punkt der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 3.1: Die gegenständliche Erhöhung der Bauklasse war nicht Gegenstand des gegenständlichen Auflageverfahrens. Es handelt sich um ein neues Änderungsansuchen, das von Seiten der Gemeinde gesondert geprüft wird.

Beschlussempfehlung:

Da die gegenständliche Stellungnahme ein Änderungsansuchen betrifft, das nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens ist, wird empfohlen, die Stellungnahme im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht zu berücksichtigen.

4. Claudia Fuerst-Pernthaler und Albin Pernthaler (verfasst am 4. August 2016, eingelangt am 4. August 2016), GZ. 16-07313

4.1. Familie Pernthaler führt in Ihrer Stellungnahme an, dass durch die geplante Umgestaltung des Ortszentrums eine Verlagerung des Verkehrsaufkommens in die Bahngasse zu befürchten ist.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu oben angeführter Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 4.1: Die Umgestaltung des Ortszentrums ist nicht Gegenstand der gegenständlichen Änderung der 9p. Änderung des Bebauungsplanes. Es handelt sich um gesondertes Planungsvorhaben der Gemeinde, das von Seiten der Gemeinde gesondert geprüft wird.

Beschlussempfehlung:

Da die vorliegende Stellungnahme inhaltlich nicht das gegenständliche Verfahren betrifft, wird empfohlen die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

5. Christine Simonides (verfasst am 11. August 2016, eingelangt am 11. August 2016), GZ. 16-07544

Christine Simonides führt in Ihrer Stellungnahme folgenden Punkt an:

5.1. Richtigstellung der Bauklasse auf dem Grundstück Nr. 1328/2, KG Langenzersdorf

In der Stellungnahme von Frau Christine Simonides wird festgehalten, dass im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes eine falsche Bauklasse für Ihr Grundstück Nr. 1328/2, KG Langenzersdorf, festgelegt wurde. Es wird um eine Berichtigung in die ursprüngliche Bauklasse gebeten.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 5.1: Im Bereich des Grundstückes Nr.: 1328/2 waren im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan im westlichen Teilbereich die Bestimmungen 30/p, l/7 (Bebauungsdichte von

30%, sinngemäß wahlweise offen oder gekuppelt, maximale Gebäudehöhe von 7m) festgelegt. Im Osten fehlen im rechtsgültigen Bebauungsplan Eintragungen zu den Bebauungsbestimmungen. Gemäß vorliegendem Entwurf sollen nun im östlichen Teilbereich in Anpassung an den Umgebungsbereich die Bestimmungen 30/o/1 (Bebauungsdichte von 30%, offene Bauweise, Bauklasse I Gebäudehöhe 3 bis 5m) festgelegt werden. Im südlichen Anschluss grenzen die Bebauungsbestimmungen 30/o/7 (offene Bauweise, Bebauungsdichte von 30%, max. Gebäudehöhe von 7m) an die unbestimmte Fläche an.

Beschlussempfehlung:

Entsprechend der eingebrachten Stellungnahme wird empfohlen, den vorliegenden Änderungspunkt abzuändern und die südlich angrenzenden Bestimmungen (30/o/7) für die bisher unbestimmte Fläche festzulegen (siehe Abbildung Schwarz-Rot Darstellung Beschluss).

Abbildung: Schwarz-Rot Darstellung 9p Änderung Beschluss



6. Mag. Hannes Seidelberger, Bürgerinitiative Langenzersdorf (verfasst am 25. August 2016, eingelangt am 25. August 2016), GZ. 16-07822

Mag. Hannes Seidelberger, im Namen der Bürgerinitiative Langenzersdorf, führt in der Stellungnahme folgende Punkte auf:

- 6.1. Verpflichtende Baumpflanzung bei neuen Bauprojekten - In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass aufgrund neuer Bauprojekte im Altort kaum Rücksicht auf Bepflanzung und Begrünung genommen wird. Darum wird eine verpflichtende Baumpflanzung bei neuen Bauprojekten gefordert.
- 6.2. (Neuer) § 4 Mindestmaße von Bauplätzen - Bezüglich der in § 4 Mindestmaße von Bauplätzen angeführten Ergänzungen wird in der Stellungnahme gefordert, dass diese in dieser Form im Altort beibehalten bzw. genau kontrolliert werden müssen um Abweichungen zu vermeiden.
- 6.3. (Neuer) § 6 Bauvorschriften für Schutzzonen - Unter § 6 wird die Thematik eines Abbruchverbotes von erhaltenswerten Gebäuden mit entsprechendem Konzept gefordert.
- 6.4. (Neuer) § 8 Anordnung von Nebengebäuden, Anzahl von Stellplätzen - Gegen die in § 8 festgelegte Stellplatzverpflichtung, die nun im Zuge der gegenständlichen Änderung eine Erhöhung von 1,5 auf 2 Stellplätze vorsieht, wird Einspruch erhoben.
- 6.5. (Neuer) § 9 Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grundgrenzen zum Nachbarn - Unter § 9 sollen jene Vorschläge berücksichtigt werden, die eine Bürgergruppe erarbeitet hat.
- 6.6. (Zur Streichung vorgesehener) § 13 Gestaltungsvorschriften für Freiflächen - Die Streichung des § 13 Gestaltungsvorschriften für Freiflächen sollte überdacht werden. Dieser stellt das richtige Signal für die Bepflanzung im öffentlichen Raum dar.

6.7. (Neuer) § 11 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen - Unter dem neuen § 11 ist sicherzustellen, dass keine Werbung im Altort angebracht werden darf.

6.8. § 12 Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg - Der neue § 12 stellt für das Landschafts- und Ortsbild eine ganz wichtige Rolle dar. Es wird hierbei gefordert, eine restriktive Linie zu diesem Thema zu verfolgen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 6.1: Das NÖ Raumordnungsgesetz bietet keine Verordnungsermächtigung für die Pflanzung von Bäumen, daher kann dieser Wunsch nicht in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Da das NÖ Raumordnungsgesetz keine Verordnungsermächtigung für die gewünschte Bestimmung beinhaltet wird empfohlen dem vorliegenden Punkt der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

ad 6.2: Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist eine Nutzung aller bereits vollständig aufgeschlossener Baulandflächen zu fördern, da gerade in diesen Bereichen bereits Investitionen durch die Gemeinde getätigt wurden, die aber noch nicht in Form von Aufschließungsgebühren in den Gemeindehaushalt zurückgeflossen sind. Dennoch gelten in diesen Fällen die in der Verordnung definierten Mindestgrößen für Grundstücke. In der vorliegenden Änderung wurde weiters klargestellt, dass nur eine einmalige Querteilung von diesen Grundstücken erlaubt ist. Die Schaffung von Fahnenparzellen wäre dementsprechend unzulässig.

Beschlussempfehlung:

Zur Sicherung einer ökonomischen Nutzung der innerörtlichen Baulandreserven wird empfohlen der Stellungnahme in diesem Punkt nicht zu entsprechen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem Entwurf zu beschließen.

ad 6.3: Bezüglich der in der Stellungnahme angeführten Gesamtüberarbeitung des Ortsgebietes und der weiteren Festlegung von Schutzzonen wurde sowohl im Erläuterungsbericht, als auch in den zuvor vorgenommenen Abstimmungen darauf hingewiesen, dass für eine fundierte Aufbereitung und Argumentation von neuen Schutzzonenfestlegungen eine umfassende Vorarbeit, Bestandsaufnahmen sowie Abstimmung mit den Eigentümern notwendig sind. Es wurde daher beschlossen, dass diese umfassende inhaltliche Aufbereitung nicht im Zuge der digitalen Neudarstellung erfolgen kann, da ansonsten der Zeitplan für die gegenständliche digitale Neudarstellung nicht haltbar ist.

Daher wurde auch im Erläuterungsbericht gesondert angeführt, dass im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes diesbezüglich, in einem ersten Schritt, die Keller und Preßhäuser in der Kellergasse in die Schutzzone aufgenommen werden, und dadurch bzw. durch ein Abbruchverbot in diesem ersten, kurzfristig umsetzbaren Schritt ihre Erhaltung abgesichert werden soll.

Die Gemeinde plant in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutzzonen im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf noch weitere Bereiche in die Schutzzone aufgenommen und gesonderte detaillierte Festlegungen diskutiert und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Bearbeitung des angeführten Themas erfolgt, wie in den Entwurfsunterlagen dargestellt, in einem gesonderten Verfahren. Daher wird empfohlen die diesbezüglich vorliegende Stellungnahme in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

ad 6.4: Die Erhöhung der Stellplatzanzahl wurde vor allem zur Sicherung des Ortsbildes im öffentlichen Straßenraum der Gemeinde vorgenommen. Es sind in der Folge nun für neu zu errichtende Wohnungen die neu festgelegten erhöhten Stellplätze maßgeblich. Dadurch kann verbesserte Ausnutzung und eine Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen aufgrund des bestehenden erhöhten Stellplatzbedarfes, den vorliegenden Änderungspunkt unverändert gemäß dem Entwurf zu beschließen.

ad 6.5: Die angesprochenen detaillierten Vorgaben und Verbote zur Gestaltung von Einfriedungen wurden im Ausschuss vorab intensiv diskutiert. Es wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten entschieden, dass keine gesonderten, detaillierten Festlegungen zu der Gestaltung von Einfriedungen festgelegt werden sollen. Diesbezüglich wurde jedoch vereinbart allgemeine Regelungen zu treffen, die eine Ableitung der zulässigen Form der Einfriedung in Abhängigkeit von der ortsüblichen Form und den ortsüblichen Materialien ermöglicht. Somit kann in unterschiedlichen Ortsbereichen in Anpassung an den ortsüblichen Bestand von Einfriedungen die Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, aufgrund der oben angeführten Begründung, den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem Entwurf zu beschließen.

ad 6.6: Wie in der Stellungnahme selbst klar angeführt wird, besteht keine Möglichkeit die Umsetzung einer gärtnerischen Ausgestaltung von Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen von Seiten der Baubehörde zu überprüfen oder zu reglementieren. Daher wird auf diese ins Leere laufende Regelung verzichtet.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, aufgrund der oben angeführten Begründung, den vorliegenden Änderungspunkt unverändert gemäß dem Entwurf zu beschließen.

ad 6.7: Die gewünschte Festlegung eines allgemeinen Verbotes von Werbeanlagen im Altortgebiet erscheint aus fachlicher Sicht zu weit gegriffen. Ziel der Gemeinde ist die Belebung des Ortszentrums von Langenzersdorf, dafür bedarf es der Ansiedlung von Betrieben, Handel und Gastronomie und deren Erhalt. Ein generelles Verbot von Firmenschildern würde diesem Ziel widersprechen. Eine Vorgabe von Gestaltungsregeln kann in Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung und Festlegung von Schutzzonen erfolgen. Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen dieses Thema im Zuge der gesonderten Bearbeitung des Themas Schutzzonen mit zu bearbeiten.

Beschlussempfehlung:

Da das gegenständliche Ansuchen nicht direkt einen Änderungspunkt des gegenständlichen Verfahrens betrifft, wird empfohlen dieses Änderungsansuchen nicht zu berücksichtigen.

ad 6.8: Die Formulierung der Einschränkung der Geländeänderung in § 12 wurde vorab aus fachlicher und rechtlicher Sicht intensiv diskutiert. Es wurde in der Folge in Abstimmung mit Rechtsexperten und dem Ausschuss eine für die Baubehörde klar regelbare Definition getroffen. Vor allem aus rechtlicher und bautechnischer Sicht konnten dabei nicht alle Belange, die in der Bausperre angeführt wurden unverändert beibehalten werden. Aufgrund mehrerer vorliegender Stellungnahmen wird eine Verbesserung der Formulierung des Verordnungstextes vorgenommen.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit des § 12 und unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung RU1, die Formulierung des Paragraphen abzuändern und gemäß Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

„§ 12

Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

(1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.

(2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.

(3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.

(4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.“

7. DI Dr. Christiane König und DI Matthias König (verfasst am 26. August 2016, eingelangt am 26. August 2016), GZ. 16-07841

DI DR. Christiane König und DI Matthias König führen in Ihrer Stellungnahme folgende Punkte auf:

7.1. Streichung der Kennzeichnung Schutzzone sowie des Abbruchverbotes im Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 120/1, KG Langenzersdorf.

7.2. Hinterfragung der „Unter-Schutz-Stellung“ und Überarbeitung der Auswahl der Objekte.

7.3. Überdenken der Festlegung der „BS“ Bauhöhe.

In der Stellungnahme wird zum einen angeführt, dass der Teil des Einfamilienhauses, der sich auf dem Grundstück Nr. 120/1 befindet und nun in der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes als Schutzzone festgelegt wird, keinem erhaltenswertem Keller entspricht und somit dagegen Einspruch erhoben wird.

Des Weiteren wird die allgemeine „Unter-Schutz-Stellung“ gewisser Keller hinterfragt. Demnach sind einige Keller anderweitig genutzt und bedürfen keiner „Unter-Schutz-Stellung“.

Hingegen sind andere Keller, die sehr wohl als schützenswert anzusehen sind, nicht in der Schutzzone enthalten. Die Auswahl der Objekte für mögliche Schutzzone sollte überarbeitet werden.

Die festgelegten Bauhöhen in der Schutzzone werden ebenfalls hinterfragt. Es wird angemerkt, dass die Einteilung der Bauhöhe anhand der Bauklasse als völlig ausreichend gesehen wird.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 7.1: Die gegenständliche Festlegung einer Schutzzone wurde nicht mit dem Ziel festgelegt nur landwirtschaftlich genutzte Keller zu schützen. Es besteht das Ziel langfristig den Charakter der ehemaligen Keller und Preßhäuser zu sichern. Daher wurde auch das derzeit als Wohngebäude genutzte Objekt in diese Bestimmung aufgenommen. Weiters ist derzeit für dieses Objekt nicht die maximale Gebäudehöhe „BS“ im Plan festgelegt, sodass eine Änderung des Gebäudes unter Berücksichtigung der getroffenen Vorgaben möglich ist. Um im Verordnungstext klarzustellen, dass nicht in allen Schutzzone die Festlegung „BS“ gilt, wird auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahme aus fachlicher Sicht eine Umformulierung des Verordnungstextes vorgeschlagen. Weiters wurde nach Prüfung der Schutzwürdigkeit des Objektes durch die Gemeinde beschlossen, das Objekt in der Schutzzone zu belassen. Das Abbruchverbot betrifft die Elemente der Keller und der Preßhäuser. Die Gemeinde plant in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutzzone im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf gesonderte detaillierte Festlegungen diskutiert und im Bebauungsplan aufgenommen werden. Details zu den Festlegungen können im Zuge dieser Bearbeitung diskutiert werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit die Formulierung des Paragraphen zu ergänzen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

(1) Für Schutzzone gilt ~~die~~ in Bereichen in welchen die maximale Gebäudehöhe „BS“ festgelegt ist: Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück bewilligten Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am konsensgemäßen Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.

(3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, .221, 1067/3, 1061/3, 1060/1, 1056/2, .408, .227, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach § 31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

ad 7.2: Bezüglich der gewünschten Kontrolle der betroffenen Objekte und Gesamtüberarbeitung der Bestimmungen der Schutzzone wurde auch schon im Erläuterungsbericht beschrieben, dass im Zuge einer auf die digitalen Neudarstellung folgende Überarbeitung des Bebauungsplanes eine fundierte Aufbereitung und Überarbeitung von Schutzzonefestlegungen erfolgen wird. Diese soll auf umfassende Vorarbeiten, Bestandsaufnahmen, sowie einer Abstimmung mit den Eigentümern basieren.

Daher wurde auch im Erläuterungsbericht gesondert angeführt, dass im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes diesbezüglich, in einem ersten Schritt, die Keller und Preßhäuser in der Kellergasse in die Schutzzone aufgenommen werden, und dadurch bzw. durch ein Abbruchverbot in diesem ersten, kurzfristig umsetzbaren Schritt ihre Erhaltung abgesichert werden soll.

Die Gemeinde plant in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutzzone im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf noch weitere Bereiche in die Schutzzone aufgenommen und gesonderte detaillierte Festlegungen diskutiert und im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Bearbeitung des angeführten Themas erfolgt, wie in den Entwurfsunterlagen dargestellt, in einem gesonderten Verfahren. Daher wird empfohlen die vorliegende Stellungnahme in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

ad 7.3: Die gegenständliche Festlegung einer Schutzzone wurde nicht mit dem Ziel festgelegt nur landwirtschaftlich genutzte Keller zu schützen. Es besteht das Ziel langfristig den Charakter der ehemaligen Keller und Preßhäuser zu sichern. Daher wurde auch das derzeit als Wohngebäude genutzte Objekt in diese Bestimmung aufgenommen. Weiters ist derzeit für dieses Objekt nicht die maximale Gebäudehöhe „BS“ im Plan festgelegt, sodass eine Änderung des Gebäudes unter Berücksichtigung der getroffenen Vorgaben möglich ist. Um im Verordnungstext klarzustellen, dass nicht in allen Schutzzeiten die Festlegung „BS“ gilt, wird auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahme aus fachlicher Sicht eine Umformulierung des Verordnungstextes vorgeschlagen. Weiters wurde nach Prüfung der Schutzwürdigkeit des Objektes durch die Gemeinde beschlossen, das Objekt in der Schutzzone zu belassen. Das Abbruchverbot betrifft die Elemente der Keller und der Preßhäuser.

Die Gemeinde plant in einem nächsten Schritt eine Gesamtüberarbeitung der Festlegungen der Schutzzeiten im Gemeindegebiet. Dabei sollen bei Bedarf gesonderte detaillierte Festlegungen diskutiert und im Bebauungsplan aufgenommen werden. Details zu den Festlegungen können im Zuge dieser Bearbeitung diskutiert werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit die Formulierung des Paragraphen zu ergänzen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

*(1) Für Schutzzeiten gilt **die in Bereichen in welchen die maximale Gebäudehöhe „BS“ festgelegt ist**: Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück bewilligten Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am konsensgemäßen Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.*

(3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, .221, 1067/3, 1061/3, 1060/1, 1056/2, .408, .227, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach § 31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

8. Gesammelte Stellungnahmen der Grundeigentümer und Bewohner der Klausgrabensiedlung

Stellungnahmen:

- Dr. Peter Müllner (verfasst am 29. Juli 2016, eingelangt am 1. August 2016), GZ. 16-07158
- Mag. Gabriela und DI Ilse Hansal (verfasst am 19. August 2016, eingelangt am 26. August 2016), GZ. 16-07839
- Brigitte Molnar und Ali Bayraktar (verfasst am 19. August 2016, eingelangt am 26. August 2016), GZ. 16-07839
- Elisabeth Wallner (verfasst am 19. August 2016, eingelangt am 29. August 2016), GZ. 16-07839
- Mag. Ingrid Barsoum (verfasst am 19. August 2016, eingelangt am 1. September 2016), GZ. 16-07839
- Klaus Vostrel (verfasst am 29. August 2016, eingelangt am 1. September 2016), GZ. 16-07984

Die oben genannten Personen führen in Ihren Stellungnahmen folgende Punkte an:

8.1. Aufnahme eines neuen Absatzes unter dem neuen § 7 – Eine Anpassung maximale Gebäudehöhe im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen an das „BS“ der Schutzzone wird gewünscht.

8.2. Änderung der Stellplatzverpflichtung unter § 8 Abs. 2 - Zwei Parkplätze sind im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen nicht umsetzbar.

8.3. Korrektur der Abweichung im Wortlaut unter § 8 Abs. 3 – Wohnhausanlage ↔ Wohngebäude - Konkretisierung Formulierung Fahrradabstellanlagen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 8.1: Die Festlegung der maximalen Bebauungshöhe unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist in einer Schutzzone zulässig. Da der Bereich des Klausgrabens keine Schutzzone darstellt, ist eine derartige Bestimmung in diesem Bereich nicht möglich. Weiters wird darauf verwiesen, dass es im Bereich des Klausgrabens auch noch unbebaute Grundstücke gibt, für die die Festlegung einer zulässigen Gebäudehöhe notwendig ist.

ad 8.2: Bezüglich des Siedlungsgebietes Klausgraben wurde im Zuge des letzten Änderungsverfahrens diskutiert, dass hier die Errichtung der Stellplätze gemäß Vorgaben der Bauordnung und Bautechnikverordnung erfolgen soll und keine Erhöhung der Mindeststellplatzanzahl vorgenommen werden soll. Um dies im vorliegenden Verordnungstext entsprechend zu konkretisieren, wird eine entsprechende Ausnahme für das Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen ergänzt.

ad 8.3: Eine entsprechende Konkretisierung des Verordnungstextes, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, erscheint fachlich sinnvoll.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit die Formulierung des Paragraphen 8 zu ergänzen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext zu beschließen.

(2) Gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:

- *Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen (ausgenommen im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen) sind pro Wohnung 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.*
- *Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.*

(3) Gemäß § 65 Abs. (1) NÖ Bauordnung i.d.g.F. wird die Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:

- *Bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen (über 2 Wohnungen) bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Wohngebäudenhausanlagen sind pro Wohnung 2 barrierefreie, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder auf dem Bauplatz herzustellen.*

9. Christoph Lechner (verfasst am 30. August 2016, eingelangt am 30. August 2016), GZ. 16-08015

Christoph Lechner führt in seiner Stellungnahme folgenden Punkt an:

9.1. Änderung der Ausdehnung der Festlegung als Schutzzone auf dem Grundstück Nr. 1055/1, KG Langenzersdorf.

In der vorliegenden Stellungnahme wird festgestellt, dass die neu festgelegte Ausdehnung der Schutzzone auf dem genannten Grundstück nicht nur auf das Vorkellerhaus, sondern auch die angrenzenden Einfriedungsmauer sowie den Torpfeiler umfasst. Es wird darum ersucht, die Schutzzone nur auf das Vorkellerhaus zu beschränken, um Änderungen in der Einfriedung nicht unmöglich zu machen.

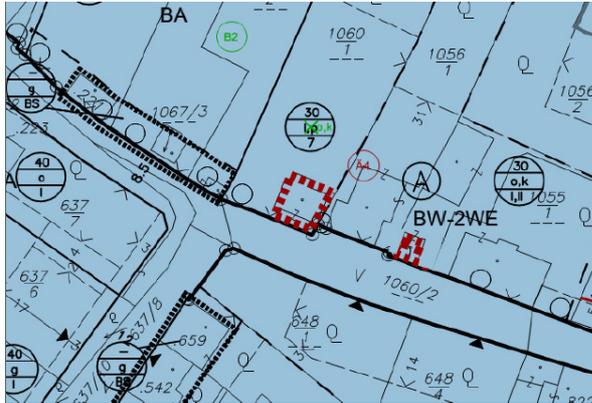
Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkt der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 9.1: Aus fachlicher Sicht kann der Stellungnahme entsprochen werden. Die Abgrenzung der Schutzzone wird an den Keller angepasst.

Beschlussempfehlung:

Da es sich um eine Korrektur der Abgrenzung in Anpassung an den Bestand handelt, wird empfohlen, den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem Beschlussplan zu beschließen.

Abbildung: Schwarz-Rot Darstellung 9p Änderung Beschluss



10. DI Eduard Kowarsch und Monika Kowarsch (verfasst am 29. August 2016, eingelangt am 30. August 2016), GZ. 16-07974

DI Eduard Kowarsch und Monika Kowarsch führen in Ihrer Stellungnahme folgende Punkte an:

10.1. Änderungsansuchen der Bauklasse von I,II auf I auf den Grundstücken Nr. 1117/3, 1117/6 und .811, KG Langenzersdorf.

10.2. Korrektur der Baufluchtlinie auf den Grundstücken Nr. 1117/6 und 811, KG Langenzersdorf.

10.3. Richtigstellung, Korrektur und Überprüfung von Bauplätzen, Parzellen und Gebäuden im Bebauungsplan.

10.4. Ansuchen um Erhöhung der Bauklasse von I unter Anpassung an den Baubestand Magdalenenhofstraße/Lanerberggasse.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 10.1: Die Überarbeitung der Bauklassen im Bereich der gegenständlichen Grundstücke war nicht Inhalt der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes.

Beschlussempfehlung:

Da dieser Punkt der Stellungnahme ein Änderungsansuchen betrifft, das nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens ist, wird empfohlen diesen Punkt der Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

ad 10.2: Im Bereich der hinteren Grenze wurde im Zuge der digitalen Neudarstellung eine bestehende Grenzlinie versetzt dargestellt, dabei handelt es sich um einen zeichentechnischen Fehler. Im Zuge der Beschlussfassung wird die Abgrenzung entsprechend dem Rechtsstand dargestellt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, die vorliegende Plandarstellung dahingehend zu adaptieren, dass die Grenze der Bebauungsbestimmungen im Bereich des Grundstückes Nr.: 1117/6 in der Lage entsprechend dem Rechtsstand korrigiert und gemäß Beschlussplan beschlossen wird.

ad 10.3: Die Darstellung der Gebäude und Nebengebäude ist Inhalt der Digitalen Katastermappe und nicht Gegenstand der Festlegungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes. Allfällig Berichtigungen liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen bzw. der Vermessungsämtern. Eine entsprechende Aktualisierung kann daher nicht im Zuge der gegenständlichen Änderung durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

Da die gegenständliche Stellungnahme keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes betrifft, wird empfohlen, keine Änderungen gegenüber dem Entwurf vorzunehmen.

ad 10.4: Die Überarbeitung der Bauklassen im Bereich der gegenständlichen Grundstücke war nicht Inhalt der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes.

Beschlussempfehlung:

Da dieser Punkt der Stellungnahme ein Änderungsansuchen betrifft, das nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens ist, wird empfohlen diesen Punkt der Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

11. Gerhard Karzel und Elisabeth Karzel (verfasst am 30. August 2016, eingelangt am 30. August 2016), GZ. 16-07988

11.1. Gerhard Karzel und Elisabeth Karzel führen in Ihrer Stellungnahme an, dass die bestehende Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 811, KG Langenzersdorf, dem Naturstand entspricht und beibehalten werden soll. Dies entspricht auch der Stellungnahme von DI Eduard Kowarsch und Monika Kowarsch, Punkt 2.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 11.1: Im Bereich der hinteren Grenze wurde im Zuge der digitalen Neudarstellung eine bestehende Grenzlinie versetzt dargestellt, dabei handelt es sich um einen zeichentechnischen Fehler. Im Zuge der Beschlussfassung wird die Abgrenzung entsprechend dem Rechtsstand dargestellt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen der Stellungnahme zu entsprechen und die vorliegende Plandarstellung dahingehend zu adaptieren, dass die Grenze der Bebauungsbestimmungen im Bereich des Grundstückes Nr.: 1117/6 in der Lage entsprechend dem Rechtsstand korrigiert und gemäß Beschlussplan beschlossen wird.

12. Mag. Alexander Koller (verfasst am 29. August 2016, eingelangt am 29. August 2016), GZ. 16-07920

Herr Mag. Alexander Koller, in Vertretung für Frau Erna Reinhart, führt in seiner Stellungnahme folgende Punkte an:

12.1. Kenntlichmachung Forst auf dem Grundstück Nr. 986/1 sowie „blaue Schraffur“ auf dem genannten Grundstück.

12.2. Bedeutung der „runden Symbole“.

In der Stellungnahme wird zum einen bezüglich der Kenntlichmachung Forst auf dem Grundstück Nr. 986/1 Einspruch erhoben. Laut Mag. Koller befinden sich auf dem Grundstück ein Gebäude und kein Wald. Weiters wird die farbige Schraffur in der Plandarstellung in Frage gestellt.

Zum anderen wird auf die „runden Symbole“ hingewiesen, deren Bedeutung und Änderung wird hinterfragt.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 12.1: Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wurde der Wald entsprechend den Festlegungen der digitalen Katastermappe kenntlichgemacht. Im Bereich des angeführten Grundstücksteiles des Grundstückes Nr.: 986/1 KG Langenzersdorf ist in der digitalen Katastermappe ein Wald dargestellt. Bei der Darstellung des Forstes im Flächenwidmungsplan handelt es sich nicht um eine Festlegung des Flächenwidmungsplanes, sondern um eine Kenntlichmachung. Sofern es sich bei der Fläche um keinen Wald handelt und dies durch einen entsprechenden Bescheid der Forstbehörde (Feststellungsbescheid, dass kein Wald besteht oder Rodungsbescheid) bestätigt wird, kann die Kenntlichmachung im Bebauungsplan angepasst werden. Dazu wäre formal die Übermittlung eines entsprechenden Beleges an die Gemeinde notwendig.

ad 12.2: Die angeführten runden Symbole stellen die Grenze des Altortgebietes dar. Da sich das Altortgebiet ausschließlich auf die gewidmeten Baulandflächen bezieht, wurden die Symbole, die die Abgrenzung dieser Fläche darstellen, an den Grenzverlauf des Baulandes angepasst. Inhaltlich ergibt sich durch dieser Verbesserung der Lesbarkeit der Plandarstellung keine Änderung.

Beschlussempfehlung:

Da die gegenständliche Stellungnahme keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes betrifft, wird empfohlen keine Änderungen gegenüber dem Entwurf vorzunehmen.

Von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung langten folgende Stellungnahmen ein:

13. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (verfasst am 05. 09.2016, eingelangt am 09.09.2016), GZ. 16-08339

Dr. Bräuer von der Abteilung RU1 führt in seiner Stellungnahme folgende Punkte zum vorliegenden Entwurf an:

13.1. Laut Stellungnahme der Abteilung RU1 kann gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 17 ein Bebauungsplan nur ein (generelles) Gebot oder Verbot der Änderung des Geländes regeln. Die im Entwurf vorgenommene Formulierung zur Geländeänderung ist laut Stellungnahme der RU1 durch diesen Paragraphen nicht gedeckt. Allerdings wird kritisiert, dass die Regelung des § 12 des Entwurfs zu unbestimmt gefasst sei.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 13.1: Die gegenständlichen Baulandflächen liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Bisamberg in einer landschaftlich besonders sensiblen Hanglage. Es soll aufgrund der besonderen Lage des Gebietes im Hangbereich des Landschaftsschutzgebiet Bisamberges und der besonderen Struktur des Gebietes in diesem Bereich auf eine harmonische Einfügung der Bauwerke in das Gelände Rücksicht genommen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes und der besonderen Struktur des Ortsgebietes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg soll daher in § 12 eine Bestimmung festgelegt werden, die im Sinne des § 30 Abs. 2 Ziff. 3 und 17 eine harmonische

Einbindung und Gestaltung von Bauwerken samt deren Einbindung in das Gelände sichert. In der Stellungnahme der Abteilung RU1 wurde ausdrücklich festgehalten, dass § 30 Abs. 2 Z. 17 NÖ ROG 2014 ein Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes deckt. Allerdings wurde kritisiert, dass die Regelung des § 12 des Entwurfs zu unbestimmt gefasst sei. Diesem Bedenken soll durch eine Umformulierung Rechnung getragen werden. Es sind nun eindeutige - vermessungstechnisch überprüfbare - Grenzwerte definiert, bei deren Überschreitung Niveauveränderungen unzulässig sind. Als einziges weiteres Kriterium tritt in § 12 Abs. 2 das Vorliegen eines bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhabens vor. Dieses ist anhand des Gesetzes klar bestimmt und anhand des jeweiligen Projekts beurteilbar. Durch die Regelung des Abs. 2 wird im Übrigen sichergestellt, dass Veränderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von mehr als 50 cm nur im Zusammenhang mit solchen Vorhaben zulässig sind, deren Auswirkungen auf das Ortsbild in einem Bewilligungs- oder Anzeigeverfahren geprüft werden.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, zur Verbesserung Formulierung des § 12 eine Adaptierung des Verordnungstextes vorzunehmen und den vorliegenden Änderungspunkt gemäß dem abgeänderten Verordnungstext Beschluss zu beschließen.

„§ 12 Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

- (1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.*
- (2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.*
- (3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.*
- (4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.“*

14. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung BD2 Naturschutz (verfasst am 20.09.2016, eingelangt am 12.10.2016), GZ.16-09419

Die Abteilung BD2 Naturschutz, führt in den vorliegenden Stellungnahmen an, dass gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes kein Einwand besteht.

15. Von **Frau GR Renate Kolfelner** wurde in der Gemeinderatssitzung folgende mündliche Stellungnahme abgegeben:

- 15.1. Klausgraben (erhaltenswerte Ortsstruktur) Klarstellung ein Stellplatz pro Grundstück
 15.2. Teilung von Grundstücken zwischen zwei Straßenfluchtlinien – Der Länge nach nicht Eckparzelle gemeint.

Nach Behandlung aller Stellungnahmen im Sinne der Beschlussempfehlungen und im Sinne der mündlichen Stellungnahme von Fr. GR Kolfelner beschließt der Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf folgende

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Langenzersdorf (9p. Änderung) dahingehend abgeändert, dass der Bebauungsplan abgeändert und digital neu dargestellt wird. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G14056/B9p/16 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Bauvorschriften

Die Bauvorschriften der Marktgemeinde Langenzersdorf, werden entsprechend folgender roter Textänderungen geändert und neu festgelegt:

I. ABSCHNITT Bauvorschriften für das Bauland

§ 4 Sonderbauweisen

~~Die ergänzend zu den Bauweisen gemäß § 70 Abs. 1 NÖ BO 1996 eingeführten Sonderbauweisen werden wie folgt definiert:~~

- ~~(1) — Sonderbauweisen „h“: Gebäude oder Gebäudegruppen mit einheitlicher geschlossener baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu errichten.~~
- ~~(2) — Sonderbauweise „p“: An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten. Ein seitlicher Bauwuch muss von Nebengebäuden freigehalten werden.~~
- ~~(3) — Sonderbauweise „l“: Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten. Dieser seitliche Bauwuch muss von Nebengebäuden freigehalten werden.~~
- ~~(4) — Sonderbauweise „i“: Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze aneinander anzubauen. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten, jedoch ist in diesem Bauwuch die Errichtung eines Nebengebäudes zulässig. Bei Giebelfronten darf die Ge~~

~~bäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden. Die Ziffer neben der Bauungsweise legt die Breite des seitlichen Bauwisches fest.~~

§ 5.4

Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf ausgenommen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ folgende Mindestgröße nicht unterschreiten:
- bei offener Bauungsweise ~~bzw. bei der Sonderbauungsweise „p“~~: 600 m²
 - bei gekuppelter oder einseitig offener Bauungsweise ~~bzw. bei der Sonderbauungsweise „l“~~: 400 m²
 - bei geschlossener Bauungsweise ~~bzw. bei den Sonderbauweisen „h“ und „i“~~: 350 m².
 - Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §8 §7.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet hat die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der Straßenfluchtlinie zugewandten Grundgrenze) bei ~~offener den Bauweisen „o“ und „p“~~ 18 m und bei ~~gekuppelter den Bauweisen „k“, „l“ und „i“~~ 15 m zu betragen.
- Ausgenommen sind jene Grundstücke, die
- im Zeitpunkt 1.1.2014 als Bauland gewidmet sind,
 - zwischen zwei Straßenfluchtlinien liegen (ausgenommen Eckgrundstücke) und
 - flächenmäßig die notwendige Mindestgröße aufweisen.
 - Dabei ist bei der notwendigen Mindestgröße für eine Teilung zwischen den Straßenfluchtlinien eine einmalige Querteilung erlaubt.
- Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §8 § 7.

§ 6.5

Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

- (1) ~~Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind in Umfang und Baumassengestaltung den baulichen Strukturen des Altbestandes im Umgebungsbereich anzupassen. Zu berücksichtigen sind:~~
- Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich des Altortgebietes stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:
- ~~Grundrissfläche,~~
 - ~~Gebäudehöhe,~~
 - ~~Gestaltung der Dachform,~~
 - ~~Anordnung der Gebäude.~~
 - Struktur
 - Baukörperausformung
 - Dachgestaltung
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbgestaltung.

- (2) Die Dachneigung hat im erhaltungswürdigen Altortgebiet zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird. ~~Weiters dürfen auch Krüppelwalm eine steilere Dachneigung aufweisen.~~
- (3) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.
- ~~(4) Entspricht die äußere Gestaltung eines Gebäudes im erhaltungswürdigen Altortgebiet der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten –ergänzend zu den vorhergenannten Bestimmungen– folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:~~
- ~~(5) Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),~~
 - ~~(6) Fensterachsabstände,~~
 - ~~(7) Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,~~
 - ~~(8) Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.~~
- ~~(5) Wenn anzeige- oder bewilligungspflichtige (Bau-)Vorhaben durch ihren Umfang oder ihre Baumassengestaltung eine wesentliche Veränderung des Umgebungsbereiches erwarten lassen, kann seitens der Gemeinde zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ BO 1996 i.d.g.F. eingeholt werden.~~
- (4) Für anzeige- und bewilligungspflichtige Bauwerke, die durch ihre Struktur oder Gestaltungscharakteristik eine Abweichung im Verhältnis zu bestehenden Bauwerken im Bezugsbereich darstellen, kann seitens der Gemeinde ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bezüglich des betreffenden (Bau-) Vorhabens eingeholt werden.

§ 7 6

Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 6-5 gilt:

- (1) Für Schutzzonen gilt ~~die~~ in Bereichen in welchen die ~~Sonderbebauungsweise~~ maximale Gebäudehöhe „BS“ festgelegt ist: Die zulässige Gebäude~~bebauungs~~höhe entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück bewilligten Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am ~~konsensgemäßen~~ Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.
- (2) An Bauwerken in Schutzzonen mit bau- und kulturhistorisch wertvollem Erscheinungsbild sind bei Zu- und Umbauten zur Wahrung des Charakters der Bebauung folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:
- Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),
 - Fensterachsabstände,
 - Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,
 - Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.
- (3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, .221, 1067/3, 1061/3, 1060/1, 1056/2, .408, .227, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach § 31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

§ 87**Bebauungsbestimmungen****für das Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen (Klausgraben)**

- (1) Das Ausmaß der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze darf im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.
- (2) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ hat die Mindestbreite der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze an der Straßenfluchtlinie 16 m zu betragen.
- (3) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ wird die maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude mit 65m² beschränkt. Die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude wird mit 25m² beschränkt.
- (4) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen und seitlichen Bauwuch erlaubt. Nebengebäude sind freistehend zu errichten.
Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gelten die Festlegungen gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bzw. der Bautechnikverordnung für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- (5) Gebäudehöhe: Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gilt die Bauklasse I (Gebäudehöhe von maximal 5m siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
- (6) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 2,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form durchzuführen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Stützmauern als Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche, diese sind in einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig. Im Bereich „Am Oberen Weg“ ist bei den Einfriedungen jedenfalls ein geschlossener Sockel zu errichten.
- (7) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ des Klausgrabens ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in Form einer geordneten großflächigen Versickerung auf Eigengrund (Oberflächenversickerung, ...) bzw. in Kombination mit Regenwasserspeicherung entsprechend den Richtlinien (DI Pabinger) durchzuführen. Die Neuerrichtung von punktuellen Tiefenversickerungen ist nicht zulässig.
- (8) BB2 :
 - Der höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 7,5m über der bewilligten Höhenlage des Geländes liegen (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (7) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.- siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
 - In dem durch hintere Baufluchtlinien abgegrenzten Bereich eines Bauplatzes dürfen lediglich Gerätehütten aufgestellt bzw. Einfriedungen, Stützmauern, Stiegen, Wege und Befestigungen errichtet werden.

- (9) Änderungen der orts- und landschaftsbildprägenden Höhenlage des Geländes <1m im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind zulässig. Größere Höhenveränderungen des Geländes für Bauwerke, Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so zu errichten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung der charakteristischen zusammenhängenden topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit, einfügen.

§ 9 8

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden, Anzahl von Stellplätzen

- (1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von **KleinGaragen** im vorderen Bauwuch unter folgender Voraussetzung erlaubt:
~~Unbeschadet der Festlegung des § 51 Abs. 2 Pkt. 1 NÖ BO 1996 i.d.g.F. Garagen dürfen Kleingaragen~~ grundsätzlich erst in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im vorderen Bauwuch ist die Errichtung von **KleinGaragen** mit einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie dann zulässig, wenn ~~die~~ in der Umgebung ~~bereits vorhandenen bewilligte KleinGaragen zum überwiegenden Teil ebenfalls~~ im vorderen Bauwuch mit weniger als 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie ~~errichtet wurden~~ bestehen. Als Umgebung gelten jene Grundstücke, die im Bereich der betroffenen Erschließungsstraße vom Baugrundstück höchstens 100 m entfernt sind.
- ~~(3) Unbeschadet den Festlegungen des § 6 dieser Verordnung gelten bei Neuerrichtung von Wohngebäuden folgende Bestimmungen:~~
- ~~• Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich eine unrunde Zahl, ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.~~
- (2) Gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
- Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen (ausgenommen im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen) sind pro Wohnung 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
- (3) Gemäß § 65 Abs. (1) NÖ Bauordnung i.d.g.F. wird die Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
- Bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen (über 2 Wohnungen) bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Wohnhausanlagen sind pro Wohnung 2 barrierefreie, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder auf dem Bauplatz herzustellen.
- (4) Zur Regelung der Anordnung von Nebengebäuden und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe ~~§ 8~~ § 7.

§ 10 9

Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grundgrenzen zum Nachbarn

- (1) Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens ~~1,50m~~ 1,80m betragen. Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00 m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form und in ortsüblichen Materialien durchzuführen. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt. Bei der geschlossenen Bauweise ist auch die Errichtung von Einfriedungsmauern zulässig.
- (2) Zur Erhaltung eines natürlichen Geländeunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und Bauplatz ist der Sockel einer straßenseitigen Einfriedung als Stützmauer ausgebildet in der Höhe des Geländeunterschiedes plus 50 cm (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau) zulässig.
- (3) Jeder Bauplatz im Wohnbaugebiet darf von jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6 m haben. Die Zu- und Abfahrten sind unter Bedachtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Gutes anzuordnen.
- (4) Im Betriebs- und Industriegebiet ist die Errichtung von Einfriedungen in nicht durchbrochener Form (auch als Mauer) bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.
- (5) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.
- (2) (6) Zur Regelung der Einfriedungen im „Baugebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe ~~§8~~ §7.

~~§ 11~~ 10

Verbot von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht

- (1) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nur im Baugebiet-Betriebsgebiet und im Baugebiet-Industriegebiet abgestellt werden.
- (2) Die Aufstellung von Baucontainern ist nur dann zulässig, wenn sie für ein behördlich bewilligtes Bauvorhaben sachlich bzw. bautechnisch unbedingt notwendig sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind solche Baucontainer unverzüglich zu beseitigen.

~~§ 12~~ 11

Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit Ausnahme von Firmenschildern oder Kennzeichen von Gewerbebetrieben an Aufschließungsstraßen und Wohnwegen im Baugebiet-Wohngebiet verboten.

~~§ 13~~

Gestaltungsvorschriften für Freiflächen

~~Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.~~

~~§ 12~~

Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

- (1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.
- (2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.
- (3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.
- (4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 14 13

Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2 etc.). Diese in der Verordnung und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des ~~§ 69 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996~~ § 30 Abs. (2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. einzuhalten.

BB1 - Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 9,75m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. (2) (7) NÖ Bauordnung).

BB2 : Zur Definition von BB2 im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe ~~§§~~ § 7.

BB3 - Im seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Bei Giebelfronten darf die Gebäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 15 14

Bebauungsvorschriften für erhaltenswerte ~~Bauten~~ Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“

Für im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) gemäß § 19 20 Abs. (2) Z. 4 letzter Satz NÖ Raumordnungsgesetz ~~1976~~ 2014 i.d.g.F. gewidmete erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“ gelten folgende Bauvorschriften:

- Die Bauhöhe entspricht dem Bestand.

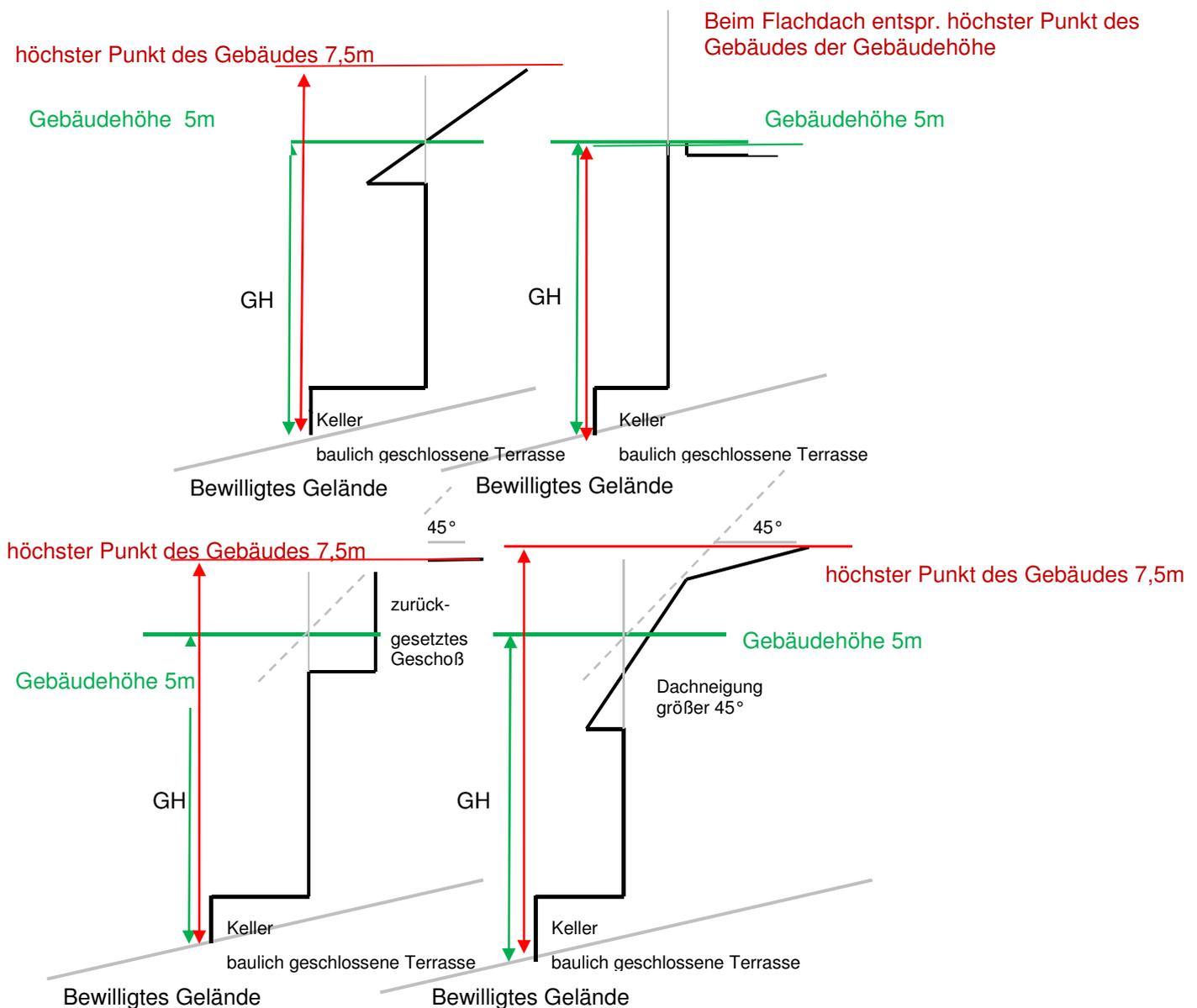
(9) IV. Schlussbestimmungen

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

ANHANG

Skizze und Erläuterung der im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ im Bereich des Klausgrabens zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von baulich geschlossenen bzw. unterkellerten Terrassen:

Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ gilt die Bauklasse I und somit eine maximale Gebäudehöhe vom 5m gemäß den Bestimmungen des § 31 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F.. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe sind jedenfalls vorgelagerte Keller bzw. baulich geschlossene Terrassen mit zu berücksichtigen.



Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH)5m

höchster Punkt des Gebäudes7,5m

BESCHLUSS: Der Antrag wird angenommen.
ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Einstimmig.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Bürgermeister für die Mitarbeit und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um **19.45 Uhr**.

V. g. g.

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:

.....
(Mag. Dr. Helmut Haider)

.....
(Mag. Andreas Arbesser)

Vbgm. Josef Waygand, ÖVP:

.....

GGR. Waltraud Stindl, GRÜNE:

.....

GGR. Karl Danha, SPÖ:

.....

GR. Josef Winkler, FPÖ:

.....