

NIEDERSCHRIFT

GZ GR04/2023

über die am Dienstag, dem 27. Juni 2023 im Gemeinderatssaal Mannersdorf am Leithagebirge stattgefundene Gemeinderatssitzung.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 19.50 Uhr

Anwesend sind folgende Mitglieder des Gemeinderates:

1)	Bürgermeister	Gerhard David
2)	Vizebürgermeister	Rudolf Ackerl
3)	Stadtrat	Johann Kopf
4)	Stadtrat	Wilfried Duchkowitsch
5)	Stadtrat	Franz Daxböck
6)	Stadtrat	Mag. Mark Hofstetter
7)	Gemeinderat	Günther Amelin
8)	Gemeinderat	Ing. Roland Eberle
9)	Gemeinderat	Felix Gruner
10)	Gemeinderat	Lukas David
11)	Gemeinderätin	Christine Kühschitz
12)	Gemeinderätin	Martina Merk
13)	Gemeinderätin	Marion Pitschmann
14)	Gemeinderat	Franz Weinkum
15)	Gemeinderätin	Jennifer Rosa Gensthaler
16)	Gemeinderat	Robert Kopf
17)	Gemeinderat	Hans Freiburger
18)	Gemeinderat	Martin Unger
19)	Gemeinderätin	Mag. Katharina Neuhauser-Zethofer
20)	Gemeinderat	Ing. Robert Müller

Abwesend und entschuldigt: GR Stefan Karanitsch, GR Michael Kopf,
GR Martina Hohenecker

Abwesend und nicht entschuldigt: --

Die Sitzung ist öffentlich und beschlussfähig.

In beratender Funktion sind Stadtamtsdirektor Hermann Sandtmann und VB Kerstin Daxböck anwesend.

Als Schriftführer fungiert Miriam Daxböck.

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und die Zuhörer.

Zu Beginn der Sitzung wird vom Bürgermeister Gerhard David festgestellt, dass gemäß § 46 Abs. 3 der NÖGO 1973, LGBI. Nr. 1000 i.d.g.F. 3 Dringlichkeitsanträge in schriftlicher Form vorliegen. Diese werden vom Bürgermeister verlesen.

Dringlichkeitsantrag 1:

Vizebürgermeister Rudolf Ackerl stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge das Ansuchen auf Förderung vom Musikverein Mannersdorf für den Ankauf eines Schlagzeug-Sets zum Betrag von € 4.230,33 exkl. MWSt. beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag um Zustimmung zur Dringlichkeit zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird mit 2 Gegenstimmen (SR Johann Kopf LIM, GR Robert Kopf LIM) angenommen.

Dringlichkeitsantrag 2:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.05.2023 TOP 2 – Beschlussfassung über die Freigabe BW-A9 und BW-A10 beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag um Zustimmung zur Dringlichkeit zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Dringlichkeitsantrag 3:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Erlassung nachstehend angeführter Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszonen BW A-9 und BW A-10 nach Erfüllung der im geltenden Örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Freigabebedingungen beschließen.

Verordnung: § 1 Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz (ROG) 2014, LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. werden die im geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Aufschließungszonen BW-A9 und BW-A10 nach Erfüllung der im geltenden Örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Freigabebedingungen freigegeben.

§2 Die Voraussetzungen für die Aufschließungszonen BW-A9 und BW A-10, welche in der Sitzung des Gemeinderates am 06. Oktober 2021 festgelegt wurden, nämlich

- (1) Nachweisliche Einigung der betroffenen Grundeigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung und Vorlage eines Teilungsplanentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen zur Neuaufteilung der Grundstücke.
- (2) Sicherstellung der Maßnahmen zur Geländeanhebung auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme vom Büro DI Paikl hinsichtlich der Feuchtlage der betroffenen Grundstücke vom 14. Juli 2021.
- (3) Vorliegen eines wasserrechtlichen Bewilligungsprojektes zur detaillierten Beurteilung der erforderlichen Ausführung von Rückhaltmaßnahmen sowie wasserrechtliche Bewilligung dieses Projektes.

sind erfüllt.

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

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag um Zustimmung zur Dringlichkeit zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

I. öffentlicher Teil

Punkt 1) der Tagesordnung:

Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschriften der letzten Gemeinderatssitzung vom 04. Mai 2023.

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt als genehmigt.

Punkt 2) der Tagesordnung:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge

- a) die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses der Gemeinderatssitzung vom 05.02.2023 Dringlichkeitsantrag 3 beschließen.
Die Subvention wurde nach der GR Sitzung vom 05.02.2023, TOP DA3) in der Kommission behandelt. Die Kommission ist zur Ansicht gekommen, dass eine andere Form der Subvention gewählt werden sollte. Um eine neuerliche Beratung zu ermöglichen, ist es notwendig diesen Beschluss aufzuheben.

Bürgermeister Gerhard David bringt Antrag a) zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

- b) das Ansuchen einmaliger Subvention betreffend geschichtliches Nachschlagewerk „Herrschaft Scharfeneck“ von Dr. Metz beschließen.

Die Aufteilung der Kosten:

- 25% Förderung durch das Land NÖ
- 25% Dr. Metz
- Restbetrag tragen die 4 Gemeinden Mannersdorf am Leithagebirge, Hof am Leithaberge, Au am Leithaberge und Sommerein – Aufteilung durch Kopfquote

Au:	€ 2.287,09
Hof:	€ 3.817,44
Mannersdorf:	€ 9.895,46
Sommerein:	€ 4.995,93

Bürgermeister Gerhard David bringt Antrag b) zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und

5 Stimmen dafür: Bürgermeister Gerhard David SPÖ, SR Franz Daxböck SPÖ, GR Lukas David SPÖ, GR Felix Gruner SPÖ, GR Ing. Robert Müller FPÖ

10 Stimmen dagegen: Vizebürgermeister Rudolf Ackerl ÖVP, GR Mag. Katharina Neuhauser-Zethofer ÖVP, GR Martin Unger ÖVP, SR Johann Kopf LIM, SR Wilfried Duchkowitsch LIM, GR Franz Weinkum LIM, GR Marion Pitschmann LIM, GR Jennifer Rosa Gensthaler LIM, GR Hans Freiberger LIM, GR Robert Kopf LIM

5 Stimmenthaltungen: GR Martina Merk SPÖ, GR Günther Amelin SPÖ, GR Ing. Roland Eberle SPÖ, SR Mag. Mark Hofstetter SPÖ, GR Christine Kühschitz SPÖ

abgelehnt.

- c) Stadtrat Johann Kopf erläutert dem Gemeinderat den Vorschlag der Kommission Kultur, dass jede Gemeinde $\frac{1}{4}$ des Betrages übernehmen sollte und sich Mannersdorf am Leithagebirge mit $\frac{1}{4}$ des Betrages als einmalige Subvention beteiligt.

Stadtrat Johann Kopf stellt den Antrag der Gemeinderat möge ein $\frac{1}{4}$ des Restbetrages (€ 5.248,98) laut Vorschlag der Kommission als einmalige Subvention beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt Antrag c) zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und mit 2 Stimmenthaltungen (Bürgermeister Gerhard David SPÖ, GR Ing. Robert Müller FPÖ) angenommen.

Punkt 3) der Tagesordnung:

Vizebürgermeister Rudolf Ackerl stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung Tarifverordnung WVA ab 01.10.2023 beschließen.

- a) Beschlussfassung über die Anpassung Tarifverordnung WVA Wasserabgabenverordnung
- b) Erlassung einer Verordnung bezüglich Neufestsetzung WVA



STADTGEMEINDE MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE

BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH • VERWALTUNGSBEZIRK BRUCK AN DER LEITHA

2452 MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE • HAUPTSTRASSE 48

TEL.: 02168/62252 UND 02168/62752 • FAX: 02168/63808

EMAIL: STADTAMT@MANNERSDORF-LEITHAGEBIRGE.GV.AT • WWW.MANNERSDORF-LEITHAGEBIRGE.GV.AT

A-2452 Mannersdorf, am 27. Juni 2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2023 unter Tagesordnungspunkt 3 nachstehende Verordnung beschlossen:

WASSERABGABENORDNUNG

für die öffentliche Gemeindewasserleitung der Stadtgemeinde Mannersdorf/Leithagebirge

Die Verordnung tritt mit 01.10.2023 in Kraft

Der Bürgermeister:

Gerhard David

angeschlagen am: _____
abgenommen am: _____



STADTGEMEINDE MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE

BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH • VERWALTUNGSBEZIRK BRUCK AN DER LEITHA
2452 MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE • HAUPTSTRASSE 48
TEL.: 02168/62252 UND 02168/62752 • FAX: 02168/63808
E-MAIL: STADTAMT@MANNERSDORF-LEITHAGEBIRGE.GV.AT • WWW.MANNERSDORF-LEITHAGEBIRGE.GV.AT

Mannersdorf am Leithagebirge, 27. Juni 2023

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge hat in seiner
Sitzung am 27. Juni 2023, Tagesordnungspunkt 3) folgende

Wasserabgabenordnung

nach dem NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978

für die öffentliche Gemeindewasserleitung der
Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

beschlossen:

§ 1

In der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge werden folgende Wasserver-
sorgungsabgaben und Wassergebühren erhoben:

- a) Wasseranschlussabgaben
- b) Ergänzungsabgaben
- c) Sonderabgaben
- d) Wasserbezugsgebühren
- e) Bereitstellungsgebühren

§ 2

Wasseranschlussabgabe

- (1) Der Einheitssatz zur Berechnung der Wasseranschlussabgabe für den Anschluss an die öffentliche Gemeindewasserleitung wird gemäß § 6 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 mit 4,5 % der auf einem Laufmeter entfallenden Baukosten (€ 304,42), das ist mit € 13,70 festgesetzt.

- (2) Gemäß § 6 Abs. 5 und 6 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes eine Baukostensumme von € 13.261.495,00 und eine Gesamtlänge des Rohrnetzes von 43.563 lfm zu Grunde gelegt.

§ 3

Vorauszahlungen

Der Prozentsatz für die Vorauszahlungen beträgt gemäß § 6a des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 80% jenes Betrages, der unter Zugrundelegung des in § 2 festgesetzten Einheitssatzes als Wasseranschlussabgabe zu entrichten ist. Für die Ermittlung des Einheitssatzes sind die im § 2 angeführten Berechnungsgrundlagen maßgeblich.

§ 4

Ergänzungsabgabe

Bei Änderung der Berechnungsfläche für eine angeschlossene Liegenschaft wird eine Ergänzungsabgabe auf Grund der Bestimmungen des § 7 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 berechnet.

§ 5

Sonderabgabe

- (1) Eine Sonderabgabe gemäß § 8 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 ist zu entrichten, wenn wegen der Zweckbestimmung der auf der anzuschließenden Liegenschaft errichteten Baulichkeit ein über den ortsüblichen Durchschnitt hinausgehender Wasserverbrauch zu erwarten ist und die Gemeindewasserleitung aus diesem Grunde besonders ausgestaltet werden muss.

- (2) Eine Sonderabgabe ist aber auch dann zu entrichten, wenn die auf einer an die Gemeindewasserleitung angeschlossenen Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten durch Neu-, Zu- oder Umbau so geändert werden, dass die im Abs. 1 angeführten Voraussetzungen zutreffen.
- (3) Die Sonderabgabe darf den durch die besondere Inanspruchnahme erhöhten Bauaufwand nicht übersteigen.

§ 6

Bereitstellungsgebühr

- (1) Der Bereitstellungsbetrag wird mit € 33,00 pro m³/h festgesetzt.
- (2) Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³/h) multipliziert mit dem Bereitstellungsbetrag. Daher beträgt die jährliche Bereitstellungsgebühr:

Verrechnungsgröße in m³/h	Bereitstellungsbetrag in € pro m³/h	Bereitstellungsgebühr in € (Spalte 1 mal Spalte 2 = Spalte 3)
3	33,00	99,00
7	33,00	231,00
17	33,00	561,00
35	33,00	1.155,00
95	33,00	3.135,00

§ 7

Grundgebühr zur Berechnung der Wasserbezugsgebühr

- (1) Die Grundgebühr gemäß § 10 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für 1 m³ Wasser mit € 2,40 festgesetzt.

§ 8

Ablesungszeitraum Entrichtung der Wasserbezugsgebühr Und der Bereitstellungsgebühr

- (1) Die Wasserbezugsgebühr wird auf Grund einer einmaligen Ablesung im Kalenderjahr gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 berechnet. Der Ablesungszeitraum beträgt daher zwölf Monate. Er beginnt am 1.10. und endet mit 30.09.
- (2) Für die Bezahlung der so berechneten Wasserbezugsgebühr werden 4 Teilzahlungszeiträume wie folgt festgelegt:
 1. von 1. Oktober bis 31. Dezember
 2. von 1. Jänner bis 31. März
 3. von 1. April bis 30. Juni
 4. von 1. Juli bis 30. September

Die auf Grund der einmaligen Ablesung festgesetzte Wasserbezugsgebühr wird auf die Teilzahlungszeiträume zu gleichen Teilen aufgeteilt. Die einzelnen Teilbeträge sind jeweils am *15. November, 15. Februar, 15. Mai, und 15. August* fällig. Die Abrechnung der festgesetzten Teilzahlungen mit der auf Grund der Ablesung errechneten Wasserbezugsgebühr erfolgt im ersten Teilzahlungsraum jeden Kalenderjahres und werden die Teilbeträge für die folgenden Teilzahlungsräume neu festgesetzt.

- (3) Die jährliche Bereitstellungsgebühr ist in gleichen Teilbeträgen mit den Teilzahlungen für die Wasserbezugsgebühr zu entrichten.

§ 9

Umsatzsteuer

Zusätzlich zu sämtlichen Abgaben und Gebühren nach dieser Wasserabgabenordnung gelangt die gesetzliche Umsatzsteuer aufgrund des Umsatzsteuergesetzes 1994, in der jeweils geltenden Fassung, zur Verrechnung.

§ 10

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Wasserabgabenordnung tritt mit 1.10.2023, in Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, ist der bisher geltende Abgabensatz anzuwenden.

Der Bürgermeister

Gerhard David

angeschlagen: _____
abgenommen: _____

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Die Anträge a) und b) werden zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Punkt 4) der Tagesordnung:

Vizebürgermeister Rudolf Ackerl stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Gehsteigherstellung vor dem Schloss durch die Firma Pittel + Brausewetter, Gußhausstraße 16 in 1041 Wien, zum Betrag von € 68.893,96 exkl. MWSt. beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Punkt 5) der Tagesordnung:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Entscheidung über die Erlassung einer Verordnung betreffend Errichtung eines Behindertenplatzes in der Peergasse 3 beschließen.



Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Hauptstraße 48, ☎ 02168/62252 o. 62752, Fax. 02168/63808
Homepage: <http://www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at>, E-Mail: bauamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at

Bundesland Niederösterreich, Bezirk Bruck an der Leitha

Parteienverkehr: Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag, 13.00 bis 18.00 Uhr

Mannersdorf am Leithagebirge am 2023

V E R O R D N U N G

der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge, beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 27. Juni 2023, Punkt der Tagesordnung.

Gemäß § 43 Abs. 1 lit. d der Straßenverkehrsordnung 1960 (STVO 1960), BGBl. 159, in der derzeit geltenden Fassung, wird für dauernd stark gehbehinderte Personen für einen Parkplatz in der Gemeindestraße „Peergasse“ vor dem Wohnhaus Nr. 3 (siehe beiliegende Skizze), nachstehendes verordnet:

„HALTEN UND PARKEN VERBOTEN“ ausgenommen Behindertenfahrzeug gem. § 29 b StVO 1960 mit dem Kennzeichen – BL 672 EV

Diese Verordnung ist durch das Verkehrszeichen gemäß § 52 Ziffer 13b mit der Zusatztafel gem. § 54 Abs. 5 lit. h StVO 1960 kundzumachen.

Die beiliegende Lageskizze bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

Gemäß § 44 Abs. 1 StVO 1960 i.d.d.g.F. tritt diese Verordnung mit der Aufstellung der erforderlichen Verkehrszeichen in Kraft.



Der Bürgermeister:

Gerhard David

angeschlagen am:
abgenommen am:

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Punkt 6) der Tagesordnung:

Vizebürgermeister Rudolf Ackerl stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die ASK Umrüstung auf LED Flutlicht an dem Bestbieter beschließen.

Es liegen 2 Angebote vor:

Firma AES Lichttechnik, 3631 Ottenschlag Spitzerstraße 24, zum Betrag von € 81.876,60 inkl. MWSt. und Firma Lipro Lichtprojekte Ges.m.b.H., 5071 Wals bei Salzburg Bayernstraße 81, zum Betrag von € 82.303,72 inkl. MWSt.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Punkt 7) der Tagesordnung:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge

- a) Beschlussfassung zur Erlassung des Bebauungsplanes PZ: 7603-02/22 inkl. Beratung des Gemeinderates mit den Einwendungen

Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

Beschluss zur Erlassung des Bebauungsplanes

Planzahl PZ: 7603-02/22, Juni 2023

VERFASSER des Berichtes:

DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung
2551 Enzesfeld - Pl. d. Menschenrechte 4

Tel.: 0650 - 7308535

Mail: office@ortsplanung.at

www.ortsplanung.at



Inhalt

Eingelangte Stellungnahmen – inkl. Beantwortung

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Ursprüngliche Intention der Planung:

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Darstellung der Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Abt. RU/1
Landhausplatz 1
3109 Sankt Pölten

Mannersdorf/Enzesfeld, im Juni 2023

Betrifft:

**Beschluss der Erlassung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Mannersdorf am
Leithagebirge (Planzahl PZ: 7603-02/22)**

Die Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge hat die Erlassung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet inklusive einer Festlegung von Bebauungsvorschriften gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Überarbeitung basiert auf einer umfassenden Grundlagenforschung.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den nachfolgenden Erläuterungen beschlossen, wobei zum Teil eingelangte Stellungnahmen im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens berücksichtigt wurden. Sofern sich Änderungen ohne Bezug zu schriftlichen Stellungnahmen ergeben, beziehen sich diese auf die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Präsentation und Vorstellung der Planung) vom 1. Juni 2023 sowie 15. Juni 2023 sowie auf eine Besprechung mit dem Bausachverständigen am 22. Juni 2023. In diesem Fall wird entsprechend darauf hingewiesen.

Nachfolgend werden die Ergänzungen und Änderungen im Vergleich zur öffentlichen Auflage dargestellt und begründet.

Eingelangte Stellungnahmen (inkl. Beantwortung):

1. Frau Marion Divis, per mail eingelangt am 19.5.2023

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Festlegung einer max. zulässigen Bebauungshöhe von 7m (bzw. Bauklasse II) anstelle 6m, Grundstück Nr. 4 (Seegasse). Als Begründung wurde hierbei der hohe Grundwasserspiegel angeführt, der eine Anhebung des Kellergeschoßes von 1,5 bis 2m erfordert. Durch die Bebauungshöhe von 6m sei nur eine 1-geschoßige Bebauung möglich.

Abb.1: Betroffenes Grst. 4 (links im Bild) – Blick Richtung Nordosten



Abb.2: Betroffenes Grst. 4 – Blick Richtung Nordwesten



Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung einer niedrigen Bebauungshöhe unter Berücksichtigung des Baubestandes in der Seegasse mit dem Ziel der Erhaltung eines ausgewogenen Ortsbildes. Die bestehende Bebauung ist oft nur 4-5m hoch.

Abb.3: Niedriger Baubestand im Bereich Seegasse – Blick Richtung Nordosten



Abb.4: Niedriger Baubestand im Bereich Seegasse – Blick Richtung Nordwesten



Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung kann im Bereich des noch unbebauten Grundstückes 4 und 7/4 eine Bebauungshöhe von 7m vertreten werden, da es sich um einen Übergangsbereich bzw. angrenzenden Bereich zu einem Gebiet mit Bebauungshöhe 7m handelt. Zur Bebauungshöhe im Bereich des Grst. 7/4 liegt eine mündliche Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung vor.

Im Bereich der bestehenden niedrigen Bebauung, welche südöstlich angrenzt, sollte eine Bebauungshöhe von 6m beibehalten werden, da in diesen Bereichen ein deutliches Abweichen der Bebauungshöhe aufgrund des niedrigen Baubestandes wirksam wäre. Zudem würde eine Bebauungshöhe von 8m südlich der Seegasse zu Einschränkungen der derzeit günstigen Belichtung der nördlich angrenzenden Gebäude führen.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Änderung der Bebauungshöhe von 6m (lt. Auflage) auf 7m im Bereich der Grundstücke 4 und 7/4 (siehe auch Stellungnahme des Bausachverständigen) entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023).

2. Frau Adelheid Derkits, eingelangt am 02.06.2023

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

1. Bedenken gegen die formelle und materielle Rechtmäßigkeit

Es handelt sich bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes um eine Neuerlassung und nicht um eine Änderung, wie in der Stellungnahme ausgeführt. Die bestehenden Bebauungspläne im Bereich Hanfretzweg und Betriebsgebiet betreffen nicht das Planungsgebiet und werden aus formalen Gründen aufgehoben und folglich in die Neuerlassung des Bebauungsplanes integriert.

2. Fehlen einer Grundlagenforschung

Die Grundlagenforschung ist sehr umfassend und Bestandteil der Unterlagen der öffentlichen Auflage. Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Grundlagenerhebungen:

- Grundlagenplan 1: Bebauungsdichte – grundstücksbasiert
- Grundlagenplan 2: Bebauungsdichte – baublockbasiert
- Grundlagenplan 3: Bauliche Bestandsaufnahme - Bebauungshöhe und Bebauungsweise
- Grundlagenplan 4: Topografie und Ortsbild
- Dichtekonzept
- Planungsbericht inkl. Analyse

3. Bedenken aufgrund der Wertminderung und Eigentumsfreiheit

Der Gesetzgeber definiert im NÖ Raumordnungsgesetz das Ausmaß der Wertminderung, welche durch Entschädigung auszugleichen ist. Es handelt sich hierbei um jene Maßnahmen, durch welche eine zulässige Nutzung entsprechend dem Flächenwidmungsplan ausgeschlossen wird.

Bei der gegenständlichen Planung bleibt für beide Grundstücke, welche kürzlich durch Teilung neu geschaffen wurden, eine Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden möglich. Es handelt sich daher bei der Festlegung von Baufluchtlinien um keine übermäßige Einschränkung der Eigentumsfreiheit, zumal auch im rückwärtigen Bereich die Errichtung von Nebengebäuden im Ausmaß von 100m²/Grundstück möglich ist. Aufgrund der beengten Grundstücksgegebenheiten im nördlichen Bereich sollte jedoch eine Anpassung der rückwärtigen Baufluchtlinie in diesem Bereich geprüft werden. Als Alternative kann eine Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte im gärtnerisch genutzten Bereich in Erwägung gezogen werden.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung des bestehenden, zusammenhängend gärtnerisch genutzten Bereiches. Verlagerung der Bebauung mit Hauptgebäuden in Bereiche außerhalb dieser noch vorhandenen Grünzone.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Es kann eine Änderung und somit eine teilweise Berücksichtigung der Stellungnahme folgendermaßen vertreten werden:

Aufgrund der festgelegten Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie im Süden des Baublocks (entlang der Verkehrsfläche Hochleiten) wird eine Entwicklung durch Fahnenerschließungen im Wesentlichen vermieden, wodurch die Zielsetzungen der Vermeidung einer umfassenden Zersiedelung dieses rückwärtigen, zusammenhängenden Gartenbereiches vermieden werden kann.

Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 20% anstelle einer Beschränkung auf Nebengebäude kann in diesem Zusammenhang vertreten werden, da hiermit auch eine einheitliche, gemeindeübergreifende Vorgangsweise bei der Regelung im Bereich von unbebauten, gärtnerisch genutzten Zonen erfolgt. Die ursprünglich beabsichtigten Zielsetzungen der Sicherung des bestehenden, zusammenhängend gärtnerisch genutzten Bereiches werden durch die niedrige Bebauungsdichte von 20% in Verbindung mit den Regelungen zu unversiegeltem Flächenanteil nicht erheblich beeinträchtigt. Als Ergänzung zur Regelung des unversiegelten Flächenanteils wird für Bereiche, für die eine Bebauungsdichte bis inkl. 20% festgelegt ist, ein unversiegelter Flächenanteil von 70% vorgeschrieben.

Hierdurch wird in Summe eine deutliche Verbesserung der Bebaubarkeit erzielt und für die Innenbereiche der Baublöcke bleibt eine stärkere Durchgrünung gewährleistet.

Eine Änderung der Bebauungshöhe von 6m auf 7m sowie die Änderung der Bebauungsweise von offener/gekuppelter Bebauungsweise anstelle offen im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Zielsetzungen, die Stellungnahme kann diesbezüglich daher berücksichtigt werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die **Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt**. Es erfolgt eine Änderung der Bebauungsbestimmungen im rückwärtigen Baublockbereich anstelle einer rückwärtigen Baufluchtlinie entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023).

3. Stellungnahmen (mündlich) im Rahmen der Bürgerbeteiligung vom 01. Juni und 15. Juni 2023 sowie durch den Bausachverständigen im Rahmen einer Besprechung vom 22.06.2023

Zusammenfassung der Stellungnahmen – Beantragte Änderungen:

- 3.1 Überprüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke Nr. 241 und 244 sowie 122 und .125 (Tattendorfgasse), weiters nördlich der Dr. Wessely Gasse, Bereich nordöstlich „Schwemmwiese“, nördlich „Donatiweg“, Bereich nordöstlich „Alt Kirchberg“
- 3.2 Anpassung der Nutzungsabgrenzung zu Bereichen mit 10% und 20% Bebauungsdichte (Gartenzonen)
- 3.3 Erhöhung des erforderlichen Anteils an unversiegelten Flächen für Bereiche mit Bebauungsdichten bis inkl. 20% auf 70% unversiegelter Fläche (Bebauungsvorschriften) sowie Ergänzung der Bestimmungen zur Definition der versiegelungsfreien Fläche
- 3.4 Festlegung von vorderen Baufluchtlinien entlang der festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen, welche von der Dr. Wessely Gasse Richtung Nordwesten bzw. Südosten verlaufen
- 3.5 Festlegung einer max. zulässigen Bebauungshöhe von 7m (bzw. Bauklasse II) anstelle 6m, Grundstück Nr. 7/4 (Seegasse).
- 3.6 Geringfügige Formulierungsänderung der Pkt. 2.2, 2.5, 5.1 und 14.9 der Verordnung
- 3.7 Formulierungsänderung der Pkt. 4.2 und 4.3 der Verordnung
- 3.8 Ergänzung des Pkt. 5 der Verordnung (Ausnahmebestimmungen für Altortgebiet Pkt. 5.4)
- 3.9 Hinweis lt. Pkt. 14.11

Ursprüngliche Intention der Planung:

Zu 3.1. bis 3.3: Sicherung der Charakteristik von bestehenden, zusammenhängend gärtnerisch genutzten Bereichen. Verlagerung der Bebauung mit Hauptgebäuden in Bereiche außerhalb der noch vorhandenen Grünzonen.

Zu 3.4. Sicherung von ausreichenden Bebauungsmöglichkeiten aufgrund schmaler Grundstücks-konfiguration.

Zu 3.5. Sicherung einer niedrigen Bebauungshöhe unter Berücksichtigung des Baubestandes in der Seegasse mit dem Ziel der Erhaltung eines ausgewogenen Ortsbildes.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Zu 3.1.: Es wird in den Bebauungsvorschriften für den Altbestand der Bebauung ein Zubau von 20% zur bebauten Fläche des Baubestandes des Hauptgebäudes (Stand zum Beschluss des Gemeinderates) ermöglicht, unabhängig von der festgelegten Bebauungsdichte, dies für Baulandbereiche mit einer festgelegten Bebauungsdichte von über 20% bzw. einer variablen Bebauungsdichte (BD*) (siehe Pkt. 4.2 und 4.3 der Verordnung). Hierdurch wird verhindert, dass bei Grundstücken, welche im Gartenbereich abgezont werden, eine übermäßige Einschränkung der Bebaubarkeit im vorderen Bereich geschaffen wird (bedingt durch die Dichteberechnung über die abgegrenzte Bauplatzteilfläche), welche teilweise für den Altbestand weitere Zubauten verhindert.

Zu 3.1 bis 3.3.:

In einigen Bereichen erfolgt eine Anpassung der Nutzungsabgrenzung zur Verhinderung von übermäßigen baulichen Einschränkungen.

Als Ergänzung zur Regelung des unversiegelten Flächenanteils wird für Bereiche, für die eine Bebauungsdichte bis inkl. 20% festgelegt ist, ein unversiegelter Flächenanteil von 70% vorgeschrieben.

Zu 3.4:

Die Grundstücke 224/1 und 224/3 (Nahbereich der Dr. Wessely -Gasse) haben eine ausreichende Breite, um die Festlegung von vorderen Baufluchtlinien zu begründen. Die Grst. 220, 221/3 und 221/1 sind relativ schmal, wodurch ein vorderer Bauwich eine stärkere Einschränkung der Nutzbarkeit darstellt. Eine einseitige Festlegung von vorderen Baufluchtlinien östlich der festgelegten Verkehrsfläche im Bereich der breiteren Grundstücke kann die beabsichtigten Zielsetzungen im Hinblick auf das Ortsbild daher besser berücksichtigen als der öffentlich aufgelegte Entwurf.

Zu 3.5: Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung kann im Bereich des noch unbebauten Grundstückes 7/4 eine Bebauungshöhe von 7m vertreten werden, da es sich um einen Übergangsbereich bzw. angrenzenden Bereich zu einem Gebiet mit Bebauungshöhe 7m handelt.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die **Stellungnahmen zu Pkt. 3.1 bis 3.3** werden im Rahmen überarbeiteter Bebauungsvorschriften sowie durch Anpassungen von Nutzungsabgrenzungen entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023) **berücksichtigt**.

Die **Stellungnahme zu Pkt. 3.4** wird durch die Festlegung von vorderen Baufluchtlinien östlich der ausgewiesenen Verkehrsflächen beidseits der Dr. Wessely Gasse **berücksichtigt**.

Die **Stellungnahme zu Pkt. 3.5 wird berücksichtigt**. Es erfolgt eine Änderung der Bebauungshöhe von 6m (lt. Auflage) auf 7m im Bereich des Grundstücks 7/4 entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023).

Die **Stellungnahmen zu Pkt. 3.6, 3.7 und 3.9 werden berücksichtigt**. Es handelt sich um Anpassungen im Sinne einer verständlicheren Verordnung zur einfacheren Umsetzung im Bauverfahren.

Die **Stellungnahme zu Pkt. 3.8** (Ausnahmebestimmungen zur Stellplatzregelung für Altortgebiete) wird **berücksichtigt**. Im Rahmen der Besprechung vom 22.06.2023 mit Gemeindevertretern und dem Bausachverständigen erfolgte eine Konkretisierung der Zielsetzungen, u.a. auch auf Grundlage der Stellungnahme von Herrn Ackerl (Nr. 6 der Stellungnahme).

4. DI Marianne und Franz Tatzber, eingelangt am 18.06.2023

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Streichung der Abzonungsbereiche 10% beidseitig der Dr. Wessely Gasse. Anpassung der Bebauungsdichte, der Bebauungsweise und der Bebauungshöhe an den umgebenden Bestand von 40% sowie Festlegung von offener/gekuppelter Bebauungsweise anstelle offen und 7m Bebauungshöhe. Begründet wird dies mit der relativ zentralen Lage des Baulandbereiches.

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung des bestehenden, zusammenhängend gärtnerisch genutzten Bereiches. Verlagerung der Bebauung mit Hauptgebäuden in Bereiche außerhalb dieser noch vorhandenen Grünzone.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Eine Änderung der Bebauungshöhe von 6m auf 7m sowie die Änderung der Bebauungsweise von offener/gekuppelter Bebauungsweise anstelle offen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Zielsetzungen, die Stellungnahme kann diesbezüglich daher berücksichtigt werden.

Bezüglich der Bebauungsdichte sollten die Bestimmungen im Sinne der Zielsetzungen und der einheitlichen Vorgangsweise beibehalten werden.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die **Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt**. Es erfolgt eine Änderung im Sinne der obigen fachlichen Beurteilung entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023).

5. Herr Christian Böck, eingelangt per mail am 20.06.2023

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

Streichung der Abzonungsbereiche 10% und Abänderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich

Begründet wird dies folgendermaßen:

- *) massive Wertminderung
- *) massive Einschränkung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten
- *) willkürlich gezogene Abgrenzungslinie ohne genaue Angaben
- *) willkürlich getroffene Einschränkung der Bebauungsdichte für „bestehende Grünflächen“, verteilt auf den gesamten Ort (z.B. siehe Bereich zwischen „Am Anger“ und „Siedlergasse“)
- *) widerspricht einer effizienten räumlichen Nutzung von bereits bestehendem Siedlungsgebiet
- *) widerspricht aktuell üblichen Bebauungsmöglichkeiten in neu erschlossenen Siedlungsgebieten
- *) Erhaltung von zusammenhängenden Grünflächen für das gesamte Ortsgebiet soll von einer Minderheit der Gesamtbevölkerung auf Eigengrund getragen werden

Ursprüngliche Intention der Planung:

Sicherung des bestehenden, zusammenhängend gärtnerisch genutzten Bereiches auf Basis der Grundlagenerhebungen. Verlagerung der überwiegenden Bebauung mit Hauptgebäuden in Bereiche außerhalb dieser noch vorhandenen Grünzone.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Die Argumente der Wertminderung und der Willkürlichkeit der Planung können nicht nachvollzogen werden, vor allem weil durch die Planungssicherheit im Zusammenhang mit der Erhaltung wertvoller, zusammenhängender Grünräume im Allgemeinen eine Wertsteigerung aufgrund der gesicherten Wohnqualität zu erwarten ist. Die Planung beruht auf einer umfassenden Grundlagenforschung, berücksichtigt aber auch die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Grundstücksstruktur) und ist daher nicht willkürlich.

Angesichts einer angepassten Vorgangsweise im Zusammenhang mit der Bebauung in zusammenhängenden Grünräumen wird empfohlen, die Bebauungsdichte in den rückwärtigen Bereichen zu belassen und in den vorderen Bereichen auf 40% zu erhöhen. Hierdurch wird in Summe eine Verbesserung der Bebaubarkeit erzielt und für die rückwärtigen Bereiche der Baublöcke bleibt eine stärkere Durchgrünung gewährleistet. Die Abgrenzung wird geringfügig angepasst, so dass ein einheitlich breiter Abzonungsbereich gesichert wird.

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die **Stellungnahme wird im Sinne des Antrages zum Teil berücksichtigt**. Es erfolgt eine Änderung im Sinne der obigen fachlichen Beurteilung entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023).

6. Herr Ackerl Bernhard, eingelangt am 20.06.2023 sowie am 21.06.2023 (Ergänzung Zi.28)

Zusammenfassung der Stellungnahme – Beantragte Änderung:

1. Stellungnahme zur Verordnung (Bebauungsvorschriften mit zahlreichen Änderungsempfehlungen)
2. Plandarstellung: Änderung der Abgrenzung des Altortgebietes um die süd-östliche Seite der Jägerzeile sowie geringfügige Korrekturen
3. Flächenwidmungsplan: Ausweisung einer 3 m breiten Verkehrsfläche in Verlängerung der Wienerstraße bis zur Jägerzeile als Ergänzung für das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde.

Fachliche Beurteilung der Stellungnahme / Interessensabwägung:

Anm.: In der Verordnung werden die durch Stellungnahmen berücksichtigten Änderungen in rot dargestellt. Im gegenständlichen Bericht erfolgt die Darstellung in blau (berücksichtigt), grün (teilweise berücksichtigt) und rot (nicht berücksichtigt).

1. §3 Richtigstellung der Nummerierung – **wird berücksichtigt**.

2. §3 ÜBERSICHT:

Falls das Kapitel „(15) Gestaltung von Freiflächen“ nicht gestrichen wird (mangels Freiflächen), fehlt es in der Kapitelübersicht. – **die Gestaltung von Freiflächen wird gestrichen, da sich diese Bestimmung auf einen älteren Entwurf bezieht.**

3. §3 (2) 2.1 – 1. Absatz Der Begriff „Wohnbauland“ taucht hier erstmals auf. Bitte Erläuterung (Widmungen BW, BK,BA) dazuschreiben. - **wird berücksichtigt**.

4. §3 (2) 2.2 - 1. Absatz - Alle 3 Bedingungen müssen gleichzeitig erfüllt sein. Bitte Text ändern auf „[...] sofern alle folgenden Bedingungen gegeben sind:“ oder am Ende der 2. Bedingung ein „und“ einfügen. - **wird berücksichtigt (Einfügung von „und“)**.

5. §3 (2) 2.2 – 2. Absatz

„Wohngebiet“ sollte man 2 x ersetzen durch „Bauland-Wohngebiet“, damit die Widmung klar ist. - **wird berücksichtigt**

6. §3 (2) 2.2 – 2. Absatz

Derzeit gibt es im Bebauungsplan keine Wohneinheitenbeschränkung pro Grundstück. Folglich würden derzeit immer die 25 m Gebäudefront gelten? Eine Festlegung der maximalen Wohneinheiten pro Grundstück sollte daher zeitnah erfolgen. - **kann in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden. Im Widmungsverfahren ist eine entsprechende Festlegung geplant.**

7. §3 (2) 2.2 – 3. Absatz

Der zwischen zwei Hauptgebäuden auf einem gemeinsamen Grundstück notwendige Mindestabstand ist derzeit größer („volle Gebäudehöhe bis zur Firsthöhe“) als der erforderliche Mindestabstand zu Gebäuden am Nachbargrund. Das schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Ein Abstand, der die Belichtung der Hauptfenster (unter 45°) frei hält, sollte ausreichend sein. Alternativ könnte man die Gebäudehöhe nach NÖ BO §53 heranziehen („mittlere Höhe einer Gebäudefront“)

Im Sinne der Ziele zum Ortsbild sollte ein höherer Abstand als der Mindestabstand festgelegt werden, um eine geschlossene Wirkung durch zu nahestehende Gebäude zu vermeiden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es erfolgt jedoch eine Formulierungsänderung der Bestimmung zur besseren Verständlichkeit (Gebäudehöhe + 3m)

8. §3 (2) 2.3 – 2. Absatz

Die Bestimmung, dass Einfamilienhäuser mit mehr als 180 m² eine Bauplatzfläche von mindestens 600 m² brauchen, ist eigentlich nicht notwendig. Die maximal mögliche Fläche der Gebäude wird ohnehin durch die Bebauungsdichte festgelegt.

Die Stellungnahmen wird berücksichtigt, da über den Anteil der unversiegelten Fläche die Ziele im Wesentlichen umsetzbar sind

9. §3 (2) 2.5

Diese Bestimmung würde die Errichtung von Carports in einer ausreichenden Anzahl bei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten verunmöglichen. Daher könnte man ergänzen: „... im Wohnbauland (Widmungen BW, BK, BA) mit einer Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück entlang ...“

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es sollen dominierende Carport Zeilen entlang des von der Straße einsehbaren Bereiches vermieden werden.

10. §3 (3) 3.1 - Tabelle: In der Zeile mit der Grundstücksfläche von 650 m² ist die korrekte bebaubare Fläche 210,6 m², nicht 210,4 m².

- wird berücksichtigt

11. §3 (3) 3.3

Man könnte diese Bestimmung so missverstehen, dass bei jedem weiteren Umbau die bebaute Fläche des Hauptgebäudes um 20 % überschritten werden darf.

Änderungsvorschlag: „[...] kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls bis zu 20% überschritten werden, unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß Zi. 3.1.“

- wird berücksichtigt und ergänzend formuliert

12. §3 (5) 5.2 – 2. Absatz Die Verpflichtung, 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund zu errichten, ist nicht sinnvoll. Dadurch wird die Flächenversiegelung vergrößert, die Baukosten steigen, die Leitziele des Raumordnungsgesetzes („Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung, Verkehrsverlagerung,...) werden konterkariert, der Autoverkehr nimmt zu und die Zersiedelung steigt aufgrund der Schwierigkeiten, diese Stellplätze im dicht bebauten Zentrum zu errichten.

Änderungsvorschlag:

Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäusern soll es bei 1 Pflicht-Stellplatz pro Wohneinheit bleiben, insbesondere im Ortszentrum (Altortgebiet bzw. Bauland Kerngebiet).

- wird teilweise berücksichtigt, indem besondere Bestimmungen für das Altortgebiet festgelegt werden.

13. §3 (5) 5.3

Der Schlüssel für die Stellplatzermittlung nach Wohnungsgrößen ist grundsätzlich okay und sollte auch für Reihenhäuseranlagen gelten. Eine Erhöhung des einen lt. NÖ Bautechnikverordnung vorgeschriebenen Fahrradstellplatzes pro Wohnung wäre aber wünschenswert.

- wird zum Teil berücksichtigt (Stellplatzregelung für Reihenhäuseranlagen). Die Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze wird in Mannersdorf voraussichtlich zu keiner erheblichen Änderung der Verkehrsmittelwahl führen.

Zusätzlich sollte für die ganze Wohn- bzw. Reihenhäuseranlage gelten, dass bei zentrumsnaher Lage weniger Stellplätze errichtet werden müssen (wegen der fußläufigen Erreichbarkeit der kommunalen Einrichtungen, Geschäfte und Bushaltestellen). Außerdem sollte bei Vorlage von alternativen Mobilitätskonzepten ebenfalls eine Verringerung der Mindeststellplätze möglich sein.

Darunter könnten beispielsweise folgende Maßnahmen fallen:

- Zusätzliche Fahrradstellplätze mit E-Ladeinfrastruktur,
- für die Hausgemeinschaft gemeinsam nutzbare E-Bikes und E-Lastenräder,
- Stellplätze für Car-Sharing-Autos inklusive aufrechtem Vertrag mit einem Anbieter,
- persönliche Mobilitätsberatungen für die Mieter,
- zur Verfügung stellen von vergünstigten oder kostenlosen Jahrestickets für den öffentlichen Verkehr

Wichtig wäre hier weiters der Hinweis, dass sich die Stellplatzverpflichtung beim Wegfall von erleichternden Maßnahmen wieder entsprechend erhöht bzw. nachträglich Stellplatzausgleichsabgaben zu zahlen sind. Die langfristige Vision für Mannersdorf sollte es jedenfalls sein, auch ohne ein Zweit- oder Drittauto auszukommen, um einen Beitrag zu den Klima- und Ressourcenzielen zu leisten

- wird zum Teil berücksichtigt, insbesondere durch die Bestimmungen des Pkt. 5.4 der Verordnung (Ausnahmebestimmungen für das Altortgebiet).

3 14. §3 (5) 5.4

Aufgrund der in den vorhergehenden Punkten vorgeschlagenen Reduktion der Pflichtstellplätze, sollte man hier festlegen: „Die Zahl der auf Eigengrund errichteten PKW-Stellplätze darf höchstens 2 pro bewilligter Wohneinheit betragen“ Damit werden über das Mindestmaß hinausgehende, freiwillig errichtete Stellplätze nicht verunmöglicht.

- wird nicht berücksichtigt, erscheint in Pkt. 3 ausreichend geregelt.

15. §3 (5) Zusatz

Die Höhe der Stellplatzausgleichsabgabe ist vom Gemeinderat festzulegen für den Fall, dass Pflichtstellplätze nicht errichtet werden können oder Bedingungen, die zu einer Reduktion der Stellplatzverpflichtung geführt haben, wegfallen.

- wird nicht berücksichtigt, da eine eigene gesetzliche Regelung hierzu besteht (§41 NÖ BO)

16. §3 (5) 5.5 – 1. Absatz

Hier wurde ein Begriff vertauscht. („Abstellflächen“ statt „Stellplätze“) Änderungsvorschlag: „Hierbei sind max. 4 zusammenhängende Stellplätze durch Grünflächen von weiteren Stellplätzen zu trennen und [...]“

- wird berücksichtigt

17. §3 (5) 5.5 – 1. Absatz

Für die Grünflächen zur Auflockerung der Abstellflächen sollte ein Mindestmaß gelten, z.B. „Grünflächen mit einer Mindestbreite von 1,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m²“ oder ähnliches.

- wird überwiegend berücksichtigt

18. §3 (5) 5.5 – 2. Absatz

Vorschlag für eine Präzisierung der gewünschten Baumpflanzungen: „standortgerechte Baumpflanzung (Laubbäume mit breiter Krone) zur Beschattung ...“

- wird nicht berücksichtigt

19. §3 (7) 7.1

Um den Charakter der bestehenden Straßenzüge mit geschlossener Bebauungsweise zu erhalten ist folgende Änderung einzufügen:

„Die Einfriedung gegen die Straße darf in der offenen, einseitig offenen oder gekuppelten Bebauungsweise eine mittlere Gesamthöhe von ...“

- wird nicht berücksichtigt

20. §3 (9) 9.2

Eine volle Zisterne bringt nix. Es fehlt daher eine Bestimmung, in welchem Zeitraum das Wasser aus der Zisterne zu entnehmen ist, um wieder Stauraum für das nächste Regenereignis zu schaffen.

- wird nicht berücksichtigt, da keine Verordnungsermächtigung hierzu besteht

21. §3 (10) 10.4

Die Kapitelnummerierung ist nicht durchgängig (auf 10.1 folgt 10.4).

Außerdem fehlt eine Definition, welche Flächen zu den versiegelten Flächen gezählt werden. Vermutlich alle befestigten Flächen und alle Flächen, wo eine Folie bzw. ein Vlies eingebaut wurde (z.B. „Schottergärten“), sowie alle überdachten Flächen. Wie werden Gründächer gezählt?

- wird berücksichtigt

22. §3 (14) 14.9

Um den Charakter der geschlossenen Bauweise im Altortgebiet zu wahren und die Regelungen im und außerhalb des Altortgebiets zu harmonisieren, folgender Änderungsvorschlag:

„Die Errichtung neuer Garagen und Carports entlang der Straßenfront ist in der geschlossenen Bauweise zulässig, wenn das Hauptgebäude ebenfalls an der Straßenfront situiert ist oder bei in das Hauptgebäude integrierten Garagen. Die Zufahrt ...“

- wird nicht berücksichtigt, da eigenständige Garagen im Altortgebiet an der Straßenfront ein höheres Konfliktpotenzial im Hinblick auf das Ortsbild beinhalten.

23. §3 (14) 14.9

Hier ist festgelegt, dass im Altortgebiet außerhalb der geschlossenen Bauweise Garagen und Carports mindestens 6 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind. Allgemein gilt gemäß §3 (5) 5.1 aber, dass Kleingaragen mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind. Bitte vereinheitlichen!

- wird generell mit 5,5m berücksichtigt

24. §3 (15) 15.1

Falls es im Mannersdorfer Bebauungsplan keine Freiflächen geben wird, ist dieser Punkt zu streichen.

- wird berücksichtigt, es erfolgt eine Streichung, da die Festlegung auf einem älteren Entwurf beruht.

Bebauungsplan Blatt 1 (Hauptort)

25. Hinsichtlich des Alters einiger Häuser und der charakteristischen Baustruktur sollte man das Altortgebiet um die südöstliche Seite der Jägerzeile erweitern.

- wird berücksichtigt

26. Auf der Parzelle .310 (Schubertplatz 14, Ecke Jägerzeile und Fabriksgasse) fehlt die Schraffur, da hier nach wie vor die 1978 bewilligten Bestandsgebäude stehen.

- wird berücksichtigt

27. siehe Pkt. 3

28. §3 (7) 7.1 und 7.3

Einfriedungen gegen die Straße wären mit 1,8 m um 20 cm niedriger als die seitlichen Einfriedungen, was gestalterisch seltsam aussehen könnte.

Änderungsvorschlag: mittlere Gesamthöhe von 2,0 m auch entlang der Straßenfront
Ein Sockel von max. 50 cm Höhe ist leicht von jedem Kleinkind zu erklettern.

Änderungsvorschlag: maximale Sockelhöhe von 1,0 m

Eine Einfriedung mit einer Durchsicht von mindestens 50% würde sich auch auf die gesamte Fläche der Einfriedung inklusive Sockelmauer beziehen und würde somit für den über der Sockelmauer liegenden Teil der Einfriedung 60 – 70% Durchsicht erfordern, da die Sockelmauer ja 0% hat. Das kann für Fußgänger sehr unangenehm sein, wenn auf dem Grundstück beispielsweise ein Hund gehalten wird.

Änderungsvorschlag: Durchsicht von nur mindestens 20% für jenen Teil der Einfriedung, der über der Sockelmauer liegt, damit abseits von Doppelstab- und Maschendrahtzäunen auch andere Gestaltungsvarianten möglich sind.

Die Forderung einer zu hohen Prozentzahl für die Durchsicht und das Verbot jeglicher Sichtschutzmaterialien im Punkt §3 (7) 7.3 würde vermutlich nur zu einer Renaissance der Thujahecken führen, die oft auch nicht besser ins Ortsbild passen.

- wird zum Teil berücksichtigt (durch die Formulierung „ohne Sockel“)

Änderung des Beschlusses im Vergleich zur öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahme wird im Sinne der obigen fachlichen Beurteilung im Wesentlichen berücksichtigt. Es erfolgt eine Berücksichtigung entsprechend der beiliegenden Plandarstellung mit Planzahl PZ: 7603-02/22 (Beschlussplan vom Juni 2023) sowie entsprechend der korrigierten Verordnung.

Die beantragte Änderung Pkt. 3 kann in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sich die Stellungnahme auf den Flächenwidmungsplan bezieht. Es wird jedoch eine entsprechende fachliche Prüfung veranlasst und gegebenenfalls erfolgt im nächsten Widmungsverfahren eine Berücksichtigung.

Sonstige Ergänzungen des Entwurfes zur öffentlichen Auflage:

Im Rahmen der Überprüfung des Auflageentwurfes im Hinblick auf die Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes hat sich folgender Ergänzungsbedarf ergeben:

- Für noch nicht errichtete Straßen, welche als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet, jedoch noch nicht ausgebaut sind, wird aufgrund der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes die Straßenbreite entsprechend der beabsichtigten Verkehrsfunktion sowie das Niveau der Verkehrsfläche (m.ü.A.) festgelegt.
- In einigen Bereichen, insbesondere nördlich der Halterzeile, wird der Anfang und das Ende der Anbauverpflichtung sowie die Signatur für eine Anbaumöglichkeit, zum Teil mit geringfügigen Verschiebungen im Sinne der beabsichtigten Zielsetzung festgelegt.
- Die Stellungnahme der Abt. RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (Hr. Mag. Horvat) vom 27. Juni 2023 wurde berücksichtigt.

Ergänzend zu Kap. 4.4 (9) des Planungsberichtes wird hierzu folgendes angemerkt:

Die Regelung „Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig“ gilt auch für bestehende (in dieser Form noch nicht bewilligte) Einfriedungen und auch an der vorderen Grundstücksgrenze.

Zusammenfassung der Berücksichtigungen:

2 Stellungnahmen – vollinhaltliche Berücksichtigung

4 Stellungnahmen – teilweise Berücksichtigung

Mannersdorf, Enzesfeld, 28.06.2023

VERFASSER des Berichtes:

DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung
2551 Enzesfeld - Pl. d. Menschenrechte 4
Tel.: 0650 - 7308535
Mail: office@ortsplanung.at
www.ortsplanung.at



- b) Erlassung einer Verordnung bezüglich Bebauungsplans auf Grund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014

Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge

Tel.: 02168 622520

e-mail: stadttamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde **MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE** beschließt nach
Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

- § 1** Auf Grund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird für das Stadtgebiet von Mannersdorf am Leithagebirge ein Bebauungsplan im Bereich der Katastralgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge erlassen.
- § 2** Die Einzelheiten der Bebauungsbestimmungen sind der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7603-02/22** sowie dieser Verordnung zu entnehmen. Die Plandarstellung des Bebauungsplanes besteht aus 4 Blättern im Maßstab 1:2000 und einem Legendenblatt und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, Dipl. Ing. Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.
- § 3** Die Teilbebauungspläne Hanfretzweg (Planzahl 7546-09/19, in Kraft getreten am 02.12.2022) sowie „Betriebsgebiet Am Teich“ (Planzahl 7516-09/18) werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt. Die genannten Teilbebauungspläne treten außer Kraft, sobald der Bebauungsplan für den gesamten Gemeindebereich in Kraft getreten ist.

§ 4 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

Anm.: Die Berücksichtigung von Stellungnahmen und geringfügige Korrekturen im Vergleich zur öffentlichen Auflage sind in roter Farbe dargestellt.

ÜBERSICHT:

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN:

- (1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen
- (2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet
- (3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD*
- (4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich)
- (5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- (6) Zufahrten zu Grundstücken
- (7) Einfriedung im Bauland
- (8) Werbeeinrichtungen
- (9) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben
- (10) Anteil von unversiegelten Flächen
- (11) Geländeänderungen
- (12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland
- (13) Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten
- (14) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfgasse

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN:

(1) Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen

- 1.1 Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- 1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet gelten bei offener und gekuppelter Bebauungsweise folgende Bauplatzmindestgrößen:
 - In der offenen, einseitig offenen bzw. wahlweisen offenen/gekuppelten Bebauungsweise: **400m²**
 - In der gekuppelten Bebauungsweise: **350m²**
- 1.3 Bei Fahngrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

- 1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

- 2.1 Im Wohnbauland (**Widmungen Bauland-Wohngebiet BW, Bauland-Kerngebiet BK, Bauland-Agrargebiet BA, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung BWN, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung BKN, Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO**) ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

- 2.2. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist auf eine maximale Erstreckung der Gebäudefronten zu beschränken, sofern folgende Bedingungen gegeben sind:

- Baukörper im gewidmeten Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Agrargebiet mit geplanter offener oder einseitig offener Bebauungsweise und
- Festgelegte variable Bebauungsdichte Bd^* oder Bebauungsdichte bis inkl. 40% **und**
- Neubau oder Zubau in übergeordnetem Ausmaß zum Bestand (mehr als das Bestandsgebäude)

Im gewidmeten Bauland-Wohngebiet mit festgelegten max. 2 Wohneinheiten/Grundstück ist hierbei die Gebäudefront auf max. **20m** zu beschränken, im Bauland-Wohngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung sowie im Bauland-Agrargebiet auf **25m**.

Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen **Gebäudehöhe +3m** der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

Ausgenommen von der Bestimmung sind Vorbauten nach §52 der NÖ BO sowie angebaute Nebengebäude bis 3m Bebauungshöhe.

- 2.3. Zur Sicherung einer **harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden** und den aufgrund der Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:

Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet, in denen die **Bebauungsdichte Bd^*** oder eine Bebauungsdichte von **maximal 40%** festgelegt ist, gilt:

- ~~Einfamilienhäuser mit mehr als 180m² bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie~~ Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens **600m²** zulässig.
- Hauptgebäude oder Reihenhausanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von **250m²** je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

- 2.4. Die überbaute Fläche von **Carports** und sonstigen überdachten baulichen Anlagen darf im Wohnbauland (**Widmungen Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung und Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO**) entlang des von der Straße einsehbaren Bereiches max. **50m²/Grundstück** betragen.
- 2.5. Im Bereich der geschlossen bebauten Werkssiedlung (Reihenhaussiedlung) sind die Dachformen weitgehend zu erhalten. Eine Abweichung von den bestehenden Firstrichtungen ist nicht zulässig.
- 2.6. Bei der Ortsbildprüfung nach §56 der NÖ BO darf die Farbgestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung der Umgebung nicht auffallend abweichen.

(3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD*

- 3.1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit Bd* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche oder abgegrenzte Teilfläche in m ²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m ²
<350m ²	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,6
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6

900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

- 3.2 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §4 Zi 15) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwuch) sind unabhängig davon einzuhalten.

~~3.3 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Erlassung des Bebauungsplanes aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren und für welche die Bebauungsdichte BD-* festgelegt ist, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls 20% überschritten werden, unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß Zi. 3.1.~~

(4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe und Bebauungsdichte für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich):

- 4.1 Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die neu festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, kann eine Weiternutzung des Gebäudes sowie ein Umbau im Rahmen der genehmigten Gebäudehöhe für den bestehenden Gebäudeumriss erfolgen. Abgesehen von der Gebäudehöhe sind gegebenenfalls die Bestimmungen des Altortgebietes hinsichtlich Dachformen, Gauben und Firsthöhe einzuhalten.

- 4.2 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen **Bebauungsvorschriften** aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die **zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes** bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes jedenfalls um max. 20% überschritten werden, **sofern im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte >20% oder die Bebauungsdichte Bd* festgelegt ist**. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand, welcher zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses des Bebauungsplanes gegeben ist, erfolgen. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belichtungen, Bebauungsweise etc.) berücksichtigt bleiben.
- 4.3 Die Zubaumöglichkeiten gelten nicht in Bereichen mit $\leq 20\%$ Bebauungsdichte oder in Bereichen, in denen lediglich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig ist (Bauwich, hintere Baufluchtlinien). Im Falle von Neubauten von Hauptgebäuden erlischt die Möglichkeit für Zu- und Umbauten lt. 4.2 und die Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan ist zu berücksichtigen.

(5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

- 5.1 **Kleingaragen** sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise mindestens **5,5m** von der Straßenfluchtlinie abzurücken, so dass dieser Bereich als Stellplatz genutzt werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingarage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 5.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten im Wohnbauland ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
- Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens **2 PKW Stellplätze** auf Eigengrund zu errichten.
- 5.3. Bei sämtlichen unter **Punkt 5.2.** nicht aufgelisteten Wohngebäuden **und Reihenhäusern** gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:
- | | |
|---|-----------------|
| Für Wohnungen bis 54,99 m ² | 1 Stellplatz |
| Für Wohnungen von 55m ² bis 74,99 m ² | 1,5 Stellplätze |
| Für Wohnungen ab 75,00 m ² | 2,0 Stellplätze |
- Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Zahl der Stellplätze nach Pkt. 5.3 darf höchstens um 20% über der vorgeschriebenen Mindeststellplatzanzahl liegen.

5.4. Im Altortgebiet gelten folgende Ausnahmebestimmungen:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann von den Bestimmungen nach Pkt. 5.2 und Pkt. 5.3 abgewichen werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Hierbei ist das öffentliche Stellplatzangebot im Umfeld von 100m sowie das Angebot an Einrichtungen des ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) zu erfassen und im Hinblick auf die funktionsgerechte Verkehrsabwicklung zu bewerten. Diese Untersuchung ist im Rahmen des Bauvorhabens der Baubehörde vorzulegen und zu prüfen.

Aufgrund der genannten Untersuchung kann die Mindeststellplatzanzahl von der Baubehörde im Einzelfall vorgeschrieben werden, wobei die in der gegenständlichen Verordnung festgelegte Mindeststellplatzanzahl unterschritten werden kann. Eine Mindeststellplatzanzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit ist hierbei in jedem Fall einzuhalten.

5.5. Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen

Bei der Neuerrichtung von oberirdischen Abstellflächen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen sind **Begrünungsmaßnahmen** durchzuführen. Es dürfen max. 4 zusammenhängende Abstellflächen ohne Trennung durch Grünflächen bestehen. Bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen muss eine Trennung mit mindestens 1,5m breiten Grünflächen erfolgen. Diese Grünflächen sind mit Strauch- oder Baumpflanzungen auszugestalten.

5.6 Ab 8 Stellplätzen ist eine standortgerechte Baumpflanzung zur Beschattung der **Stellplätze** sicherzustellen, welche folgendermaßen zu berechnen ist:

Stellplatzanzahl	Anzahl der Baumpflanzungen
8 bis 15	1
16 bis 23	2
24 bis 31	3
32 bis 39	4
40 bis 47	5

Bei größeren Stellplätzen ist eine sinngemäße Weiterführung der Berechnung durchzuführen (je 1 Baumpflanzung für weitere 8 Stellplätze).

Die **Errichtung und Ausstattung der Grünflächen** hat durch standortgerechte Pflanzenwahl zu erfolgen und ist von fachlich geeigneten Unternehmen

durchzuführen. Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Vertragsraumordnung oder durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen.

- 5.7. Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.

(6) Zufahrten zu Grundstücken

- 6.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbaugebiet, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 28m darf die Summe der Gehsteigüberfahrten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern max. 12m betragen.

Sofern keine Gehsteige vorhanden sind, so sind die Einfriedungsöffnungen derart zu gestalten, dass nicht mehr als 6m bzw. zusätzlich 3m im Sinne der oben genannten Bestimmungen von Parkmöglichkeiten für KFZ **im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche** ausgeschlossen werden.

~~Sofern die vordere Grundstücksgrenze um mehr als 5 Grad vom rechten Winkel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen abweicht, so können die Maße von 6m bzw. 3m auch rechtwinklig zu den seitlichen Grundgrenzen bemessen werden.~~

(7) Einfriedung im Baugebiet

- 7.1 Die Einfriedung gegen die Straße darf eine mittlere Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern sind in ebenem Gelände maximal 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Bei senkrechter Blickrichtung auf die Einfriedung (**ohne Sockel**) muss eine Durchsicht von mindestens 50% der Fläche gegeben sein.
- 7.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt, vom niedrigeren Niveau ausgehend, berechnet werden.
- 7.3. Die Anbringung von blickdichten Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Baugebiet sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

(8) Werbeeinrichtungen

- 8.1 Digitale Werbeeinrichtungen sind generell und großflächige Werbeanlagen ab 4m² Fläche sind im Wohnbauland und Bauland–Sondergebiet nicht zulässig.

(9) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben

- 9.1. Bei sämtlichen Neubauvorhaben und Zubauten sind gesammelte Regenwässer grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 9.2. Auf jedem Baugrundstück mit nachgewiesener eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit dem durch fachlich fundierte Berechnung (u.a. auch Online Berechnungstools) nachgewiesenen erforderlichen Fassungsvermögen, mindestens jedoch 5 m³ (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist.
- 9.3. Eine davon abweichende Dimensionierung muss von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit bestätigt werden. Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten ist die Dimensionierung der Zisterne jedenfalls von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsgerechtigkeit zu bestätigen.

10. Anteil von unversiegelten Flächen und Grünräumen

- 10.1 Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt:

Bei Bebauungsdichten bis inkl. 20%:	70% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten von > 20% bis 30%:	40% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >30% bis 40%:	30% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >40% bis 60%:	20% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >60% bis 80%:	15% unversiegelte Fläche
Bei Bebauungsdichten >80%:	10% unversiegelte Fläche

Die Zubaumöglichkeiten zum Altbestand nach Pkt. 4.2 können unabhängig vom ermittelten Anteil der unversiegelten Fläche jedenfalls eingehalten werden.

- 10.2. Als versiegelte Fläche gilt jene Oberflächengestaltung, die eine Versickerung des Oberflächenwassers beeinträchtigt bzw. reduziert.
- 10.3. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(11) Geländeänderungen

Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeänderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.

Geländestützungen und Höhengsprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

(12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland

Landwirtschaftliche Bauten im Grünland sind so zu gestalten, dass sie das gegebene Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Stadtgemeinde Mannersdorf kann gegebenenfalls für die Beurteilung einen Gutachter bestellen oder im Rahmen des Bauverfahrens ein Orts- und/oder Landschaftsbildgutachten als Auflage vorschreiben.

13 Begrünung von Gebäudeflachdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten

- 13.1 Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten sind Flachdächer zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen.
- 13.2 Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen und hat Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bewässerung zu enthalten (z.B. durch Nutzung von Brauchwasser).
- 13.3 Sofern es sich nicht um Retentionsdächer handelt, ist eine ausreichende Bewässerung durch Sammlung von Regenwasser (z.B. Zisterne) sicherzustellen.
- 13.4 Bei der Installation von PV-Anlagen kann die dadurch beanspruchte Fläche von der Fläche der notwendigen Flachdachbegrünung abgezogen werden.

(14) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfasse

14.1. Dachgestaltung:

Die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen müssen sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Neue giebelständige Dachformen sowie Pultdächer sind nur in jenen Bereichen zulässig, bei denen diese in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur begründet sind (ursprüngliche Bausubstanz vor 1960).

Die Errichtung von Gauben muss sich in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Gauben im näheren Umfeld in Anzahl und Form zu erheben und zu berücksichtigen. Sofern Gauben nicht oder in nur sehr untergeordnetem Ausmaß im Umfeld vorhanden sind, so ist auch bei neuen Dachgestaltungen das Ausmaß der Gauben in Anzahl und Dimension möglichst untergeordnet zu halten.

14.2. Dachneigungen von Satteldächern:

Bei geschlossener Bebauungsweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen von Satteldächern, welche zum öffentlichen Gut ausgerichtet sind, mit mindestens 30 Grad und max. 45 Grad Dachneigung auszuführen.

14.3. Fassadengestaltung und Fassadenöffnungen:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

14.4. Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten oder auf den Umgebungsbereich abzustimmen. Maßgeblich von der Umgebung abweichende Farbgebungen sind zu vermeiden. Zur Beurteilung ist der Baubehörde ein Farbkonzept vorzulegen.

14.5. Im Altortgebiet bestehende alte Brücken, Brunnen, Bildstöcke, Gerinne etc. die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind zu erhalten.

14.6. Im Altortgebiet ist auf die harmonische Einfügung von Einfriedungen in das bestehende Ortsbild im besonderen Bedacht zu nehmen.

14.7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

14.8. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden und Dachflächen unzulässig.

14.9. Die Errichtung neuer Garagen und Carports entlang der Straßenfront ist in der geschlossenen Bebauungsweise unzulässig, ausgenommen hiervon sind in das Hauptgebäude integrierte Garagen. Die Zufahrt kann hierbei über Einfahrtstore erfolgen. Außerhalb der geschlossenen Bebauungsweise sind Garagen und Carports mindestens **5,5m** von der Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern keine

Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie oder Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

14.10 Bei der Ortsbildprüfung im Zuge von Bauverfahren ist auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden und ensembleschutzwürdigen Bereichen besonders zu achten.

14.11 Bezüglich der erforderlichen Stellplatzanzahl im Altortgebiet gilt der Pkt. 5.4 dieser Verordnung.

~~15) GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN~~

~~15.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung von Flächen ist nicht zulässig~~

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

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

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:.....

Gerhard David

Abgenommen am:.....

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Die Anträge a) und b) werden zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Punkt 8) der Tagesordnung:

Stadtrat Mag. Mark Hofstetter stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Tarifierung Volkshilfe Kleinkindergruppe ab September 2023 beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.



volkshilfe.
NIEDERÖSTERREICH

Betreuungsformen

(an die Volkshilfe zu bezahlen)

Vormittags..... € 0,00

Nachmittags bis 14:30 Uhr € 100,00

Nachmittags bis 16:30 Uhr.....€ 180,00

Erhaltungskosten

(an die Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge zu bezahlen)

Pauschalbeitrag € 180,00

Beschäftigungsbeitrag monatlich.....€ 10,00

Essensbeiträge:

Vormittagsjause.....€ 0,70

Mittagessen.....€ 3,90

Nachmittagsjause.....€ 0,70

Frühbetreuung SK der VS Mannersdorf.....€ 41,50 pauschal/Monat

€ 4,00 pro gewähltem Tag

Formulare der NÖ Kinderbetreuungsförderung liegen im Kinderhaus auf!

Sollten Sie Fragen haben stehen wir gerne auch telefonisch und per Mail zu Ihrer Verfügung!

Angelika Halverson

volkshilfe.
NIEDERÖSTERREICH

Preisliche Änderungen vorbehalten.

Kleinkinderhaus Mannersdorf • Hauptstraße 13A • 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
MO – FR 7 – 16 Uhr

0676 8700 27015 • kleinkindergruppe@mannersdorf-leithagebirge.gv.at

Stand 09/2023

Dringlichkeitsantrag 1:

Vizebürgermeister Rudolf Ackerl stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge das Ansuchen auf Förderung vom Musikverein Mannersdorf für den Ankauf eines Schlagzeug-Sets zum Betrag von € 4.230,33 exkl. MWSt. beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Dringlichkeitsantrag 2:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.05.2023 TOP 2 – Beschlussfassung über die Freigabe BW-A9 und BW-A10 beschließen.

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

Dringlichkeitsantrag 3:

Bürgermeister Gerhard David stellt folgenden Antrag:

Ich stelle den Antrag, der Gemeinderat möge die Erlassung nachstehend angeführter Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszonen BW A-9 und BW A-10 nach Erfüllung der im geltenden Örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Freigabebedingungen beschließen.

Verordnung: § 1 Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz (ROG) 2014, LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. werden die im geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Aufschließungszonen BW-A9 und BW-A10 nach Erfüllung der im geltenden Örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Freigabebedingungen freigegeben.

§2 Die Voraussetzungen für die Aufschließungszonen BW-A9 und BW A-10, welche in der Sitzung des Gemeinderates am 06. Oktober 2021 festgelegt wurden, nämlich

- (1) Nachweisliche Einigung der betroffenen Grundeigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung und Vorlage eines Teilungsplanentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen zur Neuaufteilung der Grundstücke.
- (2) Sicherstellung der Maßnahmen zur Geländeanhebung auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme vom Büro DI Paikl hinsichtlich der Feuchtlage der betroffenen Grundstücke vom 14. Juli 2021.

- (3) Vorliegen eines wasserrechtlichen Bewilligungsprojektes zur detaillierten Beurteilung der erforderlichen Ausführung von Rückhaltemaßnahmen sowie wasserrechtliche Bewilligung dieses Projektes.

sind erfüllt.

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

Bürgermeister Gerhard David bringt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: Der Antrag wird zur Abstimmung gebracht und einstimmig angenommen.

II. nicht öffentlicher Teil

Punkt 9) der Tagesordnung:

Vornahme personalrechtlicher Maßnahmen.

Die Protokollierung erfolgt in eigener Ablage der nicht öffentlichen Sitzung.

Berichte des Bürgermeisters:

- Kreuz Friedhof – Karl Sukopp
- Berthold – Veranstaltungshalle, Bauhof
- Nachtragsvoranschlag