

Entwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes**

“Obere Ortsstraße / B17 / Kleinflächige Korrekturen”

GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

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

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

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf	3
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte	5
1.1 Diverse Bereiche in der KG Vösendorf (Korrekturen).....	5
1.2 Ortsstraße westlich der Schönbrunner Allee.....	6
1.3 Triester Straße südlich A21.....	16
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf.....	18

Erläuterungsbericht zur
Änderung des **Bebauungsplanes** der
Marktgemeinde Vösendorf

“Obere Ortsstraße / B17 / Kleinflächige Korrekturen”

GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

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

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

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern

Im Zuge gegenständlicher Änderung sind folgende Abänderungen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf geplant:

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
B01	B01- B03, B05- B09	Diverse Bereiche in der KG Vösendorf	Vösendorf / diverse Grundstücke	Kenntlichmachung von kleinflächigen Korrekturen von Widmungsgrenzen aufgrund der aktuellen DKM bzw. des Naturstandes
B02	B03- B04, B10	Ortsstraße westlich der Schönbrunner Allee	Vösendorf / Gst. Nr. .216, .230/1, .236, .242, .271, .275, .276/1, .276/2, .277, .296, .297, .298, .308, .351, .361, .385, .392, .399/1, .399/2, .400, .424, .673, .674, .791, .844, .845, .846, .847, .861, .862, .888, .893, 1/11, 1/12, 1/3, 1/35, 8/1, 10/2, 11/2, 15/2, 18/1, 19/2, 20/4, 22/1, 22/2, 23/2, 32/10, 34/1, 34/3, 34/8, 34/9, 36/2, 37/2, 38/3, 39/3, 40/125, 40/5, 41/4, 41/42, 816, 828, 829, 834, 836/2, 836/4, 837, 839, 852/1, 855/1, 855/4, 856, 862/1, 862/2, 862/3, 864/2, 1733/1	<p>Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung;</p> <p>Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Bebauungshöhe);</p> <p>Festlegung von Baufluchtlinien;</p> <p>Festlegung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“</p> <p>Festlegung von Straßenfluchtlinien an denen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind</p>
B03	B05	Triester Straße südlich A21	Vösendorf / Gst. Nr. 1431/1	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1 Diverse Bereiche in der KG Vösendorf (Korrekturen)

1.1.1 Betroffene Grundstücke

- KG Vösendorf: Diverse Grundstücke (bzw. -teile)

1.1.2 Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung von kleinflächigen Korrekturen von Widmungsgrenzen aufgrund der aktuellen DKM bzw. des Naturstandes

1.1.3 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Um eine Widmungssituation, welche auch weitestgehend den realen Nutzungsgegebenheiten entspricht, zu schaffen wurde im Zuge des gegenständlichen Verfahrens das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Vösendorf hinsichtlich etwaiger Abweichungen zwischen Widmungssituation, aktuellem Stand der Digitalen Katastralmappe (DKM) und Naturstandsvermessungen untersucht.

1.1.4 Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf ist es vorgesehen, absolut kleinflächige Abweichungen der Widmungsgrenze zwischen gewidmetem Bauland und angrenzenden Verkehrsflächen zum aktuellen Stand der Digitalen Katastralmappe bzw. zu vorhandener Vermessung des Naturstands in Teilbereichen, in denen dies nicht zur Gänze die Planungsgedanken widerspiegelt, zu korrigieren.

Diese Widmungsänderungen sollen aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

1.1.5 Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf soll daher insofern adaptiert werden, als dass die vorgesehenen Widmungsänderungen in diversen Bereichen der KG Vösendorf kenntlichgemacht werden.

1.2 Ortsstraße westlich der Schönbrunner Allee

1.2.1 Betroffene Grundstücke

- KG Vösendorf: .216, .230/1, .236, .242, .271, .275, .276/1, .276/2, .277, .296, .297, .298, .308, .351, .361, .385, .392, .399/1, .399/2, .400, .424, .673, .674, .791, .844, .845, .846, .847, .861, .862, .888, .893, 1/3, 1/11, 1/12, 1/35, 8/1, 10/2, 11/2, 15/2, 18/1, 19/2, 20/4, 22/1, 22/2, 23/2, 32/10, 34/1, 34/3, 34/8, 34/9, 36/2, 37/2, 38/3, 39/3, 40/5, 40/125, 41/4, 41/42, 816, 828, 829, 834, 836/2, 836/4, 837, 839, 852/1, 855/1, 855/4, 856, 862/1, 862/2, 862/3, 864/2 und 1733/1

1.2.2 Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Bebauungshöhe)
- Festlegung von Baufluchtlinien
- Festlegung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“
- Festlegung von Straßenfluchtlinien an denen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind

1.2.3 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Ortsstraße verläuft in Ost-West-Richtung quer durch das Gemeindegebiet von Vösendorf. Das an die Ortsstraße angrenzende Bauland ist gemäß aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan zu einem überwiegenden Teil als „Bauland-Kerngebiet“ gewidmet. Der Bereich östlich der Schönbrunner Allee ist dabei größtenteils von Einfamilienhaussiedlungen und bereichsweise von Geschoßwohnbauten geprägt. Die Siedlungsstruktur westlich der Schönbrunner Allee erscheint bezogen auf die Art der Bebauung und Nutzung weitaus heterogener. Neben Einfamilienhäusern und verdichtetem Wohnbau sind dort größere Betriebe mit teilweise beträchtlichem Verkehrsaufkommen angesiedelt.

Der Großteil des Bauland-Kerngebiets wird bereits widmungsmäßig genutzt. Das Grundstück Nr. 839, KG Vösendorf, an der südlichen Straßenseite der Ortsstraße, liegt derzeit brach.

Für die eingangs angeführten Grundstücke hat die Marktgemeinde Vösendorf am 18. Mai 2022 eine Bausperre gemäß §35 des NÖ Raumordnungsgesetzes erlassen. Zweck dieser Bausperre ist es nicht zuletzt strukturunverträgliche Entwicklung hinsichtlich der örtlichen Verkehrserfordernisse hintanzuhalten und strukturverträgliche Bebauungsstrukturen zu wahren. In einem ersten Schritt ist es daher nun vorgesehen, den westlichen Teil des Geltungsbereichs der Bausperre zu untersuchen und entsprechend zu überarbeiten.

Die Grundlagenforschung, die der Überarbeitung des Bauungsplanes im oben angeführten Bereich zugrunde liegt, gliedert sich in mehrere Teile. Zum einen wurde der bereits bestehende Bebauungsplan herangezogen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse einer Erhebung vor Ort aus dem Jahre 2022, bei der das gesamte Gemeindegebiet erhoben wurde,

auf ihre Aktualität überprüft, ergänzt und aktualisiert. Es wurden dabei Begehungen vor Ort, eine Fotodokumentation und darauf aufbauende GIS-basierte Analysen durchgeführt.

Die erhobenen Informationen und erforderlichen Analysen umfasst dabei folgende Inhalte:

- Bebauungsstruktur und Ortsbild
 - Gebäudenutzung (inkl. Betriebsart und Bezeichnung bei betrieblicher Nutzung)
 - Geschoßanzahl
 - Gebäudehöhe (in Meter)
 - Bebauungsdichte
 - Gebäudestellung und Siedlungsstruktur
- Flächennutzung
 - Betrieblich genutzte Flächen
 - Nutzung privater Freiflächen
 - Nutzung sonstiger Flächen

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Abbildung 1.2.3.1: Nutzungssituation im Bestand

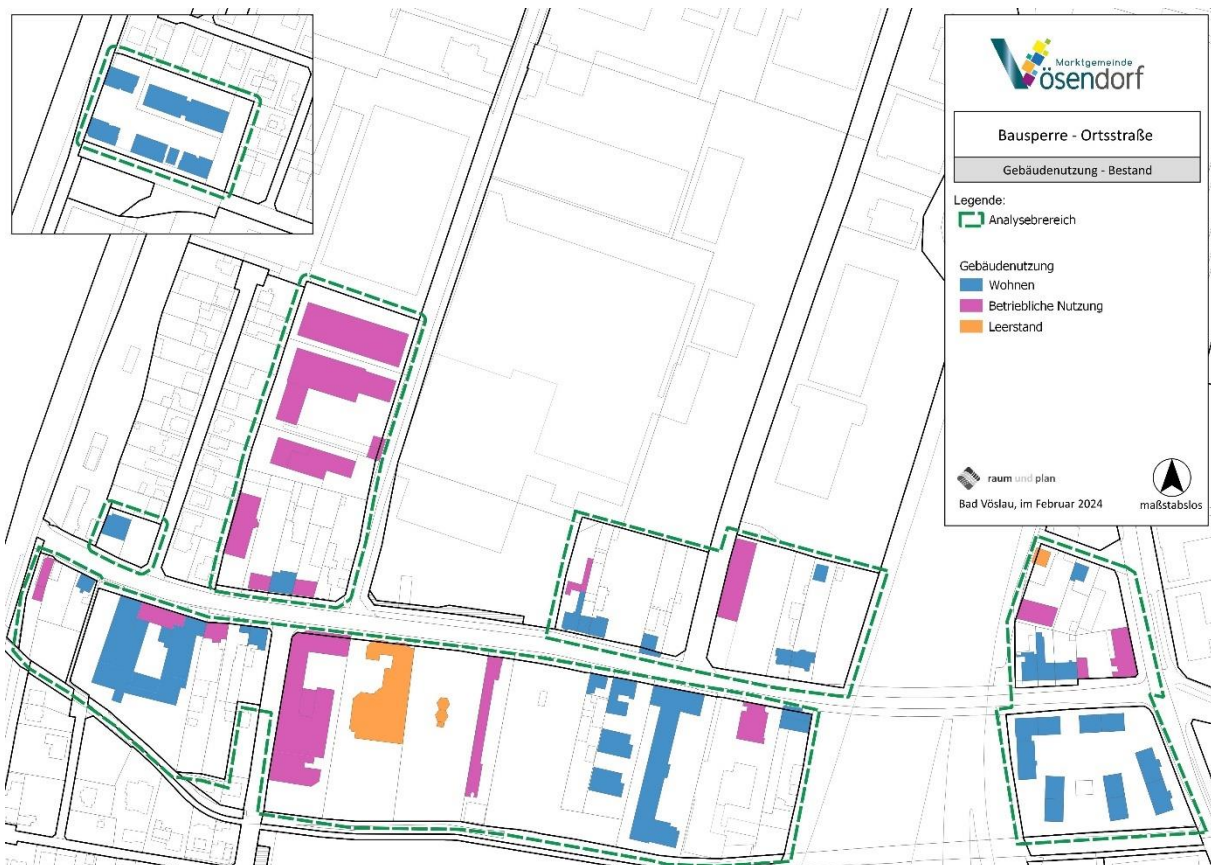


Abbildung 1.2.3.2: Bauungsweise im Bestand

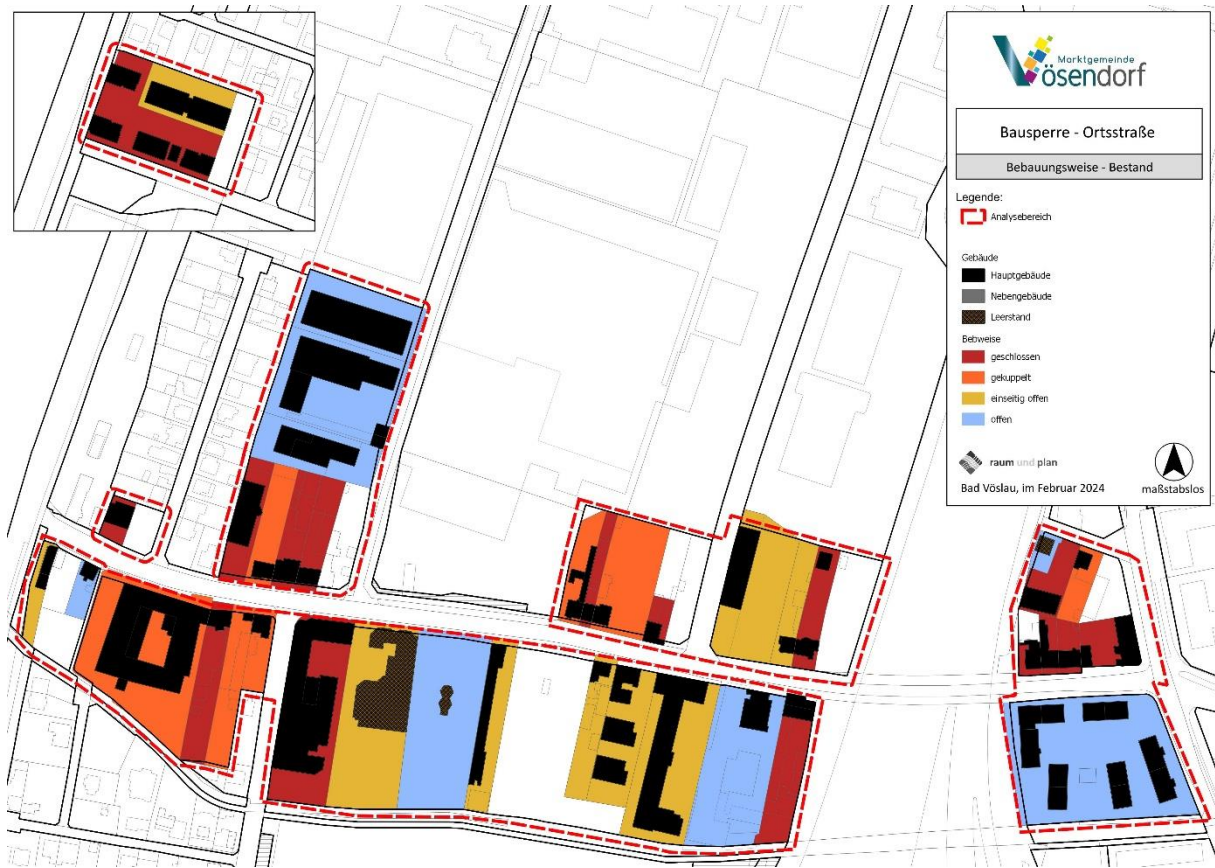


Abbildung 1.2.3.3: Bauungshöhe im Bestand

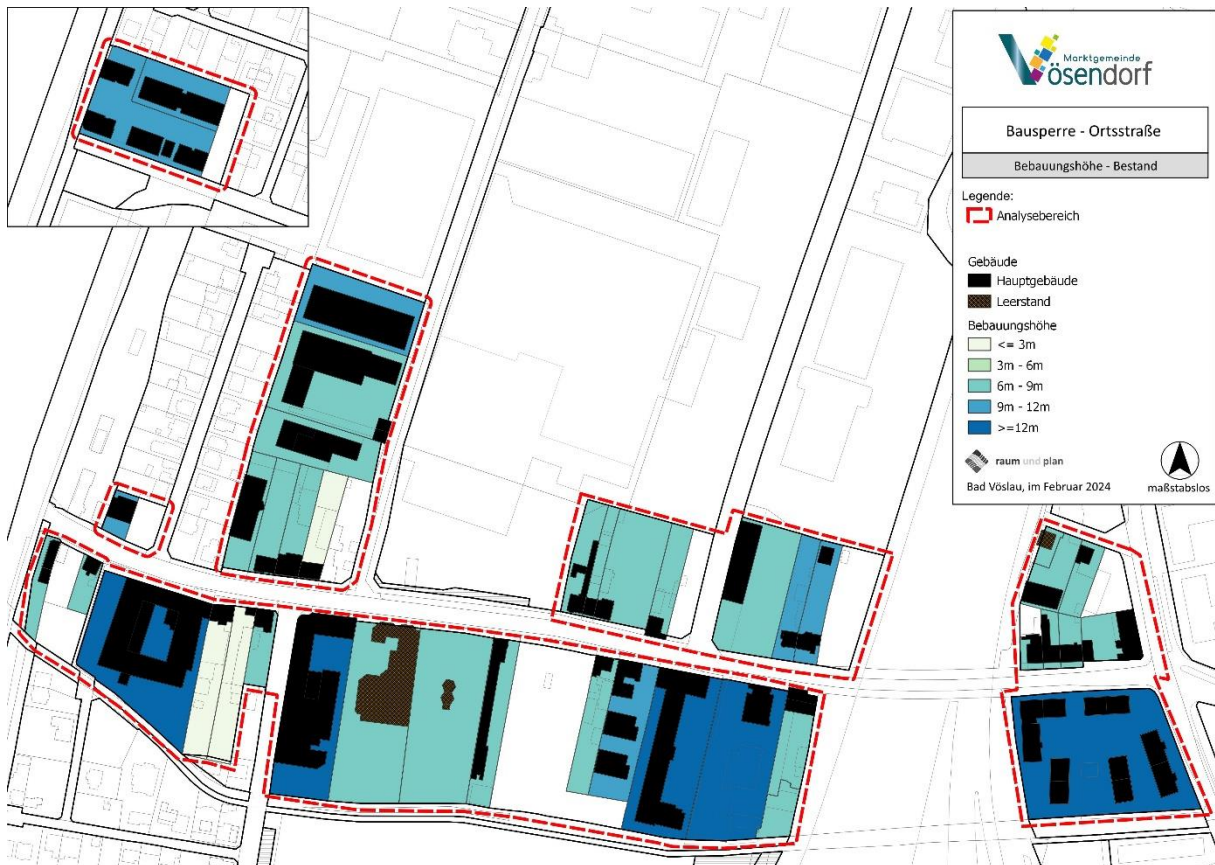


Abbildung 1.2.3.4: Anzahl der Geschöße im Bestand

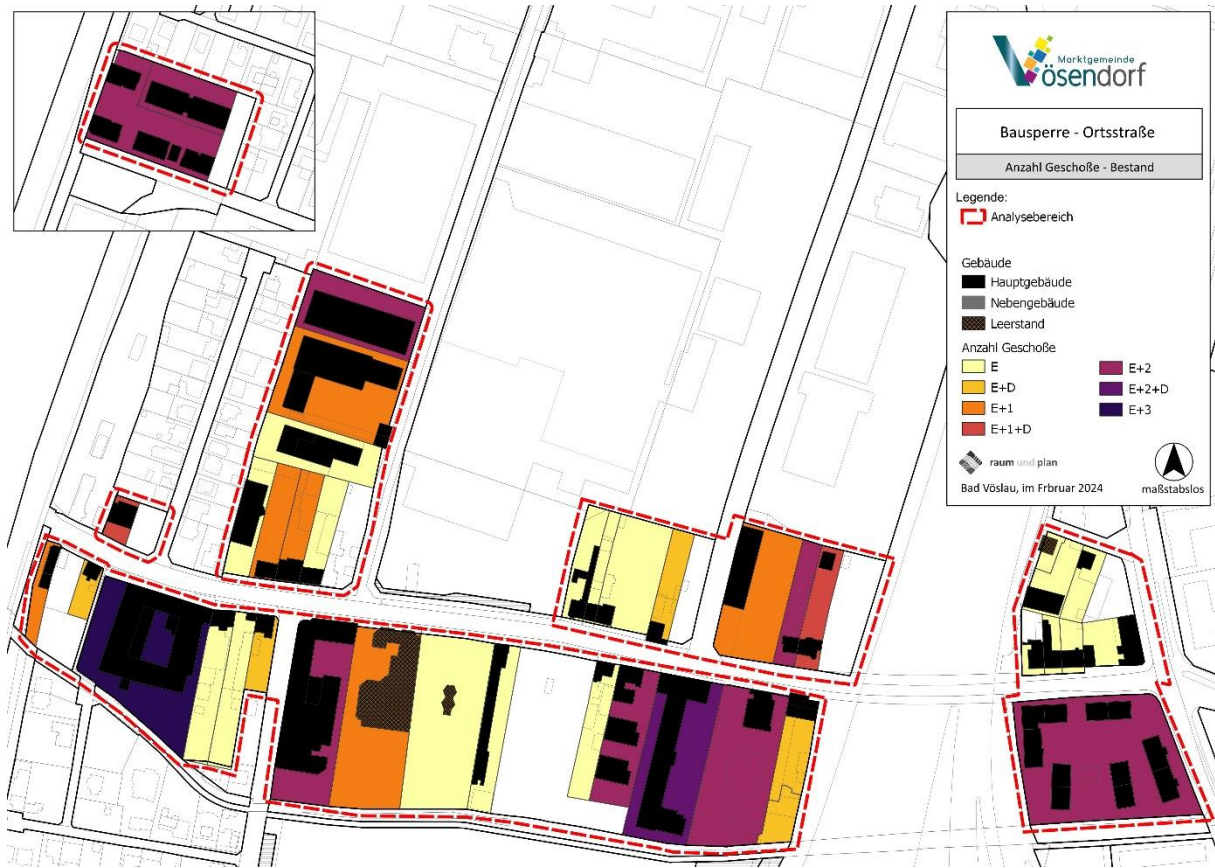


Abbildung 1.2.3.5: Bebauungsdichte im Bestand

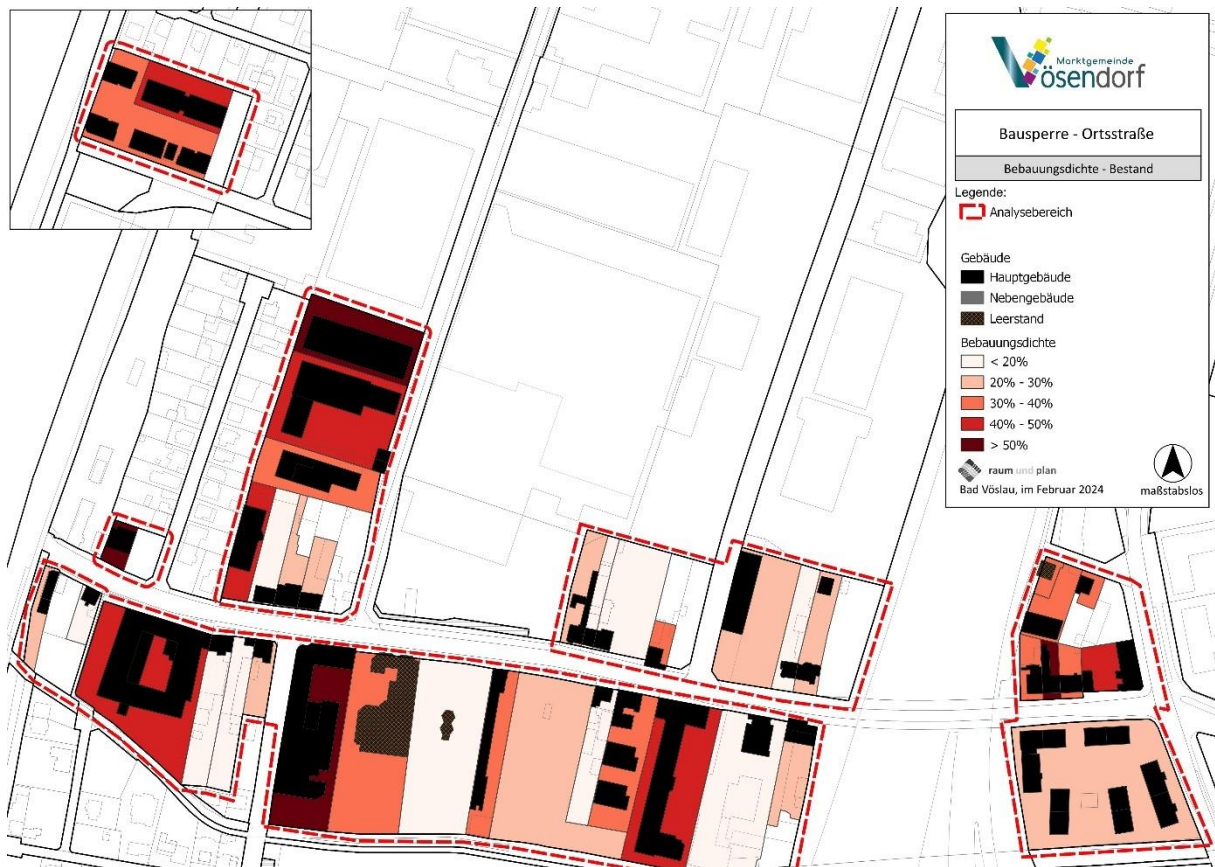
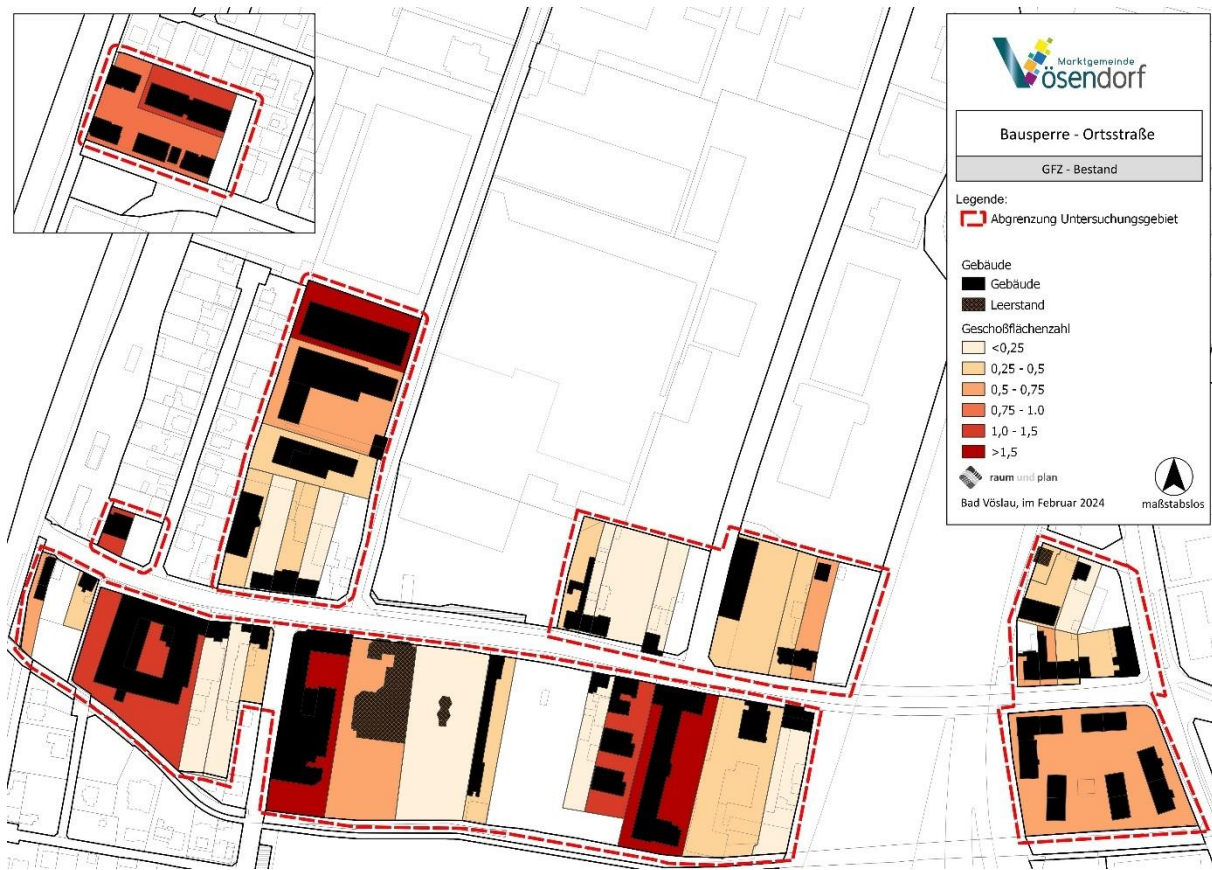


Abbildung 1.2.3.6: Geschößflächenzahl im Bestand



Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das „Bauland-Kerngebiet“ entlang der westlichen Ortsstraße durchwegs „50% Bebauungsdichte“, die „geschlossene Bauungsweise“ und die Bauklasse „II,III“ vor. Dies trifft auf alle eingangs erwähnten Grundstücke mit Ausnahme

- der an der Vorarlberger Allee gelegenen Grundstücke Nr. .791, .844, .845, .846, .847 und 816, KG Vösendorf, welche „35% Bebauungsdichte“ vorsehen,
- der an der Triester Straße gelegenen Grundstücke Nr. .242, .424, .893, 862/1, 862/2, 862/3 und 864/2, KG Vösendorf, für welche „35% Bebauungsdichte“ und Bauklasse „I,II“ verordnet sind und die Grundstücke Nr. .392 und 41/4, KG Vösendorf, für welche Bauklasse „I,II“ verordnet ist bzw.
- des Grundstücks Nr. 34/8, KG Vösendorf, für welches der Bebauungsplan eine Geschößflächenzahl von „1,1“, die „freie Anordnung der Gebäude“ und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „11 Meter“ vorsieht, zu.

Die Grundstücke Nr. .271, 40/5 und 41/42, KG Vösendorf, sind als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet, befinden sich an der Konsumstraße, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist „35% Bebauungsdichte“, die „offene oder gekuppelte“ Bauungsweise und Bauklasse „III“ verordnet.

1.2.4 Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf ist es vorgesehen die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Nr. .236, .275, .276/1, .276/2, .277, .296, .297, .298, .308, .351, .361, .392, .399/1, .399/2, .400, .888, 1/11, 1/12, 1/3, 1/35, 8/1, 10/2, 11/2, 15/2, 18/1, 19/2, 20/4, 22/1, 22/2, 23/2, 32/10, 34/1, 34/3, 34/9, 36/2, 37/2, 38/3, 39/3 und 41/4, KG Vösendorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“ mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Nr. .230/1, 834, 836/4, 837 und 856, KG Vösendorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von „1,5“, Teile des Grundstücks Nr. 839, KG Vösendorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von „2,1“, das Grundstück Nr. 34/8, KG Vösendorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit dem Zusatz „maximal 6 Wohneinheiten“ und einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von „1,5“ sowie Teile des Grundstücks Nr. 839, KG Vösendorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen sollen aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Um die eingangs erwähnten Bereiche („Bauland-Wohngebiet“ an der Konsumstraße und „Bauland-Kerngebiet“ an der Ortsstraße westlich der Schönbrunner Allee) künftig in nutzungsspezifischer und baulicher Hinsicht - wie dies auch im Sinne der aktuellen Bausperre und dem generellen Entwicklungsziel der Marktgemeinde Vösendorf zu verstehen ist - strukturverträglich zu entwickeln, soll der Bebauungsplan auf Grundlage der bestehenden Strukturen und Nutzungen und vor dem Hintergrund einer Entwicklung, welche auf die Verträglichkeit der Bebauungsmöglichkeiten mit den Verkehrserfordernissen, dem Ortsbild, der technischen und sozialen Infrastruktur und der Umwelt Bedacht nimmt, überarbeitet werden.

Demgemäß erscheint es zweckmäßig die Gebäudehöhe künftig anstelle von Bauklassen mittels höchstzulässiger Gebäudehöhen in Meter zu regeln, welche sich weitgehend an die bestehenden Strukturen anpassen bzw. bereichsweise niedrigere Bebauungshöhen als jene, die der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht, vorsieht. Eine Ausnahme stellen der Baublock zwischen der Autobahntrasse A2 und der Schönbrunner Allee, dessen Bebauungshöhe von Bauklasse „II,III“ auf Bauklasse „I,II“ abgeändert werden soll, die Grundstücke Nr. 834, 836/4 und 950/2, KG Vösendorf, welche mit mehrgeschoßigen Wohnbauten bebaut sind, und deren Bauklasse bestehen bleiben soll und die Grundstücke Nr. .861 und 855/1, KG Vösendorf, deren festgelegte Bebauungshöhe (Bauklasse „I“) strukturell nicht zielführend erscheint und daher auf Bauklasse „I,II“ abgeändert werden soll, dar.

Die gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsweisen sollen indes bestehen bleiben, da sie die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abbilden. Eine Ausnahme stellt das Grundstück Nr. 34/8, KG Vösendorf, dar, für welches derzeit die „freie Anordnung der Gebäude“ festgelegt ist.

Im Jahr 2014 wurden das NÖ Raumordnungsgesetz, die NÖ Bauordnung und die NÖ Bautechnikverordnung novelliert. Im Zuge dessen wurden die Regelungsinhalte des

Bebauungsplans von der Bauordnung ins Raumordnungsgesetz übertragen und teilweise überarbeitet.

Eines der Ergebnisse dieser Überarbeitung war die Reduktion der Möglichkeiten zur Festlegung von Bebauungsweisen auf nunmehr lediglich „offen“, „einseitig offen“, „gekuppelt“ und „geschlossen“. Bis zur Novellierung mögliche Bebauungsweisen wie die „freie Anordnung von Gebäuden“ wurden gestrichen. Entsprechend der in §53 Abs. 12 NÖ-ROG 2014 vorgesehenen Übergangsbestimmung gelten anstatt der mittels „freier Anordnung von Gebäuden“ geregelten Flächen die „offene“ Bebauungsweise.

Im Zuge der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes wird die derzeit gültige Bebauungsbestimmung dem aktuellen Rechtsstand dahingehend angeglichen, dass festgelegte „freie Anordnungen von Gebäuden“ („f“) auf „offen“ („o“) geändert werden.

Die gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan verordneten Bebauungsdichten sollen darüber hinaus wie folgt angepasst werden:

- In jenen Bereichen in denen in einem parallel laufenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes künftig „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit festgelegten höchstzulässigen Geschoßflächenzahlen vorgesehen sind, soll diese höchstzulässige Geschoßflächenzahl auch in den Bebauungsbestimmungen übernommen werden.
- Die Bebauungsdichte der Grundstücke Nr. .791, .844, .845, .846, .847 und 816, KG Vösendorf, soll dahingehend abgeändert werden, als dass sie die bestehenden Strukturen widerspiegelt und künftig „30%“ vorsieht.

Wie eingangs erwähnt, liegt das Grundstück Nr. 839, KG Vösendorf, derzeit brach. Für diesen Bereich liegt allerdings nunmehr ein gestalterisches Gesamtkonzept vor, das sich weitgehend an den siedlungscharakteristischen Gegebenheiten der Umgebung orientiert, verbindende Grünraumelemente vorsieht und bestehende bauliche und nutzungsspezifische Strukturen der Umgebung weiterführt.

Zur Herstellung einer ortsbildverträglichen, einheitlichen Trauflinie, welche insbesondere auch die Qualitäten des vorliegenden Entwicklungsprojektes aufnehmen soll, soll für diesen Bereich eine Gebäudehöhe festgelegt werden, welche einen Maximalwert der Höhe über Adria vorsieht und wie folgt definiert wird: „Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 13,0 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schauseiten von Hauptgebäuden (ausgenommen im Lichteinfallswinkel von 45° zurückgesetzte Schauseiten von Einhausungen und Aufzügen) bei 214,60 Meter über Adria liegt“. Um eingehauste Stiegenaufgänge und auch Liftschächte auf Flachdächern nicht zu verunmöglichen, sind diese vom höchstzulässigen Punkt der Schauseiten ausgenommen unter der Voraussetzung, dass ihre Schauseite im Lichteinfallswinkel von 45° versetzt und somit nicht frontbildender Teil des Gebäudes sind. Als Bauweise soll weiterhin „geschlossen“ gelten. Die Bebauungsdichte soll dem Flächenwidmungsplan folgend, welcher in einem parallel laufenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes dahingehend abgeändert wird, als dass für diesen Bereich „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von „2,1“ festgelegt wird, mit einer Geschoßflächenzahl von „2,1“ definiert werden.

Um einen Abstandsbereich zum angrenzenden Petersbach im Süden gewährleisten zu können, soll überdies eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 2 Meter zur hinteren Grundgrenze festgelegt werden.

Im Hinblick auf die weitgehende Freihaltung von Flächen im inneren des Planungsbereichs, von Verbauung sollen „Bereiche hinterer bzw. seitlicher Bauwiche“ festgelegt werden.

Um problematische Erschließungssituationen der an der stark befahrenen Ortsstraße gelegenen Grundstücke hintanzuhalten bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr weitgehend zu erhalten, sollen entlang dieser punktuelle Ein- und Ausfahrtssperren festgelegt werden.

Hingewiesen wird in diesem Zuge auch darauf, dass die Marktgemeinde Vösendorf mit den Grundeigentümern einen Raumordnungsvertrag zur Änderung des Bebauungsplanes als Voraussetzung definiert, welcher insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung vereinbarter Voraussetzungen definiert, welcher insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung vereinbarter Qualitäten (Mobilitätsmaßnahmen, Freiraum, etc.) zum Gegenstand hat.

1.2.5 Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf soll daher insofern abgeändert werden, als dass die vorgesehenen Widmungsänderungen in diversen Bereichen der KG Vösendorf kenntlichgemacht werden.

Weiters soll der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf insofern abgeändert werden, als dass

- Bebauungsbestimmungen bereichsweise abgeändert,
- Ein- und Ausfahrtssperren neu festgelegt,
- eine Baufluchtlinie entlang des Petersbachs im Abstand von 2 Meter festgelegt,
- und ein hinterer bzw. seitlicher Bauwiche festgelegt

werden.

1.2.6 Fotodokumentation

Abbildung 1.2.6.1: Orthofoto des Bereichs entlang der Ortsstraße westlich der Schönbrunner Allee

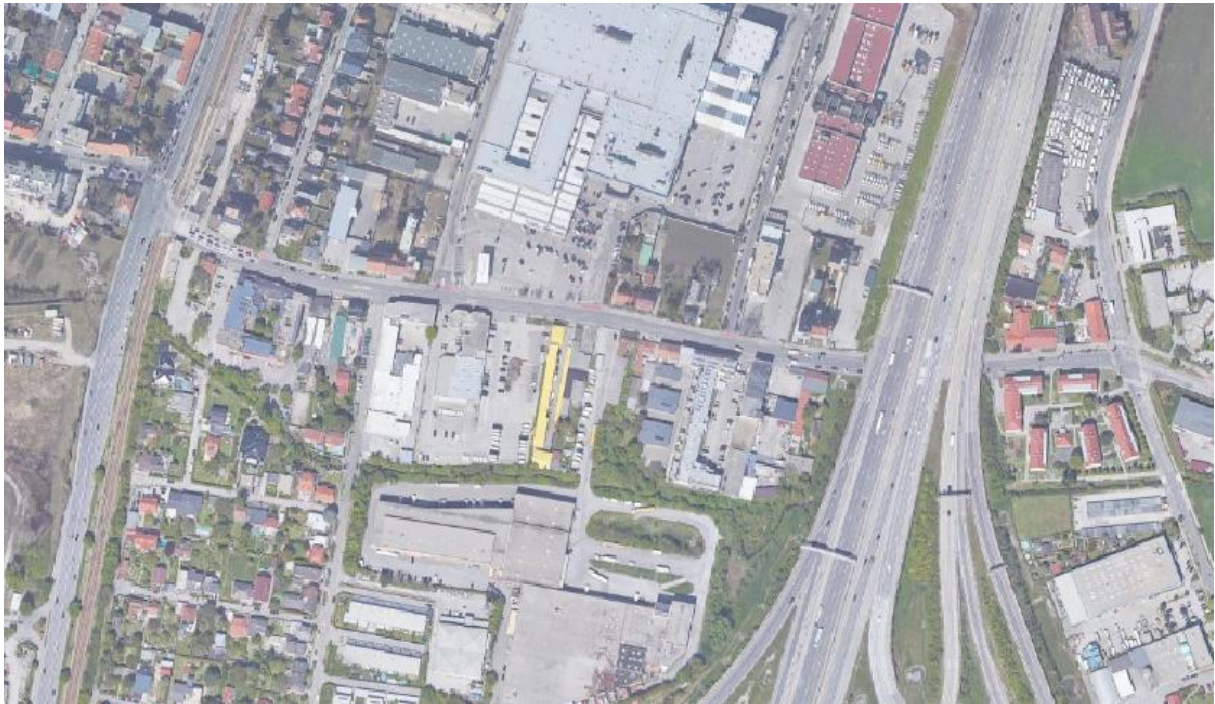


Abbildung 1.2.6.2: Orthofoto im Bereich der Konsumstraße

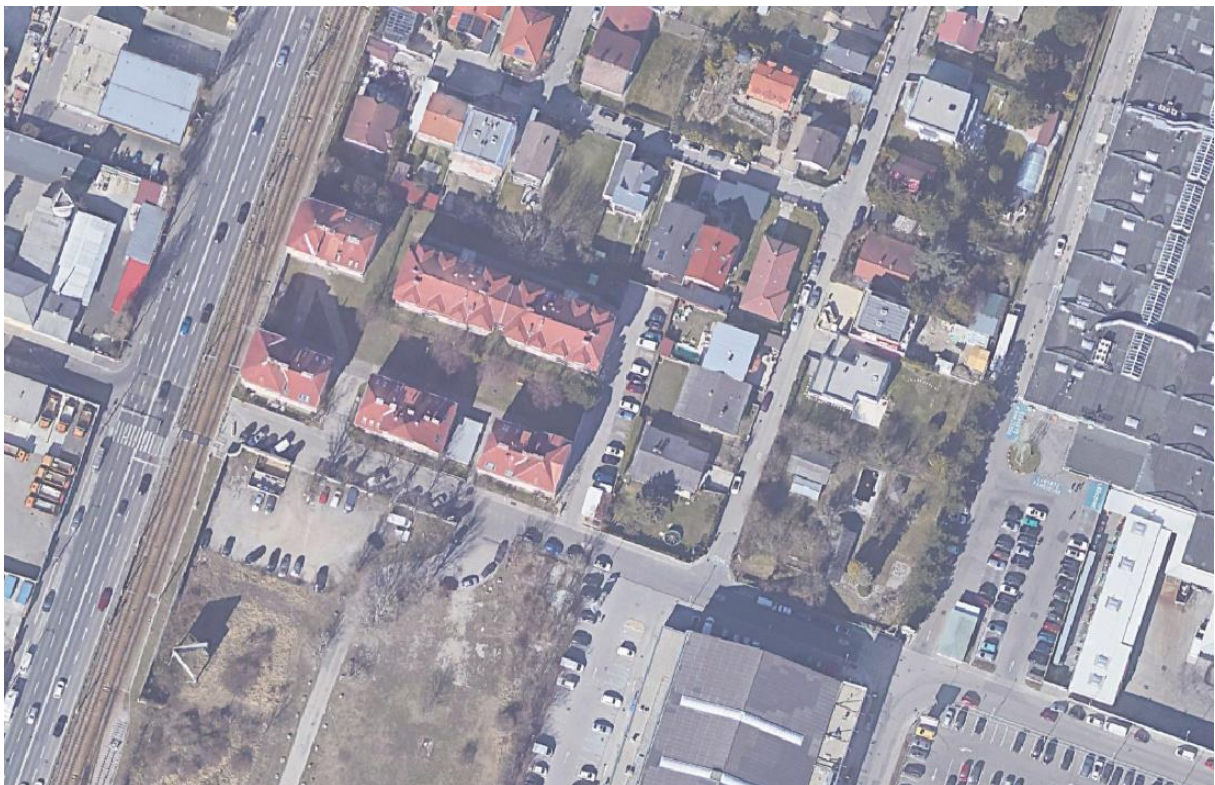


Abbildung 1.3.6.3: Übersichten über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf



1.3 Triester Straße südlich A21

1.3.1 Betroffene Grundstücke

- KG Vösendorf: Gst. Nr. 1431/1

1.3.2 Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ und von „Verkehrsfläche privat“ mit dem Zusatz „Rad- und Fußweg“ in „Grünland-Grüngürtel“

1.3.3 Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Triester Straße südlich eines bestehenden Baumarktes befinden sich die Grundstücke Nr. 1431/1, 1433/1, sowie 1446/10, KG Vösendorf. Der nördliche Bereich beim Baumarkt ist als „Bauland-Betriebsgebiet“ und der südliche als „Bauland-Kerngebiet“ gewidmet. Die Flächen werden dahingehend widmungsmäßig genutzt, als dass sich auf dem Grundstück Nr. 1433/1, KG Vösendorf, besagter Baumarkt und auf dem Grundstück Nr. 1431/1, KG Vösendorf, mehrgeschoßige Wohnbauten befinden. Der nördliche schmale Bereich des Grundstücks Nr. 1431/1, KG Vösendorf, ist derzeit als „Bauland-Betriebsgebiet“, südlich daran angrenzend als „Grünland-Grüngürtel“ und als „Verkehrsfläche privat“ mit dem Zusatz „Rad- und Fußweg“ gewidmet. Auf diesem schmalzulaufenden Bereich des Grundstücks befindet sich ein Gehweg, der parallel zur Triester Straße verläuft und in diesem Bereich eine Verschwenkung aufgrund der Zufahrtsstraße zur Parkgarage der mehrgeschoßigen Wohnbauten aufweist.

1.3.4 Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf ist es vorgesehen, Teile des Grundstücks Nr. 1431/1, KG Vösendorf von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ und von „Verkehrsfläche privat“ mit dem Zusatz „Rad- und Fußweg“ in „Grünland-Grüngürtel“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen sollen aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

1.3.5 Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf soll daher insofern adaptiert werden, als dass die vorgesehenen Widmungsänderungen (Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ und von „Verkehrsfläche privat“ mit dem Zusatz „Rad- und Fußweg“ in „Grünland-Grüngürtel“ im Bereich des Grundstücks Nr. 1461/1, KG Vösendorf) kenntlichgemacht werden.

1.3.6 Fotodokumentation

Abbildung 1.3.6.1: Orthofoto des Bereichs an der Triesterstraße

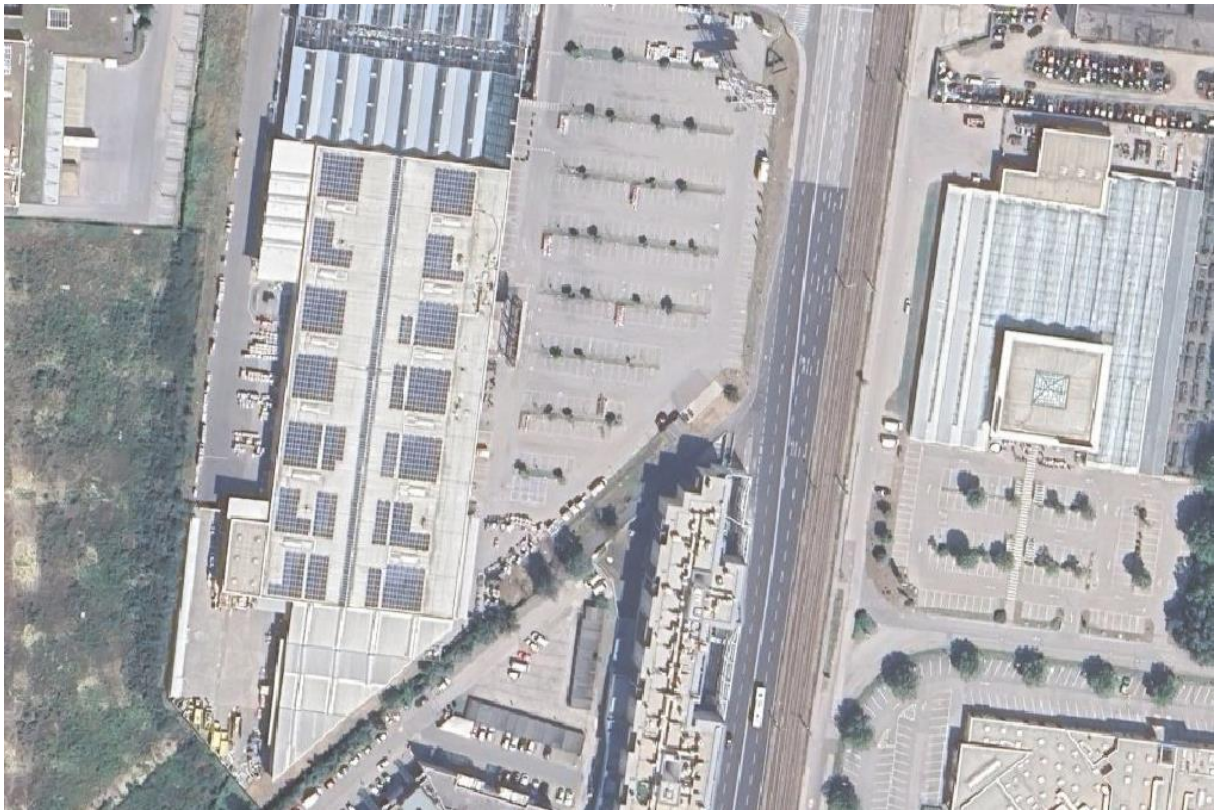
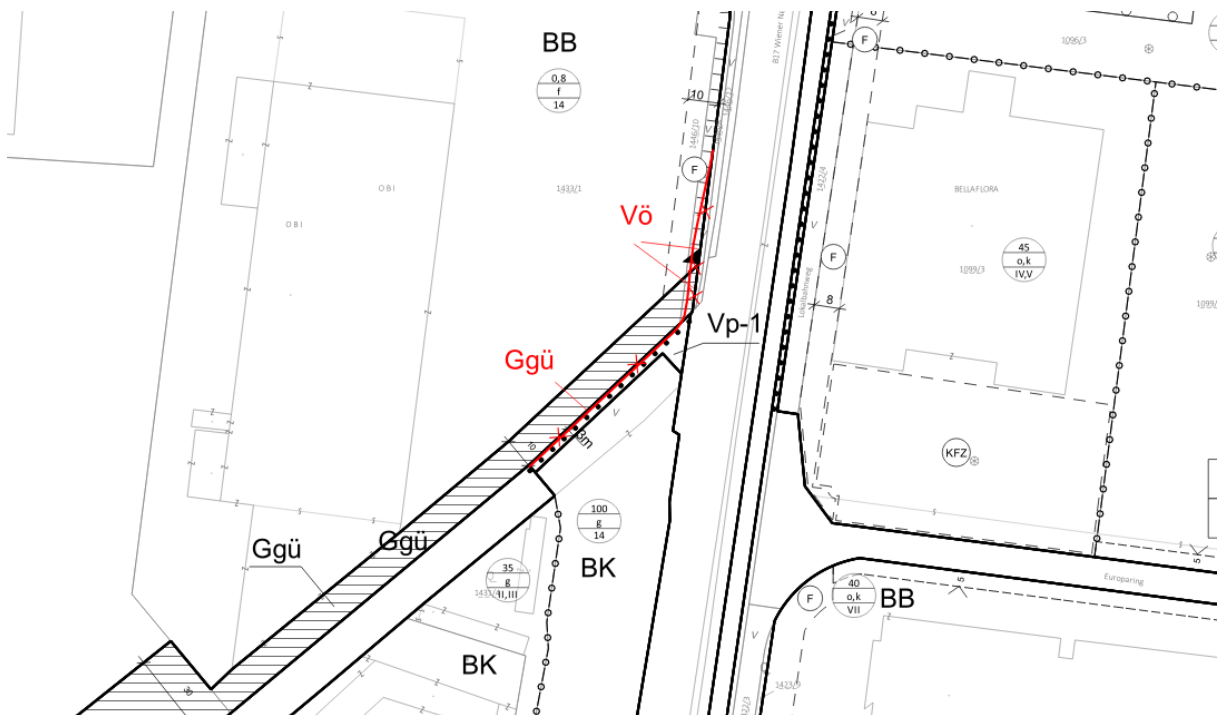


Abbildung 1.3.6.2: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf



Verordnungsentwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes der Marktgemeinde
Vösendorf

“Obere Ortsstraße / B17 / Kleinflächige Korrekturen”

GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

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

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

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Vösendorf beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf in der Katastralgemeinde Vösendorf dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Vösendorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Vösendorf, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

Änderungsplan B01

Legende:

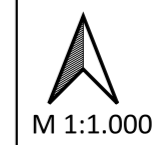
Flächenwidmung

BW Bauland-Wohngebiet

-2WE max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des Bebauungsplans

--- Baufluchtlinie



M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

 raum und plan

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsultent für

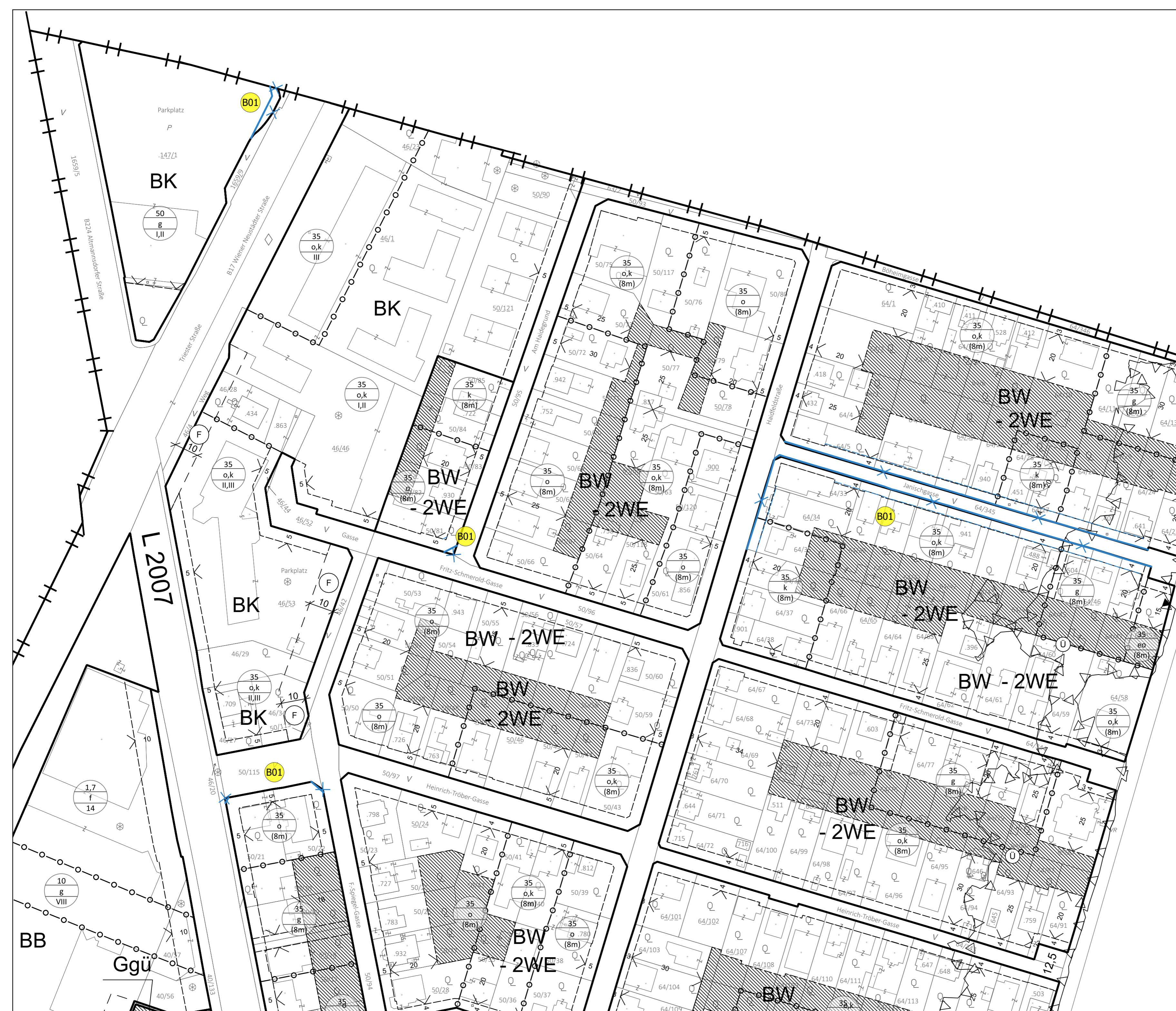
Raumplanung und Raumordnung

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau

Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

Änderungsplan B02

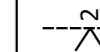
Legende:

Flächenwidmung

BW Bauland-Wohngebiet

-2WE max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des Bebauungsplans

 Baufluchtlinie


M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

 **raum und plan**

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsultent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



Legende:

Flächenwidmung

- BKN Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung
- 2,1 höchstzulässige Geschößflächenzahl
- BK Bauland-Kerngebiet
- 6WE max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des Bebauungsplans

- 1,5;30
o.k max. Geschößflächenzahl; Bebauungsdichte
- HG01 max. Geschößflächenzahl; Bebauungsdichte
- * HG01... Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 13,0 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schaueiten von Hauptgebäuden (ausgenommen im Lichteinfallswinkel von 45° zurückgesetzte Schaueiten von Einhausungen von Treppenhäusern und Aufzügen) bei 214,60 Meter über Adria liegt.
- * I,II... Bauklasse
- * 10... höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter
- Abgrenzung von Baulandflächen mit derselben Bebauungsweise, -höhe und -dichte
- - - - - Baufuchtlinie
- ▨ Bereiche seitlicher und hinterer Bauwiche
- ▬ Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind

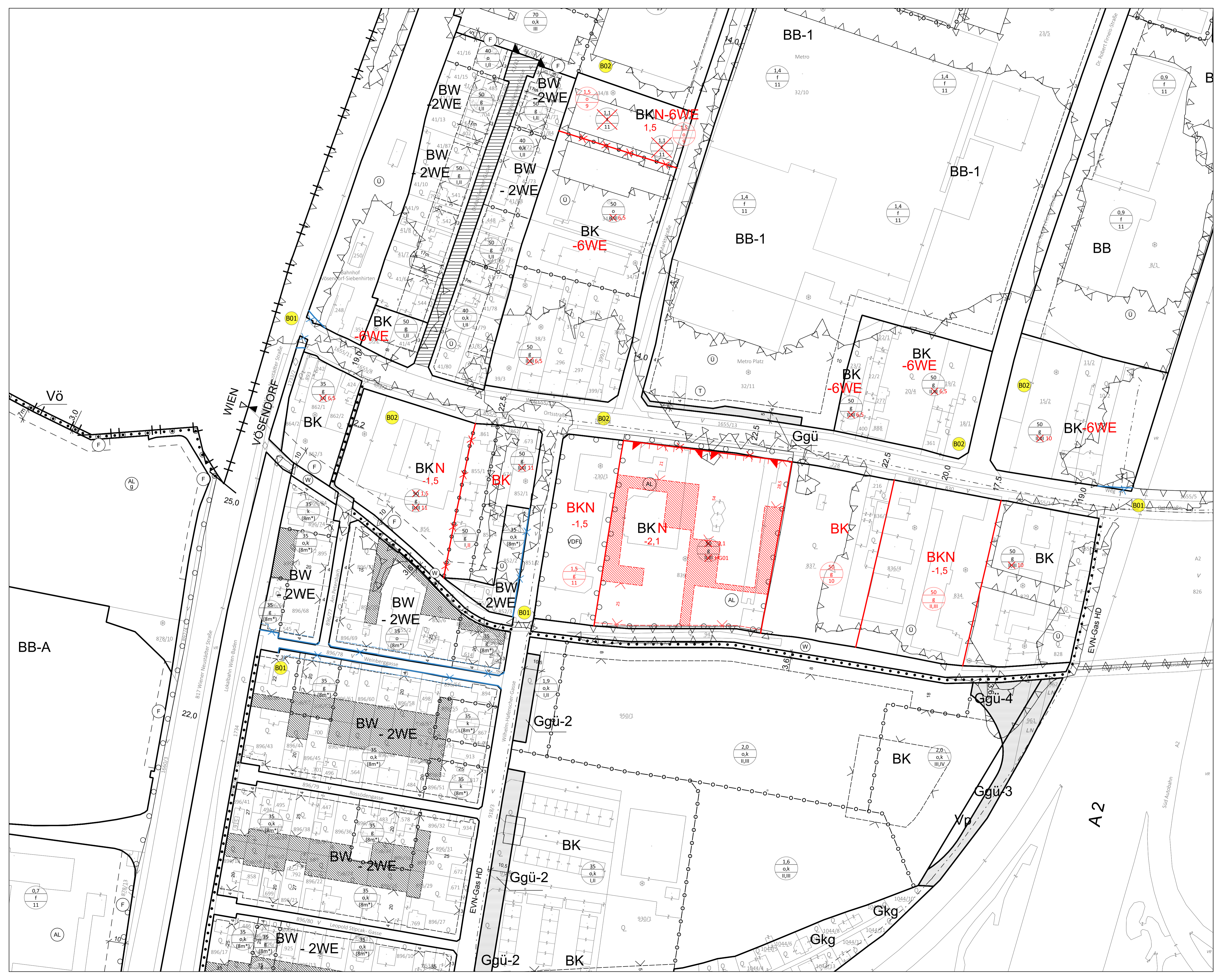
M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

raum und plan
Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellenberggasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-8P

Bad Vöslau, im März 2024



Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

Änderungsplan B04

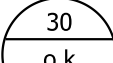
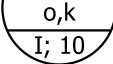

Legende:

Flächenwidmung

BK Bauland-Kerngebiet

-6WE max. sechs Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen des Bebauungsplans

-  30 Bebauungsdichte
-  o,k Bebauungsweise
-  I; 10 Bauklasse; höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter


M 1:1.000

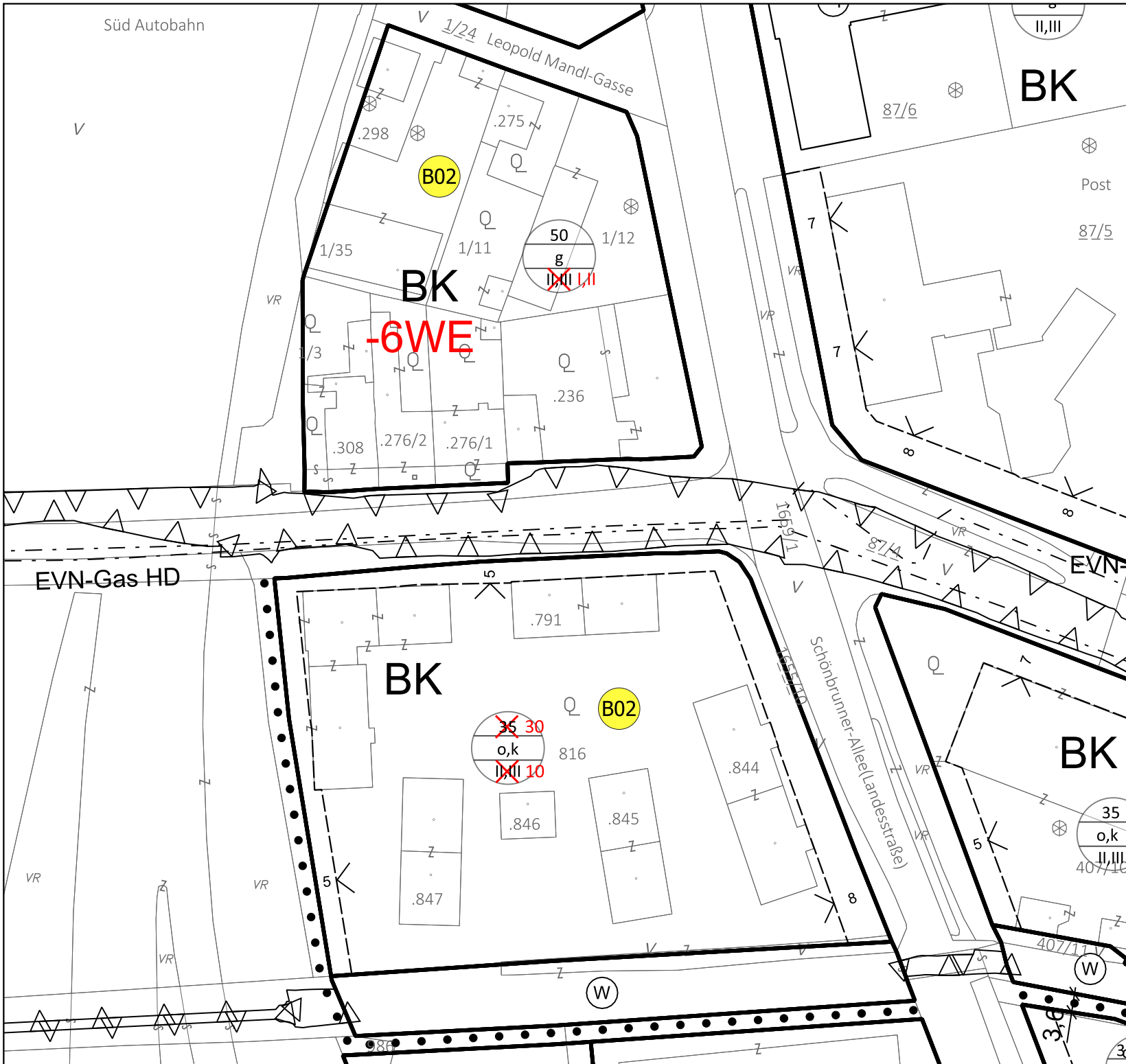
Der Bürgermeister

Der Planverfasser

 **raumund plan**

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



Legende:

Flächenwidmung

- BW Bauland-Wohngebiet
- 2WE max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück
- BB Bauland-Betriebsgebiet
- Vö Verkehrsfläche öffentlich
- Ggü Grünland-Grüngürtel
- Vp-1 Verkehrsfläche privat - Rad- und Fußweg



M 1:1.000

Der Bürgermeister

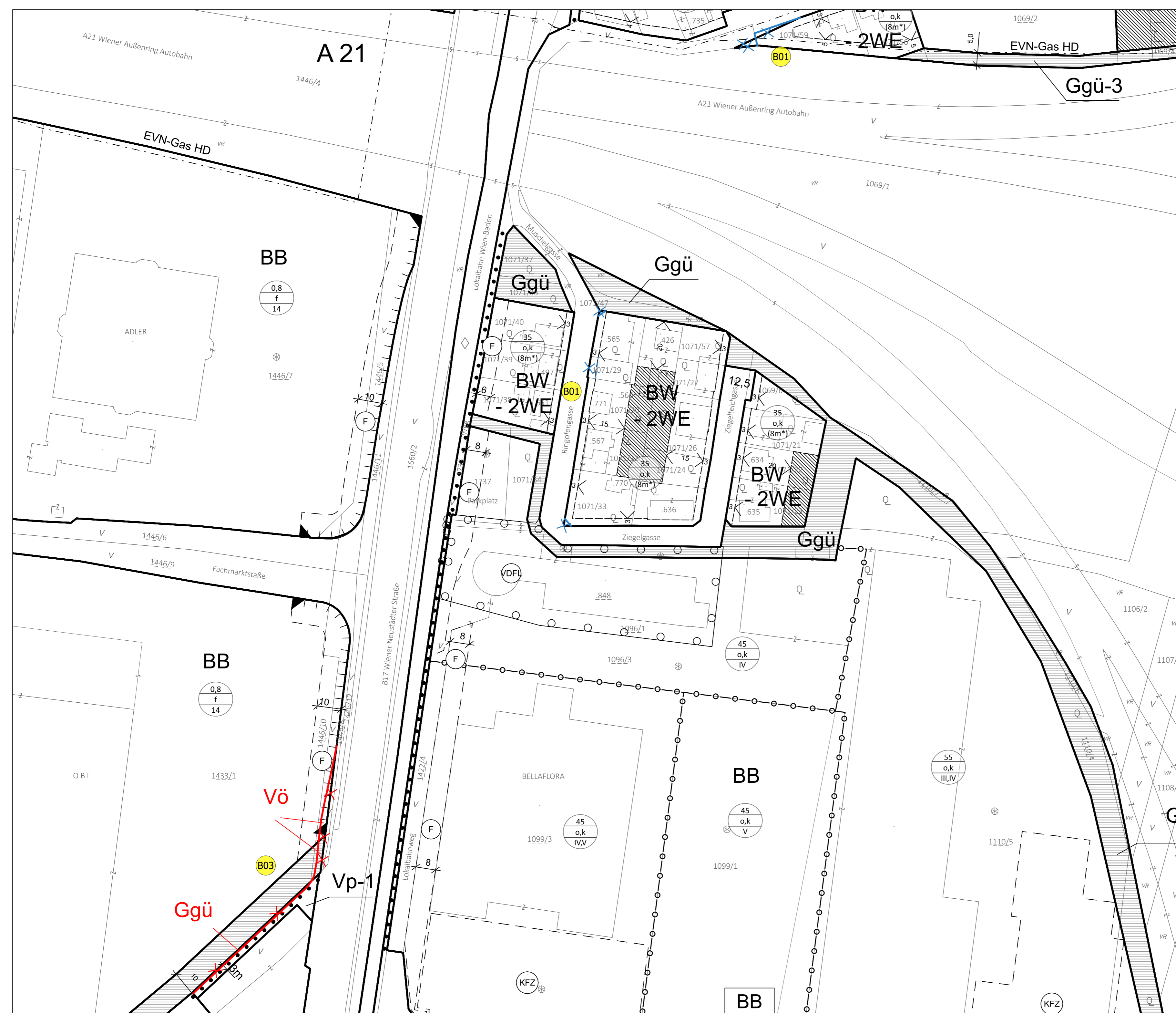
Der Planverfasser

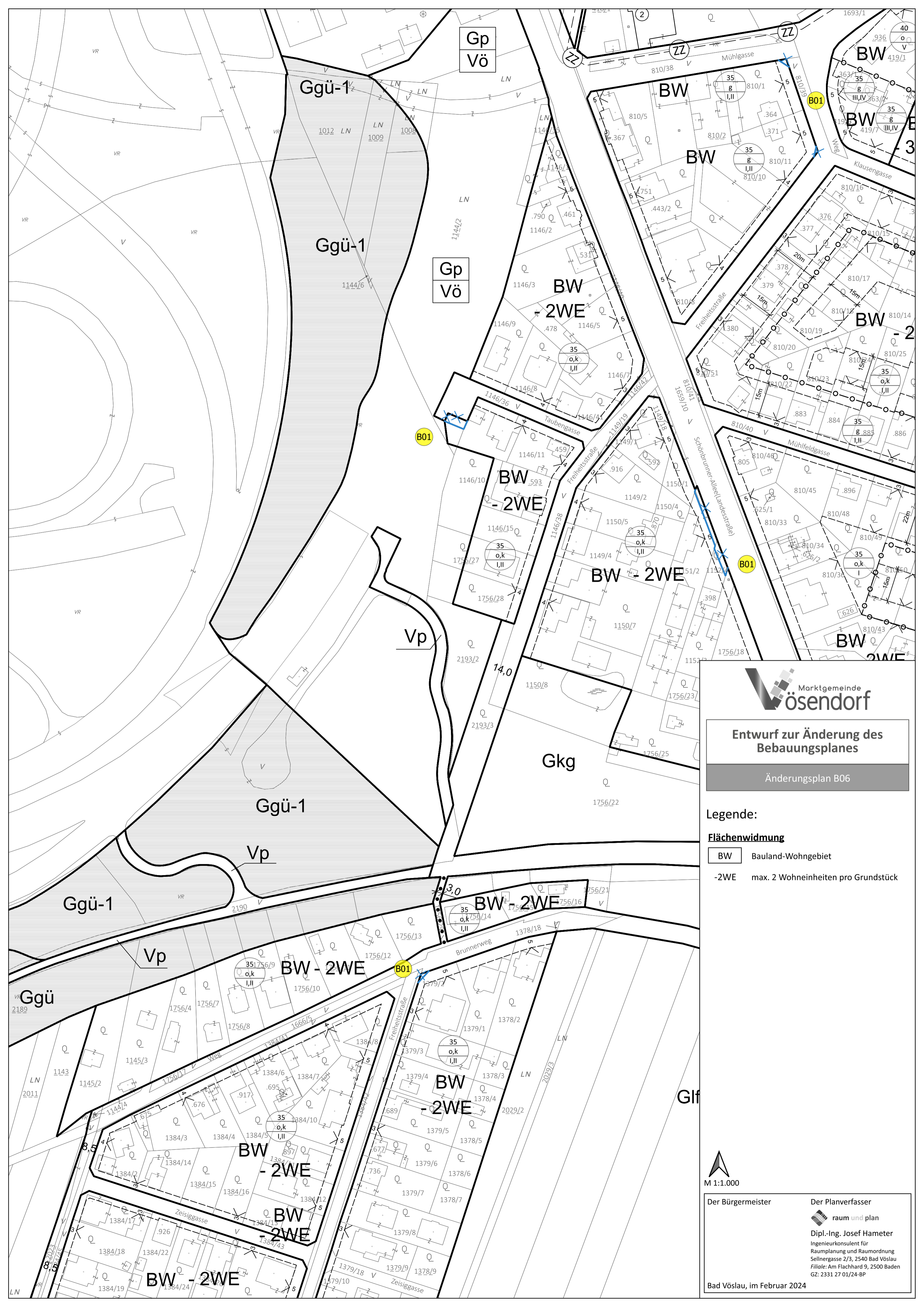
raum und plan

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsultent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellenngasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024





Gp
Vö

Gp
Vö


Marktgemeinde Wösendorf
Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes
 Änderungsplan B06

- Legende:**
- Flächenwidmung**
- BW Bauland-Wohngebiet
 - 2WE max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

M 1:1.000

Der Bürgermeister
 Der Planverfasser

raum und plan
 Dipl.-Ing. Josef Hameter
 Ingenieurkonsultent für
 Raumplanung und Raumordnung
 Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
 Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
 GZ: 2331 27 01/24-BP
 Bad Vöslau, im Februar 2024

Legende:

Flächenwidmung

- BK Bauland-Kerngebiet
- BW Bauland-Wohngebiet
- 2WE max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück
- BA Bauland-Agrargebiet

Festlegungen des Bebauungsplans

- Baufluchtlinie



M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

raum und plan
Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsultant für
Raumplanung und Raumordnung
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-8P

Bad Vöslau, im Februar 2024



Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

Änderungsplan B08

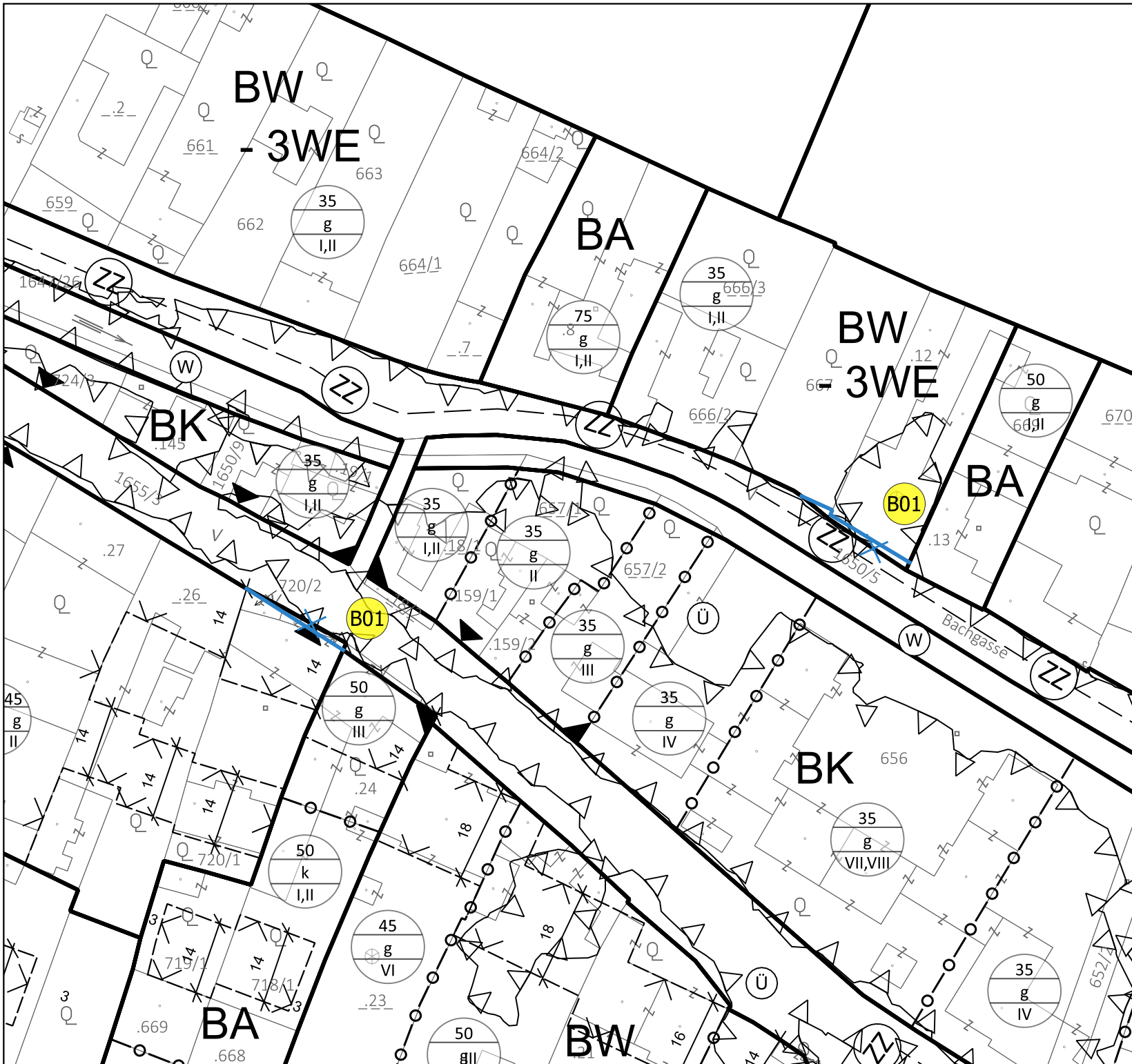
Legende:

Flächenwidmung

BK Bauland-Kerngebiet

BW Bauland-Wohngebiet

-3WE max. drei Wohneinheiten pro Grundstück



M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

raumund plan
Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024

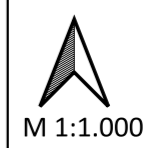
Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

Änderungsplan B09

Legende:

Flächenwidmung

BK Bauland-Kerngebiet



Der Bürgermeister

Der Planverfasser

 raum und plan

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsultent für

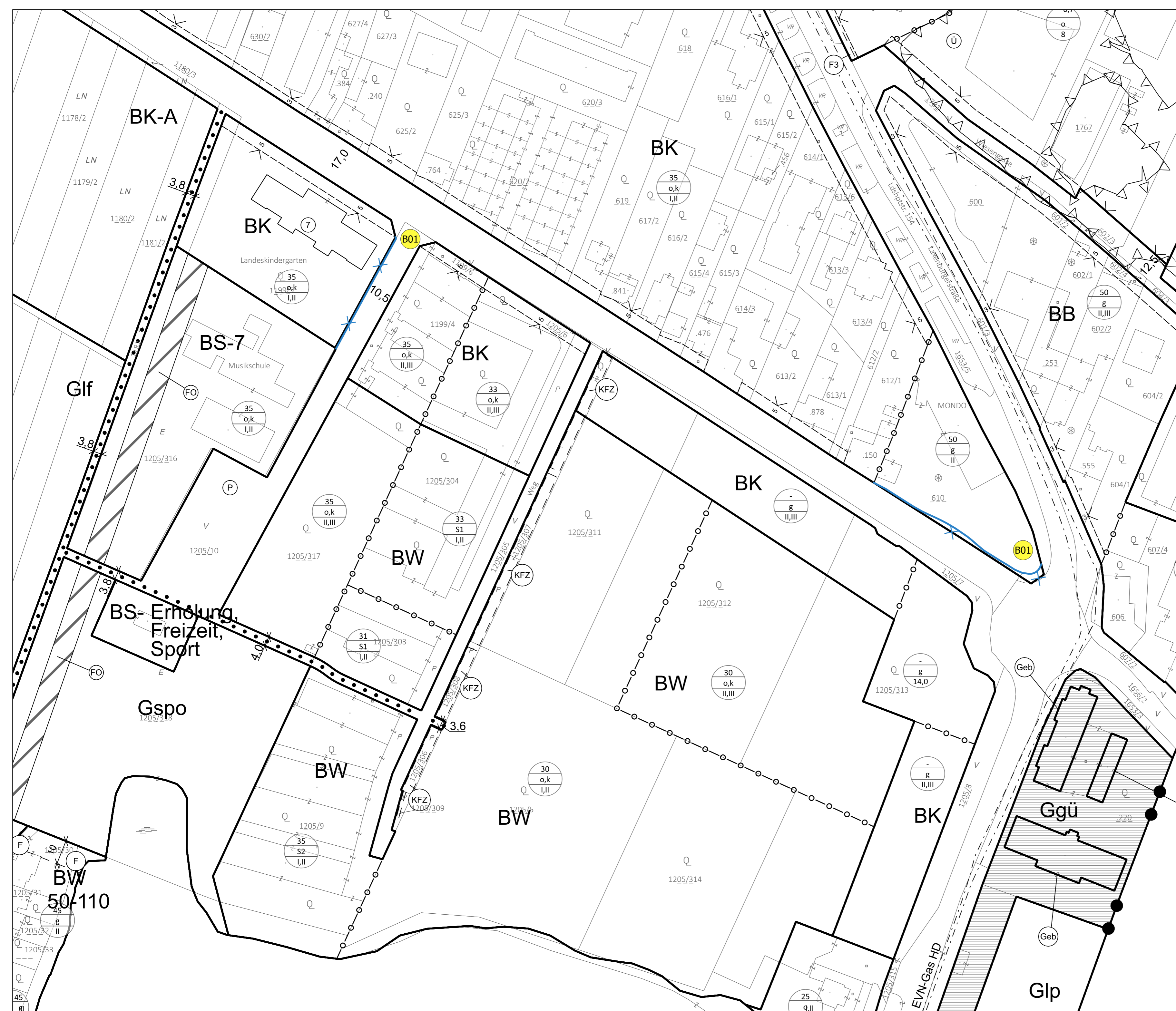
Raumplanung und Raumordnung

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau

Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



Entwurf zur Änderung des
Bebauungsplanes

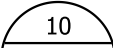
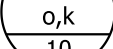
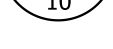
Änderungsplan B10

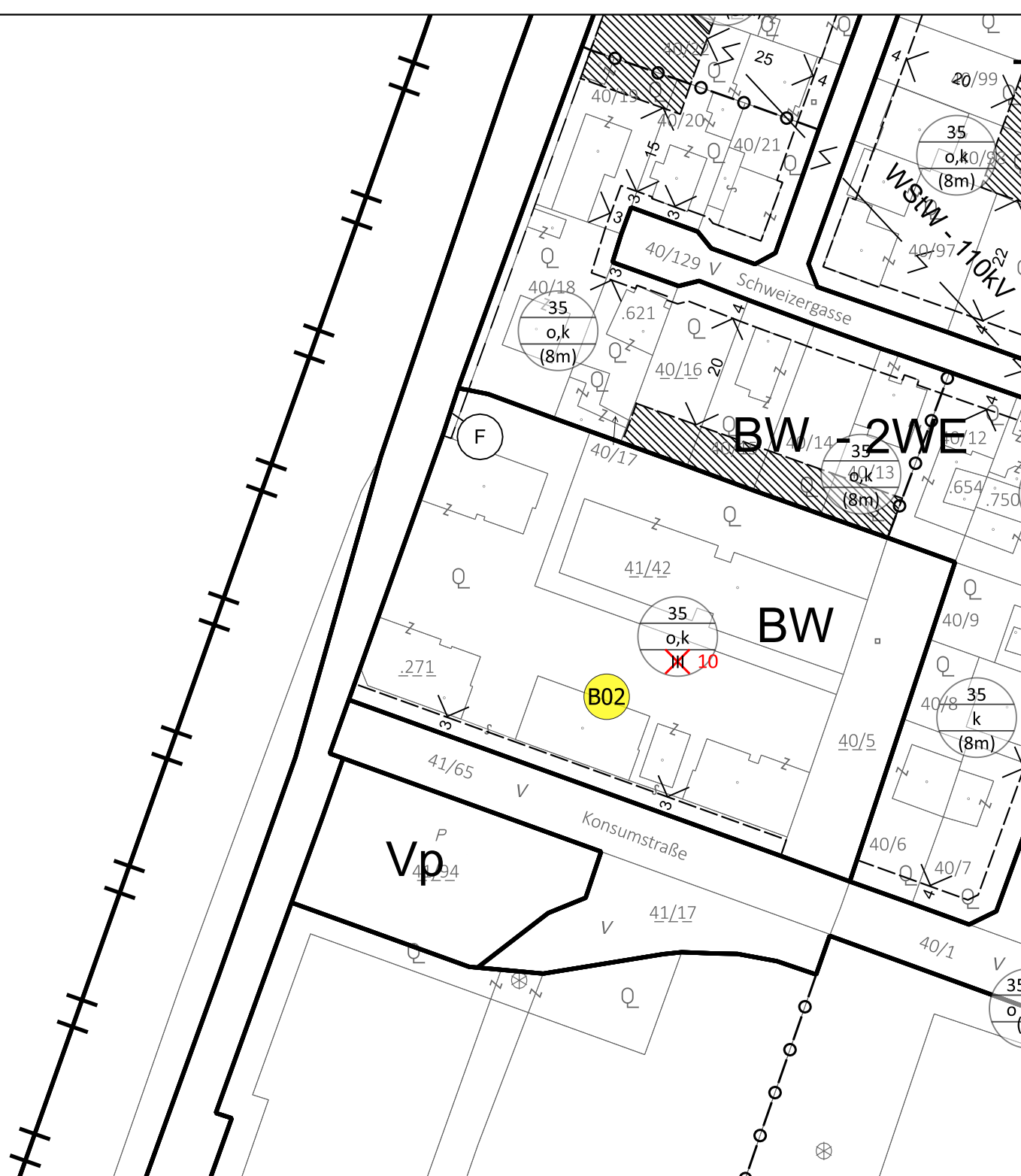
Legende:

Flächenwidmung

BW Bauland-Wohngebiet

Festlegungen des Bebauungsplans

-  Bebauungsdichte
-  Bauweise
-  höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter



M 1:1.000

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

 **raumund plan**

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsultent für
Raumplanung und Raumordnung
Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 27 01/24-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024