BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
DER MARKTGEMEINDE VÖSENDORF

Stammfassung / Änderungshinweis

- beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.03.2011 im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit der Planzahl „VÖSD–BÄ3–10648";
- formale Ergänzung im Punkt 2.7 („Freiflächen") im Zuge Änderungsverfahren zum Bebauungsplan mit der Planzahl „VÖSD-BÄ7-11195";
- Ergänzung bzw. Abänderung im Punkt 2.5 und Punkt 5. im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit der Planzahl „VÖSD-BÄ19-11945"
- Änderung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.06.2021

I. GLIEDERUNG DES ORTSGEBIETES

Die im Ortsentwicklungsplan für die Marktgemeinde Vösendorf ausgewiesene Gliederung des Ortsgebietes, insbesondere in fünf Ortszonen, ist inhaltlicher Bestandteil der Bebauungsvorschriften (Die Ortszonen sind in Beilage Plan Nr. 2 grafisch dargestellt):

Ortszone 1: das den historischen Ortskern enthaltende Ortsgebiet östlich der Autobahn A2 und südöstlich der S1, Richtung Osten bis hin zur Gemeindegrenze und zur Seeparksiedlung

Ortszone 2: das Ortsgebiet im Bereich der Shopping City-Süd und der angrenzenden Gebiete; westlich der B17 und südlich der A21

Ortszone 3: das Ortsgebiet im Bereich der Haidfeldsiedlung und der Kalesasiedlung; nordwestlich des Autobahnknotens (A2, A21) und nördlich des Marktviertels

Ortszone 4: das Ortsgebiet im Bereich der Roseggersiedlung; nordwestlich des Autobahnknotens (A2, A21) und südlich des Marktviertels

Ortszone 5: das Ortsgebiet im Bereich des Marktviertels

II. ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Bauliche Ausnutzbarkeit

1.1) Für Grundstücke in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet" und mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten" oder „maximal 3 Wohneinheiten" bzw. in der Widmungsart „Bauland-Agrargebiet" darf das Flächenausmaß von im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffenen Bauplätzen in der geschlossenen Bebauungsweise 350m² bzw. in der offenen, einseitig offenen oder gekuppelten Bebauungsweise 500m² nicht

unterschreiten. Bei „Fahnengrundstücken" gilt das Mindestmaß ohne Fahnenzufahrt.

Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter diesem Mindestmaß aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.

Für bestehende Grundstücke ist eine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen (z.B. Grundstücke im Bauland), bzw. eine Verringerung von Bauplätzen gemäß 1.1) unter die jeweilige Mindestgröße nur dann möglich, wenn diese Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

2. Ortsbild und Baukörpergestaltung

2.1) Bauwerke sind so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung harmonisch einfügen. Sinngemäß wird auf § 56 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. verwiesen.

2.2) Der höchste Punkt des Bauwerkes darf innerhalb des Bauland-Wohngebietes – sofern dieser Punkt in der Plandarstellung nicht näher definiert ist – maximal 3 Meter über der festgelegten Bebauungshöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung untergeordneter Bauteile gemäß §53 Abs 7 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. wie Wartungsstege, einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen u.dgl. zulässig.

2.3) Im Wohnbauland dürfen Nebengebäude außerhalb des gesetzlich definierten Mindestbauwichs eine maximale Firsthöhe von 4 Metern aufweisen.

2.4) Der vordere Bauwich ist frei von Bauwerken gemäß §4 Z7 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. zu belassen – ausgenommen sind Carports und Einfriedungen als baulich Anlagen – und als unversiegelte Fläche gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen sind weiters erforderliche Zufahrtsflächen, welche lediglich unbebaut zu belassen sind. Unterirdische Einbauten sind gestattet, wenn dadurch die gärtnerische Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

3. Bestimmungen über „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche"

3.1) In „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche", welche in den Plandarstellungen gesondert gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von Bauwerken ausschließlich in der Form von baulichen Anlagen gemäß §4 Z 6 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F., von Nebengebäuden gemäß §4 Z 15 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. sowie von Vorbauten gemäß §52 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 i.d.dzt.g.F. mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- die Errichtung von Abstellplätzen oder oberirdischen Garagen ist unzulässig
- die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einem Gesamtausmaß von 25 m² bebauter Fläche zulässig.

4. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge bzw. Fahrräder

4.1) Garagen in Siedlungsgebieten, die in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise errichtet sind, dürfen lediglich in einem Abstand von mindestens 5 Meter, gemessen ab der Straßenfluchtlinie, errichtet werden.

4.2) Vor Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer zur Straße hin (Straßenfluchtlinie) nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen.

4.3) Carports im vorderen Bauwich sind gestattet, sofern durch diese die freie Sicht auf die angrenzende Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt ist und sie sich im Sinne des Punktes 2.1) harmonisch in die Umgebung einfügen. Im vorderen Bauwich beträgt die maximale durch Carports überbaute Fläche 50 m².

4.4) Bei Wohngebäuden sind je neu zu errichtender Wohnung zumindest 2 Stellplätze für Personenkraftwagen verpflichtend herzustellen.

Die Baubehörde kann jedoch bei Wohngebäuden die Herstellungsverpflichtung mit zumindest einem Stellplatz für Personenkraftwagen je Wohnung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens individuell festlegen, wenn der voraussichtliche Bedarf an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge gemäß § 63 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 für das zu errichtende Wohngebäude durch ein verbindlich umzusetzendes Mobilitätskonzept samt Mobilitätsmaßnahmen geringer beurteilt wird.

Dieses Mobilitätskonzept hat folgende exemplarisch aufgelisteten Mobilitätsmaßnahmen zu umfassen:

- Car-Sharing-Stellplätze
- Erhöhter Anteil an Ladestationen für E-Fahrzeuge

- zusätzliche, ebenerdige Fahrradabstellplätze in absperrbaren Fahrradabstellräumen
- langfristige Angebote an Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für BewohnerInnen
- umfassende persönliche Mobilitätsberatung für neue BewohnerInnen

Bei der Beurteilung des voraussichtlichen Bedarfs an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ist zu berücksichtigen, in welcher Qualität das Grundstück, auf dem Wohnungen errichtet werden sollen, durch qualitätsvolle Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erschlossen und eine zweckdienliche Versorgung mit Stellplätzen im angrenzenden öffentlichen Raum vorhanden ist. Die tatsächliche Umsetzung und Aufrechterhaltung der Mobilitätsmaßnahmen müssen ausreichend und dauerhaft sichergestellt sein sowie in Fünf-Jahresschritten der jeweilige Stand der Baubehörde vorgelegt werden.

Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für neu geschaffene Wohneinheiten, die bestehenden Wohneinheiten werden davon nicht betroffen.

Abweichend davon ist bei Errichtung (Vergrößerung oder Verwendungszweckänderung) von Wohngebäuden auf der Fläche der Grundstücke Nrn. 950/1, 950/3, 958/1 und 959/1 pro 50m^2 Wohnnutzfläche dieser errichteten (vergrößerten oder im Verwendungszweck geänderten) Wohngebäude zumindest ein Stellplatz zu errichten, wobei jedoch mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten ist. Für die Berechnung der Wohnnutzfläche zählt dabei nur die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. In die Berechnung der Wohnnutzfläche sind Flächen für Keller- und Dachbodenräume, Gartenflächen und Außenanlagen, KFZ-Abstellplätze, Treppen, Verkehrsflächen, Balkone, Terrassen, Veranden, Loggien, Passagen, Galerien und generell Flächen für alle allgemeinen Teile eines Wohngebäudes, wie beispielsweise für Hausbetreuerwohnung, Heizräume, Garagen, Waschküchen, Trockenräume, Fahrradabstellraum, Abstellräume für Kinderwagen und Flächen für die Unterbringung der allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen sowie Flächen für Allgemeinräume für die künftigen Bewohnen, wie Gemeinschaftsräume, Partyräume, Werkstatt, Freizeiträume nicht einzubeziehen.

4.5) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind bis zu einer Anzahl von vier Wohneinheiten zwei Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit verpflichtend herzustellen. Ab einer Anzahl von fünf Wohneinheiten ist für die gesamte errichtete Wohnnutzfläche pro 30 m² Wohnnutzfläche je ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

4.6) Im Wohnbauland sind, ausgenommen zur Schaffung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, nur eine PKW-Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 6 Meter zulässig.

4.7) Pro fünf oberirdischen PKW-Stellplätzen ist je ein Baum im Bereich der Abstellanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Einfriedungen

5.1) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen nicht als Mauern oder undurchsichtige Zäune ausgeführt werden. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen sowie das dichte Aneinandersetzen von Holzlatten ist nicht zulässig, wobei der für den Betrachter vom Straßenraum aus wahrnehmbare Abstand der Latten zueinander mindestens der Lattenbreite zu entsprechen hat.

5.2) Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen inklusive Sockel an oder gegen Straßenfluchtlinien beträgt 1,70 Meter (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut), wobei die maximale Sockelhöhe 50 Zentimeter beträgt.

5.3) Einfriedungen entlang von seitlichen oder hinteren Grundgrenzen, welche bauliche Anlagen darstellen, sind bis zu einer Höhe von 1,70 Meter zulässig.

5.4) Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen niedrig zu halten, wobei die Höhe der Stützmauer 1,50 Meter nicht überschreiten darf.

6. Gestalten des Geländes auf Bauplätzen

6.1) Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind nur insoweit zulässig, wenn durch sie die wesentlichen grundstücksspezifischen topographischen Merkmale (z.B. Böschungskanten, Geländeeinschnitte, etc.) in ihrer landschaftsbild- und naturraumprägenden Eigenart erhalten bleiben.

7. Freiflächen

7.1) Freiflächen im Bauland mit der Bezeichnung „F1" sind unter Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild mit klimaangepasster Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten. Bepflanzungen sind so auszuführen, dass sie maßstabsgebendes Element des davon betroffenen Orts- und Landschaftsbildes im Hinblick auf die Baumassen und den unbebauten Grundstücksflächenanteil sind.

7.2) Freiflächen im Bauland mit der Bezeichnung „F2"-müssen derart mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, dass sie ihre Funktion „Schutzbepflanzung" im Sinne von Immissionsfilterung und Sichtkulisse erfüllen.

8. Werbeanlagen (wie z.B. Plakatwände, Werbetürme, Rolling Boards u.ä.)

8.1) In dem gemäß Beilage Plan Nr.1 dargestellten Bereich gilt ein Verbot für die Errichtung von Werbeanlagen (wie z.B. Plakatwände, Werbetürme, Rolling Boards u.ä.). Die Errichtung kann in Ausnahmefällen (Eigenwerbung für Standortbetriebe) und im Bereich von Baustellen während der Baudauer gewährt werden.

8.2) Im Außenbereich montierte, freistehende, säulenförmig aufragende Werbeanlagen („Werbepylonen") sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter ab Bezugsniveau gemäß § 30 Abs 2 Z 16 NÖ ROG 2014 i.d.dzt.g.F. gestattet. Ausgenommen davon sind „Werbepylonen", die in Ortszone 2 errichtet werden.

9. Transportable Anlagen

9.1) Das über einen Zeitraum von 5 Tagen hinausgehende Aufstellen von Mobilheimen, Wohnwagen, Campinganlagen sowie das Abstellen von Autowracks u.dgl. im Grünland (z.B. Grünland-Kleingartenanlage) und im Bauland ist nicht gestattet.

10. Mikroklima / Versickerung von Niederschlagswasser

10.1) Ab einem Ausmaß von 3 oberirdischen privaten PKW-Stellplätzen pro Grundstück sind diese in ihrer Gesamtheit zu begrünen und versickerungsfähig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) und diese Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind verpflichtend herzustellende Behindertenstellplätze.

10.2) In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet", „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung", „Bauland-Kerngebiet", „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung" und „Bauland-Agrargebiet" – sind Grundstücke im Neubaufall für die Versickerung von Niederschlagswasser zumindest zu 25% unversiegelt zu belassen. Diese unversiegelten Flächen sind frei von Unterbauung zu halten und entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Falle von Zu- oder Umbauten von bereits vor 1. März 2021 bestehenden und bewilligten Hauptgebäuden gilt ein Wert von 10%.

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

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

III. SPEZIELLE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Schallschutzmaßnahmen

1.1) Für den Standort „Bauland-Sondergebiet-Hotel" im zentralen Bereich der Ortszone 2 (SCS) wird ein erhöhter Lärmschutz für die Außenwände von Gebäuden vorgeschriebenen, sodass jenes Lärmausmaß kompensiert wird, welches 60dBA bei Tag und 50dBA bei Nacht überschreitet.

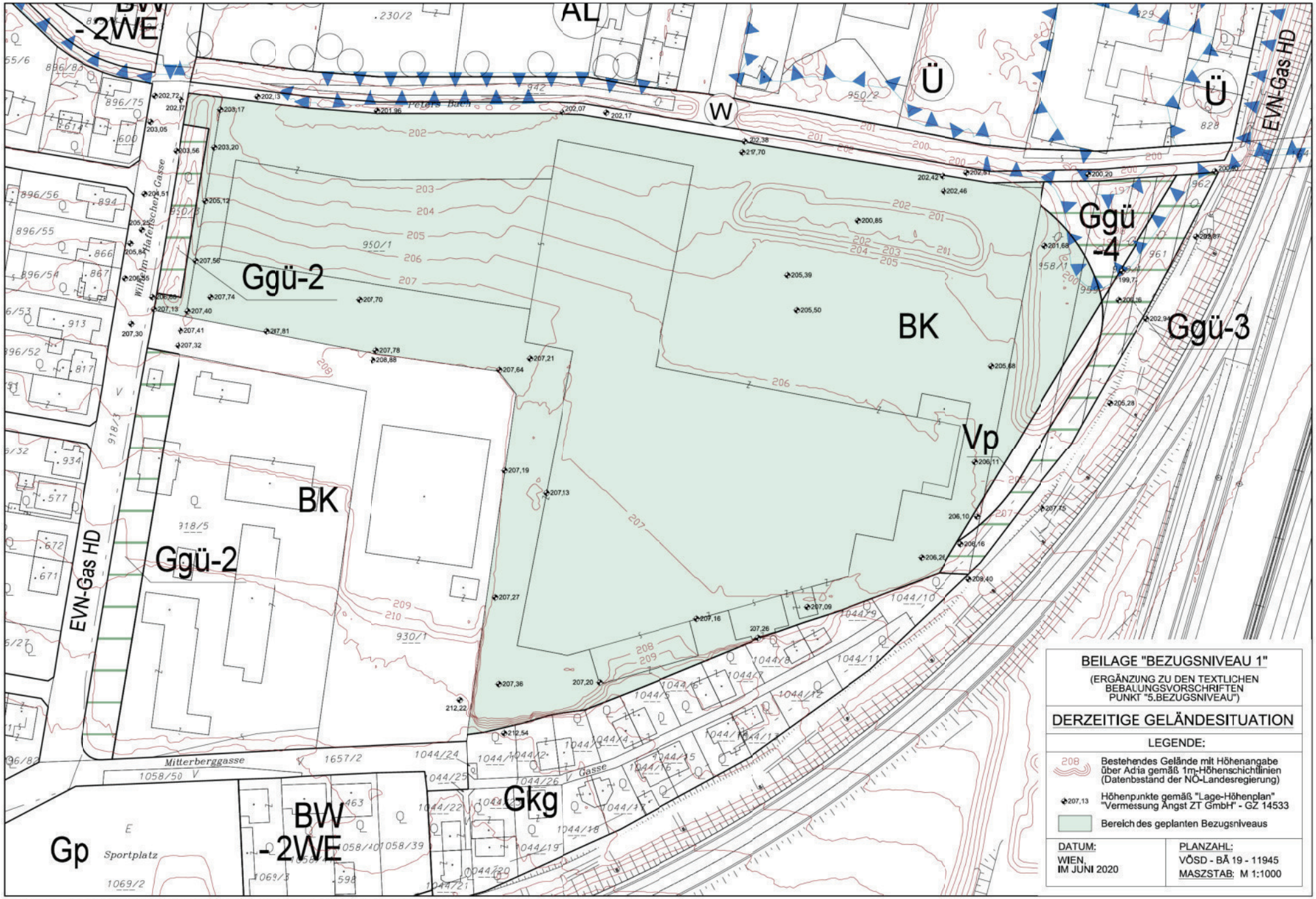
2. Bezugsniveau

2.1) Im Bebauungsplan ist im Bereich der Parzellen 950/1, 950/3, 958/1 und 959/1 der Geltungsbereich eines Bezugsniveaus festgelegt, das von dem in der Natur bestehendem abweicht.

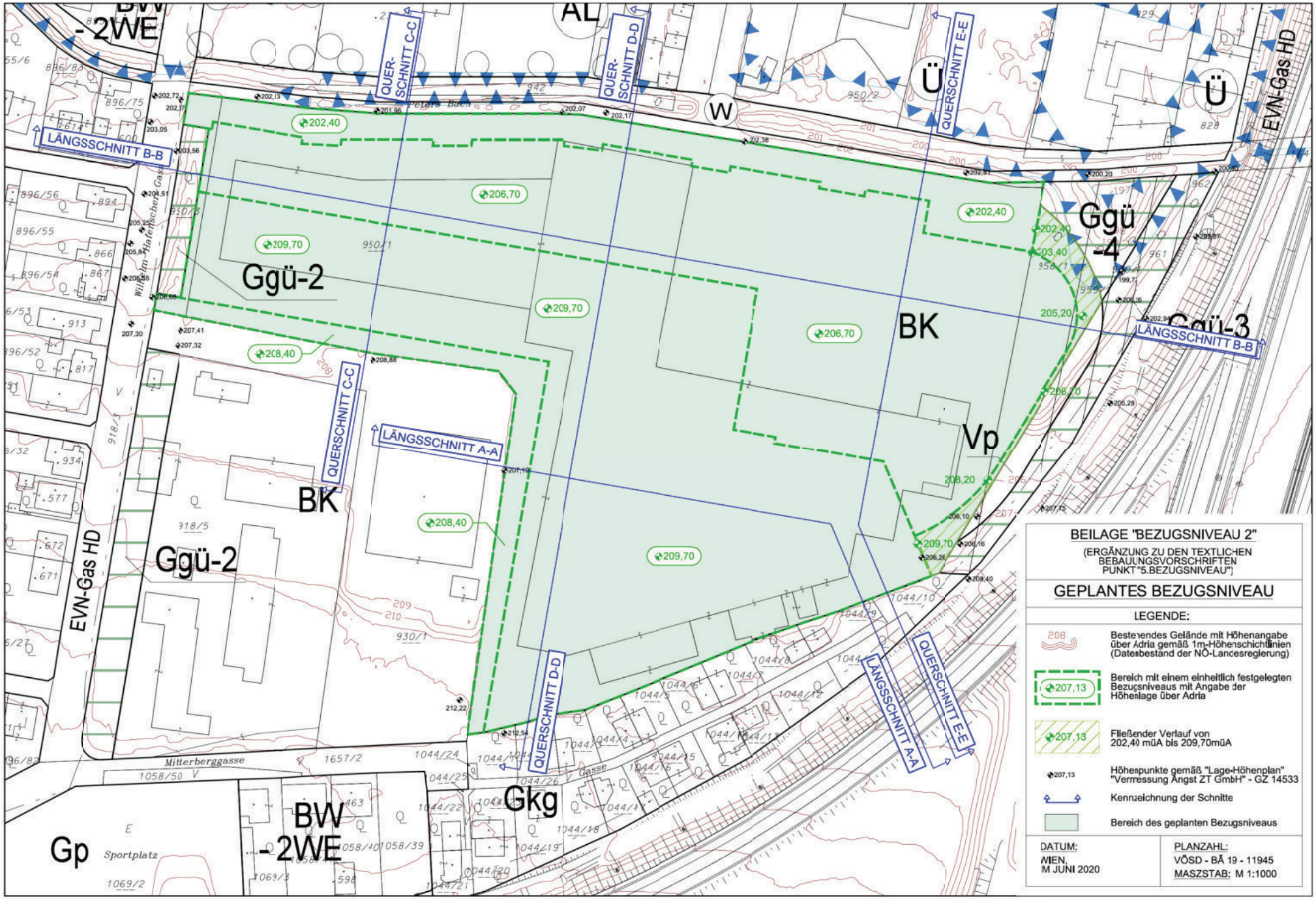
Zur besseren Lesbarkeit wird das in vier Stufen von 209.7m ü.A. bis 202,4m ü.A. abgetreppte Bezugsniveau in den Beilagen „Bezugsniveau 1, 2 und 3" im Detail und auch in Schnitten dargestellt.

2.2) Um eine barrierefreie Erschließung der Grünbereiche zu ermöglichen, soll für die Errichtung von Rampen und Stiegen im Außenbereich die Begrenzung der Unterschreitungsmöglichkeit des Bezugsniveaus von 1,5m im Abstand von bis zu 3m zu Gebäudefronten aufgehoben werden.

BS - Tierschutzhaus
Gsp Liesenhofer Straße
BB - A
B-EZ
BW - A
BK - A
BVI - A
Gsp
Gsp
Gsp



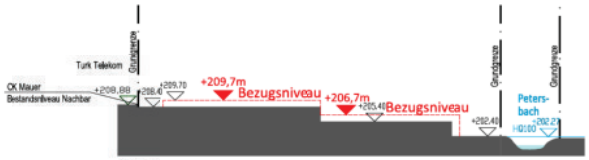
Voesd_bae_19_11945_derzeitiges_Geländesituation_03_pd.dgn Default 09.06.2020 17:19:54 Planungsbüro DI SIEGL



Voesd_bae_19_11945_geplantes Bezugsniveau_01_pd.dgn Default 09.06.2021 17:16:58 Planungsbüro DI SIEGL

LÄNGSSCHNITT B-B

LÄNGSSCHNITT A-A



QUERSCHNITT C-C

QUERSCHNITT E-E

QUERSCHNITT D-D

BEILAGE "BEZUGSNIVEAU 3"

(ERGÄNZUNG ZU DEN TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN PUNKT "5.BEZUGSNIVEAU")

SCHNITTE

SCHNITTFÜHRUNG SIEHE BEILAGE "BEZUGSNIVEAU 2"

LEGENDE:

GEPLANTES BEZUGSNIVEAU

ENDGÜLTIGES GELÄNDENIVEAU NACH BEBAUUNG

MASZSTAB: M 1 : 1.000

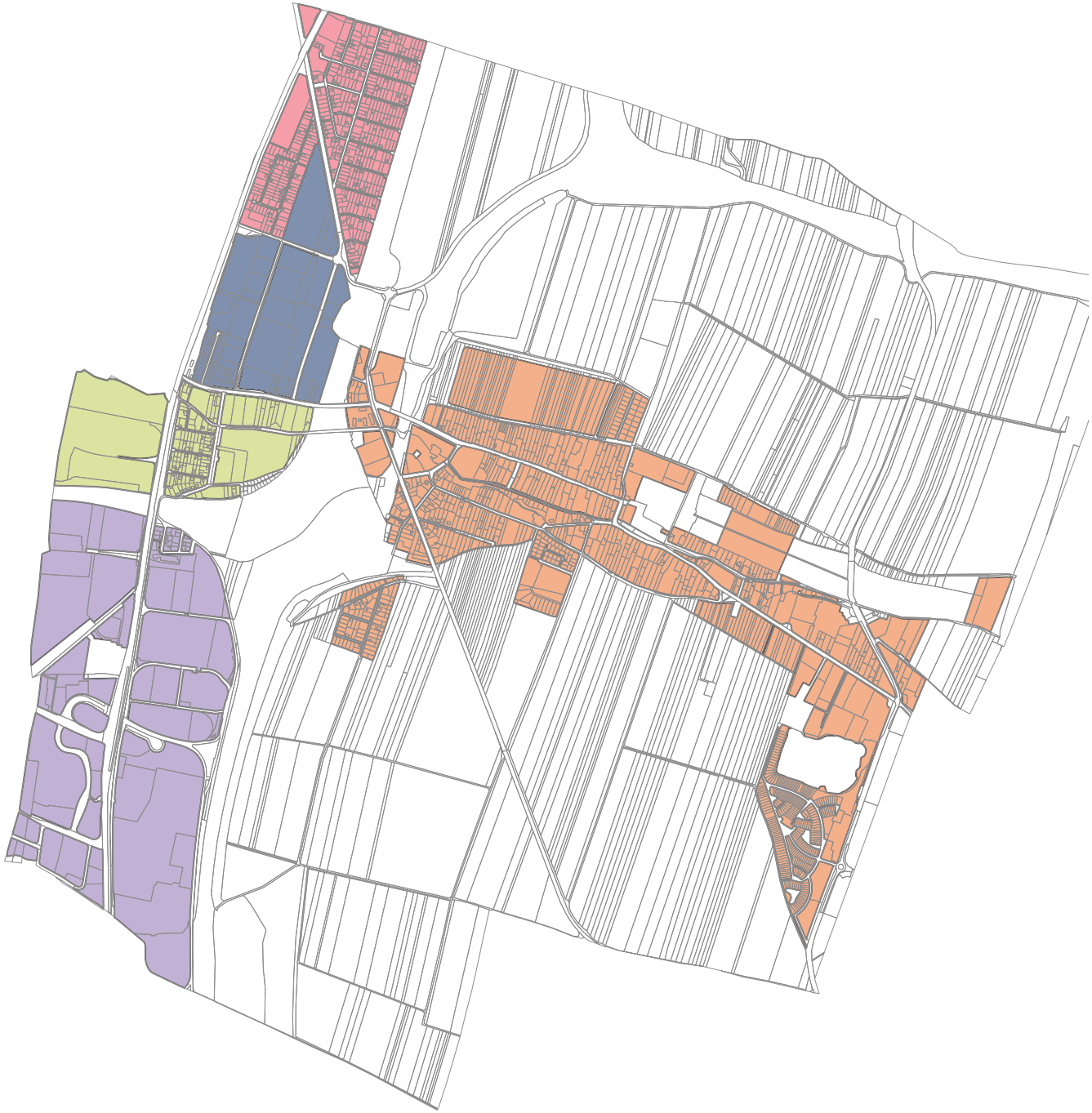
0 m 10 m 25 m 50 m

DATUM:	PLANZAHL:
WIEN, IM JUNI 2020	VÖSD - BÄ 19 - 11945

Marktgemeinde Vösendorf

Beilage zum Bebauungsplan

Beilage 2 -Ortszonen



Legende:

- Ortszone 1
- Ortszone 2
- Ortszone 3
- Ortszone 4
- Ortszone 5

maßstabslos

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

raum und plan

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung
Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden
GZ: 2331 07 03/21-BP

Bad Vöslau, im März 2021