

sich an dem nördlich situierten Wohngebäude auf der Parzelle 1916/2 orientieren und 1 m westlich der Gebäudekante verlaufen soll.

4.1.2 Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan hat als einen Pflichtinhalt die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe vorzuschreiben. Die Bauklasse wird dabei lt. NÖ Raumordnungsgesetz in mehreren Stufen, beginnend mit Bauklasse I (bis 5 m) festgelegt. Die nächstfolgende Bauklasse würde eine Bebauung mit einer Höhe zwischen 5 und 8 m vorschreiben. Es dürfte auch die Bebauungshöhe mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden, z. B. I/II (für eine Bebauungshöhe bis 8 m).

Im gegenständlichen Fall zeigt die Grundlagenforschung eine durchgehend 1- bis 2-geschoßige Bebauung. Um den Charakter des Ortes zu erhalten, soll in diesem Bereich eine dreigeschoßige Bebauung verhindert werden. Laut NÖ ROG 2014 ermöglichen Bauklassen grundsätzlich ein zusätzliches, über die Zahl der jeweils festgelegten Bauklasse hinausgehendes Geschoß, so wäre im Falle der Festlegung der Bauklassen I, II eine dreigeschoßige Bebauung möglich.

Um dies zu verhindern wird die Gebäudehöhe für Hauptschauseiten mit 7 m festgelegt und der oberste Abschluss des Daches darf diese Höhe um 1,5 m überragen.

4.1.3 Bebauungsdichte

Die durchschnittliche Bebauungsdichte weicht bei der landwirtschaftlich geprägten Bebauung von der Dichte bei einer reinen Wohnbebauung ab. Bei der Gebäudestruktur parallel zur Erdölstraße, bei der sowohl Wohngebäude als auch landwirtschaftlich geprägten Betriebsgebäude (Ställe, Einstellschuppen, Hallen, usw.) situiert sind liegt die überbaute Fläche über 60%, bei Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung bei etwa 35 %.

Nachdem im Planungsgebiet eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll wird eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt.

4.1.4 Geländeniveau / Bezugsniveau

Hinsichtlich des Geländeniveaus bestehen keine gesonderten Regelungserfordernisse. Auch die Festlegung eines Bezugsniveaus erscheint nicht erforderlich.

4.1.5 Bebauungsweisen

Aufbauend auf dem Ergebnis der Grundlagenforschung, das aufzeigt, dass im Untersuchungsbereich überwiegend die geschlossene Bebauungsweise anzutreffen ist, soll der Bebauungsplan dies entsprechend widerspiegeln, somit die geschlossene Bebauungsweise entlang der Bahnstraße ausgewiesen werden.

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen, bzw. bis zu einer Baufuchtlinie oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z. 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (Abgrenzung von Baulandbereichen mit unterschiedlichen Bebauungsfestlegungen) (Definition der geschlossenen Bebauungsweise nach § 32 Abs. 1 Z. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014).

Nachdem im östlichen Bereich keine weitere Erschließungsstraße geplant ist und die Zufahrt über die bestehenden Straßen erfolgen soll, wird im hinteren Bereich die offene Bauungsweise festgelegt.

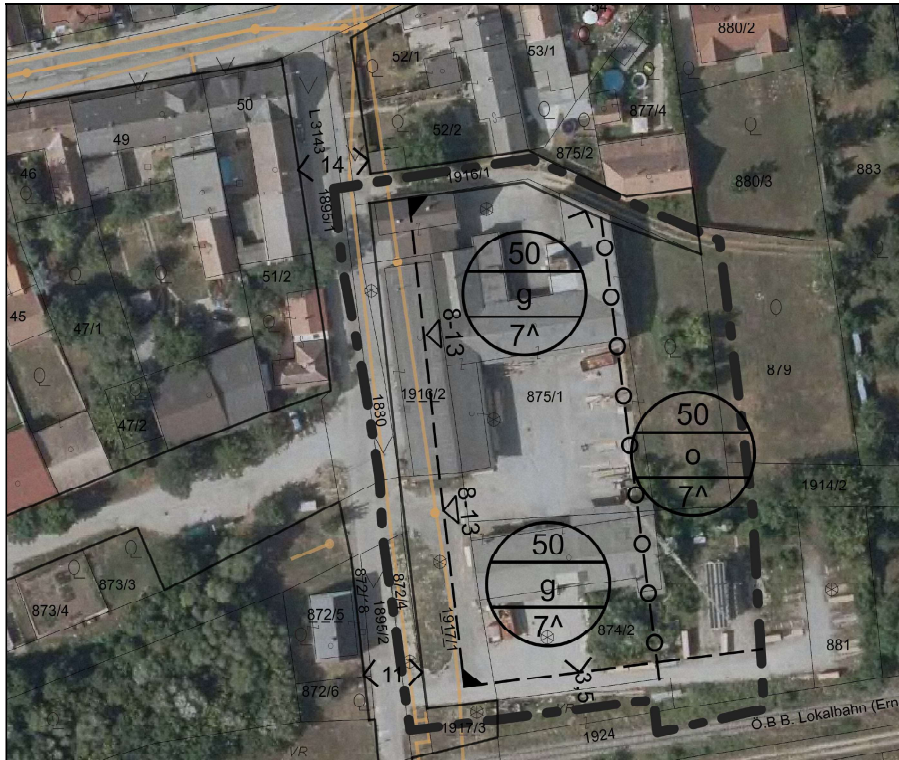
4.1.6 Bauflichtlinien / Anbauverpflichtung

Die Gebäudevorderkanten sind im Untersuchungsbereich großteils direkt an der Straßenfluchtlinie angeordnet. Es bestehen somit keine vorderen Bauwiche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll abweichend davon die vordere Bauflichtlinie in einem Mindestabstand von 8 m festgelegt werden, wobei der maximale Abstand der Gebäudevorderkanten von 13 m nicht überschritten werden darf.

Diese Festlegung ergibt sich aus der Tatsache, dass sich im vorderen Bereich der Grundstücke, nahezu parallel zur Bahnstraße der zur südlich gelegenen Kläranlage führende Hauptstrang des Kanalnetzes verläuft. Ursprünglich hat sich in diesem Bereich ein Graben befunden, der verrohrt, die Fläche zu späteren Zeiten an den Anrainer verkauft und danach teilweise überbaut wurde.

Abbildung 10: Kanalstränge im Bereich des Planungsgebietes



4.2 Zusätzliche, textliche Bebauungsvorschriften

Zusätzliche, textliche Bebauungsvorschriften erscheinen nicht erforderlich. Es werden daher im Verordnungstext zu diesem Bebauungsplan keine weiteren Bestimmungen vorgesehen.

Stillfried, im Oktober 2022


Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Ingenieurkonsultantin für Raumplanung und Raumordnung