

Marktgemeinde Wiener Neudorf
BEBAUNGSVORSCHRIFTEN ~~2019~~ 2023
(Bebauungsplan Änderung 2019-2 2023)
In der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom.....

§ 1

Aufgrund der Bestimmungen des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der bestehende Bebauungsplan der **Marktgemeinde Wiener Neudorf** hinsichtlich der Plandarstellung und hinsichtlich der Bebauungsvorschriften durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan (Plandarstellung als digitale Neudarstellung samt Bebauungsvorschriften) ersetzt.

§ 2

Geltungsbereich:

Laut eingetragener Abgrenzung des Bauungsplanes auf den Planblättern 8/1, 8/3, 16/1, 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt.

§ 3

BEBAUNGSVORSCHRIFTEN

**für das Bauland – Kern- und Wohngebiet bzw. mit dem Zusatz maximal 2
~~od. 3~~ Wohneinheiten bzw. Bauland – Kerngebiet ohne Wohnnutzung und
Bauland – Kerngebiet - Handelseinrichtungen**

I.) GRUNDSTÜCKSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m² zu betragen.
- 1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)

1.3 Fahnen- und Grundstücke mit Fahr- u. Leitungsrecht:

- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
- Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- u. Leitungsrecht für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m² für die Grundstücksfläche ohne der Fläche des Fahr- u. Leitungsrechtes.

II.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 2 Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten. Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.

III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten.
- 3.2 Die Zufahrt zu Kleingarage darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß, wenn ein Stellplatz errichtet wird.

IV. SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 4.1 Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Diese Festlegung (der 1,5 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. einen Stellplatz), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das entsprechend verbindlich umgesetzt wird, diese Wohneinheiten nicht im Eigentum vergeben werden, keine exklusive Parkplatznutzung gegeben ist und die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit im Mittelwert 55 m² nicht übersteigt. Die reduzierte Pkw-Stellplatzregelung kann nur zur Anwendung kommen, wenn folgende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen errichtet werden:
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 5 Arbeitsplätze

- 4.2 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 4.3 Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht:
Die im Planteil (Bebauungsplan) als schraffierte Fläche gekennzeichnet ist kann mit einem Vordach im vorderen Bauwich in einer Höhe von 12 bis 14,5 m und einer Breite von 4 m überbaut werden.

§ 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland – Betriebsgebiet

VI.) GRUNDSTÜCKSBEOGENE VORSCHRIFTEN **(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)**

- § 1.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m² nicht unterschreiten.
- § 1.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.500 m² nicht unterschreiten.
- § 1.3 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m² nicht unterschreiten.
- § 1.4 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m² nicht unterschreiten.

VII.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- § 2.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.
- § 2.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

VIII III.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

7. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

§ 5

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet

VIII I.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

8. Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

IX II.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

9. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

§ 6

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Altortgebiet

I.) GELTUNGSBEREICH UND ZIELSETZUNG

Der im Bebauungsplan als Altort festgelegte Bereich hat ein historisch gewachsenes Erscheinungsbild, das durch charakteristische Gebäude und Gebäudestellungen geprägt wird (siehe **ANHANG 1 – ALTORTGEBIET Prägende Strukturen der Bestandsgebäude, der Bestandteil dieser Verordnung ist**). Dieses Ensemble ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Bauwerke an die prägenden Strukturen der benachbarten Bestandsgebäude anzupassen.

II.) PRÄGENDE STRUKTUREN DER BESTANDSGEBÄUDE (vgl. ANHANG 1)

2.1 Objekte unter Denkmalschutz

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

2.2 Schutzwürdige Objekte

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

2.3 Bedeutsame Objekte

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung.

2.4 Sonstige Objekte (Bestandsobjekte, die das Altortgebiet mitbegrenzen)

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte, die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke.

III.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3.1 Anordnung von Gebäuden und Gebäudehöhe

Werden auf einem Bauplatz mehrere Gebäude bzw. neue Zubauten errichtet, dann darf das hintere Gebäude bzw. der neue Gebäudeteil die festgelegte Gebäudehöhe nur so weit ausnutzen, dass es zu keiner Überragung des straßenseitigen Gebäudes kommt.

3.2 Dächer, Energiegewinnungsanlagen, Nebengebäude, Gestaltung des Erdgeschoßes, Werbung

3.2.1 Jedes Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, hat in diesem Bereich ein Steildach mit einer Dachneigung von mehr als 30° auszuführen. Bei einer Giebelstellung zum öffentlichen Raum ist zusätzlich auf eine symmetrische Ausgestaltung des Daches zu achten.

3.2.2 Straßenseitige Dachausklappungen (Gaupen) und Einschnitte (Dachterrassen) sind in einer Länge von 2 bis 3 m zulässig, wenn die Traufe durchgängig erhalten bleibt und das Gesamtbild des Gebäudes, die Dachform, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.

3.3.3 Flächige Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen, Verkehrsflächen hin in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen, sodass diese parallel zur Dachneigung montiert werden. Aufgeständerte Konstruktionen auf Dächern sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Dies gilt auch sinngemäß für Garagen und Nebengebäude.

- 3.3.4 Wärmepumpen, Klimaanlage, sonstige Photovoltaikanlagen, die nicht auf Dächern errichtet sind, Satelliten- und Windkraftanlagen dürfen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein. Daraus ergibt sich, dass diese Anlagen auch im vorderen Bauwich nicht zulässig sind.
- 3.3.5 Bei jedem Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, sind im Erdgeschoß, entsprechend den Gebäudeproportionen, sowie der Nutzung (z.B. Geschäft od. Lokal) Türen und Fenster anzuordnen.
Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge dürfen **nicht** im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angeordnet werden.
Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.
- 3.3.6 Die Verwendung von Werbeflächen am Gebäude bzw. auch von Brandwänden ist für den Betrieb, der auf dem Grundstück sein Geschäft betreibt, möglich. Das Anbringen von betriebsfremden Werbeflächen an Gebäuden od. Einfriedungen ist untersagt.

IV.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 1,70 m inkl. maximal 50 cm hohen Sockelmauern errichtet werden.

Plakatwände als Einfriedungen sind verboten.

Bestehende historische Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks, die im Anhang angeführt sind, sind in der strukturierten, gestalteten Gliederung zu erhalten und können gegebenenfalls ergänzt werden.

Weiters sind Mauern in der geschlossenen Bebauungsweise zur Erreichung des geschlossenen Charakters in einer maximalen Höhe von 2,50 m zum öffentlichen Gut möglich.

Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichem Gut sind untersagt.

Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt. Die Einfriedung muss 50 % horizontal offen gestaltet werden.

§ 7

FREIFLÄCHEN

- F1** - Parkähnliche Ausgestaltung,
- durchgehender Erdwall bis zu einer Höhe von 3 m und
- Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von 7 – 8 m.
- F4 2** Die Freifläche ~~auf der Parzelle 228/1~~ ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F3** Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dabei ist auf die Versickerung von Niederschlagswässern Rücksicht zu nehmen.

- F4** Die Freifläche (im Bereich der Palmersstraße) mit der Breite von 2,5 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn als Allee zu bepflanzen und zu pflegen.
- F5** Die Freifläche in der Tiefe von 10 m soll als Platz um das Denkmal parkähnliche ausgestaltet werden.
 - Das im Bebauungsplan festgelegte Einfriedungsgebot auf der Parzelle 432/323 ist als 2 m hohe Ziegelmauer auszuführen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Der gesamte Platzbereich, der sich auf der Parzelle 432/323 befindet, ist vom Eigentümer zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F6** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F7** Die Freifläche ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F8** Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F9** Die Freifläche ist als Parkfläche zu erhalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F10** Die Freifläche ist als Parkfläche zu gestalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F11** Die Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- F12** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn alleeartig zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F13** Im Bereich der Freifläche F13 ist die Schutzpflanzung als Ersatz für die Windschutzgürtel laut dem Bescheid der Forstbehörde im Flächenverhältnis 1:3 beginnend vom Westen aufzuforsten. Der Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

§ 4-8

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

§ 5-9

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

Der Bürgermeister

ANHANG 1 - ALTORTGEBIET: Prägende Strukturen der Bestandsgebäude
Beilage: **ANHANG 2** - 3 Pläne mit der Plannr. VO/1, VO/2 u. VO/3

ANHANG 1 - ALTORTGEBIET Prägende Strukturen der Bestandsgebäude

Dieser Anhang 1 ist Teil der Verordnung vom:

Objekte unter Denkmalschutz



Adresse: Rathausplatz 1 u. 2

Parz: .90 u. 91

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (altes Rathaus)



Adresse: Wienerstraße 15

Parz: .100

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (Pfarrhof)



Adresse: Wienerstraße

Parz: .102

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz (Kirche Maria Schnee)



Adresse: Kirche der Schwestern vom guten Hirten

Parz: 814/6

Bewertung: Objekt unter Denkmalschutz

Schutzwürdige Objekte



Adresse: Laxenburgerstraße 42

Parz. 180/3

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt (baugeschichtliche u. künstlerische Bedeutung)



Adresse: Klostermauer (Fußgängereingang vis a vis Schloßmühlgasse)

Parz: 814/1

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt



Adresse: Klostermauer (Fußgängereingang Innenansicht)

Parz: 814/1

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt



Adresse: Megazzihaus

Parz: 814/7

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt



Adresse: Schloßmühlplatz 1

Parz: 814/2

Bewertung: Schutzwürdiges Objekt

Bedeutsame Objekte



Adresse: Rathausplatz 4

Parz: .80

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion, Kubatur, Walmdach, Rauchfänge)



Adresse: Rathausplatz 4

Parz: .80

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion, Kubatur, Walmdach, Fassadengestaltung, Fensterformen)



Adresse: Rathausgasse 4

Parz: .88

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform, Fassade, Fenster, Dachaufbauten)



Adresse: Wienerstraße 10

Parz: .138

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fasadengestaltung, Fenster, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 5

Parz: .3

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 7

Parz: .5

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Krüppelwalmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 11

Parz: .6

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 13

Parz: 865

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 15

Parz: 864

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 17

Parz: .9

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Krüppelwalmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 19

Parz: .10

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 23

Parz: 853/4

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Walmdach, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 27

Parz: .14

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 31

Parz: .16

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 33

Parz: .17

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 35

Parz: 838/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, gut angeglichen an Parkstraße 33, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 37

Parz: .19

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 41

Parz: .21

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Fassadengestaltung, Fenster, Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 43

Parz: .22

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform – Satteldach mit Traufe zum Straßenraum)



Adresse: Parkstraße 47

Parz: 825/2

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Dachform – Giebel zum Straßenraum, Proportion u. Kubatur zum öffentlichen Raum)



Adresse: Parkstraße 57

Parz: .28

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion u. Kubatur in den öffentlichen Raum gut eingebunden)



Adresse: Parkstraße 59

Parz: .29, 819/3

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Proportion u. Kubatur in den öffentlichen Raum gut eingebunden)



Adresse: Laxenburgerstraße 11

Parz. 801

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform, Fenster)



Adresse: Laxenburgerstraße 15

Parz. 52

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum)



Adresse: Wehrgasse 4

Parz. .48/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Fenster, Dachform)



Adresse: Wehrgasse 8

Parz. .46

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform, Rauchfänge)



Adresse: Wehrgasse 14

Parz. 806

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Lage zum Straßenraum, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 4

Parz. .71

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Situierung zum Straßenraum)



Adresse: Laxenburgerstraße 10

Parz. 68/2

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung)



Adresse: Laxenburgerstraße 12

Parz. 128/1

Bewertung: Bedeutsame Objekte (Situierung zum Straßenraum, Charakteristische Fassadengestaltung, Proportion u. Kubatur, Dachformen u. Rauchfänge)



Adresse: Laxenburgerstraße 16 und 18

Parz. .66 u. .65

Bewertung: Bedeutsame Objekte (Situierung zum Straßenraum, Charakteristische Fassadengestaltung, Proportion u. Kubatur, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 22

Parz. .63

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung)



Adresse: Laxenburgerstraße 30

Parz. .59

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung, Dachform)



Adresse: Laxenburgerstraße 38

Parz. .55/1

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Charakteristische Fassadengestaltung, Holzkniestock Dachform)



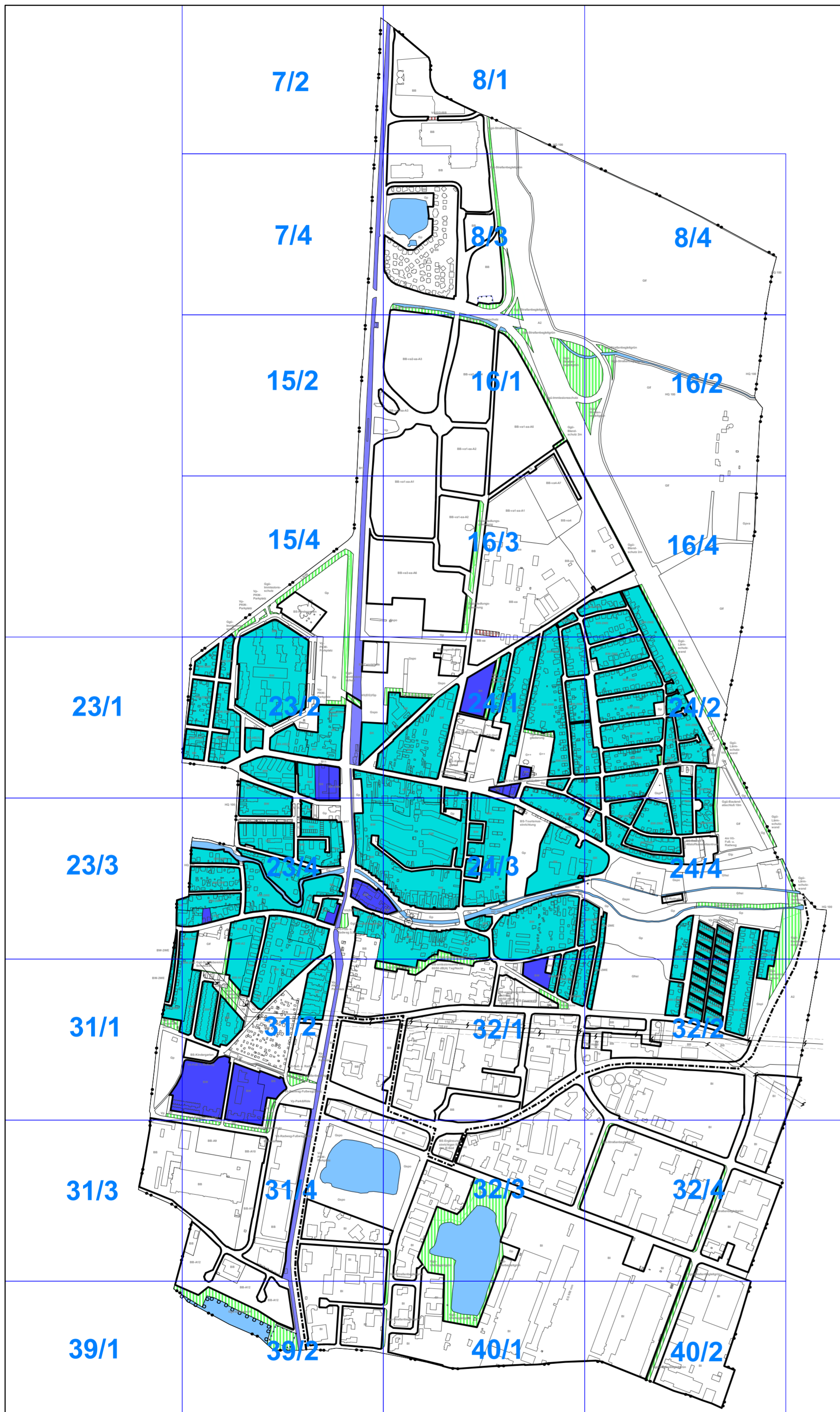
Adresse: Schloßmühlplatz 3

Parz: 814/5

Bewertung: Bedeutsames Objekt (Situierung zu anderen Gebäuden, Innenhof)

Übersichtsplan über die Geltungsbereiche, wo bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten, pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen sind dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:

Plannr. VO/1



LEGENDE:
Geltungsbereiche, wo bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten, pro Wohneinheit

- mindestens 2 Pkw-Stellplätze
- mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze

auf Eigengrund vorzusehen sind.

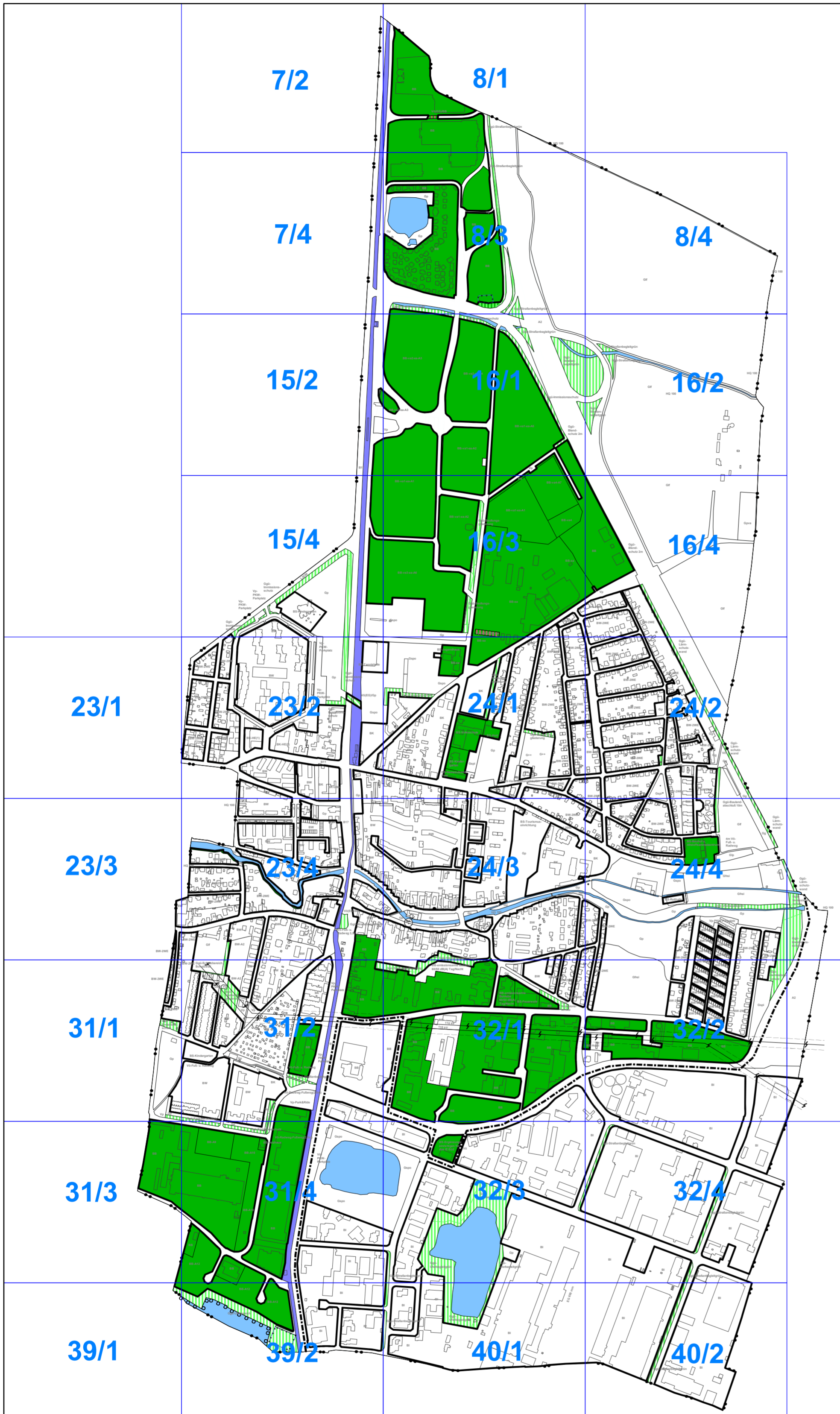
Maßstab: 1 : 10.000

Ä 2023-1: Wien, am 18. 08. 2023

Plannr. VO/1

Planverfasser: Technisches Büro f.
Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at

--- Abgrenzung des Bebauungsplanes
Stand Ä2019-2



LEGENDE:
Geltungsbereiche, wo über

die festgelegten Baufluchtlinien nach §31, Abs. 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F.

nicht hinausgebaut werden darf.

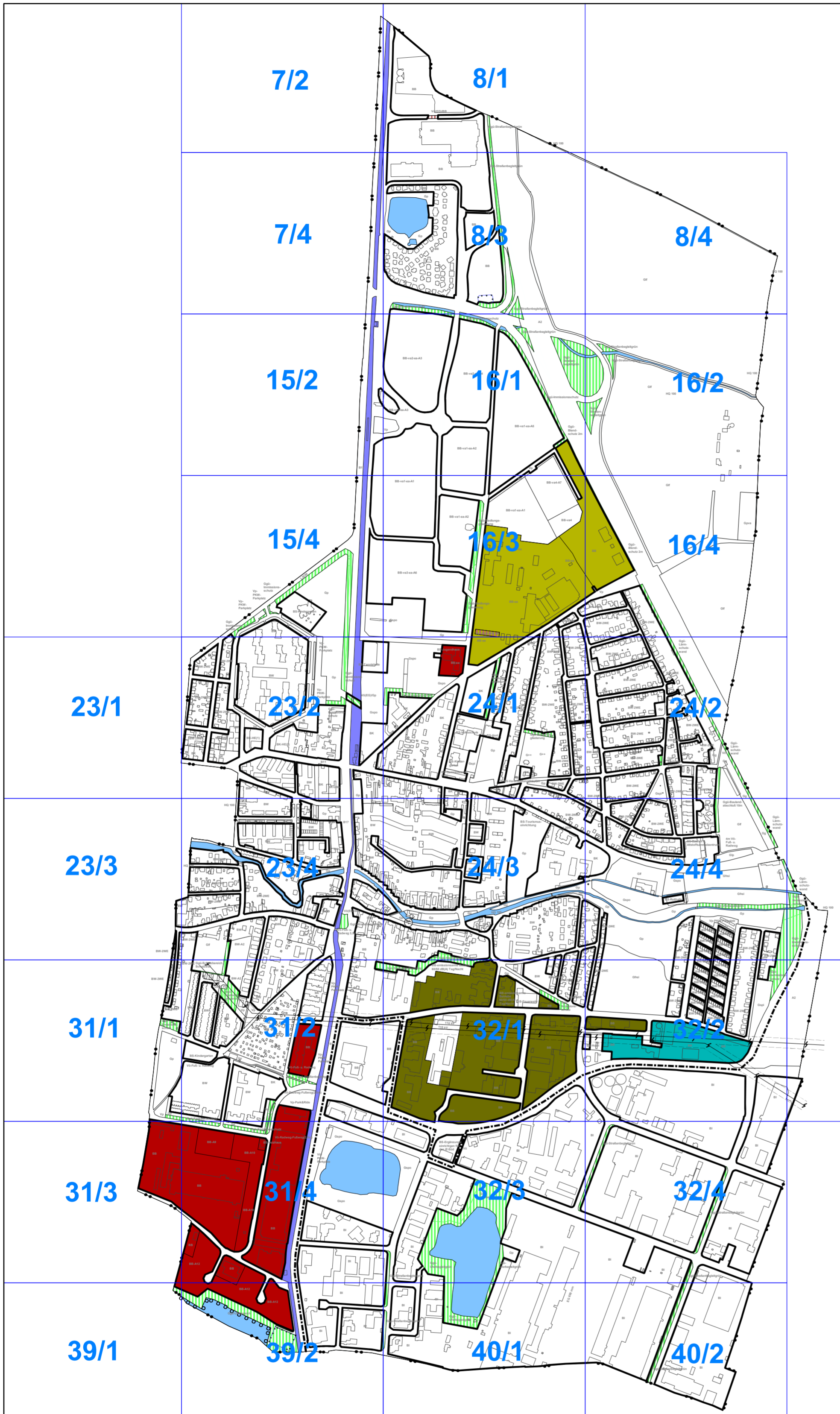
Abgrenzung des Bebauungsplanes Stand Ä2019-2

Maßstab: 1 : 10.000

Ä 2023-1: Wien, am 18. 08. 2023

Plannr. VO/2

Planverfasser: Technisches Büro f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at



LEGENDE:
Geltungsbereich der grundstücksbezogenen Vorschriften
für das Bauland - Betriebsgebiet:
Die Mindestgröße neu zu schaffender Bauplätze darf

Maßstab: 1 : 10.000

Ä 2023-1: Wien, am 18. 08. 2023

Plannr. VO/3

Planverfasser: Technisches Büro f.
Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: friedmann-aujesky@aon.at

- 1.000m²
- 1.500m²
- 2.000m²
- 3.000m²

nicht unterschreiten.

Abgrenzung des Bebauungsplanes
Stand Ä2019-2