

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Wien, am 25. 6. 2012
g : AA-zusammenspiel aller Teilbebauungspläne-Ä2012-1

Betrifft **Gemeinde Hennersdorf**
Zusammenspiel aller Teilbebauungspläne - Änderung 2012-1 u. digitale
Neudarstellung

ÄNDERUNGSANLASS

Die Gemeinde Hennersdorf hat beschlossen, die verschiedenen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Teilbereiche zusammenzuspielen, teilweise abzuändern und digital neu darzustellen. Die nachstehende Punkte beziehen sich auf die neuen Plandarstellungen

- **Bereich 1 Badeteich, Blatt 1**
- **Bereich 2 - Ortszentrum, Blatt 2**
- **Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3**
- **Legendenblatt**

im Maßstab 1:1000 Bebauungsplan für die Gemeinde Hennersdorf, Änderung 2012-1 u. digitale Neudarstellung vom 25. 6. 2012".

Die Verordnung wird aus den bisher geltenden Verordnungen entsprechend zusammengeführt und geändert.

Folgende Bebauungspläne für die Teilbereiche

- Gesamtverordnung von der Gemeinderatssitzung vom 25. März 1999
- Teilbereich „Badeteich Flemingstrasse (Göpelteich)“
- Teilbereich „Ortszentrum“
- Teilbereich „Johann Wiesmayer-Gasse, Franz Toifl-Gasse, Josef Postel-Gasse und Neuweiler-Gasse“

werden zusammengeführt

Alle Verordnungen sowie relevante Ordnungsänderungen der Teilbereiche werden im Folgenden angeführt:

GEMEINDE HENNERSDORF

2332 Hennersdorf, Achauerstraße 2

Parteienverkehr: Montag, Dienstag u. Donnerstag von
08.00 - 12.00 Uhr und Mittwoch von 08.00 - 18.00 Uhr

Freitag von 08.00 -- 14.00 Uhr

Telefon: 02235/81230, Telefax: 02235/815105

=====
=====

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Hennersdorf hat in seiner Sitzung am 25. März 1999 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

ÜBER DIE ABÄNDERUNG BZW. NEUFASSUNG DER GELTENDEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
AUS DEM JAHRE 1958 (ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES):

beschlossen:

§ 1

Aufgrund des § 73 Abs. 1, der NÖ Bo 1996, LGBl. 8200-0 werden die geltenden Bebauungsvorschriften, die in der Gemeinderatssitzung vom 17. 3. 1958 beschlossen wurden, abgeändert; neu gefaßt und lauten nun:

- Punkt 1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener oder gekuppelter Bauweise zu erfolgen. Ist jedoch ein Nachbargrundstück bereits bis an die Grundgrenze bebaut, so ist an die bestehende Brandwand anzubauen.
Sind beide Nachbargrundstücke bis an die Grundgrenze bebaut, so ist das betreffende Grundstück in geschlossener Bauweise zu bebauen.
- Punkt 2) Im gesamten Gemeindegebiet dürfen die Gebäude nicht höher als entsprechend der Bauklasse II errichtet werden.
- Punkt 3) Bei gekuppelter oder geschlossener Bauweise ist auf eine einheitliche architektonische Gestaltung Bedacht zu nehmen.

Punkt 4) Alle Einfriedungen gegen die Straße sind durchsichtig und in gefälliger Art auszuführen. Sie dürfen höchstens 1,5 m hoch, sein. Der Sockel darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet sowie aus Gründen des Schallschutzes sind Ausnahmen an Verkehrsflächen zulässig.

§ 2

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

§ 3

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

Der Bürgermeister:

angeschlagen am: 8. April 1999
abzunehmen am: 22. April 1999

Gemeinde Hennersdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Hennersdorf hat in seiner Sitzung am 25. März 2004, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BADETEICH FLEMINGSTRASSE (GÖPELTEICH)"

beschlossen.

§ 1

Auf Grund der §§ 68 - 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-11, wird der Bebauungsplan für einen Teilbereich „Badeteich Flemingstrasse (Göpelteich)“ (KG Hennersdorf), der im Plan entsprechend gekennzeichnet ist, erlassen.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 am 14. 1. 2004 verfaßten, und aus dem Planblatt 18/TB-BF/1 im Maßstab 1:1000 inkl. Legende des Bebauungsplanes für den Teilbereich „Badeteich Flemingstraße“ mit einen Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellungen, zu entnehmen.

§ 3

Bebauungsvorschriften für das Bauland – Wohngebiet

I.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist im vorderen Bauwuch zulässig.

II.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

2. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muß einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.

III.) SONSTIGES

3. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
4. Im hinteren Bauwuch ist lediglich die Errichtung von Geräte- und Badehütten mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m², von Mauern mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m, Lauben, Pergolen, Terrassen und Schwimmbecken zulässig.

§ 4

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Hannersdorf während der Amtszeit zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung trifft nach ihrer Kundmachung - mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag - in Kraft; mit dem gleichen Tag werden alle Verordnungen, die für dieses Gebiet in Rechtskraft stehen, außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister

**ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG
2005-1
DES BEBAUUNGSPLANES für den Teilbereich „Badeteich
Flemingstraße“, Plannr. 18/TB-BF/2
DER GEMEINDE HANNERSDORF**

LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Hannersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 73, Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-12, wird der Bebauungsplan für den Teilbereich „Badeteich Flemingstraße“, Plannr. 18/TB-BF/2 abgeändert.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Änderung 2005 - 1, am 14. 7. 2005 verfassten und aus dem Planblatt des Bebauungsplanes mit der Plannr. 18/TB-BF/2 bestehend, und auf dem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Schwarz-Rot-Darstellung (Auflageexemplar), zu entnehmen. Die Änderung 2005-1 des Bebauungsplanes wird als farbliche Neudarstellung (Druckexemplar) ausgeführt.

§ 3

Die Plandarstellung welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

Der Bürgermeister

GEMEINDE HENNERSDORF POLITISCHER BEZIRK MÖDLING LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Hennersdorf hat in seiner Sitzung am _____, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Auf Grund der §§ 68 - 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-12, wird der Bebauungsplan für einen Teilbereich „Ortszentrum“ (KG Hennersdorf), der im Plan entsprechend gekennzeichnet ist, erlassen.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 am 15. 4. 2005 verfassten, und aus dem

Planblatt 18/TB-OZ/1 im Maßstab 1:1000 inkl. Legende des Bebauungsplanes für den Teilbereich „Ortszentrum“ mit einen Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellungen, zu entnehmen.

§ 3

Bebauungsvorschriften für das „Ortszentrum“

I.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

1. Die Errichtung von Kleingaragen ist im vorderen Bauwich nicht gestattet.
2. Die Gebäudefronten von mehr als 15 m Länge müssen gegliedert werden. Die Gliederung muss entweder auf bauliche Art oder durch Farbgestaltung erfolgen.

II.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung, mit Ausnahme einer Mauer, errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muss einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.
4. Einfriedungen, die als Mauer zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen ausgeführt werden, dürfen nicht höher als 2,00 m errichtet werden.

III.) SONSTIGES

5. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
6. Im „Ortszentrum“ sind Werbeanlagen im Bereich des Daches verboten. Im „Ortszentrum“ sind Werbeanlagen im Bereich der Fassaden dann erlaubt, wenn sie in Proportionsgröße die Ensemblewirkung nicht stört.
7. Über die auf den Parzellen 3/6 und 7 festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996 darf nicht hinausgebaut werden (absolute Baufluchtlinien).

§ 4

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Hannersdorf während der Amtszeit zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung trifft nach ihrer Kundmachung - mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag - in Kraft; mit dem gleichen Tag werden alle Verordnungen, die für dieses Gebiet in Rechtskraft stehen, außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister

**ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG Nr. 2007-1
DER VERORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES
der GEMEINDE HENNERSDORF
POLITISCHER BEZIRK MÖDLING
LAND NIEDERÖSTERREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hennersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 73, Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-12, wird die Verordnung des Bebauungsplan abgeändert.

§ 2

Die Festlegung bzw. Streichung in den Bebauungsvorschriften ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Änderung Nr. 2007-1, am 10. 7. 2007, [Beschlüßexemplar vom 10. 9. 2007](#) verfassten Änderung zu entnehmen.

§ 3

Bebauungsvorschriften für den Teilbereich „Johann Wiesmayer-Gasse, Franz Toifl-Gasse, Josef Postel-Gasse und Neuweiler-Gasse“

I.) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1. Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland hat 500 m² zu betragen.
2. Das Mindestmaß der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland, gemessen von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze hat 15 m zu betragen.

Bei Fahnenparzellen bleibt die Breite der Fahnen~~stange~~zufahrt bei der Ermittlung des Mindestmaßes der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland unberücksichtigt.

Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.

II.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3. Die Errichtung von Kleingaragen ist im vorderen Bauwuch nicht gestattet.
4. Die Gebäudefronten von mehr als 15 m Länge müssen gegliedert werden. Die Gliederung muss entweder auf bauliche Art oder durch Farbgestaltung erfolgen.

III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

5. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung, mit Ausnahme einer Mauer, errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muss einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.

IV.) SONSTIGES

6. Werbeanlagen über 2 m² und im Bereich des Daches sind verboten.
7. Die festgelegte Freifläche ist mit Bäumen zu bepflanzen, sodass ein Übergang zur ~~Landwirtschaft~~ Landschaft geschaffen wird.
8. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

Die Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

Der Bürgermeister

Änderungen des Bebauungsplanes:

1.) Übernahme der Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) der Gemeinde Hennersdorf, Plandarstellung (Plannummer: 18 / 1):

Um die Übereinstimmung mit dem Örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben wird die Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) der Gemeinde Hennersdorf, Plandarstellung (Plannummer: 18 / 1) übernommen.

Die Gemeinde Hennersdorf hat beschlossen, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern und digital neu darzustellen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellung (Plannummer: 18 / 1) " Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung vom 25. 6. 2012".

Dokumentation zur Erreichung des Rechtsstandes auf DKM – Basis:

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

- 1.) Die von der Gemeinde übernommenen Daten – Autocad-Zeichnungen und analoge Plandokumente des Flächenwidmungsplanes wird als letzter Rechtsstand übernommen.
- 2.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn.
- 3.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer.
- 4.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.
- 5.) Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.
- 6.) Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.
- 7.) Übernahme der in der DKM vorgegeben Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.
- 8.) Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.

9.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünlandland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen Gl und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Gf bezeichnet.

Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.

10.) Naturstand: Zäune, Garagen, Nebengebäude etc. liegen teilweise auf öffentlichen Verkehrsflächen – dieser wurde bei Erstellung des Rechtsstandes daher entsprechend berücksichtigt.

Folgende generelle Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes (Flächenwidmungsplanblatt 18/1):

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt in Rot-Schwarz Plänen mit farbiger Widmungsunterlegung, um die roten Eintragungen der Änderungen im Flächenwidmungsplan besser darstellen zu können.

• **Generell werden die Wohndichteklassen festgelegt:**

Im NÖ ROG § 14 (2) 4 ist folgendes festgehalten :

4. Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse Einwohner/ha

a) bis 60

b) 60 bis 120

c) 120 bis 200

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Daher werden diese Wohndichteklassen sowohl dem Bestand entsprechend (vgl. Bestandsplan bauliche Bestandsaufnahme), als auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der Gemeinde entsprechend festgelegt.

- **Generell erfolgt die Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen**
- **Generell erfolgt die Eintragung von Zweckbestimmungen der noch nicht näher bezeichneten Grünland - Grüngürtel**

• **Generell werden die Kenntlichmachungen richtig gestellt und ergänzt:**

Kenntlichmachungen wurden mit der Gemeinde aktualisiert. Dies betrifft Kenntlichmachung von

- Pumpwerk
- 110 Kv Leitung
- Denkmalgeschützte Gebäude, etc.
- Eintragung der HQ100 Linie laut Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

1.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in Grünland - Park:

Rund um die Pfarrkirche und entlang der Hauptstraße befinden sich Grünanlagen, die der Nutzung der Widmung Grünland - Parkanlage entsprechen, daher werden diese beiden Bereiche entsprechend dem Naturstand gewidmet.

2.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche:

Die Parzelle 384 wird entsprechend ihrer tatsächlichen Verwendung als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

3.) Änderung von Grünland – Grüngürtel in Grünland – Sportstätte:

Hinter dem Friedhof und im Anschluss an den bestehenden Kinderspielplatz befindet sich ein Fußballplatz, der als solcher an diesem Standort erhalten werden soll, da die unmittelbare Umgebung nicht durch diese Nutzung beeinträchtigt wird. Auch eine genauere Bezeichnung der Sportart kann in diesem Fall entfallen, da keine Nutzungskonflikte an diesem Standort zu erwarten sind.

4.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft bzw. Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b), öffentliche Verkehrsfläche und Grünland - Kinderspielplatz:

Direkt neben dem bestehenden Zentrum (Gemeindeamt, Kindergarten, etc.) wird ein Bereich mit neuen Wohnungen geschaffen. Da auch auf einen Teil des gegenständlichen Grundstückes bisher mit der Widmung Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum festgelegt war, das nun mitverwertet und daher umgewidmet wird, ist ein großes öffentliches Interesse gegeben. Der Gemeinde liegen auch entsprechende Informationen über die Verfügbarkeit des Grundstückes, sowie über die unmittelbare Umsetzung des geplanten Projekts vor. In diesem Bereich kommt es mit der Umsetzung zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur. Durch dieses Projekt wird eine neue Baulandwidmung in der Größe von ca. 8.000 m² geschaffen. Diese neue Baulandwidmung wird jedoch weitestgehend durch die generelle Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (vorher als Bauland gewidmete Flächen) und auch durch die Änderungspunkte 1 u. 2 kompensiert (insgesamt ca. 6.000 m²), sodass es insgesamt durch diese Maßnahme zu einer marginalen Baulandvergrößerung von ca. 2.000 m² kommt. Dieses Projekt sieht die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten vor. Die Baulandwidmung erfolgt bis zum 300 m Sicherheitsabstand des Lehmabbaus, dahinter wird die Widmung Grünland - Kinderspielplatz festgelegt. Als Erschließungsstraße ist eine 6 m breite Wohnsiedlungsstraße mit einem 12,5 m x 12,5 m großen Umkehrplatz vorgesehen. Diese Erschließung entspricht den zu erwartenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich.

5.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Altstoffsammelzentrum bzw. Änderung von Bauland – Sondergebiet – Gemeindedepot in Bauland – Sondergebiet – Bauhof:

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Das bestehende Bauland wird nicht vergrößert, da diese Fläche innerhalb des 100jährigen Hochwasserüberflutungsbereich liegt, jedoch das Gebäude selbst Hochwasserfrei ist.

6.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Lagerplatz

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Es handelt sich um Lagerung von Baustellentafeln, Absperrungen etc., die zum Bauhof der Gemeinde gehören.

7.) Änderung von Bauland – Agrargebiet in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b)

Am Rande der ausgewiesenen Bauland – Agrargebiet Widmung befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit deutlich mehr als 4 Wohneinheiten, daher erscheint es sinnvoll dieses Gebäude entsprechend dem bewilligten Baubestand in eine konsensmäßige Widmung überzuführen.

8.) Änderung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Freihaltefläche:

Da in diesem Verfahren gleichzeitig auch das Entwicklungskonzept mitbeschlossen werden soll, ist es sinnvoll alle im Entwicklungskonzept angedachten Erweiterungsgebiete auch im Flächenwidmungsplan zu sichern. Durch diese Widmung ist sichergestellt, dass in der Zwischenzeit, bis manche Erweiterungsmöglichkeiten tatsächlich umgesetzt werden, keine landwirtschaftlichen Nebengebäude auf diesen Flächen errichtet werden dürfen, wodurch manche Planung zunichte gemacht werden kann. Es werden auch die Bereiche beim geplanten ÖBB- Terminal in dieser Weise gesichert, da in diesem Bereich besonders über die Größe und Erschließung noch mehrere Varianten geprüft und überlegt werden. Daher wurden alle bisher bekannten Möglichkeiten abgesichert.

2.) Änderungen im Bebauungsplan - Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3

Änderpunkt BBPLÄ 1:

Im gesamten Bereich 3 -nö. Gartengasse, Blatt 3 wird die hintere Baufluchtlinie neu dargestellt und in einem Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Auch die vordere Baufluchtlinie wird zur Straßenfluchtlinie richtig dargestellt und entsprechend mit einem vorderen Bauwich ausgewiesen.

Änderpunkt BBPLÄ 2:

Im Bereich 3 -nö. Gartengasse, Blatt 3 wird die festgelegte Freifläche ersatzlos gestrichen, da im Entwicklungskonzept eine Siedlungserweiterung, bei Hochwasserfreiheit angedacht ist, daher ist die Beibehaltung der Freifläche nicht mehr notwendig.

3.) Zusammenführung der bestehenden Verordnungen

Die Verordnung von der Gemeinderatssitzung am 25. März 1999 ist gesamt ersatzlos zu streichen, da prinzipiell nur Verordnungen zum Bebauungsplan für den jeweiligen Geltungsbereich ausgewiesen werden können.

Die Bestimmung

Punkt 2) Im gesamten Gemeindegebiet dürfen die Gebäude nicht höher als entsprechend der Bauklasse II errichtet werden.

kann nicht für das gesamte Gemeindegebiet gelten, da nur für Teilbereiche ein Bebauungsplan festgelegt ist.

Die Bestimmungen

Punkt 1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener oder gekuppelter Bauweise zu erfolgen. Ist jedoch ein Nachbargrundstück bereits bis an die Grundgrenze bebaut, so ist an die bestehende Brandwand anzubauen.

Sind beide Nachbargrundstücke bis an die Grundgrenze bebaut, so ist das betreffende Grundstück in geschlossener Bauweise zu bebauen.

Punkt 3) Bei gekuppelter oder geschlossener Bauweise ist auf eine einheitliche architektonische Gestaltung Bedacht zu nehmen.

sind in den jeweiligen Plänen entsprechend geregelt.

Die Bestimmung

Punkt 4) Alle Einfriedungen gegen die Straße sind durchsichtig und in gefälliger Art auszuführen. Sie dürfen höchstens 1,5 m hoch, sein. Der Sockel darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet sowie aus Gründen des Schallschutzes sind Ausnahmen an Verkehrsflächen zulässig.

wird auch in den anderen Verordnungen entsprechend sinngemäß geregelt.

NEUE VERORDNUNGSENTWURF
für den BEBAUUNGSPLAN der GEMEINDE HENNERSDORF

**ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG 2012-1
DES BEBAUUNGSPLANES
(Bereich 1 - Badeteich, Blatt 1;
Bereich 2 - Ortszentrum, Blatt 2;
Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3
und das Legendenblatt)
DER GEMEINDE HENNERSDORF
LAND NIEDERÖSTERREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hennersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 72, Abs. 1 und des § 73, Abs. 2 der NÖ-Bauordnung 1996, LGBl. 8200-20, werden die Bebauungsbestimmungen abgeändert und der Bebauungsplan Gemeinde Hennersdorf wird in Teilbereichen abgeändert. Die auf den Plandarstellungen (**Bereich 1 - Badeteich, Blatt 1; Bereich 2 - Ortszentrum, Blatt 2; Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3 und das Legendenblatt**) dargestellte Änderungen erfolgen als digitale Neudarstellung.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8, am 25. 6. 2012 verfassten und aus den Plandarstellungen (**Bereich 1 - Badeteich, Blatt 1; Bereich 2 - Ortszentrum, Blatt 2; Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3 und das Legendenblatt**) bestehenden, und mit einen Hinweis auf diese Verordnung zu entnehmen.

§ 3

I. Bebauungsvorschriften für den Bereich 1 - Badeteich, Blatt 1:

GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist im vorderen Bauwich zulässig.

EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

2. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muss einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.

SONSTIGES

3. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
4. Im hinteren Bauwich ist lediglich die Errichtung von Geräte- und Badehütten mit einer maximalen Grundfläche von 6,0 m², von Mauern mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m, Lauben, Pergolen, Terrassen und Schwimmb Becken zulässig.

II. Bebauungsvorschriften für den Bereich 2 - Ortszentrum, Blatt 2:

GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

1. Die Errichtung von Kleingaragen ist im vorderen Bauwich nicht gestattet.
2. Die Gebäudefronten von mehr als 15 m Länge müssen gegliedert werden. Die Gliederung muss entweder auf bauliche Art oder durch Farbgestaltung erfolgen.

EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung, mit Ausnahme einer Mauer, errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muss einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.
4. Einfriedungen, die als Mauer zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen ausgeführt werden, dürfen nicht höher als 2,00 m errichtet werden.

SONSTIGES

5. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
6. Im „Ortszentrum“ sind Werbeanlagen im Bereich des Daches verboten. Im „Ortszentrum“ sind Werbeanlagen im Bereich der Fassaden dann erlaubt, wenn sie in Proportionsgröße die Ensemblewirkung nicht stört.
7. Über die auf den Parzellen 3/6 und 7 festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996 darf nicht hinausgebaut werden (absolute Baufluchtlinien).

III. Bebauungsvorschriften für den Bereich 3 - nö. Gartengasse, Blatt 3:

MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1. Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland hat 500 m² zu betragen.
2. Das Mindestmaß der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland, gemessen von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze hat 15 m zu betragen.
Bei Fahnenparzellen bleibt die Breite der Fahnenzufahrt bei der Ermittlung des Mindestmaßes der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken oder neugeformten Bauplätzen im Bauland unberücksichtigt.
Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.

GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3. Die Errichtung von Kleingaragen ist im vorderen Bauwich nicht gestattet.
4. Die Gebäudefronten von mehr als 15 m Länge müssen gegliedert werden. Die Gliederung muss entweder auf bauliche Art oder durch Farbgestaltung erfolgen.

EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

5. Die Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedung, mit Ausnahme einer Mauer, errichtet wird, so darf sie maximal 1,50 m hoch sein, davon 50 cm für den massiven Sockel. Die übrige Fläche muss einen Durchblick gewährleisten. Sie darf keine Eisenspitzen am oberen Rand aufweisen.

SONSTIGES

6. Werbeanlagen über 2 m² und im Bereich des Daches sind verboten.
7. Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

§ 4

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Hengersdorf während der Amtszeit zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung trifft nach ihrer Kundmachung - mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag - in Kraft; mit dem gleichen Tag werden alle Verordnungen, die für dieses Gebiet in Rechtskraft stehen, außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister

Im Namen der Gemeinde Hennersdorf ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8
Tel:01/86 58 455 und Fax:01/86 75 898
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at