



STADTGEMEINDE EBENFURTH

Neuerstellung eines Bebauungsplanes für das Bauland des
Gemeindegebietes

Überführung bestehender Teilbebauungspläne in die Neuerstellung

281/2024

08.03.2024

Planungsbericht_2593

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

1.	Einführung.....	4
1.1.	Motiv zur Überarbeitung und Stand der Bebauungsplanung bisher	4
1.2.	Grundlagen und Erhebungen	4
1.2.1.	Planerische Grundlagen.....	4
1.2.2.	Naturräumliche Grundlagen und Geomorphologie	4
1.2.3.	Historische Grundlagen und Denkmalschutz	4
1.3.	Bereits jetzt rechtsgültige Bebauungspläne.....	7
1.3.1.	Erholungszentrum Haschendorf.....	7
1.3.2.	Neu Haschendorf.....	7
1.3.3.	Haschendorf West.....	8
1.3.4.	Siedlungserweiterung Haschendorf	9
1.3.5.	Stadtkern	9
1.3.6.	Wiener Neustädter Straße 1.....	10
1.4.	Rechtliche Grundlage	11
1.4.1.	Zielsetzungen des örtliches Raumordnungsprogrammes	12
1.4.2.	Anlass zur Änderung bestehender Teilbebauungspläne	15
2.	Ortsbildgestaltung und der Umwelt.....	15
2.1.	Strukturierung der Baulandbereiche – Städtebauliche Quartiere	16
2.2.	Erhebung Bebauungsdichte	18
2.3.	Erhebung Gebäudehöhe	18
2.4.	Erhebung Bauweise	18
2.5.	Erhebung Umweltmerkmale und besonderer Elemente des Ortsbildes	18
2.5.1.	Haschendorf	19
2.5.2.	Ebenfurth.....	21
2.6.	Erhebung Bebauung und Verkehrssituation	24
3.	Planerische Festlegungen und deren Motive.....	24
3.1.	Gebäudehöhen (Bauklassen).....	24
3.1.1.	Ebenfurth.....	24
3.1.2.	Haschendorf	35
3.2.	Bauweisen.....	38
3.2.1.	Ebenfurth.....	38
3.2.2.	Haschendorf	49
3.3.	Bauweise und Geschossflächenzahlen	52
3.3.1.	Ebenfurth.....	52
3.3.2.	Haschendorf	59
3.4.	Baufluchtlinien und Anbaupflichten.....	60

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

3.4.1.	Straßenfluchtlinien	64
3.4.2.	Zielsetzungen der Ortsbildgestaltung und der Umwelt und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	66
3.4.3.	Weitere besondere Festlegungen	67
4.	Bisher gültige Verordnungen und deren Überarbeitung	67
4.1.	Synopsis und Vergleich der Verordnungen	70
4.2.	Verordnungsentwurf neu und Zielsetzungen.....	71
4.2.1.	Allgemein Bestimmungen	71
4.2.2.	Besondere Bestimmungen für die Altortgebiete	74
5.	Änderungen der planlichen Bebauungsbestimmungen in schon bestehenden Bebauungsplänen 76	
5.1.	Änderungen am Planblatt 4, 5 – KG Ebenfurth	77
5.2.	Änderungen am Planblatt 6 – KG Haschendorf.....	78
5.3.	Änderungen am Planblatt 7 – KG Haschendorf – Änderung Bauungsweise, hintere Baufluchtlinie, vordere Baufluchtlinie.....	79
5.4.	Änderungen am Planblatt 8 – KG Haschendorf.....	81
5.5.	Änderungen der Bestimmungen infolge der Übernahme in eine Verordnung.....	82

1. Einführung

1.1. Motiv zur Überarbeitung und Stand der Bebauungsplanung bisher

Die Stadtgemeinde Ebenfurth strebt an, einen flächendeckenden Bebauungsplan zu erlassen. Im Gemeindegebiet bestehen bereits sechs rechtsgültige Bebauungspläne, deren Inhalt im Zuge dieser Arbeit überprüft und bewertet werden sollen. Die Erstellung eines flächendeckenden Bebauungsplanes, der sämtliche Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes umfasst, soll gleiches Recht für alle schaffen und der Administration eine Hilfestellung sein. Die Baulandteile der Garnison Großmittel sind von den Festlegungen nicht betroffen, somit wird in diesen Bereichen des militärischen Sondergebietes kein Bebauungsplan erstellt.

1.2. Grundlagen und Erhebungen

1.2.1. Planerische Grundlagen

Als Grundlage für die Festlegung der Bestimmungen bzw. der Überarbeitung bestehender Bestimmungen dienen folgende Planungsgrundlagen:

- Digitale Katastermappe 2022
- Orthofoto 2019 und frühere
- Naturstandsdaten der Vermessung

Darüber hinaus wurde vom Verfasser Erhebungen durchgeführt, da sich viele Sachverhalte nicht in der Fernerkundung erheben lassen. Vielfach werden im gegenständlichen Bericht Bilder dieser Erhebung verwendet.

1.2.2. Naturräumliche Grundlagen und Geomorphologie

Die Gemeinde bzw. das Siedlungsgebiet liegt im südlichen Wiener Becken, welches eine Tiefebene darstellt. Das Gemeindegebiet weist somit nur äußerst geringe Erhebungen auf. Dies trifft ebenso auf das Siedlungsgebiet zu. Für die Bebauungsplanung ergibt sich grundsätzlich durch diese sehr einfache Geländeform keine Notwendigkeit, hang- und talseitig unterschiedliche Festlegungen der Bauungshöhe zu treffen, da es im engeren Sinne keine Hang- und Talseiten gibt. Auch potenzielle Notwendigkeiten der Anpassung des sgt. Bezugsniveaus gem. §4 NÖ Bauordnung 2014 ist somit nicht gegeben¹.

Der Landschaftsraum wird stark von den Flüssen der Fischa und der Leitha geprägt. V.a. die Leitha stellt mit ihrer Aulandschaft ein besonders bedeutendes Naturelement dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert diese Bereiche allerdings nicht.

1.2.3. Historische Grundlagen und Denkmalschutz

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen des Franzisjäischen Kataster von 1819 für die verschiedenen Stadt- und Ortsteile der Gemeinde:

¹ So muss z.B. auf stark abfallenden Bauplätzen vielfach das Bezugsniveau mittels Bestimmung im Bebauungsplan vereinheitlicht werden, damit für gesamte Bauplätze einheitliche max. Höhen gelten. Diese Notwendigkeit besteht in Ebenfurth zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Bebauungsplanes nicht.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

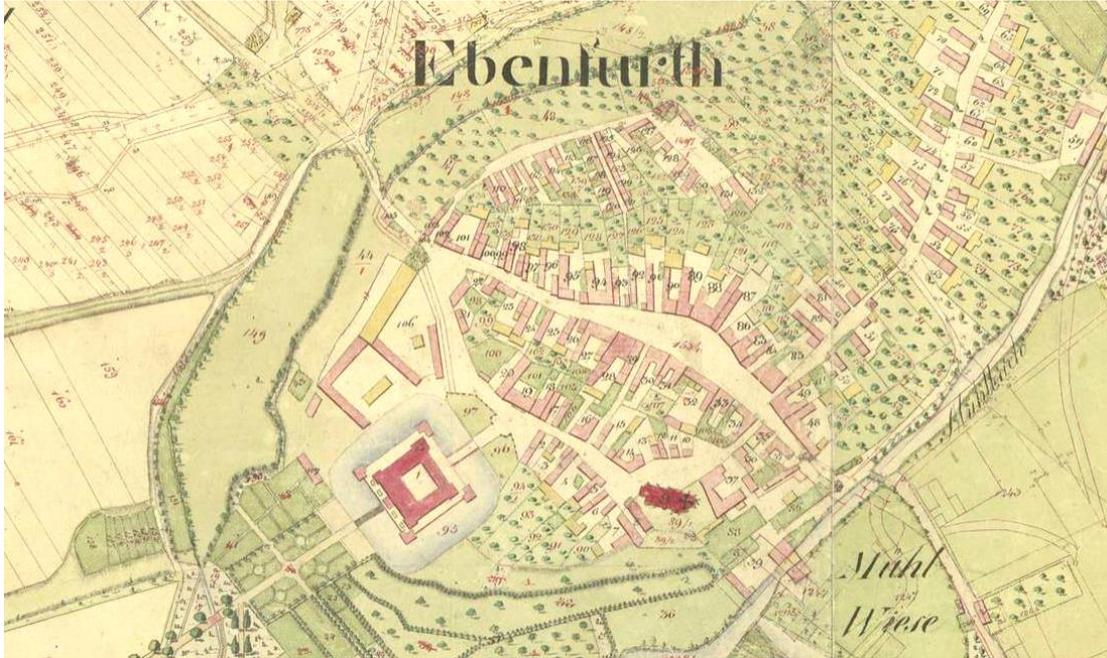


Abbildung 1: Stadtgebiet Ebenfurth im Kataster von 1819

Die Lage an der Leitha und an regionalen Verkehrswegen der Region wirkte sich positiv auf die Entwicklung der Gemeinde aus. Die namensgebende Furt über die Leitha gibt es heute nicht mehr. Vor rund 200 Jahren wies Ebenfurth im heutigen Stadtkerngebiet lediglich die Bebauung an der Hauptstraße sowie der Rathausstraße und der Annagasse auf. Auch die Bebauung an der Schlossgasse sowie Schloss, dazugehöriger Maierhof und Parkanlage bestanden damals bereits. Die Befriedung der Stadt wurde damals mit einer Mauer sowie den umliegenden Flüssen bzw. Gräben bewerkstelligt. Andere Siedlungsgebiete bestanden in Ebenfurth noch nicht.

Haschendorf war landwirtschaftlich geprägt und beschränkte sich hinsichtlich der Bebauung auf den heutigen Ortskern:



Abbildung 2: Ortsgebiet Haschendorf im Kataster von 1819

Den damals schon bebauten Bereichen wird bei der Bewertung des Ortsbildes deshalb erhöhte Wichtigkeit eingeräumt, weil der historische Wert des Ortsbildes, sofern dieses nicht überformt wurde, potenziell höher ist, als jener der Gebäude, die v.a. seit der Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Die Datenblätter geben Auskunft über Besonderheiten sowie über mögliche Festlegungen zur Wahrung des historischen Werts derartiger Ensembles.

Folgende **denkmalgeschützte Objekte** weist die Stadtgemeinde auf:

- Pest-, Dreifaltigkeitssäule gegenüber Hauptstraße 22
- Wohnhaus ehem. Johanniterkommende, Heldenplatz 5
- Katholische Pfarrkirche, Heldenplatz
- Bildstock, Rennbahnstraße
- Figurbildstock hl. Franz Xaver, Schlossgasse 1
- Bürgerhaus, Schlossgasse 7
- Schloss Ebenfurth, Schlossgasse 12
- Anlage Stadtmauer und Tore, im Nordosten des Stadtkerns
- Wiener Neustädter Kanal

Jene Objekte davon, die im Bauland liegen, werden gesondert als Denkmalgeschützte Objekte ausgewiesen. Eine Festlegung von Bebauungsbestimmungen ist in diesen Bereichen aufgrund des erhöhten Schutzes grundsätzlich nicht notwendig.

1.3. Bereits jetzt rechtsgültige Bebauungspläne

Von den sechs bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplänen liegen vier davon in Haschendorf. Folgende Bereiche sind das:

1.3.1. Erholungszentrum Haschendorf

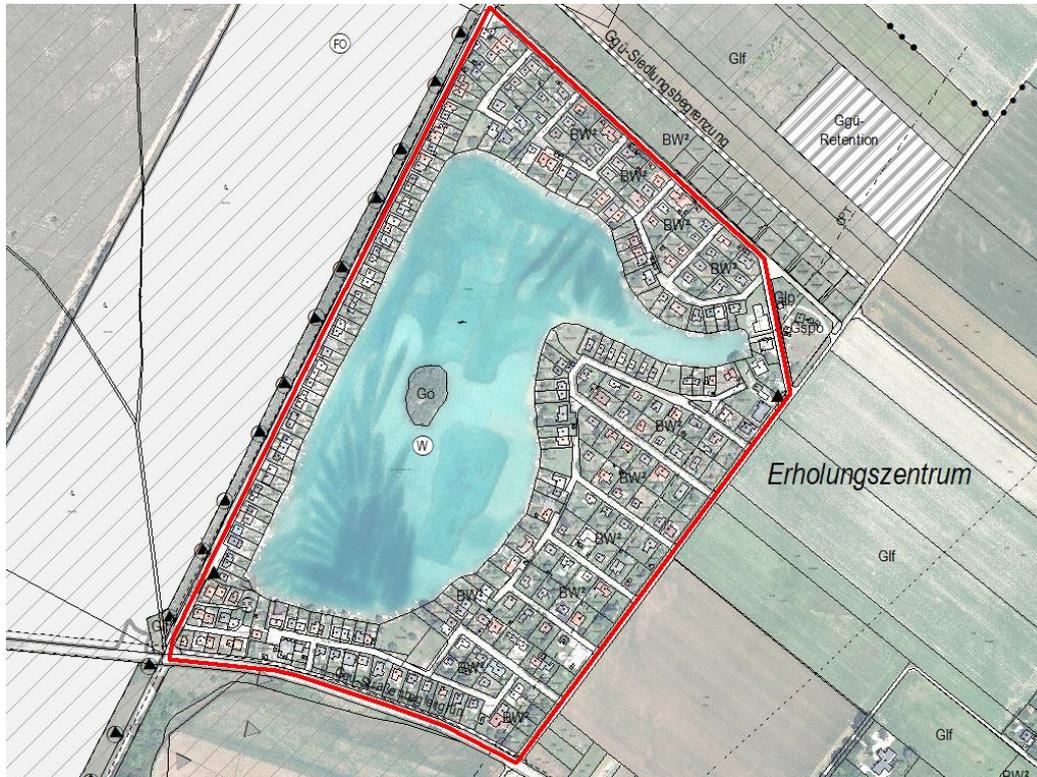


Abbildung 3: Geltungsbereich Teilbebauungsplan Erholungszentrum Haschendorf

Dieser Bebauungsplan wurde zuletzt per Beschluss des Gemeinderates am 19.06.2019 abgeändert. Im Zuge dessen wurden auch die Bebauungsbestimmungen neu definiert (Anlage 1)

1.3.2. Neu Haschendorf

Der Bebauungsplan Neu Haschendorf liegt fast direkt südlich dem vorher erwähnten und umfasst das Wohngebiet Südwestlich der L159. Folgende Darstellung zeigt den Geltungsbereich:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

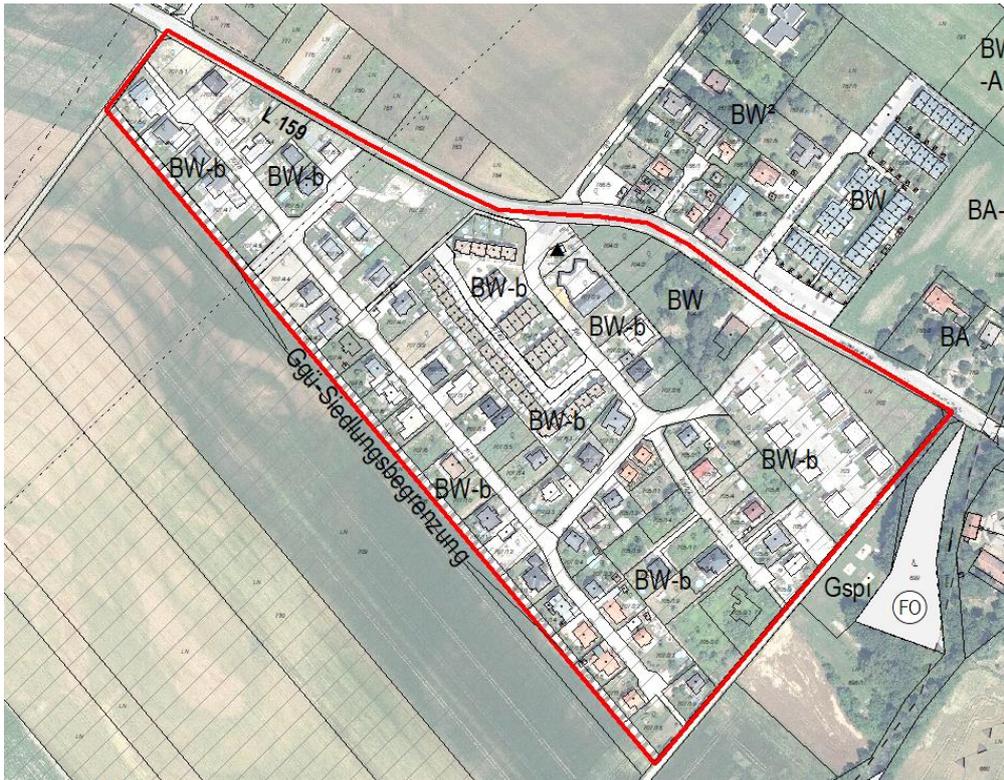


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neu Haschendorf

Die Verordnung wurde am 25.06.2008 erlassen und liegt unter Anlage 2 bei. Seither wurden keine Änderungen durchgeführt.

1.3.3. Haschendorf West

Der kleinste Teilbebauungsplan des Gemeindegebietes liegt nordöstlich der L159 neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neu Haschendorf und heißt Haschendorf West. Dieser umfasst lediglich 10 Grundstücke der „Kurzen Gasse“.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haschendorf West

Die Verordnung, die der Gemeinderat am 21.05.2003 beschlossen hat, liegt ebenfalls bei (Anlage 3).

1.3.4. Siedlungserweiterung Haschendorf

Dieser Teilbebauungsplan umfasst den nordwestlich des Ortskerns gelegenen Teil Haschendorfs und bezieht sowohl Agrar- als auch Wohngebietsflächen mit ein. Die dazugehörige Verordnung mit den Bebauungsbestimmungen wurde am 21.05.2003 beschlossen und liegt unter Anlage 4 bei.

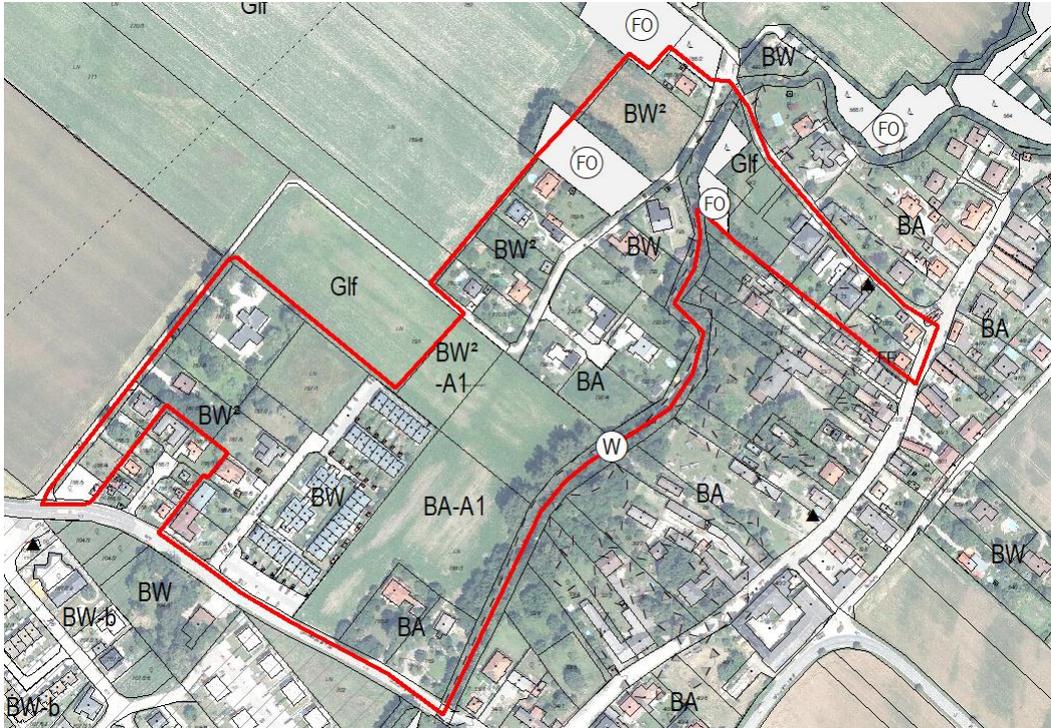


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungserweiterung Haschendorf

Die Verordnung, die der Gemeinderat am 21.05.2003 beschlossen hat, liegt ebenfalls bei (Anlage 3).

1.3.5. Stadtkern

Der älteste Bebauungsplan im Gemeindegebiet wurde am 11.12.2000 im Gemeinderat beschlossen. Zwar fanden bisher auch Anpassungen in planlicher Hinsicht statt, die anno 2000 beschlossenen Bebauungsbestimmungen wurden allerdings nicht abgeändert (Anlage 5).

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

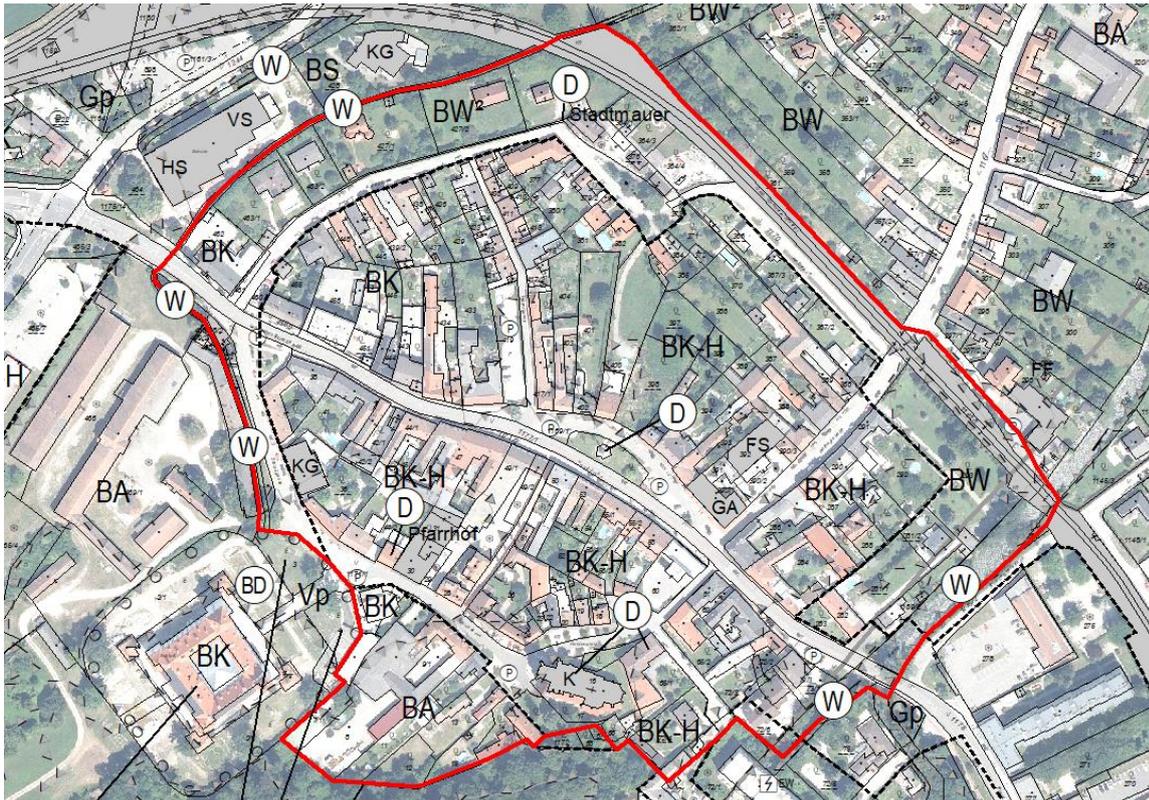


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stadtkern

1.3.6. Wiener Neustädter Straße 1

Dieser Teilbebauungsplan liegt an der nördlichen Wiener Neustädter Straße zwischen der B60 und der Bahnstraße. Das Areal ist v.a. von gewerblicher Nutzung geprägt.

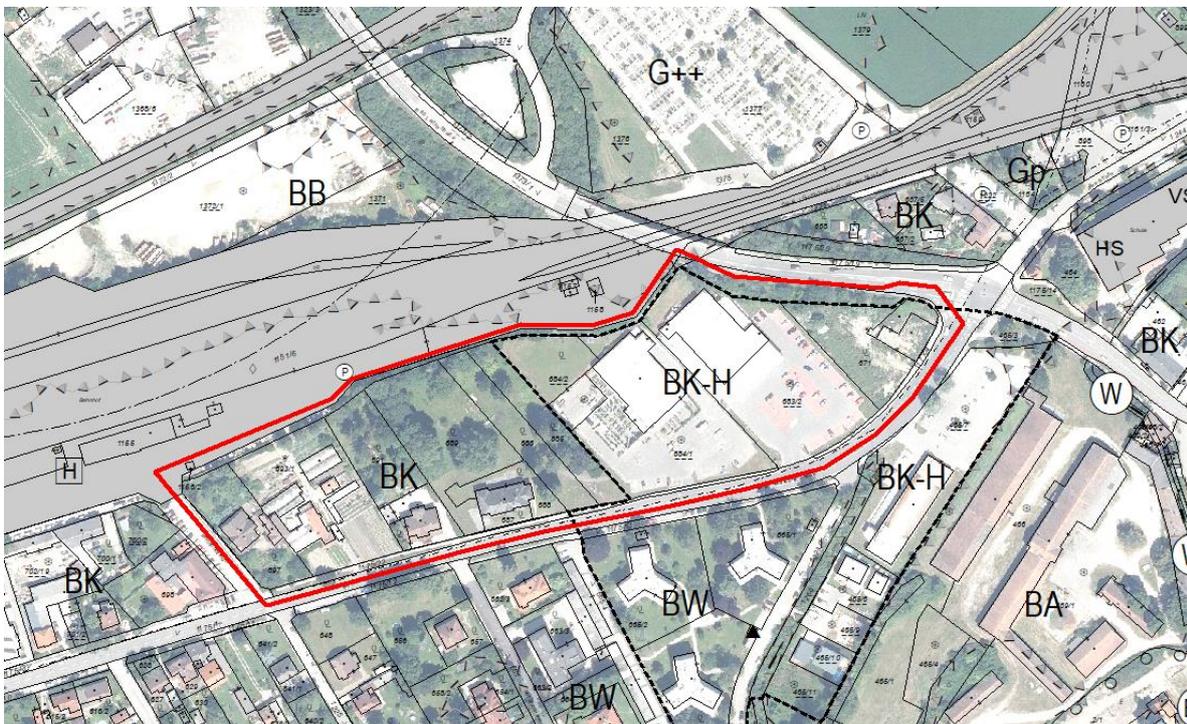


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiener Neustädter Straße 1

1.4. Rechtliche Grundlage

Die gegenständliche Arbeit stellt einerseits für die größeren Teile des Baulandes des Gemeindegebietes eine Neuerstellung eines Bebauungsplanes dar. Für die sechs oben erwähnten Bereiche handelt es sich um eine Änderung. Die rechtlichen Grundsätze sind somit etwas zu differenzieren. Einerseits ist die rechtliche Grundlage für die **Neuerstellung** im §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 erwähnt:

§ 29

Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und
- die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans

oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

Die Änderung eines Bebauungsplanes regelt der §34:

§ 34

Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

Regulierungspläne, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, [LGBl. Nr. 36/1883](#), erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 sinngemäß.

(3) Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 33 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

(4) Werden der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung zu Beginn der Auflagefrist der Landesregierung mit der Bestätigung einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 über die Gesetzmäßigkeit dieses Entwurfs vorgelegt, dann hat die Landesregierung innerhalb von 4 Wochen ab vollständiger Vorlage der Unterlagen mitzuteilen, ob allenfalls dennoch Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs vorliegen.

1.4.1. Zielsetzungen des örtliches Raumordnungsprogrammes

Die Stadtgemeinde Ebenfurth hat am 10.12.2014 das örtliche Entwicklungskonzept beschlossen. Folgende Zielsetzungen weist die dazugehörige Verordnung dabei auf²:

§ 1 Ziele der Örtlichen Raumordnung

2 Ziele

1. Die Stellung Ebenfurths in der Region soll gestärkt werden
2. **Die Wohnentwicklung der Ortsteile nach den in ihnen vorherrschenden Funktionen, der Vorrang gilt dabei der Stadt Ebenfurth**
3. Keine Baulandentwicklung, wo natürliche Bedingungen dagegen sprechen
4. Betriebliche Entwicklung aufgrund der Rahmenbedingungen forcieren
5. **Im Ortszentrum Nutzungsmix und Zentralität fördern**
6. Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
7. Generierung eines positiven Steuersaldos
8. Verlangsamung der Steigerungsraten im motorisierten Individualverkehr
9. Hohes Niveau der Infrastruktur halten
10. Verkehrsbedingte Konflikte vermeiden und ausräumen
11. Erhaltung der Lebensgrundlage der Landwirte
12. Schutz vor natürlichen Gefährdungen
13. **Erhaltung des Landschaftsbildes und naturräumlicher Schutzzonen**

² Wichtige Zielsetzungen werden dick geschrieben.

14. Grünraumqualität für Bewohner sicherstellen und ausbauen
15. Wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mittel

Im Detail wurden zu bestehenden, bebauten Siedlungsgebieten keine Zielsetzungen hinsichtlich Dichte und/oder Bebauungsweise abgegeben. Solche wurden v.a. für jene Bereiche definiert, die damals als Siedlungsentwicklungsgebiete definiert wurden bzw. noch unbebaut waren. Folgende Gebiete sind das in Ebenfurth:

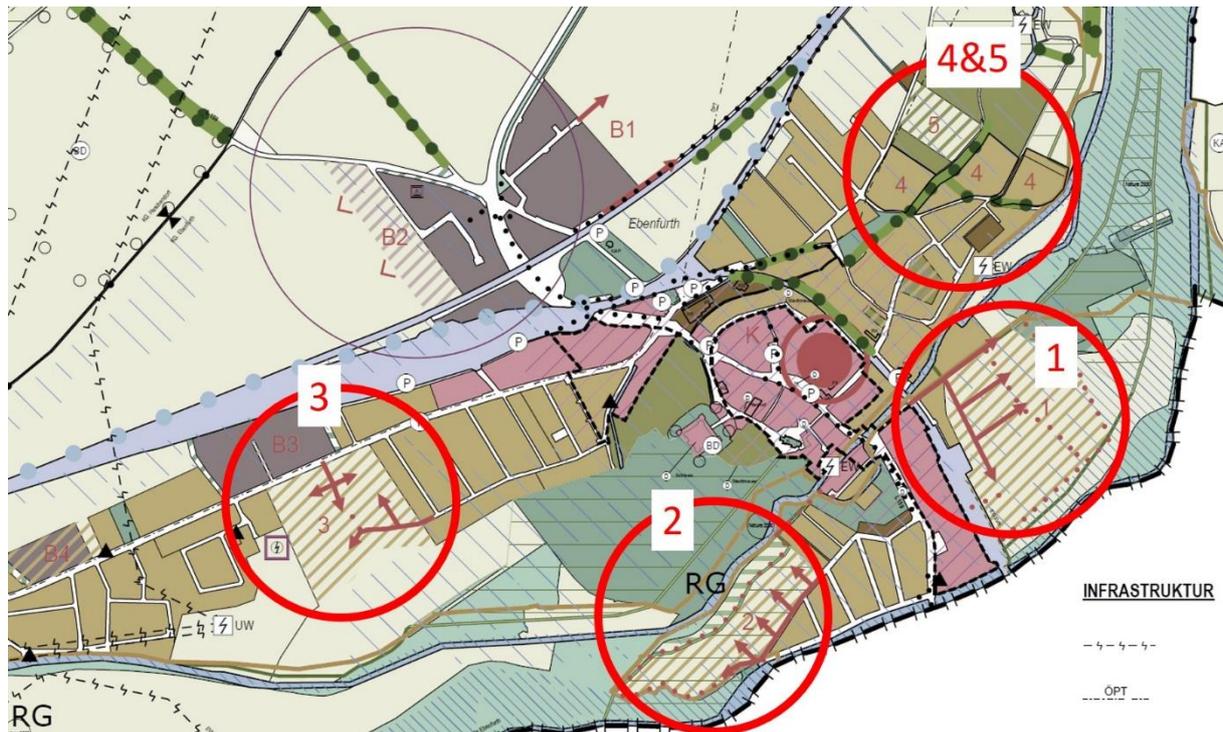


Abbildung 9: Entwicklungsgebiete in Ebenfurth lt. Entwicklungskonzept



Abbildung 10: Erweiterungsbereich Haschendorf lt. Entwicklungskonzept

Folgende Zielsetzungen hinsichtlich der Dichte werden für diese Gebiete festgehalten:

Gebiet	Zielsetzung
1	Lockere Bauweise, keine großvolumigen Geschoßwohnbauten
2	Lockere Bauweise, keine großvolumigen Geschoßwohnbauten
3	Lockere Bauweise, keine großvolumigen Geschoßwohnbauten
4	Schon gewidmet, keine Zielsetzungen hinsichtlich Dichte definiert
5	Agrargebietserweiterung potenziell – keine Wohnbauten sondern f. Agrarbetrieb
6	Keine Dichtefestlegungen im ÖEK

Tabelle 1: Entwicklungsgebiete und Zielsetzungen im örtlichen Entwicklungskonzept

Festzuhalten ist, dass die Gebiete 1, 2, 3 und 5, die 2014 nicht als Bauland gewidmet waren, heute mit einer Ausnahme ebenfalls noch keine Baulandwidmung aufweisen: Das Erweiterungsgebiet 1 weist nämlich bereits eine Baulandwidmung auf, die im Zuge des letzten Umwidmungsverfahrens durchgeführt wurde:



Abbildung 11: Fläche der BW-A8 wurde zuletzt als Bauland gewidmet

1.4.2. Anlass zur Änderung bestehender Teilbebauungspläne

Für die bestehenden sechs Bebauungspläne gilt: Die Plangrundlage wird neu erarbeitet. Somit werden strukturelle Entwicklungen, sofern diese zutage treten, entsprechend in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Allerdings werden im Bereich der schon bestehenden Bebauungspläne nur partielle Anpassungen durchgeführt, die am Ende dieser Arbeit beschrieben werden. Was sich bewährt hat, wird auch noch in Zukunft Teil der Verordnung zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Ebenfurth sein. Erstmalige Festlegungen des Bebauungsplanes stellen im Gegensatz dazu keine Änderung des Bebauungsplanes dar.

2. Bestandsaufnahme, Ortsbildgestaltung und der Umwelt

Der §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes regelt die **Notwendigkeit der Berücksichtigung von Ortsbildgestaltung und Umwelt**. Somit wird vor der Definition der Festlegungen erhoben, wie der aktuelle Stand des Ortsbildes sich darstellt. Zum Inhalt der Untersuchung kann dabei auf den §56 NÖ Bauordnung verwiesen werden, da dieser den Schutz des Ortsbildes definiert:

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens** und **Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden **prägenden Neignungsverhältnisse** und das örtlich **bestehende Geländere relief** zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.

Bedeutend in diesem Zusammenhang sind die zitierten Begriffe, die die Bebauungsstruktur definieren, und zwar die Bauform³, die Anordnung auf dem Grundstück⁴ und die Bauvolumen⁵.

Zur Erhebung des Ortsbildes werden folgende Grundlagen herangezogen:

- Digitale Katastermappe, Stand 2021
- NÖ Orthofoto der Epoche 6 (2019)
- Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde
- Naturstand der Vermessung 2020
- Eigene Erhebungen vor Ort

Die wichtigsten Erkenntnisse der Erhebung von Ortsbild und Umwelt werden in den nachfolgend beschriebenen Datenblätter zu den Städtebaulichen Quartieren für jedes Quartier zusammengefasst.

2.1. Strukturierung der Baulandbereiche – Städtebauliche Quartiere

Im Zuge der Betrachtung und der Bewertung des Ortsbildes lassen sich innerhalb der betreffenden Stadtgebiete z.T. Gebiete sehr einheitlicher Charakteristik ablesen. Die Einteilung der Baulandteile des Gemeindegebietes in 40 derartige Quartiere soll den Prozess zur Erstellung des Bebauungsplanes vereinheitlichen und die vorhandenen Ortsbildcharakteristik beschreiben. Die Einteilung erfolgt einerseits aufgrund der Bebauung, andererseits auch aufgrund der Widmung, da diese maßgebend dafür ist, welche Art der Bebauung künftig im gegenständlichen Bereich umgesetzt werden soll bzw. kann. Diese Erhebung der Ortsbildcharakteristik ist wiederum Fundament für die Ausweisung der Bebauungsbestimmungen. Bei der Einteilung der Quartiere wurde danach getrachtet, dass es

³ In diesem Sinne wird die Gebäudehöhe erhoben. Die entsprechenden Grundlagenpläne liegen bei.

⁴ Die Anordnung am Grundstück ist mit der Bauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen, ...) zu vergleichen.

⁵ Die Volumina werden durch die Erhebung der Bebauungsdichte auf den entsprechenden Grundlagenpläne abgebildet.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

einheitlich wirkende Bereiche zusammengefasst werden. Selbstverständlich ist dies nicht überall exakt möglich, da gewisse Bereiche über sehr heterogene Bebauung verfügen. In der Beschreibung der 40 Quartiere wurde darauf in solchen Fällen auf entsprechende Unterschiede hingewiesen.

Folgende Karte zeigt die Einteilung dieser städtebaulichen Quartiere⁶:

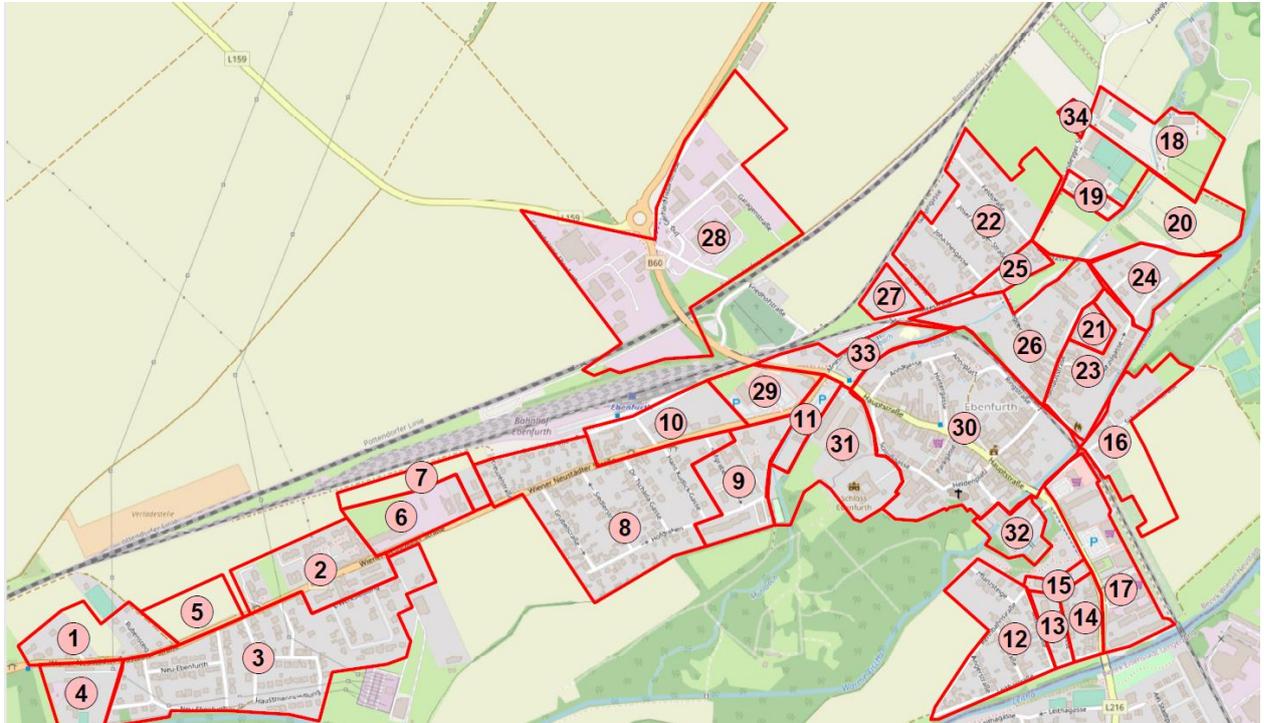


Abbildung 12: Einteilung der städtebaulichen Quartiere in Ebenfurth



Abbildung 13: Einteilung der städtebaulichen Quartiere in Haschendorf

Korrespondierend mit dieser Einteilung findet man auch im Anhang die Datenblätter zu den städtebaulichen Quartieren. Diese stellen die Brücke von der Erhebung zu den geplanten Festlegungen

⁶ Diese Karte liegt den Auflageunterlagen unter der Planzahl 2593/Q.1. bei.

dar und weisen, sofern vorhanden, auf die Besonderheiten jedes „Gretzls“ hin. Diese Datenblätter sind optisch mit Bildern aufgelockert und definieren letztlich, begründen, welche Zielsetzungen mit den geplanten Bestimmungen verbunden sind.

2.2. Erhebung Bebauungsdichte

Die bestehende Bebauungsdichte⁷ wird via DKM bzw. durch Nachführung der Bauakte erhoben: So werden die Gebäudeflächen je Bauplatz durch die Grundstücksgrößen (Baulandteile) dividiert. Unter den Plandarstellungen 2593/D.1. – D.3. kann man die Dichten für das gesamte Gemeindegebiet nachvollziehen. Da vielfach Grundstücke bestehen, die im selben Besitz sind, wie benachbarte Grundstücke (z.B. bei sgt. Punktparzellen, die ausschließlich die bebauten Bereiche ohne die umgebenden Gartenflächen einbeziehen), erscheinen z.T. Dichten im Plan deutlich höher, als letztlich im Bebauungsplan festgelegt wurde. Bei der Festlegung wurde allerdings Grundstück für Grundstück beurteilt und im Falle derartiger Situationen die Dichte anhand der tatsächlichen Eigentümerstruktur festgelegt.

2.3. Erhebung Gebäudehöhe

Die Erhebung der Gebäudehöhe erfolgt mittels dem Digitalen Oberflächenmodell bzw. dem Digitalen Geländemodell (vorliegend im 1x1m Raster) bzw. seiner Subtraktion: So wird vom Oberflächenmodell das Gelände subtrahiert, sodass deutlich wird, wie hoch die Objekte sich über dem relativen Grund befinden. Es werden nur Bildpunkte angezeigt, die auf Gebäuden liegen. Andere werden nicht dargestellt. Das Modell wurde 2015 erstellt. Somit sind die Gebäude, die seither errichtet wurden, noch nicht in diesem Modell drinnen. Plandarstellungen 2593/H.1. – H.3.

2.4. Erhebung Bauungsweise

Die Bauungsweise wird einerseits aufgrund der Begehung erhoben, andererseits auch aufgrund der sgt. Naturstandsdaten der Vermessung. Die Plandarstellung 2593/W.1 – W.3 zeigt die Bauweisen. Vielfach bestehen Gebäude auf Grundstücken, deren Grundstücksstruktur nicht bereinigt wurde. Dies kommt v.a. in älteren Ortsteilen vor. Bei der Bewertung der Bauungsweise wurde in solchen Fällen nicht strikt nach der Lage am Grundstück bewertet, sondern der Aspekt der Grenzen des Eigentums einbezogen werden, da im Falle von Bauverfahren spätere Zusammenlegungen sehr wahrscheinlich sind. Einige der Grundstücke konnten hinsichtlich ihrer Bauweisen nicht ganz identifiziert werden: Dies passiert, wenn z.B. zwar eine offene Bauweise vorliegt, allerdings Mindestabstände augenscheinlich nicht eingehalten werden. Oftmals werden solche Situationen in älteren Bereichen des Gemeindegebietes angetroffen, da damals die Errichtung sich nicht nach der heutigen Bauordnung hielt. Diese Grundstücke wurden mit drei Fragezeichen signiert.

2.5. Erhebung Umweltmerkmale und besonderer Elemente des Ortsbildes

Der Bebauungsplan kann nicht nur das Ortsbild im Sinne der die Bebauung regeln, sondern dient auch der Festlegung und Sicherung von prägenden Strukturen. Neben der Bebauung der Bauplätze (Im Sinne der Position, Größe, Form, Anordnung, ...) stellt die Lage der Gebäude gegenüber dem öffentlichen Gut (Straßengrund) ein wesentliches Charakteristikum jedes Siedlungsgebietes ebenso dar, wie prägende Dachformen und Ensembles. Vielfach weisen Straßenzüge entsprechende formgebende und stilprägende Züge auf. Weitet sich z.B. so Bauungsstruktur charakteristisch auf, entsteht ein Platz,

⁷ Die Bebauungsdichte ist die rechnerische Division von der Gebäudeflächen am Grundstück (Inkl. Nebengebäude) und der gesamten Grundstücksfläche bzw. der Bauplatzfläche. Grünlandteile am jeweiligen Grundstück (sofern vorhanden) zählen nicht dazu. Diese ist nicht mit der Geschoßflächenzahl zu verwechseln.

der vom Menschen anders wahrgenommen wird, als z.B. enge Straßenfluchten. Beides kann durchaus als stilprägend bewertet werden.

Der Schutz von Freiflächen kann in einem solchen festgeschrieben werden. Die Plandarstellungen 2593/OU.1 – OU.3 zeigen diese Umweltmerkmale und besondere Elemente des Ortsbildes (wie zufällige Besonderheiten⁸). Auf solche wird eingegangen und dargestellt, wo es zu einem erhöhten Schutz solcher Elemente kommen soll.

Inhalte der Pläne sind:

- Umweltmerkmale
 - Alleen
 - Baumzeilen
 - Parks
- Besondere Elemente des Ortsbildes
 - Geschlossene Bebauungsweisen mit deutlich erkennbarer Baufluchtlinie größerer Dimension
 - Anordnung mehrerer deutlich erkennbarer giebelständige oder traufständige Gebäude
 - Städtebauliche Dominanten

Nachfolgend wird dargestellt, wo derartige Elemente im Gemeindegebiet vorkommen:

2.5.1. Haschendorf



Abbildung 14: Nichtöffentliche Badeplätze im Erholungszentrum Haschendorf

⁸ Darunter sind z.B. besondere Ensembles erhöhten architektonischen Wertes zu verstehen (z.B. für eine Zeit besonders prägende Bebauungsstrukturen, die noch gut erhalten sind). Da es sich dabei um Ensembles handelt, ist darunter das Zusammenspiel mehrerer Gebäude zu verstehen. Ein einzelnes Objekt ist für eine solche Definition zu wenig relevant.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Diese werden weiterhin (wie im bisher schon bestehenden Teilbebauungsplan) als Freihalteflächen ausgewiesen. Eine Bebauung dieser Flächen soll auch weiterhin nicht stattfinden.

Die Ortschaft Haschendorf weist an den im Plan 2593/OU.3. signierte Baumzeilen im öffentlichen Gut auf, wobei nachfolgend exemplarisch deren Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt hervorgestrichen werden soll:



Abbildung 15: Kirchengasse Haschendorf

Das obenstehende Bild verdeutlicht sehr gut die Bedeutung der Baumzeilen für das Ortsbild. Die rechts im Bild befindlichen Flächen befinden sich auf der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche. Durch das Setzen einheimischer Bäume wird das gesamte Siedlungsgebiet durchgrünt.



Abbildung 16: Giebelständige Anordnung der Hauptgebäude an der Dorfstraße Haschendorfs

Die Anordnung dieser Giebel an der Straßenfront und der Firstrichtung kann vom Betrachter als harmonisch und typisch ortsbildprägend wahrgenommen werden. Eine Überformung dieser Situation würde das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

2.5.2. Ebenfurth

In Bezug auf das Ortsbild können im Stadtgebiet können nachfolgende Bereiche⁹ als besonders prägend bezeichnet werden:

⁹ Unabhängig der denkmalgeschützten Objekte, die als solche ohnehin den größtmöglichen Schutz genießen.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT



Abbildung 17: Heldenplatz



Abbildung 18: Rathausplatz

Am Rathausplatz sowie am Heldenplatz bricht die geschlossene Bebauungskante nicht auf. Die Ständigkeit der Dächer zum Platz hin ist einheitlich (Rathausplatz: traufständig, Heldenplatz: im Ansatz nordseitig giebelständig). Somit wird ein harmonisches Bild eines Stadtteiles als Teil des ganzen Siedlungsraumes vermittelt. Diese einheitliche Dachform findet man auch in Bereichen der Rathausstraße, der Schlossgasse, der Hauptstraße knapp von der Leithabrücke, der Neubaugasse und der Wr. Neustädter Straße wieder:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT



Abbildung 19: o.l.:Rathausstraße; o.r. Schlossgasse, u.l. Hauptstraße nahe Leithabrücke, u.r. Augasse

Besonders die Giebelständigkeit der nachkriegszeitlich errichteten Gebäude auf der Höhe der Siedler- und Grübelstraße sind als ortsbildprägend zu erwähnen und als noch gut erhalten zu bezeichnen:



Abbildung 20: Traufständige Einfamilienhäuser an der Wr. Neustädter Straße

Das Stadtgebiet Ebenfurths weist eine Vielzahl an ortsbildprägende Baumzeilen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf. Stellvertretend für diese wird nachfolgend jene entlang der Alleestraße dargestellt. Verortet sind die bedeutendsten im Plan 2593/O.U.2.:



Abbildung 21: Alleestraße

Abschließend ist zu erwähnen, dass bestehende, siedlungsnaher Grünlandflächen, die der Erholung dienen, i.d.R. als solche ausgewiesen (z.B. Widmung Grünland-Parkanlagen oder Grünland-Spielplätze, siehe Grundlagenpläne 2593/OU.1.-3.). Eine separate Festlegung von Freiflächen ist in der Bebauungsplanung nicht notwendig, da diese ohnehin nicht bzw. nur für den gewidmeten Zweck bebaut werden können.

2.6. Erhebung Bebauung und Verkehrssituation

Wie die Erhebung gezeigt hat, orientiert sich die Straßenfluchtlinie i.d.R. am Bestand. In wenigen Ausnahmen wird darauf hingewiesen, dass es zu Unterschieden zw. Naturstand der Straße und der Ausweisung der Straßenfluchtlinie kommt. Dies geschieht dort, wo schon gewidmetes, allerdings noch unbebautes Bauland vorhanden ist und noch keine Abtretung erfolgt ist.

3. Planerische Festlegungen und deren Motive

Nachfolgend wird erläutert, weshalb der Bebauungsplan die Bebauungsvorschriften so festlegt, wie man dies in den Plandarstellungen des Bebauungsplanes erkennen kann. Dabei wird auch partiell auf den Bestand eingegangen und dargestellt, weshalb welche Festlegung getroffen wird. Die Darstellungen der geplanten Bebauungshöhen (Bauklassen), Bebauungsweisen und -dichten stellen in diesem Teil die Planung dar, im Gegensatz zu den Plänen der Erhebung (Pläne 2593/B, 2593/W, 2593/H) und den Ausführungen der Datenblätter der Städtebaulichen Quartiere.

3.1. Gebäudehöhen (Bauklassen)

3.1.1. Ebenfurth

Wichtige Prämisse ist die Wahrung des Bestandes und somit die Berücksichtigung der Ortsbildcharakteristik aufgrund des Bestandes. Dies betrifft v.a. die Bebauungsweise und die Gebäudehöhen. Überall dort, wo bereits Hauptgebäude bestehen, sollen die bestehenden Bauklassen und Bebauungsweisen übernommen werden, sodass es zu einer hohen Berücksichtigung des Ortsbildes kommt. In jenen Bereichen, wo Bebauungspläne bestehen, wird es zu einer Übernahme der Bestimmungen kommen. Da diese bereits verordnet sind, stellt die Übernahme eine Darstellung des aktuellen Rechtsstandes dar.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Betreffend Gebäudehöhen soll in den Gebieten, die von lockerer Einfamilienhausbebauung geprägt sind, nicht die Bauklassen I, II¹⁰ festgelegt werden, sondern lediglich die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6m. Die Festlegung der Bauklassen I, II würde zwei oberirdische Vollgeschoße und ein zurückgesetztes Dachgeschoß ermöglichen, was dem Charakter nach u.U. einer mitteldichten Geschoßwohnbaulichen Bebauung entspricht.

Festlegung von 5m oder Bauklasse I

Folgende Bereiche des Bebauungsplanes werden die Bauklasse I aufweisen:

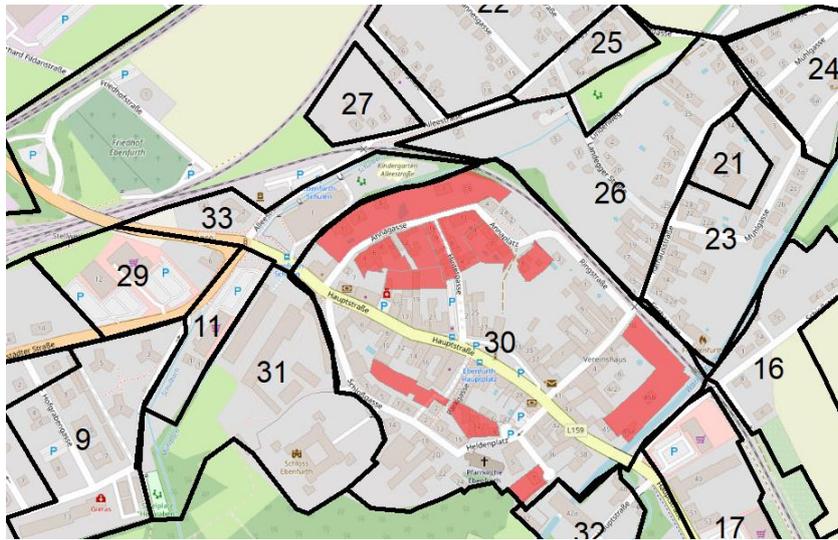


Abbildung 22: rot signiert sind jene Flächen, in welchen die Bauklasse I gilt. Nummeriert sind die städtebaulichen Quartiere.

Der Schwerpunkt der Festlegung der Bauklasse I im Hauptort liegt im innerörtlichen Bereich des histor. Stadtkerns (v.a. Annagasse, Hintausbereiche). Zwar soll der Ortskern grundsätzlich auch die Bauklasse II aufweisen (siehe unten), allerdings ist besonders die Annagasse von einer sehr niedrigen Bauungsweise geprägt, ebenso einige andere Bereiche, die allerdings nicht an der jeweiligen Straße liegen, sondern dahinter v.a. . Diese Flächen liegen im Stadtkern und sind somit Teil des schon geltenden Bebauungsplanes. Eine Änderung tritt in diesem Falle somit nicht in Kraft. Es bleibt die Bestimmung wie schon bereits jetzt.

¹⁰ Die Bauklassen I, II würden grosso modo ohne Bebauungsplan gelten, v.a. im locker bebauten Einfamilienhausgebiet (Vgl. §54 NÖ Bauordnung 2014)



Abbildung 23: Annagasse Richtung Osten

Festlegung von 6m, 6,5m und 7m

Als Gebiete mit lockerem Charakter sind besonders folgende städtebauliche Quartiere zu bezeichnen, für die die Bebauungshöhe von 6,0 bis 7,0m festgelegt wird:

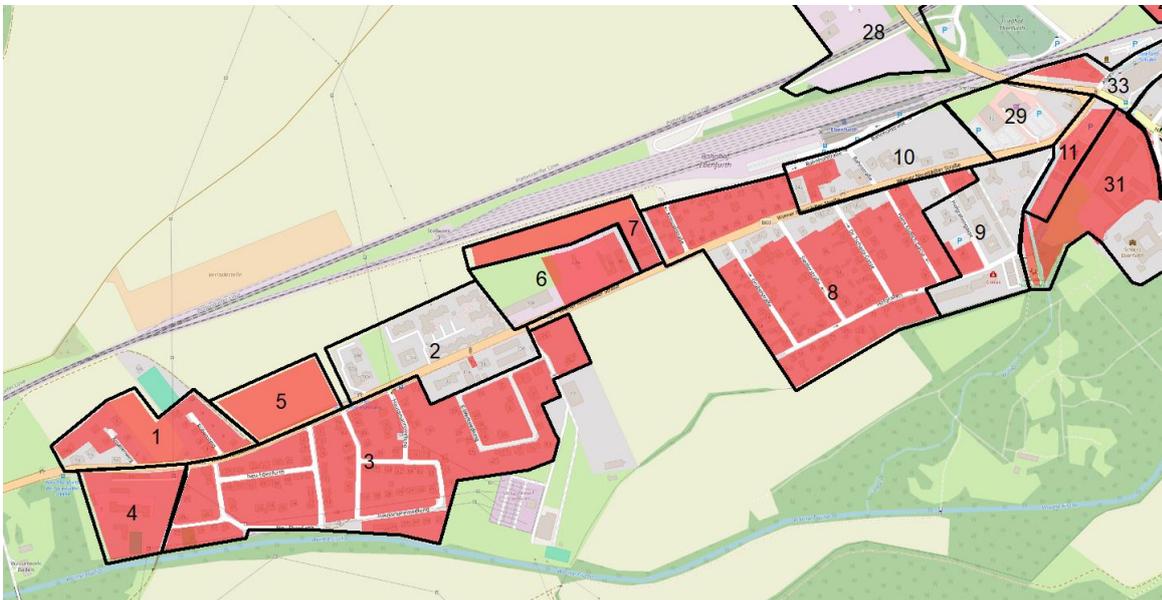


Abbildung 24: Ebenfurth West: rot signiert sind jene Flächen, in welchen höchstzulässigen Gebäudehöhen zw. 6 und 7m verordnet werden sollen. Nummeriert sind die städtebaulichen Quartiere.

Für den Westteil sind die städtebaulichen Quartiere der Nrn. 1, 3, 4, 5, 7 und 11 vollumfänglich und 8 fast vollumfänglich mit derartigen Festlegungen versehen. Diese Gebiete weisen äußerst rudimentär nur Gebäude mit zwei Vollgeschoßen auf. Das Ortsbild dieser Siedlungen ist von nachkriegszeitlichen Gebäuden mit v.a. einem Vollgeschoß und z.T. einem Dachgeschoß geprägt. Exemplarisch wird nachfolgend eine Straßensituation aus dem Gebiet 3 dargestellt, wobei rechts unten auch ein Objekt

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

dargestellt wird, welches über zwei Hauptgeschoße verfügt, was in diesen Gebieten eine Ausnahme darstellt:



Abbildung 25: Typische Bebauung der erwähnten städtebaulichen Quartiere

Im Bereich des Gebietes 6 wird zum Geschosswohnbau des Gebietes 2, welches über drei Vollgeschoße verfügt, eine Abtreppung durchgeführt, weshalb nur der östliche Teil die höchstzulässigen Gebäudehöhen von 6m aufweist. Dazwischen liegen höchstzulässige Gebäudehöhen von 8 bzw. 10m.

Der Bereich des Gebietes 8 kann als sehr ähnlich wie das Gebiet 3 beschrieben werden, wenngleich dieser bauhistorisch älter anzusehen ist. V.a. entlang der Wr. Neustädter Straße wird der Bebauungsplan die Bauklassen I, II aufweisen, weil dieser Teil älteren Baudatums ist und als Bereich an der Ausfahrtsstraße vom Stadtkern Richtung Wr. Neustadt traditionell über eine etwas höhere Bebauung als die dahinter liegenden Einfamilienhäuser aufwies. Dies ist auch der Nutzung geschuldet: So entstanden entlang der Wr. Neustädter Straße auch z.T. Gewerbebetriebe, über welche auch gewohnt wurde. Nachfolgend werden zwei Beispiele aus dem Gebiet 8 dargestellt: Einerseits (links) das locker und niedrig bebaute Einfamilienhausgebiet der Bebauungshöhe 6, daneben die an der Wr. Neustädter Straße gelegene Bebauung der Bauklassen I, II:



Abbildung 26: niedrigere Bebauung hinter bzw. höhere an der Wr. Neustädter Straße, Bereich des Gebietes 8

Im Osten und in der Mitte Ebenfurths sind als Gebiete mit höchstzulässiger Gebäudehöhe von 6m bis 7m vollumfänglich die Quartiere der Nummern 12, 14, 15, 16, 18, 19, 22, 25, 26, 27 zu bezeichnen.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

Hier sind ähnliche Charakteristiken und ähnliche Bauzeitalter, wie im Bereich Ebenfurth West festzuhalten:

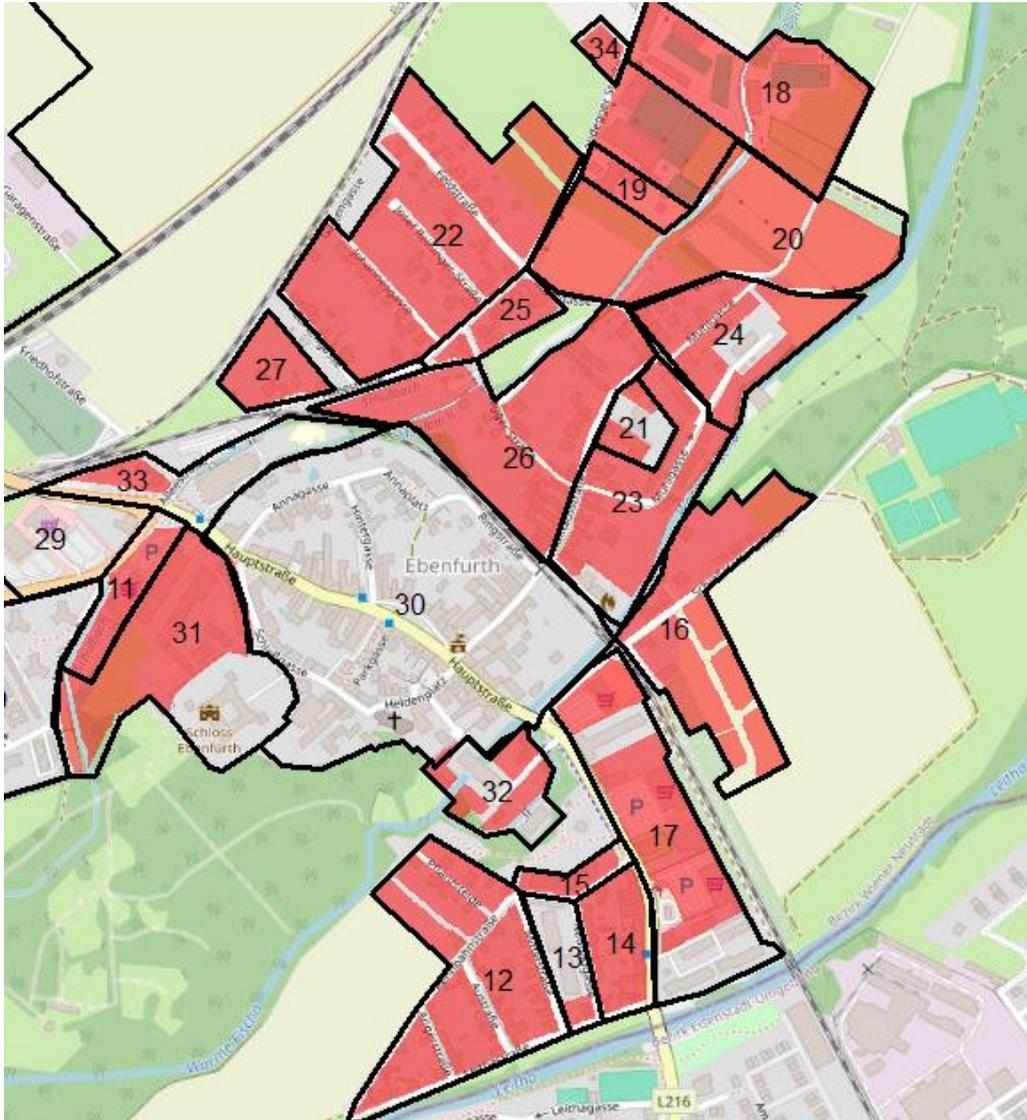


Abbildung 27: Ebenfurth Ost und Mitte: rot signiert sind jene Flächen, in welchen höchstzulässigen Gebäudehöhen zw. 6 und 7m verordnet werden sollen. Nummeriert sind die städtebaulichen Quartiere.

Nachfolgend werden aus dem Gebiet 16 und 22 einige dafür exemplarische Situationen dargestellt:



Abbildung 28: Exemplarische Bebauung der Teile 16 und 22

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Im Bereich der Quartiere 13, 17, 21, 23, 24, 31, 32, 33 weisen die Hauptgebäude partiell geringere Bebauungshöhen als die Bauklasse II (5-8m) auf. Grund dafür ist generell der Bestand, der bereits jetzt eine sich vom Umfeld abhebende Bebauungshöhe aufweist: Im Quartier 13 besteht ein Geschoßwohnbau, der deutlich höher ist, als sein Umfeld:



Abbildung 29: Rechts im Bild Geschoßwohnbau mit zwei Vollgeschossen, daneben Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschosß



Abbildung 30: Geschoßwohnbauten im Quartier 17

Im Bereich des Gebietes 23 und 24 sind es Grundstücke, mit Gebäude der öffentlichen Hand, auf deren Flächen keine so niedrige Gebäudehöhe eingetragen wird (Feuerwehr bzw. Bauhof). Die restlichen Flächen des Umfeldes weisen allerdings schon eine oben beschriebene, lockere, niedrige Gebäudecharakteristik auf. Das Quartier der Nummer 31 stellt v.a. den Hof und das Schloss dar. Das Areal des Hofes ist dabei besonders von der niedrigen Bebauung geprägt, während im Bereich des Schlosses aufgrund des Denkmals keine Festlegung getroffen wird:



Abbildung 31: Links im Bild sieht man das Areal des Schlosshofes

Festlegung von 8m oder Bauklassen I, II

Folgende Bereiche im Hauptort weisen die ohne Bebauungsplan prinzipiell geltende Bebauungshöhe (Bauklassen I, II) auf:

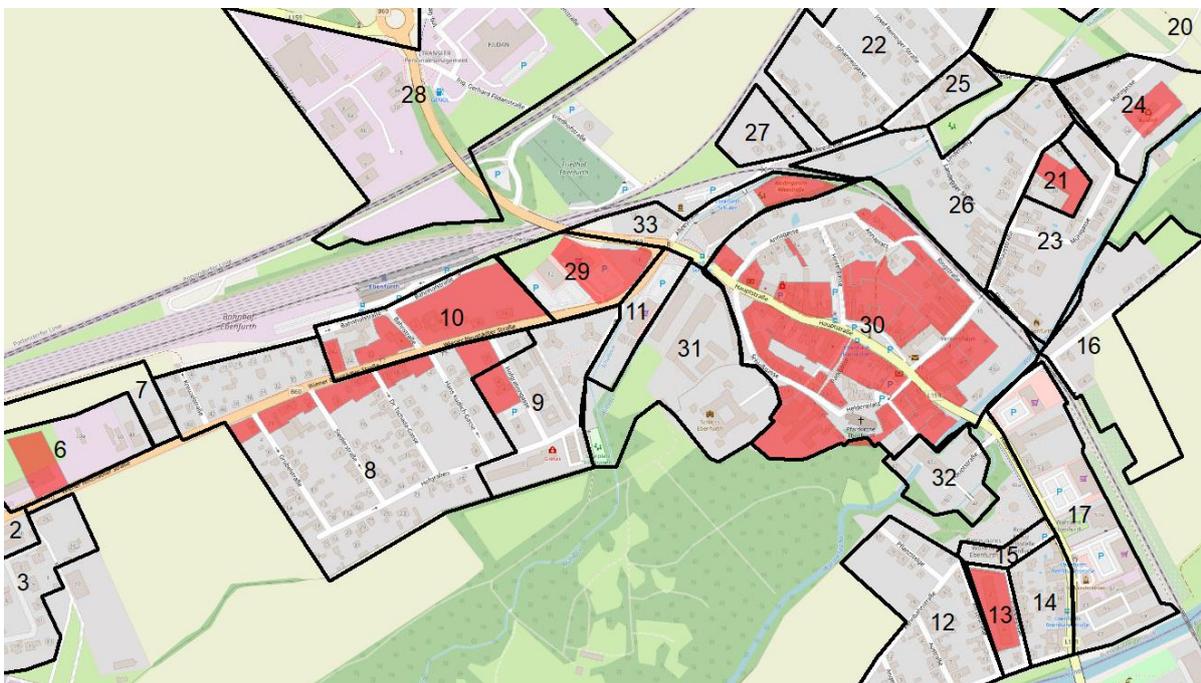


Abbildung 32: Bereiche mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8m bzw. Bauklassen I, II

Diese Bestimmungen gelten in den Gebieten ohne Bebauungsplan bereits heute und bedürfen als Standortfestlegung grundsätzlich keiner weiteren, näheren Argumentation. Im Bereich der Quartiere 8, 13 und 24 wurde auf die Festlegung (im Sinne der Abweichung gegenüber der niedrigeren Bebauungsmöglichkeit) bereits oben eingegangen (Wr. Neustädter Straße, Geschößwohnbau, kommunale Gebäude). Im Stadtkern ist größtenteils vom Hauptplatz aus diese Zweigeschoßigkeit

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

deutlich erkennbar, was einen erkennbaren Unterschied zu den zuvor v.a. von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen kennzeichnet:



Abbildung 33: Ansicht des Stadtkerns mit zumindest Zweigeschoßigkeit im Sinne zweiter Vollgeschoße

Festlegung von 9m oder höher

Festlegungen des Bebauungsplanes, die höhere Bebauungshöhen als die Bauklasse II (5-8m) ermöglichen, findet man in folgenden Bereichen:

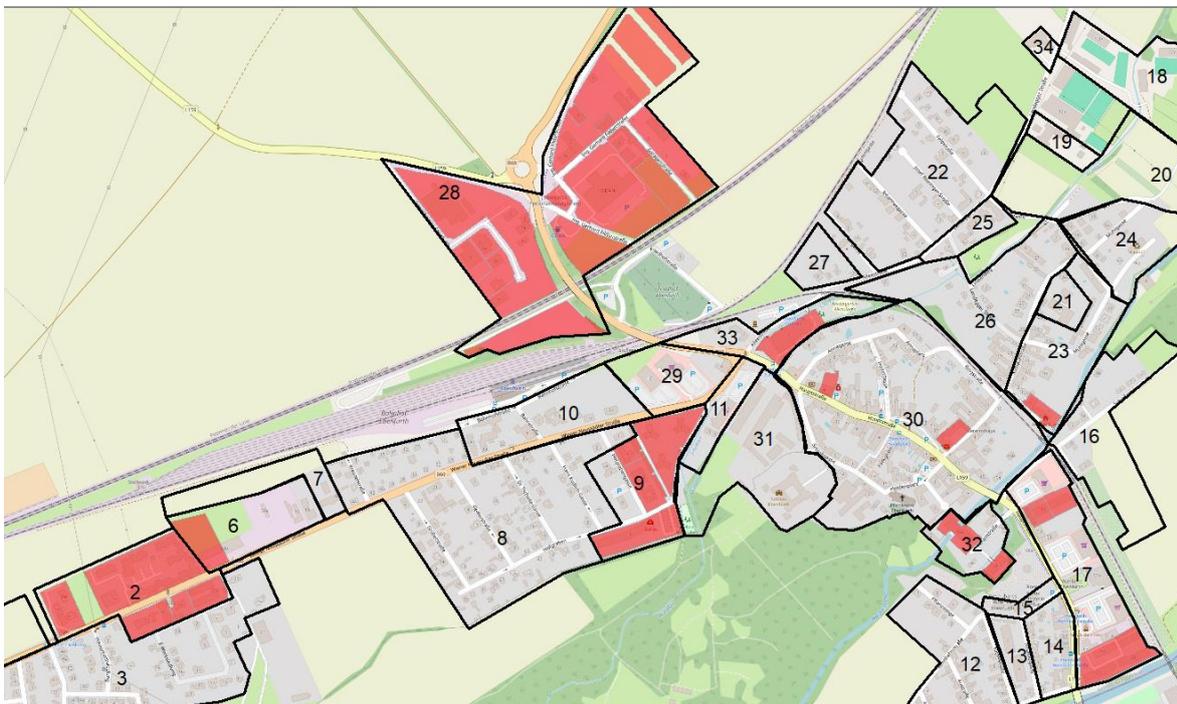


Abbildung 34: Größere höchstzulässige Gebäudehöhe als Bauklasse II im Hauptort

Die Ausweisung von Gebäudehöhen über 8m orientiert sich in den Bereichen südlich der Bahn (und somit im Großteil des Hauptortes) am Bestand. So sind folgende Gebäude zu erwähnen:

- Geschößwohnbauten an der Wiener Neustädter Straße und am Hofgraben

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

- Geschößwohnbauten an der Hauptstraße südl. Warme Fische und Hauptstraße 9-11 im Stadtkern
- ehem. E-Werk a.d. Warmen Fische
- Rathaus, Feuerwehr, Schule

In diesen Fällen werden Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen festgelegt, die dem Bestand entsprechen.

Nördlich der Bahn besteht im Bauland ausschließlich nur die Widmung des Betriebsgebietes. Eine deutliche städtebauliche Zäsur mit der Bahnlinie ist erkennbar:



Abbildung 35: Nutzungs- und Bebauungszäsur der Bahn

Im Betriebsgebiet wird überall die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m festgelegt. Somit ergibt sich prinzipiell eine Abweichung gegenüber jenem Stand, der ohne Bebauungsplan gelten würde. Ebenso ergibt sich mitunter eine Abweichung gegenüber dem Baubestand aktuell. Als bedeutendes Ziel dieser Festlegung ist das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in seiner Novelle des Jahres 2020 zu erwähnen:

*§14 Abs 2 Z. 1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist **der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen** und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter **Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung** ist zu berücksichtigen.*

Die Umsetzung dieser Nachverdichtungsmöglichkeit wird deshalb v.a. im Betriebsgebiet geschaffen, weil dieses i.d.R. auf den bebauten Flächen einen besonders hohen Versiegelungsgrad aufweist. Somit wird durch eine Erhöhung der baulichen Höhe gegenüber dem Rechtsstand ohne Bebauungsplan (Bauklassen I, II) besonders die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden kompensiert.

Nachfolgend wird ausgeführt, weshalb diese Abweichung, die eine höhere Bebauung als im Umfeld und ohne Bebauungsplan geltend ermöglicht, keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellt.

§56 NÖ Bauordnung 2014 – Schutz des Ortsbildes:

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. **Bauwerke dürfen hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen. ...**

(2) **Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich**, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks **relevanten Kriterien wahrnehmbar** sind.

Dazu ist festzuhalten, dass das Betriebsgebiet größtenteils für sich alleine erkennbar ist, da die Bahn wie oben erwähnt eine Zäsur darstellt. Dieser deutliche Abstand, der von den technogenen Einrichtungen ebenso geprägt ist, wie z.T. verschiedenen sichtsverschattenden Grüngürteln, lässt visuell nicht zu, dass das Betriebsgebiet nördlich der Bahn deutlich mit den Gestaltungselementen des Bereiches südlich der Bahn wirksam wird. Die nachfolgende Darstellung zeigt die wesentlichen Elemente, die die gemeinsame Ansicht von Stadtgebiet und Betriebsgebiet reduzieren bzw. verhindern:



Abbildung 36: Stadt- und Betriebsgebiet separierende Landschaftselemente

Somit wird das Betriebsgebiet größtenteils für sich alleine visuell wirksam. Die nachfolgende Darstellung zeigt dies anhand eines Bildes von Haschendorf komend (Quelle: Google Streetview):



Abbildung 37: Ansicht von Haschendorf kommend (Quelle: Google StreetView)

Dieses Bild zeigt ebenfalls die Barrierewirkung deutlich: Das Betriebsgebiet wirkt aufgrund der Lage und der dazwischengelegenen visuellen Barrieren im Siedlungsgebiet für sich alleine und wirkt somit nicht auf das südlich gelegene Stadtgebiet. Bezugsbereich ist somit ausschließlich das Areal nördlich der Bahn.

Die Gebäude des Betriebsgebietes sind jüngeren Errichtungsdatums und weisen keine Besonderheiten auf, die es zu schützen gilt. Es steht der Zweck im Vordergrund. Die Erhöhung auf 11m höchstzulässige Gebäudehöhe stellt somit keine wesentliche Abweichung von Bezugsbereich, weil bereits jetzt schon voluminöse Bauten dort besehen. Der Charakter ist einem dem Zweck der gewerblichen Nutzung angepasst. Eine wesentliche Beeinträchtigung zur Bebauung des Bezugsbereiches ist im Falle der Errichtung von Gebäuden mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11m nicht zu erkennen.



Abbildung 38: Gebäude im östlichen und westlichen Teil des Betriebsgebietes

Zielsetzungen und Maßnahmen zur Gebäudehöhe im Hauptort Ebenfurth

- Ziel ist die weitestgehende Wahrung des Charakters der baulichen Struktur. Einzelne Abweichungen (z.B. singuläre, geringfügig höhere Gebäude auf einzelnen, kleineren Grundstücken in anders geprägten Siedlungen) sollen durch den Bebauungsplan behoben werden.
- Ziel ist es außerdem, gerade im Betriebsgebiet, welches einen i.d.R. besonders hohen Versiegelungsgrad aufweist, die baulichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan zu erhöhen.
- Größte Teile des Wohngebietes Ebenfurths werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen aufweisen, die unter der Bauklasse II liegen. In jenen Bereichen, in welchen dies verordnet wird, entspricht das dem historischen Bestand und der Charakteristik des vorörtlichen Charakters bzw. dem Charakter der Einfamilienhausgebiete mit geringer Bauhöhe. Lediglich

dort, wo bereits im Bestand jetzt schon eine durchgehende, überwiegende Mehrgeschoßigkeit (im Sinne von Vollgeschoßen) vorliegt, wurde von dieser Festlegung abgegangen und eine andere (v.a. angepasst an den Bestand) getroffen.

- Höhere Gebäude als Bauklasse II werden in ihrem Bestand gesichert und die Bauklasse der zu verordneten bestehenden Höhe angepasst
- * Im Betriebsgebiet wird zum Ermöglichen höherer größerer Bauhöhen und somit zur besseren Nutzbarkeit von größtenteils schon versiegeltem Boden die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 11m festgelegt.

3.1.2. Haschendorf

Die im Bebauungsplan festzulegenden (bzw. festgelegten) Bauklassen bzw. Bebauungshöhen orientieren sich im hohen Maße an den Rechtsstand, da in Haschendorf auf einer Vielzahl an Grundstücken bereits Bebauungspläne gelten.

Auf die Motive der Änderungen gegenüber dem Stand wird weiter unten eingegangen. Nachfolgend wird auf jenen Bereich eingegangen, der bisher noch keinen Bebauungsplan aufwies. Dies betrifft lediglich den Ortskern Haschendorfs und die nördlich davon liegende Mühle:

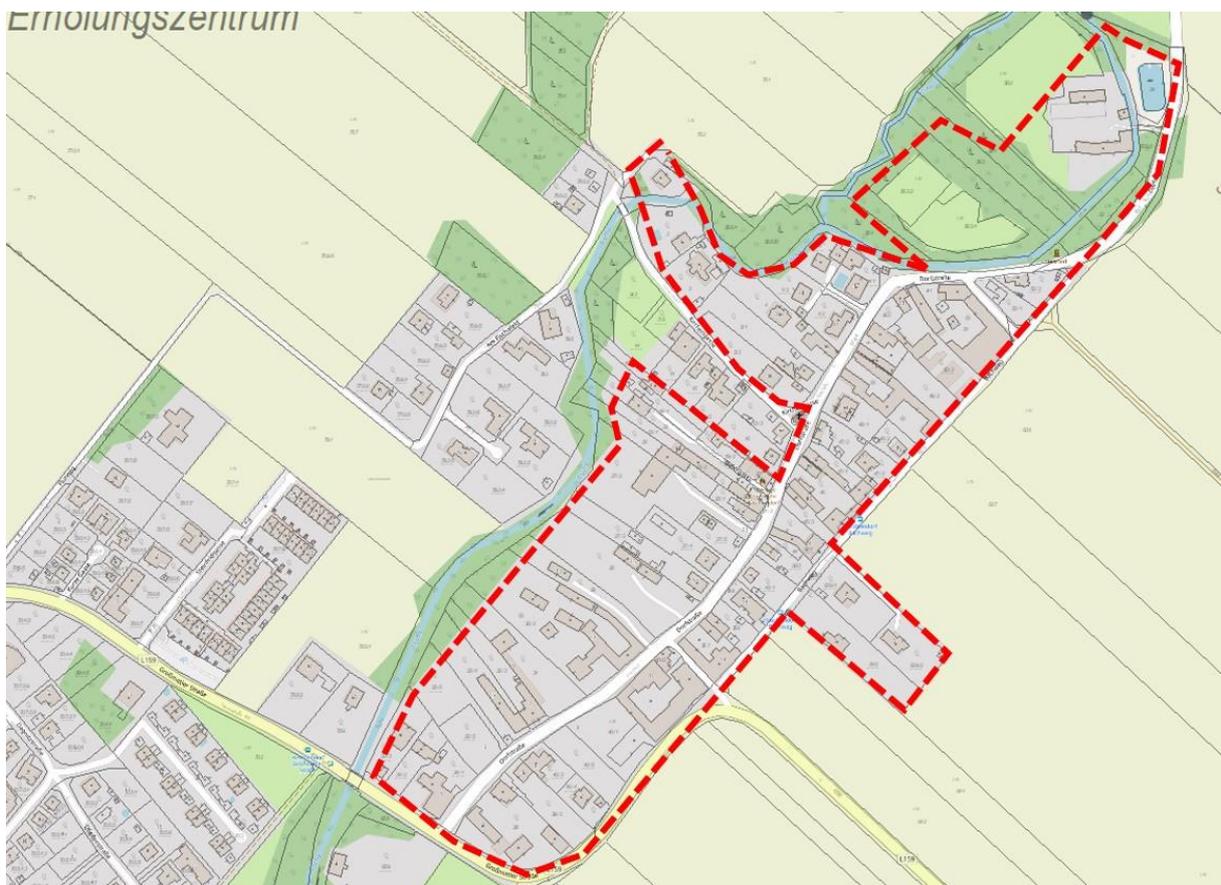


Abbildung 39: In diesem Bereich Haschendorfs galt bisher noch kein Teilbebauungsplan

In den nachfolgend signierten Bereichen Haschendorfs gelten entweder 6 oder 6,5m höchstzulässige Gebäudehöhe:

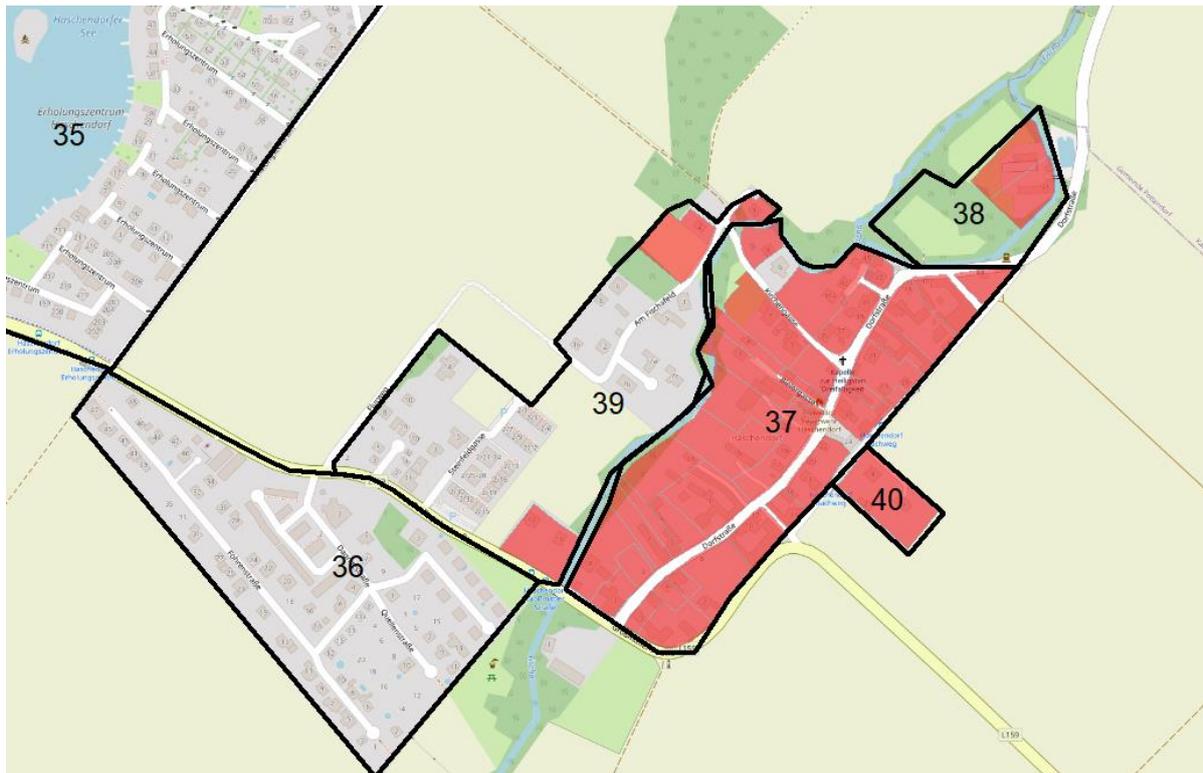


Abbildung 40: Bereiche, in welchen höchstens 6 bzw. 6,5m Gebäudehöhe gelten

Dieses Areal deckt sich im hohen Maße mit dem historischen Siedlungsgebiet Haschendorfs. Dabei ist zu erwähnen, dass die Bebauung des Kerns Haschendorfs historisch (im Gegensatz zum Kern Ebenfurths¹¹) über keine durchgehende Zweigeschoßigkeit verfügte, weshalb die Bebauungshöhe unter der höchstmöglichen Gebäudehöhe der Bauklasse II (8m) bleiben soll.

¹¹ Die agrarische Straßensiedlung hat traditionell kaum über Stockhäuser verfügt, während die im Stadtkern befindlichen, multifunktional genutzten Objekte höher waren

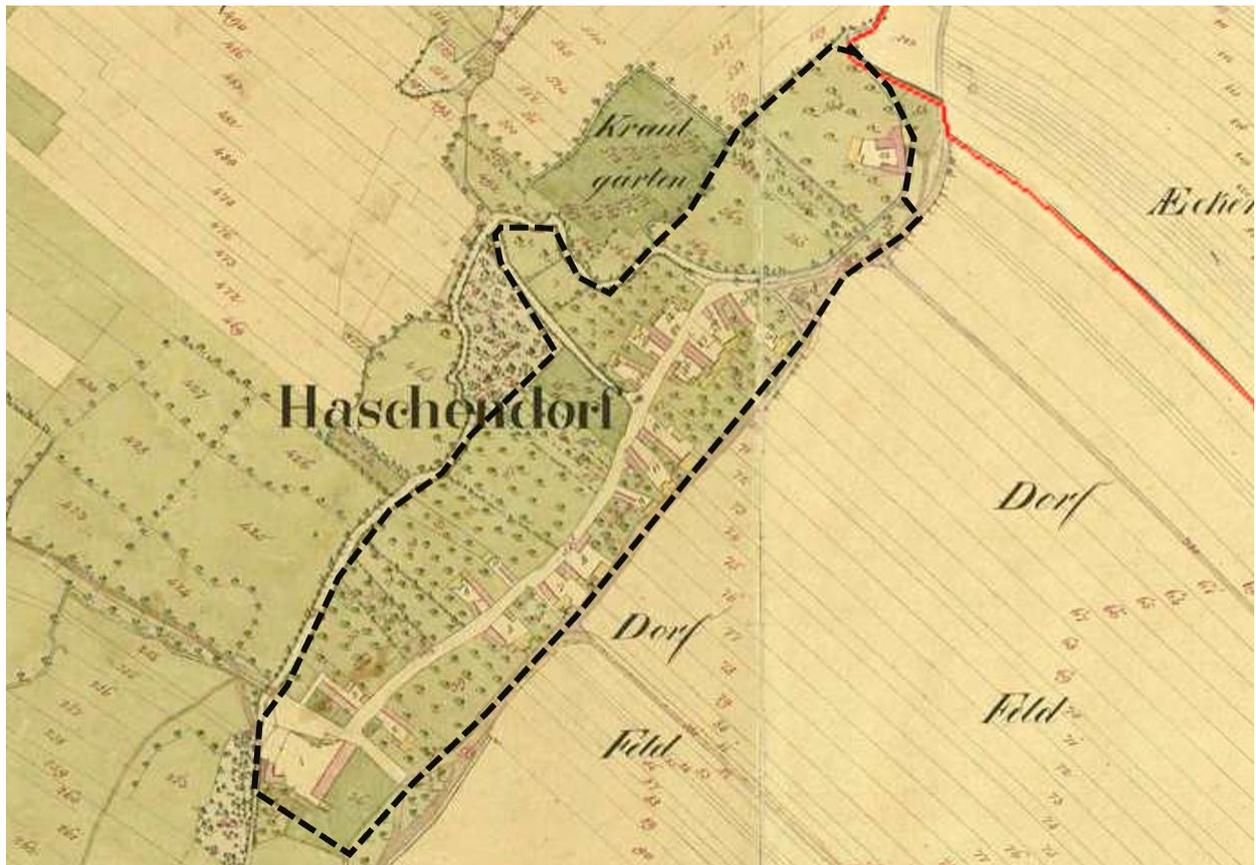


Abbildung 41: Abgrenzung Haschendorfs im Sinne des Siedlungsgebietes (Gebäude, Nebenflächen, Haus- und Obstgärten) im Franzisziänschen Kataster 1819

Heute kann man diese Bebauungsstruktur noch gut erkennen:



Abbildung 42: Ortsbild Haschendorf Ortskern

Abweichungen gegenüber dieser Zielsetzung findet man in dem bisher noch nicht mit einem Bebauungsplan versehenen Bereich auf dem Grundstück KG Haschendorf 3 und 801 (Kirchengasse 6 und Dorfstraße 21), wo die Bauklassen I, II festgelegt werden, und im Bereich der Grundstücke 563/1

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

und 563/2, wo nur die Bauklasse I festgelegt wird. Im Falle der Gebäude, auf welchen die Bauklassen I, II festgelegt werden, bestehen bereits jetzt entsprechende Gebäudehöhen bzw. ist im Falle des Gebäudes der Feuerwehr (Dorfstraße 21) zur Wahrung möglicher Erweiterungsmöglichkeiten für den öffentlichen Sicherheitszweck keine zu enge Festlegung zu treffen. Im Falle jenes Grundstückes, welches mit der Bauklasse I belegt wird, ist festzuhalten, dass dieses ein bisher noch ungenutztes Baulandgrundstück ist, welches als etwas von der Siedlungsstruktur naturräumlich (durch Bach sowie Grünzug) abgesetzt zu beschreiben ist. In diesem Bereich ist eine besonders starke Bebaubarkeit nicht mehr anzustreben, weshalb hier lediglich die Bauklasse I festgelegt wird.

Zusammenfassung Zielsetzungen und Maßnahmen zur Gebäudehöhe in Haschendorf

- Grundsätzlich sollen die in den bisher gültigen Bebauungsplänen bestehenden, verordneten Gebäudehöhen beibehalten bleiben. Wo Änderungen dazu durchgeführt werden, wird weiter unten ausgeführt und erörtert.
- Bisher lag v.a. für jenen Bereich des Ortskerns keine Bebauungsplanung vor. Ziel ist es, die tradierte Bebauungshöhe des ehemals agrarisch geprägten Nebenorts der Stadtgemeinde zu bewahren. In Bezug auf die Höhe ist das Bild v.a. durch das Vorliegen eines Vollgeschoßes geprägt.
- Die Gebäudehöhen betragen 6 bis 6,5m, wodurch die Möglichkeit zur Errichtung zweier Vollgeschoße eingeschränkt wird.
- Im Bereich der Feuerwehr und im Bereich eines schon bestehenden zweigeschoßigen Hauses werden die Bauklassen I, II festgelegt.
- Im noch unbebauten und auch nicht mehr siedlungsstrukturell deutlich dem Ort zuzuordnenden Bereich nordöstlich des Ortskern wird nur die Bauklasse I festgelegt, sodass eine zu starke Dimensionierung von Gebäuden in diesem Bereich nicht möglich ist und somit eine Bebauung unterschiedlichen Charakters nicht möglich wird.

3.2. Bebauungsweisen

3.2.1. Ebenfurth

Vor der Darstellung der geplanten Festlegungen wird noch einmal die Bestandskarte der Bebauungsstrukturen dargestellt:

Ebenfurth West

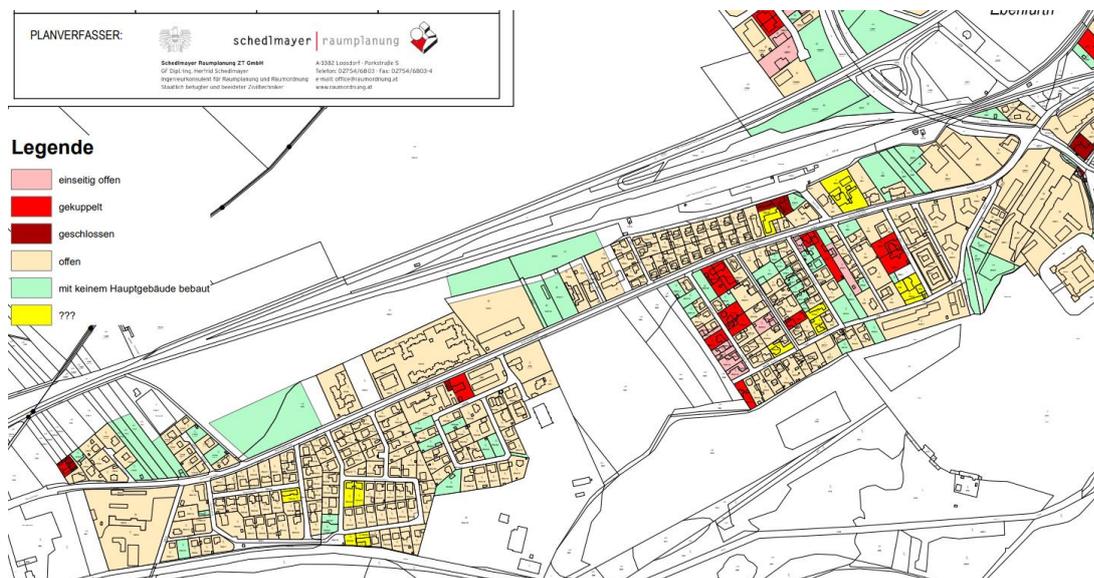


Abbildung 43: Erhebung Bestand der Bebauungsweise

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Die nachfolgende Darstellung zeigt die städtebaulichen Quartiere der Westseite und die geplanten Festlegungen der Bauweisen:

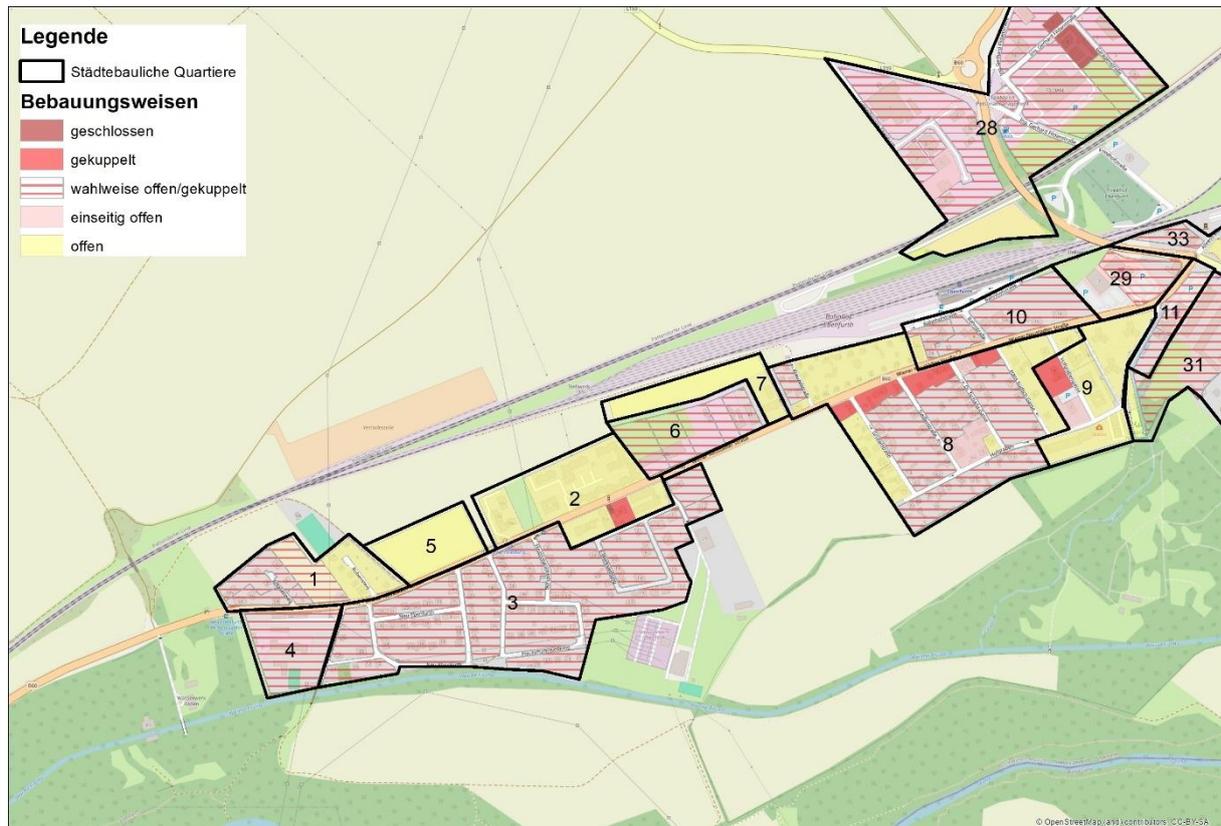


Abbildung 44: Geplante Festlegungen der Bauweisen Ebenfurth West

Im westlichen Teil wird v.a. dort, wo kleinere Parzellen und eine offene Bauweise vorhanden sind, die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt: Somit kann, sofern die Bauweise an jeweiligen Nachbargrundstücken dies nicht ausschließt, etwas leichter an die gemeinsame Grenze angebaut werden¹² und etwas mehr Flexibilität im Bereich der Positionierung neuer Gebäude am Grundstück eintritt. V.a. im Bereich der Quartiere 2 und 5, die von großen Grundstücken geprägt sind, wird nur die offene Bauweise festgelegt, was im Falle von 2 dem Bestand entspricht. Auf kleinere bestehende Einheiten der Bauweise wird ebenfalls eingegangen (wie z.B. gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise auf einem sehr kleinen Teil des Quartiers 2):

¹² Dies betrifft v.a. jene Bauplätze, die noch unbebaut sind. Das Gros der erwähnten, kleineren Grundstücke dieses Bereiches ist bereits jetzt in offener Bauweise bebaut, weshalb ein Kuppeln des Nachbarn ohnehin nicht möglich ist.



Abbildung 45: Rechts im Bild zwei Gebäude mit nominell geschlossener bzw. gekuppelter Bebauung

Einige der Grundstücke in diesem Westteil Ebenfurths konnten betreffend Bauweise nicht ganz zugeordnet werden: Dies passiert, wenn z.B. zwar eine offene Bauweise vorliegt, allerdings Mindestabstände augenscheinlich nicht eingehalten werden. Diese wurden im Erhebungsplan mit drei Fragezeichen signiert.

Im Quartier 8 findet man die wahlweise die offene oder gekuppelte Bauweise auch zw. der Gröbelstraße und der Hans-Kudlich-Gasse. Hier ist dasselbe anzumerken, wie bereits oben unter den Ausführungen der Motive zu den Gebieten 2 und 5. Allerdings soll an der Südseite der Wr. Neustädter Straße in diesem Abschnitt die gekuppelte Bauweise alleine gelten, weil hier eine offene Bauweise nicht der tradierten Form entspricht. In diesem Bereich gilt an der Nordseite dann alleine wieder die offene Bauweise. Dies ist dem einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung zw. dieser und der Bahnhofstraße geschuldet, welche auch gewahrt bleiben soll:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT



Abbildung 46: Ortsbild Bahnhof- und Wr. Neustädter Straße-seits im Quartier 8

Ebenfurth Ost und Mitte

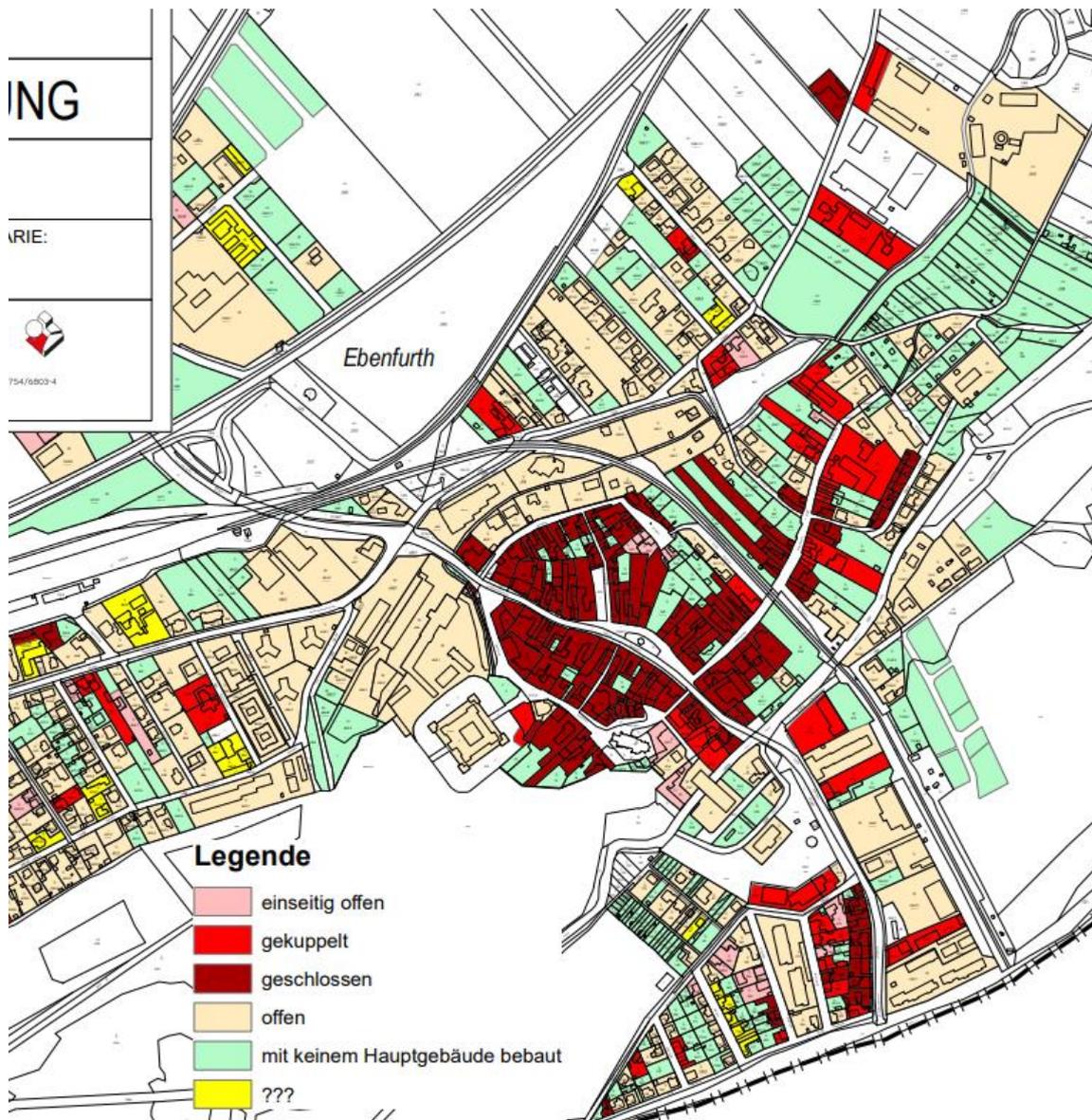


Abbildung 47: Erhebung Bestand Mitte und Ost Ebenfurth

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

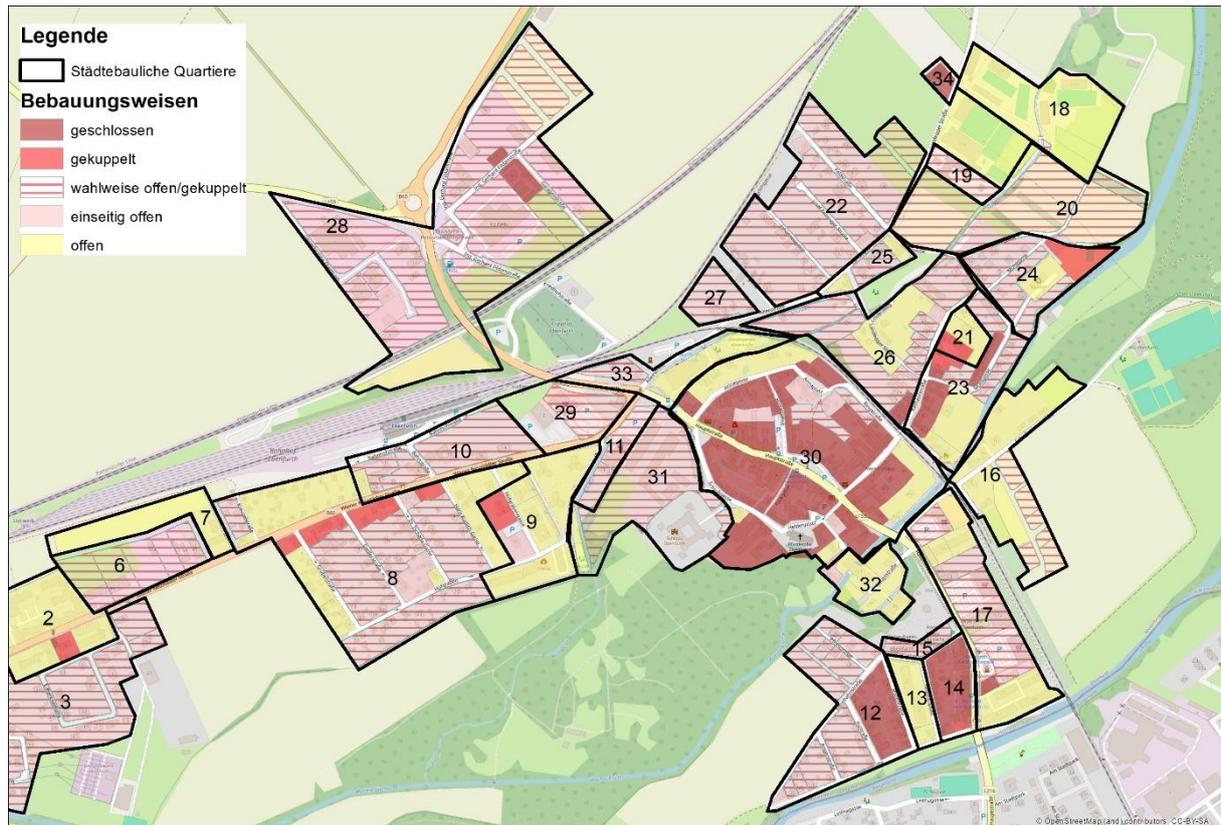


Abbildung 48: Geplante Festlegungen der Bauungsweisen Ebenfurth Mitte und Ost

Im Bereich der Quartiere 9, 13, 18, 29, 34 werden jene in der Natur schon bestehenden Bauungsweisen im Bauungsplan umgesetzt. Im Bereich der Quartiere 22 und 27 wird sowie wie in weiten Teilen der Gebiete Ebenfurths Ost ebenfalls die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise umgesetzt. Als Motivlage ist dabei dieselbe zu erwähnen: relativ schmale Grundstücke, die z.T. nachkriegszeitlich und später bebaut wurden, würden im Falle der reinen offenen Bauungsweise nicht so flexibel u.U. genutzt werden können, da überall ein Bauwuch von 3m einzuhalten wäre.

Das Quartier 20 ist noch gänzlich unbebaut. Auch hier ist auf längere Sicht mit der Bebauung durch v.a. Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern zu rechnen sein. Deshalb wird auch hier die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauung festgelegt. Das nebenanliegende Areal 19 ist aktuell gekuppelt bebaut, wird im Bauungsplan wahlweise mit der offenen oder gekuppelten Bauungsweise versehen.

Im Bereich des Quartiers 26 wird an der Rathausstraße in jenem Teil, der dem Stadtkern näherliegt, die geschlossene Bauungsweise verordnet, weil diese bestand und dieser Abschnitt in seinem historischen Erscheinungsbild erhalten bleiben soll.



Abbildung 49: Ansicht vom Juli 2019 verdeutlicht die Geschlossenheit dieses Abschnittes der Rathausstraße (Quelle: Google Street View)

Jener Bereiche, die im Quartier 26 von den Straßen fernab liegen (hinter den Bereichen, an welchen an den Straßen die Häuser errichtet wurden) werden mit der offenen Bebauung statt der wahlweise gekuppelten/offenen versehen. Damit wird Sorge getragen, dass die Gartenbereiche nicht so stark zu den Grundstücksgrenzen der Nachbarn bebaut werden und somit die Gartenbereiche ihre Funktion eines Erholungsraumes erfüllen.

Im Bereich des Stadtkerns (30) besteht bereits ein Bebauungsplan. Die bisher gültigen Bebauungsweisen werden dabei nicht geändert. Im Bereich des Bebauungsplanes der „Märkte“ (Quartier 29, Teile von 10) wird die Bebauungsweise geändert, was allerdings weiter unten (unter „Änderungen“) beschrieben wird.

Das Quartier 12 am äußeren Teil zwischen Leitha- und Rennbahnstraße stellt ein Areal unterschiedlicher Bebauungsweisen dar. Hier erkennt man eine vorkriegszeitliche Prägung von Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken. Wie schon zuvor zu einigen ähnlichen Gebieten angemerkt, wird hier zumindest im Teil zwischen dem äußeren „Spitz“ und der Austraße die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise definiert. Das nachfolgende Bild wurde an der Rennbahnstraße Blickrichtung Nordosten ausgenommen:



Abbildung 50: Äußerer Bereich der Rennbahnstraße

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Der Block zwischen Mittelstraße und Austraße zeigt verschiedene Bebauungsweisen, die allerdings z.T. Derivate von gekuppelten oder geschlossenen Bebauungsweisen sind. Die östliche Seite der Austraße weist im Vergleich zur westlichen ein stärker geschlossenes Bild auf, was zwar nicht durch die Gebäude selber, sondern durch Mauerbauwerke, Nebengebäude und dgl. erzielt wird:



Abbildung 51: Links im Bild die östliche Seite der Austraße mit einer beispielgebenden geschlossenheitbildenden Mauer



Abbildung 52: Mittelstraße im Übergang zum Quartier 13 (Quelle: Google Street View)

Einen ähnlichen geschlossenen Charakter (wenn auch nicht mit Hauptgebäuden, aber mit Nebengebäuden oder Mauern bildend) weist der westliche Teil der Mittelstraße auf. Somit wird in diesem Bereich die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Im Bereich des Quartiers 14 wird im Ostteil an der Hauptstraße die bestehende (geschlossene) Bauweise festgelegt. Einzige Ausnahme dazu stellt das südlichste Grundstück dar, welches gekuppelt bebaut ist. Der Bauteil, der von diesem Quartier im Westen an der Neubaugasse liegt, weist im Charakter eine geschlossene Bauweise auf, wenn auch diese an einigen Grundstücken im Süden nicht hergestellt ist. Trotzdem wird mit dieser Festlegung dem Umstand der Geschlossenheit dieses vorörtlich und vorkriegszeitlichen, immer auch gemischt genutzten Areals Rechnung getragen. Dieser Bereich weist neben dem Stadtkern und einzelnen Gebäuden an der Wr. Neustädter Straße die ältesten Gebäude der Gemeinde auf.



Abbildung 53: Östliche Seite der Neubaugasse



Abbildung 54: Geschlossene Bebauung der Hauptstraße

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Im Bereich des Quartiers 15 (Rotes Kreuz, Betreubares Wohnen) wird die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauung festgelegt. Hier bestehen zwei Gebäude, die aneinander gekuppelt sind. Insofern orientiert sich die Ausweisung am Bestand.

Im Quartier 16 (Schweizerwiese Erweiterungsgebiet und Schießstättenstraße) wird im Bereich der schon bestehenden Bebauung ganz im Sinne des Bestandes die offene Bauweise festgelegt. Hier bedarf es nicht der Wahlweise auch gekuppelten Bauweise, weil die Grundstücke hier etwas größer sind und die Notwendigkeit zum Ankuppeln deshalb in der gegenständlichen Struktur nicht gegeben ist. Für den noch unbebauten Teil an der Schweizerwiese selber wird in Erwartung einer flächensparsamen Parzellierung allerdings wieder die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauung festgelegt.

Das Quartier 17 ist sehr heterogen geprägt, was die Nutzungen, die Bauhöhen und auch die Bauweisen anbelangt. Grundsätzlich soll dem offenen Charakter des Areals größtenteils die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt werden. Einzig am Grundstück 253/2 wird die geschlossene Bauweise definiert, da diese in der Natur besteht und nur schwerlich abzuändern ist:



Abbildung 55: Am Grundstück rechts im Bild wird die geschlossene Bauweise verordnet. Das Gebäude stellt die Grundgrenze dar. Der Weg ist nicht öffentlich und ist Teil des Baulandes

Im Bereich der Rathausstraße über der Bahn bis zur Mühlgasse (Quartiere 21, 23) erkennt man eine starke Heterogenität der Bauweise. So werden die nachfolgend beschriebenen Teile mit der geschlossenen Bauweise versehen, weil dies dem Bestand entspricht und dem traditionellen Ortsbild folgt:



Abbildung 56: Geschlossenheit der Bebauung an der Rathausstraße und der Mühlgasse

Für andere Bereiche wird v.a. die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt, oder Übergänge (im Sinne geschlossen, gekuppelt-offen) geschaffen. Das Areal der Feuerwehr wird als offen verordnet.

Im Bereich des Quartiers 24 wird das Areal des Bauhofes mit der offenen Bebauung versehen. So soll zu den Nachbargrundstücken, die von Wohnnutzung geprägt sind, ein Abstand eingehalten werden. Auf den anderen Grundstücken wird die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt. Nordöstlich des Bauhofes wird die gekuppelte Bebauung bzw. die geschlossene Bebauung (auf einem Grundstück) festgelegt. Hier sind kleinere Grundstücke bzw. Grundstücke mit nicht orthogonalem Zuschnitt vorhanden, was die Einhaltung von Bauwischen an alle Seiten im Sinne einer offenen Bebauung erschwert. Deshalb findet diese Ausweisung statt. Das geschlossen zu bebauende Grundstück liegt zwischen zwei mit gekuppelter Bebauung versehen. Dies dient dazu, dass die Kupplung an beide Seiten hergestellt werden kann.

Im Quartier 31 (Schloss und Hof) wird am Areal des Schlosses aufgrund des Denkmalschutzes gar keine Bauweise eingetragen. Im Bereich des Hofes wird die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise eingetragen.

Das Quartier 32 (ehem. E-Werk) weist aktuell eine offene Bauweise auf, die auch weiterhin umgesetzt werden wird. Einzig das Grundstück 71 weist zum Grundstück 72/4 eine Kupplung auf, was im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wird.

Das Quartier 33, wird im Bereich von Kindergarten und Schule der offenen Bebauung versehen. Damit wird klargestellt, dass Richtung Annagasse kein Anbau möglich ist. Gekuppelt zu bebauten werden die Grundstücke dieses Quartiers nördlich der Alleestraße definiert, da dies dem Bestand entspricht.

Das Quartier 28 stellt das Betriebsgebiet nördlich Ebenfurths dar und unterscheidet sich somit von den bestehenden Bauweisen des Hauptortes. Größtenteils soll hier die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt werden (bestehende geschlossene und einseitig offene Bauweisen sind davon ausgenommen und werden entsprechend berücksichtigt). Zu erwähnen ist allerdings, dass innerhalb des Betriebsgebietes sich z.T. sehr große, breite Grundstücke und schmalere abwechseln. Die nachfolgende Darstellung des Katasters zeigt diesen Umstand:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT



Abbildung 57: Betriebsgebiet Ebenfurth

Gut zu erkennen sind die Grundstücke und Gebäude der ehem. Fa. GAT im Westen und der Fa. Fildan im Osten. Diese sind groß und heben sich deutlich von der Umgebungsstruktur ab. Übrige Grundstücke sind deutlich kleiner und schmaler. Durch die geplante wahlweise offene oder gekuppelte Bebauung können gerade an den unverbauten schmälere Bauplätzen die Gebäude so ausgerichtet werden, dass zumindest an einer seitlichen Grundgrenze angebaut werden kann, was der Nutzung im Bereich dieser schmalen Grundstücke zuträglich ist.

3.2.2. Haschendorf

Nachfolgend wird auf jene Bereiche eingegangen, die in Haschendorf bisher noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lagen. Die Abgrenzung dieses Bereiches betrifft v.a. den Ortskern und findet man oben.

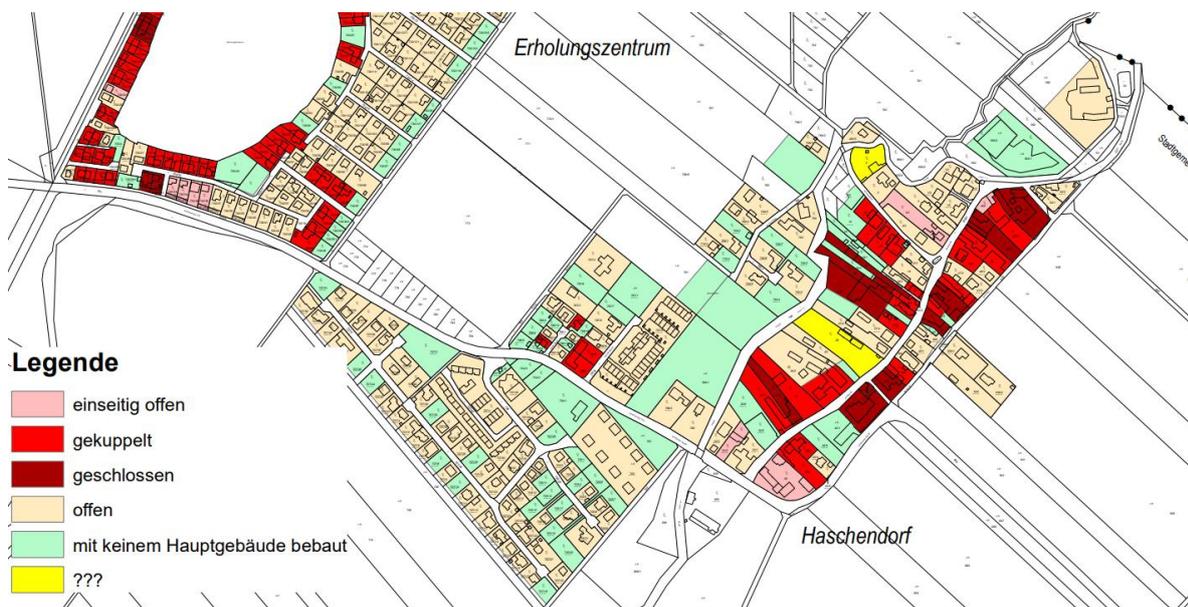


Abbildung 58: Bauweisen in Haschendorf – Bestand

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

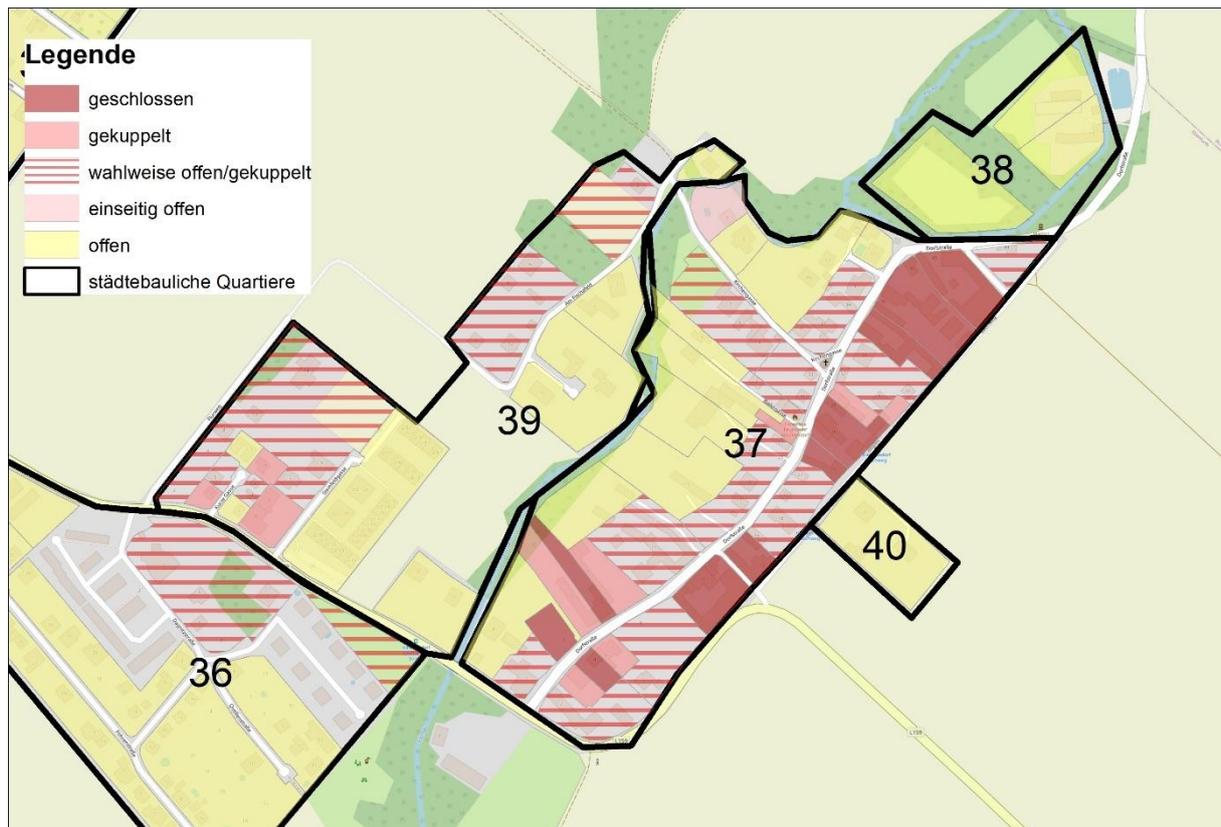


Abbildung 59: Im Bebauungsplan zu verordnete Bauweise in Haschendorf

Für die Quartiere 37 (größtenteils), 39 und 40 liegt aktuell noch kein Bebauungsplan vor. Somit werden nachfolgend die Motive der Festlegungen begründet:

Die geschlossene Bauweise im Ortskern findet man v.a. im Bereich im Norden: Dort kommt es zur Anpassung der Bauweisebestimmung an den Bestand:



Abbildung 60: Dorfstraße Richtung Süden: Links der Straße wird die geschlossene Bauweise verordnet

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Diese Festlegung findet man auch im Bereich der Grundstücke südlich der Kirche bis einschließlich dem Grundstück der Feuerwehr:



Abbildung 61: Geschlossenes Straßenbild wird durch die Festlegung im Bebauungsplan gewahrt

Eine weitere Bestandssicherung dieser geschlossenen Bauweise findet man weiter südlich in der Dorfstraße ebenfalls (Gebäude Dorfstraße 10, 12, 14), sowie ganz im Süden partiell (angepasst an den Bestand):



Abbildung 62: Dorfstraße im südlichen Teil

Die restlichen Flächen des Ortskerns werden mit der Wahlweisen offenen oder gekuppelten Bauweise versehen. Dies entspricht dem Bestand. Mitunter wird in jenen Bereichen, die nicht mehr dem Ortskern zuzuordnen sind (d.s. Bereiche abseits der Dorfstraße, in der Kirchenstraße z.B., aber auch das deutlich abgesetzte Gebiet 38) nur die offene Bauweise festgelegt. Hier ist die

Bedeutung des Schließens (im Sinne der Kupplung von Gebäuden) für das Ortsbild deshalb nicht mehr von so großer Bedeutung, weil eine derartige Bebauung auch in der Geschichte schon nicht gegeben war (vgl. Abbildung Katasterkarte 1819 weiter oben).

Zusammenfassung Zielsetzungen und Maßnahmen zur Bauungsweise

- Der Bestand soll gewahrt bleiben. Stilwidrige Bestände sollen behoben werden. Wo es möglich ist und dem Ortsbild dient, sollen Bereiche vereinheitlicht werden
- Grosso Modo findet eine Orientierung am Bestand statt. Übergänge von geschlossener zur offenen Bebauung werden z.T. durch den Zwischenschritt der gekuppelten Bebauung geschaffen.
- In vorörtlich geprägten, kleingliedrigen Bereichen wird v.a. die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Dies entspricht einerseits dem Charakter, andererseits schafft diese Maßnahme auch die Möglichkeit, partiell anzubauen und somit die kleinen Grundstücke besser zu nutzen.
- Die schon verordneten Bauungsweise der bestehenden Baupläne wird kaum verändert.

3.3. Bauungsdichte und Geschossflächenzahlen

Die Festlegungen des Bauplanes sind betreffend bauliche Dichten zweigeteilt: Einerseits werden Bauungsdichten (als Verhältnis von Grundstücksfläche zu mit Gebäuden überbauter Fläche) in einigen Bereichen festgelegt. In anderen Bereichen wird wiederum die höchstzulässige Geschossflächenzahl festgelegt. Beide Werte sind wesentlich für die Nutzbarkeit der Grundstücke. Während die Bauungsdichte allerdings definiert, welches Ausmaß der Grundfläche max. mit Gebäuden bebaut werden darf, reguliert die höchstzulässige Geschossflächenzahl dies nicht direkt.

3.3.1. Ebenfurth

In jenen Bereichen, in denen aktiv eine zu dichte Bebauung verhindert werden soll und das bestehende, locker bebaute Ortsbild gewahrt bleiben soll, wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl festgelegt. Als besonders gefährdet von derartigen ortsbildfremden und mit dem Umfeld vielfach schwerer vertretbaren Tendenzen zu bezeichnende Bereiche sind die vorörtlich geprägten Quartiere im Hauptort¹³ zu benennen.

Nachfolgend wird dargestellt, welche Bereiche im Bauplan mittels höchstzulässiger Geschossflächenzahl, Bauungsdichte und gar nicht reguliert werden:

¹³ Der Hauptort weist aufgrund seiner guten Anbindung, seiner Versorgung, seines Angebotes an Einrichtungen usw. eine hohe Attraktivität für Zuzügler auf. Diese Attraktivität kann Bauträger auf den Plan rufen, die die unregelmäßige Situation möglichst zu nutzen wissen und z.B. mehrere aneinander gelegene Grundstücke ankaufen und unter der ohne Bauplan geltenden Bauklasse II neben zwei Voll auch noch ein Dachgeschoss aufsetzen. Gerade in den locker bebauten Bereichen soll diese Gefahr durch die Festlegung der Geschossflächenzahl vermieden werden.

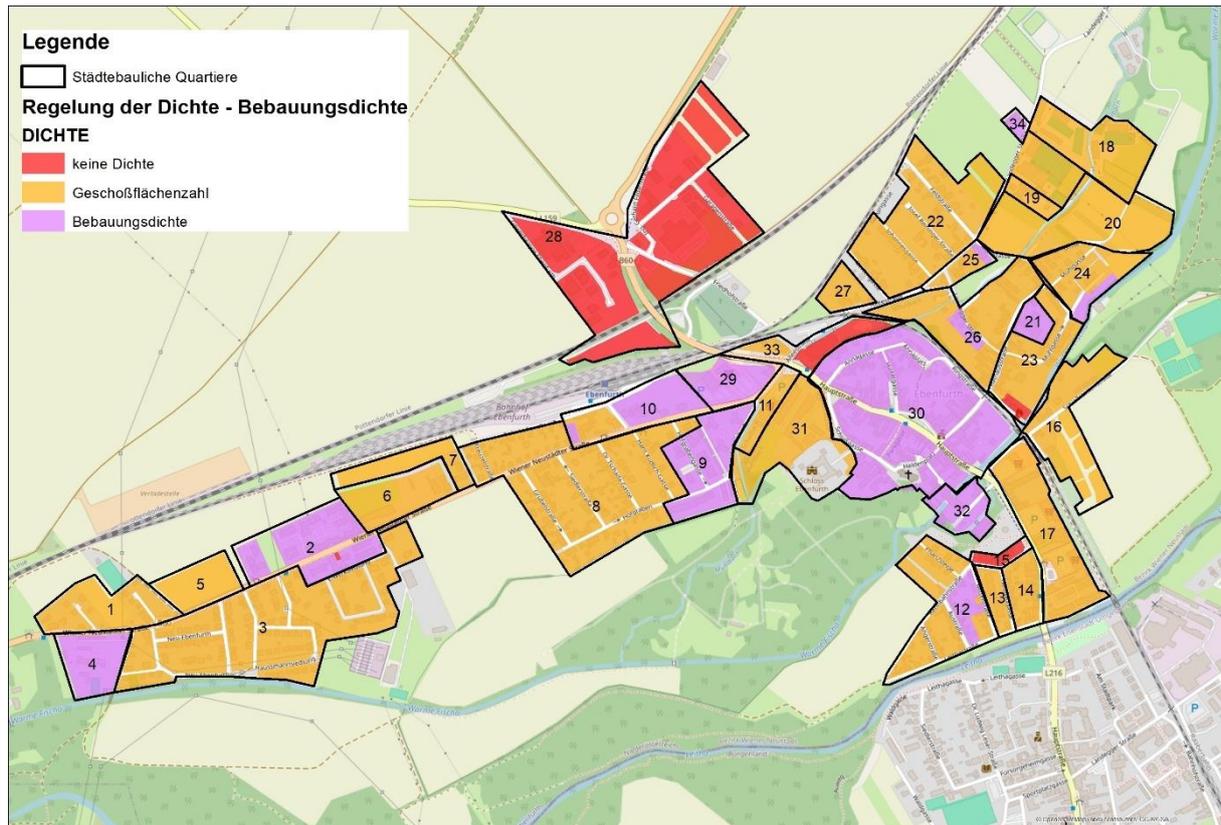


Abbildung 63: Festlegungen der Dichte

Im Bereich des Betriebsgebietes wird keine Dichte festgelegt. Zumeist sind genutzte Betriebsareale neben den Gebäudeflächen ohnehin mit versiegelten Rangierflächen versehen. Deren Nutzung (auch mit Gebäuden) ist somit ein Gebot in Zeiten lebhafter Diskussionen zum Thema Flächenversiegelung. Außerdem kann dieses Betriebsgebiet als sehr gut an den Verkehr angebunden bezeichnet werden, weshalb eine Limitierung der baulichen Möglichkeiten ebenfalls nicht zielführend erscheint.

Ebenfalls keine Dichten werden im Bereich der Schule und des Kindergartens in der Alleestraße festgelegt.

Bereiche, in denen die höchstzulässige Dichte über die Bebauungsdichte geregelt wird, sind der Stadtkern (30) in welchem schon der Bebauungsplan mit entsprechenden Festlegungen besteht, größere Teil des Quartiers 12 (zw. Rennbahn und Leithastraße), im Bereich des Hofgrabens (9) und im Bereich des schon gültigen Bebauungsplanes Wr. Neustädter Straße 1 (Quartiere 29 und z.T. 10). Ebenso erfolgt eine Regelung durch die höchstzulässige Bebauungsdichte im Bereich der Quartiere 2 (Geschoßwohnbauten an der Wr. Neustädter Straße) und dem Quartier 4 (Betriebsgebiet am äußeren Rande der Wr. Neustädter Straße). In diesen Bereichen sind die erwähnte Gefahr der wohnlichen Nachverdichtung über das Ausmaß der Ortsverträglichkeit aufgrund der Widmung oder der schon bestehenden Dichte hinaus nicht gegeben, ebenso nicht, wie im Bereich anderer, besonders kleiner Flächen (in den Quartieren 21, 24, 25, 26, 34), die z.T. gar nicht als Wohnbauland gewidmet sind.

Die nachfolgend in Rottönen signierten Flächen in Ebenfurth weisen im geplanten Bebauungsplan die in der Legende dargestellte Dichten auf:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

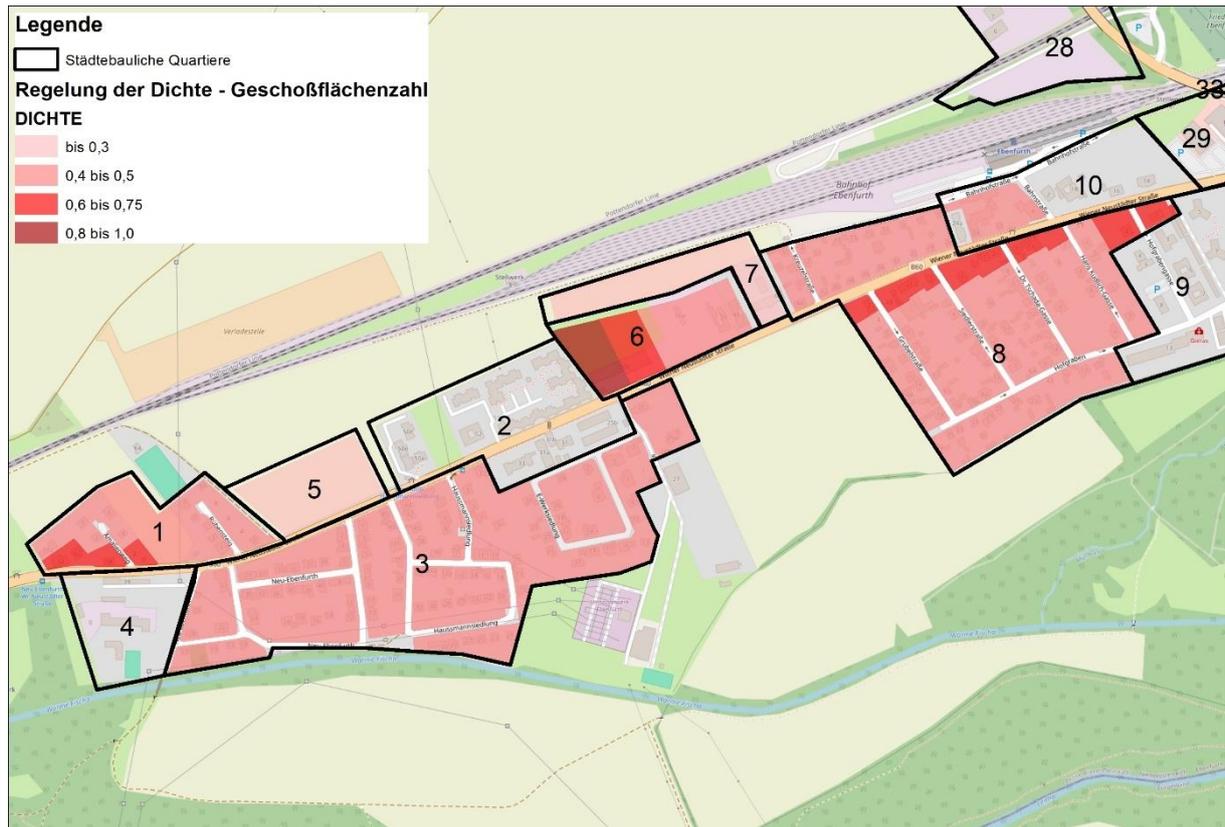


Abbildung 64: geplante festzulegende höchstzulässige Geschoßflächenzahlen in Ebenfurth West

Das Gros dieser Flächen wird Dichten von 0,3 bis 0,5 aufweisen. Derartige Geschoßflächenzahlen sind für Einfamilienhausgebiete üblich und induzieren keine zu großen infrastrukturellen Herausforderungen. Wie bereits oben mehrfach dargelegt, umfasst die Festlegung dieser geringen Geschoßflächenzahl v.a. die locker bebauten Bereiche bzw. auch einige Flächen, die noch unbebaut sind. Im Quartier 6 wird nicht nur für die Gebäudehöhe, sondern auch für die Dichte ein schleichender Übergang zum Geschoßwohnbau angrenzend (2) geschaffen. Auf die dichtere Situation an der südlichen Seite der Wr. Neustädter Straße (8) wurde bereits ebenfalls unter der Gebäudehöhe und auch unter der Bebauungsweise eingegangen. Hier sind höhere Dichten zu verzeichnen, da dies schon dem Bestand entspricht.

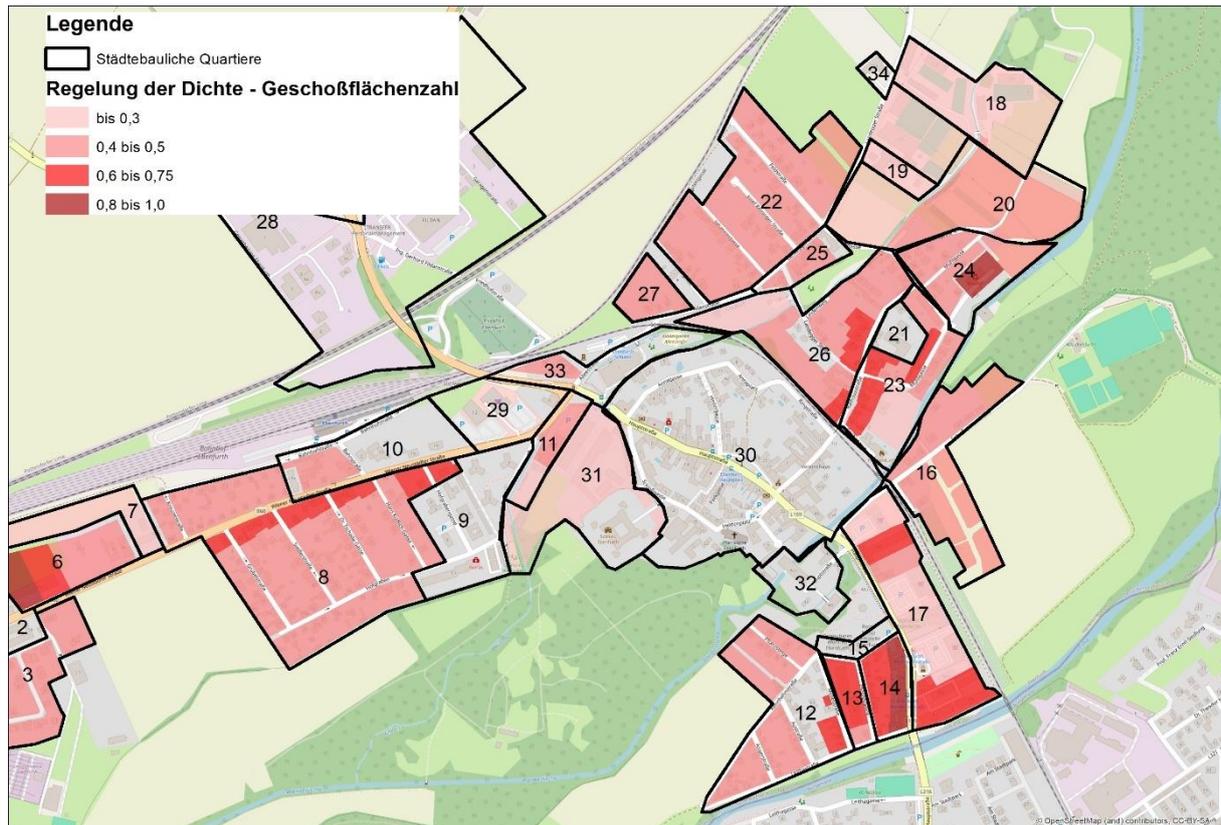


Abbildung 65: Geplante festzulegende höchstzulässige Geschossflächenzahlen in Ebenfurth Mitte und Ost

Im Ostteil und in der Mitte Ebenfurths werden in der Bebauungsplanung folgendermaßen die höchstzulässigen Geschossflächenzahlen geregelt:

Am lockersten ist das Quartier der Nummer 18 zu bezeichnen: Hier wird eine sehr geringe Dichte (0,1) angegeben. Das Areal ist sehr groß und fungiert als Teil des Reithofes. Mit der geringen Geschossflächenzahl wird dabei sichergestellt, dass die bestehende Reitnutzung mit den bestehenden Plätzen auch weiterhin erhalten bleibt. Eine Umnutzung zu Zwecken der Wohnbebauung z.B. würde aufgrund der Größe des Areals zu einer potenziell starken Verkehrserzeugung und der Notwendigkeit der Schaffung von größeren Infrastrukturkapazitäten führen, was mit der Festlegung des Quotienten von 0,1 Geschossflächenzahl unterbunden werden soll. Darüber hinaus ist dieses Areal als Agrargebiet gewidmet, was den aktuellen Status als derart genutzte Fläche unterstreicht und ebenfalls unterstreicht, dass eine dichte Wohnnutzung hier nicht anzustreben ist.

Lockerer zu bebauen sind künftig die von v.a. Einfamilienhäusern geprägten vorörtlichen Gebiete der Quartiere 16, 19, z.T. 20, 22, 27. Im Bereich des Gebietes 20 bzw. 24 ist mit einer moderaten Verdichtung aufgrund einer sehr sparsamen Parzellierung zu rechnen (hier weichen auch die Bauweisen vom Umfeld ab, s.o.). Dabei werden etwa höhere Dichten umgesetzt. Das Areal ist allerdings im Gegensatz zu den meisten anderen Flächen im Gebiet Ebenfurth Ost bzw. Mitte noch unbebaut. Im Bereich der Quartiers 23 (Rathausstraße über der Bahn und Mühlgasse) und 26 wird in den geschlossen bebauten Bereichen eine höhere Dichte verordnet werden, weil eben dort aufgrund der Geschlossenheit, die schon besteht und weiterhin aufrecht erhalten bleiben soll, jetzt schon höhere Dichten als im Einfamilienhausgebiet besteht. Der Bauhof (Quartier 24) weist ebenfalls eine höhere Geschossflächenzahl im Bebauungsplan auf, als sein Umfeld, da die Notwendigkeit der stärkeren Bebauung für kommunale Zwecke nicht in der Zukunft ausgeschlossen werden kann.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Ebenfalls höhere Dichten weist partiell das Areal zwischen der Warmen Fischa und der Leitha auf (12, 13, 14, 15, 17): Die Gebiete, die im Bebauungsplan mit höheren Dichten versehen werden sollen, sind bereits weiter oben bei der Bauungsweise beschrieben. Diese sind als Bereiche geschlossener Bebauung verzeichnet. Hier werden Dichten von 0,75 bis 0,9 Geschößflächenzahl umgesetzt. Die Dichte und die geschlossene Bauungsweise korrespondieren in diesem Falle. Allerdings wird diese erhöhte Dichte auch im Bereich des offen bzw. gekuppelt zu bebauenden Areals des Geschößwohnbaus zw. Neubaugasse und Mittelstraße ebenso umgesetzt, wie im Bereich des Sondergebietes des betreubaren Wohnens (13 bzw. 15). Dies geschieht aufgrund der erwähnten baulichen Struktur und des etwas höheren Volumens.

In Haschendorf wird in jenen Bereichen, in welchen noch kein Bebauungsplan vorliegt, keine höchstzulässige Geschößflächenzahl definiert. Hier findet die Regelung über die Bebauungsdichte statt (wie oben erwähnt).

Im Gegensatz zur Geschößflächenzahl, die das Verhältnis der Grundstückfläche zu der gesamten Zahl aller Geschößflächen oberirdischer Geschöße preisgibt, stellt die Bebauungsdichte den Anteil der mit Gebäuden bebaute Fläche am jeweiligen Bauplatz dar. Nachfolgend wird ausgeführt, wie in jenen Bereichen außerhalb schon bestehender gültiger Bebauungspläne künftig diese Dichte festgelegt werden soll. Als Ausgangsbasis hilft dabei die Erhebung des Bestandes:

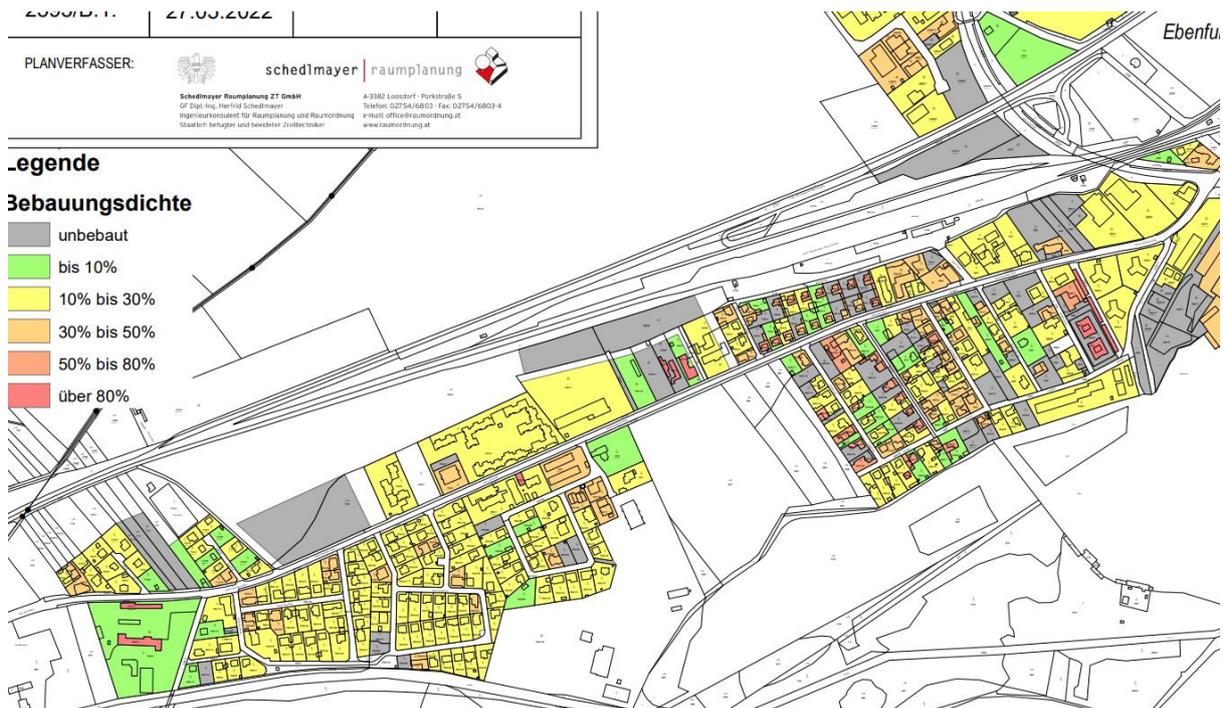


Abbildung 66: Bestandserhebung Bebauungsdichten

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

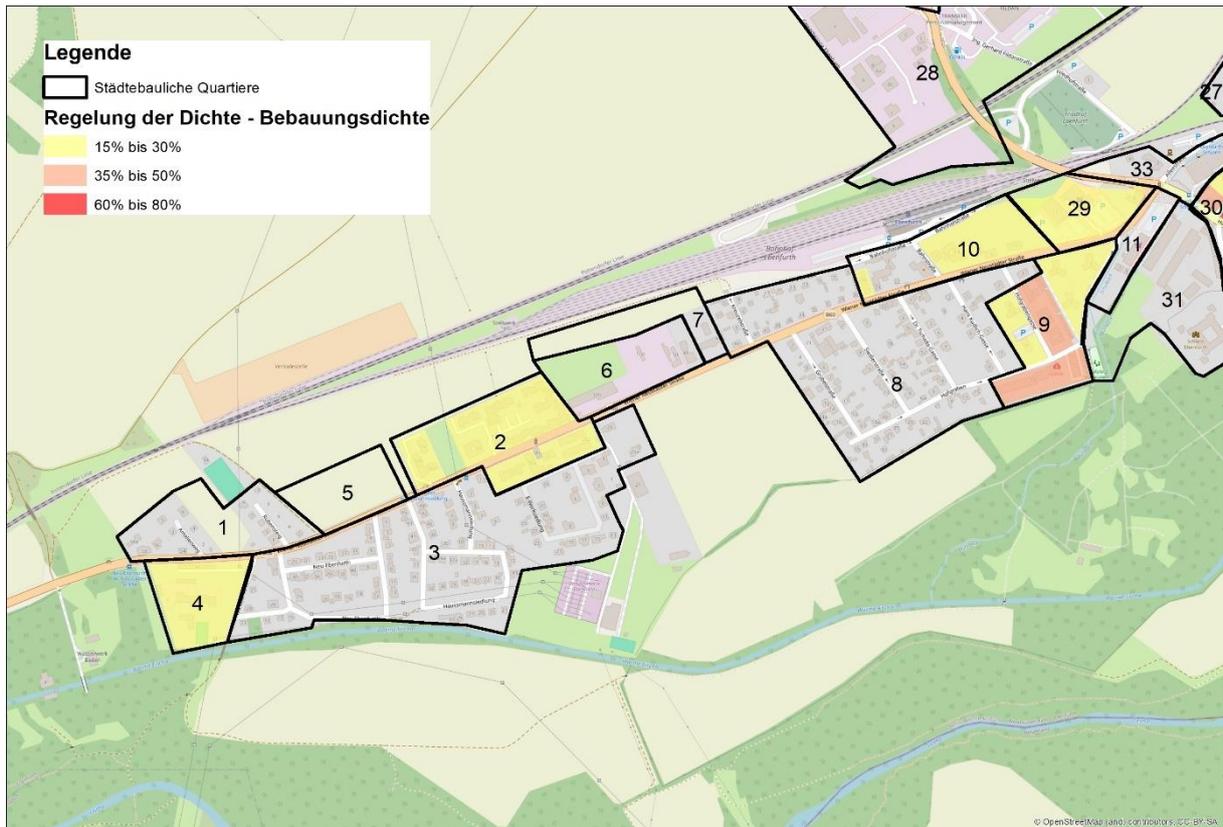


Abbildung 67: Geplante festzulegende höchstzulässige Bebauungsdichte in Ebenfurth West

Geringe Dichten werden im Bereich des Quartiers 4 festgelegt. Dies entspricht der dort schon mehrheitlich gemessenen Bebauung: Auf einem großen Areal liegen einige wenige, in der Fläche nicht allzu große Grundstücke. Hier wird eine geringe Bebauungsdichte gewählt (25%). Im Bereich des Quartiers 2 der Geschößwohnbauten an der Wr. Neustädter Straße wird eine Bebauungsdichte von max. 30% gewählt. Hier bestehen in Relation zum Umfeld sehr hohe Gebäude. Die Grundstücke brauchen somit einen größeren Anteil unverbauter Flächen, v.a. zur Belichtung und somit zur Lebensqualität. Auch wird durch diese geringe Dichte die Wahrung bestehender Freiflächen sichergestellt. Diese können als Frei- und Spielraum der ortsansässigen Bevölkerung dienen.

Im Bereich des Quartiers 9 ist bei den Geschößwohnbauten nach ähnlichem Muster der Festlegung der Dichten vorzugehen. Das gelb signierte Areal der Quartieren 10 und 29 sind bereits jetzt Gegenstand eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

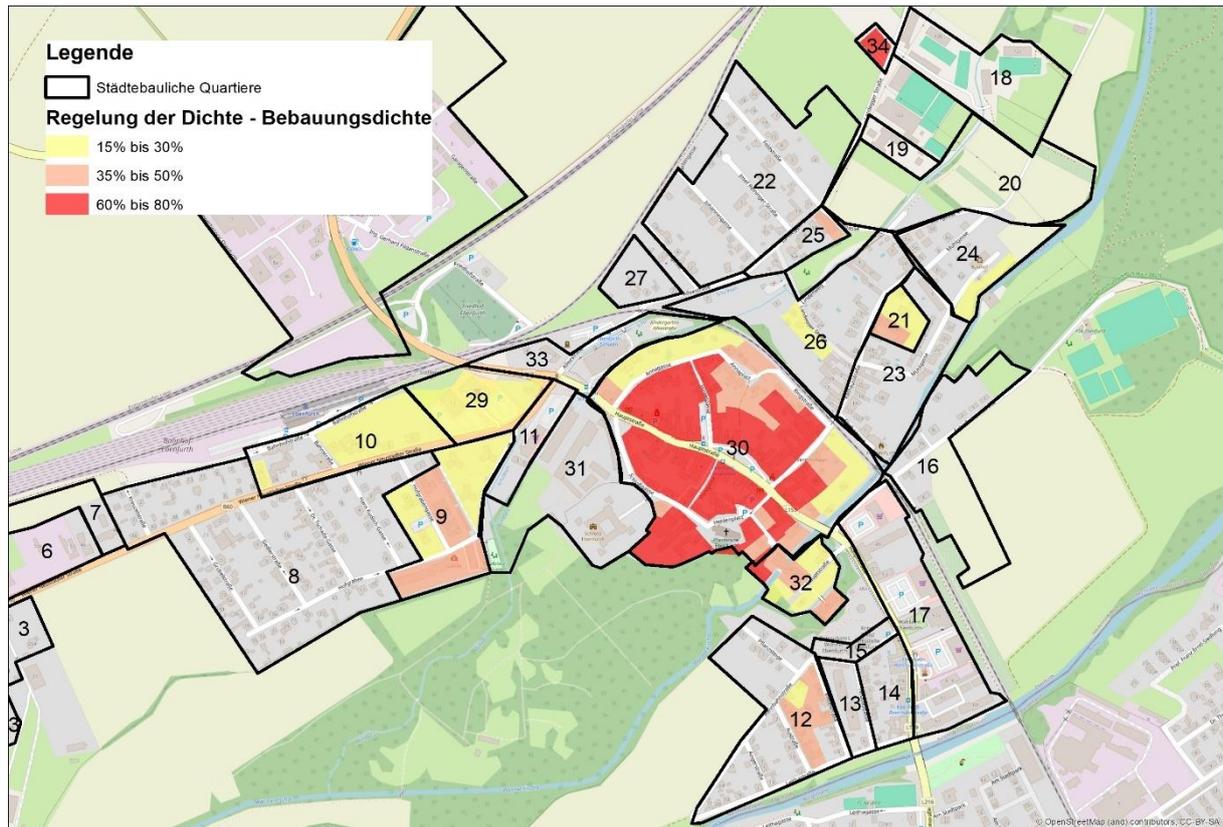


Abbildung 68: Geplante festzulegende höchstzulässige Bebauungsdichte in Ebenfurth Mitte und Ost

Neben kleineren Festlegungen der höchstzulässigen Bebauungsdichte in den Bereichen nordöstlich des Stadtkerns sticht bei der Neufestlegung von Bebauungsdichten das Quartier 12 hervor: Hier wird überall dort, wo die Bauweise nicht einem geschlossenen Ortsbild entspricht (also in den zu verordneten gekuppelten oder offenen Bauweisen) ebenfalls die Geschößflächenzahl von max. 0,5 verordnet. Der Charakter dieses Areals zw. Rennbahnstraße und Leithastraße ist v.a. im Westen und Norden von Einfamilienhäusern geprägt, weshalb hier eine höchstzulässige Geschößflächenzahl ebenso festgelegt wird, wie auch im Westteil Ebenfurth (Wohngebiete lockerer Bebauung nahe der Wr. Neustädter Straße). Auf Grundstücken an jenen Straßenzügen, die dann Richtung Hauptstraße liegen (Mittelstraße, Neubaugasse und Hauptstraße) werden höhere Dichten der Bebauung festgelegt (bis 0,9 Geschößflächenzahl bzw. gar keine Untergrenze).

3.3.2. Haschendorf

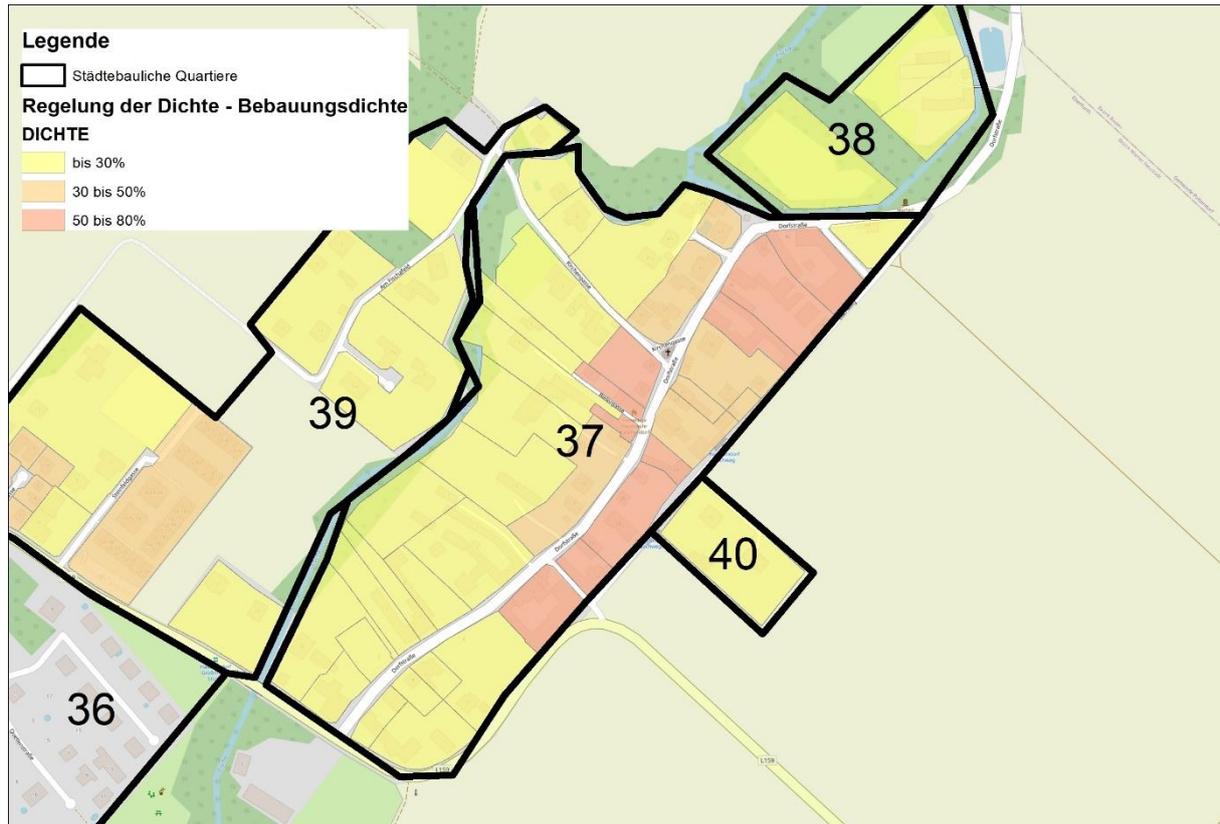


Abbildung 69: Geplante festzulegende höchstzulässige Bebauungsdichte in Haschendorf

Die obenstehende Darstellung zeigt den Ortskern. In den anderen Bereichen gilt bereits ein Bebauungsplan. Die Quartiere 38 und 40 sowie größte Teile von 37 weisen aktuell noch keinen Bebauungsplan auf. Die Festlegung der Bebauungsdichten korrespondiert auch hier mit den Bebauungsweisen: Im Bereich der Grundstücke, die im Bebauungsplan mit einer geschlossenen Bauweise versehen werden, werden auch hier mit Dichten zw. 60 und 70% versehen. Eine Ausnahme dazu stellen die Gebiete an der nordwestlichen Seite der südlichen Dorfstraße dar: Hier wird zwar die geschlossene Bauweise ausgewiesen, allerdings soll hier nur eine geringere Bebauungsdichte ausgewiesen werden. Die obenstehende Darstellung zeigt den Aufbau der Dichten vom Ortskern ausgehend ganz gut: So wird, um dem idealen Bild des Orts gerecht zu werden, die Dichte im Kern höher bemessen und an den Rändern geringer.

Zusammenfassung Zielsetzungen und Maßnahmen zu Bebauungsdichten bzw. Geschößflächenzahlen

- Eine hohe Prämisse geniest die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Bereich von Einfamilienhaussiedlungen. Es gilt eine Überformung des Ortsbilds zu vermeiden.
- Dichten orientieren sich v.a. am Bestand. Ermöglichen höherer Dichten durch den Bebauungsplan kann dort durchgeführt werden, wo das Ortsbild bereits beeinträchtigt ist und wo eine stärkere Bebauung angestrebt wird.
- Größere Teile des Siedungsgebietes stellen locker bebaute Einfamilienhausgebiete dar. Hier wird durch die Geschößflächenzahl vermieden, dass Wohnbauträger zu dichte Baukörper in ein Gebiet platzieren, in welchem das Ortsbild von lockerer Bebauung geprägt ist.
- An den traditionellen Ausfahrtsstraßen (Hauptstraße über der warmen Fische, Wr. Neustädter Straße) bzw. den Straßen mit vorstädtischem Charakter (v.a. Rathausstraße)

findet man höhere Dichten als im Einfamilienhausgebiet. Diese sollen gewahrt bleiben, weil auch dies Teil der traditionellen Bebauungsstruktur Ebenfurths ist.

- Die schon in rechtsgültigen Bebauungsplänen verordneten Dichtebestimmungen bleiben grundsätzlich bestehen. Wo Abänderungen durchgeführt werden, wird unten weiterführend erläutert.

3.4. Baufluchtlinien und Anbaupflichten

Grundsätzlich sollen zu den Hauptverkehrsachsen 5m vordere Baufluchtlinien eingezogen werden. Als Hauptverkehrsachsen gelten in diesem Zusammenhang die Wiener Neustädter Straße, die Hauptstraße und die Großmittler Straße. Es bestehen Bereiche, in denen Bestimmungen abweichend von dieser Bestimmung zur Wahrung der Ortsbildcharakteristik gemacht werden (müssen). Dies trifft dort zu, wo bestehende Hauptgebäude, innerhalb dieses Korridors stehen. Gerade in jenen Bereichen, in welchen aufgrund geschlossener Bebauungsstruktur die Gebäude besonders ortsbildprägend sind, wird eine solche Abweichung durchgeführt. Als besonders Beispiel ist hier der Bereich der Hauptstraße nahe der Landesgrenze zu erwähnen:



Abbildung 70: Rechts im Bild ist die geschlossene Bebauung gut abzulesen. Hier wird keine Baufluchtlinie von 5m zum öffentlichen Gut festgelegt

Eine ähnliche Situation ergibt sich auch an der Rathausstraße, Angerstraße, Neubaugasse, Rennbahnstraße und Austraße: Hier wurde eine (z.T. gekuppelte, aber auch) geschlossene Bauweise umgesetzt, sodass die Einhaltung einer vorderen Baufluchtlinie von 3m das Ortsbild zerstören würde. Deshalb sind in diesen Bereichen auch Anbaupflichten verhängt, sodass das traditionelle Ortsbild gewahrt bleibt:

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT



Abbildung 71: Ortsbild der Angerstraße zeigt die Notwendigkeit, auch weiterhin an die Straßenfluchtlinie anzubauen



Abbildung 72: Beispiel Neubaugasse



Abbildung 73: Auch in der Rathausstraße erkennt man die Straßenständigkeit der Gebäude, die zum charakteristischen Ortsbild führen. Dieses wird durch die Anbaupflicht gewahrt

Für die übrigen Siedlungsgebiete, die v.a. durch Gemeindestraßen erschlossen werden und in offener und/oder gekuppelter Bauweise liegen, werden vordere Baufluchtlinien von 3m angestrebt. Abweichungen von dieser Bemaßung werden dort durchgeführt, wo bereits jetzt schon Hauptgebäude näher an der Straßenfluchtlinie positioniert sind. Für Nebengebäude werden i.d.R. dazu keine Ausnahmen gemacht. Es bestehen im Ortsgebiet einige Bereiche, die sich grundsätzlich durch einen engeren Straßenraum im Sinne geringerer vorderer Bauwiche auszeichnen. Dies sind v.a. Bereiche innerhalb des Stadtkerns, aber auch im Gebiet des Altorts Haschendorfs. Weitere abweichende Bereiche sind der nahe dem Stadtkern gelegene Bereich der Rathausstraße sowie das Areal, welches die Straßenzüge Hauptstraße-Rennbahnstraße-Angerstraße-Leithastraße einschließt. Hier weisen die Gebäude vielfach keine Bauwiche auf und sind direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet. Damit dieser ortsbildprägende Charakter erhalten bleibt, werden in diesen Bereichen einerseits keine Bauwiche festgelegt, andererseits Anbaupflichten an die Straßenfluchtlinie definiert, sodass auch hinkünftig dieser Charakter erhalten bleibt.

Im Bereich des zu bebauenden Neubaugebietes der Schweizerwiese (gewidmet als Aufschließungszonen 8.1 und 8.2 des Wohngebietes) wird an der Haupterschließungsstraße, die von der Schießstättenstraße Richtung Leitha verlaufen soll, eine vordere Baufluchtlinie von 5m eingetragen. Damit soll diese Straße als Magistrale durch das neu zu erschließende Gebiet etabliert werden. Insofern ist das Areal mit den anderen üblichen Einfamilienhausgebieten nicht vergleichbar, da zumeist in diesen ein netzartiges Erschließungssystem weitgehend aus gleichrangigen Straßen umgesetzt wurde.

Eine weitere wesentliche Abweichung zu dieser generellen Regel der vorderen Baufluchtlinie von 3m zu Gemeindestraße weist der Ortskern Haschendorfs auf: Hier ist das Ortsbild ebenfalls grundsätzlich von straßenständigen Gebäuden geprägt, wenngleich sich dieses Bild nicht konsequent überall durchzieht. Eine vordere Baufluchtlinie von 3m würde dieser zumindest im Ansatz vorhandenen Baustruktur (v.a. im Bereich um die Kirche) widersprechen. Weil im Gegensatz zum Stadtkern Ebenfurths oder zu den vorörtlichen Straßenzügen (v.a. Rathausstraße und Hauptstraße) diese Baustruktur wie erwähnt eher rudimentär ist, wird keine Anbaupflicht verhängt. In der

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Verordnung wird allerdings definiert, wie die Firstrichtung im Ortskern Haschendorfs auszubilden ist, was für die Ortsbildgestaltung dieses Ortskerns wichtiger ist, als die Straßenständigkeit der Hauptgebäude.



Abbildung 74: Die Dachform und die Firstrichtung ist im Ortskern Haschendorfs wesentlicher für das Ortsbild. Die dargestellten Objekte sind nicht alle direkt an die Straßenfluchtlinie angebaut



Abbildung 75: Im südlichen Bereich des Ortskerns Haschendorfs variieren z.T. die Baulinien

An der Großmittlestraße besteht eine kleine Abweichung zur 5m vorderen Baufluchtlinie, die grosso modo wie oben erwähnt an den Hauptverkehrsachsen eingetragen werden soll: auf den Grundstücken 34/1 bis 33/3 wird die vordere Baufluchtlinie mit 3m statt der 5m eingetragen. Grund dafür ist der breite öffentliche Straßenraum im gegenständlichen Abschnitt: Die Straße ist hier aufgrund der Nebenspur ohnehin als bereits besonders breite zu bezeichnen:



Abbildung 76: Betreffender Abschnitt an der Großmittlestraße (Quelle: Google Street View)

3.4.1. Straßenfluchtlinien

Der Großteil der bestehenden Straßenfluchtlinien konnte aus dem Kataster übernommen werden. Die Gemeinde verfügt nur über eine geringe Anzahl an Baulandflächen, die noch nicht erschlossen wurde. Dies sind folgende Gebiete:

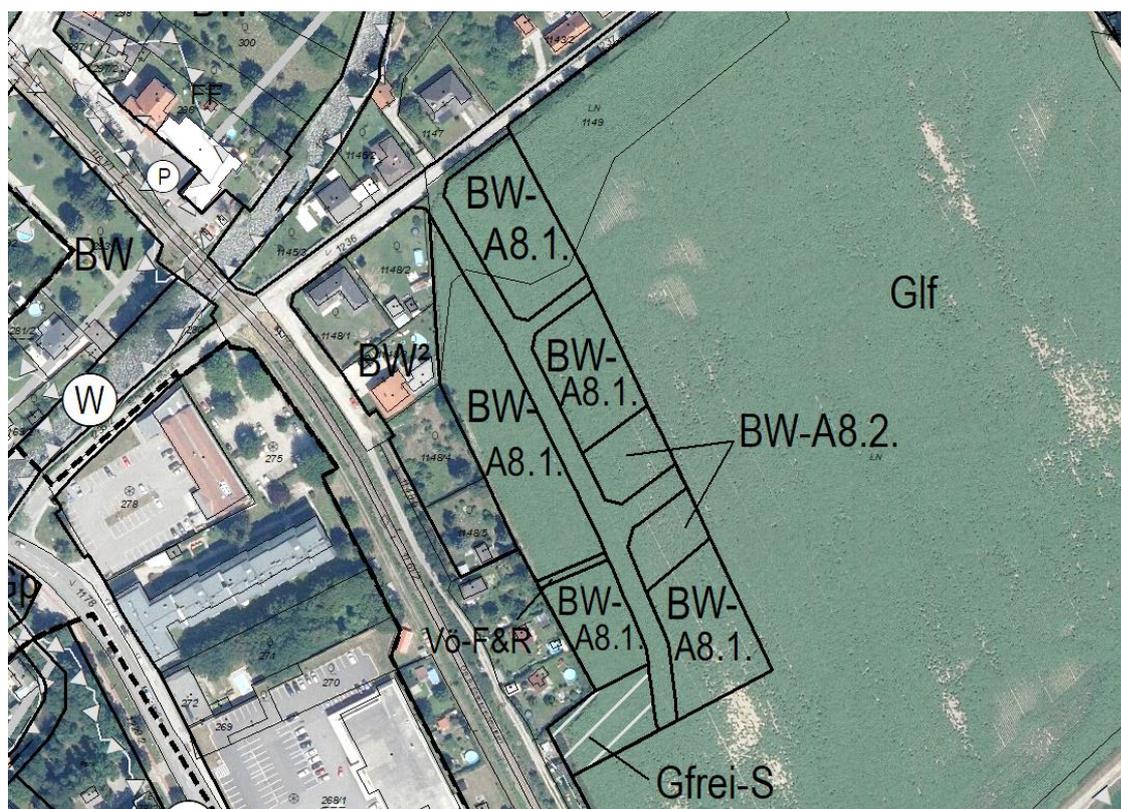


Abbildung 77: Schweizerwiese

Im Rahmen der vorletzten Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das Gebiet auf der sgt. Schweizerwiese als Bauland (Wohngebiet mit Aufschließungszonen) gewidmet. Dabei wurden Straßenbreiten von 8,5m bzw. 6m definiert, die entsprechend in die Bebauungsplanung übernommen werden. In jenem Gebiet, welches zwischen den beiden Teilen der BW-A8.2. liegt, wurde eine

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

Straßenbreite von 10m definiert. Die Freigabebedingungen sehen vor, dass ein Bebauungsplan vorliegen muss, der Maßnahmen zur Klimawandelanpassung im Straßenraum (z.B. Baumauspflanzungen, Straßenbegrünung, ...) vorsieht. Näheres wird weiter unten unter „weitere besondere Festlegungen“ definiert. Damit diese Maßnahmen umsetzbar sind, wurde dort die Straßenbreite mit 10m definiert (was entsprechend auch im Bebauungsplan definiert ist).



Abbildung 78: Weg an der Rennbahnstraße, Höhe Austräße

Der Weg mit der Parzellennummer 1232 erschließt an seiner südwestlichen Seite bestehendes Bauland, welches allerdings größtenteils noch nicht mit Hauptgebäuden bebaut wurde. Somit ist in diesem Falle die Straße entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen betreffend Verkehrserschließung gem. §32 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf mindestens 6m festzusetzen. Diese Abtretung wird dort durchgeführt, wo noch keine Hauptgebäude bestehen (§32 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014). Da es sich um eine künftige Straße geringer Bedeutung handelt, wird die Breite mit 6m festgelegt.

Ein weiteres Baulandgebiet, welches noch unbebaut ist und über keine entsprechende Straßenbreite verfügt, liegt im Nordosten Ebenfurths an der äußeren Mühlgasse. Hier ist bereits großflächig Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücksstruktur weist hier allerdings v.a. sehr längliche Parzellen auf, die für sich gar nicht bebaubar sind. So sind eine entsprechende Vereinigung und Neuparzellierung zum Zwecke der Schaffung von Bauplätzen für Wohngebäude eine Grundvoraussetzung für eine künftige Bebauung. Dies betrifft jenen Teil der Straße, der zwischen den Widmungen BW-A2 und BW-A3 liegt:

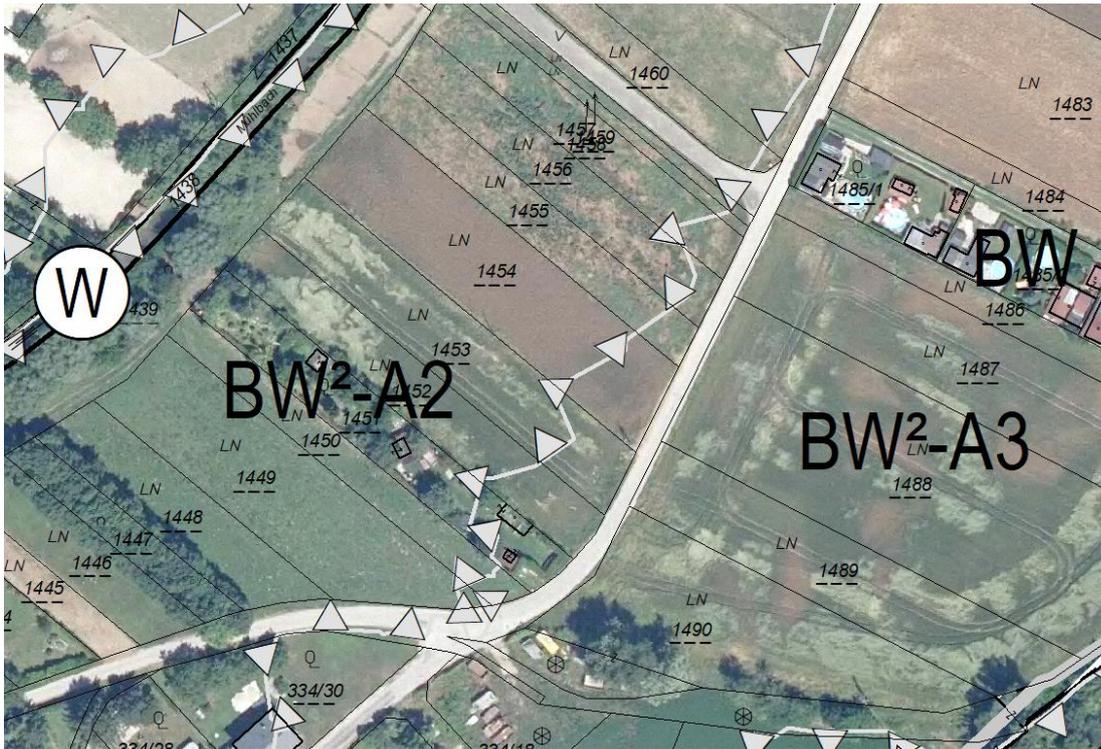


Abbildung 79: Notwendige Straßenverbreiterung zwischen den Widmungen der BW-A2 und der BW-A3

Die Straßenbreite soll dort mit 6m festgelegt werden. Somit wird die bereits oben erwähnte Mindestbreite lt. §32 eingehalten.

Weitere größere Bereiche, in denen die Straßenfluchtlinien neu zu definieren sind, lagen nicht vor¹⁴.

Zusammenfassung Zielsetzungen und Maßnahmen zu Straßenfluchtlinien

- Die Ausweisung der Straßenfluchtlinien orientiert sich am Bestand
- In Bereichen, in welchen an das öffentliche Gut trotz Baulandwidmung noch nicht abgetreten wurde, orientiert sich das Maß der Abtretung an den 6m, die das Raumordnungsgesetz vorgibt. Eine größere Breite wird im Bereich des Neubaugebietes auf der Schweizerwiese einbehalten.

3.4.2. Zielsetzungen der Ortsbildgestaltung und der Umwelt und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Aufbauend auf den Ausführungen der Erhebung der Umweltmerkmale und des Ortsbildes weiter oben und den Ausführungen zu den geplanten Festlegungen, die vielfach auf die Motive betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt verweisen, können folgende generelle Zielsetzungen und Maßnahmen festgehalten werden:

¹⁴ Auf kleineren Flächen, v.a. auf vereinzelt unbebauten Flächen innerhalb der Siedlungsgebiete, auf denen noch keine Abtretung erfolgt ist, werden entsprechend dem §32 ebenfalls Abtretungen vorgenommen werden. Diese sind der Plandarstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zusammenfassung Zielsetzungen und Maßnahmen zum Ortsbild und zur Umwelt im Bebauungsplan

- Ortsbildprägende traufständige, giebelständige Dachformen wie beschrieben sollen gewahrt werden. Dies geschieht mit entsprechenden Wortlauten in der Verordnung in den Altortgebieten.
- Wie bereits oben ausgeführt, orientieren sich die Festlegungen von Bauweisen und -höhen sowie Dichten v.a. am Bestand. In den wenigen Fällen, in denen gegenüber dem Bestand abweichende Festlegungen getroffen wurden, wurde oben ausgeführt, was die Motivlage dieser Abweichungen ist. Übereinstimmung mit dem Bestand des Umfeldes ist somit als Übereinstimmung mit dem Ortsbild zu bezeichnen.
- Bedeutende Alleen und Baumzeilen im Straßenraum wie beschrieben sind zu bewahren. Diese liegen jetzt schon im öffentlichen Gut der Verkehrsfläche und somit im öffentlichen Besitz. Da das Interesse deren Erhalts im öffentlichen Sinne ist, bedarf es keiner separaten Ausweisung im Bebauungsplan
- Weitere bedeutende Elemente, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu schützen sind, wurden auf dieser planlichen Ebene nicht erkannt. In der Verordnung wird allerdings zum Ortsbild noch im Detail generell ausgeführt, welche Bestimmungen für die Ortskerne gelten sollen.
- Die nachfolgend erklärten Aufschließungszone des Neubaugebietes der Schweizerwiese weist die Freigabebedingung der Installierung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung auf im Rahmen der Bebauungsplanung auf. Die gegenständliche Bebauungsplanung setzt dies nun um und leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung des Umweltzustandes.

3.4.3. Weitere besondere Festlegungen

Die Freigabe der **BW-A8.2.**, die am Schießstättenring liegt und einen Teil der Schweizerwiese umfasst, sieht vor, dass auf jener Verkehrsfläche, die eingeschlossen wird von der erwähnten Aufschließungszone erst dann zur Bebauung freigegeben werden kann, wenn in der Verkehrsfläche Maßnahmen zur Klimawandelanpassung¹⁵ vorgesehen werden. Dies wird durch die beidseitige Errichtung einer Baumzeile (als Freifläche im Bebauungsplan eingetragen) sichergestellt.

Im Bereich der **BW-A.9.2.** wurde im örtlichen Raumordnungsprogramm als Freigabebedingung u.a. das *Vorliegen eines Bebauungsplanes, der gem. §30 Abs. 2. Z. 21 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 Maßnahmen zur Sicherung der Verdachtsfläche vorsieht.*

Im Rahmen des Flächenwidmungsverfahrens wurde bewusst diese Freigabebedingung festgelegt, sodass es im Falle einer Bebauung nicht des Abwartens der Änderung des Flächenwidmungsplanes bedarf, sondern nach Beseitigung bzw. Erkundung relativ rasch zu einer Bebauung kommen kann.

4. Bisher gültige Verordnungen und deren Überarbeitung

Die sechs gültigen Teilbebauungspläne weisen allesamt Verordnungen auf, in welchen sehr spezifisch auf die Bauvorschriften im jeweiligen Gebiet eingegangen wird. Gem. §34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 zweiter Satz werden diese Pläne (mitsamt ihren Verordnungen) durch die neue Verordnung ersetzt¹⁶. Zur Übersicht bestehender Bestimmungen lt. Teilbebauungspläne wird auf

¹⁵ Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sieht vor, dass bei größeren Siedlungsentwicklungen Maßnahmen u.a. zur Klimawandelanpassung zu definieren und sicherzustellen sind, was in diesem Fall mittels der in der Aufschließungszone definierten Freigabebedingung geschieht.

¹⁶ Wo sich Bestimmungen der bestehenden Planwerke in ihrer Übernahme als Ganzen Bebauungsplan der Gemeinde ändert, wird dies gesondert begründet: Einerseits wird die Änderung bzw. Harmonisierung nachfolgend begründet, andererseits auch die Änderung in planlicher Sicht (im den letzten Unterkapitel).

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
 PLANUNGSBERICHT

die nachfolgende Tabelle verwiesen. Diese Tabelle stellt sogleich für das nachfolgende Subkapitel Zielsetzung und Verordnungsentwurf neu die Basis dar. Die nachfolgende tabellarische Darstellung zeigt, wo Regelinhalte in den Verordnungen bestehen (in Schlagworten).

	Stadtkern	Neu Haschendorf	Wr. Neustädter Straße 1	Siedlungserweiterung Haschendorf	Erholungszentrum Haschendorf	Haschendorf West
<i>Bauplatzgrößen</i>			Mind. 600 bei offener Bebauung, mind. 400 bei gekuppelter			
<i>Bauliche Anlagen</i>					Im seitlich. Bauwisch darf deren überbaute Fläche max. 50m ² betragen	
<i>Bauwische</i>		Nebengebäude im vorderen Bauwisch unzulässig, wenn nur ein Hauptgebäude vorgesehen				
<i>Dachformen</i>	Bei Wohngebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach	bei Hauptgebäuden harmonisch abzustimmen			Für Hauptgebäude: Sattel-, Pult-, Flach-, Mansard-, Walm-, Krüppelwalmdach zulässig.	
<i>Dachneigung</i>	Bei Wohngebäuden grundsätzlich 35° bis 45°. Bei kleineren Bauteilen auch andere zulässig, ebenso bei Betriebs- und Nebengebäuden, die vom öffentlichen Gut nicht eingesehen werden können.				45° sind nicht zu überschreiten	
<i>Dachfirst</i>					Darf 3m der angegebenen Gebäudehöhe nicht überschreiten, einzelne Parzellen in der Verordnung ausgenommen	

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

	Stadtkern	Neu Haschendorf	Wr. Neustädter Straße 1	Siedlungserweiterung Haschendorf	Erholungszentr. Haschendorf	Haschen d. West
<i>Einfriedungen</i>	Optisch durchlässig zu gestalten. Wenn Mauern zum Schutze notwendig sind, durch Mauergliederung zu unterteilen.		gegen Verkehrsflächen nicht Höhe von 1,2m überschreiten, Socken max. 50 cm, optisch durchlässig zu gestalten EHZ HASCHEND. ZUSÄTZLICH: gegen Uferlinie unzulässig, gegenüber benachbarten Parzellen bis 1,6m zulässig			
<i>Fassaden</i>	Bei Zu- und Umbauten flg. Merkmale zu er., anzup. od. wdrhrzstll. Fassadenteilung, Fassadenachsabstände, Fensterumrahmungen, Größe und Proportionen v. Fenster, Türe und Tore, Fassadengliederung und Struktur der Fassadenflächen					
<i>Gauppen</i>					Nur Richtung See bzw. Grünland zulässig	
<i>Gelände- veränderungen</i>			Veränderungen durch Abgrabungen oder Anböschungen sind auf der natürlichen Geländeform entsprechende, unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken			
<i>Gestal- tung Bauwerke</i>	Nur wenn der Struktur des Altbestandes entsprechen.					
<i>Kleingaragen -Anordn.</i>	auch im vorderen Bauwich zulässig, allerdings darf Front nicht mehr als 7m betragen, First parall. z. seitl. GG zu richten, wenn an GG errichtet wird		auch im vorderen Bauwich zulässig			

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
PLANUNGSBERICHT

	Stadtkern	Neu Haschendorf	Wr. Neustädter Straße 1	Siedlungserweiterung Haschendorf	Erholungszentr. Haschendorf	Haschen d. West
<i>Mindestgröße Bauplätze</i>						
<i>Nebengebäude-Anzahl bzw. Fläche</i>	Im Wohngebiet max. Fläche, 10% bzw. 100m ² insgesamt. Einzelnes Objekt max 70m ²		höchstens zwei pro Bauplatz, 10% bzw. 100m ² dürfen Nebengebäudeflächen nicht überschreiten SE HASCHEND. ZUSÄTZLICH: bei verdichteter Bauweise (mehrere Hauptgebäude auf Bauplatz) Abweichung			
<i>Stellplatzregulierung</i>		pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze				
<i>Vorplatz bei Kleingaragen</i>		ja, 5m mindestens, Einfriedung nicht zulässig	ja, so, dass Pkw stehen bleiben kann, Ausnahmen bei schwierigen Geländebeziehungen			
<i>wohnhafte, mobile Einrichtungen</i>		nicht erlaubt				
<i>Bepflanzung, Außengestaltung</i>		an der sw Baulandgrenze sind standortheimische Sträucher zu pflanzen			Uferbereiche sind zugänglich zu halten v.d. Öffentlichkeit und auszugestalten.	

Tabelle 2: Bestimmungen bestehender Teilbebauungspläne im Vergleich

4.1. Synopsis und Vergleich der Verordnungen

Die Verordnungen weisen z.T. erhebliche Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede auf. Ziel ist es, eine einheitliche Verordnung für alle Bereiche des Bebauungsplanes zu schaffen, aber auch auf Spezifika (z.B. Stadt- bzw. Ortskern Ebenfurth und Haschendorf) einzugehen. Somit werden basierend auf der oben tabellarischen Zusammenstellung folgende Schlüsse gezogen:

- Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Stadtkern weicht erheblich von den anderen Verordnungen ab. Das Bauen innerhalb des historischen Kerns weist vereinzelt strengere Bestimmungen auf. Im Sinne des Ensembleschutzes sollen diese Bestimmungen, soweit noch durchsetzbar bzw. sinnstiftend, erhalten bleiben. Dies geschieht durch eine spezielle Festlegung innerhalb der Verordnung, die sich nur auf das erhaltenswürdige Altortgebiet¹⁷ des Stadtkerns bezieht.
- Die Verordnungen der Teilbebauungspläne Wr. Neustädter Straße 1, Siedlungsentwicklung Haschendorf und Erholungszentrum Haschendorf weisen z.T. sehr ähnliche Bestimmungen auf. Allerdings weist das Erholungszentrum Haschendorf darüber hinaus weitere gesonderte Bestimmungen auf. Diese sollen im Rahmen des Teilbebauungsplanes ebenfalls – sofern noch regelbar und sinnstiftend – übernommen werden.
- Der Teilbebauungsplan Wr. Neustädter Straße 1 betrifft das Kerngebiet, welches v.a. gewerblichen bzw. Nutzungen des Handels zur Verfügung steht. Insofern ist verständlich, dass die Verordnung zu diesem Teilbebauungsplan keinen so hohen Detaillierungsgrad hinsichtlich der Ausformung der Gebäude aufweist.
- Neu Haschendorf weist ebenso wie Wiener Neustädter Straße 1 nur eine geringe Anzahl an gesonderten Bestimmungen auf. Dieses ist als charakteristisches Siedlungsentwicklungsgebiet

¹⁷ Erhaltenswürdiges Altortgebiet ist ein Begriff aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bzw. der NÖ Bauordnung 2014 und weist auf in Bebauungsplänen so definierte Bereiche hin, für die gesonderte Bestimmungen gelten.

der frühen 2000er Jahre zu definieren. Ein Vergleich mit dem Erholungszentrum Haschendorf ist hier wohl nicht angebracht, da die Grundstücke im Erholungszentrum deutlich kleiner sind. Die gekuppelte und geschlossene Bebauung ist im Erholungszentrum ebenso prägend, wie die Kleinteiligkeit der Gebäude, was in Neu Haschendorf eher gegenteilig ist. Insofern sollen für den Bereich Neu Haschendorfs keine gesonderten Bebauungsbestimmungen gelten.

4.2. Verordnungsentwurf neu und Zielsetzungen

Die Bebauungsbestimmungen werden in einem separaten, aber zur Verordnung gehörigen Schriftstück angeführt. Es finden sich allgemeingültige Bestimmungen ebenso wieder, wie Bestimmungen für jene Bereiche, die als Altortgebiete definiert wurden.

4.2.1. Allgemein Bestimmungen

Beschränkung eines höchsten Punktes eines Gebäudes

Der Höchste Punkt eines Gebäudes soll nicht höher als 3,5m an der nächstgelegenen Gebäudefront das Gebäude überragen. Diese Regelung wird deshalb notwendig, weil seit der Neuregelung der Gebäudehöhe („Umhüllende“ gem. §53a NÖ Bauordnung 2014) die Hochpunkte von Gebäuden bis 6m über der tatsächlichen Höhe liegen könnten. Gerade an sehr breiten Gebäudefronten wäre eine solche Bebauung möglich, was aus Gründen des Ortsbildes verhindert werden soll. Eine derartige Regelung gab es nur im Erholungszentrum Haschendorf (ebenfalls mit 3m). Diese gilt selbstverständlich dann auch dort.

Nebengebäude

Die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwich ist unzulässig. Bisher war diese Möglichkeit in den Bebauungsplänen *Wr. Neustädter Straße 1, Siedlungserweiterung Haschendorf und Erholungszentrum Haschendorf* gegeben. Im Bebauungsplan *Neu Haschendorf* war ein Bauwerk im Bauwich nur dann unzulässig, wenn nur ein Gebäude vorgesehen war. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit (größer werdende Autos, Mehr Verkehr) bringen es allerdings gerade in der offenen Bauungsweise mit sich, von derartigen Verbauungen Abstand zu nehmen, da diese vielfach Bauwiche zur Straße aufweisen, der zugleich als Sichtachse beim Ausfahrten fungieren sollen.

In anderen Bauweisen dürfen Nebengebäude im vorderen Bauwich schon errichtet werden, allerdings nur in kleiner Dimension (15m², im Abstand von mind. 1,5m zur vorderen Grundgrenze). Da wie oben dargestellt die Gebiete, in welchen gekuppelte oder geschlossene vorherrscht, vielfach die Gebäude ohnehin an der Straßenfluchtlinie stehen, stellt dies keine große Beeinträchtigung der Sichtweiten im Kfz-Verkehr dar.

In den Bebauungsplänen *Wr. Neustädter Straße 1, Siedlungserweiterung Haschendorf und Erholungszentrum Haschendorf* gab es bisher die Möglichkeit, höchstens zwei Nebengebäude pro Bauplatz in gewisser Dimension zu errichten. Auch im Bereich des Bebauungsplanes Stadtkern war die Anzahl bzw. die Größe limitiert. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen v.a. an das Abstellen von Kfz (aufgrund höheren Motorisierungsgrads) soll diese Bestimmung künftig nicht mehr gelten.

Als Anlass zur Änderung gegenüber den Verordnungen der bestehenden Teilbebauungspläne ist dabei die geänderte Planungsgrundlage in Folge einer strukturellen Entwicklung (Anstieg des Kfz-Verkehrs und größere Autos im Vgl. zu jenen, die Grundlage für die Ausweisung von Straßen vormals waren) zu erwähnen.

Bauliche Anlagen im vorderen Bauwuch

Bisher findet man in keiner der Verordnungen zu den bestehenden Bebauungsplänen einschlägige Richtlinien¹⁸ zu baulichen Anlagen im vorderen Bauwuch. Diese werden künftig mit 30m² überbauter Fläche limitiert.

Freiflächen

Bisher gab es in den bestehenden Bebauungsplänen kein Regulativ zu Freiflächen in der Verordnung. In den bestehenden Bebauungsplänen waren, wenn überhaupt, generell nur spärlich Freiflächen definiert. Nun wird eine solche Bestimmung im Sinne des §31 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 verordnet.

Dieser Freiflächenanteil wird im Wohngebiet mit 25% festgelegt, im Agrargebiet mit 40%. Zwecks Verhinderung von Widersprüchlichkeiten gilt dies nur in jenen Bereichen, in welchen der Bebauungsplan nicht bereits jetzt eine Dichte vorsieht, die die Erfüllung dieses Freiflächenquotients gar nicht mehr zuließe.

Anlass dazu ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlage in Folge struktureller Entwicklung: So soll als Antwort auf den Klimawandel verhindert werden, dass das Siedlungsgebiet zu dicht bebaut wird und aufgrund der starken Abstrahlung von Gebäuden sie der Siedlungsraum mehr als notwendig erhitzt (v.a. im Sommer). Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 streicht die Notwendigkeit, das Siedlungsgebiet resilient von Klimaveränderungen im §14 Abs. 2 Z.1 heraus. Die Festlegungen im Bebauungsplan stellen in diesem Sinne sodann die Umsetzungen dieser Ziele dar.

Änderung der Höhenlage des Geländes

Gem. §67 Abs. 1 NÖ Bauordnung wird die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Bauland beschränkt: So darf das Gelände nur um 0,5m verändert werden. Eine derartige Beschränkung gab es in den Geltungsbereichen der bestehenden Teilbebauungspläne nicht. Da allerdings das Siedlungsgebiet der Gemeinde als sehr flach bezeichnet werden kann, bedarf es keiner größeren Geländeänderungen, um Bauprojekte realisieren zu können. Kellerabgänge, Abfahrten, Tiefgaragenzufahrten und dgl. bleiben von dieser Regel ausgenommen.

Niederschlagswasser

Die bisher bestehenden Verordnungen sahen keine Regelung zur Ableitung von Niederschlagswasser vor. Da die Gemeinde über einen sehr sickerfähigen Boden verfügt, soll zur Entlastung der Kanalisation die Regenwasserableitung grundsätzlich künftig auf Eigengrund geschehen. Diese Bestimmung erfolgt in Umsetzung des §30 Abs. 2 Z. 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

Abwässer, Wasserversorgung, Abfälle

Dazu sahen die bisherigen Verordnungen ebenfalls kein Regulativ vor. Dies wird nun in detaillierter Form verordnet.

Stellplätze

Bisher sah lediglich der Bebauungsplan Neu Haschendorf ein Regulativ vor (je Wohnung zwei Wohneinheiten), allerdings galt eine Verordnung, die diesen Wert für das gesamte Gemeindegebiet vorsah. Grundsätzlich soll von diesem Wert nicht abgewichen werden. Allerdings wird dabei bei

¹⁸ Im Bebauungsplan Erholungszentrum Haschendorf waren die baulichen Anlagen im seitlichen Bauwuch limitiert.

größeren Gebäuden, die über 10 Wohneinheiten verfügen, eine Differenzierung¹⁹ durchgeführt: So wird für unter 50m² Wohnnutzfläche nur ein Stellplatz errichtet werden müssen, für über 50m² Wohnnutzfläche allerdings zwei. Maximal darf die doppelte Anzahl an Stellplätzen, die demnach notwendig sind, errichtet werden. Diese Maßgabe dient der Vermeidung einer Versiegelung durch zu viele Parkplätze. In jedem Falle dürfen allerdings vier Parkplätze errichtet werden.

Grundstückszufahrten

Kein Bebauungsplan sah diesbezüglich regulierende Inhalte vor. Gem. §30 Abs. 2 Z. 10 soll nun verordnet werden, dass im Wohn- und im Kerngebiet die Breite der Ausfahrten max. insgesamt 7m sein darf. Damit wird verhindert, dass es zur Beeinträchtigung des Fließ- und des Fußgängerverkehrs an den an die Ausfahrten angrenzenden Straße und Gehsteigen kommt.

Ortsbildgestaltung betreffend Werbeeinrichtungen und Bauwerken mit Gebäudecharakter

Gem. §30 Abs. 2 Z 15 und 16 werden im Wohnbauland nur am Standort der jeweiligen Betriebsanlage erlaubt sein. Aufstellung von Anlagen, deren Verwendung jenen von Gebäuden gleicht, wird in nur dafür ausgewiesenen Bereichen (z.B. private Verkehrsfläche o.ä.) erlaubt sein. Die Bebauungspläne *Wr. Neustädter Straße 1, Siedlungserweiterung Haschendorf* und *Erholungszentrum Haschendorf* haben bisher ein kategorisches Verbot derartiger Anlagen in ihren Verordnungen. Die nun geplante Regelung ähnelt allerdings diesem Verbot, weil verfügt wurde, dass derartige Plätze nur dann zu genehmigen sind, wenn diese vom Nachbarsgrund und/oder vom öffentlichen Gut uneinsehbar sind, was betreffend Ortsbild, welches von allgemein zugänglichen Orten zu beurteilen ist, auf dasselbe hinausläuft.

Einfriedungen

Einfriedungen waren bisher im Bereich der Teilbebauungspläne *Wr. Neustädter Straße 1, Siedlungserweiterung Haschendorf* und *Erholungszentrum Haschendorf* wie folgt geregelt: Gem. §30 Abs. 2 Z 13 werden die Einfriedungen wie nachfolgend beschrieben geregelt:

Gegenüber Verkehrsflächen nicht höher als 1,2m, Sockelhöhe max. 50cm. Diese sind optisch durchlässig zu gestalten. Im Bereich des Erholungszentrums Haschendorfs wurde festgehalten, dass gegenüber dem Ufer keine Einfriedungen zulässig sind. Im Bereich des Stadtkerns wurde verordnet, dass Einfriedungen generell optisch durchlässig zu gestalten sind.

Nun soll die Höhe generell auf max. 1,5m festgelegt werden. Außerdem wird festgehalten, dass in diesem Sinne alles als Einfriedung zu verstehen ist, was bis zu 3m an das öff. Gut ragt. Jene, die weiter „hinten“ stehen, dürfen höher als 1,5m sein, allerdings 2,0m das bestehende Bezugsniveau nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen dürfen ebenfalls eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Schallschutzanlagen werden im Verordnungstext gegenüber Einfriedungen differenziert.

Begrünung von Flachdächern

Gem. §30 Abs. 2 Z 22 wird die Begrünung von Flachdächern erstmals geregelt. Bisher gab es dazu in den bestehenden Bebauungsplänen keine Bestimmung, weil diese Möglichkeit im §30 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 erst im Jahre 2020 geschaffen wurde. Die Begrünung wird somit für alle Dächer bis 5° Neigung verordnet. Bei Zubauten besteht die Verpflichtung ab einer neuen Dachfläche von mind. 15m². Bei Baulichen Anlagen gilt dieses Gebot ab einer Fläche von 15m². Die Begrünung ist

¹⁹ Gerade die größeren Wohnbauten weisen kleinere Wohneinheiten auf: So sind v.a. in den Wohneinheiten der Einfamilienhausgebiete die Wohnflächen größer, als im Geschoßwohnbau. Deshalb soll hier eine Differenzierung stattfinden. Außerdem wird damit verhindert, dass über Gebühr Parkplätze errichtet werden müssen, die letztlich nur gering genutzt werden.

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH PLANUNGSBERICHT

zumindest extensiv durchzuführen. Anlass dieser Bestimmung ist der fortschreitende Klimawandel, dem man sich mit dieser Maßnahme lokal etwas anpassen will. Außerdem sind begrünte Dächer mit reduziertem Wasserabflussspitzen bei Regenereignissen verbunden, wodurch eine kleine Maßnahme zur Reduzierung des Schadenspotenzials im Starkregenereignis umgesetzt wird.

Bepflanzung generell

Die Teilbebauungspläne *Neu Haschendorf* und *Erholungszentrum Haschendorf* wiesen bisher Bestimmungen zur Auspflanzung und Außengestaltung auf. Dazu ist festzuhalten, dass in Ermangelung der Ermächtigung der Baubehörde in diesem Falle von diesen Geboten abgegangen wird.

Dachformen und -neigungen

Diese waren bisher nur in den Teilbebauungsplänen *Erholungszentrum Haschendorf* und *Stadtkern* geregelt. Für den Stadtkern wird eine ähnliche Bestimmung weiterhin im Plan bestehen. Im Erholungszentrum Haschendorf, welches für das Ortsbild nicht von so großer Wichtigkeit für die Gemeinde ist, wird keine Nachfolgeregelung mehr in die Verordnung implementiert.

4.2.2. Besondere Bestimmungen für die Altortgebiete

Der Bebauungsplan soll bedeutende historische Bereiche in ihrem Erscheinungsbild wahren bzw. möglichen stilwidrigen Bestand beheben. Somit werden im künftigen Bebauungsplan drei Altortgebiete ausgewiesen. Leitfaden für die Ausweisung ist der Kataster des Jahres 1819. Das Altortgebiet Stadtkern besteht bereits und wird um die gegenüberliegende (nördlichen) Seite der Annagasse im Stadtkern erweitert. Die Ausweisung findet aber auch noch in weiteren, nachfolgend dargestellten Bereichen statt, die bereits vor 200 Jahren Teil der Besiedelung der Gemeinde waren:

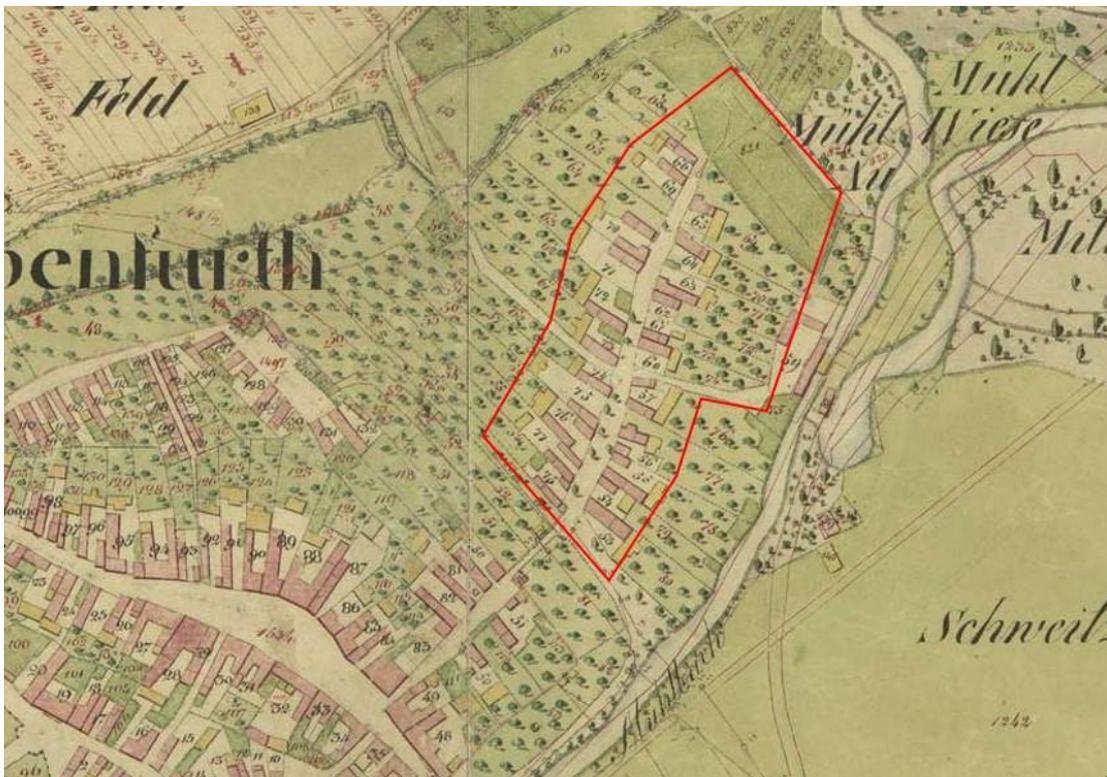


Abbildung 80: Kataster 1819 und Abgrenzung des Altortgebietes Rathausstraße Mühlgasse

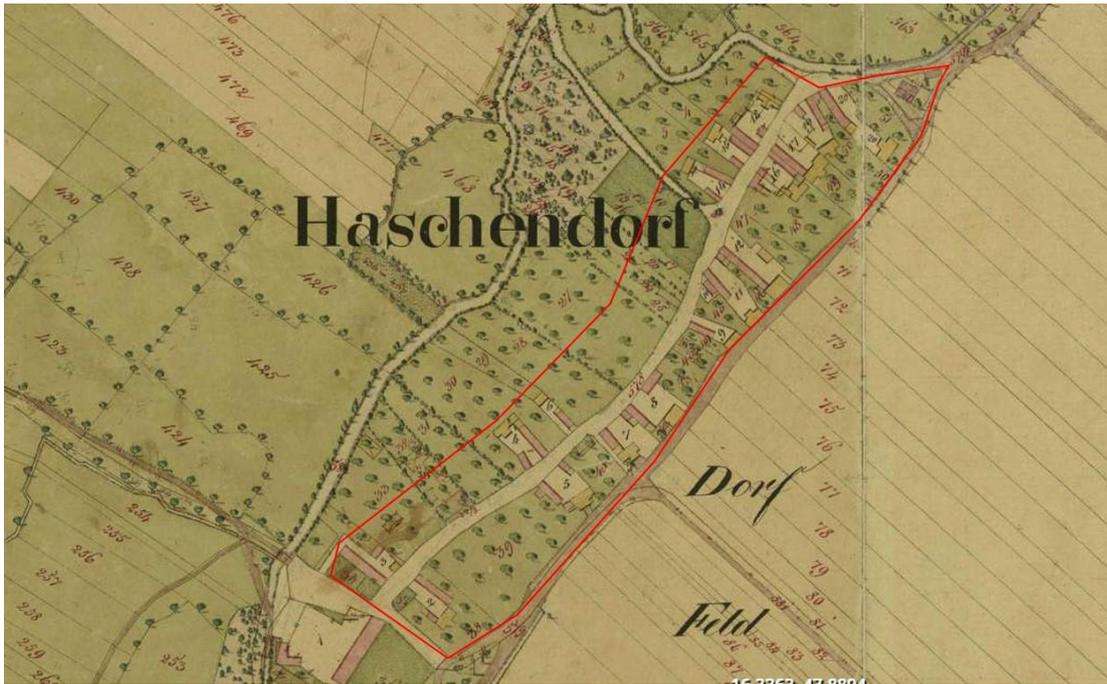


Abbildung 81: Kataster 1819 und Abgrenzung des Altortgebietes Dorfstraße, Bachweg, Bielergasse

Allgemeines

Der erwähnte Anhang zur Verordnung, der die Bestimmungen beinhaltet, legt in diesem Abschnitt fest, dass damit eine Rückführung zu den Charakteristiken des Ortskerns erreicht werden soll und dass folgende Elemente in den Altortgebieten generell als wesentliche Merkmale gesehen werden. Dabei in Bezug auf den §56 NÖ Bauordnung 2014 (Schutz des Ortsbildes) Einiges festgelegt. Dies ist:

- Fassadenteilung
- Fassadengliederung und Struktur der Fassadenflächen
- Fensterabstände bzw. -achsen
- Größen und Proportionen von Fenstern, Türen und Tore
- Ausbildung von Zierelementen und dgl.

Außerdem haben sich Bauteile, die bei der Berücksichtigung der Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben, sind der umgebenden Bebauung anzupassen. Dies trifft v.a. im Falle von diversen Ornamenten und Zierelementen zu. Baulichkeiten, die vom öffentlichen Gut aus nicht sichtbar sind, können auch nach zeitgemäßer Architektur ausgebildet werden. Außerdem wird auf die Materialität Bezug genommen und die Errichtung von vom öffentlichen Gut sichtbaren Sende- und Empfangseinrichtungen verboten.

Für alle Altortgebiete wird verordnet, dass Fenster, die ohne Parapet, welche gegen die Straßenfluchtlinie gerichtet oder von dieser einsehbar sind, unzulässig sind. Gauben, Balkone und Loggien, an der Straßenfront sind im Falle des Altortgebietes Stadtkern Ebenfurths unzulässig. Im Falle der beiden anderen Altortgebiete nur über eine Länge bis max. 1/3 der Straßenfront. Außerdem müssen diese sich in das Straßenbild gestalterisch einfügen.

Stadtkern Ebenfurth

Als zulässige Dachformen werden die bereits jetzt im Bebauungsplan Stadtkern definierten Formen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach) verordnet. Die Neigung soll weiterhin zw. 33° und 45° betragen. Nur bei Anpassung an den Bestand darf ein Dach steiler errichtet werden. Wenn nicht von öffentlichem Gut einsehbar, darf auch abgewichen werden.

Altortgebiete Rathausstrasse, Mühlgasse (Ebenfurth) bzw. Dorfstraße, Bachweg, Bielergasse (Haschendorf) Ebenfurth

Neben den oben erwähnten Bestimmungen (Parapet, Gauben) gilt in den Altortgebieten außerhalb des Stadtkerns noch, dass die Firstrichtung sich an der Achse der erschließenden Straßen orientieren muss und zu dieser normal zu stehen hat. Damit wird das traditionelle Bild Haschendorfs bzw. des Rathausstraße mit traufständigen Gebäuden unterstrichen. Dieses prägt in diesen Bereichen besonders den Charakter:



Abbildung 82: Rathausstraße im Jahre 2013: Die traufständigen Gebäude sind in diesem Falle deutlich als Stilbruch zu erkennen

5. Änderungen der planlichen Bebauungsbestimmungen in schon bestehenden Bebauungsplänen

Auf den Planblättern 1, 2 und 3 findet man keine Änderungen gegenüber schon bestehenden Teilbebauungsplänen. Diese Blätter umfassen zum Großteil Bereiche, die erstmals mit Bebauungsbestimmungen eines neuen Bebauungsplanes versehen werden. Ausführung zum Bestand und den Planungsmotiven findet man unter den Kapiteln 2 bis 4.

Unter Änderungspunkt (a) ist, sofern nicht anders beschreiben, immer auch die planliche Darstellung der Streichung der Geltungsbereiche der bisherigen Teilbebauungspläne dargestellt. Der Anlass zu

dieser Änderung ist die Tatsache, dass die aktuell bestehenden Teilbebauungspläne bisher in einem großen Ganzen aufgehen.

5.1. Änderungen am Planblatt 4, 5 – KG Ebenfurth

Die Änderungen der Planblätter 4 und 5 betreffen den Geltungsbereich des bisherigen Teilbebauungsplanes Stadtkern und des Teilbebauungsplanes Wr. Neustädter Straße 1.

Folgende Änderungen werden dabei aufgenommen:

Änderungspunkt (a) Gst. 364/2, 427/1, 427/2, 462, 463/1, 463/2 – Erweiterung Altortgebiet

Das Altortgebiet wird um diese Grundstücke erweitert. Dies betrifft die nördliche Seite der Annagasse. Diese Seite liegt zwar außerhalb der Stadtmauer, grenzt aber unmittelbar an den Stadtkern an. Zur Wahrung des Ortsbildes des Stadtkerns ist es von Bedeutung, auch die zweite Seite dieses Bereiches in das Altortgebiet aufzunehmen, weil es dem Ortsbild nicht zuträglich wäre, wenn auf einer Seite andere Bebauungsbestimmungen betreffend Ortsbild gelten, als auf der anderen, v.a. im Bereich des Stadtkerns, dem erhöhter Schutz im Rahmen der Bebauungsplanerstellung zukommen soll.

Änderungspunkt (5) und (6) Gst. 671, 683/2, 684/1, 684/2, 685, 686, 687, 688, 689, 691, 693/1, 697, 1175/1, 1175/4 – Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Änderung Bebauungsbestimmungen

Einerseits wird der Straßenverlauf im Kreuzungsbereich der Wr. Neustädter Straße sowie an der Bahnhofstraße an den Naturstand angepasst, andererseits wird die hintere Baufluchtlinie an der Bahn gestrichen. Diese als hintere Baufluchtlinie dargestellte Linie wurde 12m vom Bahngrundstück mit dem Titel „Bauverbotsbereich“ im alten Teilbebauungsplan definiert. Dies ist nicht ganz korrekt: Der Bauverbotsbereich bemisst sich nicht an der Distanz zum Bahngrundstück, sondern zur Gleisachse. Darüber hinaus soll künftig dem Bahnbetreiber selber überlassen bleiben, ob Bauten in Nachbarschaft zum Bahngrundstück zugelassen werden. Als Nachbar haben die ÖBB ohnehin im Bauverfahren Parteienstellung.

Zur Abänderung der Bebauungsbestimmungen ist festzuhalten, dass einerseits die gekuppelte Bebauungsweise wahlweise zur offenen hinzugefügt wird, was der Bebaubarkeit des Areals dient und Nutzbarkeit erhöht. Andererseits wird die Geschoßflächenzahl von 0,4 festgelegt (statt einer bisherigen Bebauungsdichte von 25%) und die Höhe auf 6m reduziert. In diesem Bereich soll damit klargestellt werden, dass dieses Areal v.a. von den Märkten geprägt ist, die allesamt lediglich ein Geschoß aufweisen (wenngleich aus konstruktiver Sicht dafür nicht unbedingt die Bauklasse I ausreicht, weil partiell die Gebäude selbst bei einem Geschoß diese Höhe überschreiten können).

Änderungspunkt (a) Gst. 281/1, 281/2, 282, 283, 293, 1169/2 – Änderung Bebauungsbestimmungen

Diese Flächen liegen nordwestlich der warmen Fischa auf der Höhe der Hauptstraße. Die Grundstücke sind größtenteils als Hintausbereiche zu beschreiben. Bisher galt die Bauklasse I. Nun hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bei moderner Architektur mit z.B. Flachdächern i.d.R. vielfach die Bauklasse I nicht mehr umgesetzt werden kann, weil der höhere Teil des Gebäudes zumeist über die 5m ragt und somit als Gebäude der Bauklasse II anzusehen wäre. Allerdings soll in diesem Bereich, der der warmen Fischa sehr nahe liegt, nicht besonders hoch aufgebaut werden können, weshalb von der Bauklasse I auf 6m höchstzulässige Gebäudehöhe erhöht wird. Aufgrund der Lage an der Fischa und der damit verbundenen Notwendigkeit der Sicherung einer größtenteils freien Achse an diesem Fluss soll die höchstzulässigen Bebaubarkeit von derzeit 30% auf 25% reduziert werden.

5.2. Änderungen am Planblatt 6 – KG Haschendorf

Die Änderung umfasst das Areal des bisherigen Teilbebauungsplan Erholungszentrum Haschendorf.

Änderungspunkt Gst. 730/212 bis 730/251, 730/263, 730/266 – Definition straßen- und seeseitige Bauungshöhe

Auf den erwähnten Grundstücken werden unterschiedliche Bauungshöhen festgelegt, die deshalb notwendig sind, weil die Grundstücke alle einen deutlichen Geländeunterschied der Lage an der Straße und dem See aufweisen. Die nachfolgende Darstellung wird erklärend in den Plan eingefügt:

* ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ZU ANRAINER
= VERLAUF VON STRASSE 4m ZU SEE 7m
JEWEILS AN DER AUSSENKANTE GEMESSEN

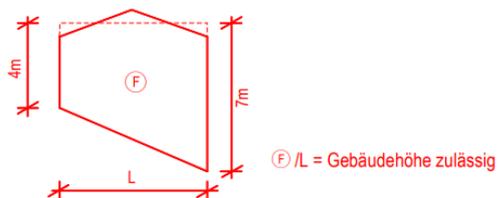


Abbildung 83: Beschreibung der höchstzulässigen Gebäudehöhen auf den erwähnten Grundstücken

Im gegenständlichen Bereich zeigt die Geländeneigungskarte des NÖ-Atlas diesen Umstand deutlich:

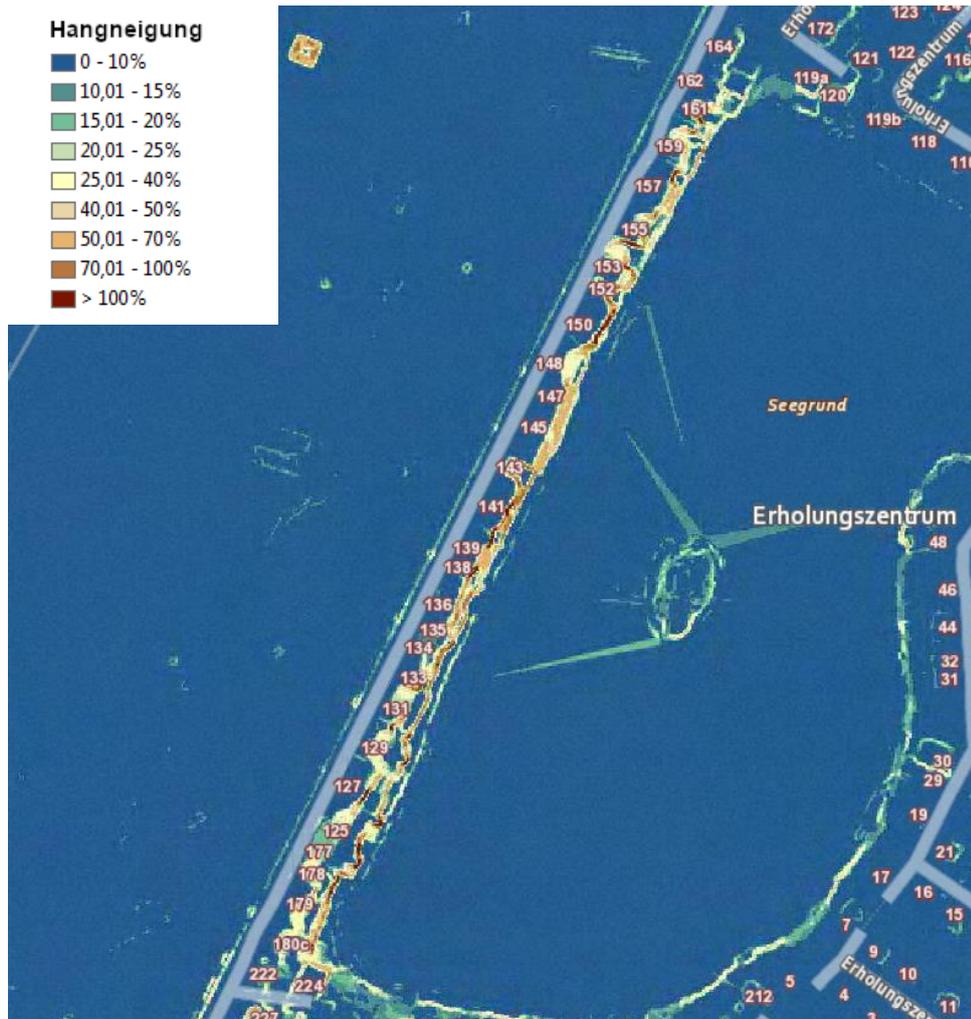


Abbildung 84: Darstellung zeigt die starke Hangneigung der Grundstücke am nordwestlichen Seerand

Es ist zu erwähnen, dass die Bauordnung früher andere Berechnungsmethoden der Gebäudehöhe vorgesehen hat. Z.T. wurde auf den Durchschnitt der Höhen der einzelnen Seiten abgestellt, z.T. war das Niveau der anliegenden Straße wesentlich. Nun ist die Gebäudehöhe für alle Seiten zu berechnen und darf nicht die vorgegebenen max. Höhen überschreiten, weshalb diese Differenzierung der Gebäudehöhen straßen- und seeseits stattfindet.

5.3. Änderungen am Planblatt 7 – KG Haschendorf – Änderung Bebauungsweise, hintere Baufluchtlinie, vordere Baufluchtlinie

Änderungspunkte a, 3: Gst. 786/7, 786/8: Einerseits firmiert unter dem Änderungspunkt a die Anpassung von Bau- und Straßenfluchtlinie an den Naturstand im Bereich der Kurzen Gasse (bisheriger Teilbebauungsplan Haschendorf West). Außerdem wird im Bereich der Grundstücke 786/7 und 786/8 die Bebauungsweise von derzeit gekuppelt auf wahlweise offen oder gekuppelt geändert. So können diese Grundstücke flexibler bebaut werden. Diese Grundstücke liegen bereits im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Siedlungserweiterung Haschendorf. Die Festlegung der Höhe von 6,5m statt der bisherigen Bauklassen I, II folgt der generellen Zielsetzung für die locker bebauten Siedlungsgebiete: Diese beiden Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die sich baulich vom südwestlichen Umfeld abheben. Bezogen auf Nutzung und Volumen sind diese Grundstücke mit jenen in der Kurzen

BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE EBENFURTH
 PLANUNGSBERICHT

Gasse zu vergleichen. In diesen Bereichen gilt weiterhin die Bauklasse I. Die Änderung auf den beiden erwähnten Grundstücken dient somit der Harmonisierung der Bebauungsstruktur.



Abbildung 85: Ansicht von der Großmittlestraße auf die Bebauung an und in der Kurzen Gasse. Das Blaue Haus rechts im Bild zeigt das Gebäude am Grundstück 786/7



Abbildung 86: Im Gegensatz dazu die dichtere Bauweise weiter südöstlich als klare städtebauliche Zäsur

Änderungspunkt 4: An Planblatt 7 werden Änderungen durchgeführt, die im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplan Neu Haschendorf liegen. Folgende Grundstücke betrifft dies:

703	705/16	705/3	707/10	707/18	707/31	707/39	707/48	707/55	707/62
705/1	705/17	705/4	707/11	707/19	707/32	707/4	707/49	707/56	707/7
705/10	705/18	705/5	707/12	707/2	707/33	707/40	707/5	707/57	707/8
705/11	705/19	705/6	707/13	707/21	707/34	707/42	707/50	707/58	707/9
705/12	705/2	705/7	707/14	707/22	707/35	707/43	707/51	707/59	
705/13	705/20	705/8	707/15	707/23	707/36	707/44	707/52	707/6	
705/14	705/21	705/9	707/16	707/24	707/37	707/45	707/53	707/60	
705/15	705/23	707/1	707/17	707/3	707/38	707/47	707/54	707/61	

Abbildung 87: Von Änderungen betroffene Grundstücke

Das Gros der Änderungen umfasst die Änderung der Bebauungsweisen: Dort, wo im Bebauungsplan noch die sgnt. „freie Anordnung“ (f) als Bebauungsweise eingetragen war, wird diese durch die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise ersetzt. Der Anlass zu dieser Änderung ist die Tatsache, dass aus der NÖ Bauordnung diese Bebauungsweise gestrichen wurde und es diese nicht mehr gibt, da diese de facto dieselbe Anordnung auf Grundstücken vorsah, wie die offene Bebauungsweise. Auf den erwähnten Grundstücken gilt künftig die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise: Die Ergänzung der wahlweise gekuppelten Bebauungsweise ist als bedeutende Änderung (Ergänzung) zu erwähnen: Anlass für diese Änderung ist die Änderung der Planungsgrundlage infolge struktureller Entwicklungen: Der aktuelle Bebauungsplan weist in diesem Bereich keine Bebauungsdichte auf, was bedeutet, dass die Grundstücke bereits bisher ohne Einschränkung der Dichte bebaut werden können. Diese Grundstücke weisen v.a. Größen von ca. 600 bis 700m² zumeist auf. Die 5. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Jahre 2020 stricht deutlich die Notwendigkeit der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung hervor (vgl. §14 Abs. 2 Z.1). Sollen dieser Maßgabe folgend potenziell nun die kleineren Bauplätze intensiver bebaut werden (z.B. im Rahmen keiner Ausbauten der bestehenden Einfamilienhäuser), hat dies zur Folge, dass eher die seitlichen Bauweise nicht mehr eingehalten werden können, wodurch es zu der Festlegung auch der gekuppelten Bebauungsweise kommt. Aus diesem Grunde wird auch am südwestlichen Ortsrand die hintere Baufluchtlinie reduziert. Andernfalls würde die stärkere Bebaubarkeit im Sinne moderater Nachverdichtung nicht umgesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die künftige Bebauungsweise zwar als „wahlweise offen oder gekuppelt“ bezeichnet wird, sich die Bebauung allerdings dort, wo Nachbargrundstücke bereits bebaut sind, an diesen zu orientieren hat: Ist das Hauptgebäude auf einem Nachbargrundstück offen bebaut, kann an der gemeinsamen Grenze zu diesem nicht mehr angekuppelt werden. Vice versa ist im Falle einer gekuppelten Bebauungsweise²⁰ an einer nachbarschaftlichen Grundgrenze verpflichtend mit dem Hauptgebäude anzubauen. Da das Gros der Bauplätze bzw. der Baulandgrundstücke bereits bebaut ist und lediglich nur mehr einige Lücken bestehen, ist die Wahlfreiheit ohnehin aufgrund der Beachtung der Bebauung am Nachbargrundstück eingeschränkt. Die Festlegung der Wahlweisen Bebauungsweise dient allerdings der Aufnahme der bestehenden Bebauungsstruktur, weil z.T. jetzt schon derartige Kupplungen vorhanden sind und die offene Bebauungsweise nicht flächendeckend besteht.

Im Bereich des Grundstückes 707/2 und 707/55 werden die seitlichen Baufluchtlinien aufgelöst. Mit dem Blick auf die Größe der Parzelle wurde hier offenbar bei der Ersterstellung des Bebauungsplanes hier noch von der Errichtung einer größeren Anlage des Wohnbaus (vergleichbar mit 707/41) ausgegangen. Da nun allerdings eine andere Nutzung (Garagenpark, Nahversorger) hier besteht, werden diese Baufluchtlinien nun gestrichen.

5.4. Änderungen am Planblatt 8 – KG Haschendorf

Änderungen auf diesem Blatt betreffenden den bisherigen Bebauungsplan Siedlungserweiterung Haschendorf.

Änderungspunkt 1: Gst. 12/2, 16, 703, 766/3, 767, 769/2, 792/5, 795, 796

Unter diesem Änderungspunkt findet man kleinere Anpassungen der Straßenfluchtlinie an den tatsächlichen Naturstand. Am Grundstück 769/2 (am Fischafeld) wird geringfügig die Straßenfluchtlinie korrekt dargestellt und an den Verlauf in der Natur (Einfriedung) angepasst. Ebenso wird in der

²⁰ Hauptgebäude ist an einer gemeinsamen seitlichen Grundgrenze zweier Bauplätze angebaut.

Einfahrtssituation des Grundstückes 795 zum öffentlichen Gut des Grundstückes 796 eine entsprechende Korrektur vorgenommen.

Diese Anpassungsnotwendigkeiten haben sich aufgrund der Überlagerung von Naturstand und bisheriger Bebauungsplanung gezeigt. Bei der ersten Erstellung des Bebauungsplanes gab es eine so genaue Naturstandsaufnahme noch nicht.

Ebenfalls unter diesem Änderungspunkt 1 firmiert die Erhöhung der Bebauungshöhe sowie die Reduzierung der Bebauungsdichte auf den Grundstücken 766/3 und 767: Das Grundstück 767 weist eine große Fläche auf. Am Fischafeld ist allerdings die Siedlungsstruktur von kleinteiliger Bebauung geprägt. Die Erhöhung der Bebauungshöhe sorgt dafür, dass eingeschossige Gebäude moderner Erscheinungsform (Pultdach) leichter errichtet werden können. Um den lockeren Charakter der Bebauung des Fischafeldes zu wahren, wird allerdings auf diesem sehr großen Grundstück die Bebauungsdichte von derzeit 30% auf 25% reduziert, ebenso wie am Grundstück 766/3.

Unter Änderungspunkt 2 wurde das öffentliche Gut angepasst: Die im bisher gültigen Bebauungsplan definierte Straße verläuft geringfügig weiter im Nordosten, als letztlich umgesetzt wurde: Somit wird auch die Baufluchtlinie entsprechend nachgezogen und so angepasst, dass beidseitig dieser Straße eine vordere Baufluchtlinie von jeweils 3m entsteht. Im Bereich des Umkehrplatzes, der mit einer Breite von 16m dimensioniert wurde, erscheint aufgrund dieser Größe die Eintragung weiterer vorderer Baufluchtlinien deshalb nicht mehr zielführend zu sein, weil die ausreichende Belichtung von Gebäuden aufgrund dieser Größe des Umkehrplatzes ohnehin gewährleistet ist.

Die Änderung am Grundstück 703 wurde bereits unter *Änderungen am Planblatt 7* erörtert.

Die Änderungen im Bereich 12/2 und 16 betreffend Grundstücke inmitten des historischen Ortskerns Haschendorfs. Der Bebauungsplan (Siedlungserweiterung Haschendorf) sah bisher eine lockere Bebauung von lediglich 30% vor. Diese Grundstücke liegen allerdings direkt neben der Kirche und somit im ältesten Siedlungsteil der Ortschaft. Die stärkere Nutzung bestehender, derart gut gelegener Grundstücke ist als Gebot im §14 Abs. 2 Z. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014²¹ verankert.

5.5. Änderungen der Bestimmungen infolge der Übernahme in eine Verordnung

Unter Kapitel 4. *Bisherige Verordnungen* und deren Überarbeitung werden die Bestimmungen der bestehenden Verordnungen miteinander verglichen. Die Begründung der Änderungen der Verordnungen werden dann unter 4.2. *Verordnung neu und Zielsetzungen* ausführlich gemeinsam mit den neuen, erstmaligen Bestimmungen erklärt. Die Begründung der Änderung der bestehenden (im Sinne der Übernahme in eine gesamtheitliche, für das Bauland der Gemeinde geltenden) findet man dort.

Loosdorf, 08.03.2024



DI Herfrid Schedlmayer

²¹ Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ... Die Bereitstellung **ausreichender und gut versorgter Bereiche** für die nachhaltige und **verdichtete Bebauung** ist zu berücksichtigen. Die beiden Grundstücke inmitten des Ortskerns Haschendorfs sind als solche zu bezeichnen. Auch das Umfeld der an der Dorfstraße gelegenen Grundstücke weist ähnlich hohe Dichten auf.

