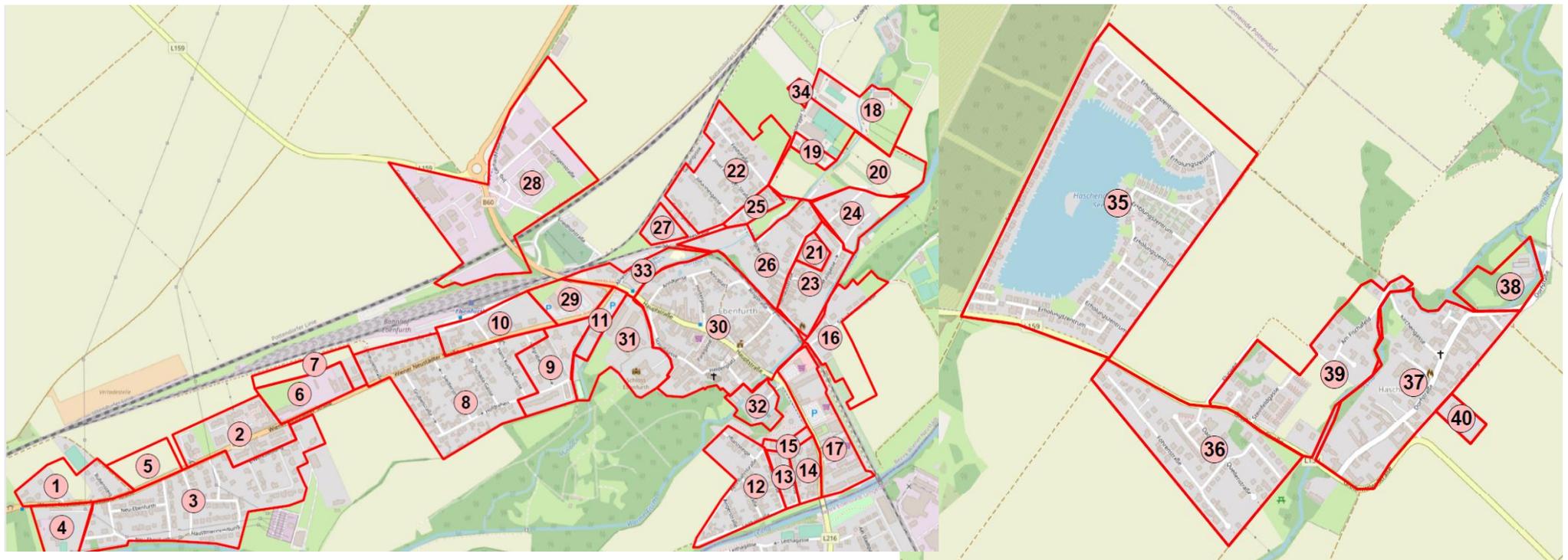


# STADTGEMEINDE EBENFURTH

Neuerstellung eines Bebauungsplanes für die Baulandteile des Gemeindegebietes

Überführung bestehender Teilbebauungspläne in die Neuerstellung

## DATENBLÄTTER ZU DEN STÄDTEBAULICHEN QUARTIEREN



# BESCHREIBUNG DES AUFBAUES DER DATENBLÄTTER

Nummer Name des städtebaulichen Quartieres		
<b>Bebauungsdichte</b>	Lt. Erhebung (Karten 2593/D.1.-D.3.)	Foto des Gebietes
<b>Bebauungsweise</b>	Lt. §30 NÖ Raumordnungsg 2014. Erhebung vor Ort und Naturstandsdaten der Vermessung. Immer auch unter dem Aspekt der Grundeigentumsverhältnisse bewertet (v.a. wenn ein Besitzer zwei Grundstücke nebeneinander besitzt)	
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Werden die Straßenfluchtlinien an den Bestand, Grundstücksgrenzen angepasst oder bestehen noch keine Abtretungen und müssen erstmalige Straßenfluchtlinien unabhängig von bestehenden Elementen festgelegt werden?	
<b>Überwiegende Widmung</b>	Lt. Flächenwidmung aktueller Stand	
<b>Baufluchtlinien erkennbar?</b>	Lt. Erhebungsarbeiten und Naturstandsdaten. Geht der Frage auf den Grund, ob bzw. wo sich alle Gebäude augenscheinlich an eine Linie orientieren, die zu einem einheitlichen Ortsbild diesbezüglich führen	
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	z.B. bei einheitlicher, traditioneller, historisch bedeutender Struktur der Bebauung mit Begründung kann es wichtig sein, dass die Gebäude an eine Linie angeordnet sind (z.B. am Rathausplatz)	Foto des Gebietes
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Sind besondere Elemente vorhanden?	
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	Lt. Erhebung und 3D-Modell	
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Liegt das Gebiet im Geltungsbereich eines der sechs schon bestehenden Bebauungspläne? Wenn ja, innerhalb welchen?	
<b>Zielsetzungen</b>	Wenn besonders ortsbildprägende Elemente vorkommen, kann festgelegt werden, dass diese zu wahren sind. Zielsetzung kann allerdings auch sein, dass lediglich grundsätzliche Pflichtinhalte eines Bebauungsplanes (Bauklassen, Bebauungsweise, Straßenfluchtlinie) festgelegt werden soll und darüber hinaus keine weiteren Bestimmungen, oder aber es besteht schon ein Bebauungsplan, dessen Bestimmungen übernommen werden sollen z.B.	

Zur besseren Erkennung werden Besonderheiten mit roter Schrift versehen. Als Besonderheit sind städtebauliche Charakteristika genauso zu verstehen, wie Festlegungen abweichend vom Bestand oder Zielsetzungen, die über die Ausweisung von Mindestinhalten eines Bebauungsplanes (Bauklasse, Bebauungsweise, Straßenfluchtlinie, inkl. Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht) hinausgehen

# 1 Amalienweg-Rübensteig

<b>Bebauungsdichte</b>	Bis max 50%
<b>Bebauungsweise</b>	offene Bauweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, Festlegung am Bestand
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	z.T. vordere, z.T. mit Nebengebäudeteilen überschritten <b>5m zur Wr. Neustädter Str. zur Schaffung eines Abstandes</b>
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein, weil keine erkennbar in Natur
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Keine wesentlichen Elemente, Einfamilienhausgebiet neueren Datums
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	6m
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Erhaltung des Zustandes, soll weiterhin für Wohnen in lockerer Dichte zur Verfügung stehen <b>Zur Sicherung der Kupplung der Bebauung auf 723/2 wird östlich davon eine Freifläche eingetragen.</b>



## 2 Wr. Neustädter Straße Geschößwohnbauten

<b>Bebauungsdichte</b>	Bis max. 50%, auf einer Kleinstparzellen partielle Überschreitung	
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise	
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, Festlegung am Bestand, partiell gekuppelt	
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet ohne Einschränkungen	
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Zur Wr. Neustädter Straße eindeutig erkennbar	
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein	
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Dominiert von deutlich voluminöserem Bau, Auch der Bau a.d. Wr. Neustädter Straße deutlich ablesbar.	
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	II bzw. III	
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein	
<b>Zielsetzungen</b>	Erhaltung des Zustandes, Dichte kann künftig ohnehin nicht über 1,0 Geschößflächenzahl reichen (wg. Raumordnungsgesetz)	

### 3 Neu-Ebenfurth

<b>Bebauungsdichte</b>	Bis max. 50%	
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bauweise, z.T. findet Kupplung statt	
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, Festlegung am Bestand	
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten	
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Größtenteils: Hauptgebäude sind v.a. im Norden der Grundstücke positioniert	
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein	
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Typische Einfamilienhaussiedlung von offener Bauweise, keine speziellen Charakteristika	
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, vereinzelt II	
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein	
<b>Zielsetzungen</b>	Erhaltung des Zustandes.	

## 4 Betriebsgebiet-West 1

<b>Bebauungsdichte</b>	Insges. max. 10%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, Festlegung am Bestand
<b>Überwiegende Widmung</b>	Betriebsgebiet
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Keine einheitliche erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Betriebsgebäude auf weiter Flur mit wenig ortsbildprägenden Bezug zum Umgebungsbereich des Wohngebietes
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Lt. ÖEK ist die Möglichkeit der Anpassung der Widmung an das Umfeld gegeben: Wohngebietsnutzung! Somit eine ähnlich lockere Bebauungsdichte wie im Umfeld anzustreben



## 5 Betriebsgebiet-West 2

<b>Bebauungsdichte</b>	unbebaut
<b>Bebauungsweise</b>	unbebaut
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Nein, nur in Form einer Grundstücksgrenze
<b>Überwiegende Widmung</b>	Betriebsgebiet
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Keine einheitliche erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Aktuell noch keine Bebauung vorhanden
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	unbebaut
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Lt. ÖEK ist die Möglichkeit der Anpassung der Widmung an das Umfeld gegeben Wohngebietsnutzung! Somit eine ähnlich lockere Bebauungsweise wie im Umfeld anzustreben!



## 6 Wr. Neustädter Straße Umstrukturierungsgebiet

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 50% (bei Vereinigung von Grundstücken)
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bauweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Grundgrenze. Zumeist eingefriedet
<b>Überwiegende Widmung</b>	<b>Wohngebiet – Aufschließungszone</b> <b>Freigabebedingung Keine Freigaben über 0,5ha/Jahr und Vorliegen eines Bebauungsplanes, der die Verdachtsflächenbeseitigung vorsieht!</b>
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Geringe Charakteristik, weil stark geprägt von gewerblichen Bauten
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	<b>Es soll potenziell Wohnbebauung umgesetzt werden, allerdings nicht zu dicht d.h. dass die bestehende Widmung ohnehin eine zu dichte Bebauung nicht ermöglicht</b> <b>5m Baufluchtlinie zur Wr. Neust. Str soll festgelegt werden, wg. Emissionen</b>



## 7 Betriebsgebiet-West 3

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 21%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bauweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Grundstücksgrenze bzw. Einfriedung
<b>Überwiegende Widmung</b>	Betriebsgebiet weiterhin vorgesehen
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Zur Wr. Neustädter Straße wird ein Abstand eingehalten
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Geringe Charakteristik, weil stark geprägt von gewerblichen Bauten
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Umnutzung ist aktuell nicht vorgesehen, Dichte sollte sich am Bestand inkl. gewissen Erweiterungsmöglichkeiten anpassen (z.B. 40%), Bauklassen an I, II



## 8 Kreuzelstraße bis Hofgraben

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 56%, wo Baufläche ist nicht gleichzeitig Grundstücksfläche (im Hintausbereich bestehen z.T. weitere potenzielle Flächen im jeweiligen Eigentum)
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise, a.d. Wr. Neustädter Straße z.T. gekuppelt, auch vereinzelt einseitig offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Einfriedungen der Bauplätze v.a. zu erkennen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten
<b>Bafluchtlinien erkennbar</b>	Zur Wr. Neustädter Straße wird ein Abstand eingehalten, i.d.R. mind. 5m, sonst 3m
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	An der Wr. Neustädter Straße (Nordteil) z.T. besonders einheitlicher Charakter durch giebelständige Häuser. Sehr prägend (siehe Bild rechts), sonst geprägt von Einfam.häusern
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II, vereinzelt III
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Grundsätzlich Bestandssicherung mit gewissen geringen Erweiterungsmöglichkeiten. Bei Giebelständigen Häusern wie beschrieben Firstrichtung sowie Dachform zur Wahrung des Charakters festlegen



## 9 Hofgraben-Ost

<b>Bebauungsdichte</b>	z.T. 100%, wo Baufläche = Grundstücksfläche. Sonst (unter Einbeziehung von weiteren Grundstücken im jeweils selben Eigentum) max. 50%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, mit Grundgrenzen deckungsgleich
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet ohne Einschränkungen
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Zur Wr. Neustädter Straße wird ein Abstand eingehalten, sonst keine bestimmten erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein, Dominanten der freistehenden Geschosswohnbauten deutlich von Straße abgesetzt
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Von freistehenden Dominanten geprägt
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, III, IV
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandssicherung mit gewissen geringen Erweiterungsmöglichkeiten <b>Notwendigkeit der Anpassung an Wohngebiet f. nachhaltige Bebauung lt. NÖ ROG künftig gegeben, weil Bebauungsdichte schon über 1,0 Geschoßflächenzahl z.T.!</b>



# 10 Südlich Bahnhof

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. knapp 40%
<b>Bebauungsweise</b>	gekuppelte, offene Bebauungsweise, Bahnhofseits auch geschlossen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, mit Grundgrenzen deckungsgleich und durch Einfriedungen gut zu erkennen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Zur Wr. Neustädter Straße wird ein Abstand eingehalten
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Wenig stark prägende Elemente
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II, beim Geschoßwohnbau III
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, z.T. Wr. Neustädter Straße 1 Bauklassen I, II, 3m vordere Baufluchtlinie a.d. Wr. Neustädter Straße und 12m hintere (Zum Bahngrundstück als Bauverbotsbereich)
<b>Zielsetzungen</b>	Kerngebiet soll bleiben, Nutzungsmix ermöglichen. Der Attraktivität der Lage zufolge eine Verdichtung anstreben. Hintere Baufluchtlinie im Bereich des schon bestehenden Teilbebauungsplanes löschen, weil nur Hinweis auf Bauverbotsbereich



# 11 Märkte Süd

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. knapp 30%	
<b>Bebauungsweise</b>	offene Bebauungsweise	
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an den Grundstücksgrenzen	
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet-Handelseinrichtungen	
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	nein	
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein	
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, sehr heterogenes Ortsbild, keine schützenswerte Elemente	
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I	
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein	
<b>Zielsetzungen</b>	Kerngebiet soll bleiben, Nutzungsmix weiter ermöglichen. Der Attraktivität der Lage zufolge eine Verdichtung anstreben. Keine Ausweisung Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung lt. NÖ ROG zur Verdichtung	

## 12 Rennbahngasse

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 50% unter Einbeziehung weiterer Grundstücke im jeweils selben Eigentum
<b>Bebauungsweise</b>	Offen, gekuppelt Bauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Größtenteils. <b>Im Bereich Pflanzsteige sind Grundgrenzen an Naturstände anzupassen. Südwestlich Pflanzsteige im unbebauten Bereich auf 6m Straße aufzuweiten</b>
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	<b>Nein, vielfach stehen die Gebäude direkt an der Straßenfluchtlinie</b>
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Prägung als Vorort mit lockerer Bebauung am Übergang zu dichter Bebauung der Hauptstraße
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, z.T. II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	<b>Die bestehende Dichte von max. 50% sowie die Bauklassen I, II werden mit Festlegung von 6m abgebildet werden. Keine weitere Erhöhung der Wohneinheiten/ Bauplatz möglich, weil 2 mit WE limitiert, somit keine Gefahr zu hoher Dichten.</b>



## 13 Neubaugasse

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 30%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Grundstücksgrenze
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet ohne Einschränkung
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Ja, da genossenschaftl. Wohnbauten an einer Linie angeordnet sind. Baukörper ragen allerdings nicht an die Straße heran und sind somit nicht raumbildend
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Geprägt durch abweichende Bebauung vom Umfeld, weil Geschoßwohnbau in von Einfamilienhäusern geprägter Situation
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Verhinderung der weiteren Verdichtung im Umfeld von v.a. Einfamilienhäusern – geschieht mit der Festlegung von max. Geschoßflächenzahl von 0,75



## 14 Hauptstraße West

<b>Bebauungsdichte</b>	An der Hauptstraße bis 100% bzw. 80% bezogen auf Grundstücke im selben Eigentum im Norden, sonst max. ca. 75%. An der Neubaugasse max. 50%
<b>Bebauungsweise</b>	Weitgehend geschlossen an der Hauptstraße, gekuppelt, (einseitig) offen, geschlossen in der Neubaugasse
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, sowohl an der Hauptstraße, als auch an der Neubaugasse
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet ohne Einschränkung
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Nein, Objekte ragen allerdings nicht an die Straße heran
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Ja
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Die geschlossene Bebauung und die jeweilige Baufluchtlinie ist besonders ortsbildprägend
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Fortsetzung der Geschlossenheit und der Zweigeschoßigkeit an der Hauptstraße zwecks einheitlichen Ortsbilds (7m Höhe), Dichte zulassen (0,75 Gfz), in der Neubaugasse (0,9 Gfz) und geschlossene Bebauung festlegen Nur im Süden gekuppelte Bebauungsweise



## 15 Betreubares Wohnen

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 60%
<b>Bebauungsweise</b>	Gekuppelt zur Rettung hin
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, ist die Grundstücksgrenze
<b>Überwiegende Widmung</b>	Sondergebiet betreubares Wohnen
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Zum Rennbahnweg wird ein Abstand eingehalten, sonst anhand der Gebäudefront gut zu erkennen
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Größeres Objekt innerhalb dem von kleineren Gebäuden geprägten Wohnumfeld, dahinter Parkanlage, die kraft ihrer Widmung von Bebauung geschützt ist
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	7m
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandsabsicherung, Kupplung mit Rotem Kreuz hin bewahren



# 16 Schweizerwiese

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 24%
<b>Bebauungsweise</b>	Offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	An der nördlichen Seite der Schießstättenstraße am Naturstand (ist gleichzeitig Grundgrenze), Im Entwicklungsgebiet der Schweizerwiese noch nicht. <b>Somit Festlegung einer Straßenfluchtlinie notwendig</b>
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für zwei Wohneinheiten <b>Wohngebiet-Aufschließungszone 8.1. mit Freigabebedingung u.a. Sicherstellung der Verbreiterung der Querung der Bahn und 8.2. zusätzlich noch Vorliegen eines Bebauungsplanes</b>
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Im Ansatz auf den Grundstücken 1143/2 – 1143/4.
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Noch mit geringer Prägung, weil größtenteils unbebaut
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	6m
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandsabsicherung, <b>in unbebauten Bereichen lockere Bebauung lt. ÖEK etablieren, nicht zu dicht, Straßen in einer Breite von 8,5 Künftiger Querverschließung des Areals (im Bereich der Widmung BW-A.8.2. ) 10l als Magistrale durch das Gebiet. Freifläche für Baumreihe an dieser Magistrale als Freigabebedingung der BW.8.2. 0,4 Geschoßflächenzahl bei Höhe von 6,5m max.</b>



## 17 Hauptstraße Ost

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 24%
<b>Bebauungsweise</b>	v.a. Offen, z.T. gekuppelt, z.T. werden in offener Bebauungsweise aufgrund des Gebäudealters seitliche Bauwiche nicht mehr eingehalten
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	An Grundstücksgrenzen, bauliche zumeist allerdings nicht erkennbar
<b>Überwiegende Widmung</b>	Handelseinrichtungen und Wohnnutzung
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Nein, Gebäude sind mal an der Straße, mal wieder im Hinteren Bauplatzbereich
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Nebeneinander von Gewerbe und Geschößwohnbauten, wenig ortsbildprägend, am Stadtpark allerdings Baumzeile
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	III bis VI im Geschößwohnbau, I, II auf Einzelhandelsflächen
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandsabsicherung



## 18 Agrargebiet Nordost 1

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 17%
<b>Bebauungsweise</b>	offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	An Grundstücksgrenze, allerdings nicht baulich (z.B. durch Einfriedungen) erkennbar
<b>Überwiegende Widmung</b>	Agrargebiet
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Grundsätzlich nicht, Gebäude weisen z.T. unterschiedliche Positionen auf den Grundstücken auf
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Von den großen für den Reitsport genutzten Hallen geprägt
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	7m
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandsabsicherung, lockere Bebauung, keine Möglichkeit der Verdichtung schaffen!



## 19 Agrargebiet Nordost 2

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 22%
<b>Bebauungsweise</b>	Richtung Süden (Grünland)gekuppelt
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	An Grundstücksgrenze, allerdings nicht baulich (z.B. durch Einfriedungen) erkennbar
<b>Überwiegende Widmung</b>	Agrargebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Grundsätzlich nicht, Gebäude weisen z.T. unterschiedliche Positionen auf den Grundstücken auf
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Von den großen für den Reitsport genutzten Hallen geprägt
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandsabsicherung, lockere Bebauung, keine Möglichkeit der Verdichtung schaffen!



## 20 Mühlgasse

<b>Bebauungsdichte</b>	Das Areal ist größtenteils unbebaut, max. Dichte aufgrund bestehender kleinerer Gebäude bei 17%
<b>Bebauungsweise</b>	keine Hauptgebäude bestehend, somit noch keine umgesetzt
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Nein, weder als Grundstücksgrenze, noch in der Natur
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet-Aufschließungszonen mit max. 2 Wohneinheiten <b>Freigabebedingungen der Aufschließungszonen</b> <b>BW-A2 und A3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorhandensein Parzellierungs- und Bauungskonzeptes</b></li> <li>• <b>Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung</b></li> </ul> <b>BW-A7 zusätzl</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorhandensein der tech. Infrastruktur</b></li> </ul>
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Mangels Hauptgebäude nicht erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Unbepaut, somit
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	Mangels Hauptgebäude nicht erkennbar
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Keine zu dichte Bebauung etablieren. Die Bebauung soll sich an jener orientieren, die in Einfamilienhausgebieten umgesetzt ist (max. 50% Geschoßfl.z., offene, gekuppelte Bebauung) Die Straßenfluchtlinie muss noch festgelegt werden. Soll so festgelegt werden, dass Abtretung beiderseits der Straße geschieht und dazu führt, dass die Straße 6m breit wird.



## 21 Agrargebiet Rathausstraße

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 26%
<b>Bebauungsweise</b>	Gekuppelt bzw. offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, im südlichen Teil
<b>Überwiegende Widmung</b>	Agrargebiet
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Ja, am Gebäude und an der Einfriedung
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Ja, am Ende der straßenständigen Bebauung
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Letzter Teil der Rathausstraße, der sich durch geschlossene Bebauung kennzeichnet
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Umwidmung auf Wohngebiet bzw. Kerngebiet im ÖEK als Option festgehalten. Es wird nicht stark verdichtet werden, Charakter soll erhalten bleiben. Anbaupflicht dort, wo das Gebäude direkt an die Straße angebaut ist



## 22 Alleestraße Nord

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 45%
<b>Bebauungsweise</b>	Größtenteils offen, z.T. gekuppelte, bzw. einseitig offene Bauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, nur nicht an der nordöstlichen Straßenseite der Johannesgasse. Hier ist noch nicht bebaut
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Nur rudimentär, nicht einheitlich und somit keine erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Einfamilienhausgebiet v.a. nachkriegszeitlicher Objekte <b>Alleestraße mit charakteristischer, namensgebenden Baumzeile</b>
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Aufgrund der Widmung (max. 2 Wohneinheiten) keine weitere Verdichtungsbestrebungen, Bestandssicherung! <b>Johannesgasse: Straßenbreite auf der unbebauten Seite wird mit 6m festgelegt</b>



## 23 Vorstadt Ost

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 65%
<b>Bebauungsweise</b>	v.a. geschlossen, Richtung auswärts übergehend in offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, durch v.a. Bebauung der Rathausstraße gekennzeichnet. Entspricht den Grundstücksgrenzen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	In der Rathausstraße angebaut an die Straßenflucht – besonders Charakteristisch. In der Mühlgasse nur in einem Fall klar erkennbar
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Ja, zur Wahrung des Charakters
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Rathausstraße besonders vom geschlossenen Eindruck geprägt, an der Straßenflucht stehende Gebäude
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	v.a. I, Bei FF auch III
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	<b>Geschlossenheit an der Rathausstraße ebenso erhalten, wie die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6m, die dort im vorörtlichen Bereich besonderes Charakteristikum ist, ebenso, wie das Anbauen bündig an die Straße.</b>



# 24 Bauhof

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 35%
<b>Bebauungsweise</b>	offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Grundstücksgrenze, z.T. im westlichen Teil gerade in Bebauung und somit noch nicht erkennbar.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten, Sondergebiet für den Bauhof
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Nein, keine einheitliche
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Einfamilien- Doppelhausgebiet, z.T. im Westen neue Bebauung
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I z.T. auch II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Der Widmung max. 2 Wohneinheiten folgend keine größere Verdichtung anstreben.



## 25 Alleestraße Süd

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 45%
<b>Bebauungsweise</b>	gekuppelt, offen, einseitig offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, in Natura v.a. durch Gartenzäune definiert
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Nein, nicht einheitlich
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Wohngebiet lockerer Bebauung, <b>prägend ist v.a. die Allee</b>
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Der Widmung max. 2 Wohneinheiten folgend keine größere Verdichtung anstreben.



## 26 Vorstadt Nordost

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 67%
<b>Bebauungsweise</b>	An der Rathausstraße in Stadtkernnähe geschlossen, bricht Richtung auswärts deutlich auf, (einseitig) offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, z.T. durch Gebäude, z.T. durch Grundstücksgrenzen gut erkennbar
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet bzw. Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Ja, bündig an der Rathausstraße v.a.
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	i.d. Rathausstraße zur Wahrung des Ortsbildes
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	An der Rathausstraße ist Geschlossenheit an der Straße prägend
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, im Neubaubereich an der Landegger Straße II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Charakter erhalten Bauklasse I bzw. 6m, Anbaupflicht und geschlossene Bebauung sollen i.d. Rathausstraße bis zur Landegger Straße erhalten bleiben Dem Prinzip der Flächenwidmung folgend voluminöse Baukörper verhindern



## 27 Gartengasse

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 24%
<b>Bebauungsweise</b>	Offen, gekuppelt
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Gartenzäunen v.a. zu erkennen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet bzw. Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufuchtlinien erkennbar</b>	Nicht eindeutig, allerdings sind die Objekte eher im Süden angeordnet
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Lockere Bebauung von v.a. Einfamilienhäusern, sonst keine weitere markante Prägungen
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Keine Verdichtung anstreben, Widmung lautet max. 2 Wohneinheiten!



## 28 Betriebsgebiet Nord

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. 24%
<b>Bebauungsweise</b>	v.a. offen, auch gekuppelt bzw. einseitig offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Entspricht der Grundgrenze, v.a. durch Einfriedungen, Zäune und z.T. an Gebäuden zu erkennen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Betriebsgebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Übliches Betriebsgebiet, in welchem v.a. die Funktionalität im Vordergrund steht, keine besonders ortsbildprägenden Elemente
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	bis Bauklasse III (11m)
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Grundsätzlich bestandssichernd, Betriebsschwerpunkt in der Gemeinde, Verdichtung bzw. eventuell höhere Bebauung ermöglichen (Flächensparen – Bauen i.d. Höhe), allerdings immer nur in Abwägung der ausreichenden Belichtung nach §4 NÖ Bauordnung, keine Dichtelimitierung im Bebauungsplan, 11m Höhe max.



## 29 Märkte

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. knapp 30%
<b>Bebauungsweise</b>	offene Bauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an den Grundstücksgrenzen = Rand des Gehsteiges v.a. bzw. an Zäunen, im Nordöstlichen Bereich nicht in Natur eindeutig. Hier Anpassung an die Grundstücksgrenze
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet-Handelseinrichtungen
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Nein. Im gültigen Teilbebauungsplan ist Richtung Norden (a.d. Bahn) bisher eine 12m Bauverbotsbereich eingetragen. Dieser wird bei Änderung gelöscht werden, weil Bauverbot nicht mit Baufluchtli. vergleichbar.
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	keine schützenswerte Elemente, v.a. von Märkten geprägt
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	v.a. I
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, Wr. Neustädter Straße 1
<b>Zielsetzungen</b>	Kerngebiet soll bleiben, Nutzungsmix weiter ermöglichen. Der Attraktivität der Lage zufolge eine Verdichtung anstreben. Keine Ausweisung Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung lt. NÖ ROG zur Verdichtung Auch Kupplung soll ermöglicht werden. Statt Bebauungsdichte soll Geschoßfl.Z eingetragen werden.



## 30 Stadtkern

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. bis 100%
<b>Bebauungsweise</b>	v.a. geschlossene Bauungsweise, z.T. einseitig offen oder gekuppelt, wie auch offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, überall v.a. mit Gebäuden bzw. Einfriedungen und Zäunen deutlich zu erkennen.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet-(Handelseinrichtungen), Agrargebiet, Wohngebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Ja, korrespondiert weitgehend mit Straßenflucht als wesentliches Charakteristikum eines Stadtkerns. Ausnahme davon nur in Annagasse Nord
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Ja, zur Wahrung des Ortsbildes, außer in Annagasse Nord und
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Traufständigkeit der Häuser am Rathausplatz, am Heldenplatz, z.T. in der Schlossgasse. Geschlossenheit (Bebauung von einer seitlichen Grundgrenze zur nächsten) sehr gut fast überall erkennbar. Gebäude stehen zumeist unmittelbar an der Straßenfluchtlinie.
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II, am Rathaus III
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, Stadtkern
<b>Zielsetzungen</b>	Wesentliche Beibehaltung bestehender Festlegungen des gültigen Bebauungsplanes, <b>in der Verordnung soll auch gestalterische Elemente gesondert eingegangen werden. Nördliche Annagasse in erhaltw. Altortgebiet</b>



## 31 Schloss und Hof

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. bis 53%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise, Garage des Schlosses allerdings gekuppelt. Gebäude Hauptstraße 2 geschlossen bebaut, Katasterverlauf muss in diesem Bereich allerdings vor Bauführung einmal korrigiert werden.
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ist Schlosszaun bzw. Vorplatz vor Schloss. Im Bereich des Maierhofes verläuft die Grundgrenze durch den vorgelagerten Bereich. Straßenfluchtlinie wird dort an die Grundgrenze angelegt
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet, Agrargebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Gebäude des Maierhofes trägt im Bereich der Schlossgasse zur Bildung einer einheitlichen Baufluchtlinie bei
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein, Schloss steht unter Denkmalschutz, somit ohnehin keine wesentlichen äußerlichen Umbauten möglich
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Besonders bedeutend und durch den Denkmalschutz abgedeckt. Somit keine notwendigen Festlegungen
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II, am Schloss V bzw. Türme VIII
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Keine Festlegungen am Schloss (wg. Denkmalschutz) bzw. lockere Bebauung im Bereich des Maierhofes weiterhin bewahren. Auf den Flächen links und rechts neben dem Schlosstor ist Kerngebiet gewidmet. Rechts wird ortsüblicher Bebauungsweise versehen, links ist bereits ein Pavillon an der Grundstücksgrenze angebaut. Der Bebauungsplan wird diese Bebauung entsprechend als Wahrung des Bestandes berücksichtigen.



## 32 E-Werk am Stadtkern

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. bis 51%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Durch Zäune gegeben und gut erkennbar.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Kerngebiet-Handelseinrichtungen
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein, aufgrund hoher Bebauung tiefere Baufluchtlinie Richtung Süden notwendig
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	E-Werk ist Dominante im Umfeld
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	IV am E-Werk, sonst I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandssicherung, keine Erhöhung der Bauhöhe zulassen. Neben E-Werk Bauklassen I, II zulassen. Keine weiteren Erhöhungen generell



## 33 Schule

<b>Bebauungsdichte</b>	Max. bis 39%
<b>Bebauungsweise</b>	Offene Bebauungsweise
<b>Überwiegende Nutzung</b>	Schulisch, wohnlich, betrieblich
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Zaunmauer bei Schule bzw. Graben, sowie Gartenzaun und Gebäude im Kerngebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Ja, im Kerngebiet a.d. Nordöstlichen Grenze durch Gebäude
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein, das Anbauen im Wohngebiet a.d. nordöstlichen Seite ist nicht besonders ortsbildprägend
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Schule als Dominante besonders prägend, sehr hoch
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	Bis V auf der Schule Sonst I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandssicherung, Festlegung der offenen Bebauungsweise, keine Baufluchtlinien außer a d Hauptstraße und rudimentär a d Alleestraße



## 34 Tierklinik

<b>Bebauungsdichte</b>	46%
<b>Bebauungsweise</b>	geschlossene Bauweise
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Entspricht Grundgrenze, allerdings keine Einfriedungen oder dgl.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Sondergebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Solitäre Lage inmitten der l.w. Flur, allerdings wird zu den Nachbargrundstücken die Geschlossenheit hergestellt, wenngleich diese nicht mehr im Bauland sind
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Bestandssicherung



## 35 Erholungszentrum Haschendorf

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 35%
<b>Bebauungsweise</b>	Gekuppelt, offen, einseitig offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	v.a. als Einfriedungen umgesetzt. Entspricht auch der Grundgrenze
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet für max. 2 Wohneinheiten
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Ja, Objekte sind v.a. an der Straße orientiert
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nur in jenen Bereichen zur Definition, wo innerhalb der einseitig offenen Bauweise angebaut werden muss
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Einfamilienhäuser kleinerer Dimension nach relativ einheitlichen Kriterien errichtet
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	4m höchstzulässig lt. bestehendem Bebauungsplan
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, Erholungszentrum Haschendorf
<b>Zielsetzungen</b>	Übernahme der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes Erholungszentrum Haschendorf, generell keine planlichen Änderungen dabei geplant



## 36 Haschendorf Südwest

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 40%
<b>Bebauungsweise</b>	Offen, z.T. gekuppelt
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, orientiert sich an der Grundgrenze und ist v.a. an den Einfriedungen und Zäunen gut erkennbar.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Ja, Objekte sind v.a. an der Gemeindestraße orientiert
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Einfamilien-, Reihenhäuser und Geschoßwohnbauten
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	7m bzw. 1 lt. bestehendem Bebauungsplan
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, Neu Haschendorf
<b>Zielsetzungen</b>	Übernahme der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes Neu Haschendorf Anpassungen, wo notwendig (statt freie Anordnung offene, gekuppelte Bebauung). Baufluchtlinie im SW reduzieren



## 37 Haschendorf Altort

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 77%	
<b>Bebauungsweise</b>	Geschlossen, offen, gekuppelt	
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, vielfach durch Zäune, Gebäude und Einfriedungen definiert. <b>An der Bachgasse weichen Grundstücke z.T. vom Naturstand ab.</b>	
<b>Überwiegende Widmung</b>	Fast ausschließlich Agrargebiet	
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Ja, Objekte sind v.a. an der Straße orientiert, prägend für den Charakter des Ortsgebietes	
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	<b>Ja, dort wo ortsbildprägend (v.a. im Ortskern, siehe Verordnung)</b>	
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Giebelständigkeit entlang der Dorfstraße z.T. besonders charakteristisch, Baumzeile i.d. Kirchengasse, Geschlossenheit der Bebauung (siehe Bericht)	
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, II	
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	<b>Nur ein kleiner Teil ist Teil des Bebauungsplanes Siedlungserweiterung Haschendorf, Südwestliche Straßenseite der Kirchengasse weist die Bestimmungen 30% und wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise auf, 2 bzw. 3m vordere Baufluchtlinie</b>	
<b>Zielsetzungen</b>	<b>Wahrung des Ortsbildes an der Dorfstraße, Giebelständigkeit im Zentrum der Ortschaft wahren, Baumzeile in der Kirchengasse wird durch Lage innerhalb des öff. Gutes gewahrt. Anpassung an den Naturstand in der Bachgasse</b>	

## 38 Haschendorf Nordost

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 10%
<b>Bebauungsweise</b>	offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Nein, am Wassergrundstück orientiert
<b>Überwiegende Widmung</b>	Ausschließlich Agrargebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Nicht sonderlich prägend, weil aufgrund des Bewuchses nicht gut einsehbar
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Wahrung des Charakters, keine zu großen Dichten, größere Teile des Areals sind ohnehin noch unbebaut



## 39 Haschendorf Hintaus

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 39%
<b>Bebauungsweise</b>	Offen, gekuppelt
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Zäunen und Einfriedungen zu erkennen. Am Gst 767 nicht: dort ist noch unbebaut und künftig 6m zur Grundgrenze zur Fischa hin einzuhalten.
<b>Überwiegende Widmung</b>	Agrargebiet, Wohngebiet
<b>Baufluchtlinien erkennbar</b>	Nein, allerdings weist Bebauungsplan entsprechende auf
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	v.a. von Einfamilienhäusern, bzw. Reihenhäusern geprägt. Am Fischafeld charakteristische Baumzeilen
<b>Bebauungshöhen (Bauklassen)</b>	I, in der Steinfeldgasse auch I, II
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	Ja, größtenteils Teil des Bebauungsplanes Siedlungsentwicklung Haschendorf, Entlang der Kurzen Gasse gelten die Regelungen des Bebauungsplanes Haschendorf West (I bzw. I, II, o, ok, k; 30-50% Dichte)
<b>Zielsetzungen</b>	Übernahme der bestehenden Regelungen aus den bestehenden, gültigen Bebauungsplänen Wahrung Baumzeilen am Fischafeld durch Lage im öffentlichen Gut



## 40 Haschendorf Südost

<b>Bebauungsdichte</b>	Max 11%
<b>Bebauungsweise</b>	Offen
<b>Straßenfluchtlinien in Natur vorhanden?</b>	Ja, an Gartenzäunen
<b>Überwiegende Widmung</b>	Wohngebiet
<b>Bafluchtlinien erkennbar</b>	Nein
<b>Anbaupflichten notwendig?</b>	Nein
<b>Ortsbildcharakter und Umwelt</b>	Einfamilienhausgebiet ohne wesentliche prägende Merkmale
<b>Teil eines Bebauungsplanes</b>	nein
<b>Zielsetzungen</b>	Keine wesentliche Weiterentwicklung, offener, lockerer Charakter soll erhalten bleiben, lockere Dichte somit

