

Stadtgemeinde Purkersdorf

ANTRAG AN DEN GEMEINDERAT
zur Sitzung am 21.03.2023

GR0440 **ÖROP: 26. Änderung des Bebauungsplanes–
Stellungnahmen – Änderungspunkte - Verordnung**

Antragsteller: STR VizeBGM Viktor WEINZINGER

SACHVERHALT

Eingangs wird festgehalten, dass auf Grund der großen Anzahl an Einwendungen und noch weiteren Beratungen über den Änderungspunkt 2, Wiener Straße 68 (Hoffmannpark), dieser Punkt erst im nächsten Gemeinderat behandelt bzw. darüber abgestimmt werden soll.

Der Entwurf zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der 26. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Zeit vom 12.12.2022 bis 23.01.2023 gemäß § 25 und 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Stadtamt Purkersdorf und auf der Homepage der Stadtgemeinde Purkersdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Insgesamt sind 156 Stellungnahmen binnen der öffentlichen Auflagefrist bei der Stadtgemeinde Purkersdorf eingegangen, davon beziehen sich 131 Stellungnahmen ausschließlich auf Änderungspunkt 2, der in der Sitzung am 21.03.2023 nicht zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Weitere 5 sind nicht fristgerecht bei der Stadtgemeinde eingelangt und werden im vorliegenden Bericht nicht behandelt.

Inhalt:

26. Änderung des Bebauungsplanes

- A) Stellungnahmen inkl. zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes
- B) Beschlüsse zu den Änderungspunkten
- C) Beschluss zur VERORDNUNG:

A) STELLUNGNAHMEN:

Die während der 6-wöchigen Einsichtsfrist rechtzeitig im Stadtamt eingelangten Stellungnahmen zur 26. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits auch in den Stellungnahmen zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes, Pkt. GR0440, behandelt und dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht worden. Dem Änderungsverfahren geschuldet werden die Stellungnahmen, welche die 26. Änderung des Bebauungsplanes betreffend nachstehend nochmals angeführt:

Stellungnahme der Abteilung Allgemeiner Baudienst, Naturschutz vom 24. Jänner 2023

Der Amtssachverständige für Naturschutz gibt in seinem Schreiben bekannt, dass nach Prüfung der Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans wie auch eines Lokalausweises lediglich **Änderungspunkt 2** in Zusammenhang mit Artenschutzvorgaben und dem aus der Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald resultierenden Schutzgutes „ökologische Funktionstüchtigkeit betroffener Lebensräume“ Relevanz haben könne.

Die übrigen Änderungen am örtlichen Raumordnungsprogramm und am Bebauungsplan würden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die in Änderungspunkt 2 (Wiener Straße 68) vorgeschlagenen Maßnahmen werden in der Sitzung vom 21.03.2023 **nicht zur Beschlussfassung vorgelegt**. Der Sachverhalt wird noch einer tiefergehenden Prüfung unterzogen.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst
Naturschutz
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen
BD1-N-8475/025-2022 --
BD1-N-8475/026-2022 --
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-14670 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
RU1-R-475/037-2022	Dr. Werner Haas	16226	23. Jänner 2023
RU1-BP-475/047-2022			

Betrifft
Stadtgemeinde Purkersdorf, 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, PZ.
20-85/FLWP/201-18 und 26. Änderung des Bebauungsplans

Nach Prüfung der Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans der Stadtgemeinde Purkersdorf ergänzt durch einen Lokalaugenschein war aus naturschutzfachlicher Sicht festzustellen, dass lediglich Änderungspunkt 2 in Zusammenhang mit Artenschutzvorgaben und dem aus der Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ resultierenden Schutzgut „ökologische Funktionstüchtigkeit betroffener Lebensräume“ Relevanz haben kann. Vorgesehen ist die Widmung „Bauland-Kerngebiet-1, 1-Generationenhaus“ anstelle von „Bauland-Sondergebiet-Pflegeheim Seniorenbetreuung“.

Am Änderungsareal stocken eine Handvoll alter Bäume, die als Zuflucht- und Vermehrungsstätte gänzlich geschützter Arten fungieren könnte (xylobionte Insektenarten, Fledermäuse, Vögel). Dazu wäre grundsätzlich einmal von rechtlicher Seite zu prüfen, ob dieser Umstand vor dem Hintergrund, dass es sich bei der angestrebten Änderung ja lediglich um die Änderung der Baulandkategorie handelt, zu berücksichtigen ist.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass ähnliche Baumexemplare in sehr geringer Entfernung weiter östlich vorhanden sind und wahrscheinlich die Beanspruchung der Bäume am

- 2 -

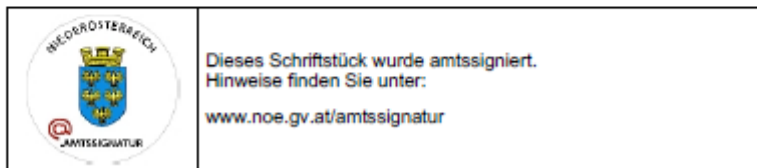
Änderungsgelände nur sehr geringe bzw. vernachlässigbare Auswirkungen auf allfällige Vorkommen gänzlich geschützter Arten haben kann. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Artenschutz sind was gänzlich geschützte Arten anbelangt sehr streng (nahezu Individualschutz). In den Unterlagen ist die Artenschutzthematik nicht behandelt. Daher wären für den Fall, dass man rechtlicherseits anhand der beschriebenen Situation zum Schluss kommt, dass eine Verletzung von Artenschutzvorgaben relevant wäre, noch eine entsprechende Untersuchung zu dieser Thematik vorzusehen.

Die übrigen Änderungen am örtlichen Raumordnungsprogramm und am Bebauungsplan der Stadtgemeinde Purkersdorf können jedoch für den Fachbereich Naturschutz zur Kenntnis genommen werden, da auf Grund der standörtlichen Bedingungen, der Lage, des Inhalt bzw. auch des Ausmaßes der angestrebten Änderungen nicht von Widersprüchen zu raumordnungsrelevanten Naturschutzvorgaben auszugehen ist..

Ergeht an:

1. NÖ Umweltschutz, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Dr. H a a s
Amtssachverständiger für Naturschutz



Bearbeitung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage:

Die Stellungnahmen zum Änderungspunkt 2 werden im Zuge der Behandlung im nächsten Gemeinderat angeführt werden:

Sämtliche Original-Stellungnahmen liegen im Verfahrensakt auf und können eingesehen werden.

Stellungnahme Nr. 001

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_001_01_221214

Registrierung Posteingang: 14.12.2022

Betreffend **Änderungspunkt 18** lehnen die Verfasser:innen die Errichtung einer Straße bzw. eine Geh- oder Radwegs ausdrücklich ab. Die Errichtung der Geh- und Radwege sei, ob der fehlenden Zustimmung der betroffenen Eigentümer:innen, eine rechtswidrige Tätigkeit. Die Verfasser:innen machen darauf aufmerksam, dass ihre personenbezogenen Daten an keine dritte Partei weitergegeben werden dürfen und ihre persönlichen Daten im Sinne der DSGVO zu bearbeiten seien.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Das öffentliche Interesse zur Herstellung einer öffentlich nutzbaren Querung für aktive Mobilitätsformen ist in den rechtskräftig verordneten Zielsetzungen und Maßnahmen des örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadtgemeinde Purkersdorf dokumentiert.

Von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf gab es intensive Bemühungen, eine zivilrechtliche Regelung zur öffentlichen Nutzung der bestehenden Brücke zu finden, die aufgrund der fehlenden Zustimmung einzelner, betroffener Grundstückseigentümer:innen ergebnislos blieben.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans stellt ein öffentlich-rechtliches Instrument zur Sicherstellung der Planungsziele der Stadtgemeinde und den zugrundeliegenden öffentlichen Interessen dar. Es handelt sich um Verordnungen im eigenen Wirkungsbereich von Gemeinden.

Da eindeutig ein gesetzlicher Änderungsanlass gegeben ist, keine Widersprüche zu den Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 vorliegen und dem Planentwurf eine Grundlagenforschung sowie eine Interessensabwägung zugrunde liegen, entspricht die geplante Änderung den gesetzlichen Bestimmungen.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden.

Stellungnahme Nr. 002

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_002_01_221228

Registrierung Posteingang: 28.12.2022

Die Beschreibung der Karlgasse entspreche nicht der Realität. Die Gasse entspreche nicht dem "strukturellen Charakter einer kleinteilig parzellierten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung - mit der Besonderheit, dass die Zufahrten zu den Siedlungsbereichen sehr steil sind". Die vorgeschlagene Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten (**Änderungspunkt 10**) sei nicht logisch ableitbar. Die angegebene Abnahme der Nutzungsintensität entspreche nicht den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts, da sich das Gebiet im Nahbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs befinde. Durch die Maßnahme würden erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Durch die Maßnahme würden Wohnnutzungen in Richtung von Randgebieten verdrängt, wo aufgrund einer erhöhten Nutzung durch den Individualverkehr indirekt wesentliche Umweltschäden zu erwarten seien.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Betreffend **Änderungspunkt 10** darf darauf hingewiesen werden, dass sich die darin behandelte Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauplatz und die Reduktion der Bebauungsdichte direkt aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ableiten. Ein Widerspruch zum ÖEK kann nicht festgestellt werden.

Stellungnahme Nr. 004

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_004_01_230104

Registrierung Posteingang: 04.01.2023

Der Flusslauf des Großen Steinbachs Gst.-Nr. 427/1 entspreche, wie im Auflageentwurf zum **Änderungspunkt 5** dargestellt, bereits seit den 1970er Jahren nicht mehr der Realität. Die geplante Rückwidmung der Liegenschaft Gst.-Nr. 436/23 führe nun dazu, dass sich das zum Großteil auf Gst.-Nr. 442/11 seit fast 90 Jahren befindliche Nebengebäude (Schuppen) mit etwa 25 m² Grundfläche zu einem kleinen Teil nicht mehr auf Bauland befinden würde. Die Überlagerungen mit der roten Wildbachgefahrenzone würden auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Seit der Begradigung des Bachbettes vor etwa 45 Jahren sei es nicht mehr zu Hochwassergefahren gekommen. Die Änderung des Bebauungsplans würde dazu führen, dass sich das besagte Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien befinden würde. Der/Die Verfassende ersucht um Entfall der Rückwidmung der Liegenschaft Gst.-Nr. 436/23 und Aufhebung der seitlichen Baufluchtlinie des Gst.-Nr. 442/11 bis an die Grundgrenze zu Gst.-Nr. 436/23, um den Bestand des Gebäudes legal beibehalten zu können.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Durch **Änderungspunkt 5** ist, mit Ausnahme eines Teiles der Liegenschaft Gst.-Nr. 442/20, ausschließlich für jene Liegenschaften eine Rückwidmung vorgesehen, die sich im Eigentum der Republik Österreich bzw. der Österreichischen Bundesforste AG (Öbf) befinden. Hierzu wurde ein Einvernehmen mit den Öbf hergestellt. Auch Gst.-Nr. 436/23 ist eine Liegenschaft der Öbf. Die Liegenschaften weisen allesamt keinen Anschluss ans öffentliche Gut, eine gänzliche Überlagerung mit der roten Wildbachgefahrenzone des Großen Steinbachs und damit keine Baulandeignung auf.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden.

Stellungnahme Nr. 005

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_005_01_230104

Registrierung Posteingang: 03.01.2023

Der Flusslauf des Großen Steinbachs Gst.-Nr. 427/1 entspreche, wie im Auflageentwurf zum **Änderungspunkt 5** dargestellt, bereits seit den 1970er Jahren nicht mehr der Realität. Die geplante Rückwidmung der Liegenschaft Gst.-Nr. 436/23 führe nun dazu, dass sich das zum Großteil auf Gst.-Nr. 442/11 seit fast 90 Jahren befindliche Nebengebäude (Schuppen) mit etwa 25 m² Grundfläche zu einem kleinen Teil nicht mehr auf Bauland befinden würde. Die Überlagerungen mit der roten Wildbachgefahrenzone würden auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Seit der Begradigung des Bachbettes vor etwa 45 Jahren sei es nicht mehr zu Hochwassergefahren gekommen. Die Änderung des Bebauungsplans würde dazu führen, dass sich das besagte Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien befinden würde. Der/Die Verfassende ersucht um Entfall der Rückwidmung der Liegenschaft Gst.-Nr. 436/23 und Aufhebung der seitlichen Baufluchtlinie des Gst.-Nr. 442/11 bis an die Grundgrenze zu Gst.-Nr. 436/23, um den Bestand des Gebäudes legal beibehalten zu können.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich der vorgebrachten Einwände zu **Änderungspunkt 5** darf für die Beantwortung auf die Stellungnahme Nr. 4 (Kapitel 0) verwiesen werden.

Stellungnahme Nr. 029

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_029_01_230112

Registrierung Posteingang: 12.01.2023

Betreffend **Änderungspunkt 15** spricht sich der/die Verfassende gegen die Verschiebung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines 2 m breiten Gehsteiges aus, da damit der Tankstellenbetrieb insofern gestört werde, als dass eine ganze Betankungsspur ausfalle.

Betreffend **Änderungspunkt 9** spricht sich der/die Verfassende gegen eine Reduktion auf weniger als 55 % Bebauungsdichte aus, da diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu akzeptieren sei. Der/Die Verfassende ersucht, die Gst.-Nr. .562, 148/6 und 148/1 von der Planung auszunehmen.

Die geplanten Widmungsänderungen würden dem NÖ Raumordnungsgesetz und den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes widersprechen und eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke bedeuten.

Dem Schreiben sind zwei Dokumente angefügt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die derzeit rechtskräftige Widmungsfestlegung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) hat zur Folge, dass die Fläche im Anlassfall gem. § 12 NÖ Bauordnung 2014 an das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Purkersdorf abgetreten werden muss. Die Festlegung private Verkehrsfläche (Vp) hat für die gegebene Nutzung der Fläche als Tankstelle daher eine erhöhte Rechtssicherheit zur Folge.

Durch die Festlegung wird der baurechtlich bewilligte Konsens der Tankstellenanlage nicht beeinträchtigt. Derzeit wird die öffentliche Nutzbarkeit des Gehsteigs in dem Bereich durch die Tankstelle unterbrochen. Die Festlegung Vp wird daher in einem Abstand von etwa 2 m zum öffentlichen Gut

der Landesstraße B1 abgegrenzt, um im Falle einer Änderung der baulichen Nutzung auf der Liegenschaft Vorsorge zu treffen, dass ein den Verkehrserfordernissen entsprechender Gehsteig hergestellt werden kann.

Den Zielen des Entwicklungskonzepts entspricht eine Sicherung des ggs. Bereichs als Betriebsstandort. Die geplanten Maßnahmen zur Reduktion der Bebaubarkeit sollen zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbilds Vorsorge treffen, dass bei allfälligen künftigen Änderungen der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung) kein über die Dichte des östlich angrenzenden Bereichs bzw. des gegenüberliegenden Baulandbereichs hinausgehende Bauungsstruktur entsteht. Durch die Festlegung wird der baurechtlich bewilligte Konsens der Betriebsgebäude im Bestand nicht beeinträchtigt.

Betreffend **Änderungspunkt 9** darf bekanntgegeben werden, dass nach nochmaliger fachlicher Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auflageentwurf für die Beschlussfassung wie folgt **abgeändert** wird:

Die Bebauungsdichte wird im betroffenen Bereich (von derzeit 75 %) nicht auf 45 %, sondern auf 55 % herabgesetzt.

Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.

Stellungnahme Nr. 030

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_030_01_230113

Registrierung Posteingang: 13.01.2023

Betreffend **Änderungspunkt 10** weist der/die Verfassende darauf hin, dass bei dem Gst.-Nr. 572/10 keine Verbindung zur Karlgasse gegeben sei. Das Grundstück sei ausschließlich über die Wintergasse begehbar und stelle mit Gst.-Nr. 572/11 ein Gesamtobjekt dar. Das Gst.-Nr. 572/10 falle somit nicht unter die Bedingungen für die Ausweitung der Umsetzung des Ziels "Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters". Der Anschluss an das öffentliche Straßengut gehe über die Parzelle 572/11 und somit über die Wintergasse und die Parzelle sei zur Wintergasse hin ausgerichtet.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Betreffend **Änderungspunkt 10** darf darauf hingewiesen werden, dass sich die darin behandelte Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauplatz und die Reduktion der Bebauungsdichte direkt aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ableiten.

Gst.-Nr. 572/10 wird als „Gartengrundstück“ genutzt und ist Gst.-Nr. 572/11, das durch ein Hauptgebäude bebaut ist, zugehörig. Aufgrund dieser Nutzung, der gegebenen Struktur (hoher Durchgrünungsgrad, kleinteilige Parzellierung) und der Lage im Baublockinneren sieht sich die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung nicht veranlasst, von den geplanten Änderungen (Festlegung BW-2WE und 25 % Bebauungsdichte) abzusehen.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden.

Stellungnahme Nr. 033

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_033_01_230116

Registrierung Posteingang: 16.01.2023

Der/Die Verfassende unterstütze die Widmungsfestlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Ermöglichung der Herstellung eines allgemein nutzbaren Geh- und Radwegs (**Änderungspunkt 18**). An der Tullnerbachstraße 52-58 (**Änderungspunkt 3**) solle die bisherige Widmung Bauland Betriebsgebiet erhalten bleiben. Die Fläche sei zum Wohnen nur wenig geeignet. Die Festlegung

Betriebsgebiet sei passend. Bei eventuellen Ansiedlungswünschen seien in Purkersdorf kaum mehr Flächen verfügbar.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist um die Sicherung von Betriebsstandorten bemüht und hat mit dem örtlichen Entwicklungskonzept entsprechende Maßnahmen und Zielsetzungen rechtskräftig verordnet. Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist mit dem geplanten **Änderungspunkt 3** bestrebt, die räumlichen Verlagerungs- und Erweiterungsbedürfnisse eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders relevanten Betriebs durch Instrumente der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen.

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses Betriebsstandortes ermöglicht. Im als Wohnstandort eher unattraktiven, vorderen, straßenzugewandten Bereich ist in der Erdgeschoßzone keine Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung zulässig. Die Festlegungen des Bebauungsplans tragen dem im Bereich von Freiräumen im Wohnbauland entscheidenden Immissionsschutz Rechnung und ermöglichen durchaus eine Wohnbaulandeignung.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden.

Die Stellungnahme wird betreffend **Änderungspunkt 18** zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Nr. 035

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_035_01_230113

Registrierung Posteingang: 13.01.2023

Es sei dem/der Verfassenden nicht bekannt, dass es ein Angebot der Stadtgemeinde Purkersdorf zum Ankauf des betreffenden Grundstücksteils gebe (**Änderungspunkt 18**). Vor diesem Hintergrund sei die Maßnahme, ohne Zustimmung der Eigentümer:innen eine Umwidmung vorzunehmen, unverhältnismäßig. Die Eigentümer:innen der Wohnungseigentumsgemeinschaft würden ein Kaufangebot gerne diskutieren und zur Abstimmung bringen. Zu klären sei jedenfalls, wie mit dem bestehenden Schranken umgegangen werde. Die Kosten für eine Versetzung seien jedenfalls von der Stadtgemeinde Purkersdorf zu tragen. Der Winterdienst sei durch die Stadtgemeinde Purkersdorf zu gewährleisten. Diese habe auch für allfällige Unfälle aufgrund von Glätte oder Schnee zu haften. Die Stadtgemeinde Purkersdorf müsse sich um die Wartung und Erhaltung der Brücke kümmern und sich an den dadurch anfallenden Kosten beteiligen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf gab es intensive Bemühungen, eine zivilrechtliche Regelung zur öffentlichen Nutzung der bestehenden Brücke zu finden, die aufgrund der fehlenden Zustimmung einzelner, betroffener Grundstückseigentümer:innen ergebnislos blieben.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans stellt ein öffentlich-rechtliches Instrument zur Sicherstellung der Planungsziele der Stadtgemeinde und den zugrundeliegenden öffentlichen Interessen dar. Es handelt sich um Verordnungen im eigenen Wirkungsbereich von Gemeinden.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist, über die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten hinausgehend, weiterhin an zivilrechtlichen Regelungen zur Sicherstellung des dokumentierten öffentlichen Interesses einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen interessiert.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen** und der zuständigen Fachabteilung der Stadtgemeinde Purkersdorf zur weiteren Bearbeitung weitergegeben.

Stellungnahme Nr. 047

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_047_01_230117

Registrierung Posteingang: 17.01.2023

Der/die Verfassende weist darauf hin, dass für die geplanten Änderungen im Bereich des **Änderungspunktes 9** kein gesetzlicher Anlass bestehe.

Die geplanten Änderungen würden sich ausschließlich auf die Abarbeitung der laufenden Bausperre als Folge des überarbeiteten Entwicklungskonzeptes stützen. Den Erläuterungsberichten zu den geplanten Änderungen fehle die Erörterung von Vorteilen und Nachteilen ggü. den bestehenden Festlegungen. Es würden keine Alternativen dargestellt, sondern ausschließlich eine "Be- und Einschränkung" beabsichtigt. Die geplanten Änderungen seien ein nicht gerechtfertigter Eingriff in das Eigentumsrecht. In der Verordnung zur Bausperre werde u. a. die Prüfung von Bebauungsdichte und Baufluchtlinien angeführt. Im Auflageentwurf zur Änderung sei von einer Prüfung aber nichts zu erkennen. Es handle sich um rein subjektiv betrachtete, teils widersprüchliche Änderungen, die ausschließlich gegen Privateigentümer:innen gerichtet seien.

Es sei auch von einer "baulichen Nutzung des geplanten Betriebsgebietes" zu lesen. Der/Die Verfasser:in stellt infrage, ob es einen wiederholten Versuch einer neuerlichen Umwidmung gebe. Eine ortsbildwirksame Harmonisierung der Bebauungsstruktur sei lobenswert. Dies sei mit Reduzierung der Bebauungsdichte und der Festlegungen von Baufluchtlinien ohne weiterer Prüfung der Gegebenheiten unzureichend. Die Figuration der ggst. Grundstücke sei eine völlig andere als im östlichen Baufeld. Eine alternative Anpassung sei auch mit einer Änderung der Bauklasse gegeben, nicht nur bei den Fluchtlinien gem. östlichem Baufeld. Der/Die Verfasser:in stellt infrage, wieso die Baufluchtlinien nicht auch ostwärts und vis-a-vis angepasst würden.

Betreffend **Änderungspunkt 15** gibt der/die Verfasser:in an, dass es begrüßenswert sei, dem fußläufigen Verkehr mehr Platz einzuräumen. Es gehe jedoch wieder eindeutig und einseitig gegen "den Privaten". Eine entsprechende Abtretung an das öffentliche Gut habe schon vor langer Zeit stattgefunden, der Bestand entspreche den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien, folglich sei keine gesetzliche Begründung gegeben. Für die verkehrstechnischen Überlegungen der Stadtgemeinde (Rück- bzw. Umbau Wiener Straße, Grünflächen, Gehsteigverbreiterung, Radschnellweg etc.) sei die bestehende öffentliche Verkehrsfläche ausreichend, die wenigen Zentimeter vom Privatgrund brauche man nicht dafür.

"Zuletzt sei (...) auf Entschädigungsleistungen nach § 27 des NÖ.ROG verwiesen". Vermögensrechtliche Nachteile seien einerseits durch die weitgehende Verringerung der Bebaubarkeit und andererseits durch deutliche Wertminderung mit der beabsichtigten Umwidmung (weiteren Abtretung) begründet.

Die betroffenen Gst.-Nr. 313 und 148/2, wie auch die betroffenen benachbarten Grundstücke seien von der geplanten Änderung auszunehmen und nicht umzuwidmen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Den Zielen des Entwicklungskonzeptes entspricht eine Sicherung des ggs. Bereichs als Betriebsstandort.

Als Alternative zur Einschränkung der Bebaubarkeit wurde im Rahmen der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms daher die Festlegung einer entsprechenden Widmungsart des Betriebsbaulandes geprüft. Diese Maßnahme ist aufgrund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen nicht zur Beschlussfassung gelangt, die Maßnahme zur Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde einer tiefergehenden Überprüfung unterzogen.

Die geplanten Maßnahmen zur Reduktion der Bebaubarkeit sollen zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbilds Vorsorge treffen, dass bei allfälligen künftigen Änderungen der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung) kein über die Dichte des östlich angrenzenden Bereichs bzw. des gegenüberliegenden Baulandbereichs hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht. Durch die Festlegung wird der baurechtlich bewilligte Konsens der Betriebsgebäude im Bestand nicht beeinträchtigt.

Betreffend **Änderungspunkt 9** darf bekanntgegeben werden, dass nach nochmaliger fachlicher Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auflageentwurf für die Beschlussfassung wie folgt **abgeändert** wird:

Die Bebauungsdichte wird im betroffenen Bereich (von derzeit 75 %) nicht auf 45 %, sondern auf 55 % herabgesetzt.

Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte

von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.

Betreffend **Änderungspunkt 15** darf folgendes bekannt gegeben werden:

Im Hinblick auf in Zukunft geplante verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Wiener Straße (Rad-Schnellstraße, Prüfung eines Rückbaus der B1) stellt die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung fest, dass das Verkehrserfordernis der Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines breiteren Gehsteigs nicht unmittelbar gegeben ist. Erforderlichenfalls wird eine Anpassung im Rahmen der genannten verkehrlichen Maßnahmen nochmals geprüft.

Aufgrund der in der Stellungnahme vorgebrachten Einwände wird der Auflageentwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans in der Art **abgeändert**, dass die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie aus der Beschlussfassung des Änderungspunktes 15 ausgenommen und **nicht beschlossen** wird.

Der Änderungspunkt beschränkt sich auf die jeweilige Widmungsänderung von Vö zu Vp im Bereich der beiden, durch Tankstellen genutzten Liegenschaften.

Stellungnahme Nr. 057

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_057_01_230118

Registrierung Posteingang: 18.01.2023

Der/die Verfassende weist bezüglich **Änderungspunkt 3** darauf hin, dass im Erläuterungsbericht betreffend die Hausnummern ein Fehler vorliegen würde. Der jeweils beiliegende Bebauungsplan berücksichtige am benachbarten Gst.-Nr. 442/96 die beiden seit rd. zwei Jahren fertiggestellten Neubauten nicht, das beiliegende lärmtechnische Gutachten aber sehr wohl.

Der/Die Verfassende fragt, ob bereits Bebauungspläne bzw. konkrete (gewerbliche) Nutzungskonzepte für Gst.-Nr. 442/97 vorliegen würden? Die Liegenschaft habe bislang als Besucher:innenparkplatz bei Veranstaltungen im Steinbruch Dambach gedient. Der/Die Verfassende fragt, wie das Konzept künftiger Verkehrsbewältigung bei Veranstaltungen aussehe, wenn dieses Grundstück nicht mehr zum Parken zur Verfügung stehe. Innerhalb des Bushaltestellenbereichs Neupurkersdorf Dambachstraße (in westlicher Fahrtrichtung) würden sich die Einmündungen Totzersteig sowie Hauszufahrten befinden. Der/Die Verfassende stellt infrage, ob der Verbleib der Bushaltestelle sichergestellt sei und wo künftig die Zu- und Abfahrten zum Gst.-Nr. 442/97 verlaufen würden? Eine zusätzliche Frequenz von Fahrzeugen über den Haltestellenbereich sei kritisch zu sehen. Schließlich verleiht der/die Verfassende der Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Tullnerbachstraße Ausdruck. Die Verkehrsproblematik stehe in Zusammenhang mit der ggs. Umwidmungsthematik und sei einer allfälligen Neubewertung zugrunde zu legen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Auflageentwurfs zu **Änderungspunkt 3** nicht der aktuellste Stand der digitalen Katastralmappe (DKM) als Plangrundlage zur Verfügung gestanden ist.

Die geplante Änderung hat keine Auswirkung auf den Bestand der Bushaltestelle. Ob die betroffene Liegenschaft weiterhin als Besucher:innenparkplatz bei Veranstaltungen im Steinbruch Dambachtal genutzt werden kann, obliegt einer Vereinbarung zwischen dem/der Liegenschaftseigentümer:in und den Veranstalter:innen.

Stellungnahme Nr. 060

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_060_01_230119

Registrierung Posteingang: 19.01.2023

Bei **Änderungspunkt 18** unterstütze der/die Verfassende die Widmungsfestlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Ermöglichung der Herstellung eines allgemein nutzbaren Geh- und Radwegs.

An der Tullnerbachstraße 52-58 solle hinsichtlich **Änderungspunkt 3** die bisherige Widmung Bauland Betriebsgebiet erhalten bleiben. Die Fläche sei zum Wohnen nur wenig geeignet. Die Festlegung Betriebsgebiet sei passend. Bei eventuellen Ansiedlungswünschen seien in Purkersdorf kaum mehr Flächen verfügbar.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich der vorgebrachten Einwände darf für die Beantwortung auf die Stellungnahme Nr. 33 verwiesen werden.

Stellungnahme Nr. 063

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_063_01_230120

Registrierung Posteingang: 20.01.2023

Hinsichtlich **Änderungspunkt 10** erhebt der/die Verfassende Einspruch gegen die Reduktion der Bebauungsdichte im Bereich der Liegenschaft Gst.-Nr. 557 und .224. Die Herabsetzung der Bebauungsdichte bedeute eine Entwertung des Grundstücks um etwa 25 % zur Unzeit. Seit 25 Jahren sei die Liegenschaft unglücklicherweise Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Durch die geplante Änderung werde eine Realteilung unmöglich. Das gegenständliche Verfahrenskonvolut habe endlich nach 25 Jahren Laufzeit in Form eines gerichtlichen Vergleichs einen Abschluss gefunden. Dieser beruhe auf der gemeinsamen Verwertung der ggst. Liegenschaft. Auf Basis der geplanten Änderung sei dieser obsolet.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Für die aus Gst.-Nr. 557 und .224 bestehende Liegenschaft ist bereits jetzt eine Bebauungsdichte von 25 % rechtskräftig verordnet. Eine Änderung der Bebauungsdichte ist daher nicht geplant.

Die geplante Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauplatz leitet sich direkt aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ab.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst, von der Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes im gegenständlichen Bereich abzusehen.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden wird **nicht stattgegeben**.

Stellungnahme Nr. 066

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_066_01_230119

Registrierung Posteingang: 19.01.2023

Der/die Verfassende weist hinsichtlich **Änderungspunkt 9 und 15** darauf hin, dass entgegen der Strukturbeschreibung des Gebiets, ca. 50 % der derzeitigen Nutzflächen zu Wohnzwecken genutzt würden.

Dem Planungsziel der Vergrößerung der Abstände möglicher Bebauungen zum hangaufwärts gelegenen Wald könne man etwas abgewinnen, allerdings sei dieses Ziel auch mit einer geringeren hinteren Baufluchtlinie (2-3 m) gut erreichbar.

Bei der Errichtung der vierspurigen B1 wurden die damaligen Eigentümer:innen bereits zu den benötigten Grundabtretungen herangezogen. Eine weitere Abtretung könne nur im Einvernehmen stattfinden, zumal die vorhandene Straßenanlage genügend Platz biete.

Die Einbeziehung einer 3 m-Fluchtlinie im vorderen Bereich entwerte das Grundstück erheblich und bringe eine Verwertung als gemischter Betriebs-/Wohnstandort in einen kritischen Bereich.

Der/Die Verfassende behalte sich die Einbringung einer Forderung für einen Ausgleich entstehender Nachteile jedenfalls vor.

Der schwerste Eingriff sei schließlich die Herabsetzung der Bebauungsdichte, was einer Bebauungsreduktion von knapp 36 % entspreche. Damit sei der Kaufpreis der Liegenschaft und die damals zu Grunde liegende wirtschaftliche Betrachtung nicht mehr zu rechtfertigen.

Hier gelte das Ansinnen einer Ausgleichsforderung im besonderen Maß. Die geplanten Änderungen seien ein erheblicher substanzieller Eingriff in das Eigentumsrecht. Es sei ausdrücklich auf den § 27 NÖ ROG 2014 hingewiesen.

Die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens behalte sich der/die Verfassende vor. Wegen Fehlens eines gesetzlichen Änderungsanlasses, mangelnder Grundlagenerhebung samt fehlender Alternativbeurteilung sowie eines sachlich nicht gerechtfertigten Eingriffs in das Eigentumsrecht seien die geplanten Änderungen nicht gesetzeskonform.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Betreffend **Änderungspunkt 9** darf zunächst darauf verwiesen werden, dass auch ohne die Verordnung einer hinteren Baufluchtlinie im gegebenen Fall ein hinterer Bauwuch im Ausmaß der halben Gebäudehöhe einzuhalten wäre. Bei voller Ausnutzung von Bauklasse II muss dieser auch nach derzeit gültigem Rechtsstand 4 m betragen. Aufgrund des besonderen hohen, öffentlichen Interesses zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem hangaufwärts angrenzenden bewaldeten und als Europaschutzgebiet festgelegten Bereich, macht der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf von der Verordnungsermächtigung gem. § 30 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 Gebrauch, und sieht eine einheitliche und dem östlichen angrenzenden Umgebungsbereich entsprechenden Festlegung einer Baufluchtlinie mit 5 m Abstand vor.

Den Zielen des Entwicklungskonzepts entspricht eine Sicherung des ggs. Bereichs als Betriebsstandort.

Als Alternative zur Einschränkung der Bebaubarkeit wurde im Rahmen der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms daher die Festlegung einer entsprechenden Widmungsart des Betriebsbaulandes geprüft. Diese Maßnahme ist aufgrund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen nicht zur Beschlussfassung gelangt, die Maßnahme zur Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts wurde einer tiefergehenden Überprüfung unterzogen.

Die geplanten Maßnahmen zur Reduktion der Bebaubarkeit sollen zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbilds Vorsorge treffen, dass bei allfälligen künftigen Änderungen der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung) kein über die Dichte des östlich angrenzenden Bereichs bzw. des gegenüberliegenden Baulandbereichs hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht. Durch die Festlegung wird der baurechtlich bewilligte Konsens der Betriebsgebäude im Bestand nicht beeinträchtigt.

Betreffend **Änderungspunkt 9** darf bekanntgegeben werden, dass nach nochmaliger fachlicher Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auflageentwurf für die Beschlussfassung wie folgt **abgeändert** wird:

Die Bebauungsdichte wird im betroffenen Bereich (von derzeit 75 %) nicht auf 45 %, sondern auf 55 % herabgesetzt.

Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.

Betreffend **Änderungspunkt 15** darf folgendes bekannt gegeben werden:

Im Hinblick auf in Zukunft geplante verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Wiener Straße (Rad-Schnellstraße, Prüfung eines Rückbaus der B1) stellt die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung fest, dass das Verkehrserfordernis der Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines breiteren Gehsteigs nicht unmittelbar gegeben ist. Erforderlichenfalls wird eine Anpassung im Rahmen der genannten verkehrlichen Maßnahmen nochmals geprüft.

Aufgrund der in der Stellungnahme vorgebrachten Einwände wird der Auflageentwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans in der Art **abgeändert**, dass die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie aus der Beschlussfassung des Änderungspunktes 15 ausgenommen und **nicht beschlossen** wird.

Der Änderungspunkt beschränkt sich auf die jeweilige Widmungsänderung von Vö zu Vp im Bereich der beiden, durch Tankstellen genutzten Liegenschaften.

Stellungnahme Nr. 077

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_077_01_230120

Registrierung Posteingang: 20.01.2023

Der/Die Verfassende bittet um Überdenkung des Vorhabens betreffend **Änderungspunkt 3**. Vor allem gehe es um die Parkmöglichkeiten des Theater Purkersdorf. Ein Bau auf dieser Fläche würde die letzten Parkmöglichkeiten für die Besucher:innen des Sommertheaters im Steinbruch Dambach verhindern, was einen Fortbestand der Produktionen gefährde. Öffentliche Verkehrsmittel würden zu späterer Stunde nicht fahren (Bus) oder seien zu weit entfernt (Bahn). Zudem sei generell die Verkehrsentwicklung entlang der Tullnerbachstraße unerfreulich. Die Straße sei zu Stoßzeiten kaum noch zu überqueren. Weiters sei insbesondere der Bereich rund um die Einfahrtsstraße Dambachtal bereits jetzt sehr oft verparkt, sodass „Fahrzeuge bis zu dem Schranken der Forststraße und teilweise abenteuerlich an der B44 stehen“. Jeder weitere Bau (selbst, wenn jede Wohnung eine Garage habe) würde die Situation weiter verschlimmern.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die betroffene Liegenschaft umfasst mehr als 5.500 m² und ist derzeit in weiten Teilen ungenutzt. In Anbetracht der topografischen Gegebenheiten (enge Tallagen) und dem rechtskräftig verordneten Bekenntnis der Stadtgemeinde Purkersdorf, kein Bauland nach außen zu erweitern, erscheint insbesondere im Bereich des Stadtzentrums und der Hauptachsen eine effiziente Nutzung der knappen Flächenressourcen raumordnungsfachlich vertretbar.

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses, für den Wirtschaftsstandort besonders relevanten Betriebsstandortes ermöglicht.

Die geplante Änderung hat keine Auswirkung auf die Fahrplangestaltung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ob die betroffene Liegenschaft weiterhin als Besucher:innenparkplatz bei Veranstaltungen im Steinbruch Dambachtal genutzt werden kann, obliegt einer Vereinbarung zwischen dem/der Liegenschaftseigentümer:in und den Veranstalter:innen.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden wird **nicht stattgegeben**.

Stellungnahme Nr. 080

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_080_01_230122

Registrierung Posteingang: 22.01.2023

Hinsichtlich des Vorhabens auf der Tullnerbachstraße 52-58 (**Änderungspunkt 3**) spreche man sich gegen die gegenständliche Änderung aus, da Purkersdorf ausgesprochen wenige Betriebsgebiete und fast keine Reserveflächen habe. Zudem sei ein weitaus größerer Teil des Vorhabens für ein Wohnprojekt vorgesehen. Insofern sei die Streichung einer bestehenden Widmung Bauland-Betriebsgebiet fragwürdig. Weiters könne für dieses Wohnprojekt nicht von einer "hohen Lagegunst" gesprochen werden. Die öffentliche Anbindung mit dem Bus sei unzureichend und der nächste Bahnhof weit entfernt. Gleichzeitig würden fehlende Parkplätze im öffentlichen Raum bereits jetzt kritisiert und zentrale Einrichtungen fußläufig nicht erreichbar. Es komme zu einer Überschreitung des Dauerschallpegels durch ein zu hohes Verkehrsaufkommen auf der B44. Das ausgearbeitete "Lärmschutzprojekt" stelle zwar eine Senkung des Lärmpegels unter den höchstzulässigen Wert sicher, dennoch sei die Lärmbelastung sehr hoch. Weiters sei die im Sinne des Lärmschutzes geplante Änderung der Bauungsweise von "o,k" auf "g" zu kritisieren, da diese massive geschlossene Bauungsweise nicht dem Charakter der umliegenden eher locker angeordneten Bebauung entspreche.

Es wird festgestellt, dass es durch die beiden Änderungspunkte zu einer Gesamtfläche von 10.639 m² komme, welche in Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden solle. Die Neuwidmung von Wohnbauland im Ausmaß von rund 1 ha widerspreche dem neuen örtlichen Entwicklungskonzept welches u. a. eine restriktive Siedlungsentwicklung zum Ziel habe.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses Betriebsstandortes ermöglicht. Im als Wohnstandort eher unattraktiven, vorderen, straßenzugewandten Bereich ist in der Erdgeschoßzone keine Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung zulässig. Die Festlegungen des Bebauungsplans tragen dem im Bereich von Freiräumen im Wohnbauland entscheidenden Immissionsschutz Rechnung und ermöglichen eine Wohnbaulandeignung.

Der Umgebungsbestand ist neben kleingliedrigen Bestandsgebäuden auch durch großvolumigere Reihen- und Zeilenbebauung gekennzeichnet. Durch die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie bzw. einer vorderen Baufluchtlinie hin zum Tozzersteig wird betreffend die Anordnung der Baukörper das in der Umgebung vorherrschende, offene Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden zu **Änderungspunkt 3** wird **nicht stattgegeben**.

Der Leitsatz einer restriktiven Siedlungsentwicklung und die u.a. damit verbundenen Bekenntnisse, kein Bauland nach außen zu erweitern und den Rahmen für bauliche Nutzungen in Randbereichen einzuschränken, bedeutet im Umkehrschluss, die vorhandenen Flächen, insbesondere im Bereich des Stadtzentrums und der Hauptachsen, möglichst effizient weiter zu entwickeln.

Stellungnahme Nr. 086

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_086_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Hinsichtlich **Änderungspunkt 10** spricht sich der/die Verfasser/die Verfasserin gegen eine Reduzierung der Bebauungsdichte von 33 % auf 25 % sowie eine Begrenzung auf zwei Wohneinheiten aus. Dies würde sich auf eine deutliche Wertminderung der Grundstücke auswirken. Es werde darauf hingewiesen, dass die beiden Grundstücke Nr. 572/10 und 572/11 der Wintergasse zugeneigt seien, nicht wie in dem neuen Plan, der Karlgasse. Man verstehe die Ängste der Nachbarn vor einem riesigen Bau mit mehreren Wohneinheiten in der Umgebung, allerdings sei dies auf den erwähnten Grundstücken nicht der Fall.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Betreffend **Änderungspunkt 10** darf darauf hingewiesen werden, dass sich die darin behandelte Beschränkung der Wohneinheiten pro Bauplatz und die Reduktion Bebauungsdichte direkt aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzeptes (ÖEK) ableiten.

Gst.-Nr. 572/10 wird als „Gartengrundstück“ genutzt und ist Gst.-Nr. 572/11, das durch ein Hauptgebäude bebaut ist, zugehörig. Aufgrund dieser Nutzung, der gegebenen Struktur (hoher Durchgrünungsgrad, kleinteilige Parzellierung) und der Lage im Baublockinneren sieht sich die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung nicht veranlasst, von den geplanten Änderungen (Festlegung BW-2WE und 25 % Bebauungsdichte) abzusehen.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden

Stellungnahme Nr. 096

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_096_01_230120

Registrierung Posteingang: 20.01.2023

Betreffend **Änderungspunkt 10** spricht sich der/die Verfassende gegen die Ausnahmeregelung für das Grundstück Nr. 559 aus. Man könne nicht nachvollziehen warum bestimmte Liegenschaftseigentümer:innen von den Beschränkungen des Änderungspunktes ausgenommen und somit bevorzugt werden. Die Verkehrssituation in der Wintergasse sei bereits jetzt schon prekär, eine dichte Verbauung auf dem betreffenden Grundstück würde die Situation nur noch zusätzlich verschärfen. Weiters wird angemerkt, dass im Falle einer Bebauung auf dem betroffenen Grundstück, 40 Bäume gerodet werden müssten und daher sehr wohl von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und somit das Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt gesprochen werden kann.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Für Gst.-Nr. 559 wird die entsprechende, derzeit laufende Bausperre vorerst nicht aufgehoben. Während der Laufzeit der Bausperre ist jedenfalls kein Bauvorhaben zulässig, das den Zweck der Bausperre unterlaufen würde.

Die Liegenschaft überlagert sich nicht mit Wald gem. Forstgesetz 1975. Eine Beseitigung der vorhandenen Bestockung wäre allenfalls forstrechtlich, nicht bau- und raumordnungsrechtlich abzuklären.

Im Bereich des ggs. Grundstücks erfolgt derzeit keine Änderung. Die Prüfung möglicher Umweltauswirkungen im Sinne der SUP-Richtlinie bezieht sich immer auf den Vergleich des gegebenen mit dem geplanten Rechtsstand.

Stellungnahme Nr. 098

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_098_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Die Anpassung der Straßenfluchtlinie und die Widmungsänderung von Vö zu Vp (**Änderungspunkt 15**) sei „an Absurdität nicht zu überbieten“, da vor der Wiener Straße 30 eine Verbeiterung aufgrund des Hanges und nach der Hausnummer 48b durch den bereits bestehenden Wohnbau nicht möglich sei. Der Haupteingang zum Bürogebäude der Liegenschaft erfolge über die Wiener Straße, er sei vom derzeitigen Mieter unrechtmäßig mit einer Wärmeschutzfassade „zugemacht“ und außerdem der Aufgang (Betonstufen) entfernt worden.

Es würden rechtliche Schritte zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eingeleitet. Eine Anpassung der Straßenfluchtlinie sei in diesem Bereich nicht möglich. Die Abänderungen der Baufluchtlinien (**Änderungspunkt 9**) seien bei diesen relativ schmalen Grundstücken nicht zeitgemäß. Die hohe Fahrzeugfrequenz (22.000 Kfz pro Tag) werde sich durch den Rückbau der B1 und einen Radweg nicht ändern. Ein Radweg über den Christkindwald und die Wintergasse sei eine Alternative. Die geplante Widmungsänderung stelle eine eklatante Wertminderung der Liegenschaften dar, ihnen liege keine umfassende Studie zugrunde.

Der/Die Verfassende sei der Meinung, dass eine Schonung von Grün- und Waldflächen nur durch eine größere und höhere Bebauung möglich sei. Der Gemeinderat möge im Rahmen Änderung des Bebauungsplans und des Flächenwidmungsplans den Bereich der Wiener Straße 36 und 36a ausnehmen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Den Zielen des Entwicklungskonzepts entspricht eine Sicherung des ggs. Bereichs als Betriebsstandort.

Als Alternative zur Einschränkung der Bebaubarkeit wurde im Rahmen der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms daher die Festlegung einer entsprechenden Widmungsart des Betriebsbaulandes geprüft. Diese Maßnahme ist aufgrund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen nicht zur Beschlussfassung gelangt, die Maßnahme zur Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts wurde einer tiefergehenden Überprüfung unterzogen.

Die geplanten Maßnahmen zur Reduktion der Bebaubarkeit sollen zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbilds Vorsorge treffen, dass bei allfälligen künftigen Änderungen der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung) kein über die Dichte des östlich angrenzenden Bereichs bzw. des gegenüberliegenden Baulandbereichs hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht. Durch die Festlegung wird der baurechtlich bewilligte Konsens der Betriebsgebäude im Bestand nicht beeinträchtigt.

Betreffend **Änderungspunkt 9** darf bekanntgegeben werden, dass nach nochmaliger fachlicher Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Auflageentwurf für die Beschlussfassung wie folgt **abgeändert** wird:

Die Bebauungsdichte wird im betroffenen Bereich (von derzeit 75 %) nicht auf 45 %, sondern auf 55 % herabgesetzt.

Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.

Betreffend **Änderungspunkt 15** darf folgendes bekannt gegeben werden:

Im Hinblick auf in Zukunft geplante verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Wiener Straße (Rad-Schnellstraße, Prüfung eines Rückbaus der B1) stellt die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung fest, dass das Verkehrserfordernis der Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines breiteren Gehsteigs nicht unmittelbar gegeben ist. Erforderlichenfalls wird eine Anpassung im Rahmen der genannten verkehrlichen Maßnahmen nochmals geprüft.

Aufgrund der in der Stellungnahme vorgebrachten Einwände wird der Auflageentwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans in der Art **abgeändert**, dass die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie aus der Beschlussfassung des Änderungspunktes 15 ausgenommen und **nicht beschlossen** wird.

Der Änderungspunkt beschränkt sich auf die jeweilige Widmungsänderung von Vö zu Vp im Bereich der beiden, durch Tankstellen genutzten Liegenschaften.

Stellungnahme Nr. 100

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_100_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Der/Die Verfassende spricht sich gegen eine Umwidmung in BK auf dem von **Änderungspunkt 3** betroffenen Grundstück aus, um eine Möglichkeit für künftige Betriebsansiedelungen in Purkersdorf zu erhalten.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist um die Sicherung von Betriebsstandorten bemüht und hat mit dem örtlichen Entwicklungskonzept entsprechende Maßnahmen und Zielsetzungen rechtskräftig verordnet. Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist mit dem geplanten **Änderungspunkt 3** bestrebt, die räumlichen Verlagerungs- und Erweiterungsbedürfnisse eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders relevanten Betriebs durch Instrumente der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen.

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses Betriebsstandortes ermöglicht. Im als Wohnstandort eher unattraktiven, vorderen, straßenzugewandten Bereich ist in der Erdgeschoßzone keine Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung zulässig. Die Festlegungen des Bebauungsplans tragen dem im Bereich von Freiräumen im Wohnbualand

Stellungnahme Nr. 105

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_105_01_230120

Registrierung Posteingang: 20.01.2023

Hinsichtlich **Änderungspunkt 10** könne man die Begründung, dass die Bebauung Karlgasse 8 mit acht Wohneinheiten einen "Übergang der dichten südlichen zur geringeren Bebauungsdichte im Norden" darstelle, nicht nachvollziehen. Gst.-Nr. 560 weise mit 4.938 m² 24 WE auf, bei 2 WE würde das 13,1 WE entsprechen. Gst.-Nr. 563 weise mit 2.778 m² 14 WE auf, bei 2 WE würde das 7,4 WE entsprechen. Gst.-Nr. 559 mit 1.886 m² würde mit 8 WE eine höhere Verbauung als Gst.-Nr. 563 aufweisen. Diese Dichte sei keine "vermittelnde", sondern eine angehobene. Dem Ansuchen auf Erhöhung der Bebauungsdichte von 25 % auf 33 % im Bereich des Gst.-Nr. 559 dürfe nicht entsprochen werden.

Der Stellungnahme ist ein weiteres Schreiben beigelegt, worin beantragt wird, die Schutzzonenfestlegungen im Bereich der Karlgasse Nr. 13 und 15 beizubehalten.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Im Bereich des Gst.-Nr. 559 erfolgt derzeit keine Änderung.

Für Gst.-Nr. 559 wird die entsprechende, derzeit laufende Bausperre vorerst nicht aufgehoben. Während der Laufzeit der Bausperre ist jedenfalls kein Bauvorhaben zulässig, das den Zweck der Bausperre unterlaufen würde.

Im Übrigen darf darauf hingewiesen werden, dass eine Beschränkung von Wohneinheiten pro Bau- platz zu tragen kommt.

Stellungnahme Nr. 106

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_106_01_230120

Registrierung Posteingang: 20.01.2023

Der/Die Verfassende spricht sich gegen die geplante Ausnahme des Gst.-Nr. 559 vom **Änderungspunkt 10** aus. Ein Mobilitätskonzept sei zwar lobenswert, dürfe aber nicht Rechte und Interessen der Eigentümer:innen beeinträchtigen. Ein echter Architekturwettbewerb unter Beteiligung der Stadt- gemeinde könne zur Qualität beitragen, jedoch müsse auch die Meinung der Bürger:innen rechtzeitig in die Projektplanung einbezogen werden. Als weitere Bedingung für den Bau solle ein Ersatz für die gefälltten Bäume mit gleicher CO₂-Absorption erteilt werden. Der/Die Verfassende stellt sich die Frage, warum eine vermittelnde städtebauliche Struktur hoher Baudichte (8 WE auf 1.886 m²) erreicht werden solle. Der/Die Verfassende schließt mit dem Verweis auf Bundesgesetze, die bei Rodung des Waldes verletzt würden.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Für Gst.-Nr. 559 wird die entsprechende, derzeit laufende Bausperre vorerst nicht aufgehoben. Während der Laufzeit der Bausperre ist jedenfalls kein Bauvorhaben zulässig, das den Zweck der Bausperre unterlaufen würde.

Die Liegenschaft überlagert sich nicht mit Wald gem. Forstgesetz 1975. Eine Beseitigung der vor- handenen Bestockung wäre allenfalls forstrechtlich, nicht bau- und raumordnungsrechtlich abzuklä- ren.

Im Bereich des ggs. Grundstücks erfolgt derzeit keine Änderung. Die Prüfung möglicher Umweltaus- wirkungen im Sinne der SUP-Richtlinie bezieht sich immer auf den Vergleich des gegebenen mit dem geplanten Rechtsstand.

Stellungnahme Nr. 128

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_128_01_230122

Registrierung Posteingang: 22.01.2023

Der/Die Verfassende merkt betreffend **Änderungspunkt 3** an, dass der Widmungsänderung unter der Voraussetzung, dass die Gesamtbebauungsdichte (beider Widmungen) dem Umfeld entspreche, zuzustimmen sei. In Kombination stelle die geplante Widmungsänderung eine zu hohe Bebauungsdichte dar.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses Betriebsstandortes ermöglicht. Im als Wohnstandort eher unattraktiven, vorderen, straßenzugewandten Bereich ist in der Erdgeschoßzone keine Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung zulässig. Die Festlegungen des Bebauungsplans tragen dem im Bereich von Freiräumen im Wohnbauland entscheidenden Immissionsschutz Rechnung und ermöglichen eine Wohnbaulandeignung.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden zu **Änderungspunkt 3** wird **nicht stattgegeben**.

Stellungnahme Nr. 145

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_145_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Der/Die Verfassende erhebt Einspruch gegen den geplanten **Änderungspunkt 5** (Mozartgasse 4 und 6).

1. Die gesetzlichen Voraussetzungen für Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans seien nicht gegeben.
2. Auch inhaltlich würden die geplanten Änderungen den Zielen und Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 widersprechen. Durch die geplante Änderung komme es zu einer weiteren "Verhüttelung", zur Vernichtung von Grünraum zugunsten einer kleinteiligen, vom nächsten Ortszentrum mehrere Kilometer weit entfernten Bebauung und zu einer Verkehrszunahme.
3. Durch die beabsichtigte Änderung würde der Zugang zum Steinbach unterbunden.
4. Wegen der unmittelbaren Angrenzungen der von der Widmungsänderung betroffenen Grundstücke zum Steinbach (rote Zone!) bestehe Erosionsgefahr und die Gefahr von Geländerutschungen, was sowohl für Bewohner:innen als auch für Anrainer:innen ein erhebliches Gefahrenpotential darstelle, vor allem durch die Verlegung der hinteren Baulinie dorthin.
5. Die Widmungsänderung bedeute eine weitere Versiegelung von Grünflächen, eine Verkehrszunahme und eine Erschwerung des Zuganges zu Naherholungsgebieten.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Den Einwänden darf damit entgegnet werden, dass zum einen ein gesetzlicher Änderungsanlass (aufgrund wesentlicher geänderter Planungsgrundlagen ggü. der ursprünglichen Festlegung) gem. § 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 gegeben ist und die geringfügige Baulandausweitung im Ausmaß von 77 m² bei zeitgleicher Rückwidmung im Ausmaß von über 800 m² zum anderen de facto keinen Rahmen für eine Zunahme der Nutzungsintensität in dem Bereich ermöglicht.

D.h. eine aufgrund der Änderung anzunehmende „Verhüttelung“, Versiegelung und Verkehrszunahme kann aus fachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden.

Das seit jeher in Privateigentum befindliche Grundstück wurde vor mehreren Jahrzehnten mit der Intention, einen Bachzugang für die Feuerwehr herzustellen, als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt. Dass dieses Verkehrserfordernis nicht gegeben ist, stellt die wesentliche Änderung der Grundlagen dar.

Schließlich darf darauf verwiesen werden, dass gerade aufgrund der Gefahrensituation (rote Zone) durch den **Änderungspunkt 5** mehr als 800 m² Bauland in Grünland rückgewidmet werden.

Stellungnahme Nr. 149

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_149_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Der/Die Verfassende unterstütze bei dem **Änderungspunkt 18** die vorgeschlagene Widmung "Verkehrsfläche öffentlich" für einen zukünftig möglichen Rad-Gehweg zwischen Grillparzergasse und Deutschwaldstraße.

Bei der Tullnerbachstraße 52-58 (**Änderungspunkt 3**) solle die bisherige Widmung Betriebsgebiet bleiben. Die Fläche sei zum Wohnen wenig geeignet, Betriebsgebiet sei passender. Bei eventuellen Ansiedlungswünschen seien in Purkersdorf kaum mehr Flächen verfügbar.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist um die Sicherung von Betriebsstandorten bemüht und hat mit dem örtlichen Entwicklungskonzept entsprechende Maßnahmen und Zielsetzungen rechtskräftig verordnet. Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist mit dem geplanten **Änderungspunkt 3** bestrebt, die räumlichen Verlagerungs- und Erweiterungsbedürfnisse eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders relevanten Betriebs durch Instrumente der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen.

Durch **Änderungspunkt 3** wird eine effiziente Nutzung wie auch eine vertikale Nutzungsdurchmischung des ggs. betroffenen Teils dieses Betriebsstandortes ermöglicht. Im als Wohnstandort eher unattraktiven, vorderen, straßenzugewandten Bereich ist in der Erdgeschoßzone keine Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung zulässig. Die Festlegungen des Bebauungsplans tragen dem im Bereich von Freiräumen im Wohnbauland entscheidenden Immissionsschutz Rechnung und ermöglichen durchaus eine Wohnbaulandeignung.

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Einwänden kann daher **nicht stattgegeben** werden.

Die Stellungnahme wird betreffend **Änderungspunkt 18** zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Nr. 152

Geschäftszahl: SN_PKDF_F19_B26_152_01_230123

Registrierung Posteingang: 23.01.2023

Der/Die Verfassende unterstütze betreffend **Änderungspunkt 18** die vorgeschlagene Widmung "Verkehrsfläche öffentlich" für einen zukünftig möglichen Rad-Gehweg zwischen Grillparzergasse und Deutschwaldstraße. Dadurch werde es der Gemeinde möglich, unter Beachtung aller rechtmäßigen Interessen und im Sinne der Allgemeinheit, in Hinkunft eine zukunftsfähige Nutzung zu erreichen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.

Der Beschluss über die Kenntnisnahme der vorangeführten Stellungnahmen zur 26. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte bereits unter Punkt GR0440.

B) 19. Änderung des BEBAUUNGSPLANES– Beschlüsse zu den Änderungspunkten

Nachfolgend werden die zur Einsicht aufgelegten Änderungspunkte der 26. Änderung des Bebauungsplanes tabellarisch dargestellt:

Nr.	Gst. Nr.	Adresse	Änderungswunsch	VO
2	170/14	Wiener Straße 68	Widmungsänderung von BS-Pflegeheim Seniorbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus, Festlegung 1,1/g/III, Anpassung Freifläche, Festlegung seitliche Baufluchtlinie	F/B
3	442/97	Tullnerbachstraße 52-56	Widmungsänderung von BB in BK/BB-emissionsarme Betriebe und BK, Änderung Bauungsweise (vorne: g, hinten: o), Änderung der Bebauungsdichte, Festlegung Anbauverpflichtung an vorderer Baufluchtlinie, 3 m Baufluchtlinie zum Tozzersteig, Festlegung Freifläche (F°)	F/B
5	436/23, 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 446/2, 446/5	Mozartgasse 4, 6 u.a.	Umwidmung Vö in BW-2WE und Gwf, Festlegung 25 % Bebauungsdichte, Aufhebung hintere Baufluchtlinie	F/B
6	442/79	Lichteiche 9	Festlegung offene Bauungsweise, Bereinigung vermuteter Zeichenfehler	B
7	922, 847	Rochusgasse 14	Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf bzw. DKM, Verlängerung Festlegung Weg ohne Aufschließungsfunktion	F/B
8	291/1	Speichberggasse 40	Anpassung vordere Baufluchtlinie, technische Korrektur	B
9	.283, .286, .313, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5	Wiener Straße 34-40	Festlegung von Baufluchtlinien, 45 % Bebauungsdichte	B
10	.89, 573/12, 573/14, 573/15, 573/16, 573/47, 573/17, 572/8, 572/9, 572/10, 572/12, 572/16, 572/17, 572/18	Hießberggasse/ Karl-gasse	Festlegung BW-2WE, 25 % Bebauungsdichte	F/B
11	296/24	Grillparzergasse 30	Anpassung hintere Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler	B
13	388/1, 388/9	Beethovenstraße 39	Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand	
14		ges. Gemeindegebiet	Änderung der Bestimmungen "Niveau des Bauplatzes" in den Bebauungsvorschriften	B
15	.286, .313, 148/2, 148/3, 148/5, 148/6, 149/9	Wiener Straße 30, 34-40, 48b	Anpassung der Straßenfluchtlinie, Widmungsänderung von Vö zu Vp	F/B
16	622/7	An der Stadlhütte 1f	technische Korrektur Abgrenzung Baufluchtlinie / Freifläche	B
17	366/3, 366/19, 372	An der Stadlhütte 2-4, 6-8 und 10	Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie	B
18	137/13, 252/2, 296/31, 296/32	Deutschwaldstraße 10a / Grillparzergasse	Festlegung Vö-Geh- u. Radweg, Festlegung Gö, Anpassung der Straßenfluchtlinie	F/B

Die nunmehr verbleibenden Änderungspunkte 9, 11, 14 und 16, betreffen nur die 26. Änderung des Bebauungsplanes und werden unter den Punkt „Änderung des Bebauungsplanes“ behandelt.

Änderungen gegenüber den Auflageunterlagen

Gegenüber den Auflageunterlagen kommt es bei folgenden Änderungspunkten zu einer Änderung für die Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 26. Änderung des Bebauungsplanes:

Änderungspunkt (ÄP)	bet roffen	Änderung	Begründung	Änderung aufgrund von Stellungnahme Nr.
2: Wiener Straße 68, Widmungsänderung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus	F/B	Änderungspunkt 2 wird in der Sitzung vom 21.03.2023 nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.		
15: Wiener Straße 30, 34, 36, 36a, 38, 48b, Anpassung der Straßenfluchtlinie, Umwidmung von Vö in Vp	F/B	Die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie wird aus der Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. der 26. Änderung des Bebauungsplans ausgenommen. Der Änderungspunkt beschränkt sich auf die jeweilige Widmungsänderung von Vö zu Vp im Bereich der beiden, durch Tankstellen genutzten Liegenschaften.	Im Hinblick auf in Zukunft geplante verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Wiener Straße (Radschnellstraße, Prüfung eines Rückbaus der B1) stellt die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung fest, dass das Verkehrserfordernis der Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines breiteren Gehsteigs nicht unmittelbar gegeben ist. Erforderlichenfalls wird eine Anpassung im Rahmen der genannten verkehrlichen Maßnahmen nochmals geprüft.	47, 66, 98
9: Wiener Straße 32 bis 40, Festlegung von Baufluchtlinien	B	Die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 3 m bezieht sich nunmehr auf die derzeit rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie.	Die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie (Änderungspunkt 15) wird aus der Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. der 26. Änderung des Bebauungsplans ausgenommen.	47, 66, 98

<p>9: Wiener Straße 32 bis 40, Bebauungsdichte 45 %</p>	<p>B</p>	<p>Die Bebauungsdichte wird im betroffenen Bereich (von derzeit 75 %) nicht auf 45 %, sondern auf 55 % herabgesetzt.</p>	<p>Nach Abwägung der zu Änderungspunkt 9 eingegangenen Stellungnahmen wurde der Auflageentwurf nochmal einer fachlichen Prüfung unterzogen.</p> <p>Planungsziel ist, Vorsorge zu treffen, dass im Falle künftiger Änderungen der baulichen Nutzung zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbildes keine über die Dichte des östlich angrenzenden Baufeldes (45 %) hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht.</p> <p>Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.</p>	<p>29, 47, 66, 98</p>
---------------------------------------------------------	----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Die Abänderungen wurden in den nachfolgenden Beschlusspunkten eingearbeitet und sind im Text blau dargestellt.

Änderungspunkt 2: Wiener Straße 68, Umwidmung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus

Auf Grund der großen Anzahl an Einwendungen werden noch weiteren Beratungen über den Änderungspunkt 2, Wiener Straße 68, erfolgen und zu einem späteren Zeitpunkt dem Gemeinderat zur Behandlung vorgelegt.

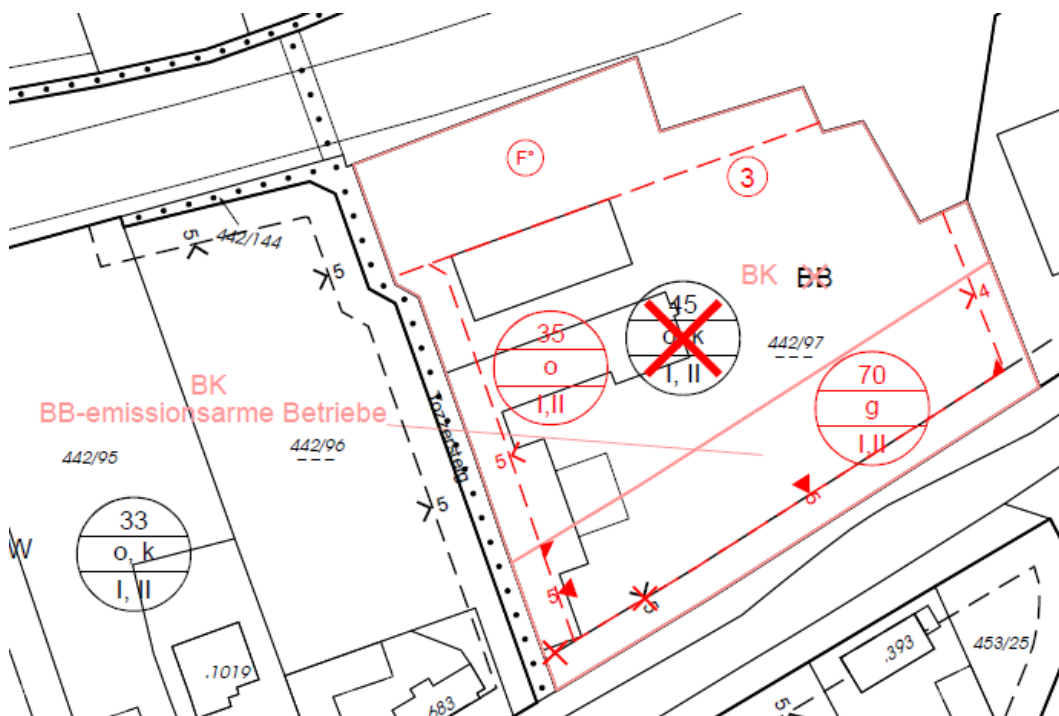
Änderungspunkt 3: Tullnerbachstraße 52-58, Umwidmung von BB in BK/BB-emissionsarme Betriebe und BK, Änderung Bebauungsbestimmungen, Anbauverpflichtung, vordere Baufluchtlinie, Freifläche (F°)

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/97 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	64
<u>Bestand:</u>	45/o,k/I,II; vordere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	70/g/I,II (vorne); 35/o/I,II (hinten); Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie (5 m); vordere Baufluchtlinie (5 m) zum Tozzersteig; Freifläche (F°)
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Tullnerbachstraße 52-58 (Gst.-Nr. 442/97) im westlichen Gemeindegebiet Neu-Purkersdorf.

Die betreffende Liegenschaft ist als Bauland Betriebsgebiet (BB) festgelegt. Westlich grenzt das Grundstück an eine etwa 3,5 bis 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche, den sogenannten Tozzersteig, der auf der Ebene des rechtskräftig verordneten Bebauungsplans als „Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße ist“ verordnet ist. Wiederum westlich davon ist Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt. Östlich der gegenständlichen Widmungsfläche ist Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt.

Auf der dem Änderungspunkt gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite der Tullnerbachstraße ist im Westen Bauland Wohngebiet, östlich Bauland Betriebsgebiet festgelegt.

Das umgebende Wohnbauland wird überwiegend durch zur Straße hin orientierte Mehrfamiliengebäude genutzt. Nordöstlich der gegenständlichen Fläche wird eine Liegenschaft als Garage des gegenüberliegenden, im Bauland Betriebsgebiet befindlichen, städtischen Wertstoffsammelzentrums genutzt. Auch Betriebe befinden sich im Bauland Kerngebiet. Westlich angrenzend wird das dem Änderungspunkt gegenüberliegende Bauland Betriebsgebiet durch einen Betrieb zur Herstellung labortechnischer Geräte genutzt. Jener Betrieb nutzt derzeit auch das gegenständliche Gst.-Nr. 442/97.

Nördlich des gegenständlichen Änderungspunktes verläuft die Trasse der Westbahn, die Bahnstation Untertullnerbach befindet sich etwa 1 km westlich des Änderungspunktes. Unmittelbar auf der Höhe der gegenständlichen Änderung befindet sich eine je Richtung zumindest zweimal pro Stunde frequentierte Bushaltestelle.

Auf der Ebene des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts ist auf der gegenständlichen Fläche die Maßnahme „Sicherung bestehender Betriebsstandorte, erforderlichenfalls mit Instrumenten der örtlichen Raumordnung“ verankert.

Der Bebauungsplan legt in dem Bereich derzeit eine Bebauungsdichte von 45 %, eine offen/gekuppelte Bauweise sowie Bauklasse I,II fest. Zur Straßenfluchtlinie der Tullnerbachstraße ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m festgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) des Tozzersteigs ist als Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße ist, festgelegt.

Planungsziele

Das gegenständlich betroffene Gst.-Nr. 442/97 wird derzeit in nur geringem Ausmaß durch „SY-LAB Geräte, Zubehör und Systeme für Laboratorien Gesellschaft m.b.H.“ betrieblich genutzt. Der hauptsächliche Betriebsstandort befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der Liegenschaft Tullnerbachstraße 61-65 (Gst.-Nr. 454/1). Gem. Grundlagenerhebung zum rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzept handelt es sich dabei um einen „raumordnungsfachlich besonders relevanten Betrieb“ im Umfeld des Betriebsstandortes Tullnerbachstraße (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

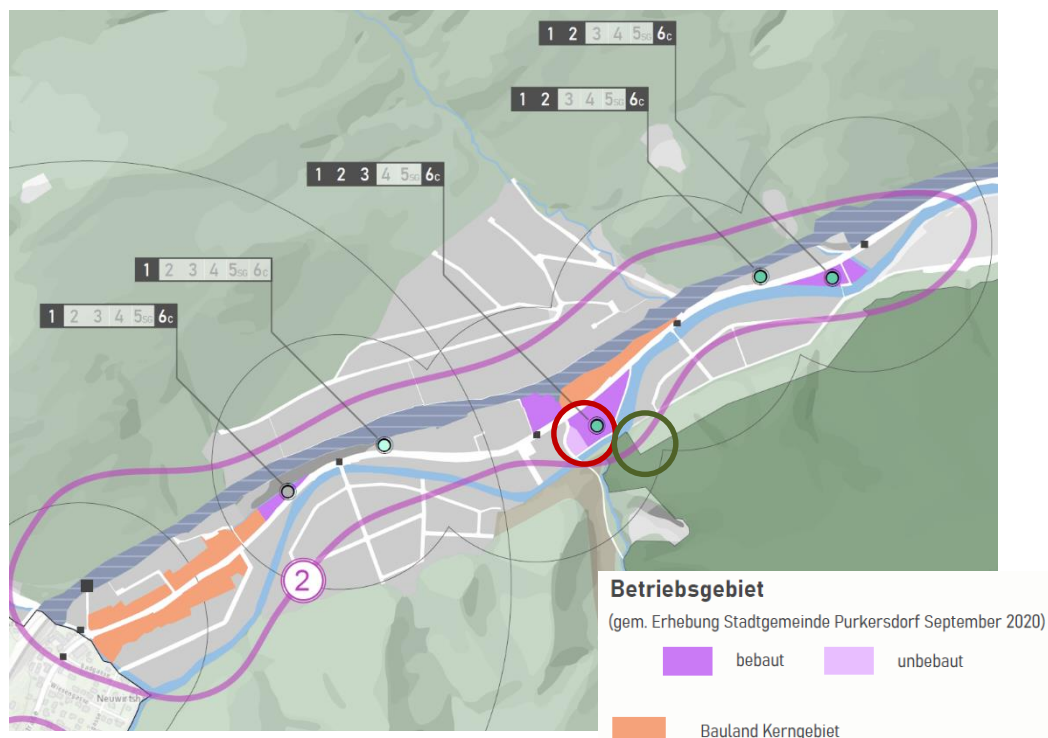


Abbildung 1: Ausschnitt Betriebsstättenkonzept - Analysekarte zum örtlichen Entwicklungskonzept, Bereich der Änderung (rote Umrandung) und Hauptstandort des „raumordnungsfachlich besonders relevanten Betriebs“ SY-LAB (grüne Umrandung)

Derzeit wird seitens der Liegenschaftseigentümerin eine räumliche Neuordnung der betrieblichen Strukturen geplant. Während eine reine betriebliche Nutzung des gegenständlichen Gst.-Nr. 442/97

in dem gegebenen Ausmaß nicht weiter erforderlich ist, verfügt das Gst.-Nr. 454/1, das den Hauptstandort des genannten Betriebs beherbergt, über räumliche Kapazitäten für allfällige betriebliche Erweiterungen. Westlich angrenzend befindet sich mit Gst.-Nr. 454/3 zudem eine Baulandreserve im gewidmeten Bauland Betriebsgebiet.

Ein Großteil des gegenständlich zu betrachtenden Gst.-Nr. 442/97 ist derzeit ungenutzt. Die weiterhin vorgesehene betriebliche Nutzung der Liegenschaft weist auch auf langfristige Sicht einen nur geringen Flächenbedarf auf und erzeugt in der Art der betrieblichen Nutzung kein über das im Bauland Kerngebiet zulässige hinausgehende Emissionsverhalten.

Änderung des Flächenwidmungsplans

Zur effizienten Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft sieht die gegenständliche Änderung daher im vorderen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 20 m eine Widmung in zwei Ebenen vor. Damit soll im Erdgeschoß bzw. bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bezugsniveau die Widmung Bauland Betriebsgebiet mit dem Zusatz „emissionsarme Betriebe“ (BB-...) festgelegt werden und darüber die Widmung Bauland Kerngebiet (BK). Im hinteren Bereich soll BK festgelegt werden. Damit wird eine der Umgebung entsprechende Durchmischung von Wohn- und betrieblichen Nutzungen ermöglicht, während gleichzeitig sichergestellt wird, dass im vorderen Bereich des Bauplatzes zumindest im ebenerdigen Geschoß nicht Wohn-, sondern betriebliche Nutzungen zulässig sind. Bei der Trennung der beiden Widmungsebenen trägt das Vorsehen einer Bandbreite von 1 m dem Ordnungsmaßstab eines Flächenwidmungsplans und der damit verbundenen fehlenden Detailschärfe (im Vergleich zum Bebauungsplan oder einem Bauverfahren) Rechnung. Die Zusatzfestlegung „emissionsarme Betriebe“ stellt darüber hinaus sicher, dass keine betriebliche Nutzung zulässig ist, die ein der Widmungsfestlegung BK entsprechendes Emissionsverhalten übersteigt.

Die Bestimmung zur Trennung der geplanten Widmungen in zwei Ebenen findet wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wie auch in die Legende des Flächenwidmungsplans:

Die Widmungsfestlegung BB-emissionsarme Betriebe gilt bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bezugsniveau.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist mit dieser geplanten Änderung bestrebt, die räumlichen Verlagerungs- und Erweiterungsbedürfnisse eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders relevanten Betriebs durch Instrumente der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen. Die Maßnahme trägt in Abstimmung mit der Liegenschaftseigentümerin zur Weiterentwicklung und zur effizienten Nutzung des Betriebsstandortes bei. Dies insofern, da im langjährig ungenutzten Bereich zusätzlich eine durchmischte Nutzung ermöglicht wird, während zum einen die laufende, mit der Widmung Bauland Kerngebiet gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 kompatible betriebliche Nutzung weiterhin sichergestellt bleibt und zum anderen ein Bereich zониert wird, der ausschließlich für betriebliche Nutzungen vorgesehen ist.

Aufgrund der bestehenden, verdichteten Bebauung und der hohen Lagegunst (Lage an der Hauptachse, hohes Potenzial in der Versorgungsqualität durch nachhaltige Mobilitätsformen) ist für den westlich an den Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes angrenzenden Bereich im örtlichen Entwicklungskonzept das Ziel „Behutsame Nutzung zentral gelegener Entwicklungspotenziale unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und einer bestehenden hochrangigen Versorgung“ verankert. Östlich an das Gst.-Nr. 442/97 angrenzend, ist das Ziel des Erhalts der kompakten Siedlungsstruktur verankert. Beide Ziele folgen dem Grundgedanken des Leitsatzes 1 des örtlichen Entwicklungskonzepts, wonach die Hauptachsen des Gemeindegebiets als einer der drei Grundpfeiler für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Charakters der eigenständigen Kleinstadt Purkersdorfs verstanden werden.

Die Hauptachsen – insbesondere im gegenständlichen Bereich der Tullnerbachstraße als kompaktes, dicht bebautes Siedlungsband – zeichnen sich vor allem durch eine besondere Nutzungsdurchmischung auf.

Die geplante Änderung trägt damit gleichermaßen der Stärkung einer der durch multifunktionale Nutzungsstruktur geprägten Hauptachsen wie auch der Weiterentwicklung eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders bedeutenden Betriebes und damit den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts Rechnung.

Änderung des Bebauungsplans

Im Wesentlichen erfolgt mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans eine Sicherstellung der Umsetzung der durch nast consulting ZT GmbH 2022 (S. 12) im Rahmen der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzmaßnahmen:

- *Geschlossene Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zur L(B) 44 im Süden mit mindestens einem Geschoß $h \geq 5m$*
- *Beibehaltung der bestehenden Bepflanzung entlang der Bahntrasse (Grüngürtel)*
- *Keine Situierung von Aufenthaltsräumen entlang der Nordseite der geplanten Bebauung: es sind keine Aufenthaltsräume nach Norden direkt zur Bahn auszurichten. In diesem Fall sind Aufenthaltsräume nur in Innenhoflage möglich*

Hierzu ist vorgesehen, im vorderen Grundstücksbereich eine geschlossene Bauweise mit Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie und im hinteren Grundstücksbereich eine Freifläche mit entsprechender Ausgestaltung festzulegen.

Weiters sieht die Änderung die Festlegung einer zur öffentlichen Verkehrsfläche des Tozzersteiges hin vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m vor, für die im Bereich der geschlossenen Bauweise eine Anbauverpflichtung festgelegt wird. Ein vorderer Bauwuch von 5 m unterbindet ein künftiges Heranrücken von Hauptgebäuden an den Tozzersteig und entspricht der Festlegung auf dem gegenüberliegenden Gst.-Nr. 442/96.

Aufgrund des durch die geschlossene Bauweise und die Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie vorgegebenen Rahmens erscheint eine Bauweise mit einer Dichte von 45 % im Hinblick auf die erforderliche Abhaltung des Schalls durch die Anordnung der Baukörper nicht zielführend. Die Änderung sieht daher vor, im vorderen, aufgrund der Widmungsänderung für betriebliche Nutzungen vorgesehenen, 20 m tiefen Bereich eine Bauweise mit einer Dichte von 70 % festzulegen. Damit wird eine effiziente, den oben genannten Lärmschutzmaßnahmen entsprechende bauliche Ausnutzung der bebaubaren Tiefe von 15 m ermöglicht.

Gleichsam soll der größere, hintere Grundstücksbereich, für den die Widmungsfestlegung Bauland Kerngebiet (BK) vorgesehen ist, von derzeit 45 % auf nunmehr 35 % reduziert werden.

Für die Freifläche (F°) wird eine spezielle Ausgestaltung gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 festgelegt.

Die Änderung sieht vor, den Punkt 1.8 in den Bauvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf

FREIFLÄCHEN

Ausgewiesene Freiflächen sind mit heimischen Pflanzen auszugestalten.

um folgende Regelung zu ergänzen:

Auf im Bebauungsplan mit der Signatur „F°“ eingetragenen Flächen ist die vorhandene Bestockung zum Zwecke des Immissionsschutzes zu erhalten. Nachpflanzungen oder Verdichtungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung dient der Schaffung einer mit dem Umgebungsbestand abgestimmten Bauweise und stellt die Umsetzung der Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte in der geplanten Widmungsfestlegung BK/BB-emissionsarme Betriebe bzw. BK unter Berücksichtigung eines im Rahmen der parallelen 19. Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzprojekts sicher.

Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich die Steuerung der Bauweise. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Ortsbild

Die gegenständliche Änderung ermöglicht eine effiziente, an die vordere Baufluchtlinie anzubauende, straßenbegleitende bzw. reihenförmige Bauweise bei gleichzeitiger Einschränkung der Bauweise im hinteren Bereich des Grundstücks. Die Maßnahmen resultieren vor

allem aus der Sicherstellung der Umsetzung des aufgrund der Widmungsänderung erforderlichen Lärmschutzes, haben aber nicht zur Folge, dass eine Bebauung in offenkundiger Abweichung des gegebenen Ortsbildes bzw. mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der umgebenden Struktur ermöglicht wird.

Dies ist damit zu begründen, dass vor allem der östlich angrenzende Bestand sich ebenfalls durch reihenförmige, die Straßenflucht begleitende Baukörper charakterisiert, während der jeweils hintere Grundstücksbereich durch einen breite, bestockte bzw. verbuschte Böschung hin zur Bahntrasse gekennzeichnet ist. Dem gegenständlichen Bereich gegenüberliegend, ist eine betriebliche Bestandsstruktur mit größeren Bauvolumina.

Weiters hält die Änderung an den Umgebungsfestlegungen angepassten Bestimmungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Bauklasse I,II) und der vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie fest.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 3 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

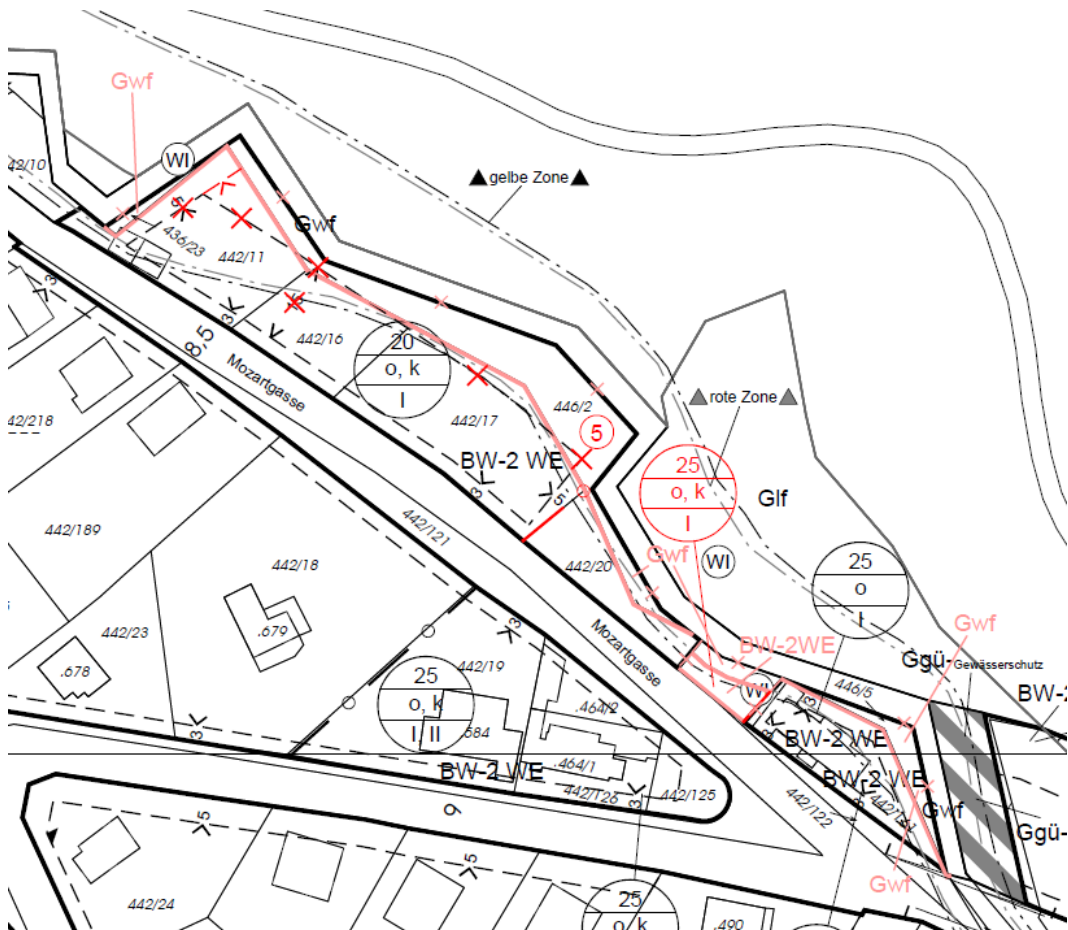
Änderungspunkt 5: Mozartgasse 4, Umwidmung von Vö zu BW-2WE und Gwf und von BW-2WE zu Gwf, Festlegung 25% Bebauungsdichte, Streichung hintere Baufuchtlinie

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 436/23, 446/2 und 446/5 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	56, 64
<u>Bestand:</u>	20/o,k/I; hintere Baufuchtlinie (15 m Bautiefe); seitliche Baufuchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	25/o,k/I; Streichung hintere Baufuchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes betrifft im Bereich der Mozartgasse bzw. des Großen Steinbachs die Liegenschaften Gst.-Nr. 436/23, 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 446/2 und 446/5 am östlichen Rand der Sagbergsiedlung im westlichen Gemeindegebiet.

Das in Privateigentum befindliche Gst.-Nr. 442/20 umfasst 398 m². Der größere, nordwestliche Teilbereich ist im Ausmaß von 277 m² als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Der kleinere, südöstliche Grundstücksteil

ist im Ausmaß von 121 m² als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt. Die Liegenschaft überlagert in Teilen mit der gelben, und geringfügig mit der roten Wildbachgefahrenzone des Großen Steinbachs.

Die in Eigentum der Österreichischen Bundesforste AG befindlichen Gst.-Nr. 436/23, 446/2 und 446/5 sind zur Gänze als BW-2WE festgelegt und überlagern sich, bis auf einen schmalen Streifen an der Grenze zum Gst.-Nr. 442/20, gänzlich mit der roten Wildbachgefahrenzone. Südwestlich dieser Liegenschaft grenzen drei derzeit unbebaute Bauplätze an.

Die betroffenen Liegenschaften grenzen nordöstlich an das Bachbett des Großen Steinbachs an, das als Grünland Wasserfläche (Gwf) festgelegt ist.

Für den gesamten Baublock ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Bebauungsdichte von 20 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I festgelegt. Im Bereich der Gst.-Nr. 442/11, 442/16 und 442/17 ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von 3 m wie auch eine hintere Baufluchtlinie zur Ermöglichung einer mit Hauptgebäude bebaubaren Tiefe von 15 m festgelegt.

Änderungen und Planungsziele

Ein Teil des in Privateigentum befindlichen Gst.-Nr. 442/20 ist als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Grund der im Jahr 1993 verordneten Festlegung war (vermutlich), dass damit für die Feuerwehr ein Zugang zum Bach gewährleistet wird.

Nunmehr liegt der Stadtgemeinde Purkersdorf von Seiten des Eigentümers ein Ansuchen vor, in dem dargelegt wird, dass dieser Zugang in den letzten fast 30 Jahren nicht erforderlich war und auch nicht genutzt wurde.

In dem Ansuchen wird daher von Seiten des Liegenschaftseigentümers eine Rücknahme der betroffenen Fläche ins Bauland erbeten. Die Stadtgemeinde Purkersdorf stellt nach Prüfung der Sachlage fest, dass die Begründung zur damaligen Vö-Festlegung nicht mehr gegeben ist und ist bestrebt, mit der vorliegenden Änderung dem nunmehr vorliegenden Widmungsansuchen zu entsprechen.

Da sich der nordöstliche Bereich des als Vö festgelegten Grundstücksteils mit einer roten Wildbachgefahrenzone überlagert, sieht der Änderungspunkt vor, die Festlegung BW-2WE bis an die rote Gefahrenzone zu legen und den nördlichen Bereich – im Anschluss an die entsprechende Festlegung des Großen Steinbachs – der Widmung Grünland Wasserfläche (Gwf) zuzuführen.

Damit wird das bestehende Bauland geringfügig um etwa 77 m² erweitert. Auch aufgrund der Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gibt die Änderung nahezu keinen Rahmen für eine Zunahme der baulichen Nutzungsintensität der kleinen Fläche.

Nach erfolgter Prüfung dieses Sachverhalts wird von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf darüber hinaus festgestellt, dass die benachbarten Liegenschaften Gst.-Nr. 436/23, 446/2 und 446/5 aufgrund der nahezu flächendeckenden Überlagerung mit der roten Gefahrenzone und des fehlenden Anschlusses an das öffentliche Gut keine Baulandeignung aufweisen. Die gegenständliche Änderung sieht daher eine Rückwidmung der gesamten, insgesamt rd. 781 umfassenden Fläche der Liegenschaften von derzeit BW-2WE auf nunmehr Gwf vor – entsprechend der Festlegung des angrenzenden Gst.-Nr. 427/1 (Großer Steinbach).

Als Kompensation der im Jahr 1993 zu Lasten des Bauplatzes festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche sieht die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans eine Änderung der Bebauungsdichte von derzeit 20 auf nunmehr 25 % vor. Die hintere Baufluchtlinie im Bereich der Gst.-Nr. 442/11, 442/16 und 442/17 verläuft über Teile des Gst.-Nr. 446/2, das durch die parallele 19. Änderung des Flächenwidmungsplans rückgewidmet wird. Da eine Anpassung der hinteren Baufluchtlinie an die nunmehr geplante Baulandgrenze nicht zielführend erscheint, wird die Festlegung gestrichen und die seitliche Baufluchtlinie im Bereich des Gst.-Nr. 442/11 zur hinteren Baulandgrenze verlängert.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung dient lediglich einer Anpassung des Bebauungsplans an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm. Einschränkungen der Bebaubarkeit resultieren im Wesentlichen aus der

bestehenden Widlbachgefahrsituation. Über das Instrument der Flächenwidmung wird das Bauland entsprechend rückgewidmet.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans ermöglicht auf den verbleibenden Bauplätzen sogar geringfügig einen größeren Rahmen der ohnehin stark eingeschränkten Möglichkeiten einer baulichen Nutzung.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind in Verbindung mit der Rückwidmung durch die parallele Änderung des Flächenwidmungsplans nicht zu erwarten.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 5 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

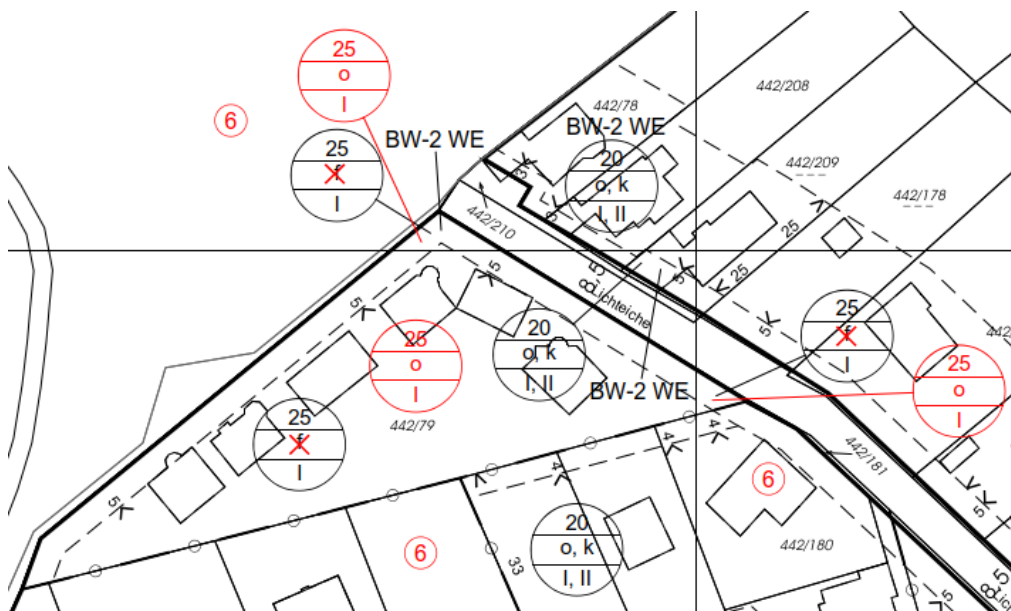
Änderungspunkt 6: Lichteiche 9, Festlegung offene Bauungsweise, technische Korrektur

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/79 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	57, 63, 64
<u>Bestand:</u>	25/f/I
<u>Planung:</u>	25/o/I
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur, Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt (§ 34 Abs. 1 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Änderungen und Planungsziele

Mit der 23. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2015 wurde im Bereich des Gst.-Nr. 442/79 in Übereinstimmung mit den geänderten gesetzlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 die Bauungsweise „freie Anordnung“ gestrichen und durch eine offene Bauungsweise ersetzt.

In der Beschlussdarstellung des Bebauungsplans erfolgte auf einem der drei betroffenen Planblätter ein Zeichenfehler, wonach weiterhin die Festlegung freie Anordnung „f“ dargestellt wurde. Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans, die mit der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte, wurde dieser Zeichenfehler unbewusst übernommen.

Die ggs. Änderung sieht im Sinne einer technischen Korrektur vor, die Bauungsbestimmungen, entsprechend der durch den Gemeinderat beschlossenen 23. Änderung des Bebauungsplans, darzustellen.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 6 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

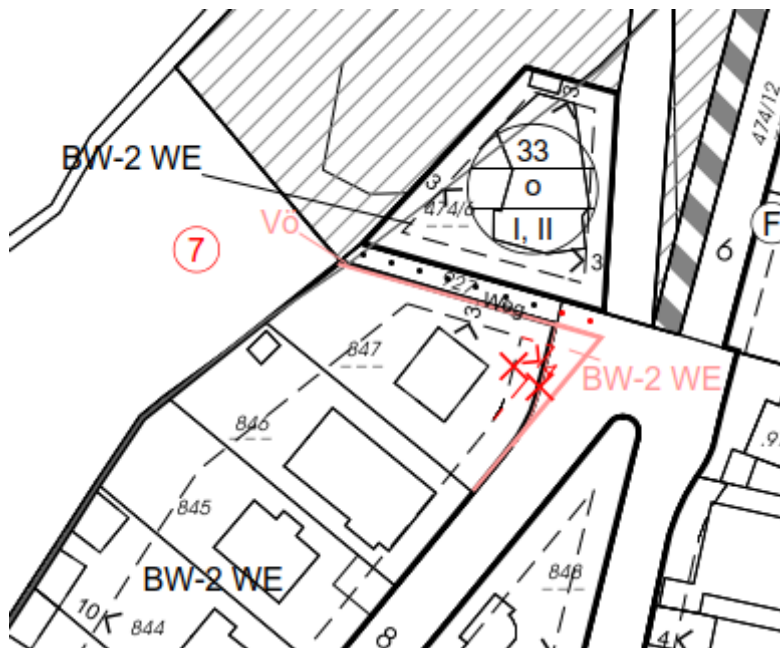
Änderungspunkt 7: Rochusgasse 14, Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	Anpassung an die digitale Katastralmappe
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 847, 922, 927 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	42
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie; vordere Baufluchtlinie (3 m) vordere Baufluchtlinie (4 m); Weg ohne Aufschließungsfunktion
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinien; Verlängerung Weg ohne Aufschließungsfunktion
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Anpassung an die digitale Katastralmappe

Plandarstellung:



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im Siedlungsgebiet Ziegelfeld südwestlich des Stadtzentrums von Purkersdorf. Die Liegenschaft Rochusgasse 14 umfasst das Gst.-Nr. 847.

Mit Ausnahme von insgesamt fünf Bauplätzen im Bereich der Bertha von Suttner-Gasse nördlich der Änderung bzw. unmittelbar westlich des städtischen Friedhofs ist das gesamte Ziegelfeld als Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Im genannten nördlichen Bereich ist keine entsprechende Einschränkung im Bauland Wohngebiet festgelegt.

Zwischen dem betroffenen Gst.-Nr. 847 und dem nördlich benachbarten Bauplatz Gst.-Nr. 474/6 ist das Gst.-Nr. 927 als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Dieser Weg ist im rechtskräftig verordneten Bebauungsplan, als „öffentlicher Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße“ ist, verordnet. Der Weg endet im Westen an einem weitläufigen Grünlandbereich, der überwiegend als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und als Forst (FO) kenntlich

gemacht ist. Nördlich der Änderung ist wiederum Grünland Freihaltefläche (Gfrei) – ohne Funktionsbestimmung – festgelegt.

Zwischen dem betreffenden Baulandbereich bzw. der als Gfrei festgelegten Fläche und dem bewaldeten Grünlandbereich ist durch das Stadtentwicklungskonzept 2003 eine lineare Siedlungsgrenze festgelegt.

Dem betroffenen Objekt Rochusgasse 14 ist eine etwa 7 m tiefe, begrünte Verkehrsrandfläche vorgelagert, wodurch auf Höhe der Liegenschaft die Straßenfluchtlinie gegenüber dem nördlich benachbarten Objekt Rochusgasse 12a zurückspringt.

Änderungen und Planungsziele

Für den Großteil dieser Fläche auf öffentlichem Gut besteht kein Verkehrserfordernis. Zur Ermöglichung der Herstellung einer Garage für das Objekt Rochusgasse 14 hat die Stadtgemeinde Purkersdorf die Fläche im Ausmaß von insg. 49 m² an den Liegenschaftseigentümer verkauft.

Die gegenständliche Änderung sieht eine dem vorliegenden Teilungsentwurf der Vermessung Koller ZT GmbH (GZ.7142A/22 vom 08.07.2022, vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) entsprechende Anpassung der Straßenfluchtlinie in der Form vor, dass eine Umwidmung von Vö zu BW-2WE im Ausmaß von 49 m² erfolgt.

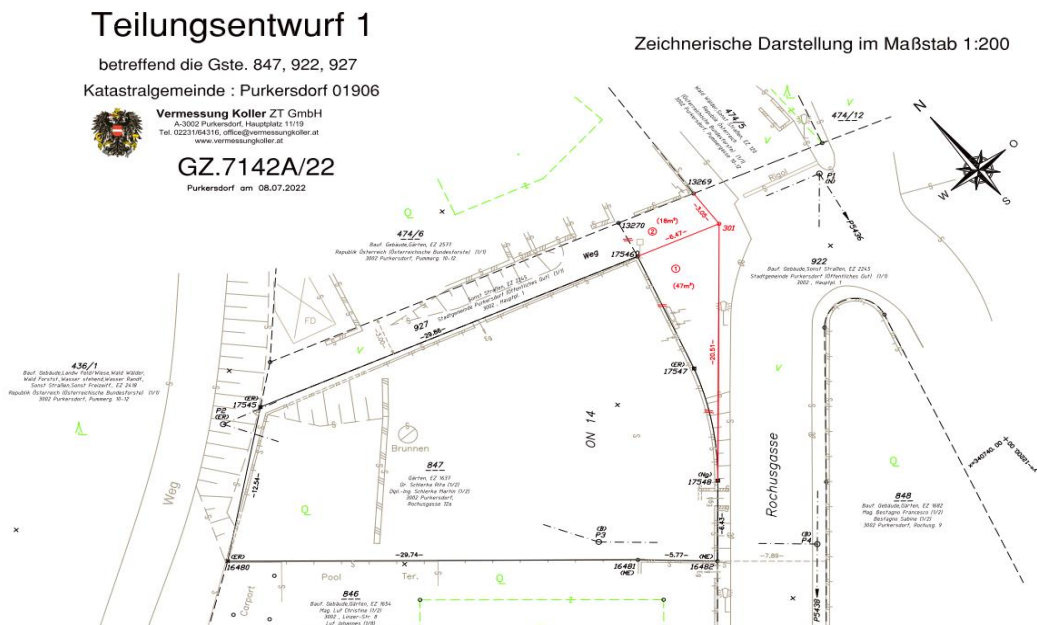


Abbildung 2: Teilungsentwurf GZ.7142A/22 vom 08.07.2022 im Bereich der Gst.-Nr. 847 und 922, Quelle: Vermessung Koller ZT GmbH 2022

Die gegenständliche Änderung berücksichtigt weiters eine Änderung der Grundstücksgrenzen der betroffenen Liegenschaft zum nördlich angrenzenden Weg (Gst.-Nr. 927). Gem. amtlicher Katastralmappe (DKM Stand 04/2022) und nach Rücksprache mit Vermessung Koller ZT GmbH wurde diese Grenze gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Verlauf der Straßenfluchtlinie am nordwestlichen Eckpunkt um 24 cm nach Norden verlegt. In diesem Bereich umfasst die gegenständliche Änderung daher im Ausmaß von ca. 2 m² eine Umwidmung von BW-2WE in Vö im Sinne einer Anpassung der Straßenfluchtlinie an die nunmehr geänderte DKM.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden entsprechende Anpassungen der Straßenfluchtlinie, der Baufeldabgrenzung wie auch der Festlegung „Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist“ vorgenommen. Darüber hinaus werden die vorderen Baufluchtlinien (3 m zur Wegfestlegung; 4 m zur Rochusgasse) an die angepasste Straßenfluchtlinie angepasst.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung dient lediglich einer Anpassung des Bebauungsplans an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm. Die Änderung hat keine Nutzungseinschränkungen zur Folge, sondern umfasst, im Gegenteil, sogar eine Anpassung der vorderen Baufluchtlinie an die Straßenfluchtlinie

des nunmehr geringfügig erweiterten Bauplatzes. Diese Änderungsmaßnahme ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Bauplatzes in Verbindung mit einer dem südwestlich angrenzenden Bestand entsprechenden straßenorientierten Anordnung der Baukörper an der vorderen Bauflichtlinie. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat die Änderung nicht zur Folge.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 7 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

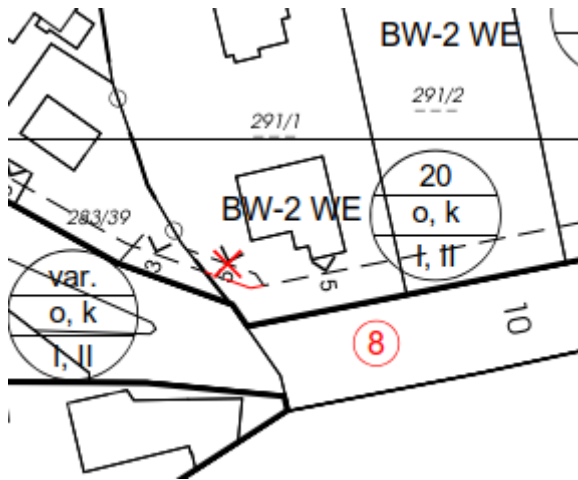
Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis: einstimmig
-----------------------	--------------------------------------------------

Änderungspunkt 8: Speichberggasse 40, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

Änderung: technische Korrektur
Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 291/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter: 66
Bestand: vordere Baufluchtlinie (5 m)
Planung: vordere Baufluchtlinie (3 m), technische Korrektur eines Zeichenfehlers
Änderungsanlass: technische Korrektur
Plandarstellung:



Änderungen und Planungsziele

Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans im Zuge der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte im Bereich des Gst.-Nr. 291/1 ein Zeichenfehler bei der Übernahme der vorderen Baufluchtlinie. Diese verläuft gem. Rechtsstand 24. Änderung (Juli 2017) im westlichen Grundstücksteil in linearer Verlängerung der im Bereich des westlich angrenzenden Gst.-Nr. 284/39 im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie.

Im Zuge der ggs. Änderung ist eine technische Korrektur vorgesehen. Dies in der Art, dass die ursprünglich festgelegte Baufluchtlinie, wie im vorliegenden Änderungsentwurf dargestellt, wieder hergestellt wird.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 8 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

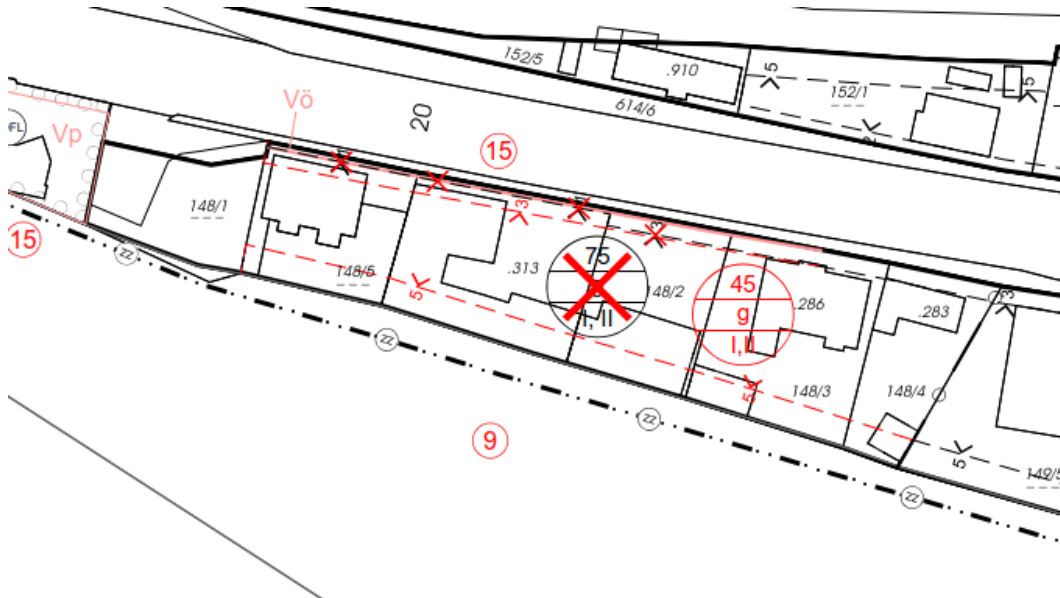
Änderungspunkt 9: Wiener Straße 32 bis 40, Festlegung von Baufluchtlinien, Bebauungsdichte 45 %

Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .283, .286, .313, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5
<u>Mappenblätter:</u>	45
<u>Bestand:</u>	75/g/I,II
<u>Planung:</u>	45/g/I,II
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu) zur Auflage:



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst einen etwa 120 m langen Abschnitt an der südlichen Straßenseite der Wiener Straße (Landesstraße B1) im östlichen Gemeindegebiet. Die betroffenen Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und werden betrieblich genutzt.

Südlich und westlich des Änderungspunktes erstrecken sich weitläufig bewaldete Wienerwaldhänge mit der Widmungsfestlegung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und der Kenntlichmachung als Forst (Fo).

Durch den Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 70 %, eine geschlossene Bauweise sowie Bauklasse I,II festgelegt. Zur Straßenflucht hin ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m (Gst.-Nr. 148/2 und 148/3) bzw. 1 m (Gst.-Nr. .313 und 148/5) verordnet.

Änderungen und Planungsziele

Hinsichtlich der künftigen baulichen Nutzung des geplanten Betriebsgebietes werden von der Stadtgemeinde Purkersdorf zwei Planungsziele verfolgt. Einerseits soll eine ortsbildwirksame Harmonisierung der Baustruktur ermöglicht werden. Hierzu wird die vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m für das gesamte Baufeld verlängert und an die geänderte Straßenfluchtlinie (ÄP 15) angepasst.

Zudem wird die Bebauungsdichte an die östlich angrenzende Festlegung (45 %) angepasst. Damit wird im Hinblick auf allfällige künftige Änderungen der baulichen Nutzung Vorsorge getroffen, dass zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbildes kein über die Dichte des östlich angrenzenden Baufeldes hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht.

Andererseits wird eine Vergrößerung der Abstände künftig möglicher Bebauungen durch Hauptgebäude zum hangaufwärts gelegenen, weitreichend bewaldeten und als Europaschutzgebiet festgelegten Bereich angestrebt. Hierzu wird die hintere Baufluchtlinie (5 m) bis zum Gst.-Nr. 148 verlängert.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die gegenständliche Änderung hat aufgrund der Reduktion der Bebauungsdichte und der Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie wie auch einer durchgehenden vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m im Bereich der betroffenen Bauplätze weitreichende Nutzungseinschränkungen zur Folge. Der baurechtlich bewilligte Konsens wird nicht beeinträchtigt. Im Falle von Neu- Zu- und Umbauten sind nach Rechtskraft der gegenständlichen Änderung jedoch die geplanten Bestimmungen zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Änderung ggü. der öffentlichen Auflage:

Baufluchtlinien:

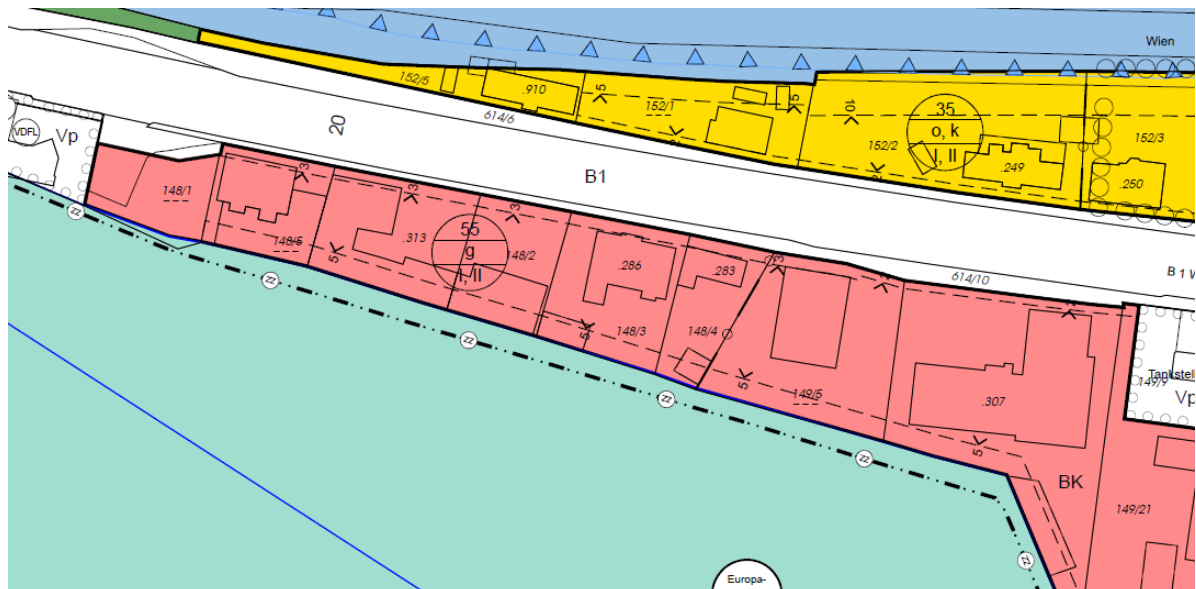
Die Maßnahme zur Anpassung der Straßenfluchtlinie (Änderungspunkt 15) wird aus der Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der 26. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen.

Die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 3 m bezieht sich nunmehr auf die derzeit rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie.

Bebauungsdichte:

Nach Abwägung der zu Änderungspunkt 9 eingegangenen Stellungnahmen wurde der Auflageentwurf nochmal einer fachlichen Prüfung unterzogen. Planungsziel ist, Vorsorge zu treffen, dass im Falle künftiger Änderungen der baulichen Nutzung zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbildes keine über die Dichte des östlich angrenzenden Baufeldes (45%) hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht. Eine Bebauungsdichte von 55 % ermöglicht eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke, gleichzeitig lässt sich dadurch keine Bebauung erwarten, die dem strukturellen Charakter des angrenzenden Baufeldes erheblich widersprechen würde. Die Festlegung einer Bebauungsdichte von 55 % steht aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der beiden Baufelder der Verwirklichung des Planungsziels nicht entgegen.

Planliche Darstellung, Beschlussvorlage:



ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Änderungspunktes 9 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Verordnung zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

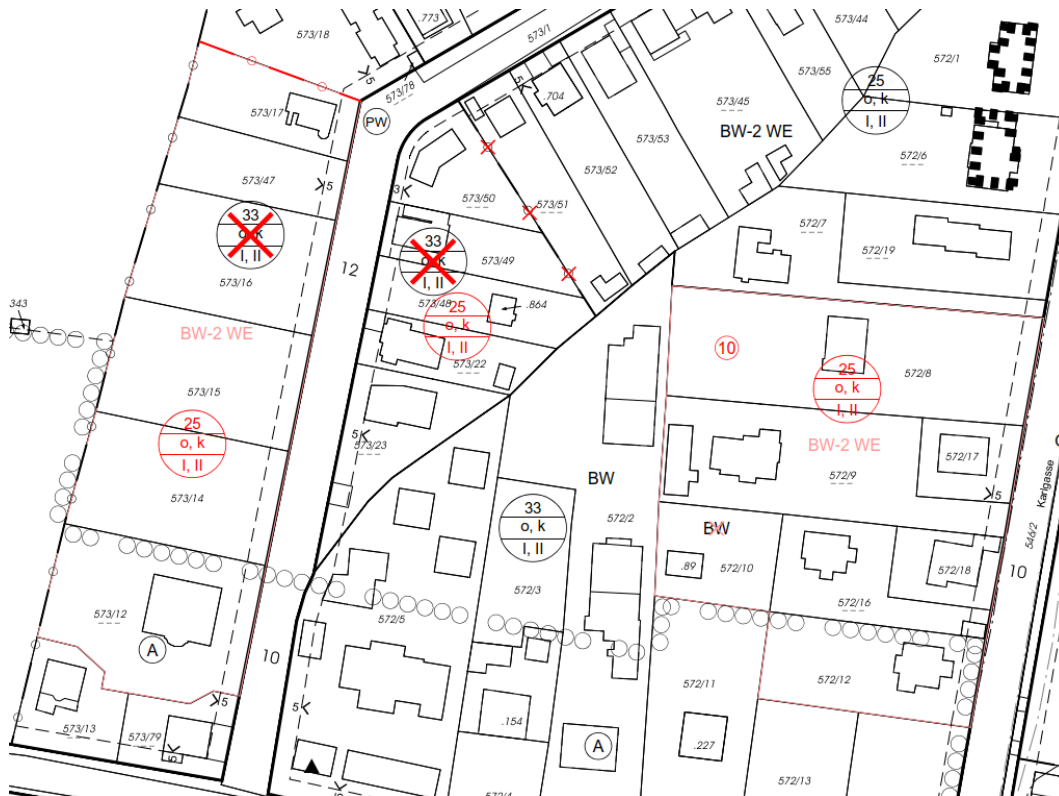
Änderungspunkt 10: Hießbergergasse / Karlgasse, Festlegung BW-2WE, Festlegung 25 % Bebauungsdichte

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .89, 573/12, 573/14, 573/15, 573/16, 573/47, 573/17, 572/8, 572/9, 572/10, 572/12, 572/16, 572/17, 572/18
<u>Mappenblätter:</u>	25
<u>Bestand:</u>	33/o,k/I,II
<u>Planung:</u>	25/o,k/I,II
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst mehrere Liegenschaften im Bereich der Hießbergergasse und der Karlgasse.

Das Gebiet befindet sich hangaufwärts der Wintergasse, einer etwa 1,6 km langen, zur Bahntrasse parallel verlaufenden Sackgasse. Im zentrumsnahen Bereich der Wintergasse dominieren großvolumige Bauformen in Hanglage. Weiter hangaufwärts entsprechen die gegenständlichen Bereiche Hießbergergasse, Karlgasse und Schuhgasse dem strukturellen Charakter einer kleinteilig parzellierten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung – mit der Besonderheit, dass die Zufahrten zu den Siedlungsbereichen sehr steil sind. So beträgt der Niveauunterschied zwischen Wintergasse und dem nördlichen Ende der Hießbergergasse fast 50 m.

Der gesamte Umgebungsbereich ist als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW -2WE) festgelegt. Mehrere

Damit wird über das Instrument des Bebauungsplans Vorsorge getroffen, dass künftige bauliche Nutzungen in dem Bereich nicht im Widerspruch zum gegebenen, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser und einem hohen Durchgrünungsgrad geprägten strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes stehen.

Jene zur Wintergasse ausgerichteten Bauplätze, die bereits im Bestand eine dichtere Bebauung aufweisen, bleiben von der gegenständlichen Änderung ausgenommen.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die gegenständliche Änderung hat aufgrund der geplanten Reduktion der Bebauungsdichte von derzeit 33 auf nunmehr 25 % Einschränkungen der künftigen baulichen Nutzung zur Folge.

Die damit geplante Abnahme der Nutzungsintensität entspricht den Zielsetzungen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzepts, das in dem Bereich eine Weiterentwicklung des von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägten, kleinteiligen strukturellen Charakter vorsieht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 10 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis: einstimmig
-----------------------	--------------------------------------------------

Änderungspunkt 11: Grillparzergasse 30, Anpassung der hinteren Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 296/24 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	67
<u>Bestand:</u>	hintere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	Anpassung hintere Baufluchtlinie, technische Korrektur eines Zeichenfehlers
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur
<u>Plandarstellung:</u>	



Änderungen und Planungsziele

Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans im Zuge der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte im Bereich des Gst.-Nr. 296/24 ein Zeichenfehler bei der Übernahme der hinteren Baufluchtlinie. Diese verläuft gem. Rechtsstand 24. Änderung (2017) in linearer Verlängerung der im Bereich des südlich angrenzenden Gst.-Nr. 296/31 im Abstand von 15 m zur hinteren Grundstücksgrenze.

Im Zuge der ggs. Änderung ist eine technische Korrektur vorgesehen. Dies in der Art, dass die ursprünglich festgelegte Baufluchtlinie, wie im vorliegenden Änderungsentwurf dargestellt, wieder hergestellt wird.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 11 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

Änderungspunkt 13: Beethovenstraße 39, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand gem. Teilungsentwurf
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 388/1, 388/9 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	3
<u>Bestand:</u>	BW-2WE, Vö
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich am Umkehrplatz der Beethovenstraße in der Richter-Minder-Siedlung im westlichen Gemeindegebiet. Das betreffende Siedlungsgebiet ist auf der Ebene des Flächenwidmungsplans gänzlich als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt.

Der Bebauungsplan legt in dem Bereich eine variable Bebauungsdichte (var.) entsprechend Anhang 1 der Bebauungsvorschriften, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I,II fest. Im gegenständlichen Bereich ist zur Beethovenstraße eine vordere Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur Straßenflucht verordnet.

Änderungen und Planungsziele

Für den Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 388/1 und 388/9 liegt ein Teilungsentwurf der Vermessung Oppitz ZT GmbH (GZ: 239 vom 11.10.2022) vor. Gegenstand dieses Teilungsplans ist eine Anpassung der Grundstücksgrenzen an die in der Natur bestehende Einfriedungsmauer des Gst.-Nr. 388/1.

Die gegenständliche Änderung sieht auf dieser Grundlage eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den gegebenen Naturstand vor. Hierzu werden rd. 6 m² von Vö zu BW-2WE und rd. 2 m² von BW-2WE zu Vö umgewidmet.

Derzeit erfolgt nach Aussage des Vermessungsbüros im gegenständlichen Bereich in Abstimmung mit dem zuständigen Vermessungsamt eine Qualitätsverbesserung der digitalen Katastralmappe (DKM), die im vorliegenden Teilungsentwurf bereits berücksichtigt wird. In der Folge dieser Qualitätsverbesserung handelt es sich bei der Änderung um einen flächengleichen Tausch Vö zu BW-2WE im Ausmaß von je rund 4 m² (vgl. Abbildung 4).

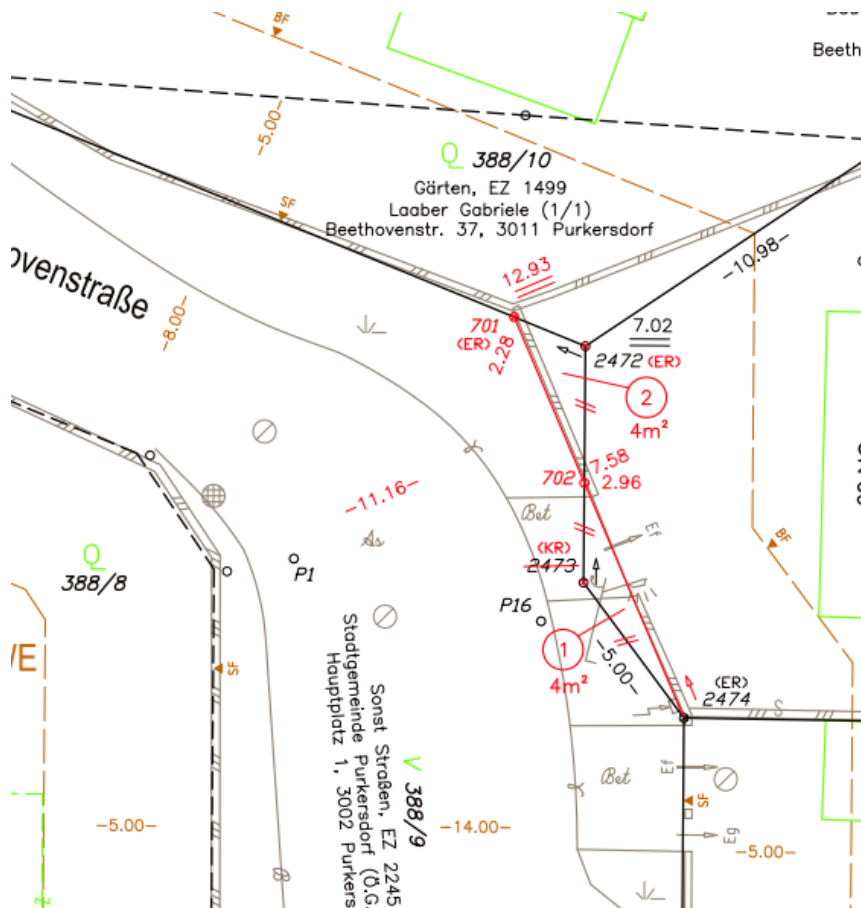


Abbildung 4: Teilungsplan GZ: 239 vom 11.10.2022, Quelle: Vermessung Oppitz ZT GmbH

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie der geplanten Widmungsänderung angepasst.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die gegenständliche Änderung sieht lediglich eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an die geplante Widmungsänderung vor. Auswirkungen auf die Umwelt oder Nutzungseinschränkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 13 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

Änderungspunkt 14: Anpassung der Bauungsvorschriften betreffend Niveau des Bauplatzes

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Rechtsstand

In den derzeit rechtskräftigen Bauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf wird geregelt, unter welchen Bedingungen Veränderungen des Geländes im Bauland zulässig sind.

Der Wortlaut lautet:

1.2 NIVEAU DES BAUPLATZES

*Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
als Geländeänderung auf Straßenniveau im vorderen Bauwich, bis zu einer Tiefe von 5m
auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen*

Änderungen und Planungsziele

Nach Auskunft der Bauabteilung der Stadtgemeinde Purkersdorf hat die Erfahrung in der Praxis der letzten Jahre gezeigt, dass die unter Punkt 1.2 verordnete Bestimmung betreffend Geländeänderungen im vorderen Bauwich zu allgemein formuliert ist. Vor allem bei Grundstücken in starker Hanglage gab es Planungen, Flächen in großem Ausmaß zur Herstellung ebener Bauplätze anzuheben, um ebene Bauplätze herzustellen.

Den Planungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf entsprechend, soll auf einem Bauplatz nicht mehr als 2,0 m angeschüttet werden können. Bei starker Hanglage soll für die Herstellung von Pflichtstellplätzen eine Niveauangleichung an die Straße bis zu einer Tiefe von 5,0 m ermöglicht werden, selbst wenn dabei die 2,0 m überschritten würden.

Die Maßnahme wird von Seiten der Bauabteilung der Stadtgemeinde Purkersdorf als notwendig erachtet, um bei Grundstücken in starker Hanglage das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Der gegenständliche Änderungspunkt sieht daher folgende Präzisierung des Punkt 1.2 der Bauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf vor:

1.2 NIVEAU DES BAUPLATZES

*Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
~~als Geländeänderung auf Straßenniveau im vorderen Bauwich, bis zu einer Tiefe von 5 m
auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.~~*

Alle Niveauveränderungen unterliegen den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F, wobei die maximale Höhe der Anschüttungen mit 2,0 Meter über Bezugsniveau beschränkt wird.

Ausgenommen sind Geländeänderungen auf Straßenniveau zur Herstellung von Pflichtstellplätzen bis zu einer Tiefe von max. 5 Meter, gemessen von der Straßenfluchtlinie.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 14 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

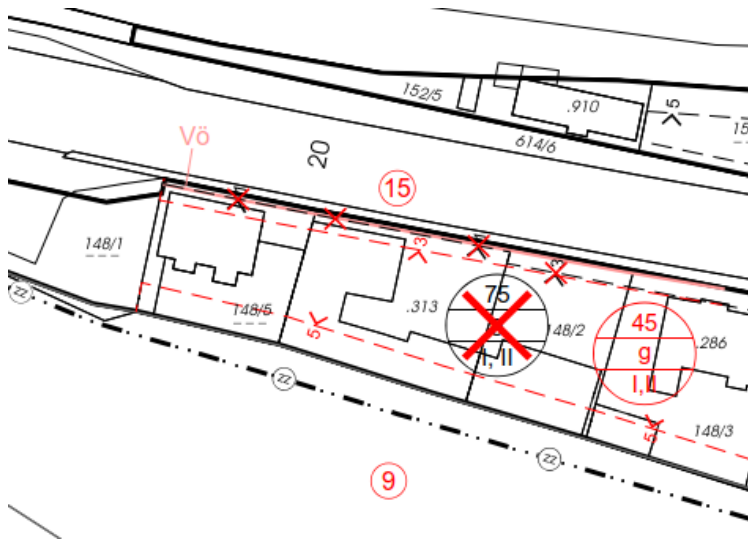
Änderungspunkt 15: Wiener Straße 34-40, Anpassung der Straßenfluchtlinie

Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .313, 148/2, 148/3, 148/5 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	44, 45
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst einen etwa 320 m langen Abschnitt an der südlichen Straßenseite der Wiener Straße (Landesstraße B1) im östlichen Gemeindegebiet. Im äußersten Westen und Osten des gegenständlichen Bereichs der geplanten Änderung befindet sich jeweils eine Tankstelle mit der Widmungsfestlegung öffentliche Verkehrsfläche (Vö). Die dazwischen liegenden Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und werden betrieblich genutzt.

Südlich und westlich des Änderungspunktes erstrecken sich weitläufig bewaldete Wienerwaldhänge mit der Widmungsfestlegung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und der Kenntlichmachung als Forst (Fo).

Änderung und Planungsziele

In Teilen des gegenständlichen Abschnitts der Wiener Straße ist die Gehsteigbreite sehr schmal. Im Bereich der Gst.-Nr. 148/5, .313, 148/2, 148/3 wird die Straßenfluchtlinie in der Art angepasst, dass künftig die Herstellung eines durchgehend zumindest 2 m breiten Gehsteigs ermöglicht wird. Hierzu wird auf der Ebene des Flächenwidmungsplans (19. Änderung) Bauland Kerngebiet (BK) im Ausmaß von ca. 48 m² zu öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung ermöglicht eine künftige Verbreiterung des Gehsteigs. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen sind nicht zu erwarten.

Änderung ggü. der öffentlichen Auflage:

Straßenfluchtlinie:

Im Hinblick auf in Zukunft geplante verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Wiener Straße (Radschnellstraße, Prüfung eines Rückbaus der B1) stellt die Stadtgemeinde Purkersdorf nach nochmaliger fachlicher Prüfung fest, dass das Verkehrserfordernis der Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Herstellung eines breiteren Gehsteiges nicht unmittelbar gegeben ist. Erforderlichenfalls wird eine Anpassung im Rahmen der genannten verkehrlichen Maßnahmen nochmals geprüft.

Die Maßnahme der Anpassung zur Straßenfluchtlinie für die Grundstücke Wiener Straße 34 bis 38, Parz. 148/5, .313, 148/2, 148/3, wird aus der Beschlussfassung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen.

Die Widmungsänderungen für die Wiener Straße 30, Parz. 148/6, und Wiener Straße 48b, Parz. 149/9, von Vö zu Vp, im Bereich der beiden durch Tankstellen genutzten Liegenschaften, wurden in der 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes behandelt.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Auflagepunktes 15 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

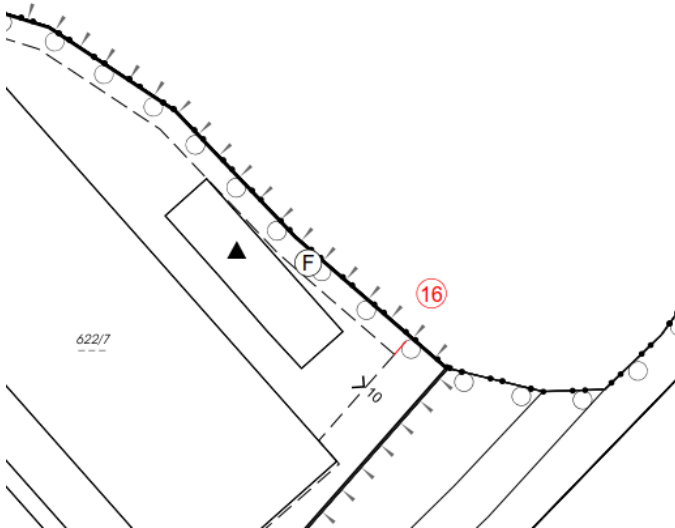
Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

Änderungspunkt 16: An der Stadlhütte 1f, technische Korrektur in der Darstellung der Festlegung Freifläche

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 622/17 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	83
<u>Bestand:</u>	Freifläche, hintere Baufluchtlinie (10 m)
<u>Planung:</u>	technische Korrektur in der Darstellung der Freifläche
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur
<u>Plandarstellung:</u>	



Änderung und Planungsziele

Von Seiten der Baubehörde wurde festgestellt, dass im Bereich des Gst.-Nr. 622/7 (An der Stadlhütte 1f) betreffend die Festlegungen der Freifläche und der hinteren Baufluchtlinie (10 m) keine eindeutige Lesbarkeit der Verordnung gegeben ist. Dies insofern, als in der im Rahmen der 25. Änderung erfolgten Neudarstellung keine Abgrenzung der Freifläche ggü. dem durch die mit einer Baufluchtlinie (10 m zur hinteren Grundstücksgrenze) festgelegten hinteren Bauwuch ersichtlich ist.

Die vorliegende Änderung sieht im Sinne einer technischen Korrektur die entsprechende Darstellung der Abgrenzung der Freiflächenfestlegung durch eine gestrichelte Linie gem. § 4 Z 7 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans LGBl. Nr. 8200/1-3 vor. Damit entspricht die Darstellung der ursprünglichen Festlegung der Freifläche, wie im Bebauungsplan Stand 23. Änderung (Beschluss 29.09.2015) noch ersichtlich.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 16 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis: einstimmig
-----------------------	-------------------------------------------

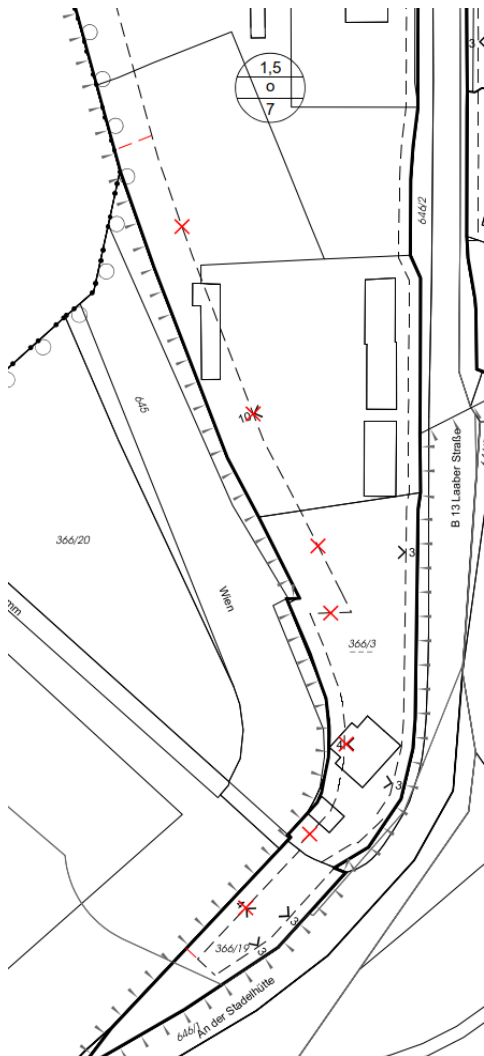
Änderungspunkt 17: An der Stadlhütte 2-4, 6-8 und 10, Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 366/3, 366/19, 372 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	101
<u>Bestand:</u>	hintere Baufluchtlinie (4 m; 10 m)
<u>Planung:</u>	Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im äußerst westlichen Ortsteil An der Stadlhütte und umfasst mehrere, als Bauland Sondergebiet mit dem Nutzungszusatz „Wasserwerk Gärtnerei“ (BS-...) gewidmete Liegenschaften zwischen dem Wienerwaldsee und der Landesstraße B13. Die Liegenschaften werden im Süden durch die Magistratsabteilung 31 der Stadt Wien (Wientalwasserwerk) und im Norden durch eine Gärtnerei betrieblich genutzt.

Durch den rechtskräftig verordneten Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 1,5, eine offene Bauungsweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Zur jeweils hinteren Grundstücksgrenze (Wienerwaldsee, Wienfluss bzw. künstliches Gerinne) ist eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 4 bzw. 10 m festgelegt.

Änderungen und Planungsziele

Im Rahmen der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplans im Jahr 2022 wurde festgestellt, dass die im Bereich der Gst.-Nr. 366/3, 366 und 372 festgelegte hintere Baufluchtlinie durch Hauptgebäude verläuft. Baufluchtlinien bilden gem. § 4 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015 Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

Nach Auskunft der Baubehörde geht die Festlegung auf die Neudarstellung des Bebauungsplans im Jahr 1976 zurück, die Baubewilligung für das von der Festlegung betroffene Hauptgebäude im Bereich des Gst.-Nr. 372 stammt aus dem Jahr 1960.

Eine entsprechende Grundlagenforschung mit einer Abwägung öffentlicher Interessen der Einschränkung der Bebaubarkeit und privater Interessen des Erhalts baurechtlich bewilligter Hauptgebäude ist in den Unterlagen zur damaligen Erlassung des Bebauungsplans nicht dokumentiert. Auch nach längerer Recherche von Seiten der Baubehörde ist keine Begründung für die Einschränkung der Eigentumsrechte dokumentiert und auch nach nochmaliger fachlicher Prüfung nicht nachvollziehbar.

Das baurechtlich bewilligte Hauptgebäude auf Gst.-Nr. 372, wie auch das künstliche Gerinnebett (Wellenbrecher im Übergang des Wienerwaldsees zum Wienfluss), gegen das eine Baufluchtlinie verordnet wurde, sind Teil der technischen Anlage des Wientalwasserwerks.

Als fachlich nachvollziehbar erscheint die Festlegung aber im nördlichen Bereich des Gst.-Nr. 372. Hier verhindert die hintere Baufluchtlinie ein Heranrücken von Hauptgebäuden zum Schutz des Flussbetts samt Uferbegleitholz.

Die gegenständliche Änderung sieht nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie bis zum Ende des künstlichen Gerinnebetts zum Wienfluss (KG Tullnerbach) vor. Die entsprechende Festlegung nördlich davon bleibt aufrecht.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die gegenständliche Änderung resultiert aus einer Prüfung von Bestimmungen im Bebauungsplan, die mehrere Jahrzehnte lang zurückliegen und stellt im betroffenen Bereich eine Überarbeitung aufgrund fachlicher Abwägungen dar.

Die Baufluchtlinie wird nur in jenem Bereich aufgehoben, der als Teil der technischen Anlage des ehemaligen Wasserwerks genutzt wird. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt oder Nutzungseinschränkungen hat die Änderung nicht zur Folge.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 17 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

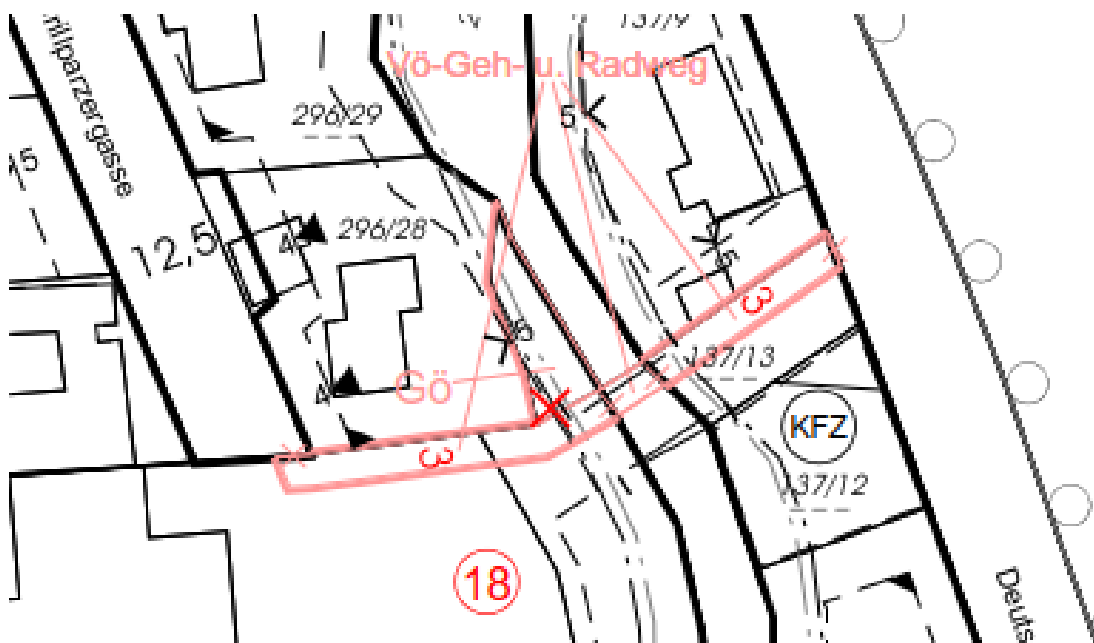
Änderungspunkt 18: Deutschwaldstraße 10a / Grillparzergasse, Widmungsfestlegung Vö-Geh- u. Radweg, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der Baufuchtlinie

Keine Änderung ggü. der öffentlichen Auflage

Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 366/3, 366/19, 372 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	67
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie, Baufuchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie und der Baufuchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts

Plandarstellung:



Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich Norden des Siedlungsgebietes Deutschwald und betrifft mehrere Liegenschaften zwischen der Deutschwaldstraße und der parallel verlaufenden Grillparzergasse. In der Natur besteht dazwischen eine Brücke über den Deutschwaldbach. Dieser ist als Wasserfläche (Gwf) festgelegt, für Uferbereich sind Wildbachgefahren kenntlichgemacht.

Das Siedlungsgebiet ist überwiegend als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Im Westen des Änderungspunkt befinden sich zwei Liegenschaften mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten. Für den Bereich der von der Änderung betroffenen Liegenschaften Gst.-Nr. 296/31 und 296/32 ist dementsprechend keine Wohneinheitenbeschränkung im BW verordnet.

Der Bebauungsplan legt für die betroffenen Parzellen eine Bebauungsdichte von 20 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I,II fest. Zum Deutschwaldbach hin sind Baufuchtlinien mit einem Abstand von 5 bzw. 10 m festgelegt.

Durch das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept ist zwischen Deutschwaldstraße ONr. 10a und der parallel verlaufenden Grillparzergasse die Maßnahme „Erhaltung, Aufwertung und Schaffung von durch die Siedlungsgebiete verlaufenden, grünen Wegverbindungen“ verordnet. Die Festlegung dieser Maßnahme dient zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses einer Verbindung für aktive Mobilitätsformen, erforderlichenfalls durch Instrumente der örtlichen Raumordnung.

Änderungen und Planungsziele

Die Deutschwaldstraße stellt ausgehend von den südlichen Stadtteilen Baunzen und Deutschwald die einzige durchgehende Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr dar. Eine Ertüchtigung der Straße in der Art, dass ein durchgehender Geh- und Radweg zur Attraktivierung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen hergestellt wird, ist nicht zuletzt aufgrund der topografischen Gegebenheiten (bewaldeter Hang im Osten, Gerinnebett des Deutschwaldbachs im Westen) technisch und wirtschaftlich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar.

Die parallel verlaufende Grillparzergasse ist als Wohnstraße gem. § 76b Straßenverkehrsordnung 1960 BGBl. I Nr. 122/2022 festgelegt und weist ggü. dem parallel verlaufenden Abschnitt der Deutschwaldstraße eine dementsprechend höhere Attraktivität zur Nutzung durch aktive Mobilitätsformen auf.

Die einzige öffentliche Erschließungsmöglichkeit der Grillparzergasse (für alle Mobilitätsformen) besteht über die Speichberggasse samt Brücke über den Deutschwaldbach etwa 350 m nördlich des gegenständlichen Änderungspunktes.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. veranschaulicht am Beispiel einer angenommenen Wegrelation Grillparzergasse ONr. 30 – Deutschwaldstraße ONr. 8 den Ist-Zustand der öffentlich nutzbaren Durchwegung für aktive Mobilitätsformen und verdeutlicht zum einen die einseitige Erschließung der Grillparzergasse und zum anderen die gegebene Barrierewirkung des Deutschwaldbachs.



Abbildung 5: Wegerelation Deutschwaldstraße 8 – Grillparzergasse 30, Quelle: Geoland Basemap, abgerufen am 24.11.2022, eigene Bearbeitung

Die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Querungsmöglichkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen dem südlichen Ende der Grillparzergasse und der Deutschwaldstraße entspricht aus Gründen der Verkehrssicherheit für alle Mobilitätsteilnehmer:innen und zur Verbesserung der Durchwegung für aktive Mobilitätsformen daher wesentlichen öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf. Diese öffentlichen Interessen sind nicht zuletzt, wie zuvor beschrieben, im örtlichen Entwicklungskonzept dokumentiert und rechtskräftig verordnet (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Plandarstellung des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadtgemeinde Purkersdorf

Die bestehende, nicht öffentlich nutzbare Brücke im Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im Besitz der Eigentümer:innen der Liegenschaft Deutschwaldstraße 10a (Gst.-Nr. 296/31). Für die Eigentümer:innen der Liegenschaft Deutschwaldstraße 10b bzw. Grillparzergasse 32 (Gst.-Nr. 296/32) gibt es eine Dienstbarkeitsvereinbarung, die Brücke als Gehweg nutzen zu dürfen.

Intensive Bemühungen von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf, einvernehmlich mit allen Beteiligten eine der Zielsetzung entsprechende, zivilrechtliche Regelung dahingehend zu finden, dass die Brücke und der Weg für die Öffentlichkeit als Gehweg und Fahrradweg genutzt werden kann, blieben bislang ergebnislos. Mitunter wurde ein Mediationsverfahren durchgeführt.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts und zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses der Ermöglichung einer Verbindung für aktive Mobilitätsformen daher eine Änderung des Flächenwidmungsplans.

Die gegenständliche Änderung sieht zur Schaffung einer Wegverbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vor, ausgehend von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze die Festlegung einer 3 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) unter zusätzlicher Angabe der speziellen Verwendung „Geh- u. Radweg“ (Vö-...) vor, um die Sicherstellung eines gemischten Geh- und Radwegs der Ausbaustufe D gem. RVS 03.02.13 zu ermöglichen.

Dementsprechend werden insgesamt rd. 95 m² von BW, rd. 61 m² von BW-2WE und rd. 15 m² von Gwf jeweils in Vö-Geh- u. Radweg umgewidmet.

Damit wird einer besseren Durchwegung des Siedlungsgebietes für aktive Mobilitätsformen wie auch der Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts Rechnung getragen. Die Förderung der Durchwegung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entspricht damit auch insbesondere gem. § 1 Abs. 2 Z 1 lit. e den Leitzielen des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020. Im gegenständlichen Bereich hätte die Schaffung einer entsprechenden Verbindung insbesondere für die Bewohner:innen der Grillparzergasse auch eine verbesserte Erreichbarkeit des Naturparks Sandstein-Wienerwald (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) durch aktive Mobilitätsformen zur Folge, womit auch dem besonderen Leitziel gem. § 1 Abs. 2 Z 3 lit. j NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 entsprochen wird.

Die geplante Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche hätte zur Folge, dass nördlich davon, im Bereich des Gst.-Nr. 296/32, ein ca. 82 m² umfassender Restbereich im Bauland verbleibt, der aufgrund der Konfiguration (5 m Breite) nicht bebaubar wäre und damit nicht den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 entspricht.

Zudem ist durch die Festlegung einer Baufluchtlinie mit Abstand 5 m zum Bach der Planungswille des Gemeinderats dokumentiert, dass in dem Bereich keine Bebauung durch ein Hauptgebäude

zulässig ist. Letztlich legen die rechtskräftig verordneten Bauvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf im Falle neu zu schaffender Bauplätze bei einer offen/gekuppelten Bauweise auch eine Mindestbauplatzgröße von 750 m² fest.

Für diesen Bereich ist daher eine Änderung der Widmungsfestlegung erforderlich. Hier sieht der gegenständliche Änderungspunkt die Festlegung Grünland Ökofläche (Gö) vor. Gem. § 20 Abs. 2 Z 16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 ist diese Widmungsart für jene Grünlandflächen vorgesehen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen. Da die Fläche aufgrund der Größe und der Lage am Bach keiner bedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen kann, entspricht die Festlegung dieser Bestimmung.

Die geplante Änderung hat aufgrund der Widmungsänderung des bestehenden Baulandes in eine etwa 156 m² umfassende öffentliche Verkehrs-, wie auch in eine etwa 82 m² umfassende Grünlandfläche insbesondere in Verbindung mit den Festlegungen des Bebauungsplans Einschränkungen der jeweiligen baulichen Ausnutzbarkeit der betroffenen Liegenschaften zur Folge.

In der Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung der baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber öffentlicher Interessen wird den öffentlichen Interessen aufgrund der Planungsziele des örtlichen Entwicklungskonzepts wie auch der Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 Vorrang eingeräumt. Das Flächenausmaß der vorgesehenen Widmungsfestlegungen stellt einen untergeordneten Teil der betroffenen Grundstücke dar, jene Fläche, die in die entsprechende Grünlandfestlegung umgewidmet wird, ist aufgrund der Konfiguration und der Gefährdungssituation ohnehin nicht bebaubar.

Weiters darf betreffend die Angemessenheit der gegenständlichen Änderung ins Treffen geführt werden, dass die Stadtgemeinde Purkersdorf zur Verwirklichung ihrer in dem Bereich vorliegenden Planungsziele – wie zuvor beschrieben ergebnislos – um gelindere Mittel (zivilrechtliche Vereinbarung) bemüht war.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entsprechend der geplanten Widmungsänderung angepasst. Die Baufluchtlinie wird in der Art angepasst, dass sie für den Bereich der geplanten Widmungsfestlegungen Gö und Vö-Geh- u. Radweg aufgehoben wird.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die geplante Widmungsfestlegung hat eine Verkleinerung der Größe des jeweiligen Bauplatzes zur Folge. Dies ist insofern für die Festlegungen des Bebauungsplans relevant, als dadurch auch geringfügig die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzbarkeit (20 % Bebauungsdichte) eingeschränkt wird.

Für den Bereich des Gst.-Nr. 296/31 liegt der Baubehörde ein Ansuchen um Baubewilligung vor, das eine nahezu vollständige Ausnutzung der 20-prozentigen Bebauungsdichte vorsieht. Die Änderung der Straßenfluchtlinie hat dort eine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit im Ausmaß von rd. 1,4 % bzw. rd. 11,5 m² zur Folge.

Hierzu ist entsprechend den Bestimmungen des § 34 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 festzuhalten, dass Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans bereits anhängig waren, durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ist im vorangehenden Kapitel im Zusammenhang mit der Änderung des Flächenwidmungsplans dokumentiert.

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung des Änderungspunktes 18 im Zuge der 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------

C.2. VERORDNUNG zur 26. Änderung des BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf beschließt nach Erörterung der, während der öffentlichen Auflage vom 12.12.2022 bis 23.01.2023 eingelangten, Stellungnahmen in der Sitzung am 21.03.2023 folgende

VERORDNUNG

§ 1 Inhalt

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, i.d.g.F, werden die Festlegungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Purkersdorf für Teilbereiche des Gemeindegebiets abgeändert (26. Änderung des Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan wird digital neu dargestellt.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl: 21-94/BBPL/301-26, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Rathaus der Stadtgemeinde Purkersdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3

Gleichzeitig wird der Wortlaut der Verordnung, die Bauvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf abgeändert und wie folgt neu formuliert:



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER STADGEMEINDE PURKERSDORF

Verordnung des Gemeinderates
vom, B-031/2-wo-4596/2-2023

Stadtgemeinde Purkersdorf
Bezirk St. Pölten
Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINER TEIL.....	57
1.1. Baulandgestaltung.....	57
1.2. Niveau des Bauplatzes.....	57
1.3. Gliederung der Bebauung	57
1.4. Grundstückszufahrten	57
1.5. Stellplätze	57
1.6. Kleingaragen, Carports u. Flugdächer im vorderen Bauwich	58
1.7. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.....	58
1.8. Freiflächen.....	58
1.9. Werbeanlagen.....	58
1.10. Begrünung von Flachdächern	59
2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE.....	59
2.1. BS Waldbad	59
2.2. Eisenbahngelände - Kleingärten.....	59
2.3. Florian Trautenberger-Straße.....	59
2.4. Sanatoriumsbereich	59
2.5. Heimgartensiedlung, am Feuerstein, Feuerstein, Postsiedlung, Richter-Minder- Siedlung, Wurzbachtal	59
2.6. Sonderbauklassen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN	61
3.1. Allgemeines.....	61
3.2. Äussere Gestaltung der Bauwerke	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.1. Fassaden	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.2. Farbgebung der Gebäude	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.3. Fenster, Türen und Tore	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.4. Ausbau von Geschäftslokalen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2.5. Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen.....	62
3.2.6. Dachform und Dachneigung.....	62
3.2.7. Dachdeckung und Farbe	63
3.2.8. Traufhöhe und Hauptfirstrichtung	63
3.2.9. Historische Höfe.....	63
3.2.10. Funkmaste.....	63
3.3. Baulichkeiten in Schutzzonen.....	64
3.3.1. Abbruchverbot.....	64
3.3.2. Liste der Baulichkeiten in Schutzzonen	64

1. ALLGEMEINER TEIL

1.1 BAULANDGESTALTUNG

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei offener und offen/gekuppelter Bauungsweise mindestens 750 m² zu betragen. In diesem Falle hat die Parzellenbreite bei den Bauklassen I und II mindestens 16,0 m und bei jeder weiteren Bauklasse um 2,0 m mehr zu betragen.

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei gekuppelter und einseitig offener Bauungsweise mindestens 600 m² und bei geschlossener Bauungsweise mindestens 300 m² zu betragen.

Die Schaffung von Fahngrundstücken ist nur dann gestattet, wenn eine andere Teilung nicht möglich und der Zufahrtsstreifen der Fahne nicht länger als 60,0 m ist. Bei Fahngrundstücken ist die im ersten Absatz festgelegte Mindestfläche um die Fläche des Zufahrtsstreifens zu erhöhen.

1.2 NIVEAU DES BAUPLATZES

Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

Alle Niveauveränderungen unterliegen den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F, wobei die maximale Höhe der Anschüttungen mit 2,0 Meter über Bezugsniveau beschränkt wird.

Ausgenommen sind Geländeänderungen auf Straßenniveau zur Herstellung von Pflichtstellplätzen bis zu einer Tiefe von max. 5 Meter, gemessen von der Straßenfluchtlinie.

1.3 GLIEDERUNG DER BEBAUUNG

In Bereichen des Bauland Wohngebietes, die auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Grundstück eingeschränkt wurden (BW-2WE bzw. BW-3WE), sind die Baumassen so zu untergliedern, dass die einzelnen Gebäude eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten.

1.4 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Im Wohnbauland ist bis zu einer Grundstücksbreite von 16 m die Grundstückszufahrt mit max. 7,0 m Breite zu beschränken. Bei einer Überschreitung der o.g. Grundstücksbreite ist pro 16 m die Errichtung von je einer weiteren Zufahrt möglich. In Altortgebieten können Ausnahmen bewilligt werden, wenn aus verkehrstechnischer Sicht (ruhender u. fließender Verkehr) kein Hindernis besteht.

1.5 STELLPLÄTZE

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Wohngebäude wird mit 1 Stellplatz pro Wohnung festgesetzt. Außerhalb der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Zentrumszone ist zusätzlich pro angefangener 200 m² Wohnnutzfläche ein weiterer Stellplatz zu errichten.

1.6 KLEINGARAGEN, CARPORTS U. FLUGDÄCHER IM VORDEREN BAUWICH

Kleingaragen dürfen auch im vorderen Bauwuch errichtet werden, sofern sie an die seitliche Grundgrenze angebaut werden.

Vor Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Garagenvorplatz vorzusehen. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen bestehender Gebäude oder aufgrund der topographischen Situation), so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen 1,0 m-Abstandes zwischen Garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.

Erfolgt die Garagenzufahrt nicht von der Straße, sondern über das eigene Grundstück, so kann die Garage an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

In der offenen und gekuppelten Bauungsweise (bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bauung) darf die Länge der straßenseitigen Front von Kleingaragen, Carports und Flugdächern in Summe max. 7,0 m betragen. Diese Bestimmung gilt nur, wenn der Abstand von der Straßenfluchtlinie weniger als 5 m beträgt.

1.7 EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

EINFRIEDUNG:

Die Gesamthöhe einer Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten. Aus Lärmschutzgründen ist eine Überschreitung der Einfriedungshöhe um maximal 1,20 m gestattet.

SOCKEL und STÜTZMAUERN:

Die Errichtung eines massiven Sockels gegen Flächen des öffentlichen Gutes ist verbindlich. Die Sockelhöhe muss zwischen 30 cm und 60 cm betragen. Im geneigten Gelände soll der Sockel nach Möglichkeit parallel zum Gelände verlaufen. Wird eine Abtreppung des Sockels gewählt, darf eine Höhe von 60 cm nicht überschritten werden.

Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe : Breite) kann der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,80 m erreichen. Eine Begrünung kann in einem solchen Falle vorgeschrieben werden.

1.8 FREIFLÄCHEN

Ausgewiesene Freiflächen sind mit heimischen Pflanzen auszugestalten.

Auf im Bauungsplan mit der Signatur „F^o“ eingetragenen Flächen ist die vorhandene Bestockung zum Zwecke des Immissionsschutzes zu erhalten. Nachpflanzungen oder Verdichtungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.

1.9 WERBEANLAGEN

Die Verwendung von Dachflächen und Einfriedungen für Werbezwecke im Bauland-Wohngebiet ist nicht gestattet.

1.10 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Dachflächen von Hauptgebäuden wie auch von Nebengebäuden im Ausmaß von mehr als 40 m² je Dach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern die Dachneigung weniger als 6° beträgt.

Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund der Errichtung einer PV-Anlage, notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.

2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE

Die Bestimmungen des allgemeinen Teiles der Bebauungsvorschriften gelten, soweit nicht nachstehende Sonderbestimmungen diesen widersprechen.

2.1. BS WALDBAD

Im Bauland Sondergebiet "Sport- und Freizeiteinrichtungen" (Waldbad), auf den Parz. 584/41 und 584/48 dürfen Gebäude mit max 65 m² verbauter Fläche errichtet werden. Der Mindestabstand der einzelnen Gebäude voneinander hat mindestens 4,0 m zu betragen.

Die Dachneigung und die Oberfläche ist dem Bestand anzugleichen.

Bestandsgebäude, die der allgemeinen Nutzung der Anlage dienen, dürfen in gleicher Größe wieder errichtet werden.

2.2. EISENBAHNGELÄNDE - KLEINGÄRTEN

Auf Bahngrund dürfen Gartenhäuser errichtet werden. Hiefür gelten die Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes.

2.3. FLORIAN TRAUTENBERGER-STRASSE

In der Florian Trautenberger-Straße von Nr. 11 bis Nr. 38 sind nur Flachdächer zulässig.

2.4. SANATORIUMSBEREICH

FREIFLÄCHEN DES SANATORIUM-AREALS (F*):

Die Freiflächen sind als Parkanlagen zu gestalten. Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrten) innerhalb der Freiflächen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß erlaubt. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen (z.B. für Kfz-Abstellflächen) ist ausdrücklich untersagt.

2.5. HEIMGARTENSIEDLUNG, AM FEUERSTEIN, POSTSIEDLUNG, RICHTER-MINDER-SIEDLUNG, WURZBACHTAL

In den oben bezeichneten Siedlungsbereichen wird eine variable Bebauungsdichte lt. Tabelle (siehe Anhang 1) festgelegt. Als Planzeichen hierfür wird anstelle der in Prozenten ausgedrückten Bebauungsdichte im oberen Kreissegment die Bezeichnung „var.“ eingeführt.

2.6. SONDERBAUKLASSEN

SONDERBAUKLASSE I*:

Zur Ermöglichung von energiesparenden Bauweisen wird in Gebieten mit der Bauklasse I die Sonderbauklasse I* festgelegt.

Grundsätzlich gelten bei der Sonderbauklasse I* Gebäudehöhen wie bei Bauklasse I. Die Höhe der nach Süden gewandten, in ihrer Ausrichtung weniger als 30° beidseits der Nord-Süd-Achse verschwenkten Fassadenfronten kann in diesem Fall auf max. 7,50 m vergrößert werden, wobei der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 8,0 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

Als Mindestanforderung für die Bewilligung des Bauvorhabens in der Sonderbauklasse I* gilt das Erreichen einer standortbezogenen Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) von 45 kWh/m² a bei einem AN-Verhältnis von 0,80.

Als Bewertungsgrundlagen gelten die im Energieausweis ermittelte Energiekennzahl (HWBStandort) und die Kompaktheit (A/V) des Gebäudes.

3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN

3.1. ALLGEMEINES

Die Bestimmungen der Abschnitte 1 und 2 bleiben verbindlich, sofern nicht nachstehende Festlegungen diesen widersprechen.

3.2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUWERKE

3.2.1. FASSADEN

Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen.

Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen. Die charakteristische Art des Verputzes ist beizubehalten.

Es sind ortsübliche Putzarten zu verwenden.

3.2.2. FARBGEBUNG DER GEBÄUDE

Die Fassadenfarben sind so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild des Ensembles gewährleistet bleibt. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

3.2.3. FENSTER; TÜREN UND TORE

Die Proportion und die Unterteilung der Flächen - wie Scheiben, Füllungen etc. - haben den historischen Formen zu entsprechen.

Erhaltenswerte alte Umrahmungen dürfen nicht überbaut oder sonst wie verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Torbeschläge, Eisenzierat usw. müssen erhalten bleiben bzw. bei Erneuerung handwerksgerecht gestaltet und angepasst werden.

Verkleidungen im Erdgeschoß sind mit Ausnahme des Sockels nicht zulässig. Für Sockelverkleidungen sind nur Natur- bzw. Kunststeine zu verwenden, andernfalls ist der Sockel zu verputzen.

In der geschlossenen Bebauung darf jedes Haus nur ein Einfahrtstor haben. PKW-Einstellplätze sind vom Hof zu erschließen. Ausnahmen von den obenstehenden Bestimmungen sind bei Nebengebäuden zulässig, wenn diese von öffentlich zugänglichen Flächen nicht eingesehen werden können.

3.2.4. AUSBAU VON GESCHÄFTSLOKALEN

Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind so auszuführen, dass der Charakter des Bauwerkes gewahrt bleibt und nicht durch übergroße Glasportale die Einheitlichkeit des Bauwerkes zerstört wird.

Bei der Anordnung der Schaufenster ist darauf zu achten, dass die Vertikalgliederung der

Fassade deutlich erkennbar bleibt.

Geschäftslokale in den Obergeschoßen dürfen nur dann eingerichtet werden, wenn sie den ursprünglichen äußeren Gesamteindruck des Hauses nicht beeinflussen.

3.2.5. WERBEEINRICHTUNGEN UND SONNENSCHUTZVORRICHTUNGEN

Die Anbringung von Schildern, Reklame- und Firmenaufschriften an Gebäuden ist nur zulässig, wenn sich diese in Form, Größe, Umfang und Farbgebung harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Das Gebäude darf dadurch in seiner Charakteristik und Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt werden.

Architektonische Zierglieder der Fassade sowie Tür-, Tor- und Fensterleibungen oder Umrahmungen dürfen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.

Leuchtreklamen dürfen von der Baubehörde in Form- und Farbgebung sowie in ihrer Einschaltzeit eingeschränkt werden.

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden) sind nur zulässig, wenn sie die Erscheinung des Altortgebietes nicht beeinträchtigen. Auf- oder einziehbare Sonnenschutzvorrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

3.2.6. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die Dachformen sind unverändert beizubehalten. Später durchgeführte, dem Ortsbildcharakter widersprechende stilwidrige Abänderungen sind im Zuge von Umbauten rückgängig zu machen.

Die Dachneigung von Hauptgebäuden hat dem historischen Bestand zu entsprechen.

Bei Neubauten gelten folgende Bestimmungen:

Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden soll die Dachneigung grundsätzlich zwischen 35° und 45° betragen. Die Mindestdachneigung kann unterschritten werden

- a) für Hauptgebäude ab der Bauklasse III, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört wird.
- b) für Wohnhausanlagen, wenn sie nach einem einheitlichen architektonischen Konzept errichtet werden.
- c) in Bereichen mit bestehenden, vorwiegend flacheren Dächern, wenn es im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebietes erforderlich ist.
- d) bei gartenseitigen Gebäudeteilen, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen bei Mansarddächern für die Dachfläche oberhalb des „Mansardknickes“
- e) bei Grasdächern

Völliges Einschalen des Dachgeschosses mit Dachdeckungsmaterial ist verboten, ebenso die geschoßhohe Ausgestaltung des Daches zu einem hutartigen Körper.

3.2.7. DACHDECKUNG UND FARBE

Als Dachdeckungsmaterial sind gebrannte Dachziegel, Betondachsteine und Faserzementplatten zulässig. Die Verwendung von Wellplatten ist nicht gestattet. Dachauf- oder -ausbauten sind mit dem gleichen Material wie das Dach einzudecken.

Bei der Farbe der Dachdeckung ist zwischen ziegelrot, rotbraun und schiefergrau zu wählen. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

Blech für die Ichsenausbildung und dgl. ist in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.

Straßenseitig sind nur einzelne Dachgaupen im Rahmen der überlieferten Form und Größe gestattet. Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht gestattet.

3.2.8. TRAUFHÖHE UND HAUPTFIRSTRICHTUNG

Die Traufhöhe ist möglichst in gleicher Höhe wie die der Nachbarobjekte auszuführen. Eine einheitliche Firstrichtung ist anzustreben. Sollte dies in keiner Weise möglich sein, ist die Traufhöhe sowie die Firstrichtung dem jeweiligen Ensemblecharakter anzupassen. Traufenverkleidungen sind nicht gestattet.

3.2.9. HISTORISCHE HÖFE

Das charakteristische Gepräge von historischen Höfen in Altortgebieten ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Bei begehbaren und befahrbaren Flächen (Einfahrten, Höfe, Gehsteige) ist eine dem Gebäudecharakter entsprechende Pflasterung anzustreben. Größere Flächen sind mittels Pflasterung oder anderer gleichwertiger Maßnahmen aufzulockern.

3.2.10. FUNKMASTE

Die Aufstellung freistehender Funkmaste ist im Altortgebiet nicht gestattet.

3.3. BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN

3.3.1. ABBRUCHVERBOT

Der Abbruch von Schutzobjekten ist unter Berücksichtigung § 31 (8) des NÖ ROG 2014 verboten.

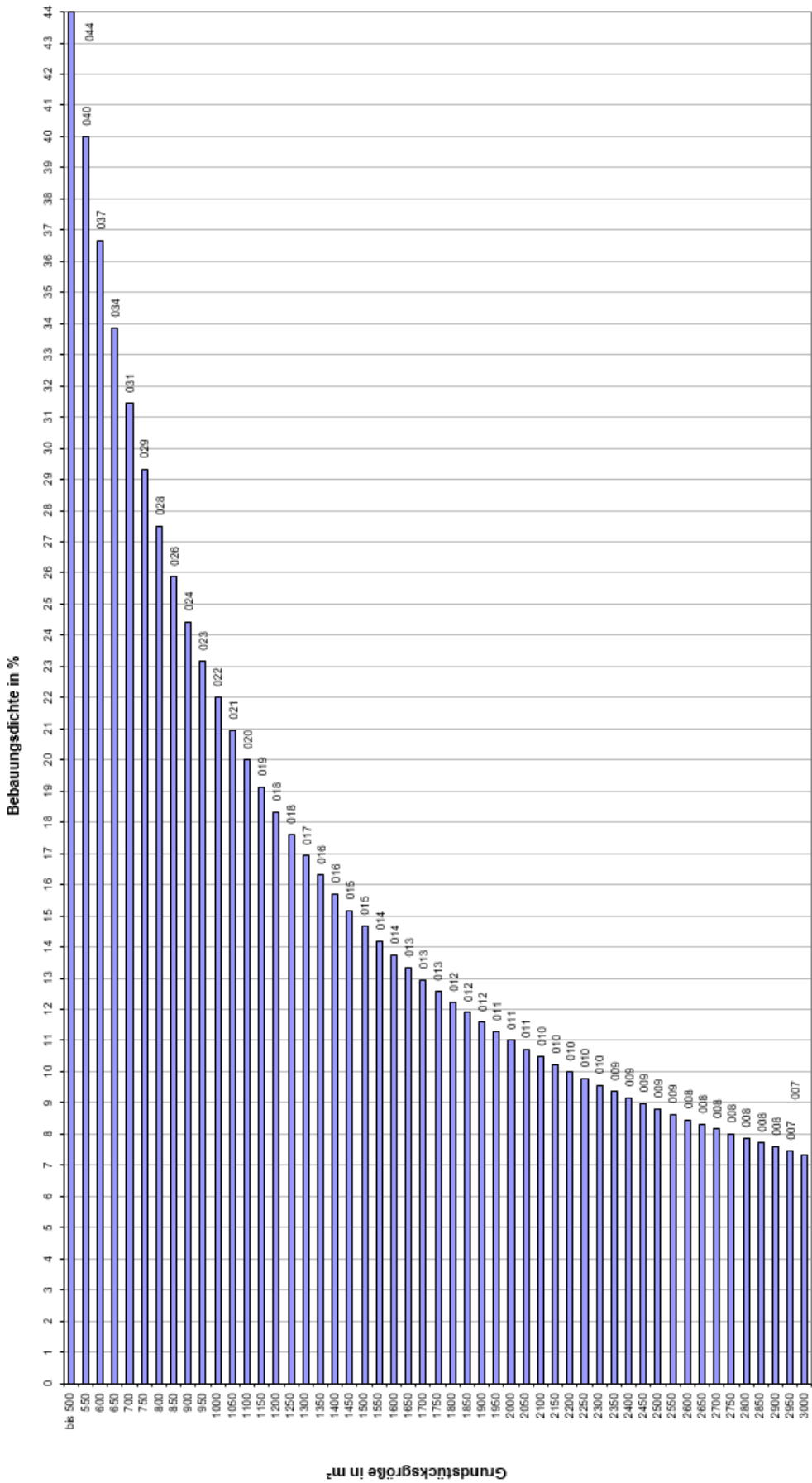
3.3.2. LISTE DER BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN

ADRESSE	PARZELLEN-NR.	EINLAGEZAHL	BAUJAHR
Alte Duckhütte, Dambach 1	108	1168	unbekannt
An der Stadlhütte 9a	110/1	114	1883
Anton Wenzel Prager-Gasse 21	.328	193	1907
Christkindlwald 8	.267	2420	1893
Friedrich Schlögl-Gasse 29	.401	483	1901
Hardt-Stremayr-Gasse 14	146/1 neu: 579/12	138	1891
Hardt-Stremayr-Gasse 16	.145	149	1882
Hardt-Stremayr-Gasse 18	579/10	2464	1882
Irenental 2	.316	641	1892
Irenental 4-6	.292/1	540	1903
Karlgasse 10	.225	245	1877
Karlgasse 13	.223	235	1884
Karlgasse 15	.222	191	1910
Leischinggasse 2	.655 neu: 180/6	1468 neu: 1490	1931
Linzer Straße 13	62/3	2437	1896
Linzer Straße 16	.215	224	1874
Linzer Straße 20	.371 neu: 500/6	761	1899
Rechenfeldstraße 2/ Kaiser Josef-Straße 76	459/65	838	1908
Rechenfeldstraße 28	.482/2	1241	1913
Rechenfeldstraße 30	.482/1	877	1913
Sagbergstraße 48, F. Schlögl-Gasse 39	.436	770	1906
Tullnerbachstraße 107 b	400/1	2180	1913
Tullnerbachstraße 109	400/9	2181	1913
Tullnerbachstraße 118	.416	648	1901
Tullnerbachstraße 126	.12272	2281	1894
Wiener Straße 59	153/17	361	1908
Wienzeile 7	.473	645	1908
Wurzbachgasse 2	.447 neu: 592/3	816	1915

Anhang 1

Diagramm zur Darstellung der Variablen Bebauungsdichte

Die mit "var." bezeichnete Bebauungsdichte bezeichnet eine nach Grundstücksgröße gestaffelte Bebauungsdichte-Tabelle. Für Grundstücksflächen, die zwischen zwei Tabellenwerten liegen, gilt die Bebauungsdichte des vorhergehenden Wertes. (z.B. Parzellengröße 982m² - Bebauungsdichte wird bei 950m² abgelesen)



§ 4

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, i.d.g.F., mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Purkersdorf, am

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

ANTRAG:

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis:
-----------------------	-----------------------------