

Bebauungsplan Katastralgemeinde Magersdorf

Bürger*inneninformation

Stadtgemeinde Hollabrunn | 08.07.2024

Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung
- Was ist ein Bebauungsplan und warum ist er für Magersdorf wichtig?
 - Inhalte des Bebauungsplans
 - Exkurs Bauordnung
- Vorstellung des Konzeptes Bebauungsplan Magersdorf
 - Grundlagenerhebung
 - Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Magersdorf
- Gemeinsame Diskussion und Ausstellung des Entwurfes

Was ist ein Bebauungsplan und warum ist er für Magersdorf wichtig?

Ein Bebauungsplan...

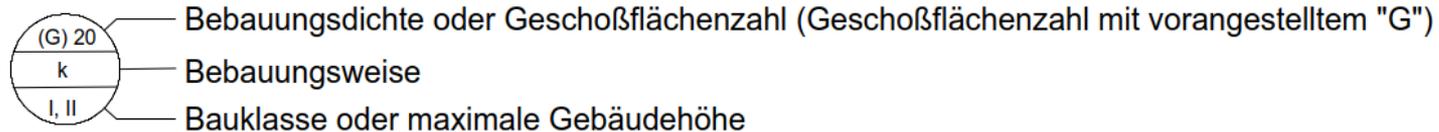
- regelt die **Art und Weise der Bebauung** von Grundstücken,
- kann für den gesamten **Gemeindebereich**, für **einzelne Ortschaften** oder für **abgrenzbare Teilbereiche** erlassen werden,
- ist eine Verordnung, die **vom Gemeinderat beschlossen** wird,
- besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (**Bebauungsvorschriften**) und den zugehörigen **Plandarstellungen**,
- hat den Vorgaben des **NÖ Raumordnungsgesetzes 2014** idgF. zu entsprechen (Verfahren, Inhalte),
- ist am **Gemeindeamt aufgelegt und einsehbar**.

Inhalte des Bebauungsplans

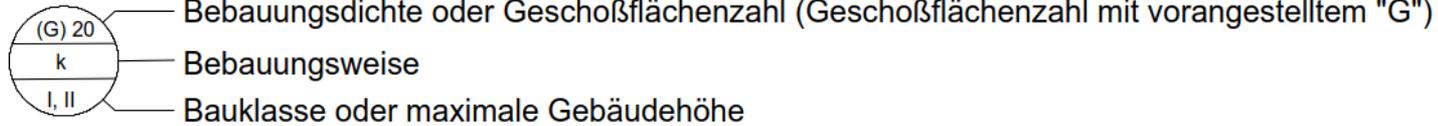
Verpflichtende Mindestinhalte gem. NÖ Raumordnungsgesetz:

- Straßenfluchtlinien (Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen)
- Bauungsweise (Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück)
- Bauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (Bauklassen oder Gebäudehöhe in Meter)

Beispiel Planzeichen zur Darstellung der Bauungsbestimmungen:



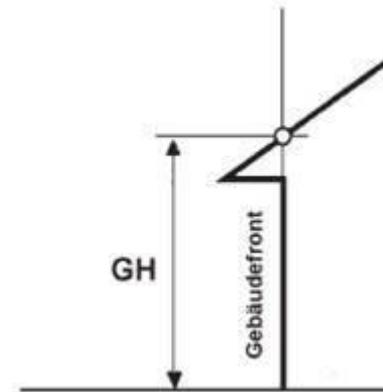
Inhalte des Bebauungsplans – Exkurs Bauordnung



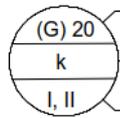
Beispiel Planzeichen zur Darstellung der Bebauungsbestimmungen:

Bauklasse oder max. zulässige Gebäudehöhe (GH):

- Bauklasse I = bis 5m
- Bauklassen II = 5 – 8m



Inhalte des Bebauungsplans – Exkurs Bauordnung



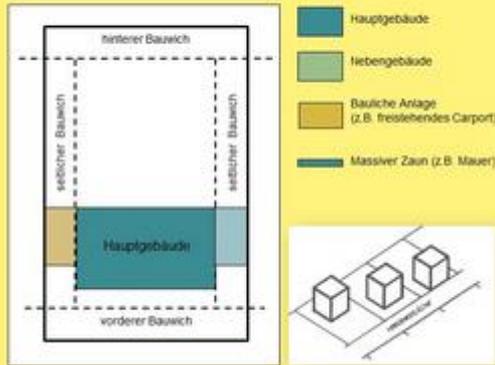
— (G) 20 — Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl (Geschößflächenzahl mit vorangestelltem "G")

— k — Bebauungsweise

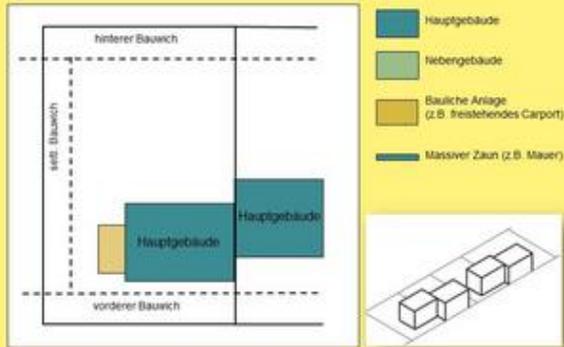
— I, II — Bauklasse oder maximale Gebäudehöhe

Beispiel Planzeichen zur Darstellung der Bebauungsbestimmungen:

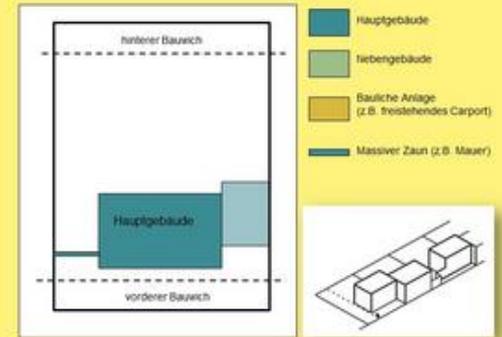
Offene Bauungsweise



Gekuppelte Bauungsweise



Geschlossene Bauungsweise



Inhalte des Bebauungsplans

Regelungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke (Beispiele):

- Bebauungsdichte (in %) oder höchstzulässige Geschosßflächenzahl
- Mindestmaße oder Höchstmaße von Bauplätzen
- Baufluchtlinien (allfällig mit einer Anbauverpflichtung)

Inhalte des Bebauungsplans

Gestalterische Vorgaben (Beispiele):

- Schutzzonen für einen baukünstlerischen oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand
- erhaltungswürdige Altortgebiete (Gebiete mit besonderen Strukturen im Bauland)
- harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen
- Freiflächen und deren Ausgestaltung
- Anordnung und Gestaltung oder Verbot von Nebengebäuden
- Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken ggü. öffentlichen Verkehrsflächen

Inhalte des Bebauungsplans

Weitere mögliche Festlegungen (Beispiele):

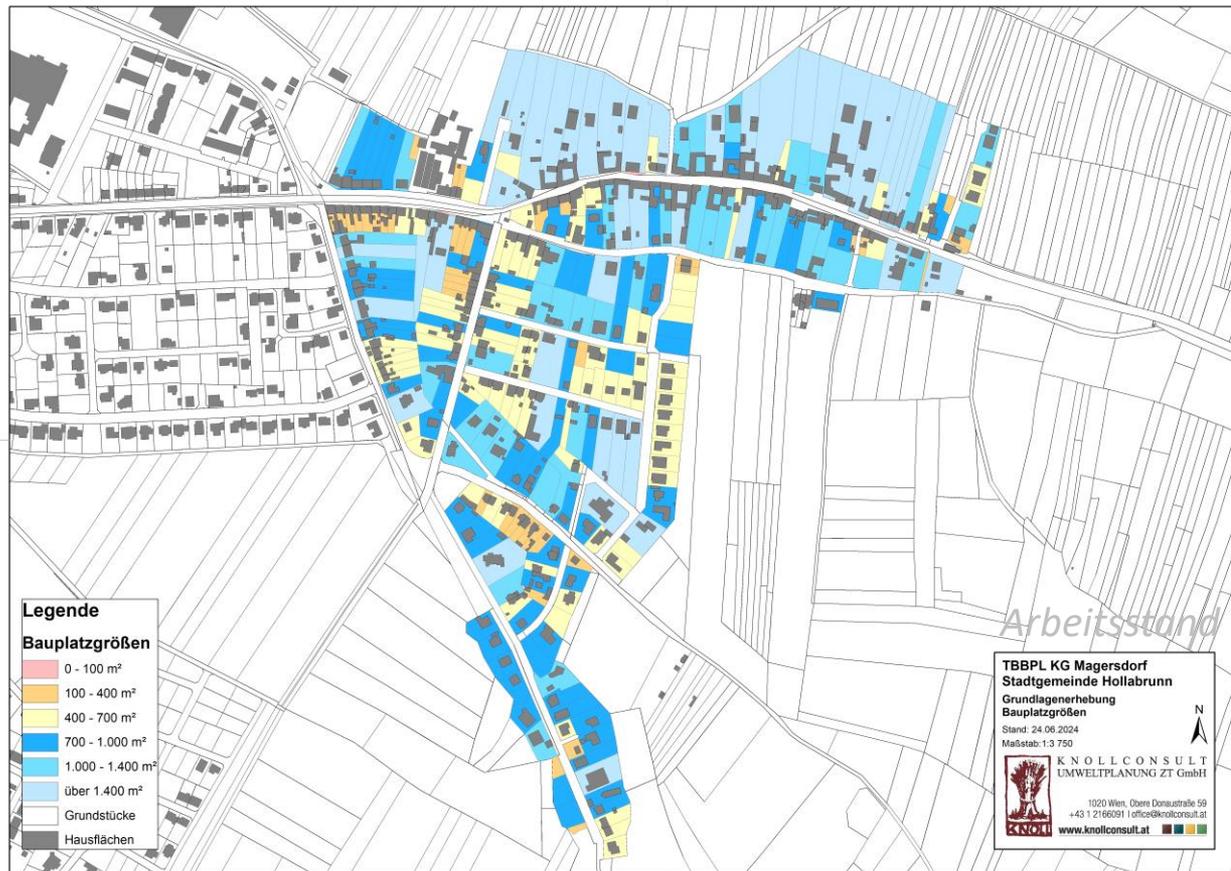
- Lage und Ausmaß privater Abstellanlagen und abweichende Anzahl von (Pflicht-) Stellplätzen
- Maßnahmen zum erhöhten baulichen Schallschutz der Außenbauteile
- Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern oder Fassaden, zu betrieblichen Anlagen oder privaten Abstellanlagen
- Anordnung und Gestaltung oder Verbot von Werbeanlagen

Schritte zur Erlassung des Bebauungsplans

- Grundlagenerhebung und Erstellung eines Entwurfes
- 6-wöchige **öffentliche Auflage** des Auflageentwurfs mit textlicher und planlicher Erläuterung (Gemeindeamt, Gemeindehomepage) → Möglichkeit zur **Abgabe einer Stellungnahme** zum Auflageentwurf **für jedermann**
- fachliche Abwägung der Stellungnahmen, allfällige Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf und Behandlung durch den Gemeinderat
- Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat, anschließend 2-wöchige Kundmachung der Verordnung
- Rechtskraft
- Verordnungsprüfung durch die Landesregierung (formale Prüfung)

Grundlagenerhebung zum Bebauungsplan KG Magersdorf

Bauplatzgrößen



Durchschnittliche
Bauplatzgröße ca. 750 m²

Bebauungsdichten



Überwiegend
Bebauungsdichten von
unter 35%

Vereinzelt hohe Dichten bei
landwirtschaftlich genutzten
Flächen (Hofstrukturen), vor
allem entlang der
Alleestraße & Hauptstraße

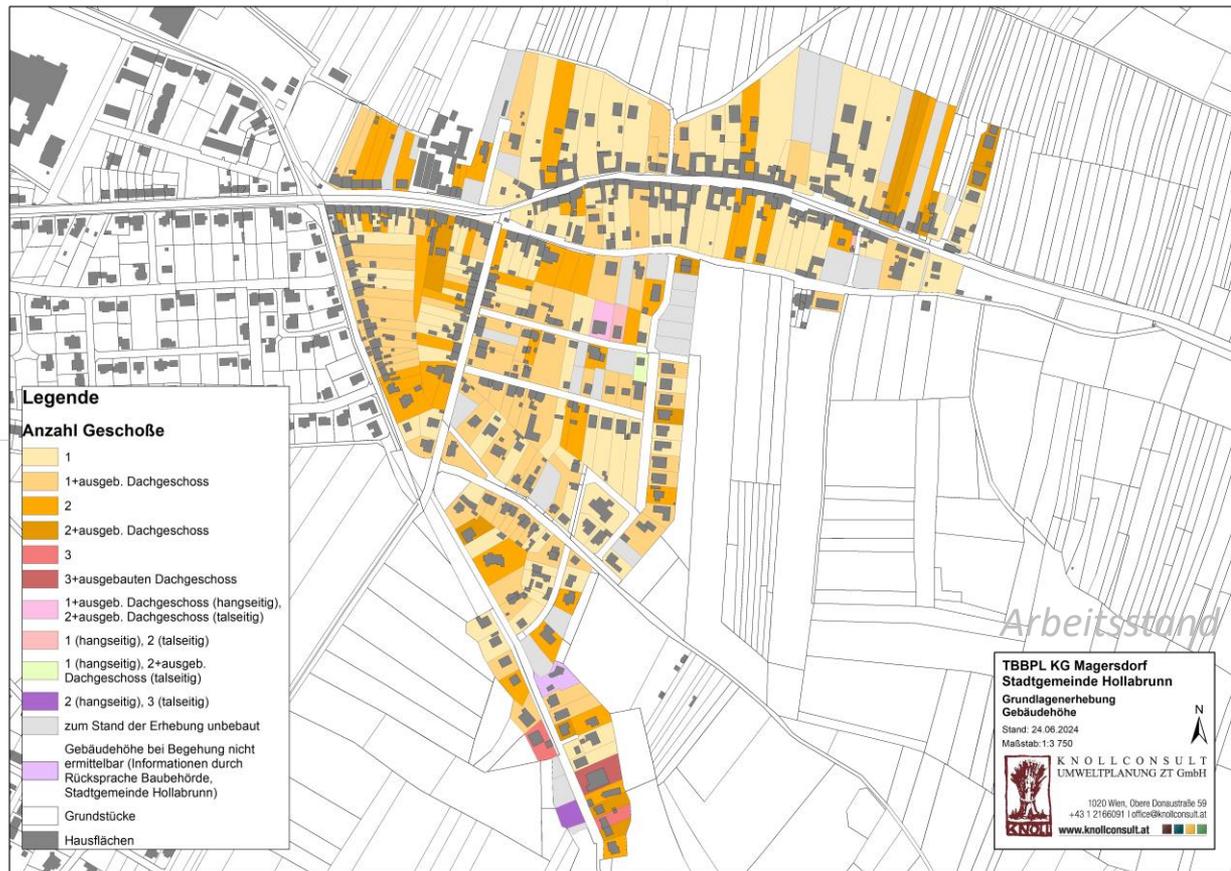
Anordnung der Gebäude auf dem Bauplatz



Überwiegend geschlossene
Bebauungsweise im
Ortskern entlang der
Hauptstraße & Alleestraße
(landwirtschaftliche Höfe)

Südlich der Hauptstraße
vermehr die offene &
gekuppelte
Bebauungsweise bei
Einfamilienhaussiedlungen

Gebäudehöhen



Überwiegend ein- bis
zweigeschoßige Gebäude

Vereinzelt Gebäude in
Hanglage

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans KG Magersdorf

Ziele des Bebauungsplans KG Magersdorf

Erhalt und Weiterentwicklung der Struktur und des Charakters von Magersdorf

- Rücksichtnahme auf spezielle Baustrukturen im Ortskern (Straßendorf)
- Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erscheinung des Straßenraumes
- Schaffung gleicher Voraussetzungen für eine Bebauung auch in derzeit unbebauten Bereichen
- Schaffung von Spielraum für die Siedlungsentwicklung und sanfte Nachverdichtung im Ortskern

Inhalte des Bebauungsplans KG Magersdorf

- Festlegung einer **Mindestbauplatzgröße** von 700 m²
- Festlegungen zur **Bauplatzausnutzung** (maximal bebaubare Fläche, Ausmaß von Freiflächen)
- Regelungen zu **Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden**
- Regelungen zur **Dach- und Fassadengestaltung**
- Gestaltungsvorgaben für Bereiche mit besonderen Strukturen (**erhaltungswürdige Altortgebiete**)
- Regelungen zur Gestaltung von **Einfriedungen und Werbeeinrichtungen**
- Regelungen zur **Versickerung von Niederschlagswasser**

Grunddichten

- Angenommene Grunddichten:
 - Dichte **35%** in Bereichen der überwiegenden Einfamilienhausnutzung
 - Dichte **50%** im historischen Bestand mit einer Vielzahl an landwirtschaftlichen Nutzungen innerorts
 - Dichte **100%** im vorderen Bereich & variable Dichten (40-50%) im hinteren Bereich bei Straßendorfstrukturen



Einfamilienhausstruktur in Magersdorf



Landw. „Hofbereiche“ im Ortskern Magersdorf



Straßendorfstruktur entlang der „Hauptstraße“ in Magersdorf

Dynamische Dichteregulung

- Die **Dynamische Dichteregulung** legt für unterschiedliche Bauplatzgrößen jeweils eine maximal bebaubare Grundfläche fest
- Zwei Dichteregulungen: für **Randbereiche** (ca. 35%) und fürs **Ortsinnere** (ca. 50%)
- **Vorteile** einer dynamischen Dichteregulung:
 - Sicherung des Gebäudebestandes
 - Damit zukünftig keine Nachteile für neu errichtete Gebäude in bereits überwiegend bebauten Gebieten entstehen
 - Reglementierung der baulichen Ausnutzung von sehr großen Grundstücken
 - Berücksichtigung besonderer Rahmenbedingungen (z.B. zum Teil noch bestehende landwirtschaftlich genutzte Höfe versus Siedlungsbereiche mit Einzelbebauung in offener Bauweise).

**Gemeinsame Diskussion
Ausstellung des Entwurfes**

Entwurf Plandarstellung und Verordnungstext



ENTWURF VERORDNUNG (BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN) BEBAUUNGSPLAN KATASTRALGEMEINDE MAGERSDORF STAND: ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Für Bereiche der Katastralgemeinde Magersdorf wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 10/2024 ein Teilbebauungsplan erlassen.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beideter Zwilltechniker unter Zahl: 24-15-03/BBPL/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 3

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf eine Größe von 700 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 4

ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- (1) Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bauweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht normal auf die Straßenfluchtlinie stehen, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 5

STELLPLÄTZE

- (1) Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Bei ungerader Anzahl der Wohnungen muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden.

