

40. Änderung
Bebauungsplan
Stadtgemeinde Berndorf

GZ. 4226-56/21

Auflage: Mai 2022

DIPL. ING. MICHAEL FLEISCHMANN Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
www.raumregionmensch.at

PROF. DIPL. ING. WALTER GUGGENBERGER Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
www.guggenberger.co.at

ARBEITSGEMEINSCHAFT RAUMPLANUNG: A-2560 Berndorf-Stadt, Hernsteinerstraße 2, Tel.: +43
2672 82277-11, Fax: +43 2672 82277-30 A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel, Hofgartenstraße
11/12A, Tel.: +43 2245 28310 Bankverbindung: AT11 3298 5000 0920 8117 UID ATU62474389

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Berndorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

- § 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. 3/2015 i.d.g.F. werden der Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften abgeändert.
- § 2 Es werden in der vom Büro Raum Region Mensch unter der Plan Nummer 4226-56/21 verfassten Plandarstellung Blatt 7432-70/3, 7432-77/2, 7432-78/1 geändert. Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften werden ergänzt und um den Abschnitt III Geltungsbereich Wankenwiese erweitert. Diese Ergänzung lautet demnach wie nachstehend formuliert.
- § 3 Die Plandarstellung und Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Berndorf während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 4 Bebauungsvorschriften - ergänzende Bestimmungen für das Bauland im Geltungsbereich Wankenwiese

Abschnitt III Geltungsbereich Wankenwiese

(Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen.)

Absatz 16 Geltungsbereich Wankenwiese

Der Geltungsbereich Wankenwiese deckt sich mit dem als Wohnbauland gewidmeten Flächen, die durch das Symbol „*“ zur Widmungssignatur ergänzt werden.

1. Das gesamte Siedlungsgebiet ist auf Grund seiner Lage in intensiv begrünter Form herzustellen und zu erhalten. Mindestens 50 % des neu geschaffenen Baulandes sind begrünt herzustellen (Eingärten/ zentrale Parkfläche) und zu erhalten.
2. Zentraler Bereich der Durchgrünung ist die Schaffung einer öffentlich nutzbaren zentral gelegenen Grünfläche in Nord-Süd-Ausrichtung, mit einem Ausmaß von mindestens 2.000 m² zusam-

menhängender (nur durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennter) Gesamtfläche. Im Rahmen dieser Grünfläche sind geeignete öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen mit parkähnlicher Gestaltung und öffentliche Spielflächen im Sinne des § 66 NÖ Bauordnung herzustellen.

3. Es ist ein von der Gemeindevertretung befürwortetes Bepflanzungskonzept zu erstellen, auf dessen Grundlage die Baumpflanzungen durchzuführen sind, dieses Bepflanzungskonzept ist Bestandteil dieser Vereinbarung.
4. Weiters ist entlang der privaten und öffentlichen Straßen und Wege eine intensive Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
5. Je 10 geschaffene Stellplätze ist ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspende mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz vorzusehen, der nach Fertigstellung des Bauvorhabens gepflanzt und in der Folge gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in ein Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
6. Die Errichtung von Carports ist zulässig. Carports dürfen nur über gemeinsame, einheitlich gestaltete (in Form, Farbe, Material) Einheiten errichtet werden. Bei unmittelbar aneinandergrenzenden Carport-Einheiten ist eine Gliederung vorzunehmen. (z. B. durch Baumpflanzung, Unterbrechung). Einzelne Carports sind nicht zulässig. Die Situierung von Stellplätzen und Carports entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur zulässig, wenn die Versickerung von anfallenden Regenwässern öffentlicher Verkehrsflächen im angrenzenden Baulandbereich gewährleistet und gesichert ist, da die Ableitung von Niederschlagswässern über die öffentliche Kanalanlage nicht möglich ist. Die Situierung von Carports im unmittelbaren Kreuzungsbereich zu Geh- oder Radwegen ist nicht zulässig.
7. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzflächen. Bei Errichtung eines Carports müssen diese mit begrüntem Dach (zumindest extensive Begrünung) errichtet werden eine versickerungsfähige Oberfläche am zum Carport gehörenden Stellplatz ist nicht erforderlich.
8. Im gesamten Siedlungsgebiet sind ausreichend dimensionierte und von der Lage und Topographie geeignete Versickerungsflächen zu planen, entsprechend herzustellen und langfristig zu sichern
9. Die gesamte Anlage ist für die Bevölkerung durchlässig zu gestalten. Der Durchgang für Fußgänger und die Durchfahrt für Radfahrer auf den dafür vorgesehenen Flächen ist sicherzustellen. Diese Durchlässigkeit ist sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zu gewährleisten und wird dies vom Eigentümer auch langfristig gesichert. Es sind öffentlich nutzbare Radabstellplätze herzustellen.
10. Neu zu schaffende Gehwege auf den Baulandflächen stellen teilweise einen Ersatz für Gehsteige dar und sind entsprechend den Vorgaben der Gemeinde, mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszuführen.
11. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den Baulandflächen vorzusehen. Stellplätze können auch vom öffentlichen Gut einseitig als Senkrechtparkplätze ausgeführt werden. Die Herstellung von Senkrechtparkplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf in den Bereichen, die als KFZ

Abstellanlage vorgesehen sind, erfolgen. In diesen Fällen sind die Gehwege von der Fahrbahn und den Parkflächen abgesetzt herzustellen, sodass eine Gefährdung durch Ein- und Ausparkvorgänge hintangehalten wird.

12. Für je angefangene 5 Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Stellplatz sicherzustellen (gesamt mindestens 20 zusätzliche Stellplätze).
13. Neu zu schaffende Flachdächer der Hauptgebäude und der Carports sind zu begrünen. Ebenso ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung zur Kompensation für die Versiegelung der Baulandflächen an geeigneten Stellen zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen.
14. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn die Flachdächer für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden und die gesamte Durchgrünung auch der Dachflächen sichergestellt ist.

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

Änderungen des Bebauungsplans

1.1 Änderungsanlass Bebauungsplan

Die in der Stadtgemeinde Berndorf vorgesehene schwarz-rot dargestellte Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, basierend auf den örtlichen Gegebenheiten, sowie gemäß den nachfolgenden Voraussetzungen abgeändert. Die Änderungspunkte 1 und 2 beziehen sich auf die korrespondierende 36. Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der GZ. 4226-55/21. Es handelt sich dabei um die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung im Bebauungsplan sowie ggf. erforderlicher Anpassungen und Erweiterungen von Inhalten des Bebauungsplanes. Der Änderungspunkt 3 bezieht sich auf die geplante Erweiterung der Bauvorschriften, die ausschließlich eine Abänderung des Bebauungsplanes darstellt.

Die korrespondierende Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den Änderungsanlass dar.

1.2 Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung (Pkt. 1), Ausweisung Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Retentionsschutz und Grünland-Sportstätte (Gspo); Blatt 7432-77/2 und 7432-78/1

Die Ausweisung der Neuabgrenzungen der Widmungen Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Retentionsschutz und Grünland-Sportstätte (Gspo) auf den Grundstücken Nr. 338/2 und 422/1 (KG Berndorf II) wird im Rahmen des Änderungspunktes 1 im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Des Weiteren sind die für die bislang für Bauland-Betriebsgebiet (BB) geltenden Bauvorschriften für die in Grünland-Sportstätte (Gspo) umzuwidmen geplante Grünlandfläche zu streichen. Eine aufgrund der geplanten Grundstücksneuaufteilung entstehende Restfläche von abgegrenzten, unterschiedlichen Bauvorschriften im verbleibenden Bauland-Betriebsgebiet (BB), für die die Regelungen Geschoßflächenzahl 0,5, offene Bauweise, maximale Gebäudehöhe 10m (0,5-0-10) weiterhin gelten würden, soll den Bauvorschriften des im Nordwesten angrenzenden, unbebauten Bauland-Betriebsgebiet (BB) zugeordnet werden. Hier sind die Geschoßflächenzahl 0,7, die offene Bauweise und die maximale Gebäudehöhe mit 16m (0,7-0-16) festgelegt. Ein Verbleib dieser Restfläche mit unterschiedlichen Bauvorschriften würde einer städtebaulich nachvollziehbaren Begründung entbehren.

Gemäß übermitteltem Vorentwurf vom 2021-08-04 der „Berndorf-Neufeld Parzellierung“ von „E3 Architekten“ ist zukünftig eine Grundstücksneuaufteilung der nördlich und nordwestlich angrenzenden, derzeit unbebauten Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmeten Grundstücke zuzüglich einer zusätzlichen Aufschließungsstraße angedacht. Dies wäre in Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes umzusetzen. Die darin geplante ergänzende einem zukünftigen zukünftige Straßenführung zeigt eine zusätzliche Anbindung der neuen Grünland-Sportstätte (Gspo) durch zukünftige öffentliche Verkehrsflächen im Nordwesten.

Die beabsichtigte Änderung von Änderungspunktes 1 resultiert Festlegungen des Bebauungsplanes im Rahmen aus dem des geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) und stellt diesbezüglich eine erforderliche Anpassung dar.

1.3 Änderungspunkt 2: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung (Pkt. 2), Umwidmung von Grünland-Land und Forstwirtschaft (Glf) und einer Teilfläche der Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A) in Bauland Kerngebiet (BK), öffentliche Verkehrsfläche und Grünland Freihaltefläche (Gfrei-S), Festlegen von Bauungsregelungen, Baufluchtlinien, KFZ-Stellflächen, sowie Kotierung der Straßenbreiten und Kotierung des Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche; Blatt 7432-70/3

Die geplanten Widmungen Bauland-Kerngebiet (BK*; für Zusatz* gilt: für die als BK umzuwidmen geplante Fläche sind vertragliche Vereinbarungen gem. NÖ ROG §17 Abs. 3 vorgesehen), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), sowie Grünland-Freihaltefläche (Gfrei-S) werden im Rahmen des Änderungspunktes 2 im Bebauungsplan dargestellt. Dies betrifft die gem. DKM 2017 dargestellten und nummerierten Grundstücke bzw. Grundstücksteile Nr. 1131, 28, 19/4, 521/1, 37, .15, 1133, 1130, 18, 14, 17, 1128, 1126/1, .459, 25, 1123, 24, 22, 1124, 38/1, 1125, 35/1, 1126/2, 47, 1129/2, 26, 521/2, 1132, 518, 1127, 1147/3, 1129/1, 33, 29/1, 42, 46, 14, .16/1 (KG Berndorf II). Durch die zu ändern geplante Flächenwidmung sind die Regelungen hinsichtlich der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen Vö (Straßenbreiten und Festlegen des Niveaus), von vorderen, seitlichen und hinteren Baufluchtlinien, Festlegung von KFZ-Stellplätzen, sowie Festlegung der Bauungsregelungen für die neu als Bauland-Kerngebiet (BK*) zu widmen geplanten Flächen vorgesehen.

Es wurde zunächst eine Überprüfung der Regelung der angrenzenden Bebauung und des Baubestandes durchgeführt, ebenso der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, an die die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen anbinden werden.

Dabei hat sich gezeigt, dass die Bebauung im nördlich angrenzenden Bauland Wohngebiet (BW) durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist, die freistehend (offen und einseitig offen) oder gekuppelt errichtet sind. Aufgrund der hier oft geringen Grundstückstiefe und unterdurchschnittlichen Grundstücksgrößen sind die Hauptgebäude überwiegend an der mit der Straßenfluchtlinie identen vorderen Baufluchtlinie angebaut, die Bebauungsdichten sind heterogen. es wird jedoch bei keinem Grundstück die mit 60 % festgelegten Bebauungsdichte überschritten, Die im Süden angrenzende Bebauung stellt sich für die entlang der Wegparzelle Nr. 19/1 aufgeschlossenen Teile des Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereiches als mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern dar, die höchste Bebauungsdichte beträgt rd. 40 do. Bei den auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Clf) gewidmeten Bereich errichteten Gebäuden nördlich) des durch die Hauptstraße aufgeschlossenen Bauland-Agrargebietes (BA) wurde die geschlossene Bauweise im Grünland fortgesetzt. es sind desweiteren auch freistehende Gebäude im Grünland vorzufinden. Für die Bauland Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK) und Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Bereiche entlang der Hauptstraße sind heterogene Nutzungen der überwiegend in der geschlossenen Bauweise errichteten Gebäude vorzufinden, auch die Gebäudehöhen variieren zwischen Bauklasse I und II.

Das Gelände weist eine moderate Hanglage in Nord-Süd Orientierung auf, wobei sie nach Süden hin fällt, Der Höhenunterschied innerhalb des geplanten nördlichen Baublocks beträgt auf einer Länge von rd. 42 m rd. 3,43 m entlang der mittels Baufluchtlinien festgelegten Grünbereiches. Wobei hier im Bereich zur nördlichen Widmungsgrenze ein rd. 8 m breiter Böschungsbereich besteht, in dem der Niveauunterschied rd. 2,90 m beträgt. Um eine zukünftige Bebauung im Böschungsbereich zu vermeiden, ist hier das Festlegen einer Baufluchtlinie im Abstand von 6 m zur nördlichen Widmungsgrenze des neu festzulegenden Bauland-Kerngebietes (BK) geplant. Damit kann ein zu nahes Heranrücken von neuen Baukörpern im ansteigenden Böschungsbereich an den Gebäudebestand hintangehalten werden, wodurch potentielle Nachbarschaftskonflikte verhindert werden sollen.

Entlang des durch die seitliche Baufluchtlinie im Osten des Planungsgebietes dargestellten Grünbereiches ist ein Niveauunterschied von 0,44 m auf einer Länge von rd. 111 m zu verzeichnen die Hangneigung kann hier als gering eingestuft werden

Daraus und unter Zugrundelegung des bestehenden öffentlichen Verkehrsflächennetzes, sowie unter Berücksichtigung dessen Leistungskapazitäten ergibt sich die angestrebte Anbindung an das öffentliche Straßennetz des geplanten Bauland-Kerngebietes (BK) in Ost-West-Ausrichtung ausgehend von der Dr. Hans Wohlschlager Gasse, sowie ergänzt durch zweimal nach Süden von der nach Osten fortgeführten Dr. Hans Wohlschlager Gasse abzweigenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vö), die parallel geführt jeweils in die Hauptstraße münden. Die Straßenbreiten der im Norden in Fortsetzung zur Dr. Hans Wohlschlager Gasse und zur Wegparzelle Nr. 19/1 zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche sind mit je 8,5 m vorgesehen. Hier ist unmittelbar angrenzend auch beidseitig die Widmung Grünland-Freihaltefläche zur Siedlungsentwicklung (Gfrei-S) vorgesehen. Auch in diesem Bereich ist eine durchgehende Straßenbreite Aufschließungsstraße auch von 8,5 m vorgesehen, sodass diese zur zukünftigen, potentiellen Erweiterung des verbleibenden Erweiterungsgebietes S01 Ila-k (Maßnahme ÖEK) ausreichend dimensioniert ist. Die Straßenbreiten sind mit 8,5 m bzw. mit 8,0 m vorgesehen, was der erforderlichen Breite von Aufschließungsstraßen entspricht.

Die im Nordosten bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Wegparzelle Nr. 1147/3) ist nicht für den motorisierten Individualverkehr geeignet und soll auch zukünftig weiterhin nicht als Aufschließungsstraße herangezogen werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche bleibt ausschließlich dem nicht motorisierten Individualverkehr (Fuß-Radverkehr) vorbehalten und bedarf daher keiner Verbreiterung.

Zusätzlich zu den gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen sind Verkehrsanlagen auf Eigengrund möglich, die ausschließlich der inneren Erschließung der Baugrundstücke dienen. Ausgehend von der vorliegenden, von den Vertragspartnern der vertraglichen Vereinbarung gem. NÖ ROG §17 Abs. 3 befürworteten Bebauungsstudie werden die für KFZ-Stellplätze vorgesehenen Bereiche als solche festgelegt. Diese weisen eine Tiefe von 5 m auf. Aufgrund der Berücksichtigung der KFZ-Stellplätze ergeben sich geplante vordere Baufluchtlinien mit einer Vorgartentiefe von 7,5 m, da ein dazwischenliegender, von Bebauung freizuhaltender Bereich mit einer Tiefe von 2,5 m vorgesehen wird.

Städtebauliches Entwicklungsziel dieser innerhalb des Siedlungsverbandes liegenden Baulandreserve ist die Errichtung von wenig/mäßig das Ortsbild dominierenden Reihenhäusern, die eine mäßige Verdichtung der Wohnnutzung erlauben, um der Bedarfsdeckung nach dieser Bauform gerecht werden zu können und möglichst sparsam mit der Ressource Boden umzugehen. Diese angestrebte Bauform ermöglicht einen Kompromiss hinsichtlich Berücksichtigung mehrerer, teilweise einander konkurrierender Parameter wie:

- Berücksichtigung des durch den überlieferten Gebäudebestand geprägten Ortsbildes,
- Berücksichtigung Interessen Anrainer,
- flächensparendem Umgang mit Ressource Boden
- wirtschaftlicher Umgang mit technischer Infrastruktur
- Bereitstellung von Bebauungsmöglichkeiten für diese Bauform um den Bedarf danach im anzubieten angestrebten Mix nach unterschiedlicher Bauformen zu decken

Um möglichst viele dieser einander teilweise ergänzenden, teilweise konkurrierenden Parameter berücksichtigen zu können, ist die Festlegung der Bebauungsregelungen mit 30% Bebauungsdichte, der offenen Bebauungsweise und der Bauklassen I wahlweise II (30-0-I,II) vorgesehen. In Bereichen, die unmittelbar an bereits gewidmetes Bauland angrenzen, ist die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 7* m (30-0-7*) vorgesehen. Für die unmittelbar an bestehendes Wohnbauland angrenzenden Erweiterungsflächen ist durch die geplante Festlegung der Gebäudehöhe mit 7* (wobei 7* wie folgt definiert werden soll: Bei der im Plan festgelegten Gebäudehöhe 7* gilt, dass die maximale Gebäudehöhe 7 m zu betragen hat, die Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe in diesem Fall um maximal 1,5 m für das Dach zulässig ist. Bei niedriger ausgeführter Gebäudehöhe kann die Höhe für das Dach auch größer als 1,5 m ausgeführt werden. Die Gesamthöhe bis zum First von 8,5 m darf jedenfalls nicht überschritten werden.) sichergestellt, dass eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschoßen nicht überschritten werden darf. Diese Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe wird zur Hintanhaltung von Nachbarschaftskonflikten vorgesehen und ist auch zur Bewahrung des harmonischen Ortsbildes in den an Einfamilienhausbebauung angrenzenden Bereich gut geeignet. Für den innerhalb des Erweiterungsgebietes gelegenen Bereich sind die Bebauungsregelungen 30-0, k-I,II vorgesehen. Diese erlauben zwar deutlich geringere prozentuelle Bauvolumen als vergleichsweise die entlang der Hauptstraße und Unteren Ödlitzer Straße festgelegten Bereiche, für die Bebauungsdichten mit 75 % und 60% bei geschlossener Bebauungsweise und Bauklasse I wahlweise II festgelegt sind, in diesen Bereichen ist aber auch aufgrund der deutlich kleineren Grundstücksgrößen von insgesamt kleineren Baukörpern auszugehen als im neu gewidmeten Bereich. Die geplanten Bebauungsbestimmungen sind gut geeignet, entsprechend den städtebaulichen Zielen eine angestrebte Bebauung durch Reihenhäuser zu regeln und sollen daher umgesetzt werden.

In den Bereichen, die für eine öffentlich nutzbare Durchwegung und Durchgrünung freizuhalten sind (entsprechend vertraglicher Vereinbarung), ist die Festlegung entsprechender Baufluchtlinien vorgesehen. Diese ist teilweise mit 7 m und 9 m kotiert, teilweise ohne Kotierung im östlichen Randbereich vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich ist zudem eine seitliche Baufluchtlinie mit 17 m

Vorgesehen. Hier grenzt im Nordwesten der verbleibende Teil der Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone (BW-A). Um sicherzustellen, dass auch Bebauungsmöglichkeiten erhalten bleibt und auch potentielle Hauptgebäude ausreichend belichtet werden können, soll diese seitliche Baufluchtlinie zur Umsetzung gelangen. deren zukünftige Regelungen zur Ableitung von Niederschlagswässern werden zusätzlich in der vertraglichen Vereinbarung getroffen.

1.4 Änderungspunkt 3: Erweiterung der Bebauungsvorschriften um Abschnitt III Geltungsbereich Wankenwiese

In Ergänzung zu den Regelungen und Festlegungen in der Plandarstellung des Bebauungsplanes soll für den geplanten Erweiterungsbereich Bauland-Kerngebietes (BK*) auch die Bebauungsvorschriften wie im folgenden Textabschnitt angeführt, erweitert werden.

Damit können teilweise vertragliche Vereinbarungsinhalte über die Vereinbarungsgrundlage hinaus auch vertragliche in dieser Verordnung festgelegt werden, wodurch deren Einhaltung auch langfristig sichergestellt werden kann.

Unter Bedachtnahme auf den § 30 des NÖ ROG sind zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen die im folgenden Textabschnitt in roter Schrift dargelegten Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich Wankenwiese geplant. Deren Umsetzung ist u.a. darum vorgesehen um für neu gewidmete Baulandflächen vermehrt Bedacht auf das Setzen von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und deren Durchgrünung zu nehmen.

Absatz 14 Geltungsbereich Wankenwiese *((Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen.))*

Der Geltungsbereich Wankenwiese deckt sich mit dem als Wohnbauland gewidmeten Flächen, die durch das Symbol „*“ zur Widmungssignatur ergänzt werden.

1. Das gesamte Siedlungsgebiet ist auf Grund seiner Lage in intensiv begrünter Form herzustellen und zu erhalten. Mindestens 50 % des neu geschaffenen Baulandes sind begrünt herzustellen (Eigengärten / zentrale Parkfläche) und zu erhalten.
2. Zentraler Bereich der Durchgrünung ist die Schaffung einer öffentlich nutzbaren zentral gelegenen Grünfläche in Nord-Süd-Ausrichtung, mit einem Ausmaß von mindestens 2.000 m² zusammenhängender (nur durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennter) Gesamtfläche. Im Rahmen dieser Grünfläche sind geeignete öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen mit parkähnlicher Gestaltung und öffentliche Spielflächen im Sinne des § 66 NÖ Bauordnung herzustellen.

3. Es ist ein von der Gemeindevertretung befürwortetes Bepflanzungskonzept zu erstellen, auf dessen Grundlage die Baumpflanzungen durchzuführen sind, dieses Bepflanzungskonzept ist Bestandteil der diesbezüglichen Vereinbarung.
4. Weiters ist entlang der privaten und öffentlichen Straßen und Wege eine intensive Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
5. Je 10 geschaffene Stellplätze ist ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz vorzusehen, der nach Fertigstellung des Bauvorhabens gepflanzt und in der Folge gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in ein Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
6. Die Errichtung von Carports ist zulässig. Carports dürfen nur über gemeinsame, einheitlich gestaltete (in Form, Farbe, Material) Einheiten errichtet werden. Bei unmittelbar aneinandergrenzenden Carport-Einheiten ist eine Gliederung vorzunehmen. (z.B. durch Baumpflanzung, Unterbrechung). Einzelne Carports sind nicht zulässig. Die Situierung von Stellplätzen und Carports entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur zulässig, wenn die Versickerung von anfallenden Regenwässern öffentlicher Verkehrsflächen im angrenzenden Baulandbereich gewährleistet und gesichert ist, da die Ableitung von Niederschlagswässern über die öffentliche Kanalanlage nicht möglich ist. Die Situierung von Carports im unmittelbaren Kreuzungsbereich zu Geh- oder Radwegen ist nicht zulässig.
7. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen, Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzflächen. Bei Errichtung eines Carports müssen diese mit begrüntem Dach (zumindest extensive Begrünung) errichtet werden eine versickerungsfähige Oberfläche am zum Carport gehörenden Stellplatz ist nicht erforderlich.
8. Im gesamten Siedlungsgebiet sind ausreichend dimensionierte und von der Lage und Topographie geeignete Versickerungsflächen zu planen, entsprechend herzustellen und langfristig zu sichern
9. Die gesamte Anlage ist für die Bevölkerung durchlässig zu gestalten. Der Durchgang für Fußgänger und die Durchfahrt für Radfahrer auf den dafür vorgesehenen Flächen ist sicherzustellen. Diese Durchlässigkeit ist sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zu gewährleisten und wird dies vom Eigentümer auch langfristig gesichert. Es sind öffentlich nutzbare Radabstellplätze herzustellen.
10. Neu zu schaffende Gehwege auf den Baulandflächen stellen teilweise einen Ersatz für Gehsteige dar und sind entsprechend den Vorgaben der Gemeinde, mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszuführen.
11. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den Baulandflächen vorzusehen. Stellplätze können auch vom öffentlichen Gut einseitig als Senkrechtparkplätze ausgeführt werden. Die Herstellung von Senkrechtparkplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf in den Bereichen, die als KFZ-Abstellanlage vorgesehen sind, erfolgen. In diesen Fällen sind die Gehwege von

der Fahrbahn und den Parkflächen abgesetzt herzustellen, sodass eine Gefährdung durch und Ausparkvorgänge hintangehalten wird.

12. Für je angefangene 5 Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Stellplatz sicherzustellen (gesamt Einmindestens 20 zusätzliche Stellplätze).
13. Neu zu schaffende Flachdächer der Hauptgebäude und der Carports sind zu begrünen. Ebenso ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung zur Kompensation für die Versiegelung der Baulandflächen an geeigneten Stellen zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen.
14. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn die Flachdächer für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden und die gesamte Durchgrünung auch der Dachflächen sichergestellt ist.

Mittels zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen geplanter Bestimmungen sollen u. a. Belange der Klimawandelanpassung (1., 2., 3., 4., 5., 7., 8. 13. 14) verbessert berücksichtigt werden. Zudem soll auf eine möglichst harmonische Errichtung von Carports Bedacht genommen werden (6.). Die durch die vertragliche Vereinbarung getroffene Regelung der öffentlich nutzbaren Durchwegung und Durchgrünung wird durch (2., 3., 9, 10.) berücksichtigt. Zusätzliche Regelungen bezüglich Herstellung ausreichender KFZ-Abstellflächen und hinsichtlich deren Situierung (11., 12.) erscheinen erforderlich, um verkehrstechnische Erfordernisse umzusetzen.