MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

POL.BEZ.
MÖDLING

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGSBERICHT EINSCHLIESSLICH PLANDARSTELLUNG

PLANVERFASSER:

DI SUSANNE HASELBERGER

INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

GUTR - BÄ23 - 12778 - E
WIEN, IM MAI 2025

AUSFERTIGUNG FÜR

- ○ BÜRO
- ○ GEMEINDE
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (NATURSCHUTZABTEILUNG)

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 2

A.1 ÜBERSICHT 2

A2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNG 2

A.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA2000-FESTLEGUNGEN / NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG 3

B. PLANENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 4

C. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG 5

FESTLEGUNG VON BEBAUUNGBESTIMMUNGEN IM GRÜNLAND IM WESTLICHEN GEMEINDEGEBIET VON GUNTRAMSDORF 5

D. TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 17

E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF 19

F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN 20

A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

A.1 ÜBERSICHT

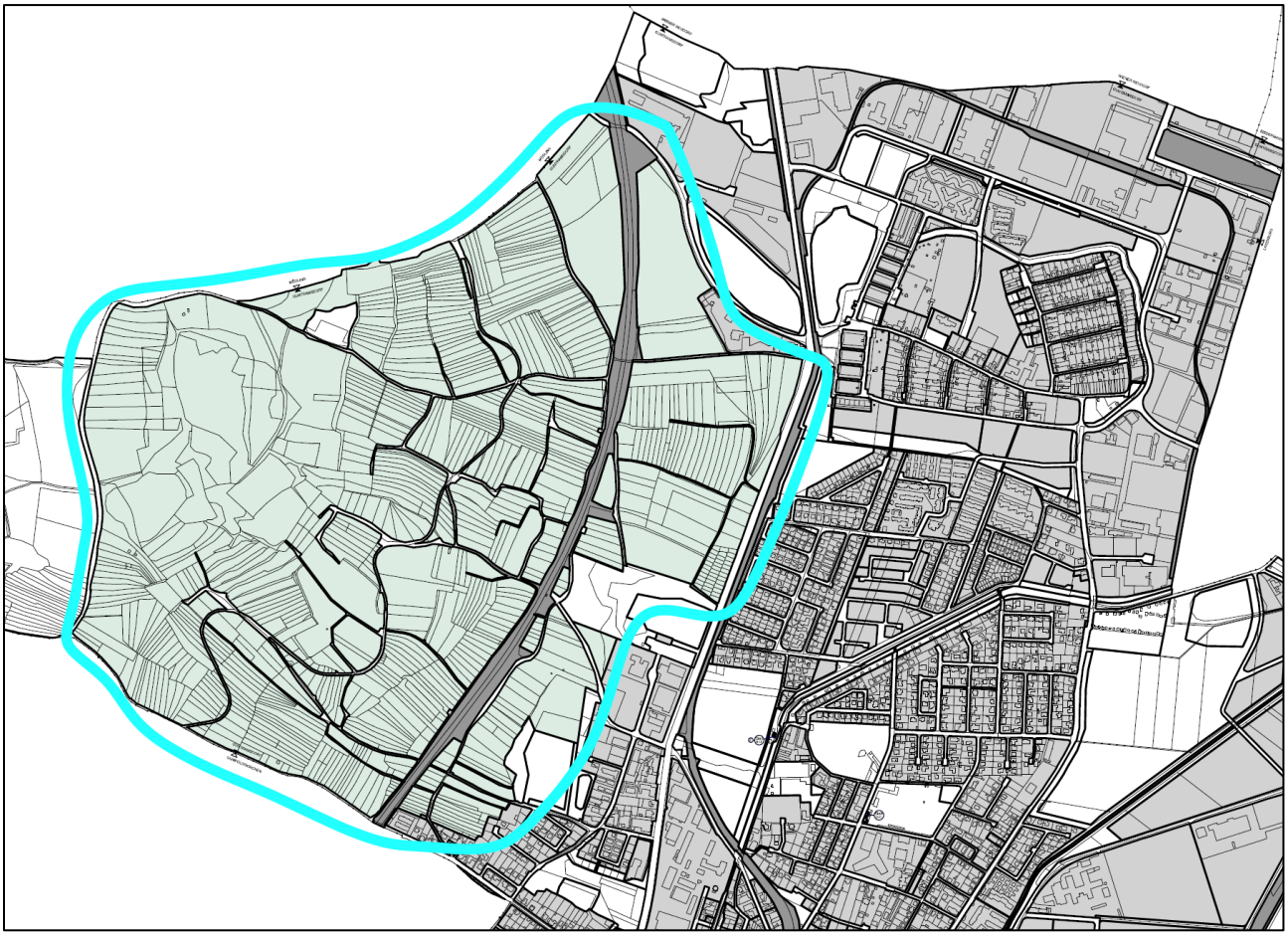

***Abb.**: Lage der Änderungsflächen auf einem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Verkleinert: M1:20.000)*

A2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Guntramsdorf beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens den Bebauungsplan gemäß dem nachfolgenden und in diesem „Erläuterungsbericht“ im Detail behandelten Änderungspunkt abzuändern:

- *Festlegung von Bebauungsbestimmungen im Bereich von als „Grünland- Land und Forstwirtschaft (Glf)“ gewidmete Flächen zwischen „Triester Straße (B17)“, „Anningerstraße“ sowie „Gumpoldskirchnerstraße“ im Westen des Gemeindegebiets von Guntramsdorf*

A.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA2000-FESTLEGUNGEN / NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

3.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

Die westlich der Südbahnstrecke liegenden Flächen des Gemeindegebietes von Guntramsdorf sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ bzw. Biosphärenparks „Wienerwald“. Weiters liegen im westlichen Bereich des Gemeindegebietes Teilflächen innerhalb des Naturparks „Föhrenberge“ (westlich der „L151“) bzw. innerhalb des Naturschutzgebietes „Eichkogel“ (östlich der „L151“).
Die geplanten Festlegungen befinden sich daher großteils auf diese von Naturschutz bzw. Landschaftsschutzgebiet betroffenen Flächen.
Bezüglich der Lage des Änderungspunktes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, des Naturparkes „Föhrenberge“ sowie des Biosphärenparks „Wienerwald“ sei darauf hingewiesen, dass die geplanten Änderungen - Festlegung von Bebauungsbestimmungen - zum Erhalt bzw. Schutz der ortsbildprägenden und landschaftlich sensiblen Bereiche festgelegt werden und daher keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.
Da es sich beim Änderungsbereich ausschließlich um Flächen in der Widmung „Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf)“ handelt, ist gemäß §20 (4) des ROGs 2014 ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß NÖ Bauordnung 2014 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig ist, als dies für eine Nutzung der Grünlandwidmung erforderlich ist und in den Fällen der Widmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt.
Neben der Einschränkung der maximal möglichen Kubatur der landwirtschaftlichen Gebäude ist daher als erster Schritt eine Erforderlichkeitsprüfung notwendig und dabei ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Die geplante Festlegung von Bebauungsbestimmungen zielt auf die Einhaltung der Vorgaben für Landschaftsschutzgebieten ab, wonach gemäß §8 (4), NÖ Naturschutzgesetz 2000 idgF. im Landschaftsschutzgebiet *„bewilligungspflichtige Vorhaben oder Maßnahmen (§§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 3) zu versagen sind, wenn*

1.das Landschaftsbild,
2.der Erholungswert der Landschaft,
3.die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
4.die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder
5.der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

erheblich beeinträchtigt wird (…)“.

Die geplante Regelung der Bebauung im „Glf“ kann somit diesbezüglich als „positiv“ eingestuft werden. Durch die Beschränkung der überbauten Fläche und der möglichen Kubatur sowie den in den Textlichen Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gestaltung festgelegten Vorschriften können erhebliche Auswirkungen, auf das Landschaftsschutzgebiet im Sinne des §8 (4) des NÖ Naturschutzgesetzes 2000, idgF., auf das Landschaftsbild, den Erholungswert der der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes ausgeschlossen werden.

3.2. EUROPASCHUTZGEBIETE

Das Gemeindegebiet von Guntramsdorf westlich der Südbahntrasse befindet sich innerhalb von „Natura 2000“-Festlegungen („Natura 2000“-FFH- u. VS-Gebiet Nr.11 „Wienerwald - Thermenregion“).
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst unteranderem auch die Festlegungen von Bebauungsbestimmungen auf diesen „Glf“-Flächen im westlichen Gemeindegebiet und liegt somit teilweise innerhalb des Natura2000-Gebietes.
Aufgrund der Art der Änderung (Festlegung von Bebauungsbestimmungen) und der damit verbundenen Beschränkung der möglicher Verbauung hinsichtlich der möglichen Kubatur der landwirtschaftlichen Gebäude in der Widmung „Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)“, kann von keinen Beeinträchtigungen der Europaschutzgebiete ausgegangen werden.

3.3. NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

Im Hinblick auf die **NÖ-Artenschutzverordnung** (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) ist festzustellen, dass es sich beim Änderungspunkt um die Festlegung von Bebauungsbestimmungen in bestehenden als „Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ gewidmeten Bereichen handelt. Aufgrund der geplanten Beschränkung der möglichen Kubatur von zukünftigen „landwirtschaftlichen Bauten“ im Grünland, sind positive Auswirkungen auf die landschaftlich sensiblen Bereiche oder Schutzobjekte gemäß „NÖ-Artenschutz-Verordnung“ zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2 idgF.) keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.
Die geplanten Ergänzungen des Bebauungsplanes im „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ im Rahmen der geplanten Änderung können diesbezüglich als eindeutig „positiv“ eingestuft werden.

B. PLANENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Siehe umseitige, gemäß § 5 Abs.1 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellungen im Maßstab 1 : 2.000 (2 Blatt).

C. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

FESTLEGUNG VON BEBAUUNGBESTIMMUNGEN IM GRÜNLAND IM WESTLICHEN GEMEINDEGEBIET VON GUNTRAMSDORF

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET

Die geplante Änderung befinden sich auf den großflächigen als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ gewidmeten Flächen im westlichen Gemeindegebiet zwischen „Gumpoldskirchnerstraße (L151) und „Triester Straße (B17), nördlich der „Anningerstraße“ und umfasst die **Festlegung von Bebauungsbestimmungen** im Bereich der Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf).

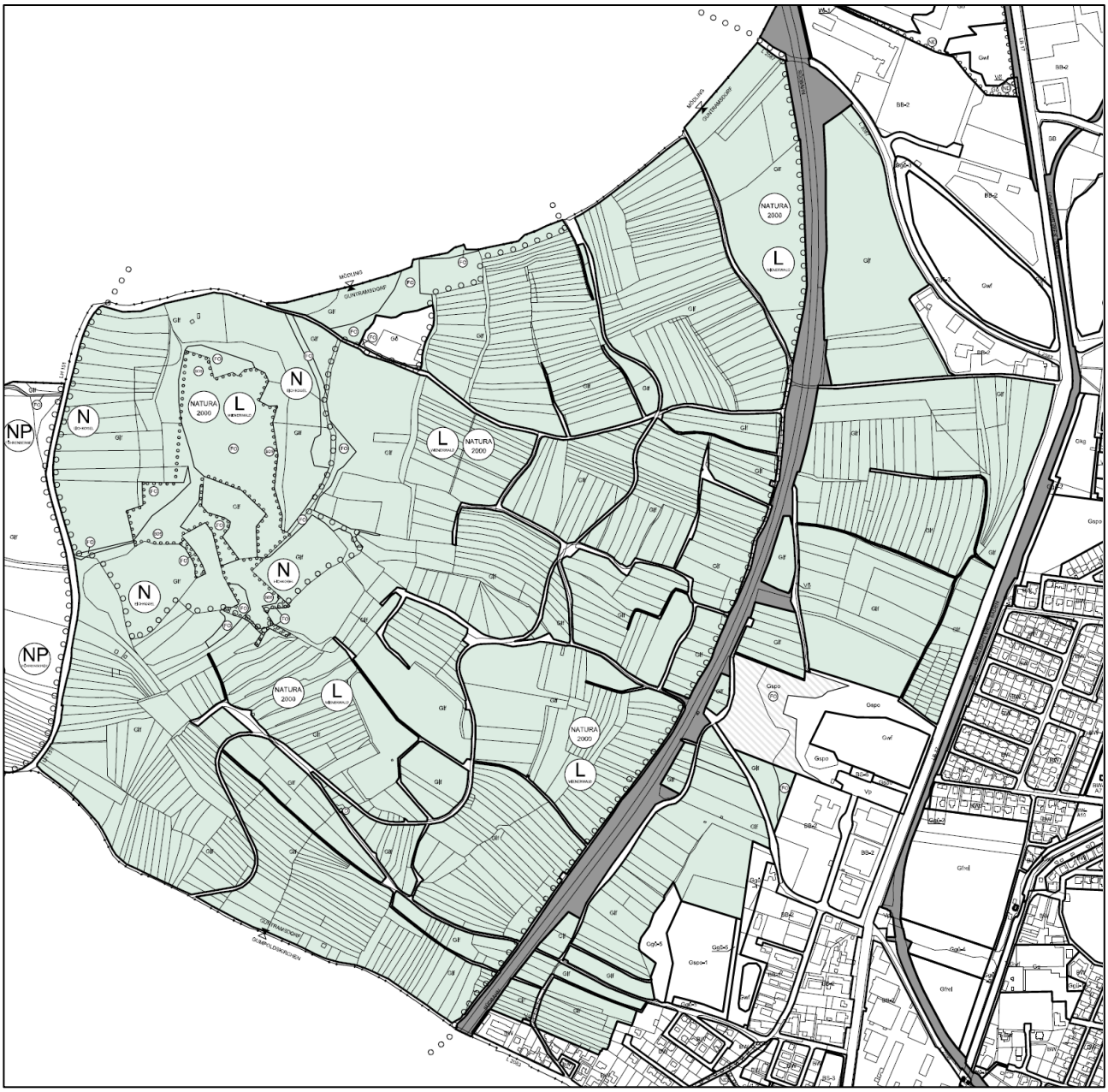

***Abb.**: Lage der betroffenen „Glf-Flächen“ auf einem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Verkleinert: M1:14.000)*

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Um die rechtlich korrekte Umsetzung des Planungsvorhabens, der Überprüfung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaftlichen“ Flächen im Hinblick auf die möglichen Bebauungen im Grünland, wurde am 30.05.2022 seitens der Marktgemeinde für die, in der umseitigen Abbildung grün hinterlegten Flächen, zwischen „Gumpoldskirchnerstraße (L151)“ und „Triester Straße (B17)“ eine Bausperre (PZ: GUTR-B22-12381-BBP) gemäß §35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 erlassen und zwischenzeitlich um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2 Ziel der Bausperre
Der Grünlandbereich zwischen „Gumpoldskirchnerstraße (L151)“ und „Wiener Neustädter Straße (B17)“, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst die reichstrukturierten, kleinteiligen, vom Weinbau geprägten, landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gemeindegebiets. Dieser Bereich befindet sich zum überwiegenden Teil im Naturschutzgebiet „Eichkogel“ bzw. im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ und wird von „Natura2000“-Festlegungen überlagert.
Aufgrund dieser naturräumlich und landschaftlich sensiblen Lage sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um diesen das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bereich langfristig vor negativen Veränderungen, insbesondere vor der Errichtung von großvolumigen landwirtschaftlichen Bauten, zu schützen.

§ 3 Zweck der Bausperre
Die oben angeführte Zielsetzung soll durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (Festlegungen von Bebauungsbestimmungen für die betreffenden Grünland-Flächen, wie z.B. maximal bebaubare Flächen, höchstzulässige Gebäudehöhen, besondere Gestaltungsvorschriften) erreicht werden.
Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre nur Bauten mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von bis zu 3m und einer bebauten Fläche von maximal 15m² zulässig.
Diese Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die umgebende Landschaft einfügen. Hinsichtlich der farblichen Gestaltung sind neutrale, sich in die Natur eingliedernde Farben zu verwenden.

Die betroffenen Grünlandfläche befinden sich im westlichen Gemeindegebiet und liegen zum überwiegenden Teil auf den Hangflächen des “Eichkogel“, die überwiegend kleinteilig strukturiert und vom Weinbau geprägt sind. Aufgrund der Grundstückkonfiguration und der überwiegenden Nutzung für Weinbau und der damit verbundenen Kleinteiligkeit der Grundstücke, sind landwirtschaftliche Gebäude lediglich im untergeordneten Ausmaß vorhanden.

Im Zuge der Erhebungsarbeiten wurden alle relevanten Weingartenhütten, Gerätehütten oder andere landwirtschaftliche Gebäude im Bearbeitungsgebiet seitens der Gemeinde erhoben (siehe umseitig eingefügte Plandarstellung „Übersichtsplan – Lage der bestehenden Gebäude im Grünland“ bzw. die Abbildungen der jeweiligen Gebäude). Die Größen der Weinbauhütten / -Gebäude variieren zwischen ca. 2m² bis 89m², wobei der überwiegende Teil „Weingartenhütten“ eine Fläche unter 40m² aufweist.

BAULICHKEITEN IN DEN WEINBERGEN		
Laufende Nr.	**Parzellennummer Eigentümer**	
1	Parz.Nr.: 1838	
2	Parz.Nr.: 1813/3	
3	Parz.Nr.: 1813/3	
4	Parz.Nr.: 1813/6	
5	Parz.Nr.: 1760/2	
6	Parz.Nr.: 2811	

7	Parz.Nr.: 1879/1	
8	Parz.Nr.: 2815	
9	Parz.Nr.: 2813	
10	Parz.Nr.: 2813	
11	Parz.Nr.: 1895/2	
12	Parz.Nr.: 1898	

13	Parz.Nr.: 2028	
14	Parz.Nr.: 1900/4	
15	Parz.Nr.: 1900/5	
16	Parz.Nr.: 1900/3	
17	Parz.Nr.: 1903/2	
18	Parz.Nr.: 1900/2	
19	Parz.Nr.: 1728	

20	Parz.Nr.: 1688/1	
21	Parz.Nr.: 1750/5	
22	Parz.Nr.: 2067/4	
23	Parz.Nr.: 2217	
24	Parz.Nr.: 2219	
25	Parz.Nr.: 2224	
26	Parz.Nr.: 1994/4	

27	Parz.Nr.: 1989/2	
28	Parz.Nr.: 1987	
29	Parz.Nr.: 1911/2	
30	Parz.Nr.: 2073/3	
31	Parz.Nr.: 2832	
32	Parz.Nr.: 1678	

33	Parz.Nr.: 2091/1	
34	Parz.Nr.: 1760/2	
35	Parz.Nr.: 1702/1	
36	Parz.Nr.: 1701/1	
37	Parz.Nr.: 1701/2	
38	Parz.Nr.: 1669/1	

39	Parz.Nr.: 1672/1	
40	Parz.Nr.: 1675/2	
41	Parz.Nr.: 145	
42	Parz.Nr.: 2011/3	
43	Parz.Nr.: 2816	

Die **Änderungen des Bebauungsplanes** mit der geplanten Festlegung von Bebauungsbestimmungen im „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ sind als Maßnahmen zur Erhaltung von landschaftlich wertvollen sowie Landschaftsbild prägende Freiräume im westlichen Gemeindegebiet von Guntramsdorf zu sehen.
Die geplanten Änderungsbereiche betreffen zumeist unbebaute oder mit kleinflächigen, landwirtschaftlich genutzten Gebäude, sogenannten „Weingartenhütten“ bebaute (siehe umseitig eingefügte Bestandserhebung) als „Grünland-Land-und Forstwirtschaft“ gewidmeten Flächen im westlichen Gemeindegebiet zwischen „Gumpoldskirchnerstraße (L151) und „Triester Straße (B17).
Wie bereits angeführt, sollen landschaftlich sensible und teilweise exponierte Bereiche in Hanglagen des Eichkogels und landschaftsbildprägende Bereiche durch die Festlegung von Bebauungsbestimmungen sowohl in Hinsicht auf die überbaubare Fläche als auch auf die Bebauungshöhe, eingeschränkt werden. Damit soll auch die Einfügung der zukünftigen Bebauung in den wertvollen Landschaftsraum von Guntramsdorf abgesichert und auch Nutzungskonflikte zwischen eventuellen großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäuden und dem Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ bzw. Biosphärenparks „Wienerwald“ sowie auch dem Naturpark „Föhrenberge“ vermieden werden.

Die rechtskräftig als „Glf“ gewidmeten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder sind bewaldet. Der Weinbau ist die dominierende Bewirtschaftungsform.

Die derzeitige Widmung „Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ bietet grundsätzlich auch die Möglichkeit großflächige, landwirtschaftliche Betriebsgebäude zu errichten, wodurch es gerade in exponierten Lagen bzw. in den bezüglich Landschaftsbild sensiblen Bereichen zu einer Veränderung des charakteristischen Erscheinungsbildes kommen könnte (siehe auch Kapitel A.3)

Bebauungsbestimmungen

Durch die **Festlegung einer Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Bebauungshöhe** soll die maximal mögliche Kubatur von landwirtschaftlichen Gebäuden gesteuert werden.
Es soll das typische Landschaftsbild in den „Weinbergen“ erhalten, sowie die aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Grünlandflächen in der Marktgemeinde geschützt sowie von großvolumiger Bebauung freigehalten werden. Weiters soll damit auch der aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“, Biosphärenpark „Wienerwald“, des Natura2000-FFH und VS-Gebietes „Wienerwals-Thermenregion (Nr.11) sowie innerhalb des Naturschutzgebietes „Eichkogel“ der Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft abgesichert werden.

Abb.: Blick Richtung Nordosten von der „Anningerstraße“ (Quelle: googlemaps-Google-Streetview, Bildaufnahme Datum: 10/2018, abgerufen am 02.05.2025)

Abb.:Blick Richtung Westen vom Begleitweg an der Südbahn (Quelle: googlemaps-Google-Streetview, Bildaufnahme Datum: 09/2019, abgerufen am 02.05.2025)

Abb.: Blick auf den „Kreuzweg“ mit der Kapelle in Bildmitte (siehe auch Gebäudeübersicht Nr. 41) (Quelle: googlemaps-Google-Streetview, Bildaufnahme Datum: 08/2017, abgerufen am 23.05.2025)

Abb.: Blick Richtung Osten von der „Mödlingerstraße“ an der Gemeindegrenze zu „Gumpoldskirchen“ (Quelle: googlemaps-Google-Streetview, Bildaufnahme Datum: 09/2019, abgerufen am 02.05.2025)

Für die oben beschriebenen „Glf"-Bereiche" soll die Bebaubarkeit der einzelnen Grünlandgrundstücke folgendermaßen geregelt werden:

Bei der **Bebauungsdichte** soll abgeleitet von der traditionellen „Weingartenhütte", unabhängig von der Grundstücksgröße, zumindest die Errichtung eines 15m² großen landwirtschaftlichen Gebäudes ermöglicht werden und zusätzlich, angepasst an die Größe des Grundstücks, ein prozentueller Anteil der jeweiligen Parzelle bebaut werden können.
Die maximale überbaubare Fläche der Bauten im Grünland **(„BG")** setzte sich somit aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits aus einem **„Sockelbetrag**" von 15m² und andererseits aus einem **0,5%igen Anteil der Parzellengröße** der gemäß Flächenwidmungsplan in der Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)" liegt.

Beispielhaft werden einige mögliche Bebauungsdichten ermittelt:

Parzellen 1.000m²:	15m² + 0,5% Parzellengröße	→ 20m²
Parzellen 5.000m²:	15m² + 0,5% Parzellengröße	→ 40m²
Parzellen 10.000m²:	15m² + 0,5% Parzellengröße	→ 65m²

Bei der Bebauungshöhe soll ein oberirdisches Geschoß ermöglicht werden. Die **Bebauungshöhe** wird daher mit einer **maximalen Gebäudehöhe von 5m** festgelegt.

Zusätzlich zur **höchstzulässigen Gebäudehöhe von 5m** soll auch der **„höchster Punkt"** des Gebäudes festgelegt, um die nach NÖ-Bauordnung mögliche Überhöhung von bis zu 6m einzuschränken und damit eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch hohe Dächer zu verhindern. Die festgelegte **„höchstzulässige Gebäudehöhe von 5m"** soll gleichzeitig dem **höchsten Punkt des Gebäudes** entsprechen.

Aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur (schmale langgezogene Parzellen) soll die **Bebauungsweise „offen, gekuppelt wahlweise"** festgelegt werden. Damit sollen auch die bereits bestehenden Gebäude miteingefasst bzw. auch die Bebauung von schmalen Grundstücken ermöglicht werden.

Die zukünftigen Bebauungsbestimmungen für die „Glf"-Flächen zwischen „Gumpoldskirchnerstraße" und „B17" lauten daher wie folgt:

Bebauungsdichte: Maximal überbaute Fläche von Bauten im Grünland „BG = 15m²+0,5% der Parzellengröße"
Bebauungsweise: offen oder gekuppelt wahlweise
Bebauungshöhe: höchstzulässige Gebäudehöhe von 5m*,
„*" die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe entspricht gleichzeitig dem höchsten Punkt des Gebäudes

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mittels der Festlegung von Bebauungsbestimmungen die Orts- und Landschaftsbild prägende typische Natur- und Kulturlandschaft in den „Weinbergen" von Guntramsdorf erhalten werden soll.

D. ÄNDERUNG DER TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Im Zuge der geplanten Änderung werden die Textlichen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Guntramsdorf in einigen Punkten abgeändert bzw. ergänzt.

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

mit Darstellung der ~~GESTRICHENEN~~ bzw. *NEU VORGESEHENEN* Bebauungsvorschriften

ABSCHNITT A:

1. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE IM „BAULAND WOHNGEBIET (BW)“

1.1 Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:
+ Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“: 1700m²,
+ Im „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: 750m²
+ Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:
a) Bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise: 500m²,
b) bei geschlossener Bebauungsweise: 250m²

1.2 ~~Mindestbauplatzgröße im „Bauland Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parzellen 2481, 2482 und 2484/2~~
~~Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 1700m² nicht unterschreiten.~~

Die Mindestgröße von Bauplätzen im „Bauland-Agrargebiet (BA)“ wird allgemein für alle Grundstücke unter Punkt 1.1 geregelt und kann daher entfallen.

Grundstückszusammenlegungen bzw. Teilungen aufgrund von Abtretungen ins öffentliche Gut sind von der erforderlichen Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen.

Die Zusammenlegung von Grundstücken soll von der Regelung der Mindestbauplatzgrößen ausgenommen werden, um auch die Bebauung von kleinen Grundstücken durch die Schaffung eines Bauplatzes unter der Mindestgröße zu ermöglichen und dadurch die Bebaubarkeit und Nutzung von kleinen Grundstücken zu verbessern. Gleiches gilt auch für Grundstücksteilungen im Zuge von Abtretungen ins „öffentliche Gut“, um trotz einer eventuellen Unterschreitung der Mindestbauplatzgröße ausreichend Fläche für die Errichtung von Erschießungsstraßen und Wegen abzusichern.

3. HARMONISCHE GESTALTUNG VON BAULICHKEITEN

3.1 Wird in der geschlossenen Bebauungsweise zur Straßenfluchtlinie hin nicht die Gesamtbreite des Bauplatzes durch das Hauptgebäude oder durch Nebengebäude verbaut, so ist entlang der unverbaut verbleibenden Fläche eine Mauer von mind. 2m und max. 3m Höhe zu errichten. Diese Mauer ist in der Höhe auf eine Bezugskante (Fenster, Gesimse etc.) auszurichten. Sie ist wie die Fassadenfläche zu gestalten. Ein eventuelles Einfahrtstor ist unter Berücksichtigung dieser Gestaltungsgrundsätze einzufügen.

3.2 Im Bereich von Fahnenbauplätzen entfällt die Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie bzw. an die Straßenfluchtlinie.

3.3 Im Bereich der Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13 (gem. DKM 04/2016) ist die Errichtung von Abfallsammelräumen bzw. –stellen im vorderen Bauwich gestattet.

3.4 Vor dem Oktober 2020 bewilligte, raumbildende Gebäudeteile, die bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt werden (z.B. Loggien), dürfen trotz Überschreitung der festgelegte maximale Geschoßflächenzahl geschlossen werden.

Raumbildende Gebäudeteile, wie z.B. Loggien werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt, da bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl von der Summe der Grundrissflächen - die

Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes – herangezogen werden. Da bis zum Oktober 2020 die Geschoßflächenzahl in der Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bei der Berechnung der Bebauungsdichte eines Grundstücks nicht zu berücksichtigen war, sondern die mögliche Verdichtung ausschließlich über den Bebauungsplan geregelt wurde, sollen bei vor diesem Zeitpunkt errichtete Gebäuden bereits bestehende raumbildende Gebäudeteile auch weiterhin geschlossen werden können.

3.5 Gestaltung von landwirtschaftlichen Bauwerken im Grünland (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes):

In der Widmung „Grünland- Land-und Forstwirtschaft (Glf)“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der farblichen Gestaltung und der verwendeten Materialien bei landwirtschaftlichen Bauwerken hinsichtlich der landschaftlich sensiblen Lage auf die Verwendung von neutralen, sich in die Natur einfügenden Farben und nicht blendenden Oberflächen (gilt auch für PV-Anlagen), zu achten.

Die Absicherung der Einfügung von landwirtschaftlichen Gebäuden in die landschaftlich sensible Umgebung rund um den Eichkogel im Westen von Guntramsdorf soll nicht nur die mögliche Kubatur der Bauwerke beschränkt werden, sondern auch auf die harmonische Gestaltung hinsichtlich der verwendeten Farben und Materialien Rücksicht genommen werden. Gleichzeitig soll durch die Vermeidung von blendenden oder reflektierenden Oberflächen auch die Einfügung in die vom Weinbau geprägte Hügellandschaft abgesichert werden.

E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

§1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. werden der Bebauungsplan sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert.

§2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen, Plandarstellung (PZ.: GUTR – BÄ23 – 12778, verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§3: Ergänzung der Textlichen Bebauungsvorschriften unter Punkt 1 und Punkt 3

…….

§4: Die Plandarstellung sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN

Die vorliegenden Unterlagen („Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der MGM Guntramsdorf“) werden unter dem Dateinamen *„Haselberger_Guntramsdorf_Bebpl_Aenderung_GUTR_BAE23_12778_E.zip“* in der „Fabasoft-Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.