

**Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG**

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



STADTGEMEINDE MISTELBACH
41. ÄNDERUNG des
BEBAUUNGSPLANES

Wien, am 22. 11. 2017

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8
Tel:01/86 58 455 und Fax:01/86 75 898
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beabsichtigt für die Katastralgemeinden:

**KG. Frättingsdorf, KG. Siebenhirten, KG. Eibesthal, KG. Kettlasbrunn, KG.
Ebendorf, KG. Lanzendorf, KG. Paasdorf, KG. Hüttendorf und KG. Mistelbach**

den Bebauungsplan abzuändern und digital neu darzustellen und die Bebauungsvorschriften zu überarbeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für die oben beschriebene Plandarstellung wird gemäß § 34 Abs. 1 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., durch 6 Wochen, das ist in der Zeit vom

vom Freitag, 15. 12. 2017 bis Freitag, 26. 1. 2018

von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt der Stadtgemeinde Mistelbach zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Bei telefonischer Voranmeldung (Tel. 02572/2515/5415) ist die Einsicht auch außerhalb der Parteienverkehrszeiten möglich.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen. Bei der endgültigen Beschlußfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister:

Dr. Alfred P O H L

Angeschlagen am: 15. 12. 2017

Abgenommen am: 29. 1. 2018

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR 41. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer:

KG. Frättingsdorf, Blatt FR-3, FR-4 (Schodl), KG. Siebenhirten, Blatt SI-17 (Warosch), KG. Eibesthal, Blatt EI-26, EI-27 (Draxler), KG. Kettlasbrunn, Blatt KE-29 (Krammer), Blatt KE-31 (Bachmayer), Blatt KE-32F (Lagerhaus), Blatt KE-32D (Gemeinde), KG. Ebendorf, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, MB/EB-63, EB-64, EB-65, EB-69 (3 WE), Blatt EB-64, Blatt EB-69, KG. Lanzendorf, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66, HÜ/PA/LA/MB-60 (3 WE), Blatt LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66 (inkl. Martin), Blatt LA/PA-66 (Ranftler), Blatt LA/MB-61, LA-67, Blatt LA-68, Blatt HÜ/PA/LA/MB-60, Blatt LA/MB-61, Blatt LA/MB-61 (Melak), Blatt LA/MB-61 (Heric), KG. Paasdorf, Blatt PA-72, PA-74 (Bahnlinie Paasdorf), KG. Hüttendorf, Blatt HÜ-50 (Würrer/Ettenauer), Blatt HÜ-49 (Gemeinde), KG. Mistelbach, Blatt MB-53, MB/LA-54, MB-55, MB-56, MB-47, MB-46, MB-45, MB-44C, MB-42B, MB-40, MB-41, MB-42, MB-19, MB-39, MB-38, MB-36, MB-37A, MB-35, MB-34, MB-33 (3 WE), Blatt MB-40, MB-41, Blatt MB-38, Blatt MB-53, Blatt MB/LA-54, Blatt MB/LA-54, Blatt MB-55, Blatt MB-33, Blatt MB-34, MB-36, Blatt MB-36, Blatt MB-19, MB-39, Blatt MB-45, MB-53, Blatt LA/MB/EB-62 (Arbö), Blatt MB-41 u. Blatt MB-40 (Kamptal))

DER STADTGEMEINDE MISTELBACH LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl 3/2015 i.d.g.F, wird der Bebauungsplan auf der Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Frättingsdorf, Blatt FR-3, FR-4 (Schodl)**
- **KG. Siebenhirten, Blatt SI-17 (Warosch)**
- **KG. Eibesthal, Blatt EI-26, EI-27 (Draxler)**
- **KG. Kettlasbrunn, Blatt KE-29 (Krammer), Blatt KE-31 (Bachmayer), Blatt KE-32F (Lagerhaus), Blatt KE-32D (Gemeinde)**
- **KG. Ebendorf, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, MB/EB-63, EB-64, EB-65, EB-69 (3 WE), Blatt EB-64, Blatt EB-69**
- **KG. Lanzendorf, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66, HÜ/PA/LA/MB-60 (3 WE), Blatt LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66 (inkl. Martin), Blatt LA/PA-66 (Ranftler), Blatt LA/MB-61, LA-67, Blatt LA-68, Blatt HÜ/PA/LA/MB-60, Blatt LA/MB-61, Blatt LA/MB-61 (Melak), Blatt LA/MB-61 (Heric)**

- **KG. Paasdorf**, Blatt PA-72, PA-74 (Bahnlinie Paasdorf)
- **KG. Hüttendorf**, Blatt HÜ-50 (Würrer/Ettenauer), Blatt HÜ-49 (Gemeinde)
- **KG. Mistelbach**, Blatt MB-53, MB/LA-54, MB-55, MB-56, MB-47, MB-46, MB-45, MB-44C, MB-42B, MB-40, MB-41, MB-42, MB-19, MB-39, MB-38, MB-36, MB-37A, MB-35, MB-34, MB-33 (3 WE), Blatt MB-40, MB-41, Blatt MB-38, Blatt MB-53, Blatt MB/LA-54, Blatt MB/LA-54, Blatt MB-55, Blatt MB-33, Blatt MB-34, MB-36, Blatt MB-36, Blatt MB-19, MB-39, Blatt MB-45, MB-53, Blatt LA/MB/EB-62 (Arbö), Blatt MB-41 u. Blatt MB-40 (Kamptal)

Abgeändert und die Bebauungsvorschriften werden neu gefasst.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der 41. Änderung, am 22. 11. 2017 verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Frättingsdorf**, Blatt FR-3, FR-4 (Schodl)
- **KG. Siebenhirten**, Blatt SI-17 (Warosch)
- **KG. Eibesthal**, Blatt EI-26, EI-27 (Draxler)
- **KG. Kettlasbrunn**, Blatt KE-29 (Krammer), Blatt KE-31 (Bachmayer), Blatt KE-32F (Lagerhaus), Blatt KE-32D (Gemeinde)
- **KG. Ebendorf**, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, MB/EB-63, EB-64, EB-65, EB-69 (3 WE), Blatt EB-64, Blatt EB-69
- **KG. Lanzendorf**, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66, HÜ/PA/LA/MB-60 (3 WE), Blatt LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66 (inkl. Martin), Blatt LA/PA-66 (Ranftler), Blatt LA/MB-61, LA-67, Blatt LA-68, Blatt HÜ/PA/LA/MB-60, Blatt LA/MB-61, Blatt LA/MB-61 (Melak), Blatt LA/MB-61 (Heric)
- **KG. Paasdorf**, Blatt PA-72, PA-74 (Bahnlinie Paasdorf)
- **KG. Hüttendorf**, Blatt HÜ-50 (Würrer/Ettenauer), Blatt HÜ-49 (Gemeinde)
- **KG. Mistelbach**, Blatt MB-53, MB/LA-54, MB-55, MB-56, MB-47, MB-46, MB-45, MB-44C, MB-42B, MB-40, MB-41, MB-42, MB-19, MB-39, MB-38, MB-36, MB-37A, MB-35, MB-34, MB-33 (3 WE), Blatt MB-40, MB-41, Blatt MB-38, Blatt MB-53, Blatt MB/LA-54, Blatt MB/LA-54, Blatt MB-55, Blatt MB-33, Blatt MB-34, MB-36, Blatt MB-36, Blatt MB-19, MB-39, Blatt MB-45, MB-53, Blatt LA/MB/EB-62 (Arbö), Blatt MB-41 u. Blatt MB-40 (Kamptal)

bestehend, und auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu entnehmen.

§ 3

Die Plandarstellungen welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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

Der Bürgermeister

Dr. Alfred P O H L

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. ABSCHNITT:

Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 3 Bauplatzgröße

Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

offene Bebauungsweise 400 m²

Bei Fahngrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahne.

gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise 300 m²

geschlossene Bebauungsweise 250 m²

Altortgebiet, Bauplätze in den Widmungen „Bauland-Sondergebiet-Kellergasse“ oder „Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension“ 120 m²

Ausnahmen sind zulässig für Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen und dgl.

§ 4 Bauplatzbreite

Bei offener Bebauung (o) hat die Breite neu zu schaffender Bauplätze mindestens 15 m zu betragen. Bei einseitig offener (eo), gekuppelter (k) und geschlossener (g) Bebauung hat die geringste Breite 12 m zu betragen.

Im Altortgebiet und in den Widmungen „Bauland Sondergebiet Kellergasse“ oder „Bauland Sondergebiet Radfahrpension“ hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

§ 5 Bebauungstiefe und Bebauungsdichte

Entfällt

§ 6 Werbeanlagen im Bauland

Die Errichtung von Plakatwänden, Werbetafeln, Werbepylone im Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5 m² sind davon nicht berührt.

Im Wohn-Bauland ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Ausgenommen davon sind Hauswände im Erdgeschoß in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Zentrumszone. Hier dürfen dort ansässige Betriebe auf Bestandsdauer des Betriebes transluzente Werbeflächen (z.B. Mash-Planen) mit einer Fläche von max. 30 % der straßenseitigen Fassadenfläche montieren.“ Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen im Bereich der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront sind davon nicht berührt. Darüber hinaus ist bei allen Widmungskategorien im Bauland ein positives Gutachten eines Sachverständigen für Ortsbild erforderlich.

Die Errichtung von Roller-Boards u.d.gl. über 6 m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6 m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, i.d.F BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, öffentliche Infosysteme und öffentliche Verkehrsleitsysteme.

§ 7 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn- Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Nabenhöhe solcher Anlagen nicht höher als 4 m über die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

§ 8 Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen und Abstellplatz

Einfriedungen:

In Straßenzüge mit einem vorderen Bauwuch dürfen straßenseitige Einfriedungen höchstens 1,20 m hoch sein. Ausgenommen davon sind nur Einfriedungen zu Straßenzügen ohne Erschließungsfunktion (Weg anderer Art). Hier dürfen Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,80m errichtet werden.

Die Einfriedung zum Anrainer darf eine Höhe von maximal 1,80 m erreichen.

Die zur Erzielung der geschlossenen Bauweise erforderlichen Einfriedungen an oder gegen Straßenflucht- bzw. vordere Baufluchtlinien sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50m auszuführen. Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.

KFZ-Abstellplatz:

Bei Bauparzellen im Wohn-Bauland mit offener (o), einseitig offener (eo), oder gekuppelter (k) Bauweise ist außerhalb der Einfriedung, jedoch auf eigenem Grund, ein von der Straße aus erreichbarer KFZ-Abstellplatz mit einer Mindestlänge von 5 m zu schaffen. Die freie Fläche darf zur Straße hin nur dann eingefriedet werden, wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert öffnbar errichtet wird.

Mindestanzahl von KFZ- Abstellplätzen:

Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der § 63(1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F bzw. § 30(2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. :

e1) Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, oder wenn zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden, sind in der Widmung

Bauland – Kerngebiet 1,5 Stellplätze,

Bauland – Wohngebiet 2,0 Stellplätze

Bauland – Agrargebiet 2,0 Stellplätze bzw.

bei Gebieten mit dem Zusatz „Altortgebiet 1,0 Stellplätze

pro neuer Wohneinheit für Personenkraftwagen zu errichten.

e2) Bei Errichtung / Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Zu- / Umbau im untergeordneten Verhältnis zur Kubatur des Bestandsgebäudes kann ebenfalls der Faktor 1,0 herangezogen werden.

e3) Für Wohngebäude ab 4 Wohneinheiten gilt zusätzlich:

Bei fußläufiger Entfernung des Hauseinganges / Stiege von weniger als 500 m zur nächsten Schnellbahnhaltestelle, für Wohnungen unter 60 m² Nutzfläche und im Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz „Zentrumszone“ kann der Faktor um jeweils 0,25 bis zum Mindestfaktor von 1,0 abgemindert werden.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Ein- und Ausfahrten:

In der Widmung Bauland-Kerngebiet und im Altortgebiet ist, ausgenommen zur Schaffung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, nur eine PKW-Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) pro Liegenschaft mit einer max. Breite von 6,0m zulässig. In allen anderen Widmungen dürfen zwei Grundstückszufahrten nur dann errichtet werden, wenn keine öffentlichen KFZ-Stellplätze verloren gehen.

Ausgenommen davon sind Betriebszufahrten und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Objekten auf Bestandsdauer der Betriebe.

§ 9 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Altortgebiete:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und die §§ 3 und 4 entfallen.

(2) Schutzzone Hühnerberg - Kettlasbrunn:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch folgende Regelungen ergänzt:

Die Mindestgröße des Bauplatzes beträgt: 120 m²

Die Bauplatzbreite darf bei jeder Bauungsweise bis auf 8 m herabgesetzt werden.

Der Seitenabstand eines Gebäudes von der Grundgrenze darf bis auf 1,40 m herabgesetzt werden. In der Sonderform der offenen Bebauung kann an der zweiten parallel dazu liegenden Grundgrenze angebaut werden.

Der Abstand der 2 parallelen Dachtraufen eines Satteldaches darf die tatsächliche oder sichtbar gemachte Gebäudebreite nur um höchstens 36 cm überragen.

Die Höhe eines Gebäudesockels gemessen an der Fassade darf maximal 80 cm betragen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann. Das Längenverhältnis Höhe zu Dachfläche muss 2:3 ergeben, das entspricht einem Neigungswinkel von ca. 42°. Die Walmflächen sind geringfügig steiler auszuführen.

(3) Schutzzone Kellerzeile - Hörsdorf:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch die Regelungen des § 9 Abs.2 Zif. 1 bis 6 ergänzt.

(4) Landschaftsbild:

Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen. Um die in der Schutzzone erforderliche Sockelhöhe in ungünstigen Fällen besser erreichen zu können, darf die Geländeregulierung dazu herangezogen werden.

(5) Bauland-Sondergebiet–Kellergasse, Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension

Durch Neu- und Umbauten darf das äußere Erscheinungsbild einer Kellergasse nicht verändert werden. Ein Gebäude darf nur aus einem Erdgeschoß und einem ausgebautem Obergeschoß bestehen.

Die straßenseitigen Fenster dürfen eine Größe von 60/80cm und die straßenseitige Eingangstür eine Größe von 160/200 nicht überschreiten.

Dachgaupen dürfen mit Ausnahme der straßenabgewandten Seite eine Größe von 0,50m² nicht übersteigen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann.

(6) Gebäudehöhe für die Widmung Bauland – Sondergebiet – Krankenhaus (KG. Mistelbach):

Die maximale Gebäudehöhe oder die festgelegte absolute Höhe ü. A. darf höchstens um 3,5 m mit Bauteilen wie z.B. Aufzüge, Stiegenhäuser, Solaranlagen etc. überragt werden.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 10

Der § 9 (4) dieser Verordnung gelten auch für Vorhaben im Grünland, ausgenommen im Kleingartengebiet.

§ 11 Bauklasse

Für alle Bauten im Grünland gelten die Bauklasse I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung, sofern der Charakter eines geplanten Bauwerkes nicht eine andere Bebauungshöhe erforderlich macht.

III. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Betriebsgebiet

§ 12 Der § 9 (4) dieser Verordnung gilt auch für Vorhaben im Betriebsgebiet.

§ 13 Bauliche Anlagen wie Werbepylone dürfen samt Konstruktion nicht höher als 8 m über der im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein und eine Werbefläche pro Seite von 25 m² nicht überschreiten.

IV. ABSCHNITT

§ 14 zusätzliche Bebauungsbestimmungen für den im Plan speziell abgegrenzten Bereich „Försterweg“, „Elisabethweg“ und „Venusallee“

Zur Sicherung des Wasserrückhaltes auf Eigengrund ist ein Retentionsvolumen von 12 Liter pro m² Bauplatzgröße sicherzustellen.

V. ABSCHNITT Freiflächen

Die **Freifläche F 1 in der KG. Frättingsdorf** ist mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Die **Freifläche F 2 in der KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Die **Freifläche F 1 in der KG. Eibesthal** dient dem Schutze der darunter bestehenden Keller und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die **Freifläche F 1 in der KG. Kettlasbrunn** dient dem Verbot der Errichtung einer Versickerungsanlage.

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Wien, am 22. 11. 2017
g : Änderungsanlass 41. Änderung-BBPL

Betrifft: Stadtgemeinde Mistelbach
41. Änderung des Bebauungsplanes

ÄNDERUNGSANLASS

Die Stadtgemeinde Mistelbach hat beschlossen, den Bebauungsplan abzuändern und die Bebauungsvorschriften neu zu fassen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Frättingsdorf**, Blatt FR-3, FR-4 (Schodl)
- **KG. Siebenhirten**, Blatt SI-17 (Warosch)
- **KG. Eibesthal**, Blatt EI-26, EI-27 (Draxler)
- **KG. Kettlasbrunn**, Blatt KE-29 (Krammer), Blatt KE-31 (Bachmayer), Blatt KE-32F (Lagerhaus), Blatt KE-32D (Gemeinde)
- **KG. Ebendorf**, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, MB/EB-63, EB-64, EB-65, EB-69 (3 WE), Blatt EB-64, Blatt EB-69
- **KG. Lanzendorf**, Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66, HÜ/PA/LA/MB-60 (3 WE), Blatt LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66 (inkl. Martin), Blatt LA/PA-66 (Ranftler), Blatt LA/MB-61, LA-67, Blatt LA-68, Blatt HÜ/PA/LA/MB-60, Blatt LA/MB-61, Blatt LA/MB-61 (Melak), Blatt LA/MB-61 (Heric)
- **KG. Paasdorf**, Blatt PA-72, PA-74 (Bahnlinie Paasdorf)
- **KG. Hüttendorf**, Blatt HÜ-50 (Würrer/Ettenauer), Blatt HÜ-49 (Gemeinde)
- **KG. Mistelbach**, Blatt MB-53, MB/LA-54, MB-55, MB-56, MB-47, MB-46, MB-45, MB-44C, MB-42B, MB-40, MB-41, MB-42, MB-19, MB-39, MB-38, MB-36, MB-37A, MB-35, MB-34, MB-33 (3 WE), Blatt MB-40, MB-41, Blatt MB-38, Blatt MB-53, Blatt MB/LA-54, Blatt MB/LA-54, Blatt MB-55, Blatt MB-33, Blatt MB-34, MB-36, Blatt MB-36, Blatt MB-19, MB-39, Blatt MB-45, MB-53, Blatt LA/MB/EB-62 (Arbö), Blatt MB-41 u. Blatt MB-40 (Kamptal)

des Bebauungsplanes, 41. Änderung vom 22. 11. 2017.

**1.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Gewässer, in Grünland – Land- und Forstwirtschaft und in Bauland – Agrargebiet, sowie Änderung von Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone Nr. 1 in Bauland – Agrargebiet;
Ausweisung einer Freifläche Nr. 2, Streichung der vorderen Baufluchtlinie und Streichung des Weges der anderen Art
KG. Frättingsdorf (Äpkt. 1.1 Fwpl Blatt 1) (Schodl)
Blatt FR-3, FR-4**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Aufgrund des Wegfalls der öffentlichen Verkehrsfläche wird einerseits der Weg der anderen Art und auch die vordere Baufluchtlinie ersatzlos gestrichen.

Dafür wird eine Freifläche mit der Nr. 2 ausgewiesen, die zur Pflege des Gerinnes festgelegt wird. Diese Freifläche wird auch in der Verordnung entsprechend aufgenommen, wo folgendes verordnet wird:

Die **Freifläche F 2 in der KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

3.1 Teilweise Streichung des Weges der anderen Art
KG. Siebenhirten,
Blatt SI-17 (Warosch)

Die Grundeigentümer der Grundstücke .49 und .50 am Josefsweg beabsichtigen ein eingeschößiges Haus zu bauen. Die beiden Grundstücke .49 und .50 am Josefsweg liegen zwar im Bauland und sind mit der benötigten Infrastruktur für einen Bauplatz wie Wasser, Kanal und Ortsbeleuchtung aufgeschlossen, aber derzeit ist im Bebauungsplan ein Weg der anderen Art ausgewiesen, der nicht für eine Aufschließung herangezogen werden darf.

Das Grundstück war seit 1724 bebaut und der Hauseingang und die Zufahrt waren immer über den Josefsweg gegeben. Der vorhandene Zufahrtsweg ist ausreichend anzusehen (vgl. Abb. 1) und daher wird die Signatur des Weges der anderen Art ersatzlos für diese Zufahrt gestrichen.

Abb. 1



4.1 Änderung der Bebauungsdichte von 60% auf 80%

KG. Eibesthal;

Blatt EI-26, EI-27 (Draxler)

Die Familie Draxler bewirtschaftet in der KG Eibesthal eine größere landwirtschaftliche Fläche. Die landwirtschaftlichen Gebäude befinden sich allesamt im Hofverband "Unterort 86". Für das Grundstück ist teilweise die Widmung Bauland - Agrargebiet und teilweise Grünland - Land- und Forstwirtschaft festgelegt. Nun beabsichtigt der Grundeigentümer den Abbruch eines Stallgebäudes und die Neuerrichtung eines geringfügig vergrößerten Lagergebäudes. Dieses Lagergebäude befindet sich in jenem Grundstücksteil mit der Widmung Bauland – Agrargebiet, wo es notwendig ist, die Bebauungsdichte von 60 auf 80% zu erhöhen. Dies entspricht derzeit etwa dem Naturstand, sodass Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht erkennbar sind, da der derzeitige Bestand schon annähernd diese Bebauungsdichte erreicht.

**5.1 Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Bauland – Agrargebiet – Hintaus;
Anpassung der vorderen Baufluchtlinie, Festlegung von Bebauungsbestimmungen
KG. Kettlasbrunn (Äpkt. 5.1 Fwpl Blatt 7) (Krammer)
Blatt KE-29**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Für den neu ausgewiesenen Bereich Bauland – Agrargebiet – Hintaus wird die offene Bauweise, 40 % Bebauungsdichte und die Bauklasse I festgelegt. Bei den Parzellen 46 und 47/1 wird die vordere Baufluchtlinie an den Baubestand angepasst.

5.2 Änderung der Baufluchtlinien
KG. Kettlasbrunn
Blatt KE-31 (Bachmayer)

Frau Bachmayer und Herr Österreicher beabsichtigen, das Grundstück 4295/5, KG Kettlasbrunn von der Gemeinde zu erwerben.

Eine mögliche Verbauung wurde mit den voraussichtlichen Käufern diskutiert. Defacto würde eine Verbauung des Grundstückes mit den jetzigen Vorschriften bedeuten, dass ein nutzbarer Garten nicht mehr gegeben ist.

Daher wird entlang der Veltlinerstraße eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 1m entlang der Straßenfluchtlinie mit Anbauverpflichtung festzulegen. Bei der südlich gelegenen Baufluchtlinie wird die Anbauverpflichtung ersatzlos gestrichen. Dadurch entsteht eine verbaubare Liegenschaft, welche nach Süden ausgerichtet ist. Lediglich entlang der Neustiftgasse wird die geschlossene Verbauung nicht bis zur Kreuzung fortgesetzt. Dies ist jetzt auch nicht gegeben (war auch mit der Tankstelle nicht gegeben) und ergibt auch bessere Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich.

5.3 Streichung des Ein- und Ausfahrtsverbotes
KG. Kettlasbrunn
Blatt KE-32F (Lagerhaus)

Im Rahmen des Widmungsverfahrens für den sogenannten 6. Strahl als direkter Anschluss vom Kreisverkehr zum interkommunalen Betriebsgebiet wurde beidseitig für diesen Bereich ein Ausfahrtsverbot festgelegt. Grund dafür war, dass die Straßenplanung noch nicht in die Wege geleitet war und daher Auswirkungen bei einer möglichen Ausfahrt in Bezug auf das angrenzende Gelände nicht beurteilt werden konnte.

Nun ist die Planung des Kreisverkehrs samt dem 6. Strahl abgeschlossen. Dieser Straßenzug soll im Frühjahr 2018 errichtet und in Betrieb genommen werden. Das Lagerhaus plant auf ihrem Grundstück im südlichen Anschluss an das schon bestehende Betriebsgebäude eine Tankstelle zu errichten. Daher wird das Ein- u. Ausfahrtsverbot für die Zu- Abfahrt entsprechend aufgehoben.

5.4 Streichung des Ein- und Ausfahrtsverbotes
KG. Kettlasbrunn
Blatt KE-32D (Gemeinde)

Bei dem bestehenden Betrieb im Wirtschaftspark wird bei der bereits genehmigten Ein- u, Ausfahrt (vgl. Abb. 2) ebenfalls das Ein- und Ausfahrtsverbot ersatzlos gestrichen.

Abb. 2



**6.1 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück
KG. Ebendorf (Äpkt. 6.1 Fwpl Blatt 6)
Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, MB/EB-63, EB-64, EB-65, EB-69**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

6.2 Änderung der vorderen Baufluchtlinie, Änderung der Bebauungsbestimmungen
KG. Ebendorf
Blatt EB-64

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist eine Änderung der Bebauungsweise und die Anpassung der Baufluchtlinie an den tatsächlichen Baubestand notwendig.

6.3 Änderung der vorderen Baufluchtlinie, Änderung der Bebauungsbestimmungen
KG. Ebendorf
Blatt EB-69

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist eine Änderung der Bebauungsweise von offen auf offen oder gekuppelt und die Anpassung der Baufluchtlinie in einem gleichmäßigen Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie sinnvoll.

7.1 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück
KG. Lanzendorf (Äpkt. 7.1 Fwpl Blatt 6)
Blatt LA/MB/EB-62, LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66, HÜ/PA/LA/MB-60

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

7.2 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Agrargebiet
KG. Lanzendorf (Äpkt. 7.2 Fwpl Blatt 6) (inkl. Martin)
Blatt LA-68, LA/MB-61, LA-67, LA/PA-66

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

**7.3 Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland – Agrargebiet;
Änderung der Bebauungsdichte von 40% auf 60%, Änderung der Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf (Äpkt. 7.3 Fwpl Blatt 6) (Ranftler)
Blatt LA/PA-66**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Der Grundeigentümer beabsichtigt den im Südostteil des Grundstückes befindlichen Schauraumes zu erweitern. Ein Teil des bestehenden Gebäudes ragt schon jetzt in den vorderen Bauwich, somit kann auch die vordere Baufluchtlinie entsprechend dem bestehendem Gebäude verlaufend dem Bestand angeordnet werden.

Die Bebauungsdichte wird von 40% auf 60% erhöht. In den geschlossenen Ortsbereichen in den einzelnen KG's ist überwiegend in der Widmung Bauland – Agrargebiet eine Bebauungsdichte von 60% festgelegt. Durch diese Maßnahme wird die Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes gefördert.

7.4 Änderung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf
Blatt LA/MB-61, LA-67

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist eine Änderung der vorderen Baufluchtlinie mit einer Anbauverpflichtung in eine ohne Anbauverpflichtung erfolgt, um eine größere Flexibilität bei der Errichtung von Zu- und Anbauten zu erhalten.

7.5 Änderung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf
Blatt LA-68

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist eine Änderung der vorderen Baufluchtlinie von einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie auf einen Abstand von 3 m erfolgt, um in diesem Straßenzug einen gleichen vorderen Bauwuch zu erreichen und dass keine Gebäude vordere Baufluchtlinien überragen.

7.6 Änderung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf
Blatt HÜ/PA/LA/MB-60

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist bei den Parzellen 230, 226 u. .324 eine Änderung der vorderen Baufluchtlinie von einem Abstand von 14 m zur Straßenfluchtlinie auf einen Abstand von 6 m erfolgt, um in diesem Straßenzug einen gleichen vorderen Bauwuch zu erreichen und dass keine Gebäude vordere Baufluchtlinien überragen. Denn dieser Rücksprung ist offensichtlich bei einer früheren Planung erfolgt, jedoch ist offensichtlich diese Änderung nicht durchgeführt worden und daher wird dieser Fehler jetzt berichtigt.

7.7 Änderung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf
Blatt LA/MB-61

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist bei den Parzellen 141/1 u. 141/2 eine Änderung der vorderen Baufluchtlinie von einem Abstand von 14 bzw. 20 m zur Straßenfluchtlinie auf einen Abstand von 6 m erfolgt, um einen gleichen vorderen Bauwuch zu erreichen und dass die noch unbebauten Bauplätze besser ausgenutzt werden können.

7.8 Änderung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Lanzendorf
Blatt LA/MB-61 (Melak)

Das Wohnhaus in Lanzendorf, Lanzagassl 3 wurde im Jahr 1987 baubewilligt. Damals wurde die vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 4m von der vorderen Straßenfluchtlinie im Zuge der Baubewilligung festgelegt, obwohl der Bebauungsplan anderes aussagte. Nun möchte die nächste Generation das Gebäude aufstocken. Der Bebauungsplan sieht jedoch immer noch eine Vorgartentiefe mit Anbauverpflichtung von 8 m vor.

Im Sinne einer besseren Innenverdichtung wird bei den Grundstücken Nr. .12, 1860/1, u. .133, KG Lanzendorf eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

7.7 Änderung der vorderen Baufluchtlinie und der Baublocktrennlinie
KG. Lanzendorf
Blatt LA/MB-61 (Heric)

Für die Grundstücke 92 und .110 sind unterschiedliche Bebauungsdichten und -weisen vorgeschrieben.

Die Baublocktrennlinie verläuft wesentlich südlicher auf der Parzelle 92, als auf der östlichen gelegenen Nachbarparzelle.

Um eine bessere Ausnutzung des Bauplatzes für den geplanten KFZ-Service-Betrieb mit KFZ-Verkaufplatz zu erreichen, wird die Baublocktrennlinie entsprechend der Nachbarliegenschaft in gerader Linie fortgesetzt.

Für die Eigentümer der Nachbarliegenschaft bedeutet dies, ein Nachteil in Hinblick auf die Belichtung/Beschattung deren Liegenschaft. Diese Situation ist jedoch bei vielen Liegenschaften im Gemeindegebiet in gleicher Art gegeben.

Gleichzeitig wird die vordere Baufluchtlinie an den Baubestand angepasst und die Anbauverpflichtung in diesem Bereich aufgehoben.

**8.1 Änderung von öffentliche Verkehrsfläche – Bahn in Grünland - Ödland
KG. Paasdorf (Äpkt. 8.1 Fwpl Blatt 9) (Bahnlinie Paasdorf)
Blatt PA-72, PA-74**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

9.1 Änderung von öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet
Anpassung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Hüttendorf (Äpkt. 9.1 Fwpl Blatt 5) (Würrer/Ettenauer)
Blatt HÜ-50

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Aufgrund der geänderten Straßenfluchtlinie wird auch die vordere Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung geändert.

9.2 Änderung von öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet
Anpassung der vorderen Baufluchtlinie
KG. Hüttendorf (Äpkt. 9.2 Fwpl Blatt 5) (Gemeinde)
Blatt HÜ-49

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Aufgrund der geänderten Straßenfluchtlinie wird auch die vordere Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung geändert.

10.1 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück

KG. Mistelbach (Äpkt. 10.1 Fwpl Blatt 4, 6)

Blatt MB-53, MB/LA-54, MB-55, MB-56, MB-47, MB-46, MB-45, MB-44C, MB-42B, MB-40, MB-41, MB-42, MB-19, MB-39, MB-38, MB-36, MB-37A, MB-35, MB-34, MB-33

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

**10.2 Änderung von Bauland – Agrargebiet in Bauland – Wohngebiet
Änderung der vorderen Baufluchtlinie, Änderung der Bebauungsbestimmungen
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.2 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB-40, MB-41**

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Im Zuge der bereits erläuterten Flächenwidmungsplanänderung ist es auch notwendig die noch auf den Baubestand ausgerichteten Bebauungsbestimmungen auf die der umliegenden Parzellen in Dichte und Höhe anzupassen. Daher wird eine Bebauungsdichte von 40% und die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt. Auch die Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie, die mit der Straßenfluchtlinie gleichgesetzt ist, wird durch eine Anbaumöglichkeit ersetzt. Diese Bebauungsbestimmungen entsprechen der Zielsetzung durch die geänderte Flächenwidmung.

10.3 Änderung von Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone Nr. 6 in Bauland – Wohngebiet
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.3 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB-38

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes mit einer Bebauungsdichte von 50%, der offenen Bauweise und der Bauklasse I,II werden für diesen Teilbereich übernommen. Die vordere Baufluchtlinie war bereits festgelegt.

10.4 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Kerngebiet
Änderung der Baufluchtlinien
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.4 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB-53

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Gleichzeitig wird die vorderen Baufluchtlinie, die derzeit nur mit einer Anbaumöglichkeit an der B40 festgelegt ist durch eine Anbauverpflichtung ersetzt, da die Mehrzahl der Gebäude bereits so errichtet ist und ein Geschlossenheit erreicht werden soll. Eine hintere Baufluchtlinie wird im Bereich der neuen Widmungsgrenze ausgewiesen, um ein Abrücken von möglichen Hauptgebäuden zu den benachbarten Gärten zu erreichen. Diese Baufluchtlinie ist mit keinen Maßzahlen versehen, um bei möglichen Änderungen der Grundgrenzen keine falschn Bemaßungen anzugeben. Daher ist die genaue Lage dieser Baufluchtlinie im Anlaßfall entsprechend durch ein Messverfahren zu ermitteln.

10.5 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Kerngebiet
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.5 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB/LA-54

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

10.6 Änderung von Bauland – Sondergebiet - Schule in Bauland – Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche
Anpassung der vorderen Baufluchtlinien
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.6 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB/LA-54

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Im Zuge der veränderten Straßenfluchtlinie wird die vordere Baufluchtlinie wieder im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie angepasst. Alle übrigen Bebauungsbestimmungen bleiben unverändert.

10.7 Änderung von Bauland – Wohngebiet in Bauland – Sondergebiet - Rettung
KG. Mistelbach (Äpkt. 10.7 Fwpl Blatt 6)
Blatt MB-55

Um die Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu erhalten wird dieser Bereich auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

10.8 Änderung der Baublocktrennlinien Blatt MB-33

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich ist bei den Parzellen 3445/14 und 3445/18 die geschlossene Bauweise ausgewiesen, wobei die Hauptgebäude in der offenen Bauweise mit seitlichen Bauwischen errichtet sind. Daher werden die Baublocklinien entsprechend verlegt, sodass die benachbarten Bauweisebestimmungen mit einer Bauweise von 40%, der offenen od. gekuppelten Bauweise und der Bauklasse I,II gelten.

**10.9 Änderung der Bauflichtlinien und Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes
Blatt MB-34, MB-36**

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass die vorderen Bauflichtlinien nicht mit dem errichteten Baubestand übereinstimmen. Daher werden diese entsprechend angepasst. Entlang der L3062 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit festgelegt.

10.10 Änderung der Bebauungsbestimmungen Blatt MB-36

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass die offene Bauweise ausgewiesen ist, wobei zwei Hauptgebäude in der gekuppelten Bauweise errichtet sind. Daher wird die Bauweise auf offen od. gekuppelt geändert.

10.11 Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes Blatt MB-19, MB-39

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass die Parzellen entlang der Waisenhausstraße durch einen schmalen Grundstücksstreifen, der ebenfalls als Bauland gewidmet ist, von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt sind. Die Parzellen werden defacto vom Höhenweg her erschlossen. Daher wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Waisenhausstraße festgelegt.

10.12 Änderung der Baufluchtlinien und Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes Blatt MB-45, MB-53

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass bei den Grundstücken nördlich der Park & Ride Anlage die hintere Baufluchtlinie bei der Ausnutzung der bestehenden Bauplätze hinderlich ist. Diese wird daher ersatzlos gestrichen. Entlang der Widmung der Park & Ride Anlage wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus dem Grund festgelegt, dass keine Erschließung der Bauplätze von dieser Seite aus möglich ist.

Bei der Eckparzelle 546/2 werden die Baufluchtlinien so verändert, dass eine vernünftige Bebaubarkeit gewährleistet wird.

10.13 Änderung der Baufluchtlinie
Blatt LA/MB/EB-62 (Arbö)

Bei den gegenständlichen Grundstücken ist zu dem Weg der anderen Art zur Mistel hin eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 6 m zur Straßenfluchtlinie ausgewiesen. Um eine bessere Innenverdichtung zu erreichen und den Bauplatz besser ausnutzen zu können, geplant ist die Errichtung eines ARBÖ Standortes, wird die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

**10.14 Änderung der Baufluchtlinie
Blatt MB-41**

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass die vorderen Baufluchtlinien nicht mit dem errichteten Baubestand übereinstimmen. Daher werden die vorderen Baufluchtlinien mit der Straßenfluchtlinie gleichgesetzt und mit einer Anbaumöglichkeit ausgewiesen.

10.15 Änderung der Gebäudehöhe von Bauklasse II auf 9 m Blatt MB-40 (Kamptal)

Im Zuge der der Grundlagenforschung und der Analyse zur Festlegung der 3 Wohneinheiten wurden auch die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft. Im gegenständlichen Bereich hat sich gezeigt, dass im gegenständlichen Bereich eine Verdichtung vorgesehen ist. Außerdem sollen die vorgelagerten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen werden. Die landwirtschaftliche Struktur wird im gegenständlichen Bereich in der Franz Josef-Straße nicht mehr weiterverfolgt.

Aus diesem Blickpunkt steht der Umsetzung einer neuen Wohnhausanlage in zentrumsnähe nichts entgegen. Anstelle der ursprünglich angedachten 50 Wohneinheiten sollen nur mehr 35 Wohneinheiten errichtet werden. Dafür wurde beim Gestaltungsbeirat des Amtes der NÖ Landesregierung bereits ein Projekt eingereicht und begutachtet. Aufgrund der Festlegung der Bauklasse II im Bebauungsplan und des natürlichen Gefälles des Geländes müssen die beiden geplanten Gebäude abgesenkt werden, was wiederum wirtschaftliche Auswirkungen hat und daher wird anstelle der Bauklasse II die maximale Gebäudehöhe von 9 m festgelegt.

Herr Hofrat Ludwig hat daher im Rahmen des Gestaltungsbeirates ersucht, anstelle von Gebäudeklasse II, eine Gebäudehöhe von 9m festzulegen.

Aus bau- und raumordnungstechnischer Sicht macht es keinen wesentlichen Unterschied, ob die Gebäudehöhe um einen Meter höher ist. Beim vorliegenden Projekt ist an der Nordseite im Bereich der derzeitigen Wohnverbauung genügend Platz, dass der Schattenwurf keine negativen Auswirkungen birgt.

- **Neufassung der Bebauungsvorschriften**

Im Juli 2017 ist eine Novelle der NÖ Bauordnung in Kraft getreten. Diese Novelle sieht Änderungen bei der Beurteilung der Höhen von Bauwerken (Bezugsniveau) vor. Das Bauamt hat daraufhin die Bebauungsvorschriften noch einmal überarbeitet und die neuen Begrifflichkeiten eingearbeitet. Die Bebauungsvorschriften wurden im Februar bereits einmal mit Dr. Bräuer vorbesprochen. Die Bebauungsvorschriften wurden im Hinblick auf eine Neuregelung der Stellplätze, der Einfriedungen und der Retention geändert.

Die Bebauungsvorschriften lauten daher wie folgt:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. ABSCHNITT:

Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 3 Bauplatzgröße

Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

offene Bauungsweise 400 m²

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahne.

gekuppelte oder einseitig offene Bauungsweise 300 m²

geschlossene Bauungsweise 250 m²

Altortgebiet, Bauplätze in den Widmungen „Bauland-Sondergebiet-Kellergasse“ oder „Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension“ 120 m²

Ausnahmen sind zulässig für Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen und dgl.

§ 4 Bauplatzbreite

Bei offener Bauung (o) hat die Breite neu zu schaffender Bauplätze mindestens 15 m zu betragen. Bei einseitig offener (eo), gekuppelter (k) und geschlossener (g) Bauung hat die geringste Breite 12 m zu betragen.

Im Altortgebiet und in den Widmungen „Bauland Sondergebiet Kellergasse“ oder „Bauland Sondergebiet Radfahrpension“ hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

§ 5 Bauungstiefe und Bauungsdichte

Entfällt

§ 6 Werbeanlagen im Bauland

Die Errichtung von Plakatwänden, Werbetafeln, Werbepylone im Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5 m² sind davon nicht berührt.

Im Wohn-Bauland ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Ausgenommen davon sind Hauswände im Erdgeschoß in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Zentrumszone. Hier dürfen dort ansässige Betriebe auf Bestandsdauer des Betriebes transluzente Werbeflächen (z.B. Mash-Planen) mit einer Fläche von max. 30 % der straßenseitigen Fassadenfläche montieren.“ Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen im Bereich der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront sind davon nicht berührt. Darüber hinaus ist bei allen Widmungskategorien im Bauland ein positives Gutachten eines Sachverständigen für Ortsbild erforderlich.

Die Errichtung von Roller-Boards u.d.gl. über 6 m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6 m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, i.d.F BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, öffentliche Infosysteme und öffentliche Verkehrsleitsysteme.

§ 7 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn- Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Nabenhöhe solcher Anlagen nicht höher als 4 m über die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

§ 8 Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen und Abstellplatz

Einfriedungen:

In Straßenzüge mit einem vorderen Bauwich dürfen straßenseitige Einfriedungen höchstens 1,20 m hoch sein. Ausgenommen davon sind nur Einfriedungen zu Straßenzügen ohne Erschließungsfunktion (Weg anderer Art). Hier dürfen Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,80m errichtet werden.

Die Einfriedung zum Anrainer darf eine Höhe von maximal 1,80 m erreichen.

Die zur Erzielung der geschlossenen Bauungsweise erforderlichen Einfriedungen an oder gegen Straßenflucht- bzw. vordere Baufluchtlinien sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50m auszuführen. Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.

KFZ-Abstellplatz:

Bei Bauparzellen im Wohn-Bauland mit offener (o), einseitig offener (eo), oder gekuppelter (k) Bebauungsweise ist außerhalb der Einfriedung, jedoch auf eigenem Grund, ein von der Straße aus erreichbarer KFZ-Abstellplatz mit einer Mindestlänge von 5 m zu schaffen. Die freie Fläche darf zur Straße hin nur dann eingefriedet werden, wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird.

Mindestanzahl von KFZ- Abstellplätzen:

Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der § 63(1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F bzw. § 30(2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. :

e1) Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, oder wenn zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden, sind in der Widmung

Bauland – Kerngebiet 1,5 Stellplätze,

Bauland – Wohngebiet 2,0 Stellplätze

Bauland – Agrargebiet 2,0 Stellplätze bzw.

bei Gebieten mit dem Zusatz „Altortgebiet 1,0 Stellplätze

pro neuer Wohneinheit für Personenkraftwagen zu errichten.

e2) Bei Errichtung / Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Zu- / Umbau im untergeordneten Verhältnis zur Kubatur des Bestandsgebäudes kann ebenfalls der Faktor 1,0 herangezogen werden.

e3) Für Wohngebäude ab 4 Wohneinheiten gilt zusätzlich:

Bei fußläufiger Entfernung des Hauseinganges / Stiege von weniger als 500 m zur nächsten Schnellbahnhaltestelle, für Wohnungen unter 60 m² Nutzfläche und im Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz „Zentrumszone“ kann der Faktor um jeweils 0,25 bis zum Mindestfaktor von 1,0 abgemindert werden.

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Ein- und Ausfahrten:

In der Widmung Bauland-Kerngebiet und im Altortgebiet ist, ausgenommen zur Schaffung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen, nur eine PKW-Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) pro Liegenschaft mit einer max. Breite von 6,0m zulässig. In allen anderen Widmungen dürfen zwei Grundstückszufahrten nur dann errichtet werden, wenn keine öffentlichen KFZ-Stellplätze verloren gehen.

Ausgenommen davon sind Betriebszufahrten und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Objekten auf Bestandsdauer der Betriebe.

§ 9 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Altortgebiete:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und die §§ 3 und 4 entfallen.

(2) Schutzzone Hühnerberg - Kettlasbrunn:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch folgende Regelungen ergänzt:

Die Mindestgröße des Bauplatzes beträgt: 120 m²

Die Bauplatzbreite darf bei jeder Bebauungsweise bis auf 8 m herabgesetzt werden.

Der Seitenabstand eines Gebäudes von der Grundgrenze darf bis auf 1,40 m herabgesetzt werden. In der Sonderform der offenen Bebauung kann an der zweiten parallel dazu liegenden Grundgrenze angebaut werden.

Der Abstand der 2 parallelen Dachtraufen eines Satteldaches darf die tatsächliche oder sichtbar gemachte Gebäudebreite nur um höchstens 36 cm überragen.

Die Höhe eines Gebäudesockels gemessen an der Fassade darf maximal 80 cm betragen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann. Das Längenverhältnis Höhe zu Dachfläche muss 2:3 ergeben, das entspricht einem Neigungswinkel von ca. 42°. Die Walmflächen sind geringfügig steiler auszuführen.

(3) Schutzzone Kellerzeile - Hörsersdorf:

Es gelten die §§ 5 und 8 unverändert weiter und werden durch die Regelungen des § 9 Abs.2 Zif. 1 bis 6 ergänzt.

(4) Landschaftsbild:

Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen. Um die in der Schutzzone erforderliche Sockelhöhe in ungünstigen Fällen besser erreichen zu können, darf die Geländeregulierung dazu herangezogen werden.

(5) Bauland-Sondergebiet–Kellergasse, Bauland-Sondergebiet-Radfahrpension

Durch Neu- und Umbauten darf das äußere Erscheinungsbild einer Kellergasse nicht verändert werden. Ein Gebäude darf nur aus einem Erdgeschoß und einem ausgebautem Obergeschoß bestehen.

Die straßenseitigen Fenster dürfen eine Größe von 60/80cm und die straßenseitige Eingangstür eine Größe von 160/200 nicht überschreiten.

Dachgaupen dürfen mit Ausnahme der straßenabgewandten Seite eine Größe von 0,50m² nicht übersteigen.

Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann.

(6) Gebäudehöhe für die Widmung Bauland – Sondergebiet – Krankenhaus (KG. Mistelbach):

Die maximale Gebäudehöhe oder die festgelegte absolute Höhe ü. A. darf höchstens um 3,5 m mit Bauteilen wie z.B. Aufzüge, Stiegenhäuser, Solaranlagen etc. überragt werden.

II. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 10

Der § 9 (4) dieser Verordnung gelten auch für Vorhaben im Grünland, ausgenommen im Kleingartengebiet.

§ 11 Bauklasse

Für alle Bauten im Grünland gelten die Bauklasse I oder II mit den zutreffenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung, sofern der Charakter eines geplanten Bauwerkes nicht eine andere Bebauungshöhe erforderlich macht.

III. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für das Betriebsgebiet

§ 12 Der § 9 (4) dieser Verordnung gilt auch für Vorhaben im Betriebsgebiet.

§ 13 Bauliche Anlagen wie Werbepylone dürfen samt Konstruktion nicht höher als 8 m über der im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein und eine Werbefläche pro Seite von 25 m² nicht überschreiten.

IV. ABSCHNITT

§ 14 zusätzliche Bebauungsbestimmungen für den im Plan speziell abgegrenzten Bereich „Försterweg“, „Elisabethweg“ und „Venusallee“

Zur Sicherung des Wasserrückhaltes auf Eigengrund ist ein Retentionsvolumen von 12 Liter pro m² Bauplatzgröße sicherzustellen.

V. ABSCHNITT Freiflächen

Die **Freifläche F 1 in der KG. Frättingsdorf** ist mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Die **Freifläche F 2 in der KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

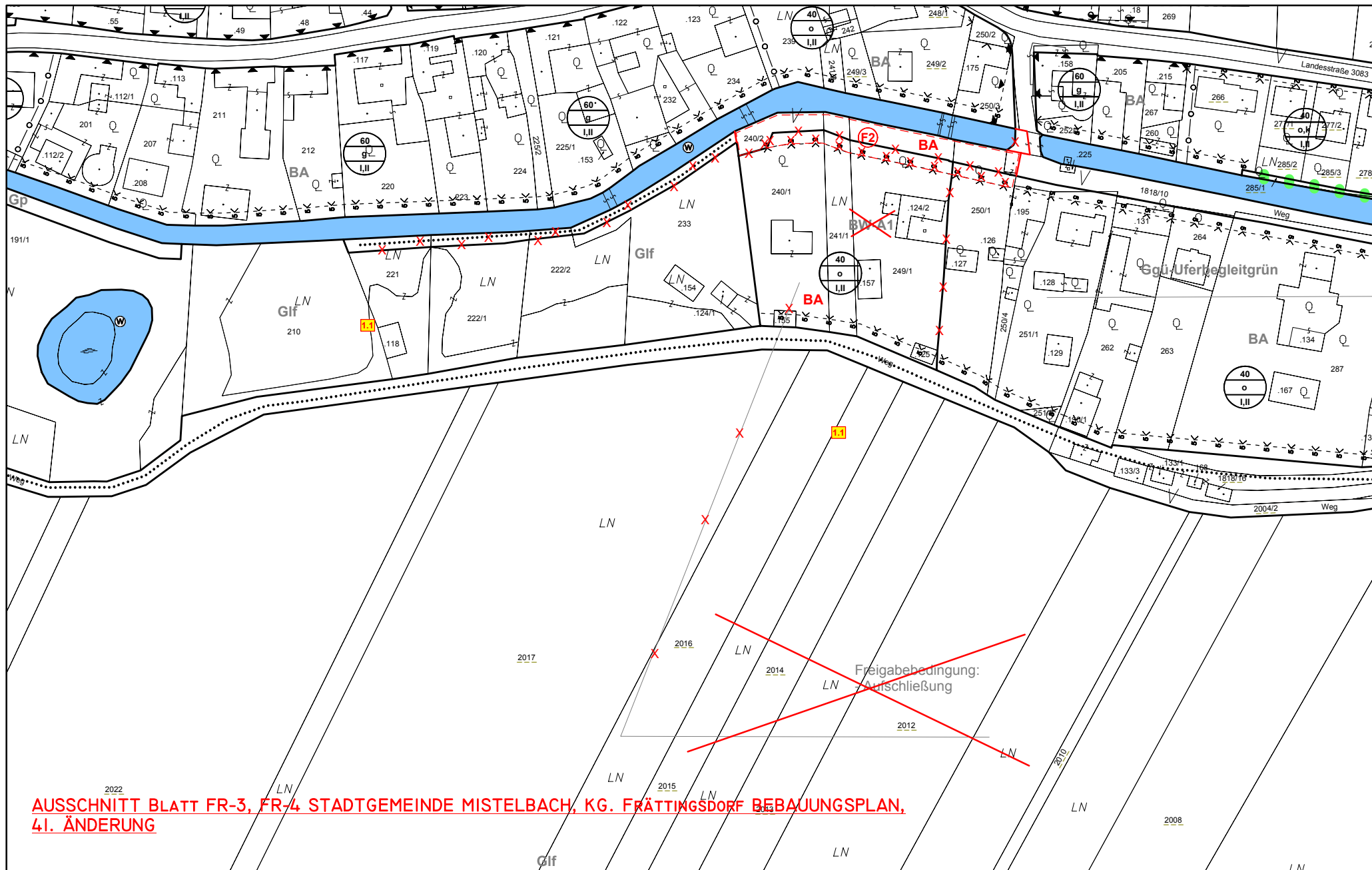
Die **Freifläche F 1 in der KG. Eibesthal** dient dem Schutze der darunter bestehenden Keller und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die **Freifläche F 1 in der KG. Kettlasbrunn** dient dem Verbot der Errichtung einer Versickerungsanlage.

Im Namen der Stadtgemeinde Mistelbach ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8
Tel:01/86 58 455 und Fax:01/86 75 898
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

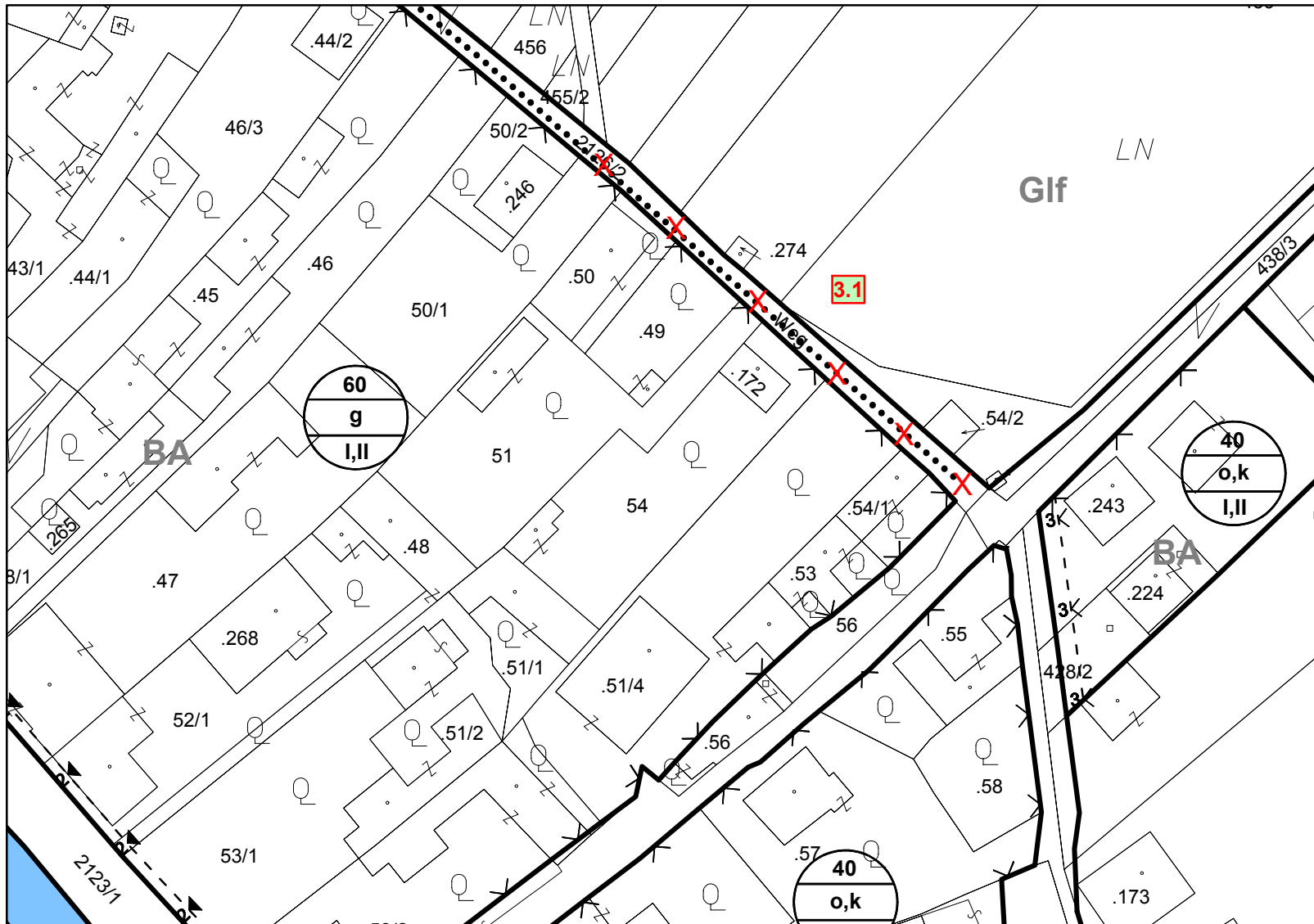


**AUSCHNITT BLATT FR-3, FR-4 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. FRÄTTINGSDORF BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:2.000

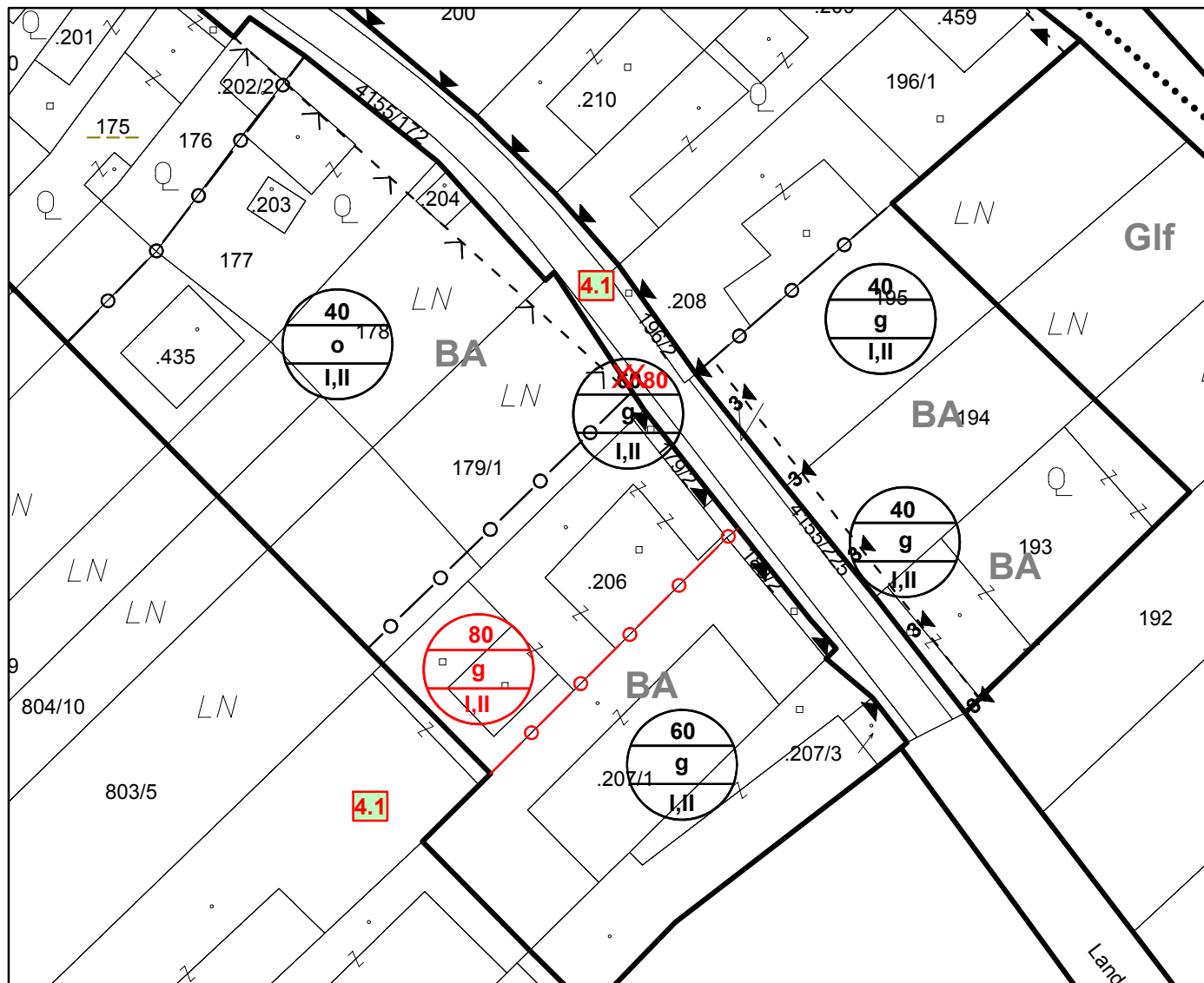
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



**AUSSCHNITT BLATT SI-17 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. SIEBENHIRTEN BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

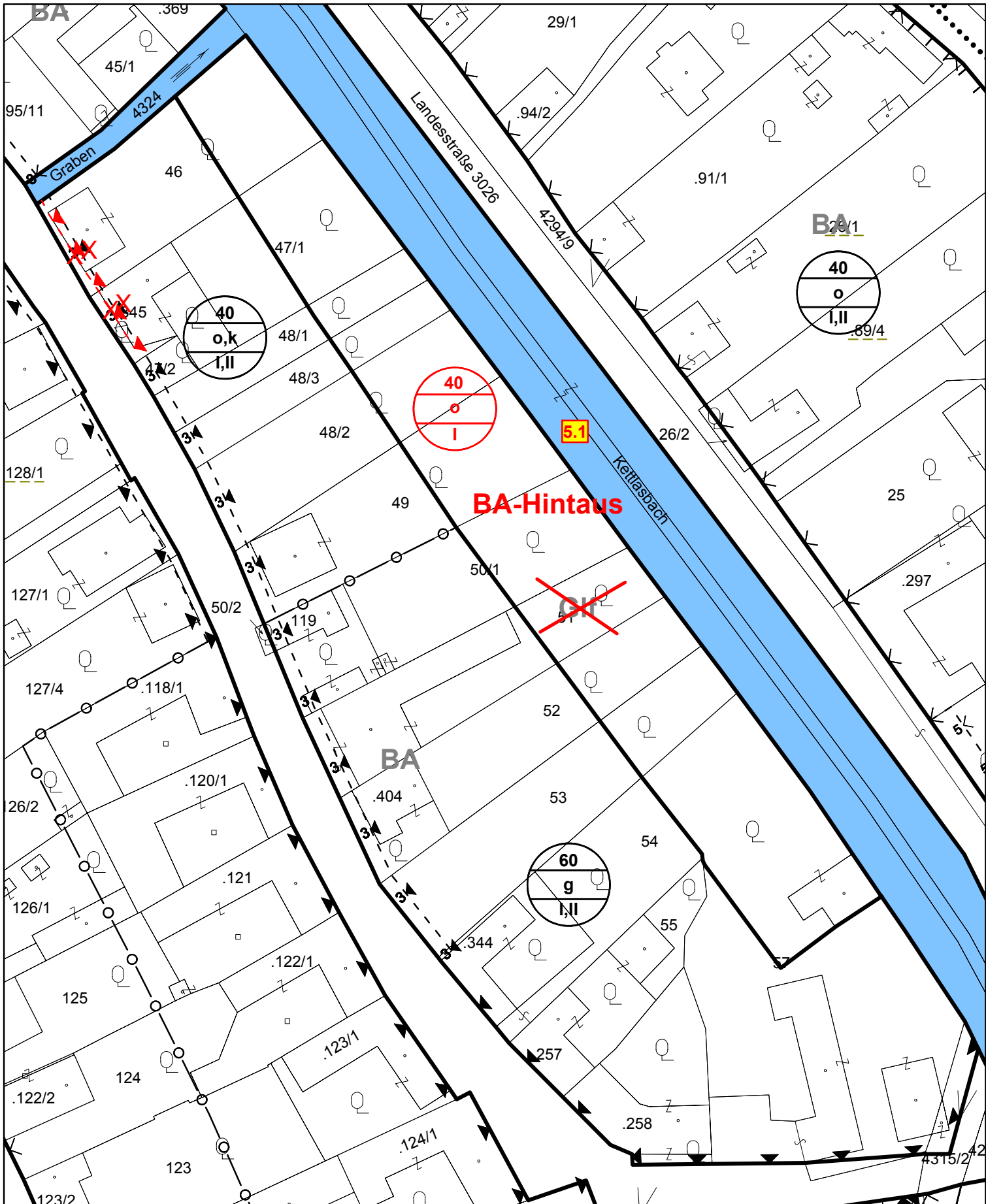


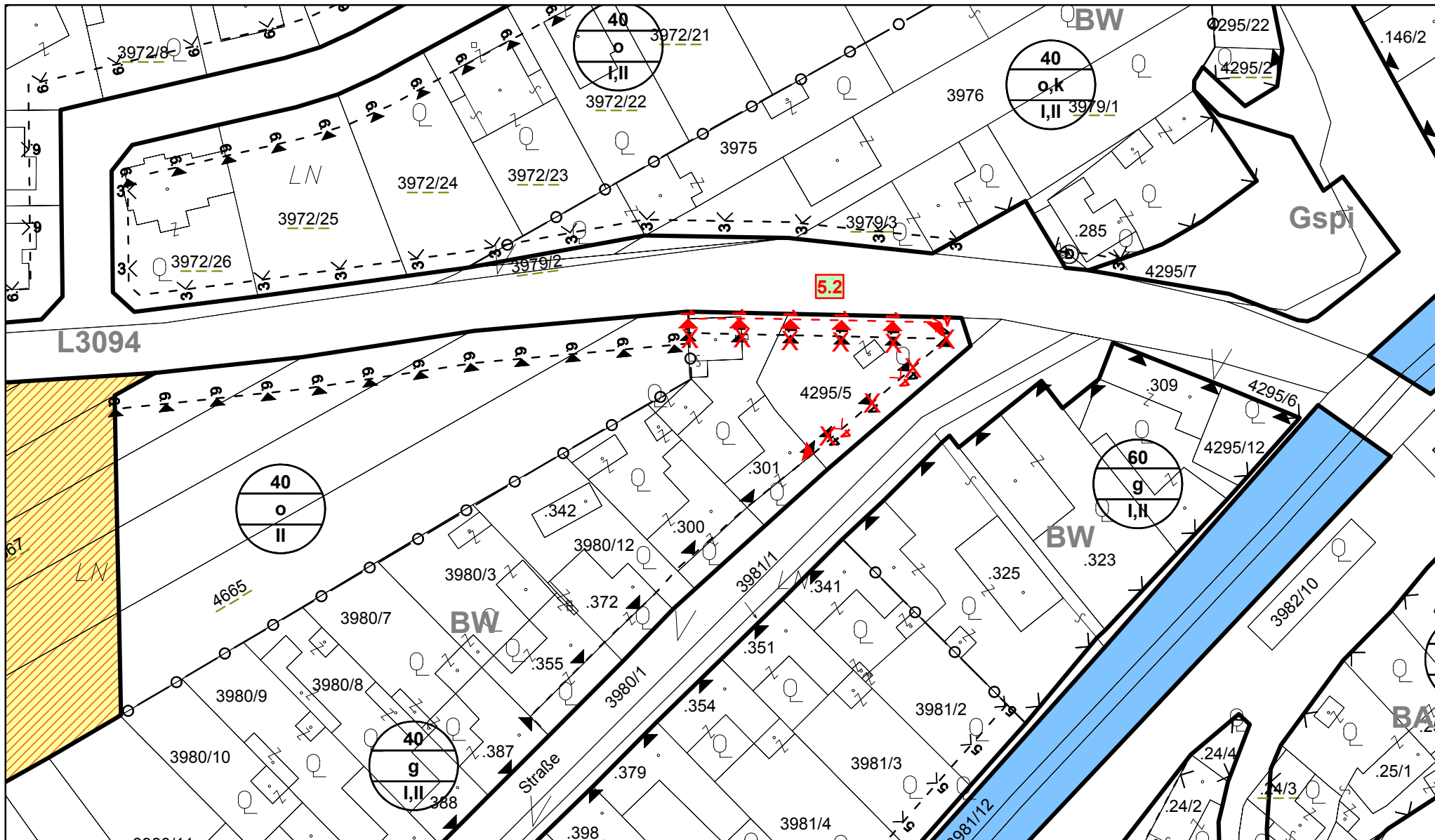
**AUSSCHNITT BLATT EI-26, EI-27 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. EIBESTHAL BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

**AUSSCHNITT BLATT KE-29 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. KETTLASBRUNN BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**



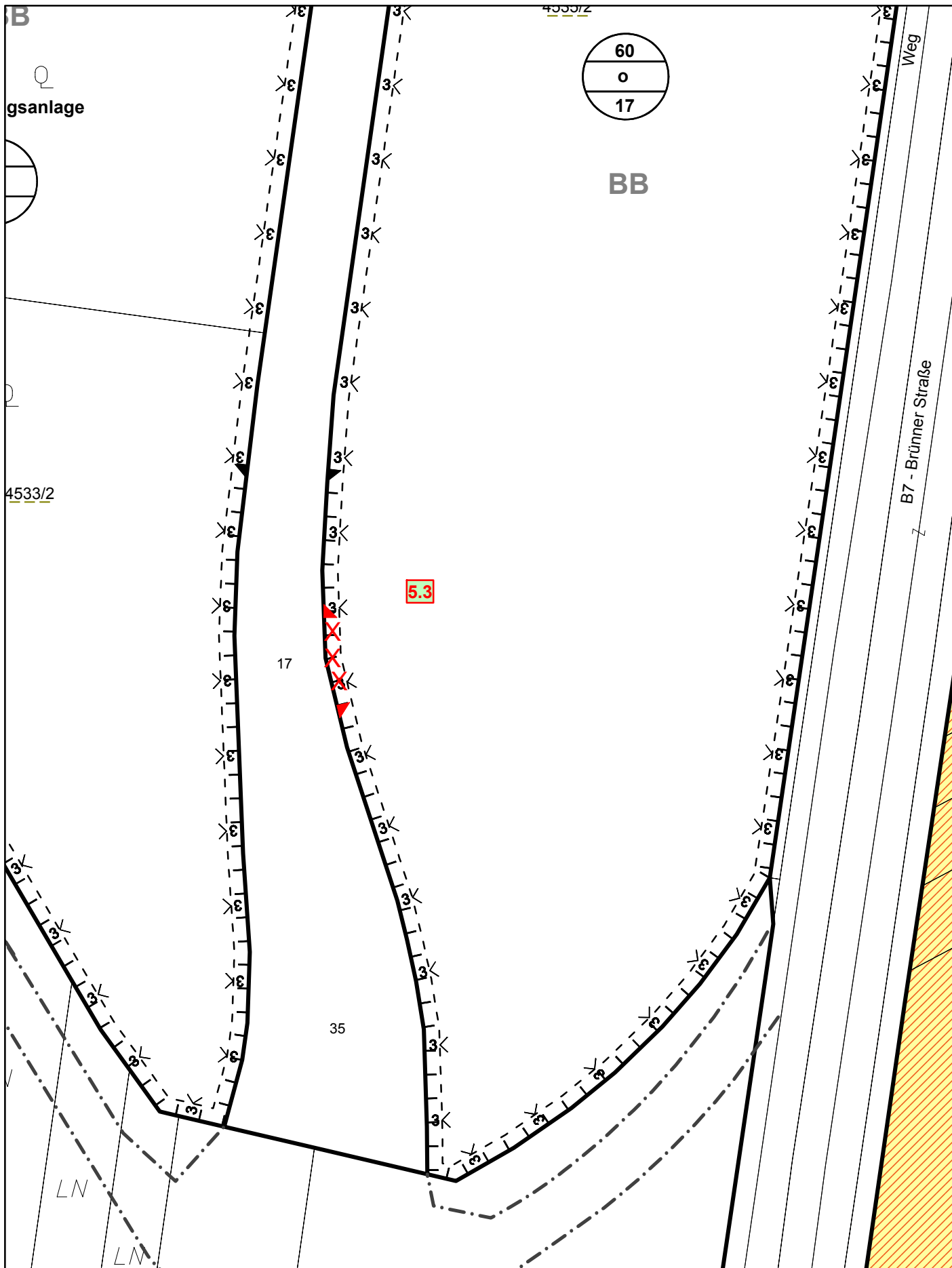


**AUSSCHNITT BLATT KE-3I STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. KETTLASBRUNN BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

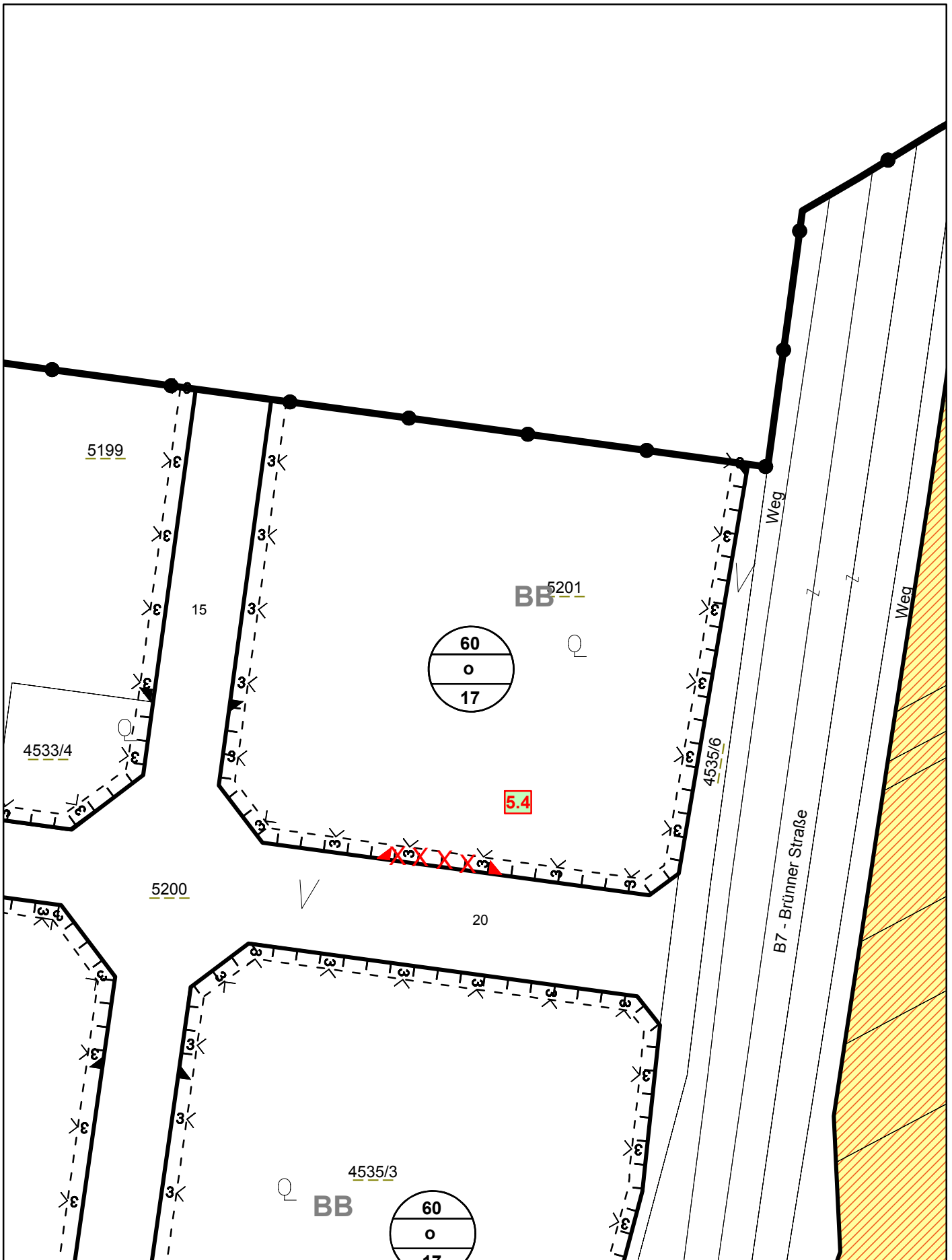


AUSSCHNITT BLATT KE-32F STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. KETTLASBRUNN BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

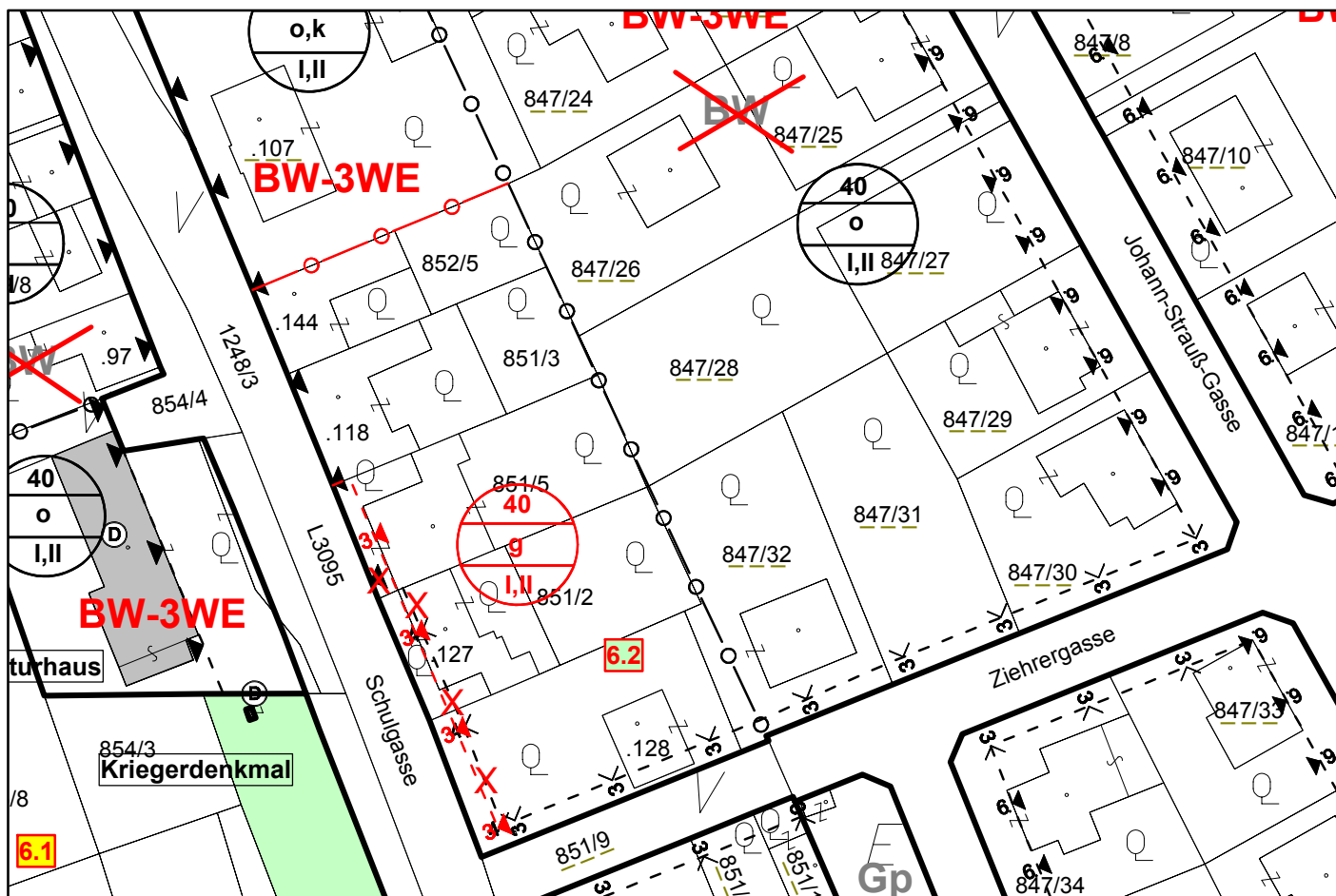


**AUSSCHNITT BLATT KE-32D STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. KETTLASBRUNN BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000

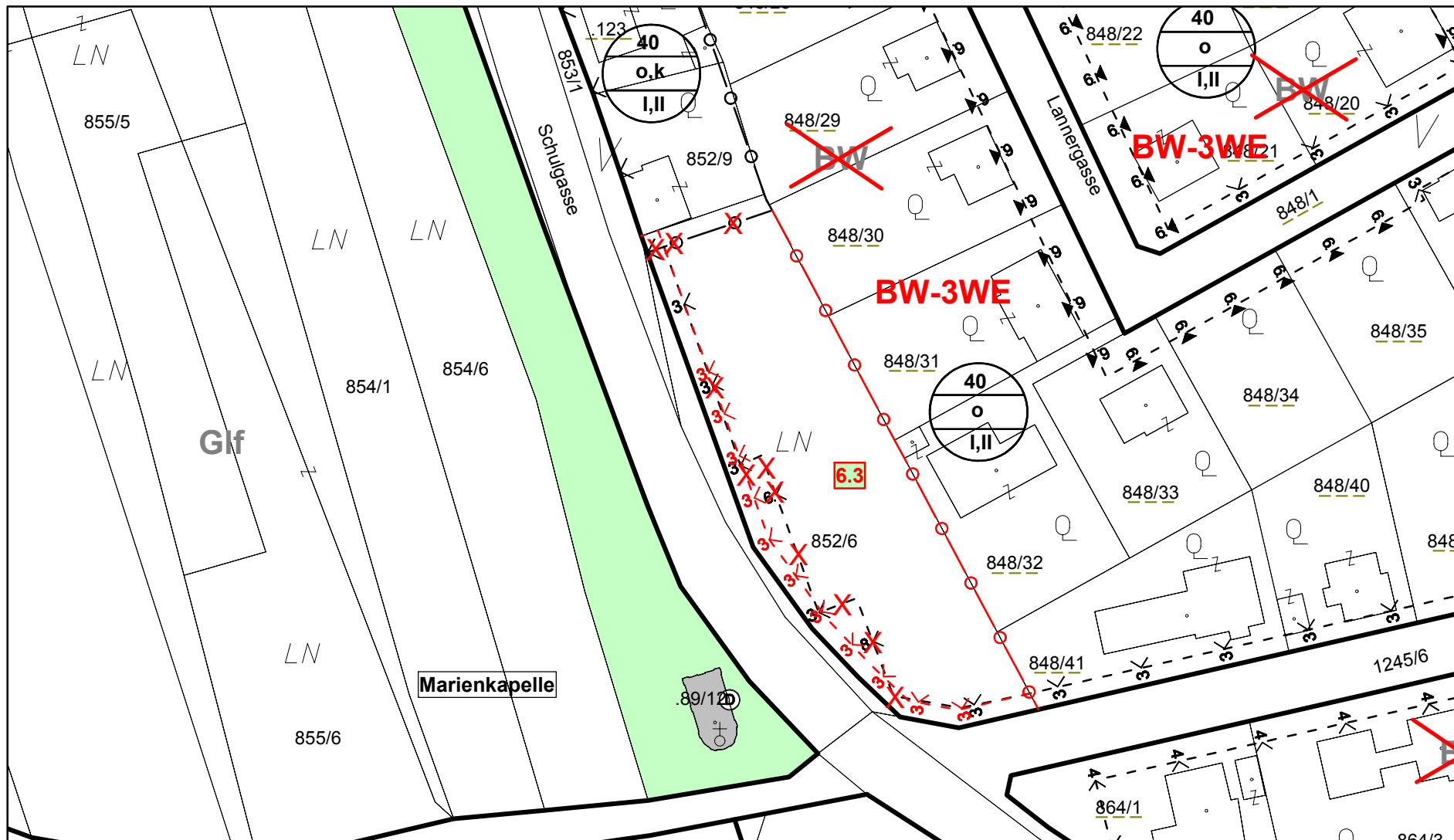
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



AUSSCHNITT BLATT EB-64 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. EBENDORF BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

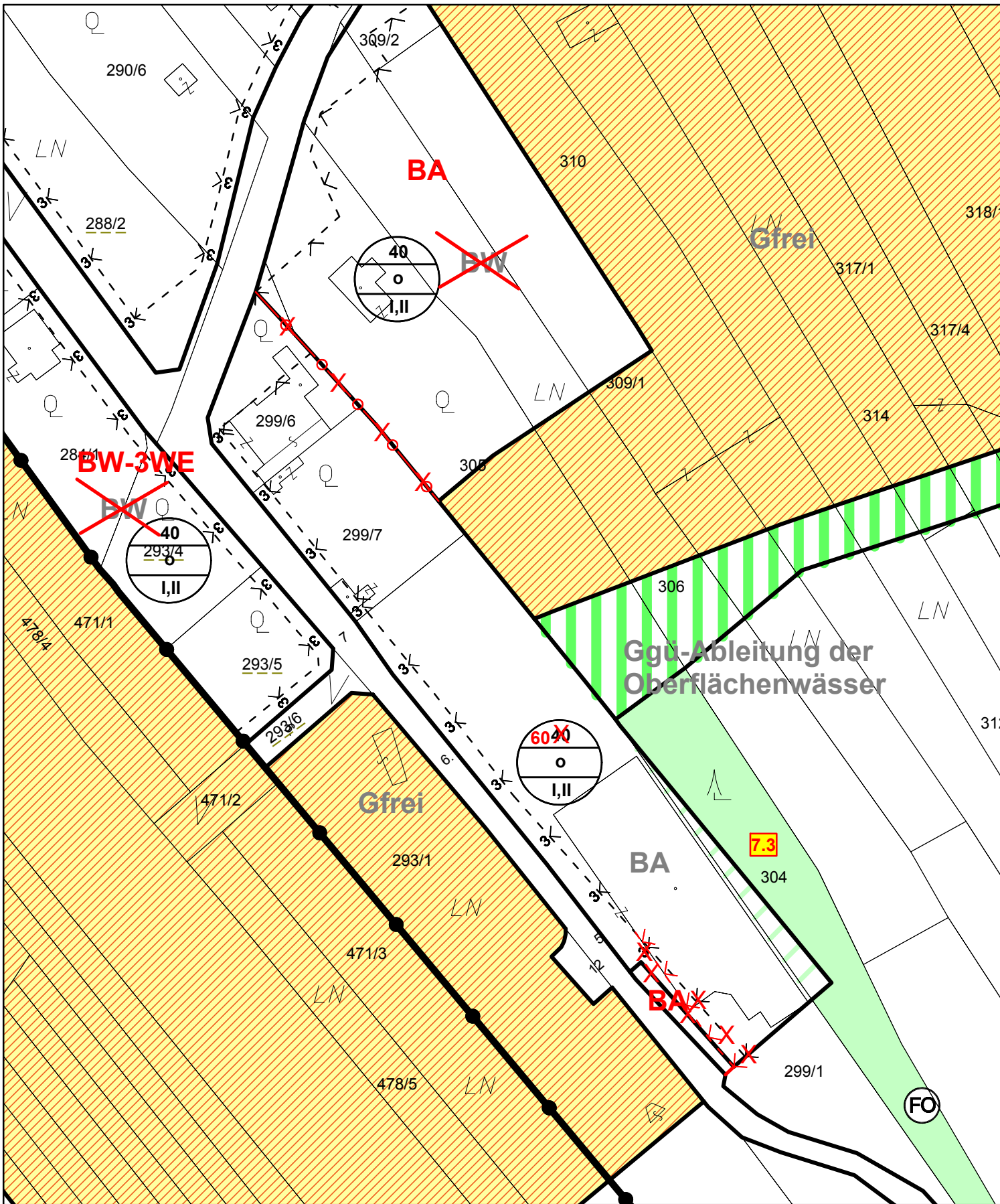


**AUSSCHNITT BLATT EB-69 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. EBENDORF BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

I:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

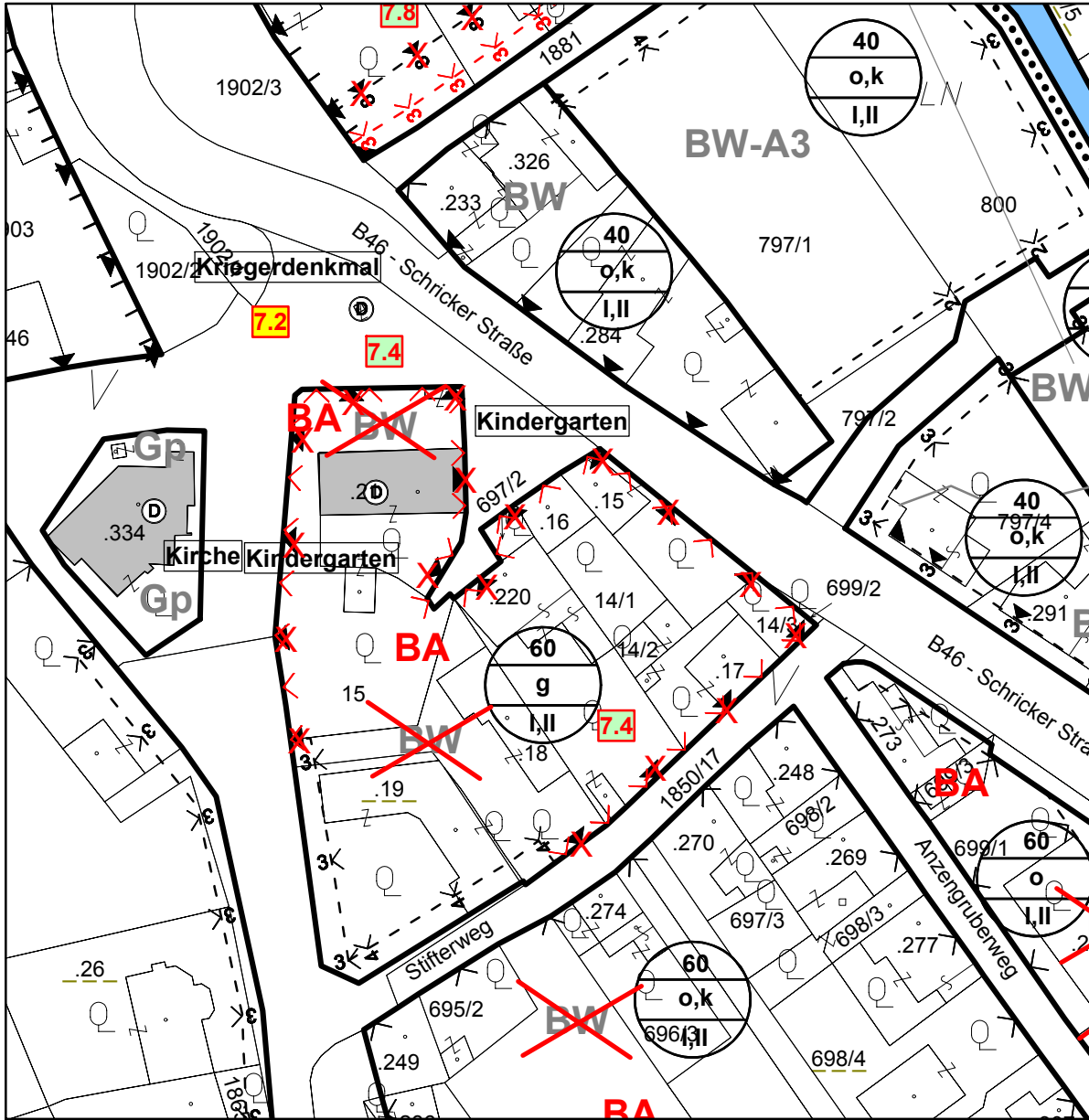
PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8



AUSSCHNITT BLATT LA/PA-66 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

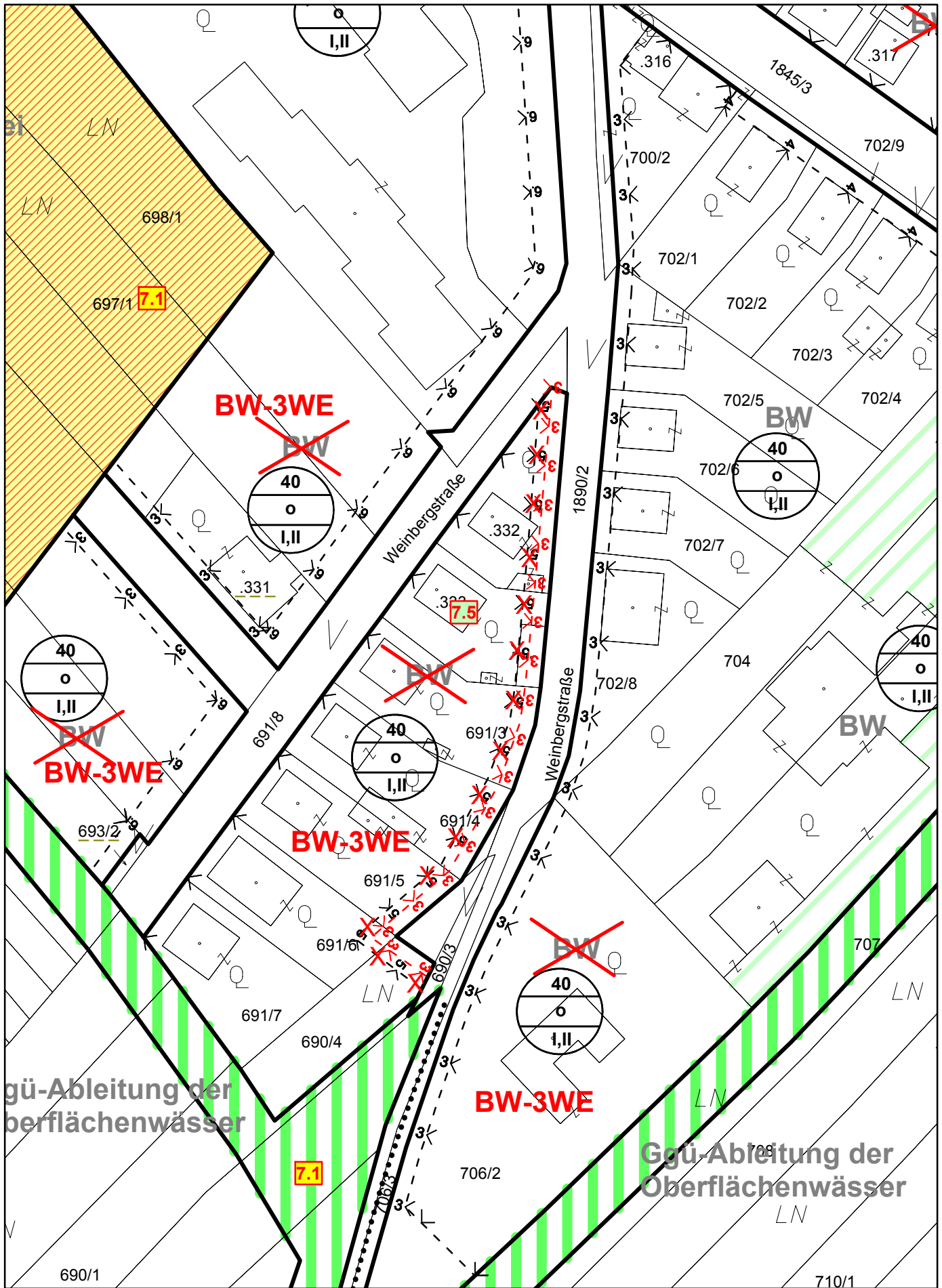


AUSSCHNITT BLATT LA/MB-61, LA-67 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

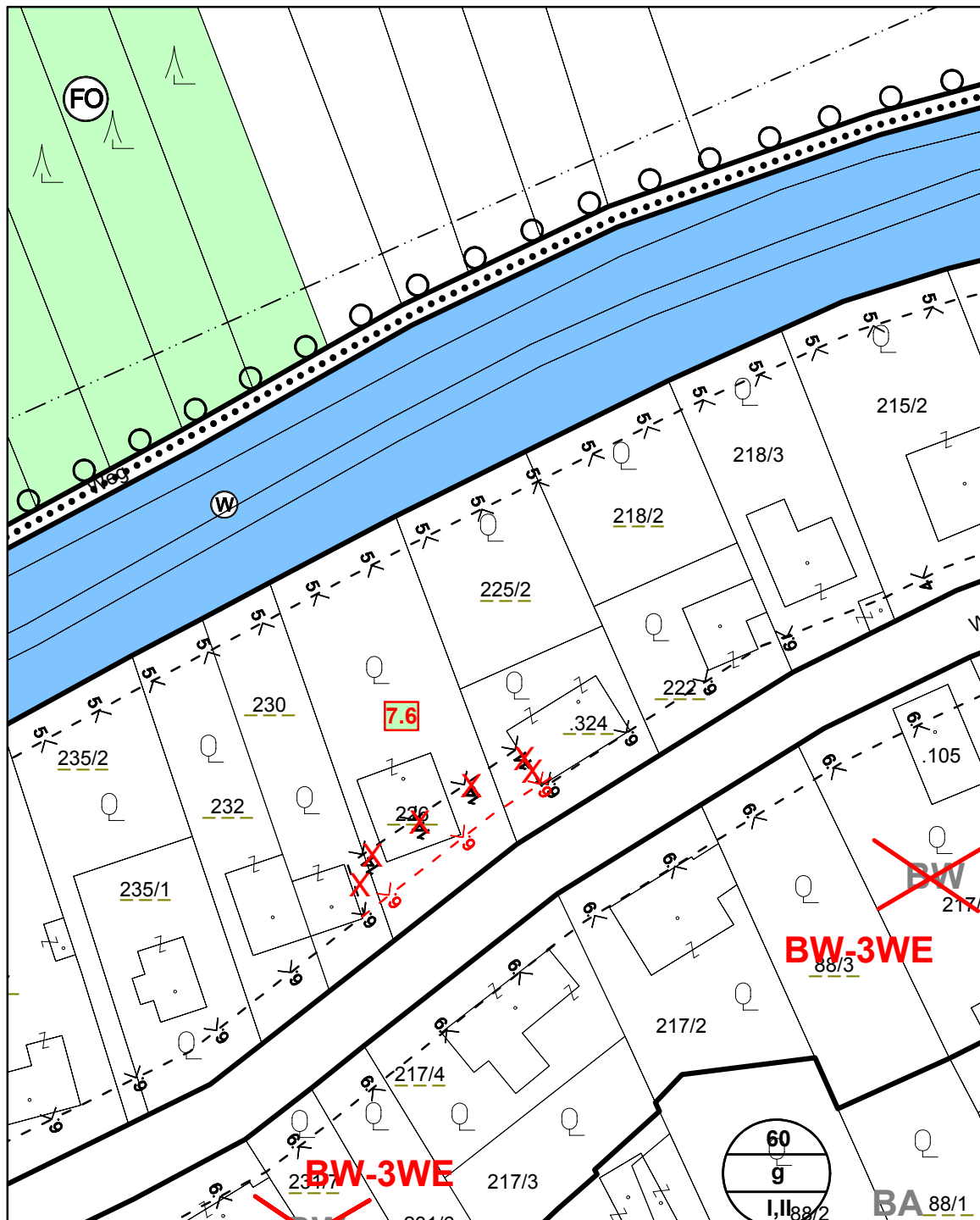


AUSSCHNITT BLATT LA-68 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

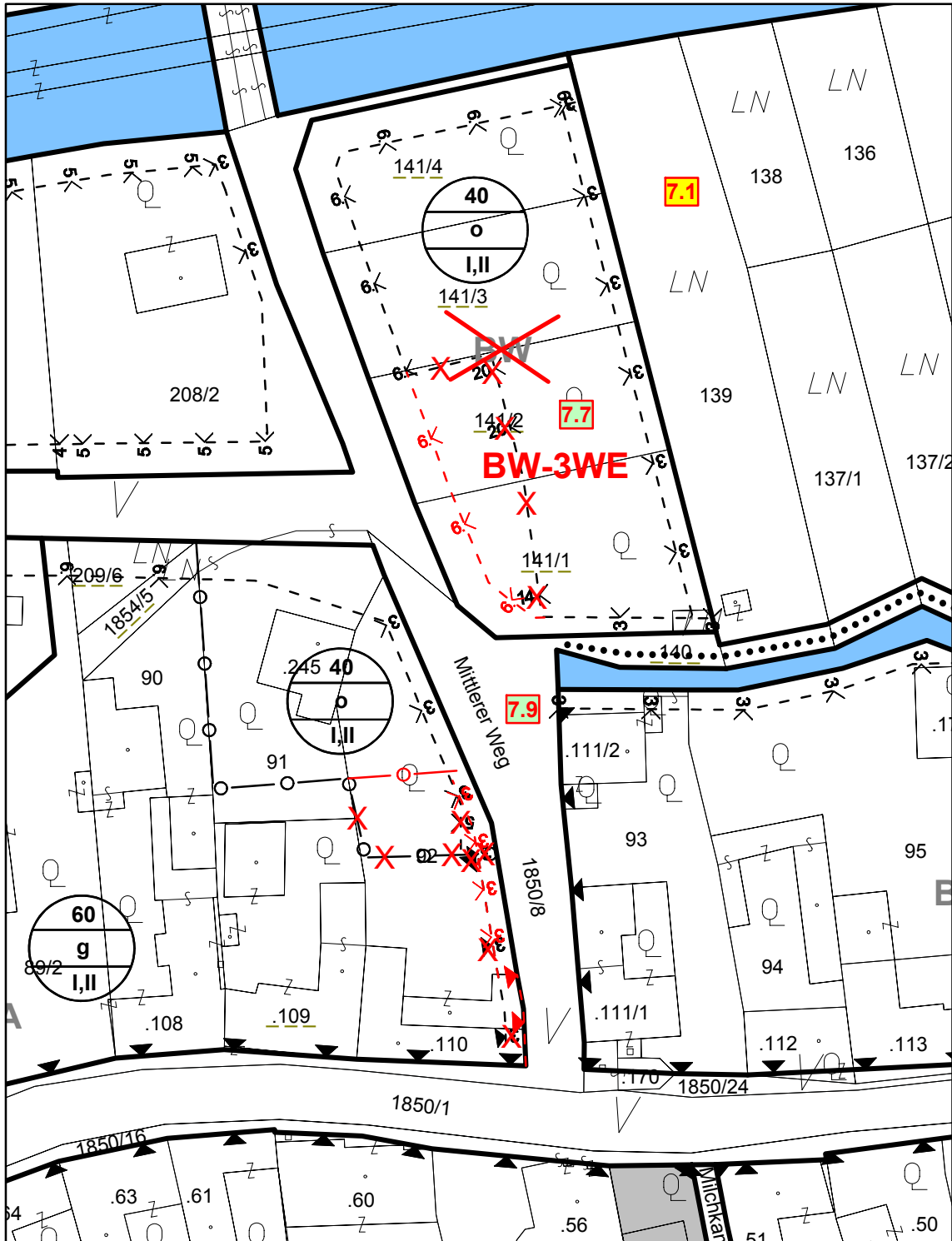
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



AUSSCHNITT BLATT HÜ/PA/LA/MB-60 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

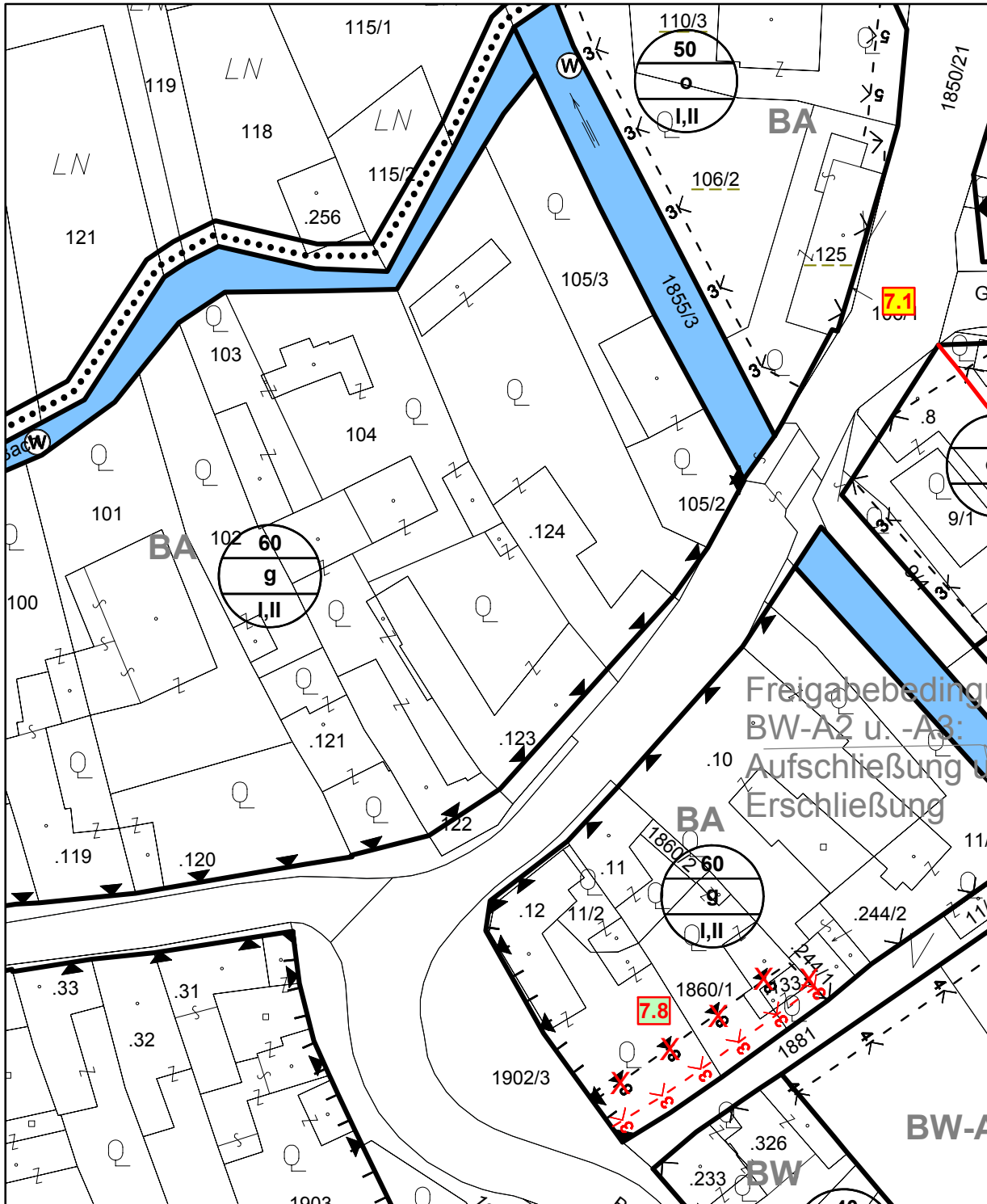
I:1.000
 4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



AUSSCHNITT BLATT LA/MB-61 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000
 4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



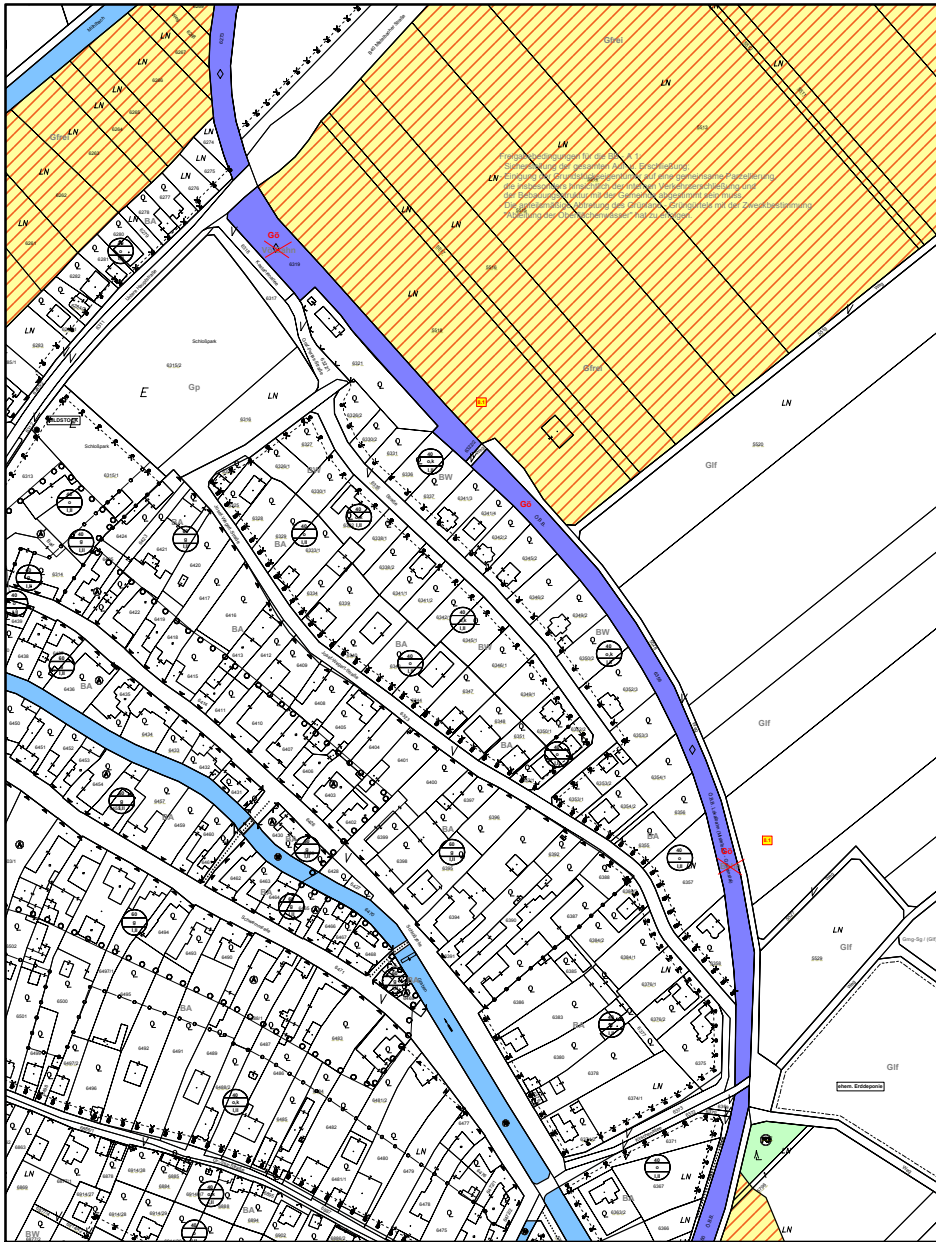
Freigabebeding
 BW-A2 u. -A3:
 Aufschließung u.
 Erschließung

**AUSSCHNITT BLATT LA/MB-61 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. LANZENDORF BEBAUUNGSPLAN,
 4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000

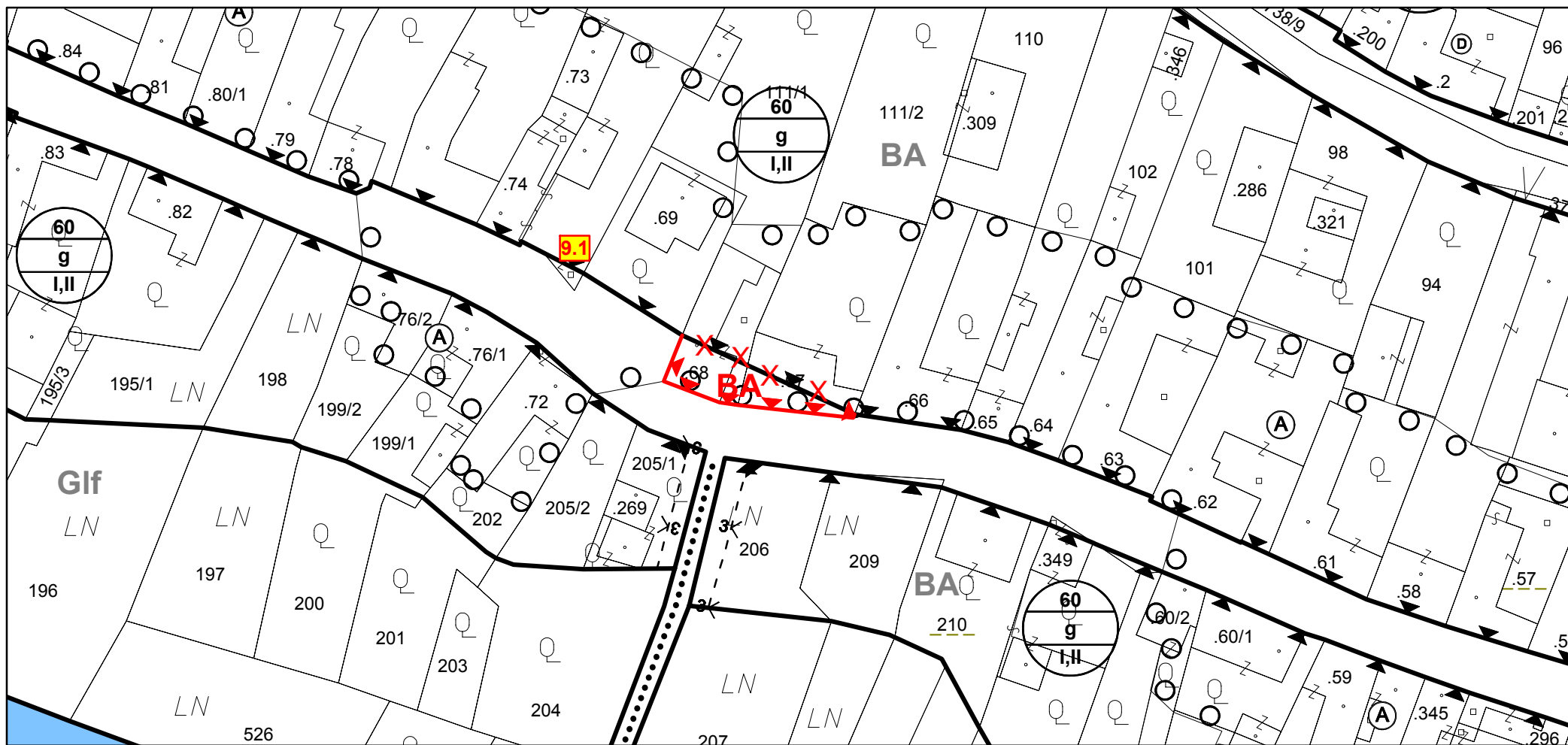
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



**AUSSCHNITT BLATT PA-72, PA-74 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. PAASDORF BEBAUUNGSPLAN,
41. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

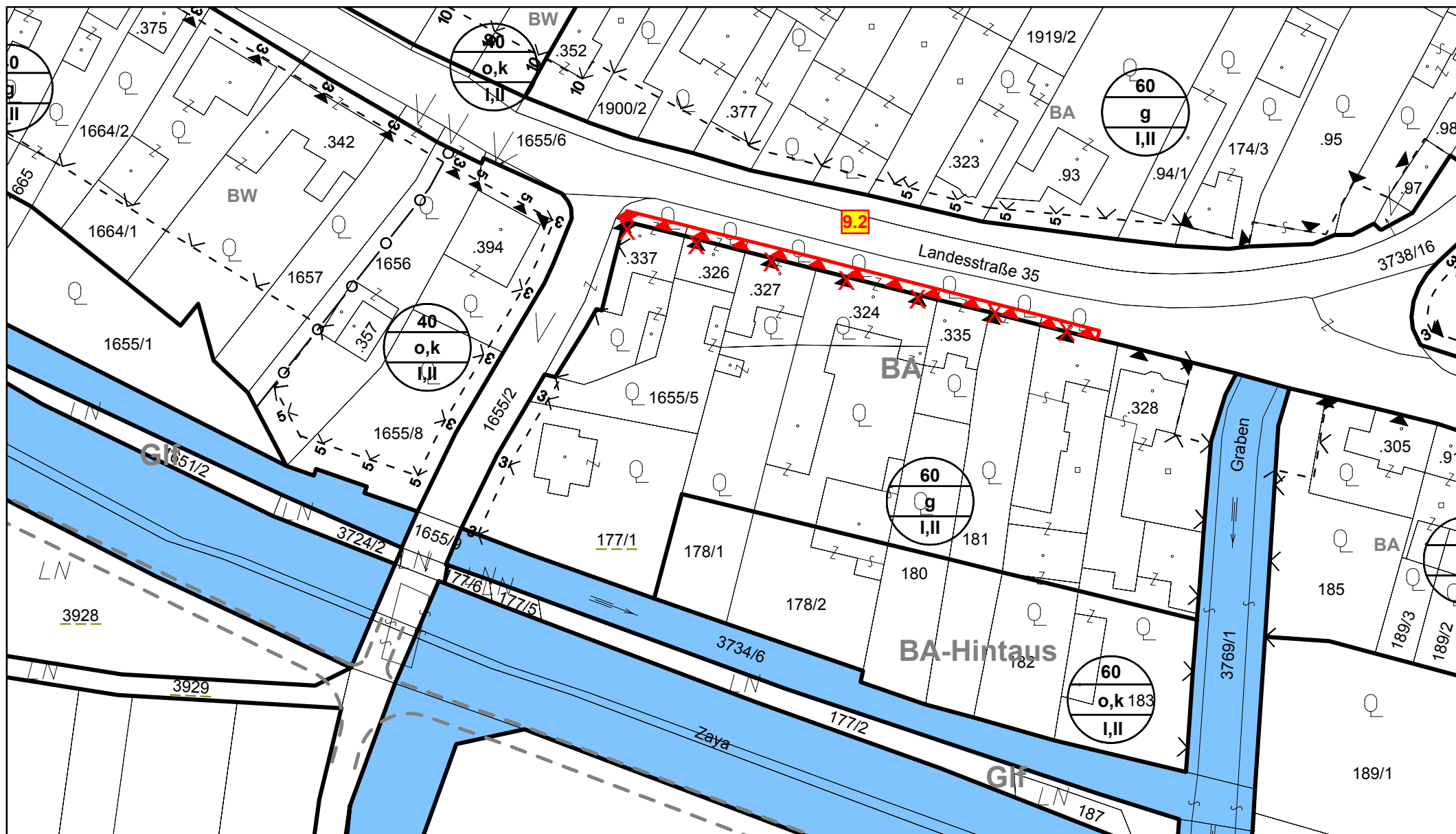
I:5.000
41. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



**AUSSCHNITT BLATT HÜ-50 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. HÜTTENDORF BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

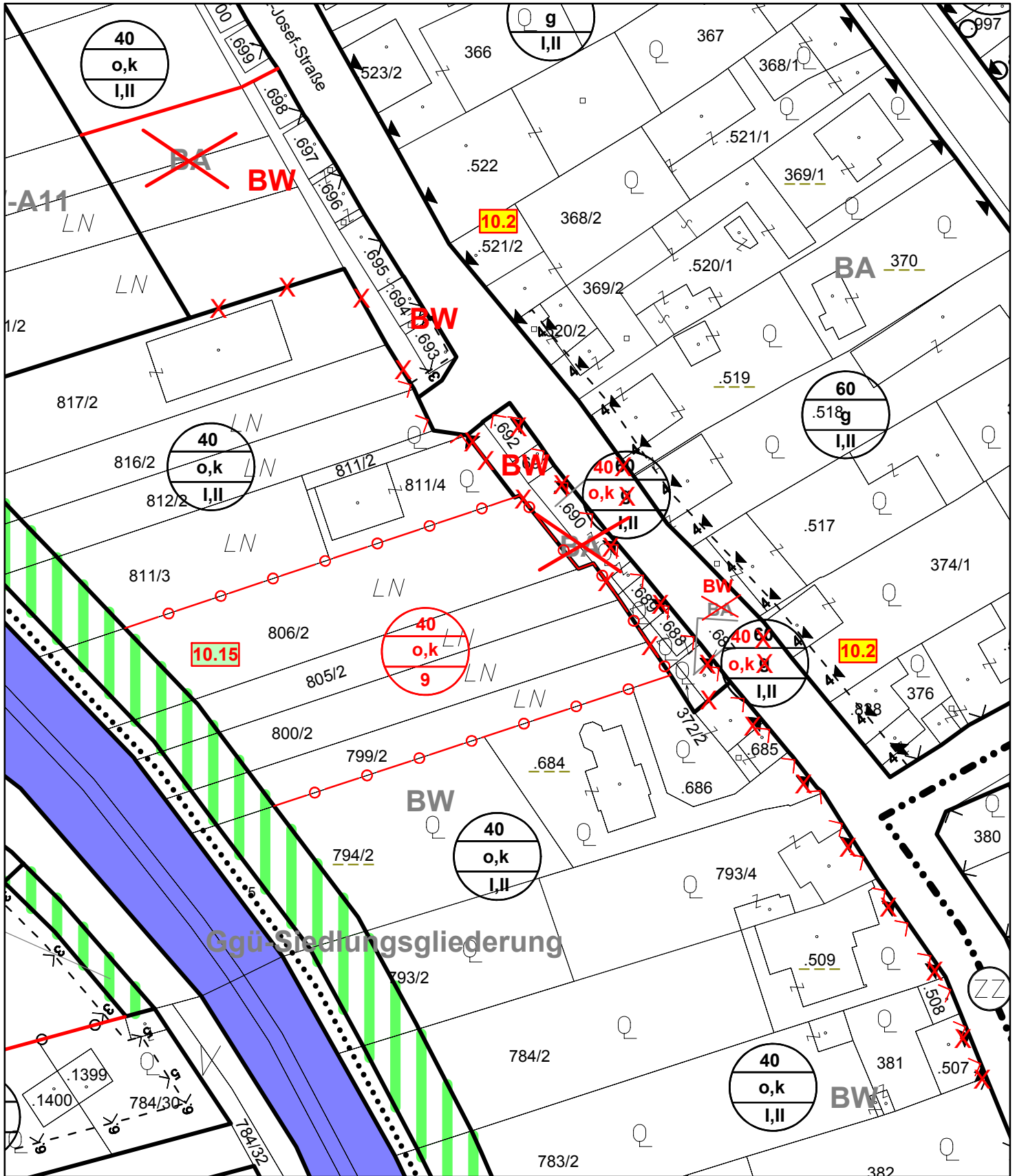
PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8



**AUSSCHNITT BLATT HÜ-49 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. HÜTTENDORF BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

**I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017**

**PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8**

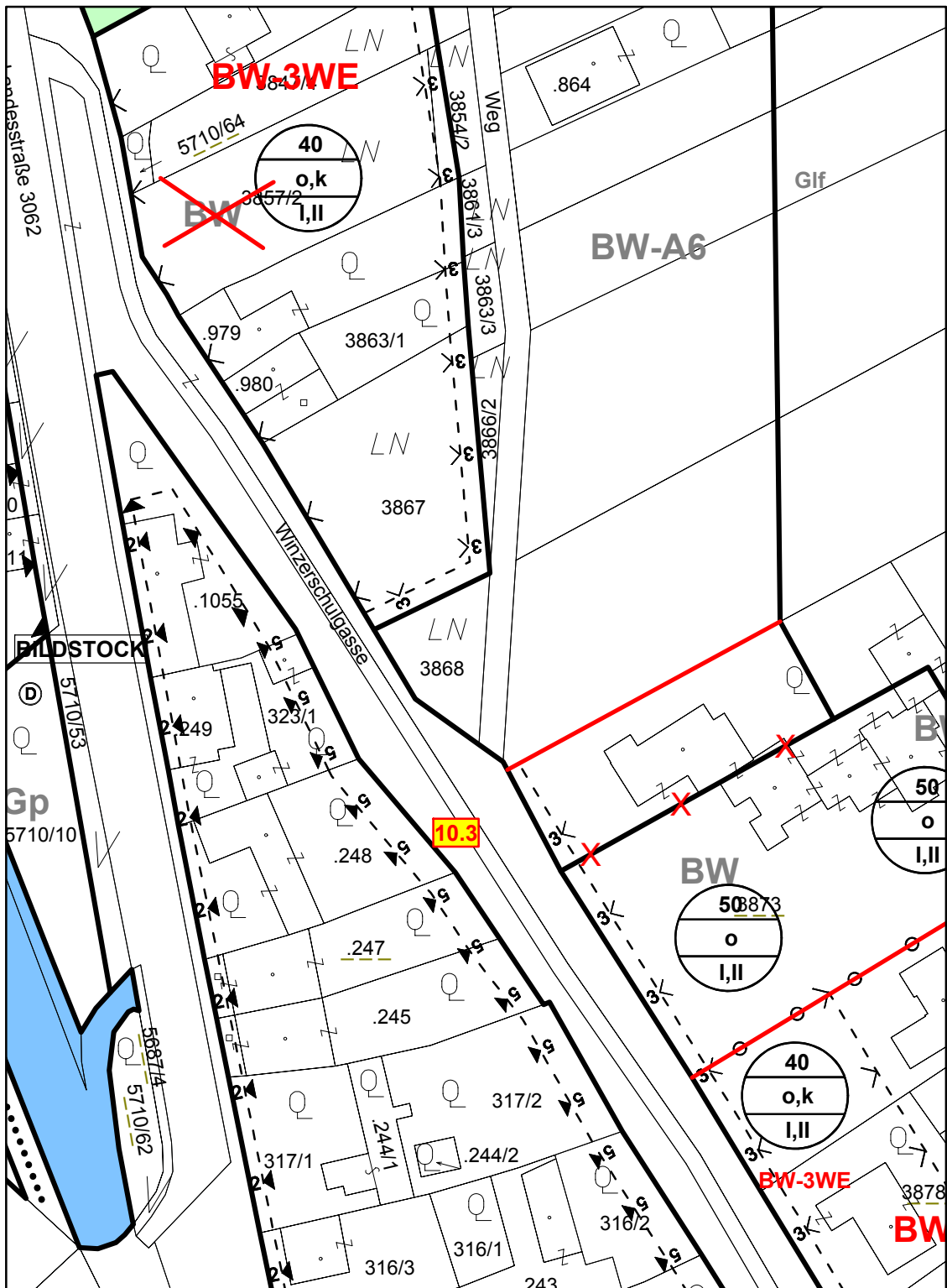


AUSSCHNITT BLATT MB-40, MB-41 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

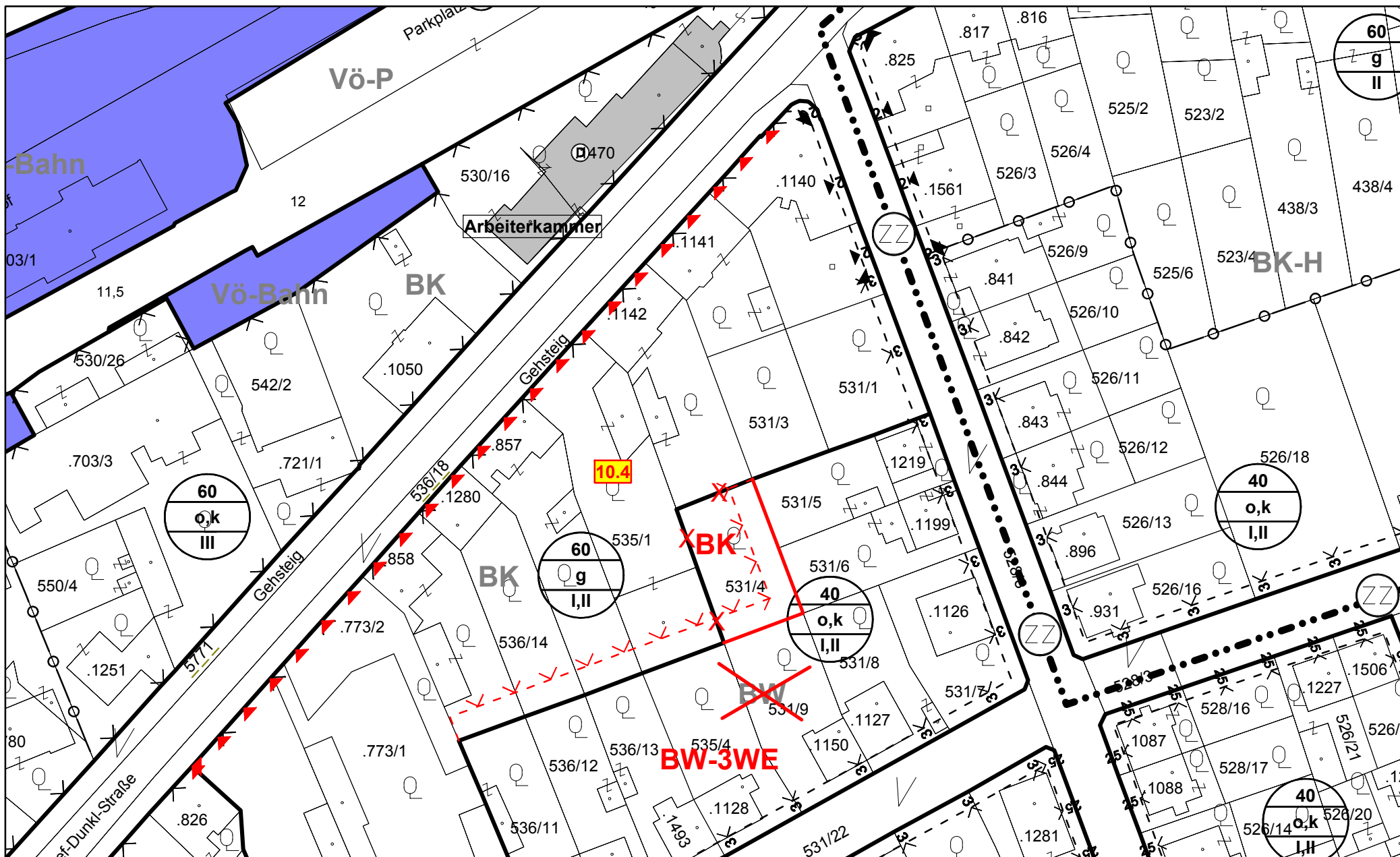


**AUSSCHNITT BLATT MB-38 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

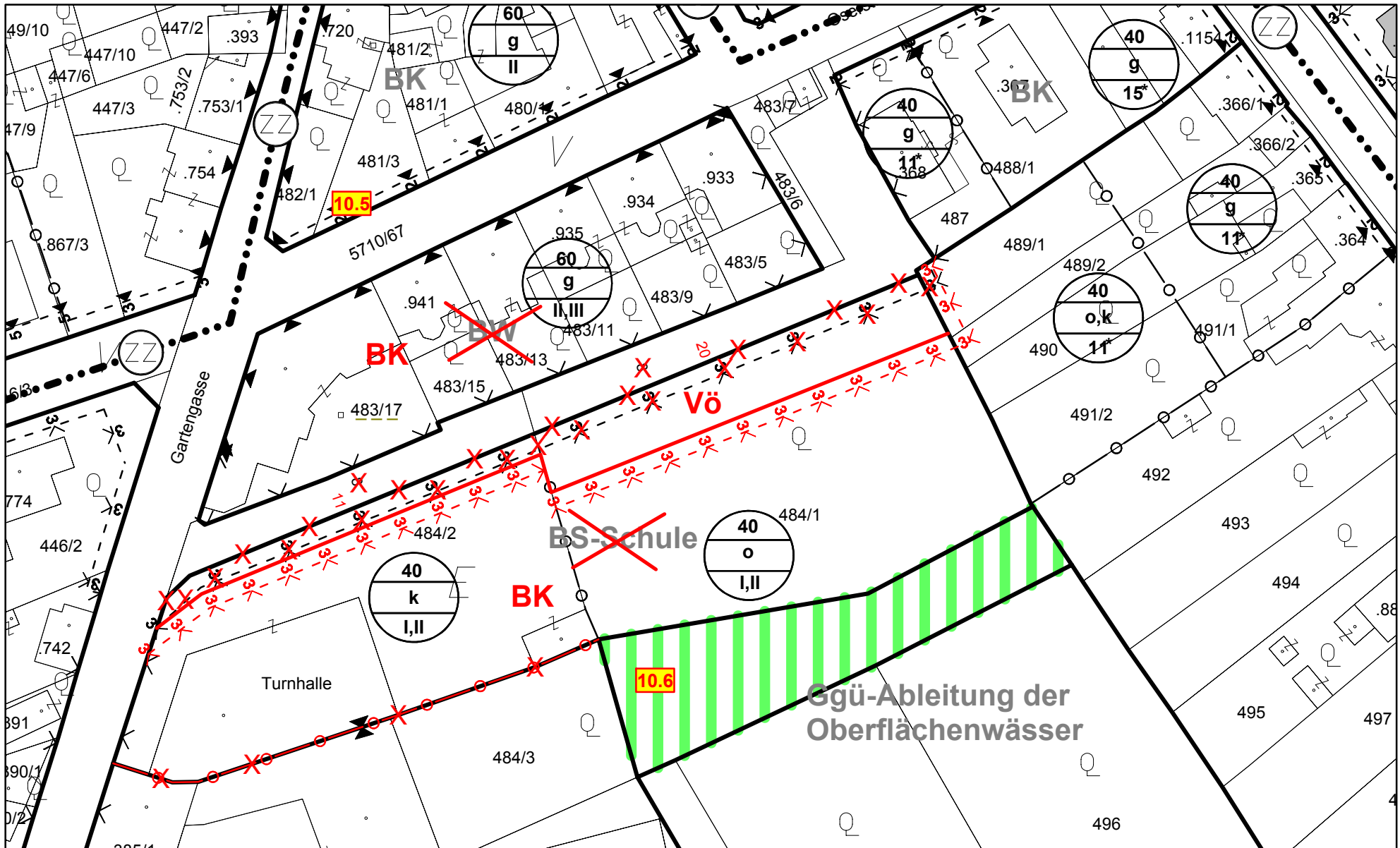


**AUSSCHNITT BLATT MB-38 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

I:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

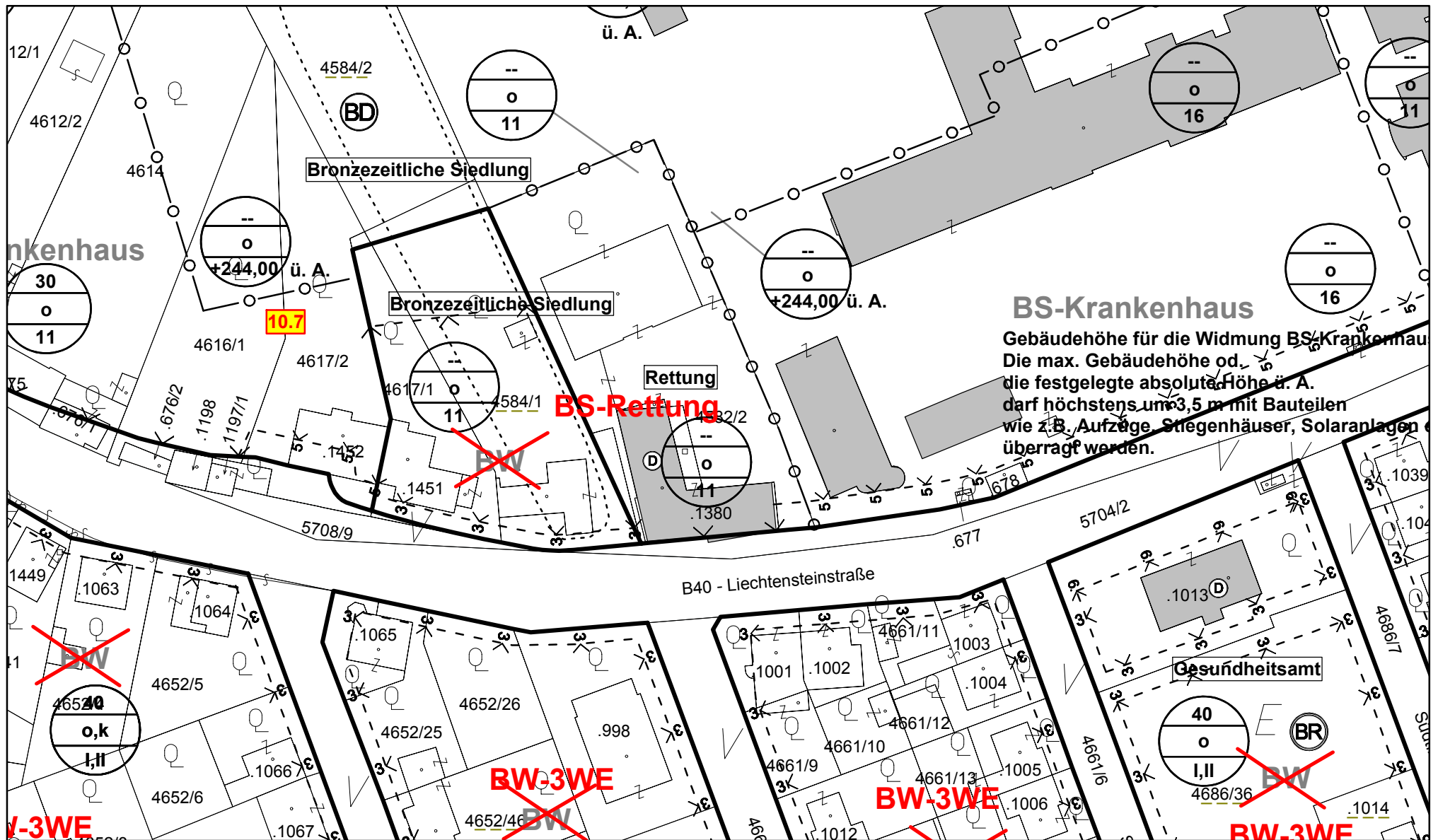


**AUSSCHNITT BLATT MB/LA-54 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

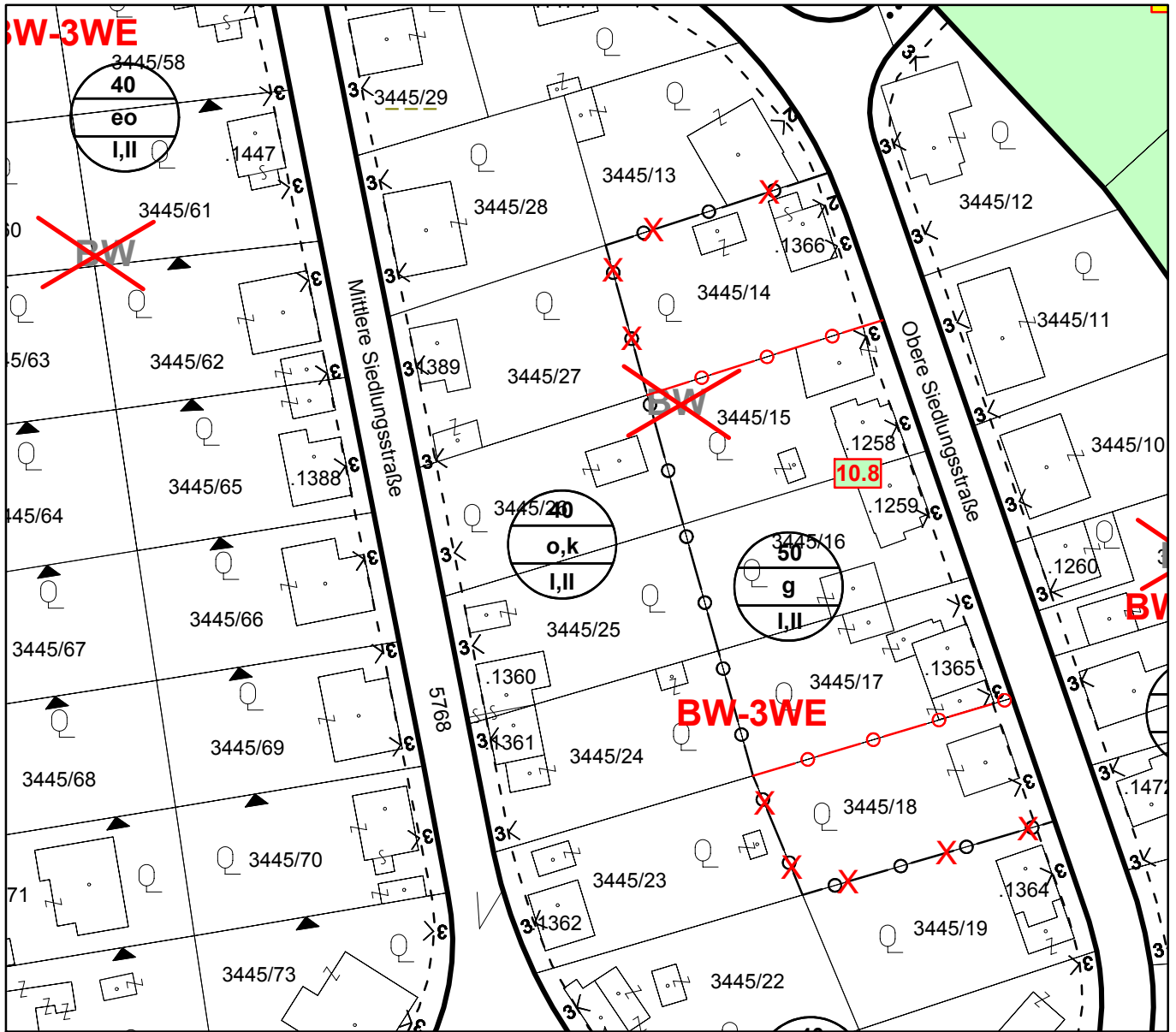


AUSSCHNITT BLATT MB-55 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

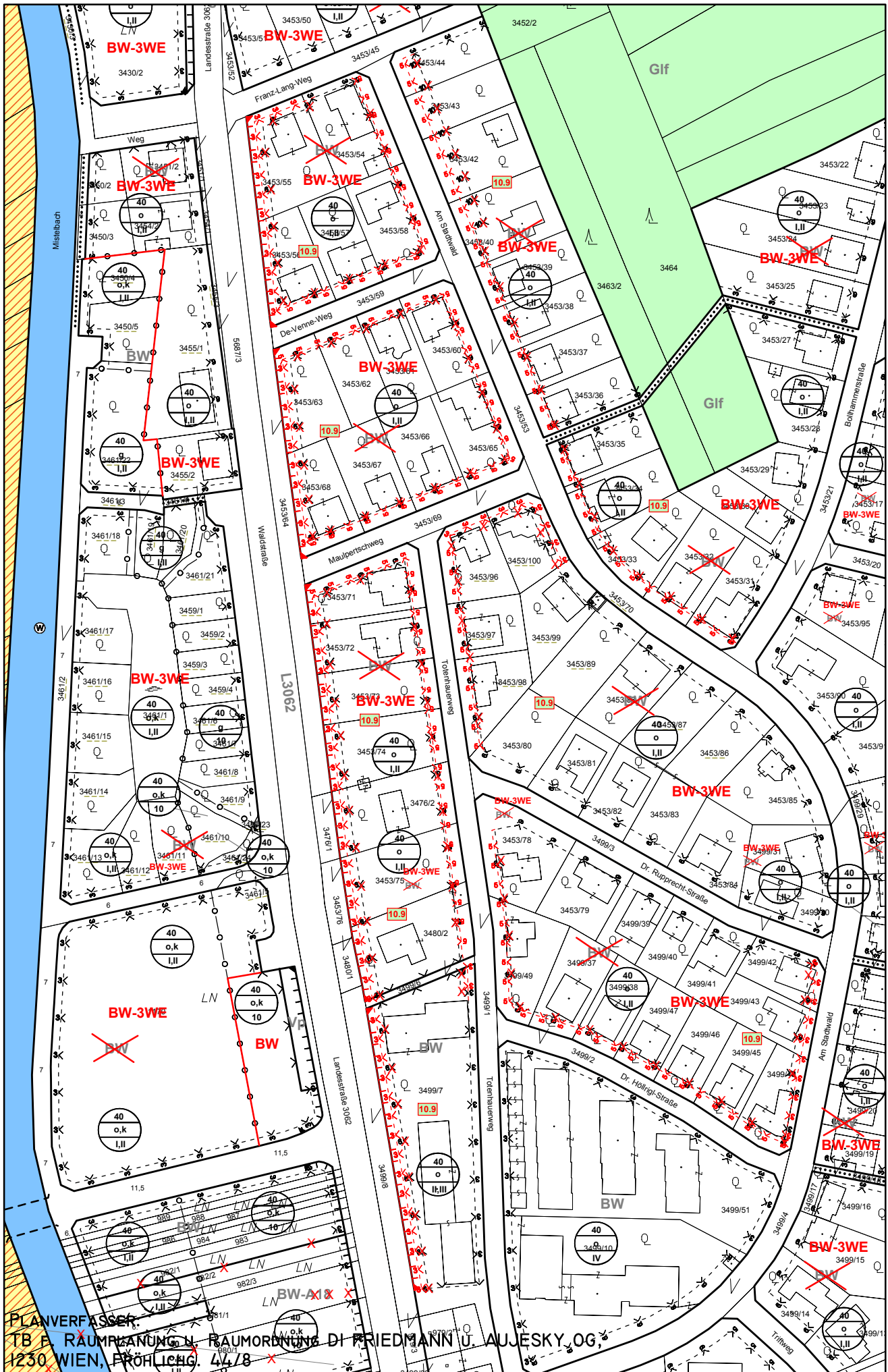


**AUSSCHNITT BLATT MB-33 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

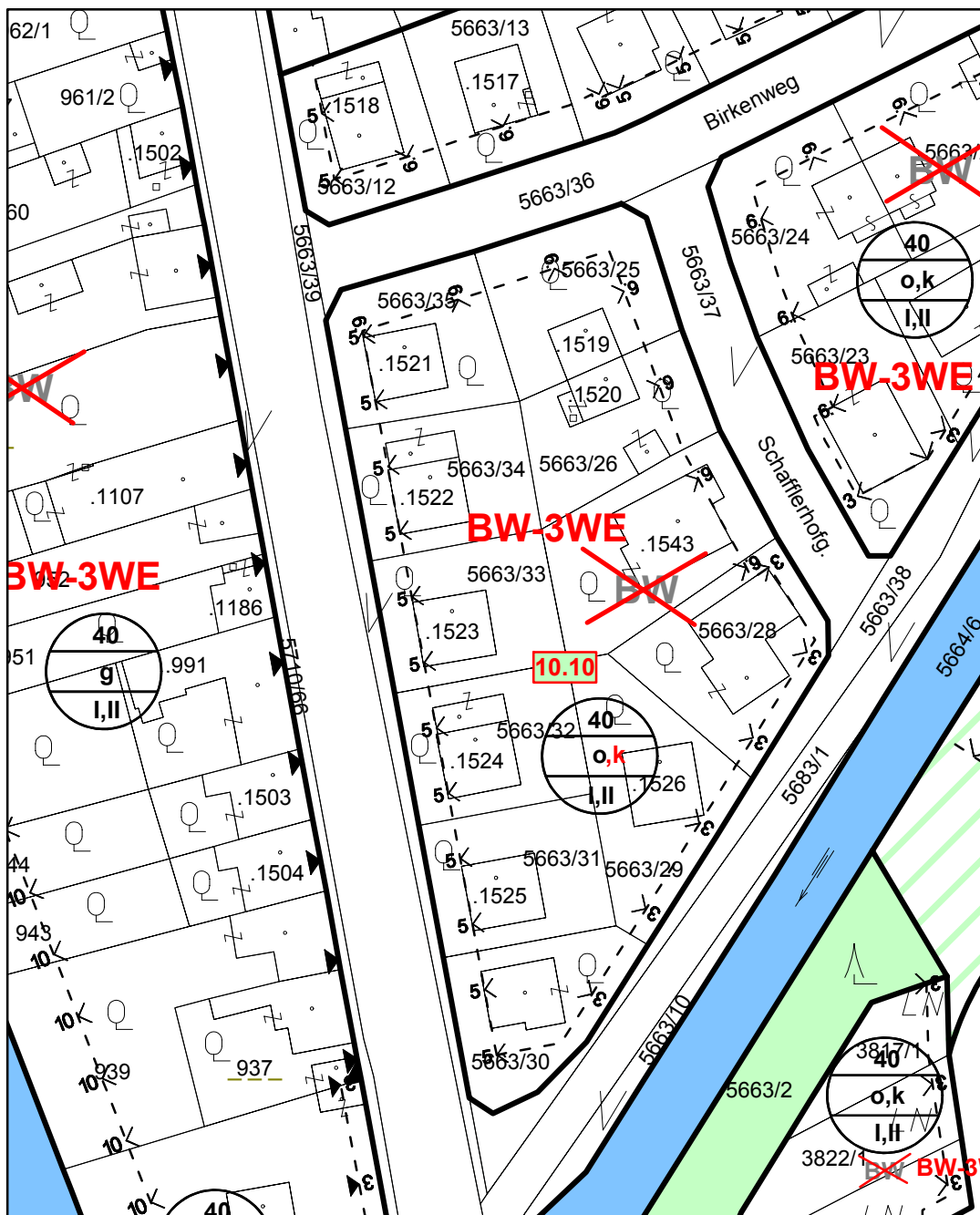


PLANVERFASSEN:
 TB P. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

AUSSCHNITT BLATT MB-34, MB-36 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN, 4I. ÄNDERUNG

1:2000

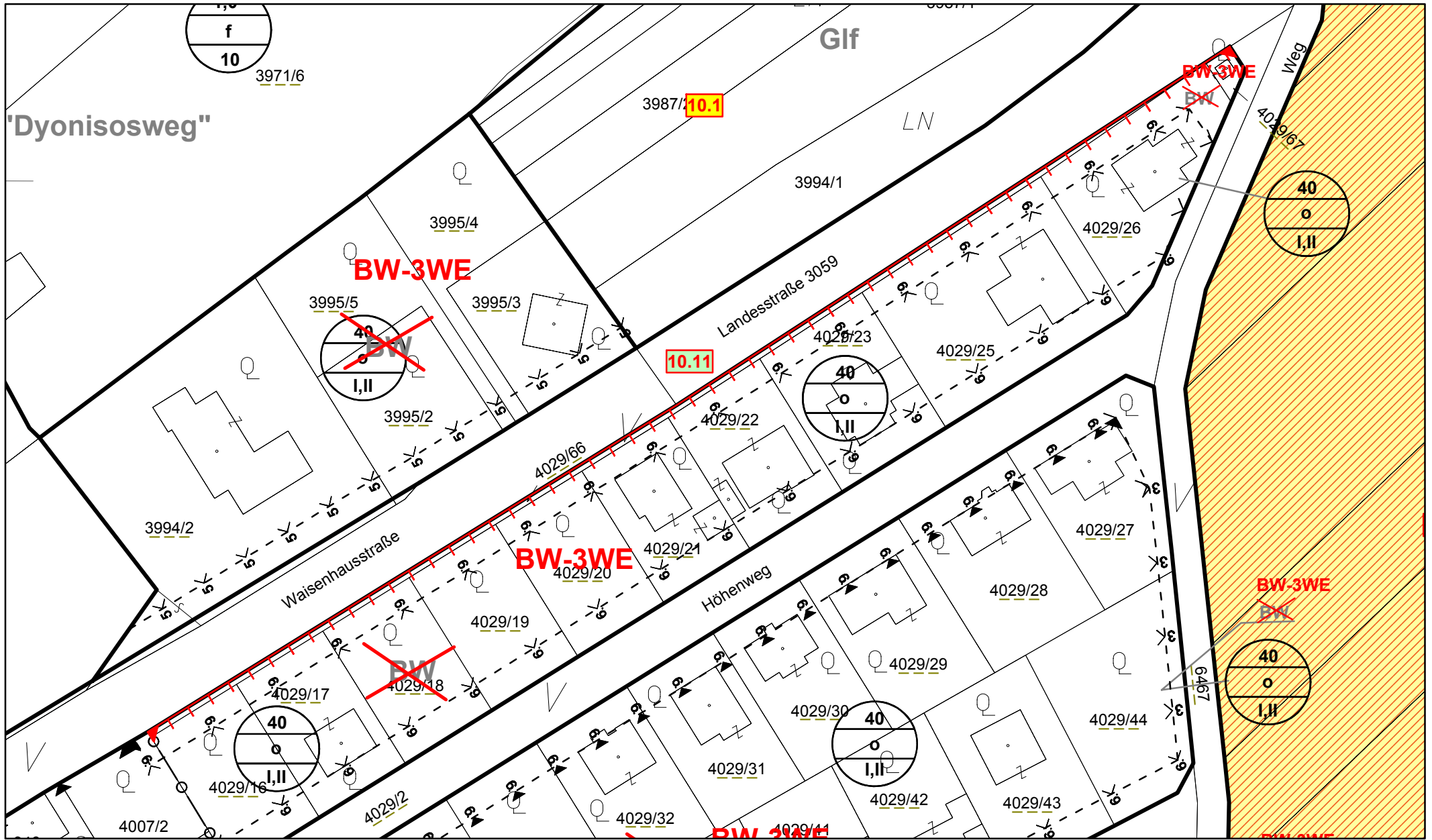
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017



**AUSSCHNITT BLATT MB-36 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

I:1.000
4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

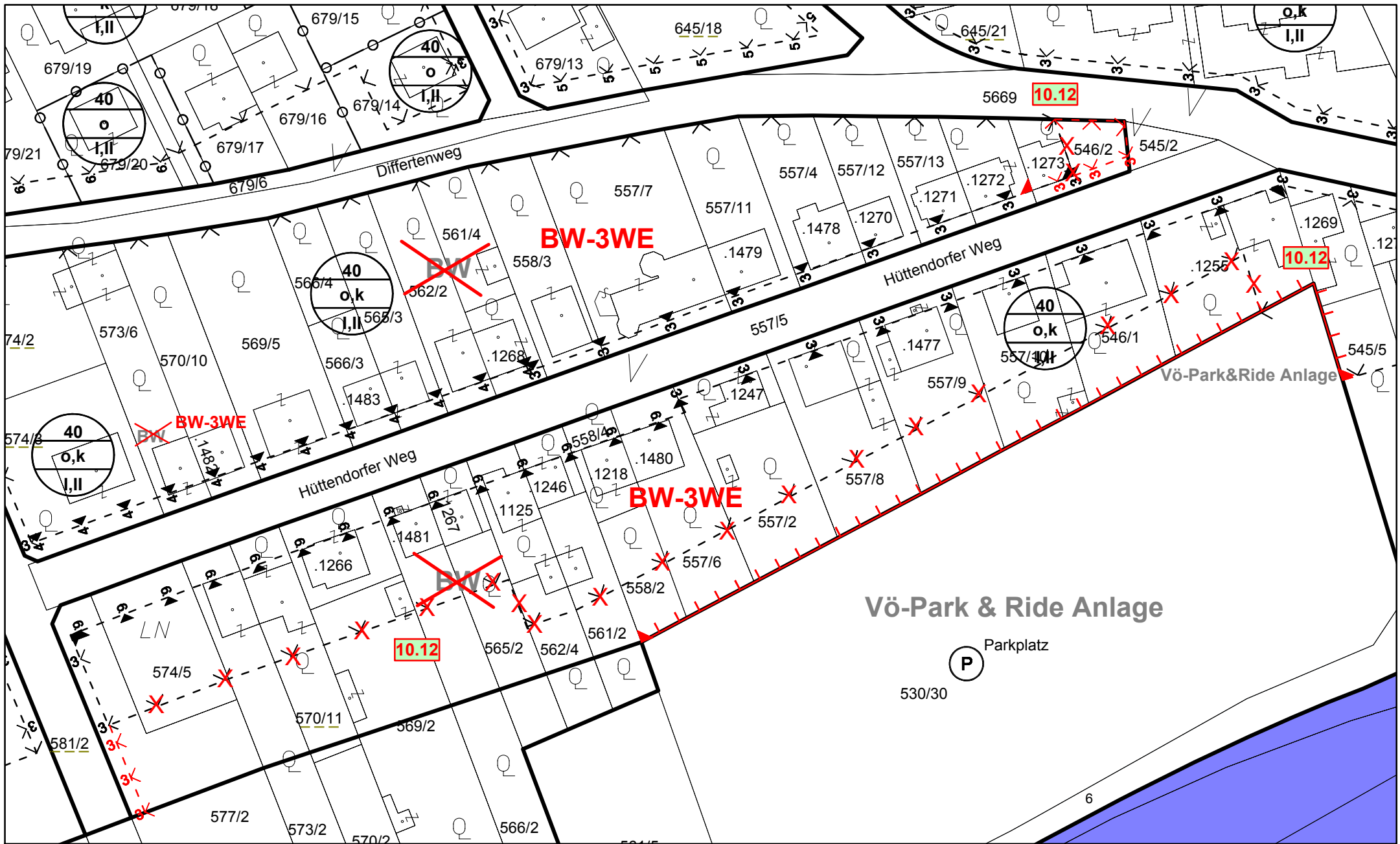


**AUSSCHNITT BLATT MB-19, MB-39 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

I:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

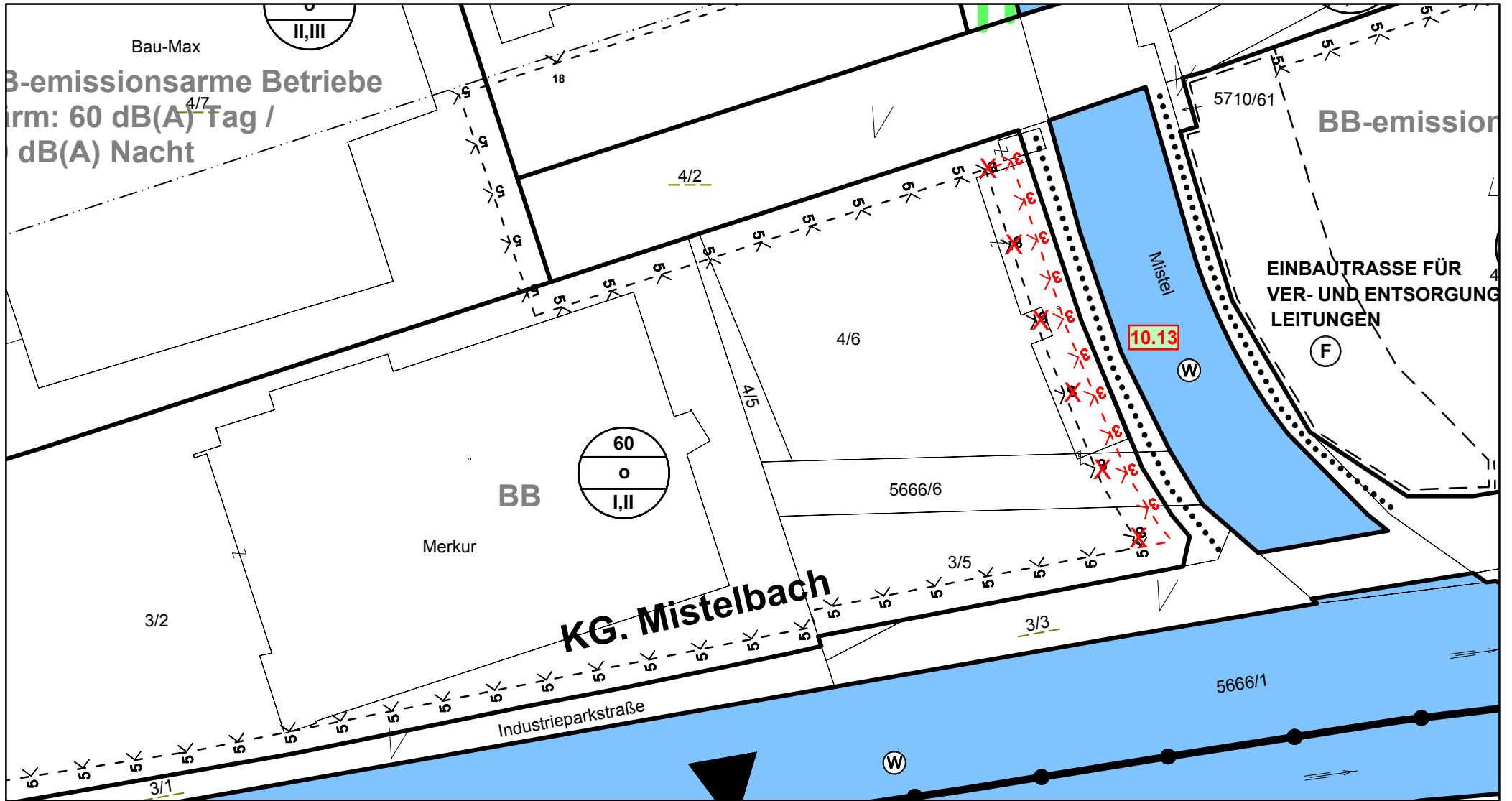


AUSSCHNITT BLATT MB-45, MB-53 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
 4I. ÄNDERUNG

1:1.000

PLANVERFASSER:
 TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
 1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

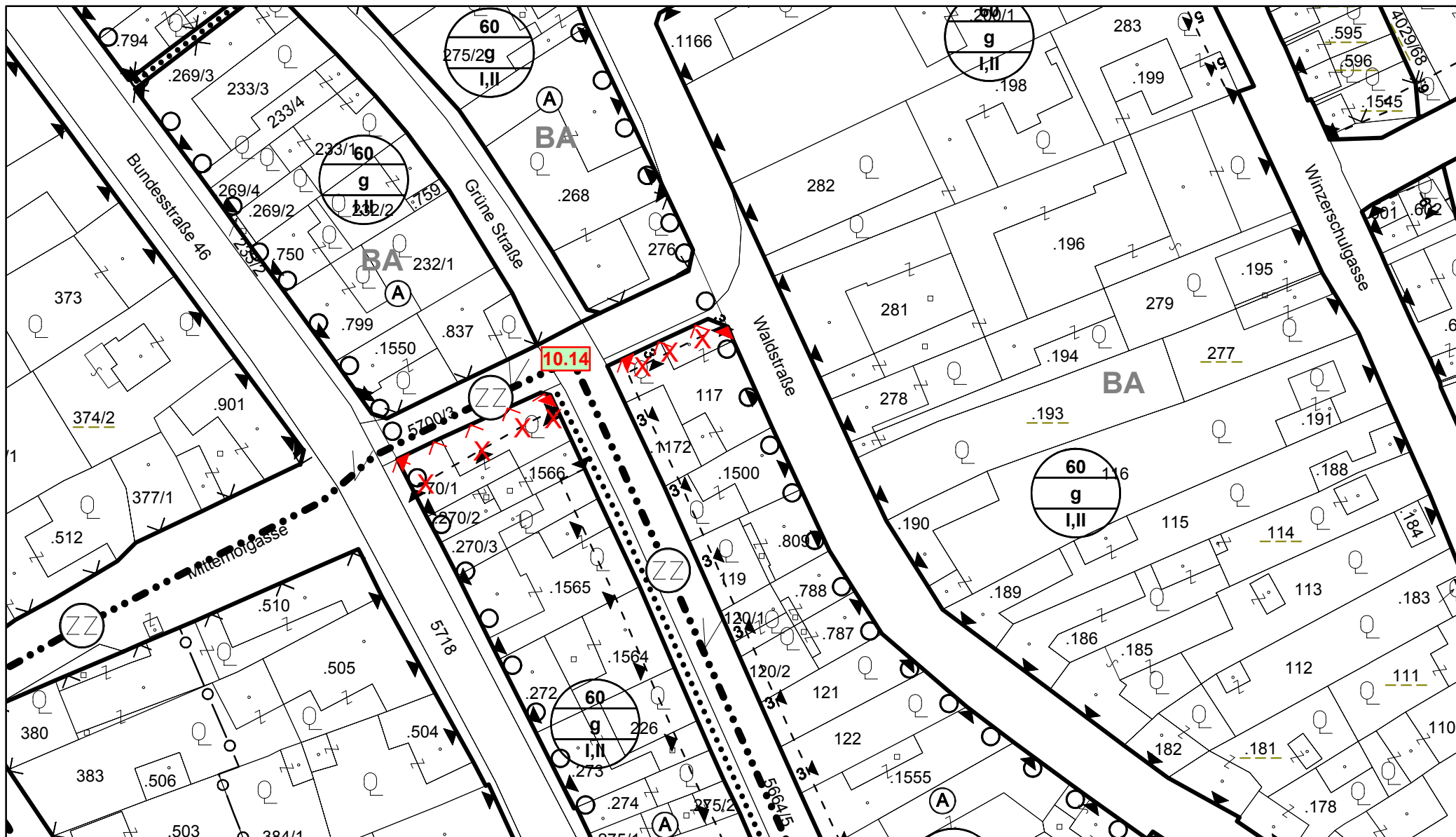


**AUSSCHNITT BLATT LA/MB/EB-62 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

I:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8



**AUSSCHNITT BLATT MB-41 STADTGEMEINDE MISTELBACH, KG. MISTELBACH BEBAUUNGSPLAN,
4I. ÄNDERUNG**

PLANVERFASSER:
TB F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG DI FRIEDMANN U. AUJESKY OG,
1230 WIEN, FRÖHLICHG. 44/8

1:1.000

4I. ÄNDERUNG: WIEN, AM 22. II. 2017