

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

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8

Tel : 01/ 86 58 455

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



STADTGEMEINDE MISTELBACH
44. ÄNDERUNG des
BEBAUUNGSPLANES

Wien, am 23. 02. 2021

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beabsichtigt für die Katastralgemeinden:

**KG. Siebenhirten, KG. Eibesthal, KG. Kettlasbrunn, KG. Ebendorf, KG. Lanzendorf,
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 16. März 2021 bis 27. April 2021

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.

Auf die jeweils geltenden COVID-19 Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Außerdem besteht die Möglichkeit in dieser Zeit auf der Homepage der Stadt unter www.mistelbach.at/politik-buergerservice/amt-ansprechpartner/amtstafel/ in die Unterlagen Einsicht zu nehmen.

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:

Erich Stubenvoll

Angeschlagen am: 16. 03. 2021

Abgenommen am: 28. 04. 2021

Auflistung der Änderungspunkte der 44. Änderung 2021 und digitale Neudarstellung des Bebauungsplanes:

3.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet

KG. Siebenhirten (FWPL Blatt 3) Hintausstraße (Holzapfel)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt SI-17

3.2 KEIN FWPL

Änderung der Baufluchtlinie zum Weg der anderen Art, sowie die Änderung der Bebauungsweise von der „freien Anordnung“ in die „offene“ in mehreren Bereichen

KG. Siebenhirten (FWPL Blatt 3) Sonnenweg (Kunst-Marchart)

Blatt SI-18 u. SI-16A

4.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Wohngebiet

KG. Eibesthal (FWPL Blatt 4) Bergweg (Pelzelmayr)

Übernahme im BBPL, Richtigstellung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt EI-25

5.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet und von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Schillinggasse (Diem Josef)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt KE-29

5.2 Änderung von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche und von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Bogenzeile (Krammer)

Übernahme im BBPL, Änderung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie von Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie auf eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3m mit Anbaupflicht

Blatt KE-32

5.3 Änderung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland – Agrargebiet und Grünland – Grüngürtel – Siedlungsgliederung 4 m

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller)

Übernahme im BBPL, Übernahme der bestehenden Bebauungsbestimmungen (90/g/l)

Blatt KE-32

5.4 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet und Grünland – Land- u. Forstwirtschaft, sowie Verkehrsfläche - privat

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Scheunenzeile (Seiler, Wondra)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt KE-28 u. KE-29

5.5 KEIN FWPL

Änderung der Ein- bzw. Ausfahrtsverbote

KG. Kettlasbrunn Wirtschaftspark (Swietelsky)

Blatt KE-32D

6.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Grünland – Land- und Forstwirtschaft

KG. Ebendorf (FWPL Blatt 6) Rohrmühlgasse (Jaritz)

Übernahme im BBPL, Streichung der Signatur Weg der anderen Art und Streichung der vorderen Baufluchtlinie (Parz. 94)

Blatt EB-58

7.1 KEIN FWPL

Änderung der hinteren Baufluchtlinie

KG. Lanzendorf Grillparzerweg (Janner Eveline)

Blatt LA/MB/EB-62

9.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet

KG. Hüttendorf (FWPL Blatt 5) Im Dorf (Buzath)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt HÜ-51

10.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche – Bahn in öffentliche und private Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Bahnstraße (Lagerhaus)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenbreiten laut Naturstand

Blatt MB-53

10.2 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche Fuß- u. Radweg in Bauland – Agrargebiet und von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche, sowie von Bauland – Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Waldstraße (Rasner)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinien und Streichung der Signatur Weg der anderen Art, sowie Veränderung des Ein- und Ausfahrtverbotes

Blatt MB-41

10.3 Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Mitschastraße (Post, Finanzamt)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt MB-46 u. MB/LA-54

10.4 Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Ernstbrunnerstraße (Balga)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie, der vorderen Baufluchtlinie und Ausweisung eines Weges der anderen Art (keine Erschließungsfunktion)

Blatt HÜ/PA/LA/MB-60

10.5 KEIN FWPL

Änderung der vorderen Baufluchtlinien (4 u. 6 m) auf einheitliche 3 m (Bereich Feldgasse und Heuweg), sowie die Änderung der Bebauungsweise von der „freien Anordnung“ in die „offene“ in mehreren Bereichen

KG. Mistelbach Heuweg und Feldgasse (Kessler)

Blatt MB-47 u. MB-42

10.6 KEIN FWPL

Änderung der Bauklasse von II auf II,III

KG. Mistelbach Hafnerstraße (Janner)

Blatt MB-46

- **Änderung der BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN**

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR 44. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer:

KG. Siebenhirten Blatt SI-17 Hintausstraße (Holzapfel), **Blatt SI-18 u. SI-16A** Sonnenweg (Kunst-Marchart), **KG. Eibesthal Blatt EI-25** Bergweg (Pelzelmayer), **KG. Kettlasbrunn Blatt KE-29** Schillinggasse (Diem Josef), Scheunenzeile (Seiler, Wondra), **Blatt KE-32** Bogenzeile (Krammer), Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller), **Blatt KE-32D** Wirtschaftspark (Swietelsky), **KG. Ebendorf Blatt EB-58** Rohrmühlgasse (Jaritz), **KG. Lanzendorf Blatt LA/MB/EB-62** Grillparzerweg (Janner Eveline), **KG. Hüttendorf Blatt HÜ-51** Im Dorf (Buzath), **KG. Mistelbach Blatt MB-53** Bahnstraße (Lagerhaus), **Blatt MB-41** Waldstraße (Rasner), **Blatt MB-46** Hafnerstraße (Janner), Mitschastraße (Post, Finanzamt), **MB/LA-54** Mitschastraße (Post, Finanzamt), **Blatt HÜ/PA/LA/MB-60** Ernstbrunnerstraße (Balg), **Blatt MB-47 u. MB-42** Heuweg u. Feldgasse (Kessler)

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 den Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Siebenhirten Blatt SI-17** Hintausstraße (Holzapfel), **Blatt SI-18 u. SI-16A** Sonnenweg (Kunst-Marchart)
- **KG. Eibesthal Blatt EI-25** Bergweg (Pelzelmayer)
- **KG. Kettlasbrunn Blatt KE-29** Schillinggasse (Diem Josef), Scheunenzeile (Seiler, Wondra), **Blatt KE-32** Bogenzeile (Krammer), Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller), **Blatt KE-32D** Wirtschaftspark (Swietelsky)
- **KG. Ebendorf Blatt EB-58** Rohrmühlgasse (Jaritz)
- **KG. Lanzendorf Blatt LA/MB/EB-62** Grillparzerweg (Janner Eveline)
- **KG. Hüttendorf Blatt HÜ-51** Im Dorf (Buzath)
- **KG. Mistelbach Blatt MB-53** Bahnstraße (Lagerhaus), **Blatt MB-41** Waldstraße (Rasner), **Blatt MB-46** Hafnerstraße (Janner), Mitschastraße (Post, Finanzamt), **MB/LA-54** Mitschastraße (Post, Finanzamt), **Blatt HÜ/PA/LA/MB-60** Ernstbrunnerstraße (Balg), **Blatt MB-47 u. MB-42** Heuweg u. Feldgasse (Kessler)

abgeändert und die Bebauungsvorschriften neu gefasst.

§ 2

Die Festlegungen der 44. Änderung mit den neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließungen der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung, sowie den vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8, am 23. 02. 2021 verfasst Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Siebenhirten Blatt SI-17** Hintausstraße (Holzapfel), **Blatt SI-18 u. SI-16A** Sonnenweg (Kunst-Marchart)
 - **KG. Eibesthal Blatt EI-25** Bergweg (Pelzelmayer)
 - **KG. Kettlasbrunn Blatt KE-29** Schillinggasse (Diem Josef), Scheunenzeile (Seiler, Wondra), **Blatt KE-32** Bogenzeile (Krammer), Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller), **Blatt KE-32D** Wirtschaftspark (Swietelsky)
 - **KG. Ebendorf Blatt EB-58** Rohrmühlgasse (Jaritz)
 - **KG. Lanzendorf Blatt LA/MB/EB-62** Grillparzerweg (Janner Eveline)
 - **KG. Hüttendorf Blatt HÜ-51** Im Dorf (Buzath)
 - **KG. Mistelbach Blatt MB-53** Bahnstraße (Lagerhaus), **Blatt MB-41** Waldstraße (Rasner), **Blatt MB-46** Hafnerstraße (Janner), Mitschastraße (Post, Finanzamt), **MB/LA-54** Mtischastraße (Post, Finanzamt), **Blatt HÜ/PA/LA/MB-60** Ernstbrunnerstraße (Balga), **Blatt MB-47 u. MB-42** Heuweg u. Feldgasse (Kessler)
- zu entnehmen. Auf jedem Blatt ist ein Hinweis auf diese Verordnung ersichtlich.

§ 3

Änderung IV Abschnitt, § 15

Zusätzliche Bebauungsbestimmungen für das Bauland – Sondergebiet - Schule (Berufsschule – Franz Bayer-Straße):

- In diesem Bereich sind die Gebäude bzw. ihre Nutzung so anzuordnen, dass eine entsprechende Lärmabschirmung in Richtung Bahn erfolgt (z.B.: derzeit „Werkstattbereich“ zur Bahn hin orientiert).
- Weiters wird ein Verbot von Hauptfenstern in Richtung Bahn festgelegt - **von diesem Verbot kann dann abgesehen werden, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen – z.B. Lärmschutzfenster, automatische Be- und Entlüftung – ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.**

§ 4

Die Plandarstellungen welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt 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.

Der Bürgermeister

Erich Stubenvoll



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
beschlossen vom Gemeinderat am 09. 03. 2020, TOP 13
44. Änderung 2021

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 Fahnengrundstücken 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

- a) 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.
- b) Im Wohnbauland ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden, etc. verboten.
- Ausgenommen davon sind Steckschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen und Firmenbezeichnungen (auch Aufbauten auf der Fassade) jeweils auf Bestandsdauer der dort ansässigen Firmen und Betriebe.**



- c) Zusätzlich davon dürfen in der Widmung Bauland-Kerngebiet dort ansässige Betriebe auf Bestandsdauer des Betriebes transluzente Werbeflächen (z.B. Mash-Planen) mit einer Fläche von max. 30 % der straßenseitigen Fassadenfläche montieren.
- d) 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.
- e) 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:

- a) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, sowie entlang der seitlichen Grundgrenze im vorderen Bauwich, sind der umgebenden Baustruktur anzupassen und dürfen eine mittlere Höhe von 1,8 m (einschließlich eines Sockels mit einer mittleren Höhe von max. 0,5m) – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau bzw. Gehsteigniveau – nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

- b) Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (z.B. Sockel, Säulen, Steher und Felder) und dürfen nicht in dichter Form errichtet werden.
Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dgl. sowie das dichte Aneinandersetzen von (Holz-)Latten ist nicht zulässig, wobei der für den Betrachter aus wahrnehmbarem Abstand der Latten zueinander mind. der Lattenbreite zu entsprechen hat.
Bei einer Gesamthöhe der Einfriedung von bis zu max. 1,50 m (gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau) darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- c) In Hanglage sind straßenseitige Stützmauern mit einer mittleren Höhe von max. 0,80 m – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau – zulässig. Auf diesen Stützmauern sind – unabhängig der Höhenbeschränkung – Absturzsicherungen in der erforderlichen Höhe, welche sinngemäß dem Punkt b entsprechend, zulässig.
Darüber hinaus gehende Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- d) Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton – oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- e) Einfriedungen gegen seitliche und hintere Grundgrenzen, sowie gegen Verkehrsflächen ohne Erschließungsfunktion, dürfen eine mittlere Höhe von 1,80 m gemessen vom Bezugsniveau nicht überschreiten.
In Verbindung mit Stützmauern ist unabhängig von dieser Höhenbeschränkung eine Absturzsicherung in der hierfür erforderlichen Höhe zulässig, wobei für diese – im Hinblick der Ausführung – sinngemäß der Punkt b) zu erfüllen ist.
- f) Die zur Erzielung der geschlossenen Bebauungsweise erforderlichen Wände – an oder gegen Straßenflucht bzw. vordere Baufluchtlinie – sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50 m (gemessen vom Bezugsniveau) blickdicht auszuführen.
Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.
- g) Sollte sich aufgrund von **Projekten für die Ableitung von Oberflächenwässern** die Festlegung für die **verpflichtende Errichtung einer Einfriedung** ergeben, so ist eine Sockelmauerwerk in der Höhe von etwa 1m zu errichten, damit das Bauland geschützt 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 Schnellbahnhaltstelle, 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.

e4) Bei der Errichtung von zumindest einem zusätzlichen Fahrradabstellplatz/Wohneinheit darf die Mindestanzahl der KFZ-Stellplätze um den Faktor 0,25 weiter abgemindert werden, wobei der Mindestfaktor von 1,0 dann nicht unterschritten werden darf.

Voraussetzung dafür ist, dass die zusätzlichen Fahrradabstellplätze in einem Gebäude/teil nicht höhenversetzt errichtet 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 und Grünanlagen 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 - Hörersdorf:

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 ausgebauten Obergeschoß bestehen.

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

Dachgauben 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 Werbefylone 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. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen des Betriebsgebietes der dort ansässigen Betriebe.

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.

§15 Zusätzliche Bebauungsbestimmungen für das Bauland – Sondergebiet - Schule (Berufsschule – Franz Bayer-Straße):

- In diesem Bereich sind die Gebäude bzw. ihre Nutzung so anzuordnen, dass eine entsprechende Lärmabschirmung in Richtung Bahn erfolgt (z.B.: derzeit „Werkstattbereich“ zur Bahn hin orientiert).
- Weiters wird ein Verbot von Hauptfenstern in Richtung Bahn festgelegt - **von diesem Verbot kann dann abgesehen werden, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen – z.B. Lärmschutzfenster, automatische Be- und Entlüftung – ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.**



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.

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

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 23. 02. 2021
g : Motivenbericht_ÄA 44. Änderung-BBPL

Betrifft: Stadtgemeinde Mistelbach
44. Änderung des Bebauungsplanes

MOTIVENBERICHT u. ÄNDERUNGSANLASS

Die Stadtgemeinde Mistelbach hat beschlossen, den Bebauungsplan abzuändern und die Bebauungsvorschriften neu zu fassen. Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf folgende Plandarstellungen und Plannummer:

- **KG. Siebenhirten Blatt SI-17** Hintausstraße (Holzapfel), **Blatt SI-18 u. SI-16A** Sonnenweg (Kunst-Marchart)
- **KG. Eibesthal Blatt EI-25** Bergweg (Pelzelmayer)
- **KG. Kettlasbrunn Blatt KE-29** Schillinggasse (Diem Josef), Scheunenzeile (Seiler, Wondra), **Blatt KE-32** Bogenzeile (Krammer), Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller), **Blatt KE-32D** Wirtschaftspark (Swietelsky)
- **KG. Ebendorf Blatt EB-58** Rohrmühlgasse (Jaritz)
- **KG. Lanzendorf Blatt LA/MB/EB-62** Grillparzerweg (Janner Eveline)
- **KG. Hüttendorf Blatt HÜ-51** Im Dorf (Buzath)
- **KG. Mistelbach Blatt MB-53** Bahnstraße (Lagerhaus), **Blatt MB-41** Waldstraße (Rasner), **Blatt MB-46** Hafnerstraße (Janner), Mitschastraße (Post, Finanzamt), **MB/LA-54** Mitschastraße (Post, Finanzamt), **Blatt HÜ/PA/LA/MB-60** Ernstbrunnerstraße (Balga), **Blatt MB-47 u. MB-42** Heuweg u. Feldgasse (Kessler)

des Bebauungsplanes, 44. Änderung vom 23. 02. 2021.

3.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet

KG. Siebenhirten (FWPL Blatt 3) Hintausstraße (Holzapfel)

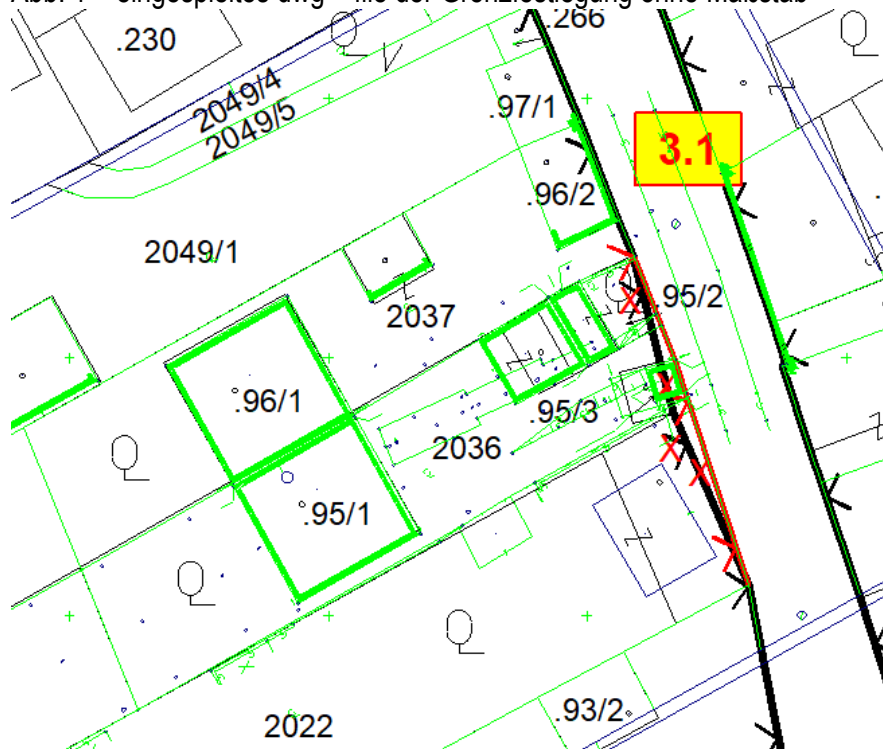
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt SI-17

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

Bei den Grundstücken .95/2, 2036 und .95/3 in der KG Siebenhirten wurde aufgrund einer vom Zivilingenieur DI Erich Brezovsky durchgeführten Grenzfeststellung (Plan: GZ 8214/19 vom 20.02.2019) (vgl. Abb. 1 – eingespieltes dwg – file der Grenzfestlegung ohne Maßstab) ersichtlich, dass die Straßenfluchtlinie durch ein renoviertes Gebäude führt.

Abb. 1 – eingespieltes dwg – file der Grenzfestlegung ohne Maßstab



Daher wird der Naturstand übernommen und es erfolgt eine Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie. Diese Angleichung erfolgt auch bei der Parzelle 2022.

Im gegenständlichen Bereich bestehen derzeit keine Nebenanlagen und es ist genügend Platz zu einem späteren Zeitpunkt einen Gehsteig zu errichten.

3.2 KEIN FWPL

Änderung der Baufluchtlinie zum Weg der anderen Art, sowie die Änderung der Bebauungsweise von der „freien Anordnung“ in die „offene“ in mehreren Bereichen

KG. Siebenhirten (FWPL Blatt 3) Sonnenweg (Kunst-Marchart)

Blatt SI-18 u. SI-16A

Wie aus der Abb. 2 ersichtlich erfolgt die Erschließung des Grundstücks 2361/1 und 2361/2 vom Sonnenweg. Der Weg der anderen Art (ohne Erschließungsfunktion) entlang dem Mistelbach dient lediglich zu Pflegearbeiten bei der Mistelböschung bzw. der Mistel selbst.

Da bei der Parzelle 200/5 die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zu dem Weg der anderen Art (ohne Erschließungsfunktion) entlang dem Mistelbach bereits gleichgesetzt ist, soll dies auch für die beiden oben angeführten Parzellen gelten.

Abb. 2 (Quelle: NÖ-Atlas)



In diesem Baublock, sowie im umgebenden Bereich ist als Bebauungsweise die „freie Anordnung“ angegeben, die im Raumordnungsgesetz nicht mehr vorgesehen ist, daher wird diese Bebauungsweise durch die offene Bebauungsweise ersetzt.

4.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Wohngebiet

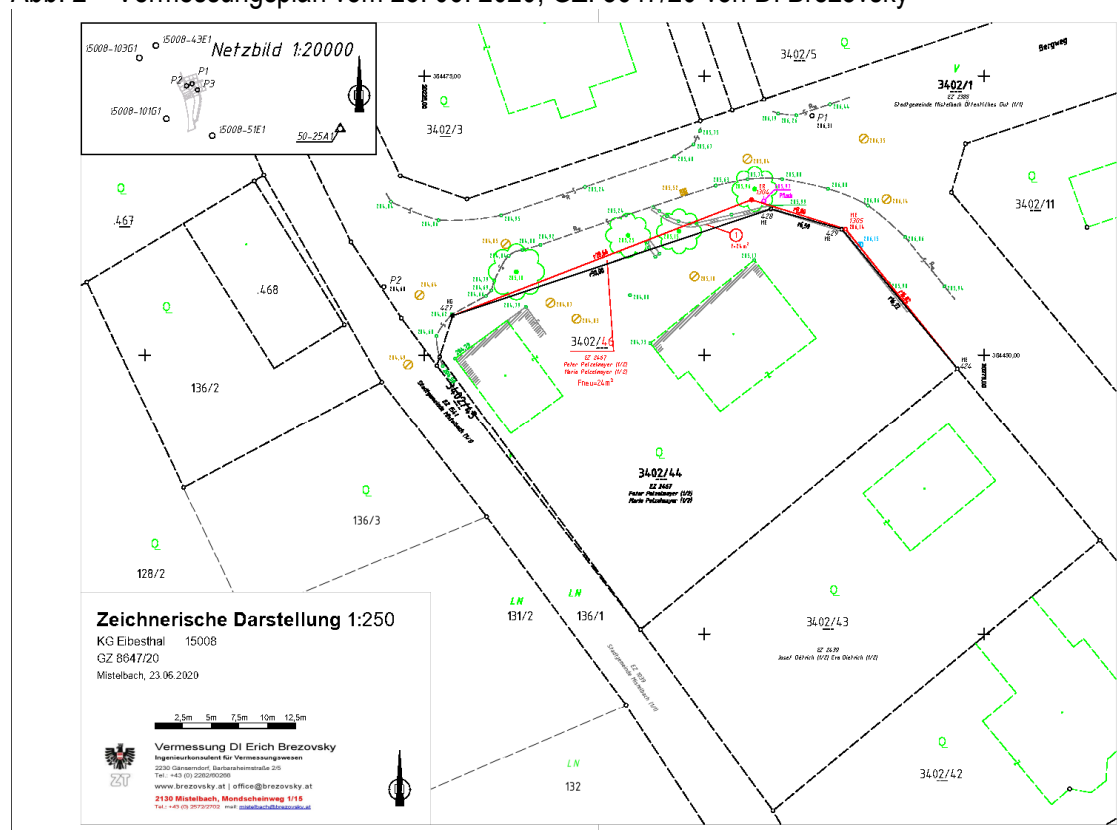
KG Eibesthal (FWPL Blatt 4) Bergweg (Pelzelmayer)

Übernahme im BBPL, Richtigstellung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie
Blatt EI-25

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

Beim Grundstück 3402/44 wird ein Teil der bestehenden Einfriedungsmauer erneuert. Im Zuge der Vermessungsarbeiten für beabsichtigte Baumaßnahmen wurde ersichtlich, dass ein Teil dieser Einfriedungsmauer auf der, der Stadtgemeinde Mistelbach gehörenden, Verkehrsfläche steht (vgl. Abb. 2 – Vermessungsplan vom 23. 06. 2020, GZ. 8647/20 von DI Brezovsky).

Abb. 2 – Vermessungsplan vom 23. 06. 2020, GZ. 8647/20 von DI Brezovsky



Die Anpassung der Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Wohngebiet erfolgt entsprechend dem Naturstand. Dies betrifft auch die Straßenfluchtlinie und die vordere Baufluchtlinie.

5.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet und von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Schillinggasse (Diem Josef)

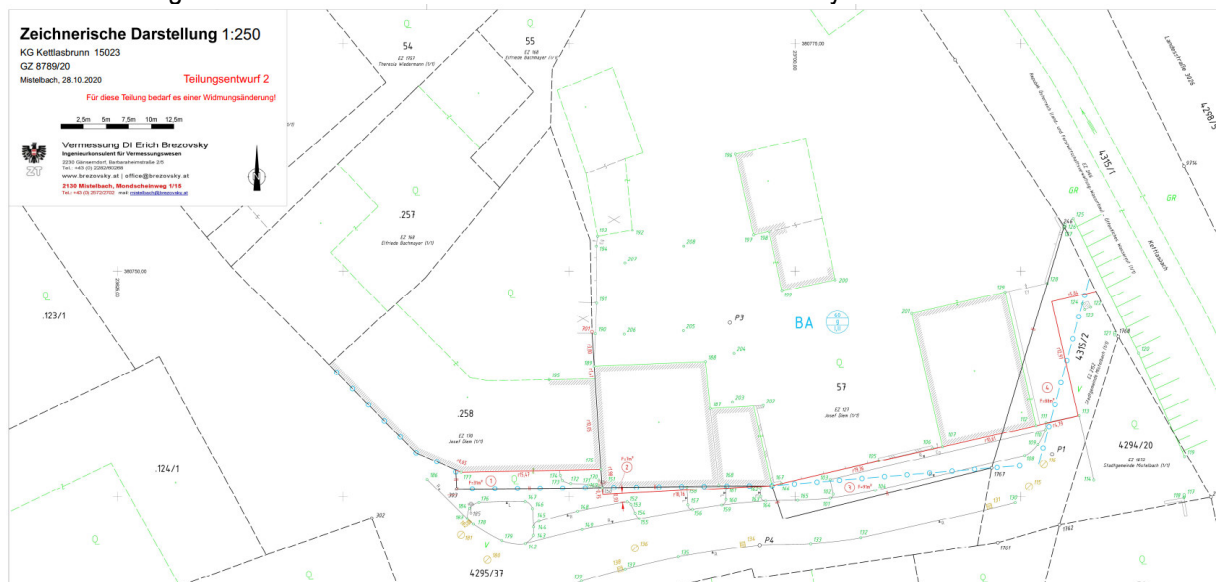
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie
Blatt KE-29

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

Bei den Grundstücken 258 und 57, KG Kettlasbrunn, in der Schillinggasse, weichen der Naturstand, die Katastralmappe, Flächenwidmung und Bebauungsplan voneinander ab. Das Einfamilienwohnhaus befindet sich teilweise auf öffentlichen Gut und andererseits befindet sich ein Teil der Straße und Parkflächen auf dem Privatgrund der Eigentümer.

Da der Grundeigentümer beabsichtigt nun anstelle eines alten Gebäudes eine neue landwirtschaftliche Halle zu errichten, ist dafür eine Grenzvermessung erforderlich. Dieser von DI Brezovsky erstellte Teilungsentwurf vom 28.10.2020 GZ. 8789/20 (vgl. Abb. 3) liegt nun vor.

Abb. 3: Teilungsentwurf vom 28.10.2020 GZ. 8789/20 von DI Brezovsky



Anhand dieser Vermessung wird der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan adaptiert. Es erfolgt daher eine Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet und von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche, wobei versucht wird einen ungefähren Flächenausgleich, unter Berücksichtigung des Sebastienendenkmales, zu erzielen.

Somit wird die Straßenfluchtlinie und die vordere Baufluchtlinie an den Naturstand angepasst.

5.2 Änderung von Bauland – Agrargebiet in öffentliche Verkehrsfläche und von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Bogenzeile (Krammer)

Übernahme im BBPL, Änderung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie von Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie auf eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3m mit Anbaupflicht

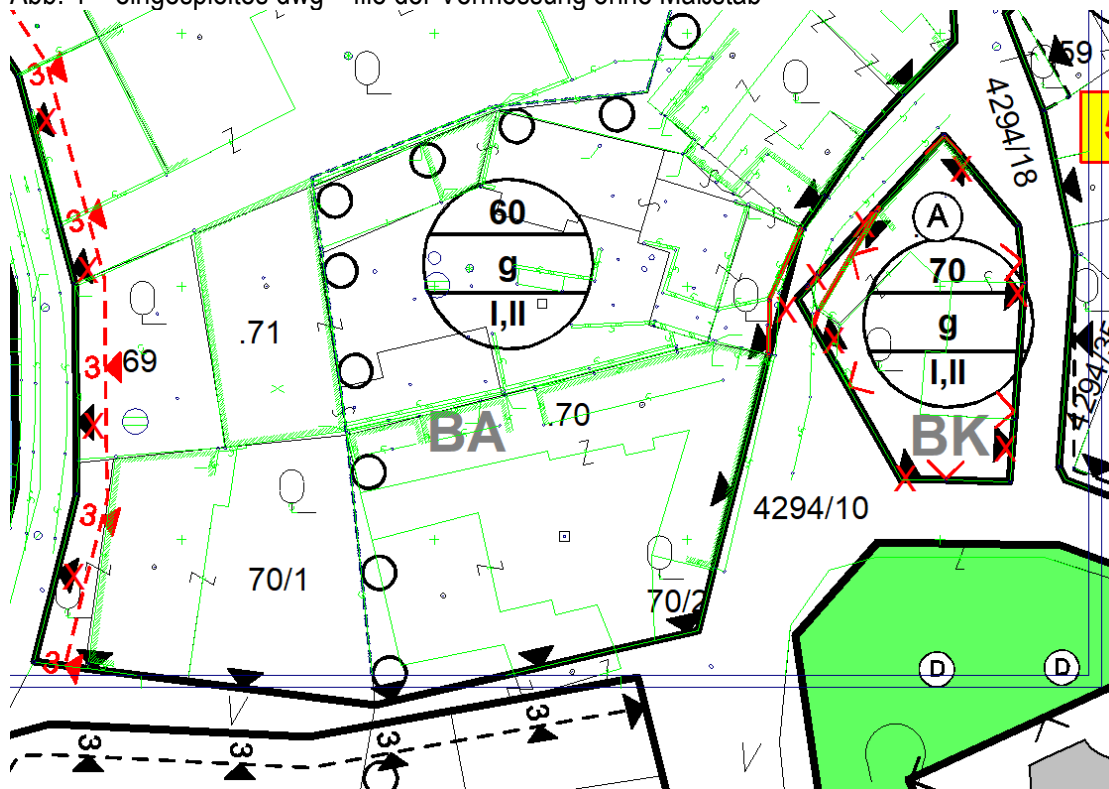
Blatt KE-32

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

Im Zuge der Grenzverhandlung beim Grundstück Nr. .69 (vgl. Abb. 4 – eingespieltes dwg – file der Vermessung ohne Maßstab) wurde ersichtlich, dass im Bereich der Bogenzeile beim gegenständlichen Grundstück der Naturstand zur Verkehrsfläche abweicht.

In der Bogenzeile bedarf es bei den Grundstücken .69 bzw. .71, KG Kettlasbrunn, einer Neufestlegung der Straßenfluchtlinien bzw. Widmungsgrenzen, da sich nach der alten Mappe die Straße auf Privatgrund befindet und lediglich eine Breite an der schmalsten Stelle von etwa 2 m aufweist.

Abb. 4 – eingespieltes dwg – file der Vermessung ohne Maßstab



Anhand dieser Vermessung wird der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan adaptiert. Es erfolgt daher neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Parzellen .69 bzw. .71 eine Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinien. Beim kleinem Bau Feld Bogengasse (Parz. .69) wird die Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie aufgehoben, um Bauwerke auch abgerückt von der Straßenfluchtlinie errichten zu können.

Im Bereich des Straßenzuges entlang des Kettlasbach ist im Bebauungsplan eine Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Straßenzug war ursprünglich das sogenannte Hintaus mit landwirtschaftlich geprägten Gebäuden. Vor einigen Jahren wurde die Verkehrsfläche erst auf „mit Erschließungsfunktion“ umgewidmet.

Die derzeitige Situation ist jedoch so, dass kaum ein Gebäude in der Straße an der Baufluchtlinie bzw. Straßenfluchtlinie angebaut ist (vgl. Abb. 5).

Abb. 5 (Quelle: NÖ-Atlas)



Im gegenständlichen Bereich wird die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 3 m mit einer Anbauverpflichtung zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dadurch soll erreicht werden, dass Gebäude nicht zu weit zurückgebaut werden können und somit kann eine Beschattung der Hof- und Gartenflächen vermieden werden.

5.3 Änderung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland – Agrargebiet und Grünland – Grüngürtel – Siedlungsgliederung 4 m

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Am Bergbrunnen (Sallmaier, Staller)

Übernahme im BBPL, Übernahme der bestehenden Bebauungsbestimmungen (90/g/l)

Blatt KE-32

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

Gleichzeitig werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen mit einer Bebauungsdichte von 90%, der geschlossenen Bebauungsweise und der Bauklasse I beibehalten.

5.4 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet und Grünland – Land- u. Fortswirtschaft, sowie Verkehrsfläche - privat

KG. Kettlasbrunn (FWPL Blatt 7) Scheunenzeile (Seiler, Wondra)

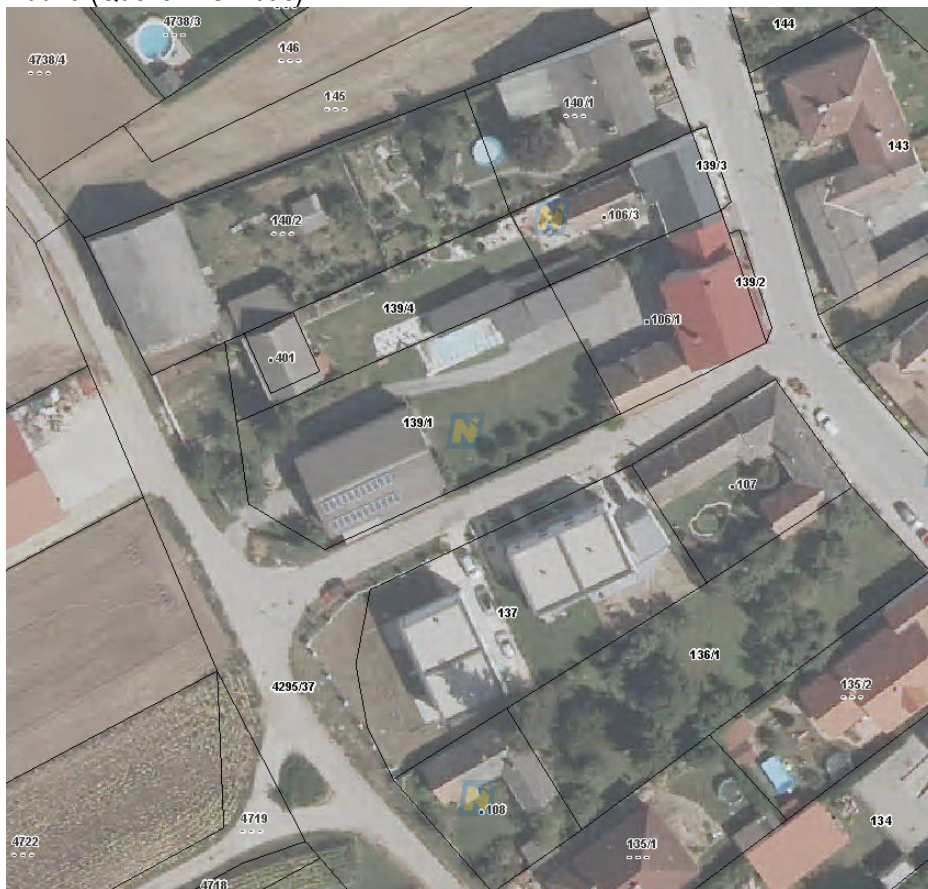
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt KE-28 u. KE-29

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

Gleichzeitig werden bei den Parzellen 139/1 und .106/1 die vorderen Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m festgelegt und die bestehenden Bebauungsbestimmungen mit einer Bebauungsdichte von 40%, der offenen od. gekuppelten Bebauungsweise und der Bauklasse I,II beibehalten.

Abb. 6 (Quelle: NÖ-Atlas)



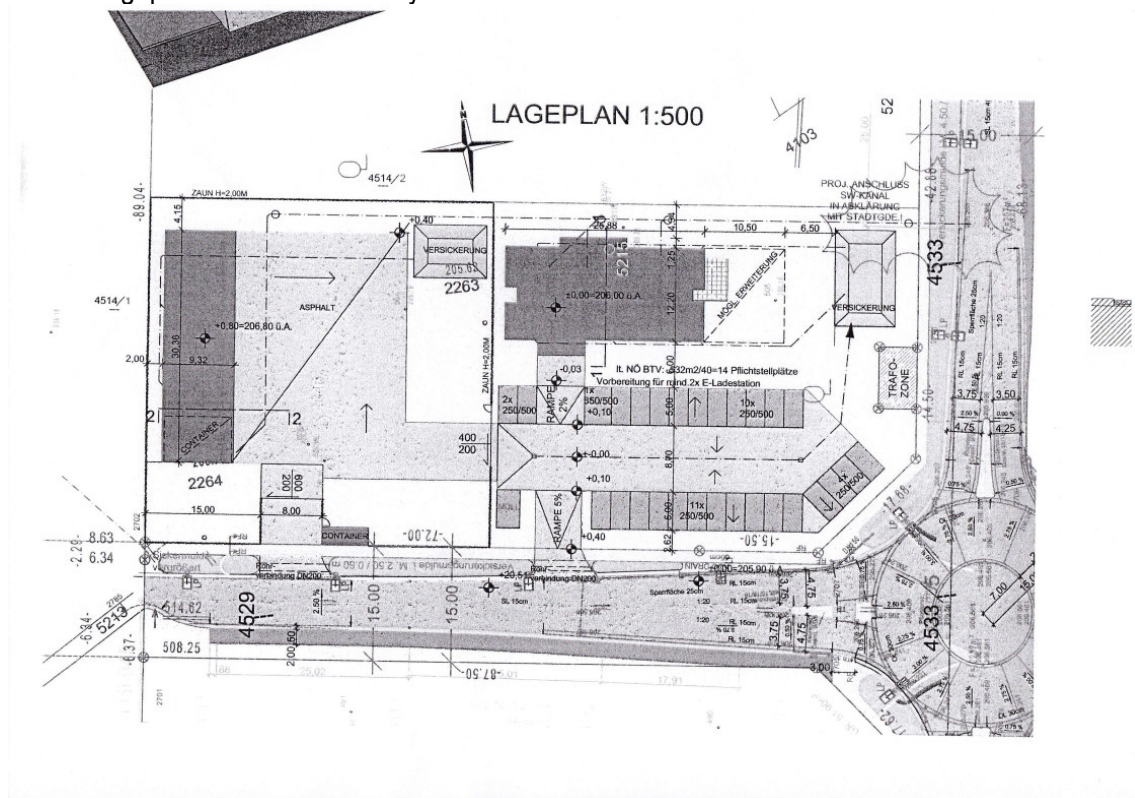
5.5 KEIN FWPL**Änderung der Ein- bzw. Ausfahrtsverbote**

KG. Kettlasbrunn Wirtschaftspark (Swietelsky)

Blatt KE-32D

Die Fa. Swietelsky hat im interkommunalen Wirtschaftspark im Kreuzungsbereich der Zufahrt von der B7 das Eckgrundstück an der westlichen Seite erworben (vgl. Abb. 7). Im Zuge des Bewilligungsverfahrens wurde im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass die beabsichtigte Zufahrt von der Seitengasse (Feldweg über die Autobahn) nicht möglich ist, da hier ein Ausfahrtsverbot festgelegt ist. Dieses Ausfahrtsverbot war damals festgelegt worden, weil eine Erweiterung nicht absehbar und dadurch die Infrastruktur in der Seitengasse nicht unbedingt erforderlich war. Diese Ausfahrtsverbote sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Daher werden die Ausfahrtsverbote nur mehr beim Kreisverkehr und zur B7 belassen.

Abb. 7 Lageplan der Fa. Swietelsky



6.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Grünland – Land- und Forstwirtschaft

KG. Ebendorf (FWPL Blatt 6) Rohrmühlgasse (Jaritz)

Übernahme im BBPL, Streichung der Signatur Weg der anderen Art und Streichung der vorderen Baufluchtlinie (Parz. 94)

Blatt EB-58

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

Gleichzeitig werden bei den Parzellen 94, .46 und 93/2 die vorderen Baufluchtlinien gestrichen, da in diesem Bereich keine Verkehrsfläche mehr festgelegt ist (vgl. Abb. 7).

Abb. 7(Quelle: NÖ-Atlas)



7.1 KEIN FWPL

Änderung der hinteren Baufluchtlinie

KG. Lanzendorf Grillparzerweg (Janner Eveline)

Blatt LA/MB/EB-62

Bei den Parzellen 811/7, 811/8, 811/9 u. 811/10 ist eine hintere Baufluchtlinie festgelegt, die im südlichen Bereich der Parzellen die Errichtung von Hauptgebäuden vorsieht. Durch die Verlegung der hinteren Baufluchtlinie an die nördliche Grundgrenze bei diesen vier Grundstücken ergibt sich die Möglichkeit einer besseren Ausnutzbarkeit und optimaleren Berücksichtigung des Niveaus der Parzellen.

9.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet

KG. Hüttendorf (FWPL Blatt 5) Im Dorf (Buzath)

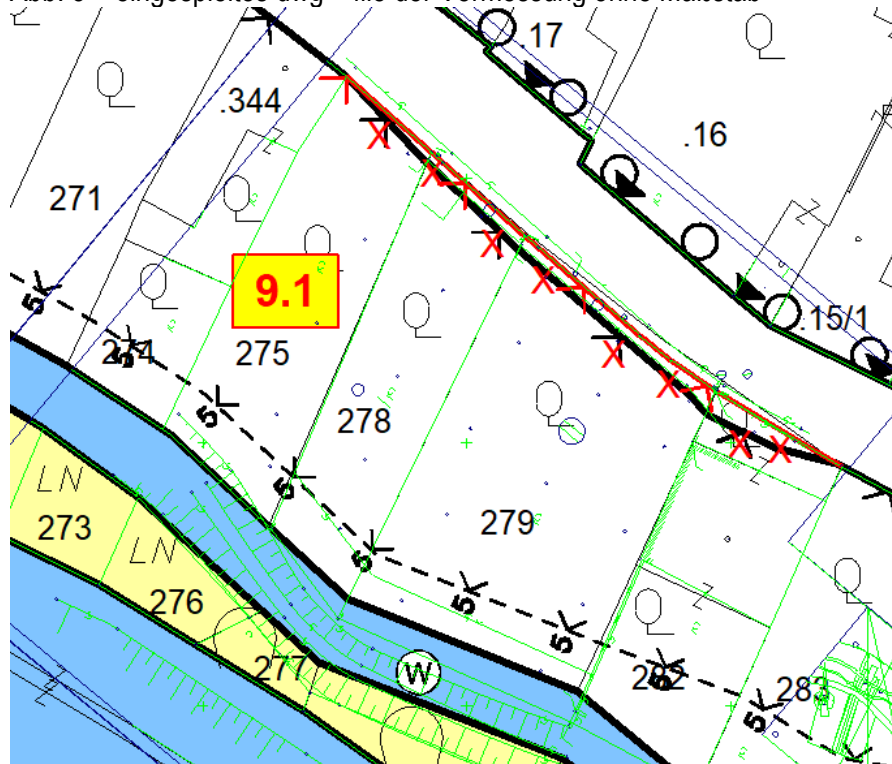
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie
Blatt HÜ-51

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

Bei den Parzellen 275, 278, 279 und 282 sieht derzeit der Flächenwidmungsplan eine Abtretung vor. Diese wurde auch im Zuge des Bauverfahrens vorgeschrieben.

Nachdem vor einigen Jahren in der KG Hüttendorf die Straße „Im Dorf“ neugestaltet wurde und damit auch die Nebenanlagen neu errichtet wurden, sowie eine Vermessung durchgeführt wurde (vgl. Abb. 8 – eingespieltes dwg – file der Vermessung ohne Maßstab), ist die Abtretung daher nicht mehr notwendig. In der Natur verläuft der Gehsteig entlang der ehemaligen Grundgrenze.

Abb. 8 – eingespieltes dwg – file der Vermessung ohne Maßstab



Nach Rechtskraft der 44. Widmungsänderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Agrargebiet wird die Abtretungsfläche den ehemaligen Grundeigentümern rücküberreignet.

Aufgrund der Widmungsänderung wird die Straßenfluchtlinie und die vordere Baufluchtlinie entsprechend angepasst.

10.1 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche – Bahn in öffentliche und private Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Bahnstraße (Lagerhaus)

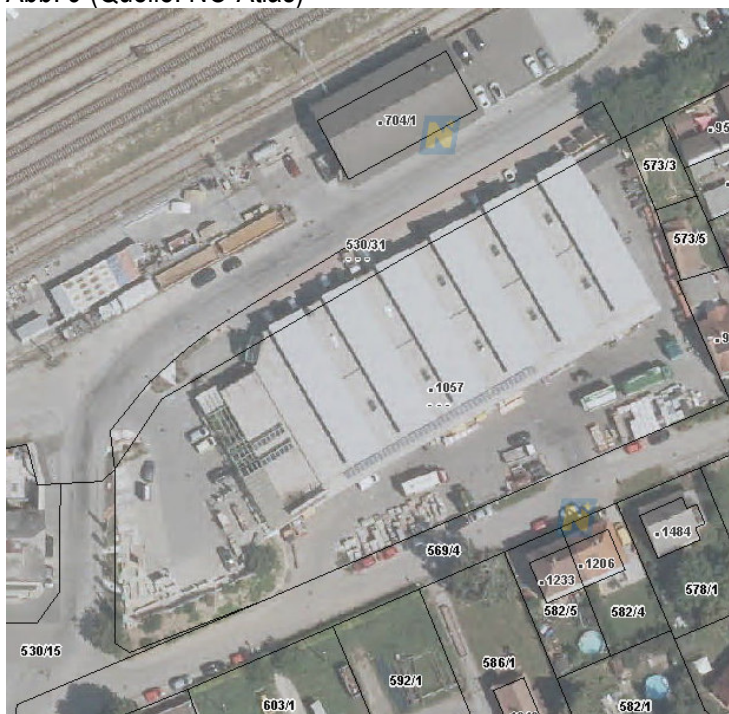
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenbreiten laut Naturstand

Blatt MB-53

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

Im Bereich des Gartencenter des Lagerhauses in der Bahnstraße ist das Grundstück 530/31 KG Mistelbach mittlerweile im Eigentum des Raiffeisenlagerhaus Weinviertel Mitte. Das Lagerhaus hat diesen Grundstücksteil vor längerer Zeit von den ÖBB gekauft. Auf diesem Grundstück befinden sich die zum Gartencenter zugehörigen KFZ-Abstellplätze. Da der rechtswirksame Flächenwidmungsplan in diesem Bereich die Widmung „öffentliche Verkehrsfläche – Bahn“ festlegt, wird die Widmung aufgrund der bestehenden Nutzung (vgl. Abb. 9), der geänderten Besitzverhältnisse sowie des Naturstandes von öffentlicher Verkehrsfläche – Bahn in öffentliche und private Verkehrsfläche geändert und im Bebauungsplan die Straßenbreiten laut Naturstand angepasst.

Abb. 9 (Quelle: NÖ-Atlas)



10.2 Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche Fuß- u. Radweg in Bauland – Agrargebiet und von Bauland – Agrargebiet in öffentlicher Verkehrsfläche, **sowie von Bauland – Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche**

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Waldstraße (Rasner)

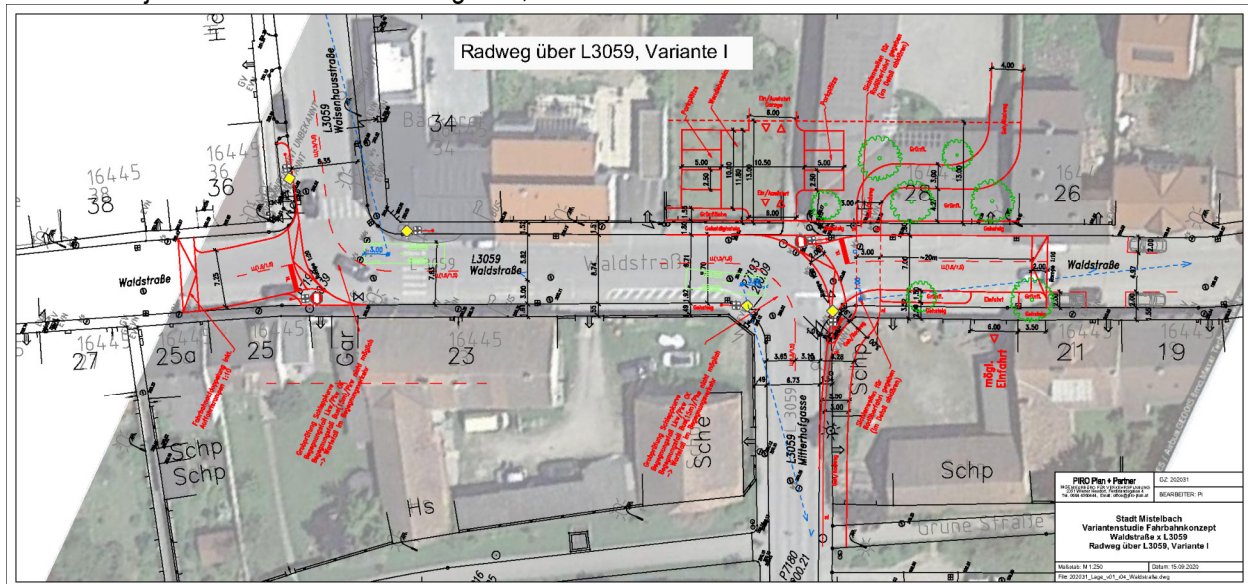
Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinien und Streichung der Signatur Weg der anderen Art, sowie Veränderung des Ein- und Ausfahrtverbotes

Blatt MB-41

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

Aufgrund der Änderungen im Flächenwidmungsplan bei den Parzellen 117, .1172, 282, .198, 283, .199, .196 und 281 sowie dem vorliegenden Projekts des Verkehrsplaners Piroplan (vgl. Abb. 10) ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Abb. 10 Projekt Waldstraße / Mitterhofgasse, Variante 1



10.3 Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Mitschastraße (Post, Finanzamt)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie

Blatt MB-46 u. MB/LA-54

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

Aufgrund der Änderungen im Flächenwidmungsplan kommt es zu einer Anpassung der Straßenfluchtlinien und der vorderen Baufluchtlinien. Beim Finanzamt wird zum Gebäude ein vorderer Bauwich von 2 m und bei der Post wird ein Rücksprung von 1,30 m zur jetzigen Straßenfluchtlinie ausgewiesen.

10.4 Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in öffentliche Verkehrsfläche

KG. Mistelbach (FWPL Blatt 6) Ernstbrunnerstraße (Balga)

Übernahme im BBPL, Anpassung der Straßenfluchtlinie, der vorderen Baufluchtlinie und Ausweisung eines Weges der anderen Art (keine Erschließungsfunktion)

Blatt HÜ/PA/LA/MB-60

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

Aufgrund der Änderungen im Flächenwidmungsplan kommt es zu einer Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie. Die Parzellen 628/1 und 6836 werden als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Ab einer Entfernung von 10 m von der Ernstbrunnerstraße soll diese Verkehrsfläche jedoch keine Erschließungsfunktion haben und es wird ein Weg der anderen Art (ohne Erschließungsfunktion) festgelegt. Ausgehend von der Widmung der Parzellen 628/1 und 6836 als öffentliche Verkehrsfläche wird eine neue Straßenfluchtlinie zur Parzelle 628/2 festgelegt, an der auch die vordere Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung verläuft.

10.5 KEIN FWPL

Änderung der vorderen Baufluchtlinien (4 u. 6 m) auf einheitliche 3 m (Bereich Feldgasse und Heuweg), sowie die Änderung der Bebauungsweise von der „freien Anordnung“ in die „offene“ in mehreren Bereichen

KG. Mistelbach Heuweg und Feldgasse (Kessler)

Blatt MB-47 u. MB-42

Die Wohnhäuser in diesem Bereich wurden im überwiegenden Maß vor der Erstellung des Bebauungsplanes errichtet. Bei der damaligen Festlegung der Baufluchtlinien orientierte man sich überwiegend an den Bestand und daher wurden unterschiedliche Vorgartentiefen festgelegt.

Um eine Gleichbehandlung des gesamten Bereiches zwischen Krankenhaus/Friedhof und dem östlichen Siedlungsrand zu erreichen wird die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 3 m einheitlich festgesetzt.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass im umgebenden Bereich als Bebauungsweise die „freie Anordnung“ angegeben ist, die im Raumordnungsgesetz nicht mehr vorgesehen ist, daher wird diese Bebauungsweise durch die offene Bebauungsweise ersetzt.

10.6 KEIN FWPL

Änderung der Bauklasse von II auf II,III

KG. Mistelbach Hafnerstraße (Janner)

Blatt MB-46

Änderung der Bauklasse von II auf II,III im Bereich der östliche Straßenseite der Hafnerstraße. Im Zuge der Innenverdichtung und der notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten an einigen dieser Standorte wird die Änderung der Bauklasse in diesem Bereich vorgenommen.

- **Änderung der BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN**

Es erfolgt eine Änderung im IV Abschnitt, § 15 der Bebauungsbestimmungen:

Zusätzliche Bebauungsbestimmungen für das Bauland – Sondergebiet - Schule (Berufsschule – Franz Bayer-Straße):

- In diesem Bereich sind die Gebäude bzw. ihre Nutzung so anzuordnen, dass eine entsprechende Lärmabschirmung in Richtung Bahn erfolgt (z.B.: derzeit „Werkstattbereich“ zur Bahn hin orientiert).
- Weiters wird ein Verbot von Hauptfenstern in Richtung Bahn festgelegt - **von diesem Verbot kann dann abgesehen werden, wenn durch bauliche und/oder technische Maßnahmen – z.B. Lärmschutzfenster, automatische Be- und Entlüftung – ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.**

Begründung:

In einer Besprechung der Stadtgemeinde mit dem Land Niederösterreich hat sich ergeben, dass das Schülerheim in der Franz Bayer-Straße so konzipiert und gebaut wird, dass die Be- und Entlüftung mechanisch erfolgt. Die Bebauungsvorschriften werden daher dahingehend geändert, dass durch die richtige Wahl der Fenster bzw. der Lüftungstechnik entsprechend der Lärmproblematik reagiert werden kann.

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
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at