



**Stadtgemeinde Deutsch-Wagram**  
**KG Deutsch Wagram, KG Helmahof**  
**Bebauungsplan - 3. Änderung**  
**Digitale Neudarstellung**  
**Erläuterungsbericht**

1	Ausgangssituation .....	2
2	Grundlagenforschung .....	3
2.1	Rechtsstand .....	3
2.2	Digitale Neudarstellung .....	3
2.3	Allgemeine Berichtigungen .....	5
2.4	Dokumentationswürdige Berichtigungen und Änderungen im Sinne von Anpassungen an die DKM 2016 .....	7
2.4.1	Dokumentationswürdige Berichtigungen .....	7
2.4.2	Änderungen im Sinne von Anpassungen an die DKM 2016 .....	13
2.5	Dokumentationswürdige Berichtigungen/Anpassungen aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen .....	16
2.5.1	Anpassung Bauweise von „f“ auf „o“ .....	16
2.6	Änderungspunkte als Anpassung an die geänderte Flächenwidmung .....	18
2.7	Fachlich-inhaltliche Änderungspunkte .....	26
2.7.1	Überarbeitung der Bauklassen .....	26
2.7.2	Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen entlang der Bockfließer Straße ....	28
2.7.3	Einzeländerungsbereiche .....	31
2.8	Ergänzung der textlichen Bebauungsbestimmungen .....	45
2.8.1	Neue Bestimmung „F2“ über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ .....	45
3	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	47
4	Zusammenfassung .....	47

## 1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 1p. Änderung in Rechtskraft. Die 2p. Änderung des Bebauungsplanes steht unmittelbar vor dem Beschluss durch den Gemeinderat (voraussichtlicher Beschluss im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 6. Oktober 2016) und ist dementsprechend in der vorliegenden digitalen Neudarstellung bereits enthalten.

Die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram verfügt über einen analogen Flächenwidmungsplan (Katastralmappe ca. 1977) bzw. einen Bebauungsplan (Katastralmappe ca. 1980) auf analoger Basis, welche beide zeitgleich im Rahmen der 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes und in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes digital neu dargestellt werden sollen. Dazu liegen für die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram eine digitale Katastralmappe (DKM, Stand: 2016) und die dazugehörige Grundstücksdatenbank (GDB) vor.

Im Zuge der Digitalisierung zeigte sich, dass wesentliche Widersprüche zwischen dem bestehenden analogen Flächenwidmungsplan, dem bestehenden analogen Bebauungsplan und der digitalen Katastralmappe (DKM 2016) bestehen, die einen Adaptierungsbedarf sowohl in der Flächenwidmungsplanung als auch in der Bebauungsplanung zur Folge haben.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich deshalb um eine digitale Neudarstellung des analogen Bebauungsplanes, sowie eine Abstimmung der analogen Flächenwidmung und Bebauungsplanung auf die digitale Katastermappe (DKM 2016) unter Mitberücksichtigung der angeführten Berichtigungen und inhaltliche Änderungspunkte, die sich in den letzten Jahren in der Anwendung des Bebauungsplans seitens der Gemeinde gezeigt haben. Der gesamte Bebauungsplan wird daher zur Auflage gebracht.

Im gegenständlichen Verfahren werden darüber hinaus vereinzelte Festlegungen des Bebauungsplanes geändert, die auf konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde basieren. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird weiters auch der Verordnungstext zum Bebauungsplan („Bebauungsvorschriften“) ergänzt. Die Bebauungsvorschriften sollen derzeit, abgesehen von einer Ergänzung, inhaltlich jedoch nicht abgeändert werden.

Zeitgleich mit der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) zur öffentlichen Auflage gebracht (3. Änderung). Dem Bebauungsplan sind gemäß Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, die Festlegungen und Ersichtlichmachungen des Flächenwidmungsplanes zugrunde zu legen. Die Grundlage der Bestimmungen des Bebauungsplanes stellt daher die parallel digital neudargestellte Flächenwidmung dar, die somit im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. So resultieren die Festlegung der Straßenfluchtlinien und die damit verbundenen Festlegungen im Bebauungsplan aus der entsprechenden digital neudargestellten Flächenwidmung.

Die im ggst. Erläuterungsbericht verwendeten Widmungsbezeichnungen und Symbole sind auf dem Legendenblatt (Planblatt 00) erläutert.

## **2 Grundlagenforschung**

### **2.1 Rechtsstand**

In der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram wurde erstmals im Jahr 1980 ein Bebauungsplan erlassen. Die derzeitige, rechtsgültige Darstellung des Bebauungsplanes beruht auf der Grundlage einer Katastralmappe, die wahrscheinlich aus dem Jahr 1980 stammt. Die Plandokumente stehen nur analog zu Verfügung.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan wurde zuletzt im Rahmen der 1p. Änderung des Bebauungsplans geändert und soll nun unmittelbar im Zuge der 2p. Änderung (Gemeinderatsbeschluss am 6. Oktober 2016) geändert werden. Die textlichen Bebauungsbestimmungen („Bebauungsvorschriften“) wurden zuletzt in der 1p. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2015 (Gemeinderatsbeschluss vom 13. Oktober 2015) abgeändert.

### **2.2 Digitale Neudarstellung**

Die ggst. Neudarstellung des Bebauungsplanes (3. Änderung) wird u.a. aufgrund der geänderten Flächenwidmung (Digitale Neudarstellung) und aufgrund von Widersprüchen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zur vorliegenden DKM 2016 notwendig. Zeitgleich mit der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wird die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht (3. Änderung). Die Neudarstellung des Bebauungsplanes basiert daher auf der im Rahmen der 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgten digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes.

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist die digitale Neudarstellung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram auf die digitale Katastermappe 2016 mit folgenden Inhalten:

- Anpassung an die digital neu dargestellte, überarbeitete Flächenwidmung und Kenntlichmachung der Inhalte der neuen Flächenwidmung im Bebauungsplan
- Korrektur von Unklarheiten, die sich aus dem Unterschied zwischen dem alten analogen und der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans und im Vergleich zum Bebauungsplan ergeben
- Anpassung bzw. Korrektur entsprechend der aktuellen Digitalen Katastermappe (DKM)
- Anpassung bzw. fachlich-inhaltliche Änderungen, die sich aufgrund der inhaltlichen Überprüfung des Bebauungsplans ergeben (Überprüfung der Gesetzeskonformität der Plandarstellungen, Anpassung an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen, Vereinheitlichung von Bebauungsbestimmungen)
- Fachlich-inhaltlichen Änderungen entsprechend den Zielsetzungen der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram

Somit ergibt sich bei der Planerstellung neben dem Bedarf an allgemeinen Berichtigungen sowohl die Notwendigkeit zu geringfügigen Anpassungen, als auch zu dokumentationswürdigen Berichtigungen und fachlich-inhaltlichen Änderungen.

Es handelt sich bei der gegenständlichen Änderung allerdings nicht um eine vollinhaltliche Überarbeitung des Bebauungsplanes, sondern um eine digitale Neudarstellung des gültigen Bebauungsplanes, sowie eine Abstimmung der derzeitigen Flächenwidmung und Bebauungsplanung auf die digitale Katastralmappe (DKM 2016) unter Mitberücksichtigung der angeführten Berichtigungen und Änderungspunkte.

Im Zuge der digitalen Neudarstellung wird das Planlayout an den Mappenblattschnitt der Digitalen Katastralmappe (DKM) angepasst. Die Planblätter des analogen Bebauungsplans weichen geringfügig von den Mappenblättern gemäß DKM ab. Die Nummerierung der neuen Planblätter entspricht den Bezeichnungen der Katastermappe. Statt bisher 26 Blättern (inkl. Legendenblatt) besteht der Bebauungsplan auf digitaler Basis aus 29 Planblättern (inkl. Legendenblatt 00).

Zeitgleich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird auch das Verfahren zur 3. Änderung des Flächenwidmungsplans eingeleitet. Die Änderungspunkte F2 bis F4, F6 und F7 werden auch im Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächenwidmungsplans behandelt und resultieren aus der zuvor geänderten Flächenwidmung.

Im Zuge der praktischen Anwendung der Festlegungen des Bebauungsplans hat sich seitens der Gemeinde ein Anpassungsbedarf der Bestimmungen gezeigt. Erforderliche Adaptierungen sollen im Rahmen der ggst. digitalen Neudarstellung gesammelt durchgeführt werden. Die Änderungspunkte zur Überarbeitung der Bauklassen und der Bebauungsbestimmungen entlang der Bockfließler Straße betreffen grundlegende inhaltliche Änderungen. Die Änderungspunkte 1 bis 8 stellen Einzeländerungen in bestimmten Bereichen dar. Die Änderungspunkte im Kapitel 2.7 betreffen daher überwiegend nur den Bebauungsplan und stellen fachlich-inhaltliche Anpassungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans dar. Darüber hinaus soll eine Ergänzung des Verordnungstextes („Bebauungsvorschriften“) um eine zusätzliche Freifläche und die digitale Neudarstellung bzw. Anpassung des Legendenblattes an die Planzeichenverordnung erfolgen.



## **2.3 Allgemeine Berichtigungen**

### Digitale Katastralmappe - DKM 2016

Der Flächenwidmungsplan wird im Zuge der zeitgleich stattfindenden digitalen Neudarstellung (3. Änderung Flächenwidmung) von der damals zugrundeliegenden Katastralmappe (ca. 1977) auf die Rechtsgrenzen und Benutzungsabschnitte der DKM 2016 übertragen. Zur Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan werden die Inhalte des Bebauungsplanes an diese Abgrenzungen angepasst. Weiters wird die neue Flächenwidmung im Bebauungsplan im Sinne einer Kenntlichmachung dargestellt.

### Verkehrsflächen, Straßenfluchtlinien

In der DKM 2016 ausgewiesene Verkehrsflächen wurden bei der digitalen Neudarstellung der Flächenwidmung im Sinne der Planzeichenverordnung, entsprechend ihrer öffentlichen Funktion bzw. Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Straßenbreiten und deren Verlauf in den Ortsbereichen wurden aus der DKM 2016 bzw. dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, kontrolliert und bei Bedarf ergänzt bzw. berichtigt.

Die Festlegungen der öffentlichen Wege bzw. Wohnwege wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und in Abstimmung mit der Gemeinde ggf. gestrichen bzw. mit oder ohne der Angabe der Breite in Metern dargestellt.

### Baufluchtlinien

Die Kotierung der vorderen und hinteren Baufluchtlinien wurde an die Festlegungen der Planzeichenverordnung angepasst. Bestehende Baufluchtlinien wurden übernommen, kontrolliert und bei Bedarf ergänzt bzw. berichtigt. In Bereichen, in denen in der Natur eine einheitliche vordere Baulinie besteht, die nicht mit der im Plan festgelegten Kotierung der vorderen Baufluchtlinie übereinstimmt bzw. wo keine Kotierung bestand, wurde die Baufluchtlinie anhand des Baubestandes abgegrenzt. Überflüssige Baufluchtlinien (z.B. an Widmungsgrenzen oder nach Abtretungen) wurden gestrichen.

In Baublöcken, in denen aufgrund des Blattschnittes fälschlicherweise unterschiedliche Baufluchtlinien dargestellt waren, wurden die Festlegungen in Anpassung an den Umgebungsbereich vereinheitlicht.

In Eckbereichen der Baublöcke wurde auf eine Abschrägung der vorderen Baufluchtlinie verzichtet. Dementsprechend werden die vorderen Baufluchtlinien in den Ecken der Baublöcke nicht mehr abgeschrägt ausgeführt - sofern die Baufluchtlinien noch innerhalb des Baulandes zu liegen kommen - um die Bebaubarkeit der Eckgrundstücke zu verbessern.

### Anbaupflichten

Die Anbaupflichten an die Baufluchtlinie wurden kontrolliert und gegebenenfalls adaptiert. In Baublöcken, in denen aufgrund des Blattschnittes fälschlicherweise unterschiedliche Festlegungen hinsichtlich der Anbaupflicht dargestellt waren, wurden die Festlegungen in Anpassung an den Umgebungsbereich vereinheitlicht.

### Bebauungsbestimmungen

Bebauungsweise, Bebauungshöhe, höchstzulässige Gebäudehöhe sowie Bebauungsdichte und Geschoßflächenzahl wurden im Zuge der Anpassung an die DKM 2016 übernommen. Im Zuge dessen wurden gleichzeitig die Abgrenzungslinie von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe kontrolliert, adaptiert und angepasst bzw. überflüssige Grenzen aufgelassen. In Baublöcken, in denen aufgrund des Blattschnittes fälschlicherweise unterschiedliche Bestimmungen dargestellt waren, wurden die Bestimmungen in Anpassung an den Umgebungsbereich vereinheitlicht.

### Bebauungsweise freie Anordnung „f“

Die bisher im rechtsgültigen, analogen Bebauungsplan festgelegte Bebauungsweise der freien Anordnung „f“ wurde aufgrund des Entfalls der gesetzlichen Möglichkeit zur Festlegung dieser Bebauungsweise gestrichen und nach inhaltlicher Überprüfung durch die im Raumordnungsgesetz 2014 definierte, inhaltlich idente offene Bebauungsweisen „o“ ersetzt.

### Freiflächenabgrenzung

Die Abgrenzung von Freiflächen wurde ggf. an die DKM 2016 angepasst.

### Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die Abgrenzung von KFZ-Abstellanlagen wurde ggf. an die DKM 2016 angepasst.

### Abgrenzung „Altes Dorf“

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der gesonderten Bebauungsvorschriften für das „Alte Dorf“ wurde anhand der Abgrenzung im analogen Bebauungsplan übernommen. Die Signatur der Abgrenzung wurde angepasst.

### Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachungen wurden generell entsprechend den Kenntlichmachungen in der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes bzw. des rechtsgültigen Bebauungsplanes übernommen.

Die Widmungsfestlegungen wurden entsprechend dem Stand der parallel aufliegenden 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes übernommen. Im Zuge der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wurden in Anpassung an die geänderten rechtlichen Grundlagen des NÖ Raumordnungsgesetzes Berichtigungen von Widmungsbezeichnungen und Festlegungen (Grünland Land- und Forstwirtschaft, Bauland Sondergebiet mit Nutzungsbezeichnungen, Grünland Grüngürtel mit Nutzungsbezeichnungen, Wohndichteklassen, Festlegung der Widmung Grünland Gewässer, öffentliche Verkehrsflächen lt. DKM ...) vorgenommen, die nun zur Sicherstellung der Plankonformität im Bebauungsplan übernommen werden.

## 2.4 Dokumentationswürdige Berichtigungen und Änderungen im Sinne von Anpassungen an die DKM 2016

Folgende Berichtigungen bzw. geringfügige Änderung in Anpassung an die DKM 2016 bzw. an den aktuellen Bestand lt. Orthofoto, stellen eine dokumentationswürdige Änderung der Planungsgrundlagen und eine damit verbundene (formal maßgebliche) Änderung gegenüber der bisher gültigen Festlegungen dar.

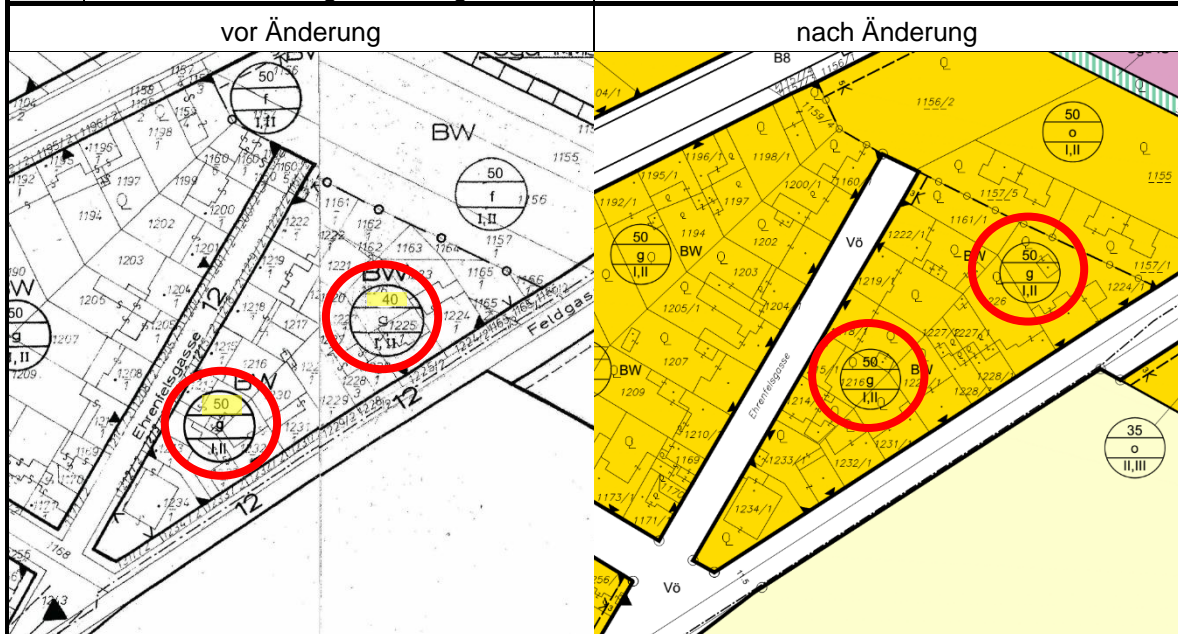
Aufgrund der analogen Plangrundlagen ergibt sich in Teilbereichen der Bedarf an der Berichtigung von Festlegungen im Sinne von Korrekturen. Im Bereich von Blattsnitten der analogen Pläne ergeben sich bspw. Unterschiede in den Festlegungen, die bisher nicht bekannt waren. In jenen Fällen werden die Bestimmungen in Anpassung an den überwiegenden Bestand vereinheitlicht (siehe Änderungspunkte Nr. B1, B2, B3, B4, B6, B7). Die gegenständlichen Änderungen im Sinne von Anpassungen ergeben sich weiters aufgrund der geänderten Grundstücksgrenzen in der DKM 2016 und den dadurch entstehenden Korrekturbedarf bzw. durch die nun vorliegende genauere Plangrundlage der DKM 2016. Inhaltlich ergeben sich durch die hier angeführten Berichtigungen und Anpassungen keine wesentlichen Änderungen bzw. nur so geringfügige Anpassungen auf die grundstücksbezogenen Festlegungen, dass von keinen fachlich-inhaltlichen Änderungen gesprochen werden kann.

### 2.4.1 Dokumentationswürdige Berichtigungen

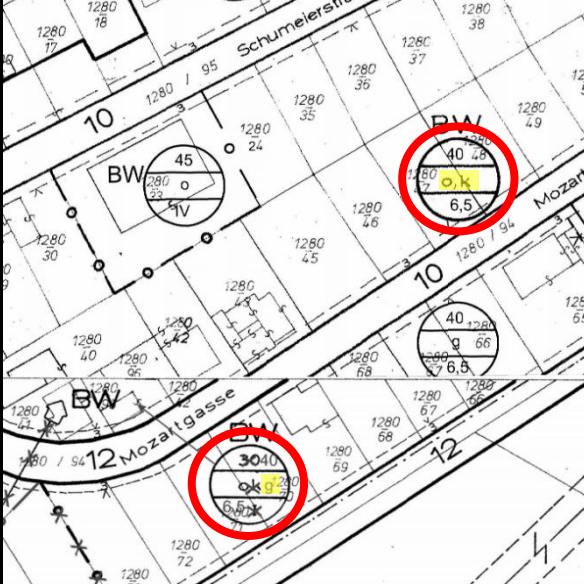
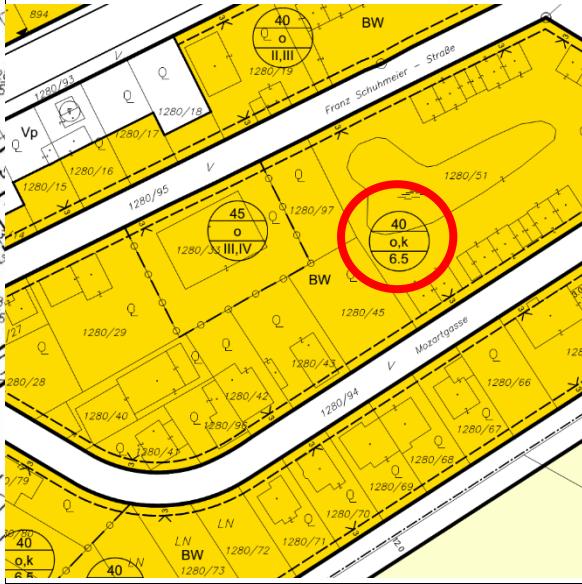
Nr.	Bereich	Berichtigung
B1	Blattschnitt Blatt 19 und 20 gem. analogem Bebauungsplan Baublock Fasangasse/Ebner Eschenbachgasse/Schweizergasse	Korrektur/Vereinheitlichung der Bebauungsweise
vor Änderung		nach Änderung

Im Bereich des Blattschnittes zwischen Blatt 19 und 20 sind im Baublock Fasangasse/Ebner Eschenbachgasse/Schweizergasse fälschlicherweise unterschiedliche Bebauungsbestimmungen angeführt. Auf dem Blatt 19 ist für den Baublock wahlweise die offene oder gekuppelte („o,k“) Bauungsweise festgelegt. Auf dem Blatt 20 ist nur die offene („o“) Bauungsweise festgelegt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun eine Korrektur und Vereinheitlichung der Bauungsweise vorgenommen werden. Da in den umliegenden Baublöcken ausschließlich wahlweise die offene oder gekuppelte Bauungsweise festgelegt ist und im ggst. Baublock offene und gekuppelte Bauungsstrukturen bestehen, soll einheitlich für den gesamten Baublock wahlweise die offene, gekuppelte Bauungsweise festgelegt werden. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.

Nr.	Bereich	Berichtigung
B2	Blattschnitt Blatt 18 und 19 gem. analogem Bebauungsplan Baublock Ehrenfelsgasse/Feldgasse	Korrektur/Vereinheitlichung der Bebauungsdichte



Im Bereich des Blattschnittes zwischen Blatt 18 und 19 sind in dem Baublock Ehrenfelsgasse/Feldgasse fälschlicherweise unterschiedliche Bebauungsbestimmungen angeführt. Auf dem Blatt 18 ist eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Auf dem Blatt 19 ist für denselben Baublock eine Bebauungsdichte von 40 % festgelegt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun eine Korrektur und Vereinheitlichung der Bebauungsdichte vorgenommen werden. Da in den umliegenden Baublöcken ausschließlich eine Bauungsweise von 50 % festgelegt ist und der ggst. Baublock bebaut ist, soll einheitlich für den gesamten Baublock eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt werden. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.

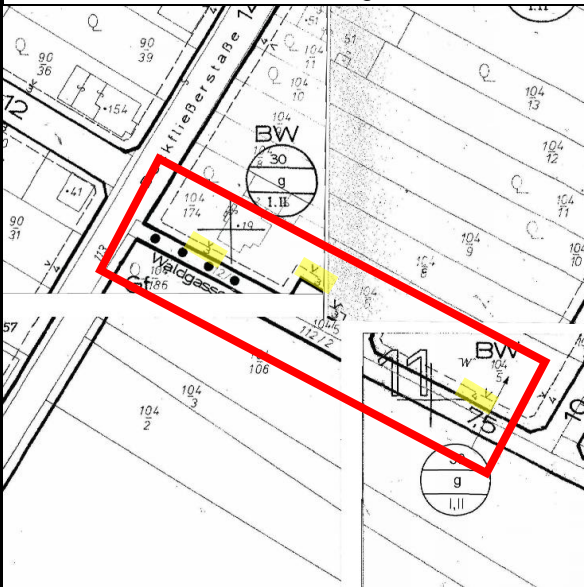
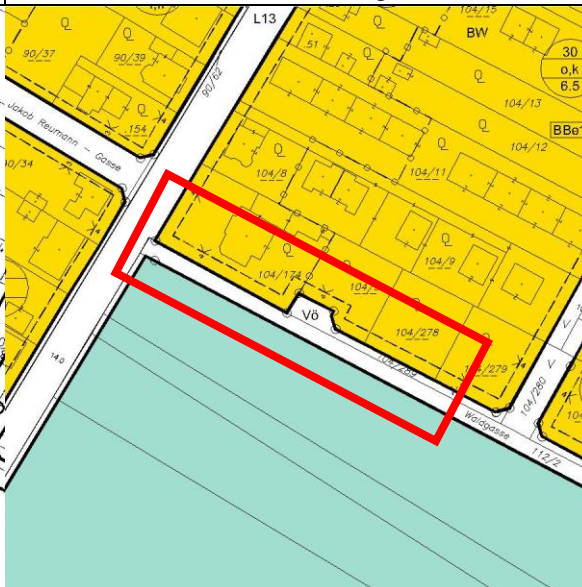
Nr.	Bereich	Berichtigung
B3	Blattschnitt Blatt 18 und 23 gem. analogem Bebauungsplan Baublock Franz Schumeier-Straße/Mozartgasse	Korrektur/Vereinheitlichung der Bauungsweise
vor Änderung		nach Änderung
		
<p>Im Bereich des Blattschnittes zwischen Blatt 18 und 23 sind in dem Baublock Franz Schumeier-Straße/Mozartgasse fälschlicherweise unterschiedliche Bauweisebestimmungen angeführt. Auf dem Blatt 18 ist für den Baublock wahlweise die offene („o“) oder gekuppelte („k“) Bauweise festgelegt. Auf dem Blatt 23 ist für denselben Bereich des Baublockes die geschlossene („g“) Bauweise festgelegt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun eine Korrektur und Vereinheitlichung der Bauungsweise vorgenommen werden. Da eine Festlegung in der Form nicht möglich wäre und es sich dabei nur um eine planliche Unklarheit handeln kann, soll einheitlich für den gesamten Baublock die Bauungsweise auf wahlweise offen oder gekuppelt korrigiert werden. Der Baubestand entspricht dieser Bauungsweise. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.</p>		



Nr.	Bereich	Berichtigung
<b>B4</b>	Blattschnitt Blatt 18 und 23 gem. analogem Bebauungsplan Kernstockgasse Nord	Festlegung Ende der Anbaupflicht
vor Änderung		nach Änderung
<p>Im Bereich des Blattschnittes zwischen Blatt 18 und 23 sind entlang der Kernstockgasse Nord fälschlicherweise unterschiedliche Regelungen bezüglich der Anbaupflicht hin zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Auf dem Blatt 23 besteht eine Anbaupflicht hin zur Straßenfluchtlinie. Auf dem Blatt 18 ist im selben Bereich keine Anbaupflicht bzw. kein Ende der Anbaupflicht festgelegt. Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wird nun an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 1282/9, KG Deutsch Wagram, ein Ende der Anbaupflicht ergänzt. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.</p>		

Nr.	Bereich	Berichtigung
<b>B5</b>	Altes Dorf	Korrektur der ehem. Gebäudehöhe I,II*
vor Änderung		Beispiel nach Änderung

Im Alten Dorf war für die gekennzeichneten Bereiche vormals die Bauklasse I,II\* festgelegt, deren Bestimmung in den textlichen Bebauungsvorschriften erläutert war. In einem Änderungsverfahren im Jahr 2013 wurden die Bestimmung der Bauklasse II\* und somit die Festlegung der Bauklasse I,II\* für die o.g. Bereiche gestrichen. Die Streichung des Sterns \* der ehemaligen Bauklasse I,II\* ist im derzeit gültigen analogen Plan nicht klar erkennbar. Aus den Verfahrensunterlagen zur Änderung im Jahr 2013 geht jedoch hervor, dass der Stern \* gestrichen wurde. Im Zuge der ggst. Neudarstellung wird daher in den oben gekennzeichneten Bereichen die seit der Änderung im Jahr 2013 gültige Bauklasse I,II entsprechend festgelegt. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.

Nr.	Bereich	Berichtigung
B6	Blattschnitt Blatt 4, 5, 10 und 11 gem. analogem Bebauungsplan Waldgasse/Bockfließersstraße	Korrektur/Vereinheitlichung der Baufluchtlinie
vor Änderung		nach Änderung
		

Im Bereich des Blattschnittes der Blätter 4, 5, 10 und 11 ist entlang der Waldgasse im Kreuzungsbereich mit der Bockfließersstraße fälschlicherweise eine unterschiedliche Breite der Baufluchtlinie festgelegt. Auf dem Blatt 4 und 5 ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Auf dem Blatt 11 ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes soll die Baufluchtlinie im genannten Bereich korrigiert und vereinheitlicht werden. In Anpassung an die Festlegungen im ggst. Baublock bzw. entlang der Waldgasse und an die bestehenden Strukturen soll die Baufluchtlinie einheitlich in einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden. Der Baubestand entspricht den geplanten Festlegungen. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.



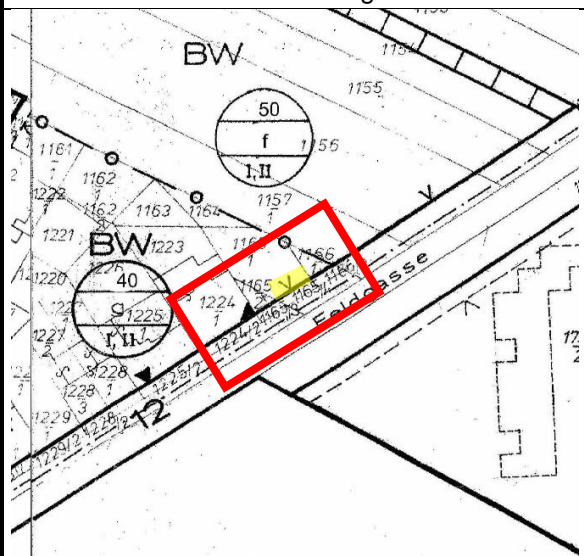
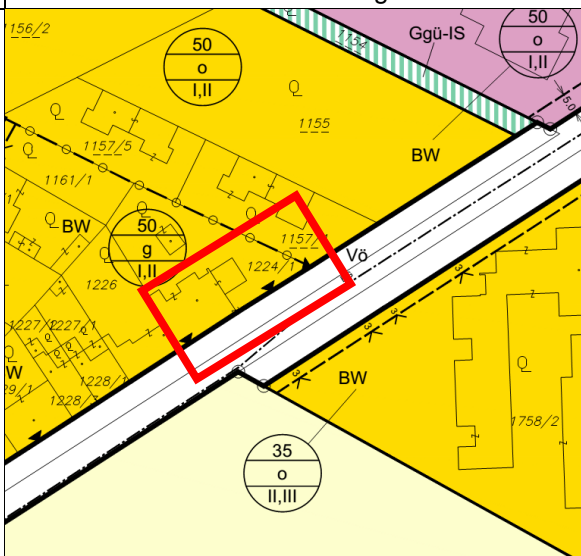
Nr.	Bereich	Berichtigung
B7	Blattschnitt Blatt 10 und 14 gem. analogem Bebauungsplan Grenzweg, Grdstk. 89/360 und 89/361, KG Helmahof	Fortsetzung der Baufluchtlinie
vor Änderung		nach Änderung
<p>Im Bereich des Blattschnittes zwischen dem Blatt 10 und 14 ist entlang des Grenzweges der Verlauf der Baufluchtlinie im Baublock zwischen der Wagner Schönkirch-Gasse und der Josef Madersperger-Gasse unterschiedlich festgelegt. Auf dem Blatt 14 verläuft eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie, die sich am Blatt 10 nicht fortsetzt. Im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes soll die Baufluchtlinie einheitlich entsprechend der Festlegungen im Baublock auf dem Grundstück Nr. 89/361 in einer Breite von 3 m zur Straßenfluchtlinie fortgesetzt werden. Der Baubestand entspricht den geplanten Festlegungen. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.</p>		

Nr.	Bereich	Berichtigung
B8	Gottlieb Fichte-Gasse/Hausfeldstraße Grdstk. Nr. 104/195, KG Helmahof	Korrektur der Baufluchtlinie in Anpassung an die Straßenfluchtlinie
vor Änderung		nach Änderung

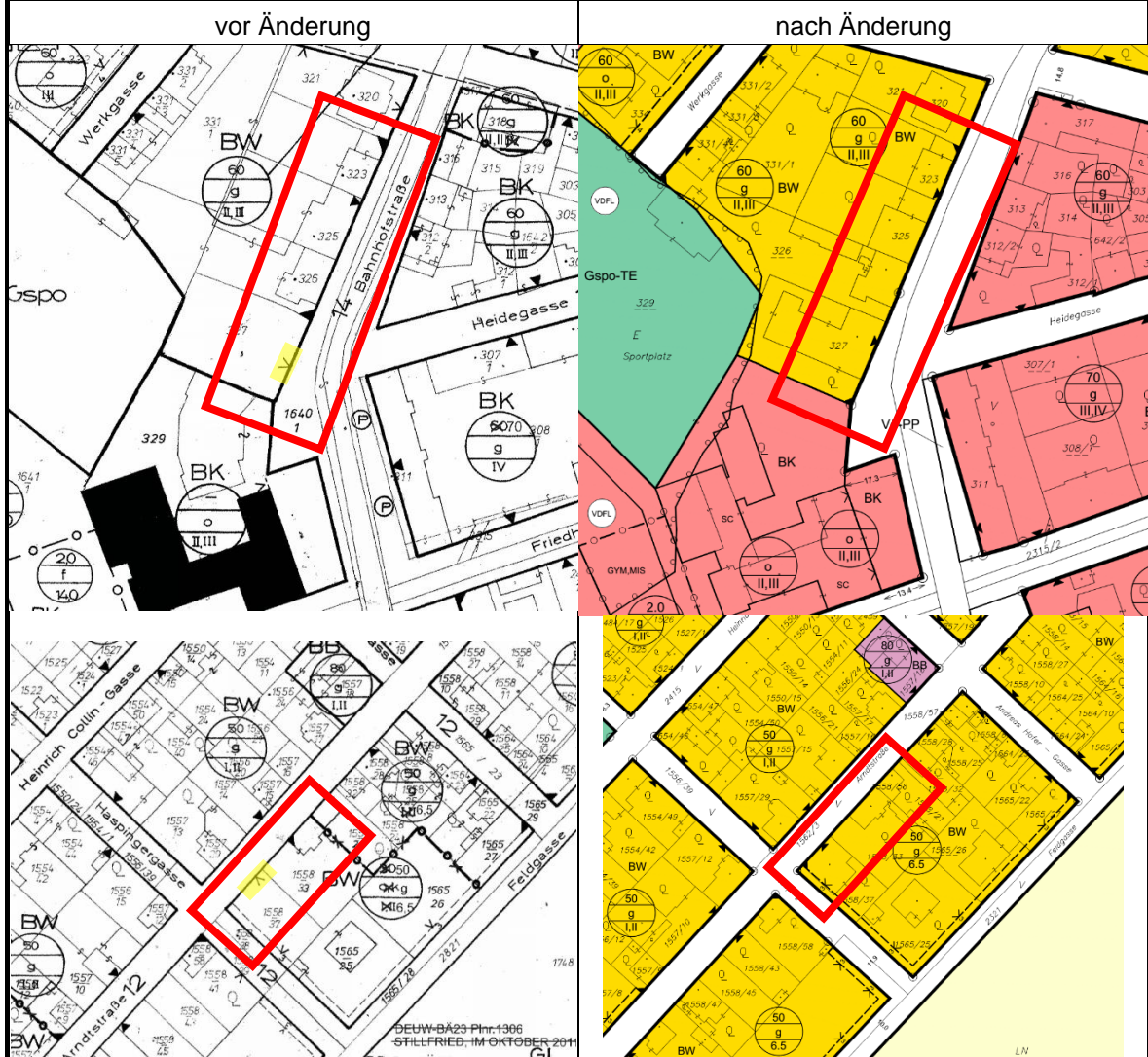


Im Kreuzungsbereich der Gottlieb Fichte-Gasse mit der Hausfeldstraße ist im derzeit rechtskräftigen analogen Bebauungsplan eine Baufluchtlinie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die Baufluchtlinie wurde an der Eckparzelle fortgesetzt ohne die Widmung zu berücksichtigen. Eine derartige Festlegung ist rechtlich nicht möglich und nicht umsetzbar. Im Zuge der ggst. digitalen Neudarstellung soll daher die Festlegung der Baufluchtlinien in dem Bereich entsprechend der festgelegten Flächenwidmung korrigiert werden. Im Sinne einer einheitlichen Festlegung im Baublock bzw. im Umgebungsbereich soll die Baufluchtlinie dem Verlauf der Straßenfluchtlinie folgend, im Ausmaß von 4 m festgelegt werden. Der Baubestand entspricht den geplanten Festlegungen. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.

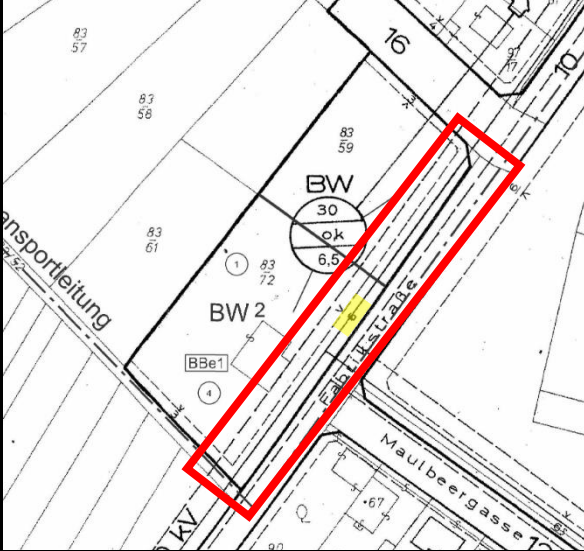
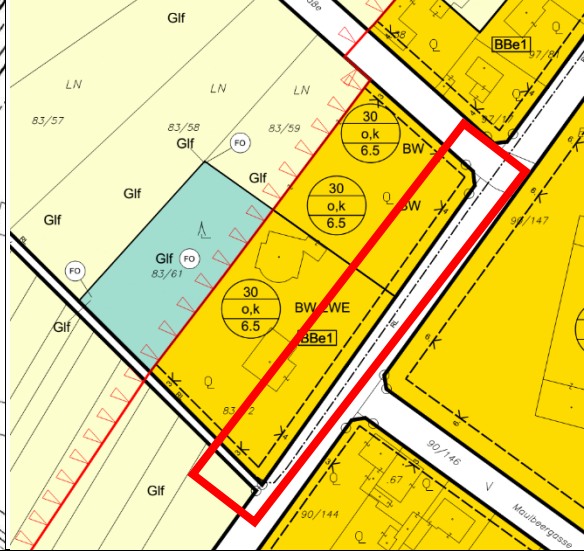
#### 2.4.2 Änderungen im Sinne von Anpassungen an die DKM 2016

Nr.	Bereich	Anpassung
A1	Feldgasse Grdstk. Nr. 1224/1, KG Deutsch Wagram	Adaptierung der Anbaupflicht gemäß geänderter Grundstücksstruktur (Grundstückszusammenlegung) gemäß DKM 2016
<p style="text-align: center;">vor Änderung</p> 		<p style="text-align: center;">nach Änderung</p> 
<p>Auf dem Grundstück Nr. 1224/1, KG Deutsch Wagram, ist laut rechtsgültigem analogem Bebauungsplan die Anbaupflicht an die vordere Grundstücksgrenze unterbrochen. In dem Bereich gab es eine Grundstückszusammenlegung, wodurch die Unterbrechung der Anbaupflicht für den Bereich nicht mehr fachlich sinnvoll durchführbar ist. Im Zuge der ggst. Neudarstellung soll daher die Anbaupflicht auf die gesamte vordere Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 1224/1 erstreckt werden. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.</p>		

Nr.	Bereich	Anpassung
A2	Bahnhofstraße Grdstk. Nr. 327 Arndtstraße Grdstk. Nr. 1558/37, KG Deutsch Wagram	Fortsetzung der Anbaupflicht in Anpassung an die Hausgrenze gemäß DKM 2016



Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wurde in den o.g. Bereichen offensichtlich, dass der Anbau an die vordere Grundstücksgrenze trotz fehlender Anbau-Verpflichtung über den gesamten Bereich erfolgte. Um die Strukturen langfristig in der Art sicherzustellen, soll die Festlegung der Anbaupflicht auf den Grundstücken Nr. 327 und 1558/37, KG Deutsch Wagram, in Anpassung an die Hausgrenzen gemäß DKM 2016 fortgesetzt werden.

Nr.	Bereich	Anpassung
A3	Fabrikstraße Grdstk. Nr. 83/72, 83/59, KG Helmahof	Korrektur der Baufluchtlinie in Anpassung an die bestehenden Grundstücksstrukturen gem. DKM 2016
vor Änderung		nach Änderung
		
<p>Laut rechtsgültigem Bebauungsplan ist auf den Grundstücken Nr. 83/72 und 83/59, KG Helmahof, eine Baufluchtlinie im Ausmaß von 6 m festgelegt. Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans wurde anhand der aktuellen Grundstücksgrenzen der DKM 2016 offensichtlich, dass das Bauland nicht die Tiefe aufweist, wie sie im analogen Bebauungsplan dargestellt ist. In Anpassung an die Grundstücksstrukturen der DKM 2016 soll nun eine Korrektur der Lage der Straßenfluchtlinie vorgenommen werden und die Baufluchtlinie in Anpassung daran im Ausmaß von 4 m festgelegt werden. Die Baufluchtlinie kommt im selben Abstand zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie zu liegen, wie bisher. Es handelt sich um eine rein planliche Berichtigung.</p>		


## **2.5 Dokumentationswürdige Berichtigungen/Anpassungen aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen**

Im Frühjahr 2015 wurde die Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 rechtskräftig. Dadurch haben sich einige rechtliche Rahmenbedingungen für die Festlegungen im Bebauungsplan geändert. Es wurden unter anderem die Bauungsweise der freien Anordnung und die Möglichkeit der Festlegung von Sonderbauweisen ersatzlos aus dem Gesetzestext gestrichen. Dadurch ergibt sich der Bedarf einer Berichtigung bzw. Anpassung der Festlegungen der bisherigen Bauungsweise „f“ (freie Anordnung) im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram.

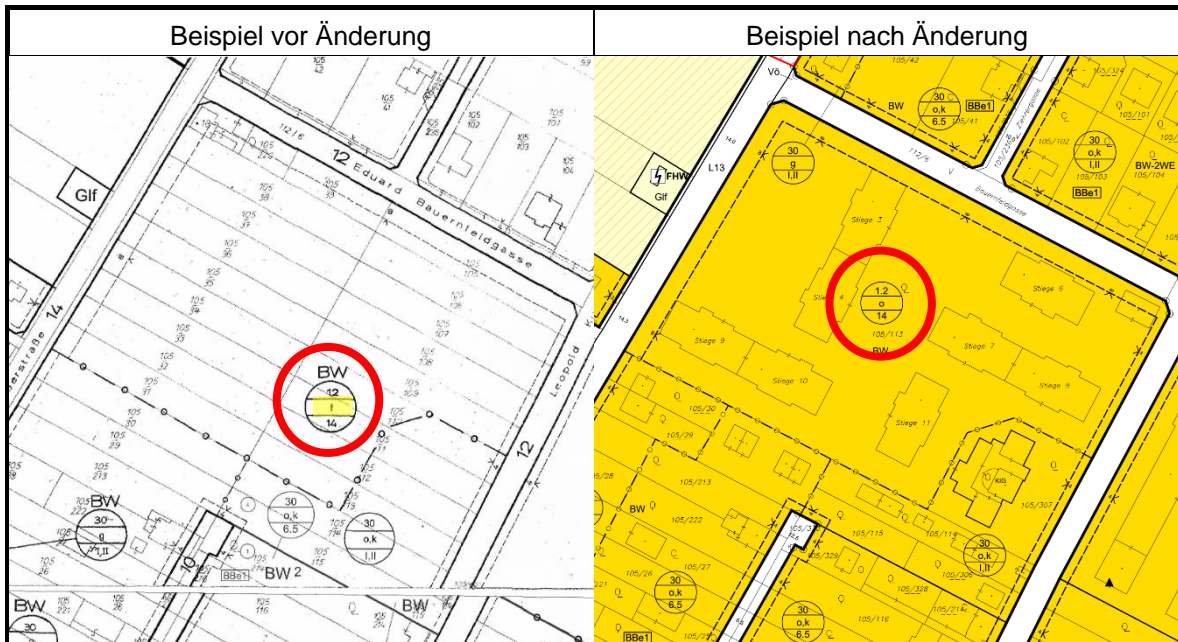
Inhaltlich ergeben sich jedoch durch die hier beispielhaft angeführten Anpassungen keine Auswirkungen auf die grundstücksbezogenen Festlegungen, da die Bauungsweise offen inhaltlich der zuvor festgelegten Bestimmungen der Bauweisen freie Anordnung entspricht.

### **2.5.1 Anpassung Bauungsweise von „f“ auf „o“**

<b>Nr.</b>	<b>Bereich</b>	<b>Berichtigung</b>
<b>G1</b>	Bauungsweise „freie Anordnung“	Korrektur und Anpassung rechtlich geänderter Bauungsbestimmungen Anpassung Bauungsweise von „f“ in „o“ – freie Anordnung in offene Bauungsweise







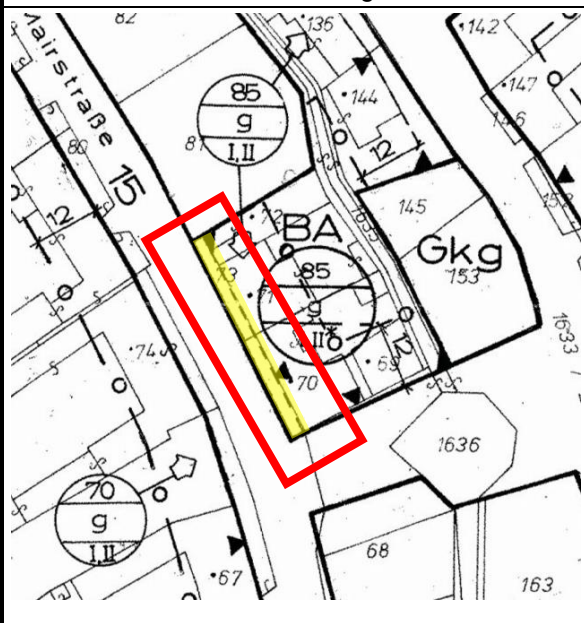
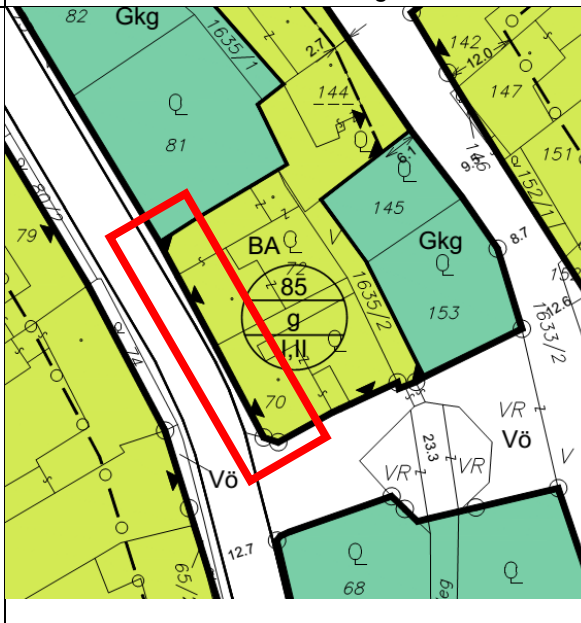
Die freie Anordnung („f“) wurde im Zuge der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 gestrichen. In den Übergangsbestimmungen des NÖ ROG 2014 wird festgehalten „...für die in den derzeit geltenden Bebauungsplänen festgelegte Bauungsweise der freien Anordnung von Gebäuden gilt bis zu einer allfälligen Änderung die offene Bauungsweise...“. Nach Überprüfung der Bauungsstrukturen und Zielsetzungen in den Bereichen soll, anstelle der freien Anordnung daher die offene Bauungsweise („o“) festgelegt werden. Diese Bauungsweise entspricht inhaltlich der bisher festgelegten Bauungsweise, sodass sich für die betroffenen Bereiche keine Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen ergibt. Inhaltlich ergeben sich durch die hier beispielhaft angeführten Anpassungen somit keine Auswirkungen auf die grundstücksbezogenen Festlegungen.

## 2.6 Änderungspunkte als Anpassung an die geänderte Flächenwidmung

Im Folgenden werden jene Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die in Bezug auf die Festlegungen des Bebauungsplanes dokumentationswürdige Anpassungen an die 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes darstellen, angeführt. Diese Anpassungen der Kenntlichmachungen stellen keine inhaltliche Änderung gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan dar, sondern betreffen die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung.

Änderungsanlass für die gegenständlichen Anpassungen ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich der Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auch auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen. Inhaltlich ergeben sich jedoch durch die hier angeführten Anpassungen der Kenntlichmachung keine Auswirkungen auf die grundstücksbezogenen Festlegungen des Bebauungsplanes.

All jene Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die außerhalb des Baulandes liegen oder keinerlei Bezug zu den Festlegungen des Bebauungsplanes aufweisen, werden nicht gesondert dargestellt.

Nr.	Bereich	Berichtigung
F1	Franz Mair-Straße Grdstk. Nr. 70, 72; Pfarrzentrum vis-à-vis Kriegerdenkmal Am Wagram Grdstk. Nr. 1741/4, KG Deutsch Wagram	Streichung bzw. Reduzierung von Baufluchtlinien in Anpassung an geänderte Grundgrenzen (Vermessungen)
vor Änderung		nach Änderung
		

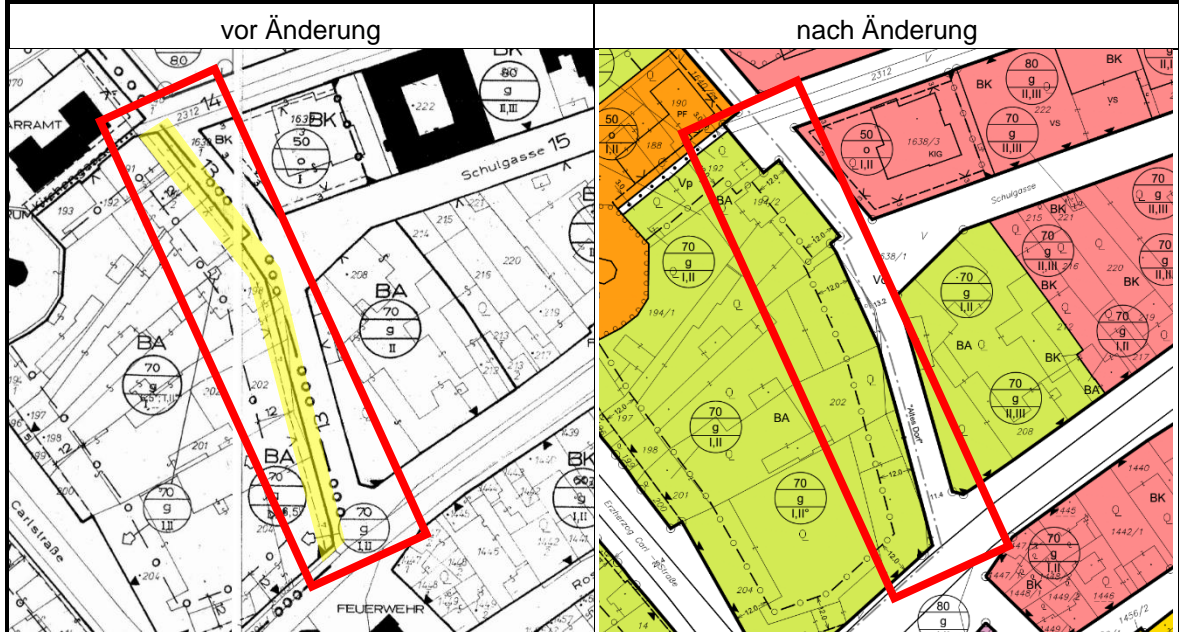


Aufgrund neuer Vermessungen und Grundgrenzen gem. DKM wird im Zuge der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans in den oben markierten Bereichen die Flächenwidmung geringfügig an die DKM angepasst (vgl. § 4 Abs. 6 NÖ PlzVo) und das Bauland zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig reduziert. Dadurch kommt es zu einer Änderung der Straßenfluchtlinie. Durch die Reduzierung des Baulandes werden im Bereich der Franz Mair-Straße und Am Wagram die im analogen Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien obsolet. Die Baufluchtlinien sollen daher gestrichen und die Anbaupflicht auf den Grundstücken Nr. 70 und 72 zur Grundstücksgrenze hin verlagert werden. Im Bereich des Pfarrzentrums wird die festgelegte Baufluchtlinie entsprechend der neuen Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche auf 3 m reduziert. Die Baufluchtlinie bleibt in der Natur an derselben Stelle und weist lediglich zur neuen Straßenfluchtlinie einen geringeren Abstand auf.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Anpassung des korrespondierenden Flächenwidmungsplanes an neue Grundgrenzen, aufgrund von Neuvermessungen, Abtretungen etc. gem. DKM. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Bebauungsbestimmungen.



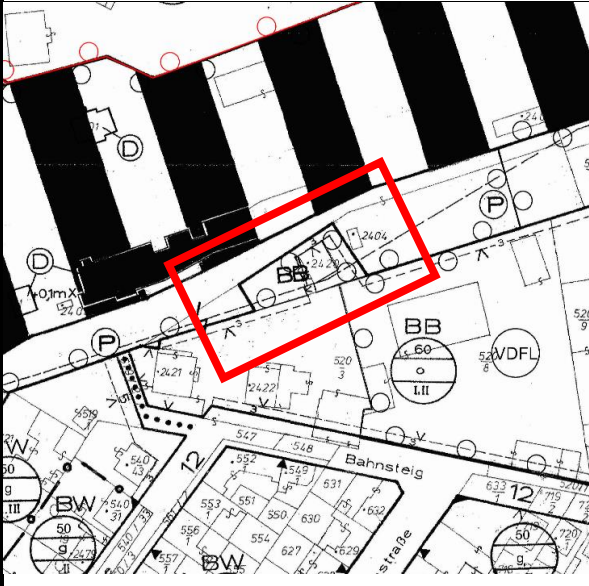
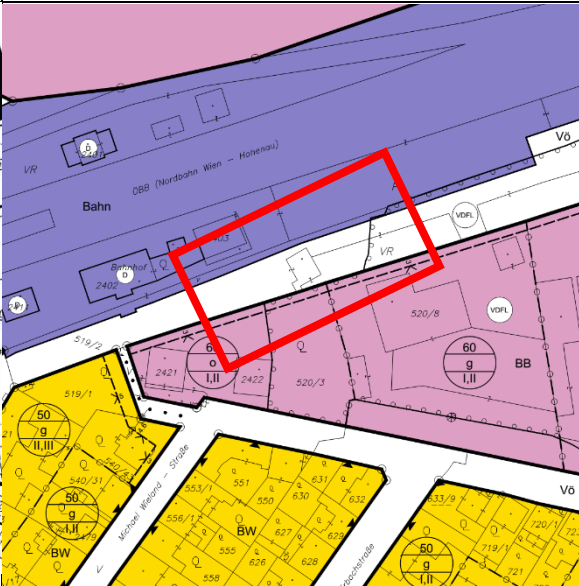
Nr.	Bereich	Berichtigung
F2	Zufahrt zur Schulgasse Grdstk. Nr. 192, 194/2, 197, 198, 202, 204, 1638/1, KG Deutsch Wagram (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: D5)	Anpassung der Straßenfluchtlinie entsprechend geänderter Flächenwidmung, Streichung der Baufluchtlinie



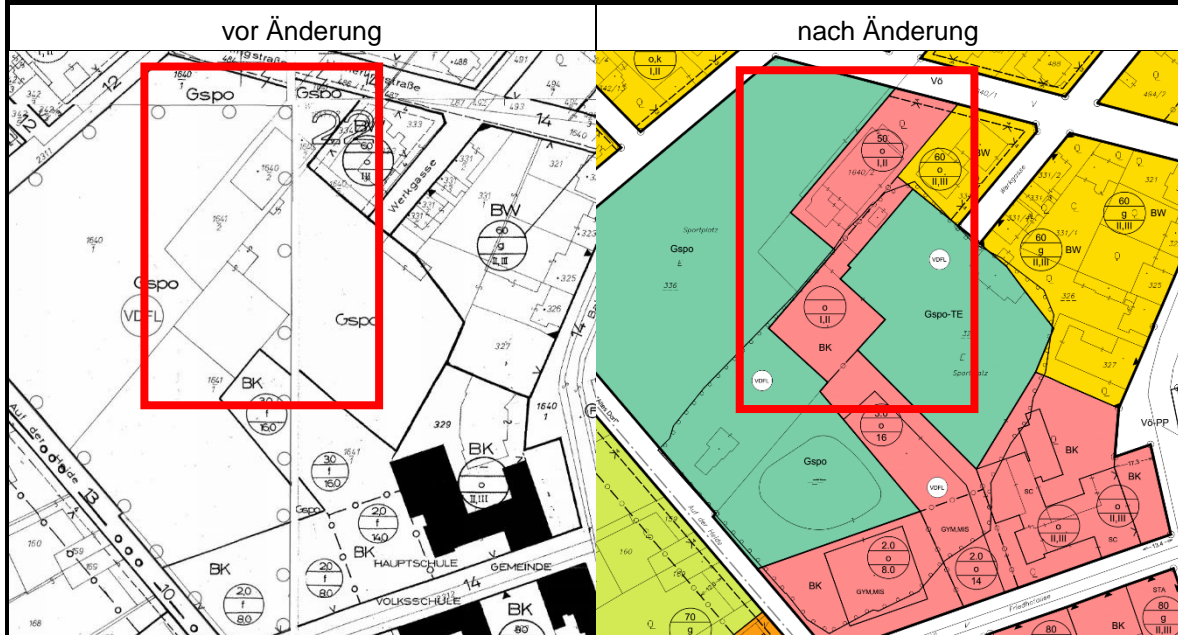
Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wird die Straßenfluchtlinie im Bereich der Zufahrt zur Schulgasse an die geänderte Flächenwidmung angepasst (siehe korrespondierender Änderungspunkt im Zuge der Änderung der Flächenwidmung: D5). Damit verbunden wurde die Festlegung der Baufluchtlinie in dem Bereich hinterfragt. Durch geänderte Grundstücksstrukturen im Bereich des Grundstücks Nr. 192 wird die Baufluchtlinie obsolet, da der ehemalige Grundstücksteil Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist. Entlang der übrigen Zufahrt zur Schulgasse bestehen Gebäude an der Straßenfluchtlinie, weshalb die Festlegung einer Baufluchtlinie hier fachlich nicht sinnvoll und nicht umsetzbar ist. Die Baufluchtlinie an den Grundstücken Nr. 194/2, 197, 198, 202, 204, KG Deutsch Wagram, entlang der Verkehrsfläche mit der Grdstk. Nr. 1638/1, KG Deutsch Wagram, soll daher gestrichen werden. Die Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Festlegungen der Gebäudehöhe (12 m Bereich) wird entsprechend der Straßenfluchtlinie angepasst.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung der Straßenfluchtlinie ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.



Nr.	Bereich	Berichtigung
F3	Betriebsgebiet auf Bahnhofstraße Grdstk. Nr. 755/2 tlw., KG Deutsch Wagram (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: D12)	Streichung der Bebauungsbestimmungen in Anpassung an die geänderte Widmung
vor Änderung		nach Änderung
		
<p>Auf dem Teilstück des Grundstückes Nr. 755/2, KG Deutsch Wagram, ist im rechtsgültigen Bebauungsplan ein Bauland-Betriebsgebiet (BB) festgelegt. Vormalig bestand hier ein Gebäude. In der Natur verläuft in dem Bereich die Bahnstraße in voller Breite entlang des Bahnhofgeländes. Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans wird die Widmung in dem Bereich entsprechend korrigiert. Korrespondierend zur Änderung der Flächenwidmung sind der Teilbereich an die geänderte Widmung anzupassen und die Bebauungsbestimmungen für den Teilbereich zu streichen (siehe korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: D12).</p> <p>Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.</p>		

Nr.	Bereich	Berichtigung
F4	Sport- und Freizeiteinrichtungen beim (Schul-)Sportgelände Grdstk. Nr. 329 tlw., 1640/2, KG Deutsch Wagram (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: D13)	Neufestlegung von Bebauungsbestimmungen



Im Zuge der Änderung der Flächenwidmung (siehe korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: D13) wird die bestehende Union- und Tennishalle ins Bauland Kerngebiet einbezogen. Aufgrund der Änderung der Flächenwidmung ergibt sich für das neu festgelegte Bauland Kerngebiet der Bedarf an Bebauungsbestimmungen. Diese sollen im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes neu festgelegt werden.

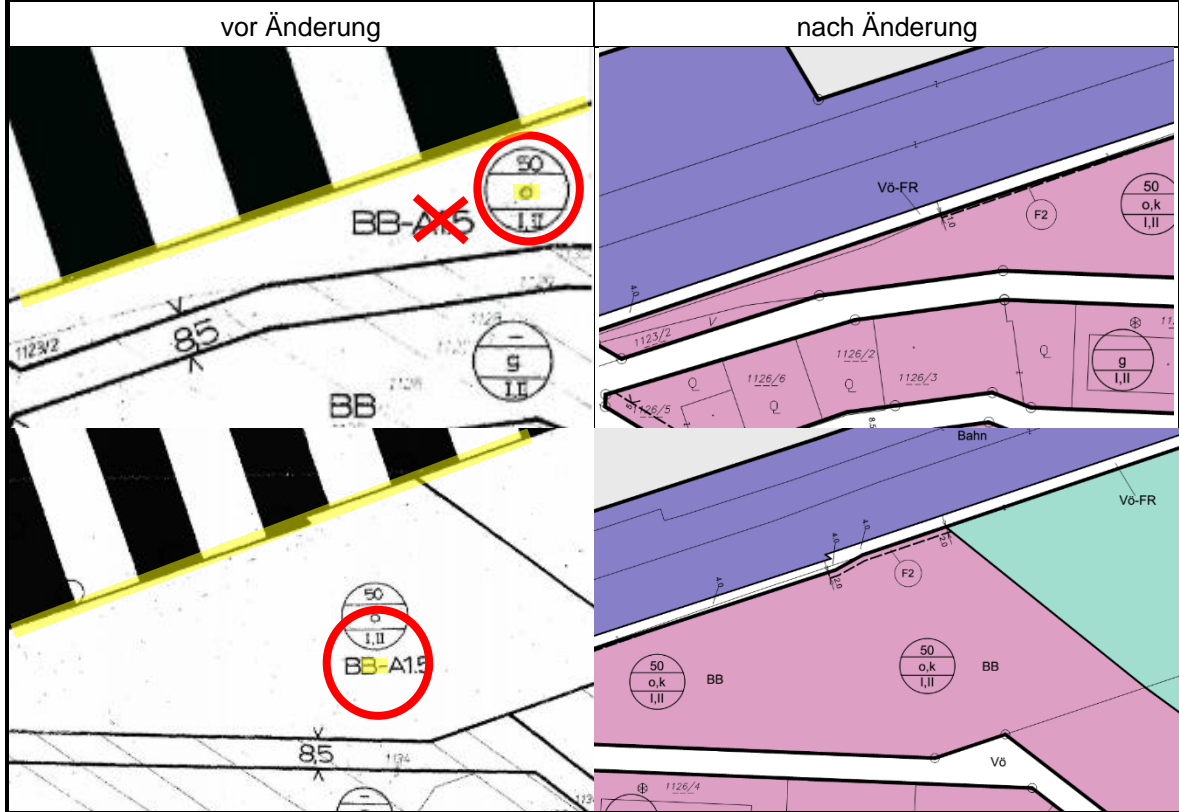
Im angrenzenden Bauland Kerngebiet bzw. Wohngebiet wurden unterschiedliche Festlegungen getroffen, eine Ableitung von Bestimmungen für das neue Bauland ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstruktur in dem Bereich nicht sinnvoll. Die ggst. Bereiche sind bereits bebaut, weshalb die Bebauungsbestimmungen in Anpassung an den Bestand getroffen werden sollen. Die Union- sowie die Tennishalle weisen Gebäudehöhen von unter 5 m und unter 8 m auf, weshalb die Bauklasse I,II festgelegt werden soll. Die Gebäude sind offen gebaut.

Da die Unionhalle auf einem einzelnen Grundstück steht soll hier eine Bebauungsdichte entsprechend dem Bestand festgelegt werden. Der Bauplatz ist derzeit zu knapp 50 % bebaut, weshalb die Bebauungsdichte von 50 % festgelegt werden soll.

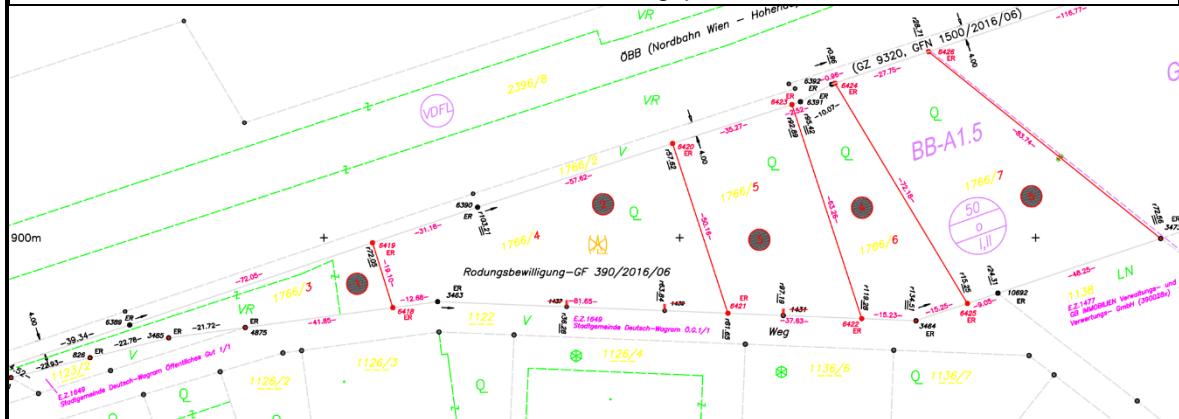
Auf dem Grundstück Nr. 1640/2 wird eine Dichte von 50 %, die offene Bauweise („o“) sowie die Bauklasse I,II festgelegt. Auf der Teilfläche des Grundstückes Nr. 329, auf der sich die Tennishalle befindet, wird die offene Bauweise („o“) sowie die Bauklasse I,II festgelegt.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

Nr.	Bereich	Berichtigung
F5	Betriebsgebiet Dr. Leopold Figl-Gasse Grdstk. Nr. 1766 tlw., 1123/2, KG Deutsch Wagram (korrespondierend zur Freigabe der Auf- schließungszone BB-A1.5)	Anpassung der Bauweise im Sinne der vorliegenden Grundstücksteilung Festlegung einer Freifläche „F2“ (siehe auch Än- derungspunkt „Überarbeitung der textlichen Be- bauungsbestimmungen“ im Kapitel 2.8.1



Ausschnitt Teilungsplan



Im Bereich des Betriebsgebiets an der Dr. Leopold Figl-Gasse wurde die vormalig bestehende Aufschließungszone zur Bebauung freigegeben. Nach Freigabe erfolgte eine Grundstücksteilung im Bereich der Grundstücke Nr. 1766 tlw., 1123/2, KG Deutsch-Wagram, (siehe oben). Auf Basis dieser Grundstücksteilung sollen nun die Bauvorschriften adaptiert werden, um eine effiziente Ausnutzung des bestehenden Baulandes zu ermöglichen.

Derzeit sind für den Bereich eine Bebauungsdichte von 50 %, die offene Bebauungsweise und die Bauklasse I,II festgelegt. Da durch die geringe Grundstückstiefe und die langgezogene Parzellenstruktur eine Teilung in einzelne schmale Grundstücke erfolgt, ist für eine Bebauung die gekuppelte Bebauungsweise fachlich sinnvoller als ausschließlich die offene Bebauungsweise. Für betriebliche Strukturen eignet sich die gekuppelte Bebauungsweise generell, um den Anbau an eine gemeinsame Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Es soll daher die Bebauungsweise von offen auf wahlweise offen, gekuppelt erweitert werden.

Im Zuge der Freigabe wurde darüber hinaus der Fuß-/Radweg entlang der Bahn als solcher gewidmet. Die Bebauungsbestimmungen sind dementsprechend an die geänderte Widmung anzupassen und eine Straßenfluchtlinie festzulegen.

Durch die Festlegung des Fuß-/Radweges ergibt sich weiters der Bedarf, entlang des Fuß-/Radweges einen entsprechenden Abstand zwischen einer möglichen Einfriedung des Betriebsbaulandes und dem Weg sicherzustellen. Damit soll die Flüssigkeit des Fuß-/Radverkehrs gewährleistet werden. Hierzu soll entlang der nördlichen Straßenfluchtlinie eine Freifläche „F2“ in 2 Teilbereichen festgelegt werden, in der jegliche Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Einfriedungen, etc.) unzulässig ist. Die Abgrenzung der Freifläche „F2“ folgt dem Verlauf des bestehenden Rad-/Fußweges. Die Freifläche „F2“ wird in den textlichen Bebauungsvorschriften ergänzt – siehe dazu Ausführungen im Kapitel 2.8.1.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Freigabe des Betriebsbaulandes zur Bebauung und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer effizienten Ausnutzung des Betriebsbaulandes unter Berücksichtigung des gewidmeten Fuß- und Radweges.

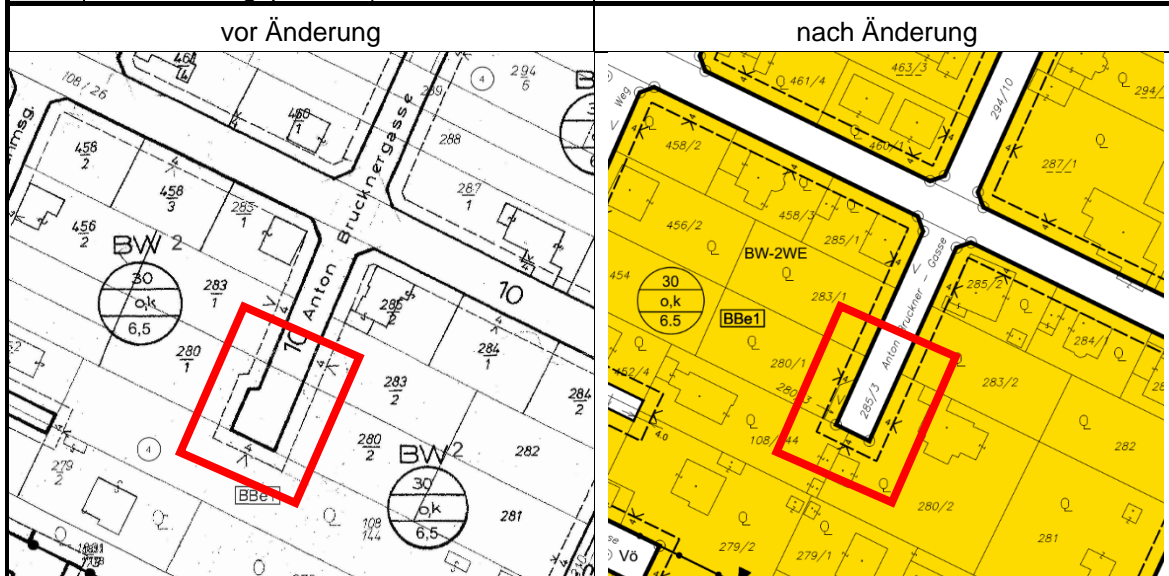
Nr.	Bereich	Berichtigung
F6	Spielplatz Helmahof Grundstück Nr. 108/244 tlw., KG Helmahof (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: H1)	Streichung von Straßen-/Baufluchtlinien in Anpassung an die geänderte Widmung
vor Änderung		nach Änderung



Der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan eingetragene öffentliche Weg besteht in Natur nicht und wird für die Zuwegung zum Spielplatz nicht benötigt, weshalb der Weg im Flächenwidmungsplan ins Bauland Wohngebiet einbezogen wird. In Anpassung an die geänderte Widmung wird im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes die geänderte Widmung kenntlich gemacht. Die Festlegung als öffentlicher Weg sowie die Straßen- und Baufluchtlinien sollen daher gestrichen werden (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: H1).

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

Nr.	Bereich	Berichtigung
F7	Wendehammer Anton Bruckner-Gasse Grdstk. Nr. 280/3, 455/2 tlw., KG Helmahof (korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: H4)	Adaptierung der Straßen-/Baufluchtlinien in Anpassung an die geänderte Widmung



Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist am Ende der Anton Bruckner-Gasse ein Wendehammer festgelegt, welcher in der Natur nie ausgeführt wurde. Der Wendehammer wird aus verkehrstechnischer Sicht nicht benötigt, da eine ausreichende Straßenbreite (10 m) gegeben ist und die Sackgasse künftig lediglich 4 Grundstücke mit je 2 Wohneinheiten erschließen kann. In Anpassung an die geänderte Widmung wird im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes die geänderte Widmung kenntlich gemacht und die Straßen- und Baufluchtlinie entsprechend des neuen Verlaufs der Widmungsgrenzen adaptiert (siehe korrespondierender Änderungspunkt Flächenwidmungsplan: H4).

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung. Bezüglich Zielfestlegungen und näherer Erläuterungen wird auf die zugehörige 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

## 2.7 Fachlich-inhaltliche Änderungspunkte

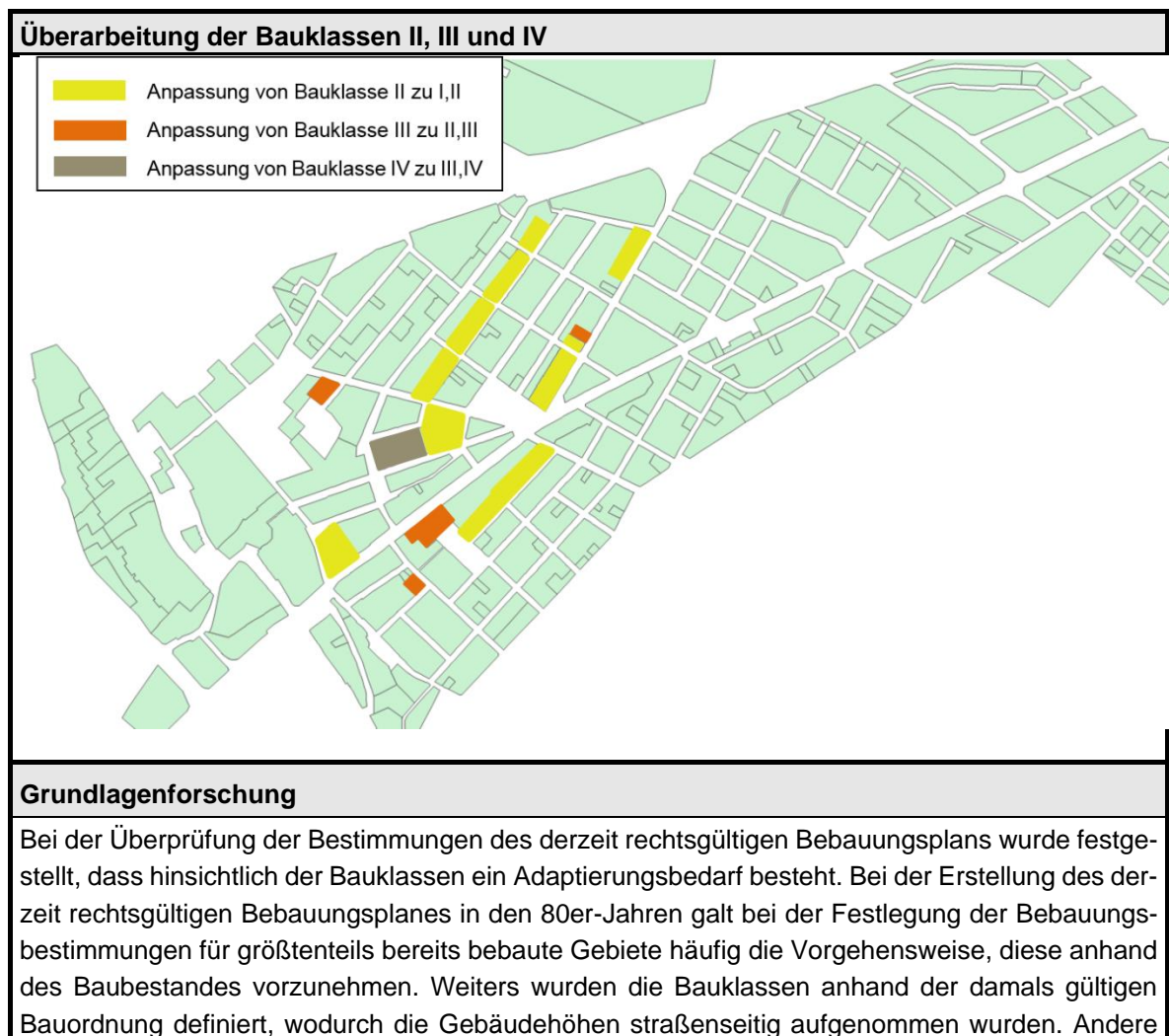
Nachfolgend werden jene inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes dokumentiert, die sich aufgrund neuer Zielsetzungen der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram ergeben.

Der Umfang dieser Änderungen übersteigt den Rahmen einer einfachen Anpassung an die neue Plangrundlage (DKM) und ist daher jedenfalls dokumentationswürdig. Zu diesem Zweck werden für jeden Änderungspunkt Grundlagen, Änderungsanlass, Ziele und Maßnahmen angeführt.

Entsprechende planliche Ausschnitte sind bei jedem einzelnen Änderungspunkt in der Folge angeführt.

Neben Änderungen in einzelnen Bereichen wurden Überarbeitungen durchgeführt, die ganze Bereiche flächendeckend betreffen. Jene werden explizit dargestellt.

### 2.7.1 Überarbeitung der Bauklassen



Schauseiten der Gebäude, insbesondere im von der Straße abgewandten Bereich bzw. Niveauunterschiede des Geländes, blieben teils unberücksichtigt.

So bestehen vor allem im zentralen Bereich östlich des Alten Dorfes und südlich der Bahntrasse Baublöcke, in denen geringere Gebäudehöhen als die der festgelegten Bauklasse II bzw. Bauklasse III gegeben und langfristig auch zielführend sind. Jene Bereiche sind in der Abbildung weiter oben schematisch dargestellt. Die Änderungen der Bauklassen sind nachfolgend näher erläutert. In einigen Bereichen in Deutsch-Wagram ist derzeit im Bebauungsplan ausschließlich die Bauklasse II bzw. ausschließlich die Bauklasse III bzw. ausschließlich die Bauklasse IV festgelegt. Da es sich bei den Bereichen mit der Bauklasse II um großteils historisch geprägte Strukturen bzw. Einfamilienhausbebauung handelt, ist die Bauklasse II meist nicht gänzlich ausgenutzt. Es bestehen Gebäude(-teile), die unter der festgelegten Bauklasse liegen. Die Ausnutzung der festgelegten Gebäude ist in den Bauklassen III bzw. IV noch erschwerter möglich. Darüber hinaus ist von Seiten der Gemeinde grundsätzlich nicht in allen Fällen die zwingende Erreichung der Bauklasse II bzw. III bzw. IV erwünscht, da in diesen Bereichen auch eine Gebäudehöhe von unter 5 m bzw. unter 8 m bzw. unter 11 m möglich sein soll.

Mit Ermöglichung einer geringeren Gebäudehöhe kann eine erhöhte Flexibilität der Bebauung unter den Gesichtspunkten einer wirtschaftlich und ökologisch zweckmäßigen Bebauung, sowie im Sinne der Ortsbildgestaltung erreicht werden.

Im Rahmen der vorliegenden digitalen Neudarstellung soll daher die Bauklasse II in den gelb dargestellten Bereichen auf die Bauklasse I,II die Bauklasse III in den orange dargestellten Bereichen auf die Bauklasse II,III und die Bauklasse IV in den braun dargestellten Bereichen auf die Bauklasse III,IV präzisiert werden (siehe Abbildung weiter oben).

#### **Änderungsanlass**

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderter bautechnischer Anforderungen sowie als Anpassungsbedarf an den Bestand ergibt. Weiters stammen die derzeitigen Festlegungen aus einer Zeit, in der die Gebäudehöhe gesetzlich anders definiert war und daher die Gebäudehöhen zur Ableitung der Festlegungen anders erhoben wurden.

#### **Ziel**

Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Bauklasse an geänderte gesetzliche Grundlagen und veränderte technische Anforderungen an die Bebauungsplanung. Damit soll eine erhöhte Flexibilität der Bebauung nach bauökologischen und architektonischen Gesichtspunkten erreicht werden.

#### **Maßnahme**


In den oben entsprechend markierten Bereichen wird die Bauklasse I,II bzw. die Bauklasse II,III bzw. die Bauklasse III,IV statt bisher ausschließlich die Bauklasse II bzw. Bauklasse III bzw. Bauklasse IV festgelegt.

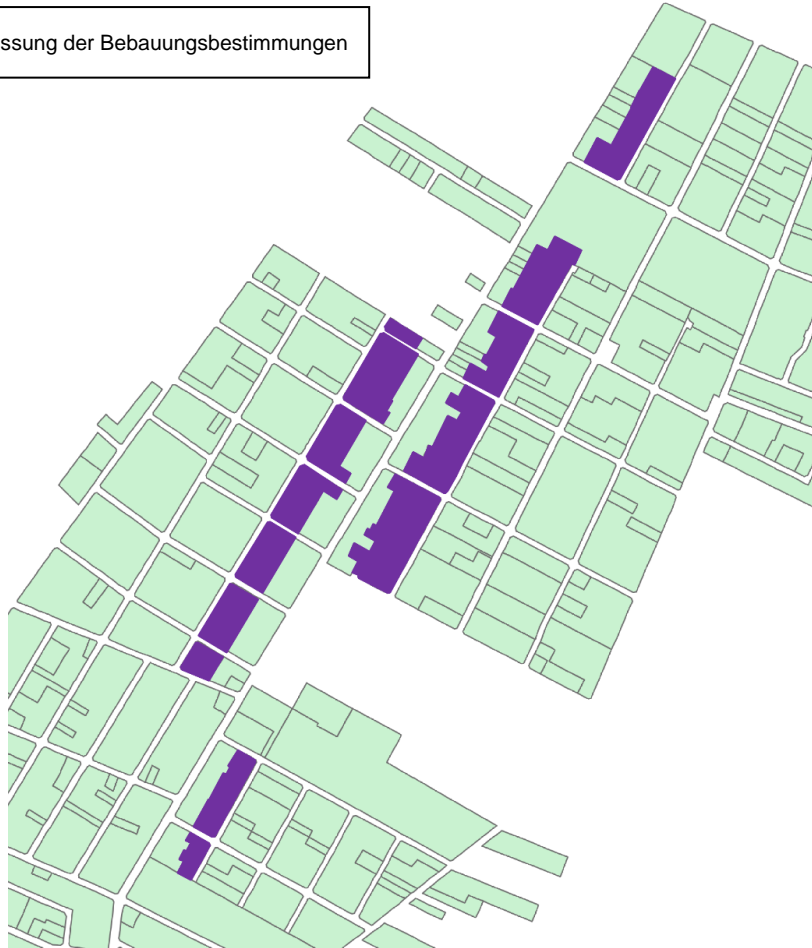
## 2.7.2 Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen entlang der Bockfließler Straße

**Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen:**

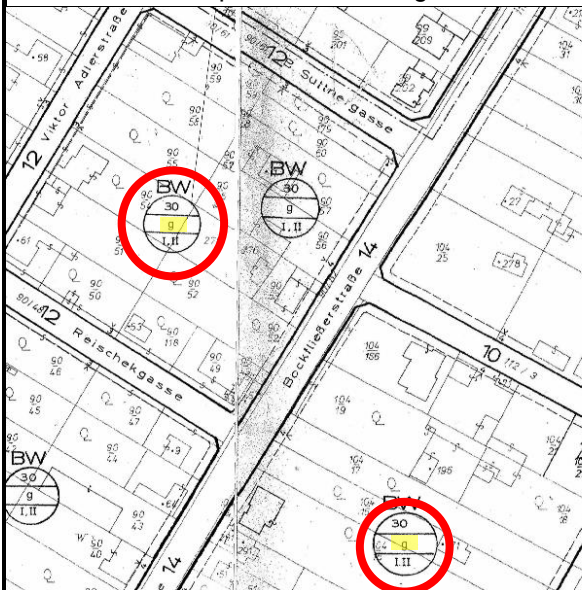
**Bebauungsweise g → Bebauungsweise o,k**

**Bauklasse I,II → Gebäudehöhe 6,5 m sowie BBe1**

 Anpassung der Bebauungsbestimmungen



Beispiel vor Änderung



Beispiel nach Änderung





## **Grundlagenforschung**

Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 wurde für die Baublöcke entlang der Bockfließer Straße die Bebauungsweise von wahlweise offen, gekuppelt auf geschlossen umgeändert. Ziel der Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise ist eine Abschirmung gegenüber der Bockfließer Straße durch eine geschlossene Bebauungsfront, die als Lärmschutz dienen soll.

In der praktischen Anwendung der geschlossenen Bebauungsweise auf den von der Bockfließer Straße angewandten Bereichen dieser Baublöcke im Bauland Wohngebiet haben sich Schwierigkeiten in der Umsetzung gezeigt. Vor allem im Bereich von großen bzw. breiten Grundstücken sowie Eckparzellen ist die Ausführung der geschlossenen Bebauungsweise nur erschwert möglich. Die geschlossene Bebauungsweise ist weiters aus Gründen des Ortsbildes in Bereichen abseits der Bockfließer Straße nicht sinnvoll und daher nicht mehr gewollt. Die bestehende Bebauung entspricht der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise, da diese bis 2014 festgelegt war. Die nachträgliche Anwendung der geschlossenen Bebauungsweise würde in den der Bockfließer Straße abgewandten Bereichen einen negativen Eingriff in das Ortsbild bedeuten, der aus Sicht des Lärmschutzes nicht notwendig und daher nicht gewollt ist.

Da die Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise ausschließlich für die Baugrundstücke direkt an der Bockfließer Straße für die gewünschte Abschirmung gegenüber dem Verkehr ausreicht, soll für die von der Straße abgewandten Baugrundstücke wieder die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise festgelegt werden. Dadurch kann ein Übergang zwischen der geschlossen zu bebauenden Bockfließer Straße zu den offen bebauten Einfamilienhausgebieten in den anschließenden Baublöcken erreicht werden.

Die Abgrenzung innerhalb der Baublöcke zwischen der geschlossenen und der wahlweise offen, gekuppelten Bebauungsweise erfolgt anhand der Grundgrenzen bzw. Haus- und Nutzungsgrenzen der DKM 2016 bzw. in sinnvoller Fortsetzung der Grenzen, sowie in einem Fall anhand eines vorliegenden Teilungsplanes. Die Abgrenzung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen. Ziel der Abgrenzung innerhalb des Baublockes ist, dass für die Bauplätze bzw. eine Baulandtiefe an der Bockfließer Straße die Festlegung der geschlossenen Bebauung bestehen bleibt.

Zur Gestaltung des Übergangs zwischen der dichten, geschlossenen Bebauung unmittelbar an der Bockfließer Straße zur offen gestalteten Einfamilienhausbebauung mit Beschränkung auf 2 Wohneinheiten, soll in den von der Bockfließer Straße angewandten Bereichen ebenfalls die Gebäudehöhe überarbeitet werden. In Anpassung an die Bebauung in den nachfolgenden Baublöcken soll die Gebäudehöhe von bisher Bauklasse I,II, wie in anschließenden Bereichen, auf die maximale Gebäudehöhe von 6,5 m geändert und die Besondere Bestimmung „BBe1“ (höchster Punkt eines Gebäudes 2,5 m über Gebäudehöhe) festgelegt werden.

## **Änderungsanlass**

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich in der praktischen Anwendung der festgelegten Bebauungsbestimmungen gezeigt hat. Um eine entsprechende Ortsbildgestaltung zu gewährleisten, ist eine Änderung der Bebauungsweise notwendig.

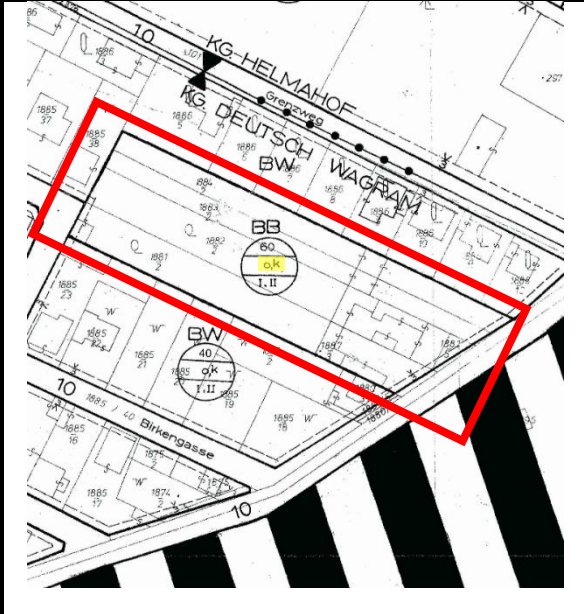
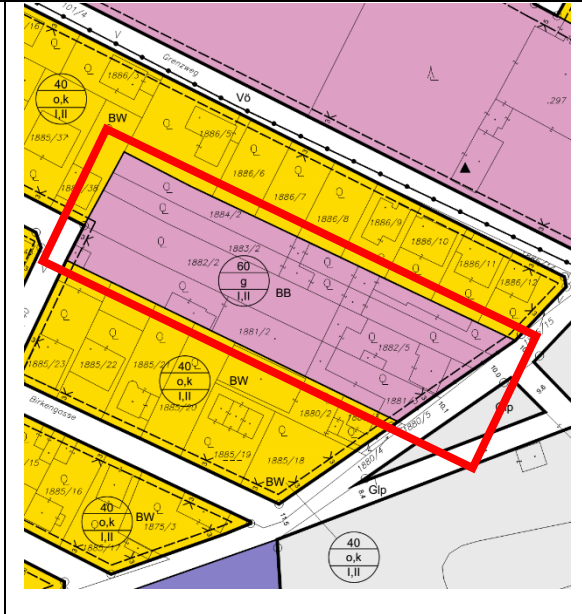
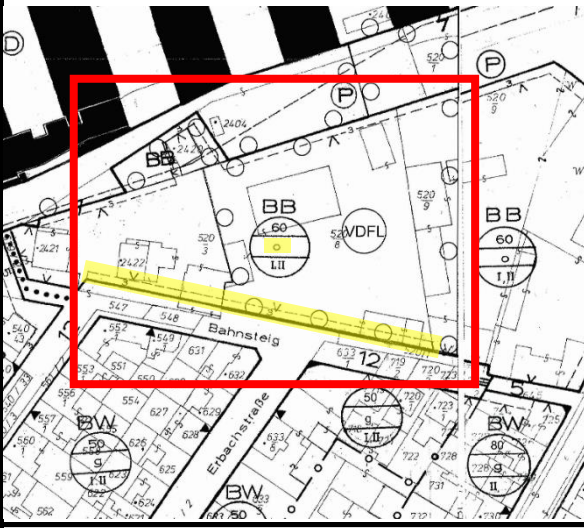
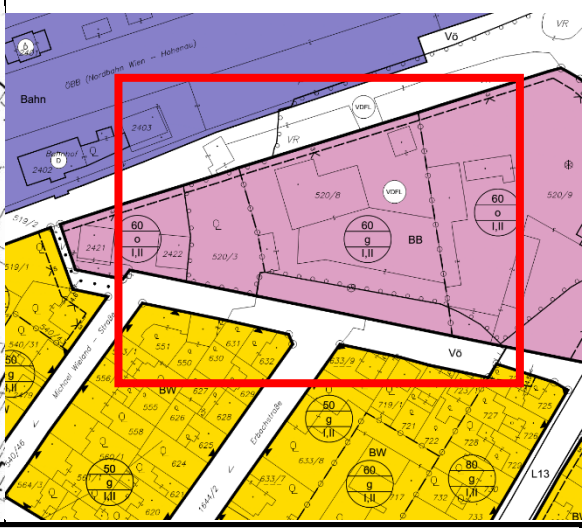
## **Ziel**

Ziel der ggst. Änderung ist es, langfristig eine geschlossene Verbauung unmittelbar an der Bockfließer Straße als Lärmabschirmung zu erreichen und gleichzeitig einen Übergang zwischen der geschlossenen Front an der Bockfließer Straße zum dahinterliegenden Einfamilienhausgebiet zu schaffen. Damit wird auf die Ortsbildgestaltung Bedacht genommen und die Umsetzbarkeit der Festlegungen im Bebauungsplan verbessert.

**Maßnahme**

In den oben entsprechend markierten Bereichen der Baublöcke an der Bockfließler Straße im Bauland Wohngebiet wird anstatt bisher der geschlossenen Bauweise („g“) wahlweise die offene oder gekuppelte Bauweise („o,k“) festgelegt. Weiters wird hier anstatt bisher der Bauklasse I,II nun eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m sowie die Besondere Bestimmung „BBe1“ festgelegt.

### 2.7.3 Einzeländerungsbereiche

Nr.	Bereich	Änderung
1	Betriebsgebiet Hausfeldstraße/Birkengasse Grdstk. Nr. 1881/3, 1882/5, 1881/2, 1882/2, 1883/2, 1884/2, KG Deutsch Wagram Bahnhofstraße/Bahnsteig Grdstk. Nr. 520/8, 520/3, KG Deutsch Wagram	Adaptierung der Bebauungsweise und Streichung der Baufluchtlinie in Anpassung an die bestehenden Grundstücksstrukturen und Häusergrenzen gem. DKM
vor Änderung		nach Änderung
		
		
<b>Grundlagen</b>		
<p>Im Bereich der beiden Betriebsgebiete in der Hausfeldstraße/Birkengasse bzw. Bahnhofstraße/Bahnsteig ist derzeit wahlweise die offene/gekuppelte Bebauungsweise bzw. die offene Bebauungsweise festgelegt. Die Betriebsgebiete sind bereits seit Jahrzehnten bebaut und weisen entsprechend der Grundgrenzen und Häusergrenzen der DKM 2016, sowie abgeleitet vom Bau-</p>		

bestand, eine geschlossene Bebauung auf. Da die offen/gekuppelte bzw. die offene Bauungsweise in den Bereichen, aufgrund des Bestandes und einer entsprechenden Verwertung der Flächen, nicht zielführend ist, soll die Bauungsweise für die Grundstücke Nr. 881/3, 1882/5, 1881/2, 1882/2, 1883/2, 1884/2 bzw. 520/8, KG Deutsch Wagram, auf die geschlossene Bauungsweise abgeändert werden.

Im Bereich des Betriebsgebiets Hausfeldstraße/Birkengasse soll ansonsten keine Änderung der Bauungsbestimmungen erfolgen.

Im Bereich des Betriebsgebiets zwischen der Bahnstraße und dem Bahnsteig ist derzeit entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Bahnsteig“ eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die Gebäude am Grundstück Nr. 520/8, KG Deutsch Wagram, sind über die gesamte Grundstücksbreite bis hin zur Straßenfluchtlinie bebaut. Dadurch wird eine entsprechende Abgrenzung gegenüber der Wohnbebauung südlich des Bahnsteiges erreicht.

Die festgelegte Baufluchtlinie betrifft ausschließlich das Grundstück Nr. 520/8 und einen Teil des westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 520/3. Durch die ausreichende Straßenbreite des Bahnsteiges von knapp über 12 m wird ein zusätzliches Abrücken von der Straßenfluchtlinie in dem Bereich nicht notwendig.

Es soll daher die bestehende Baufluchtlinie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Bahnsteig in Anpassung an den Baubestand gestrichen werden.

#### **Änderungsanlass**

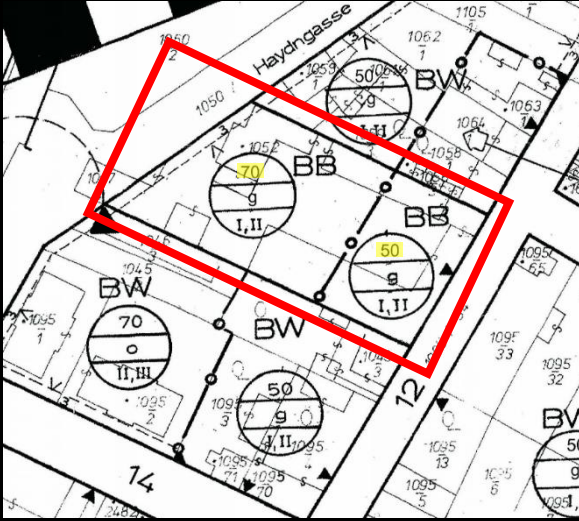
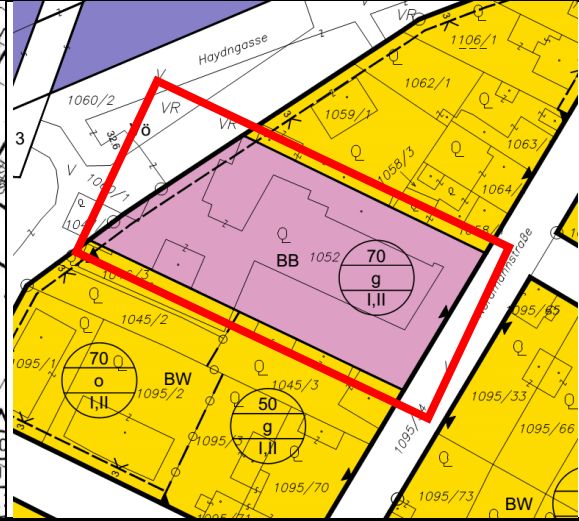
Anlass der Änderung der Bauungsweise ist der Anpassungsbedarf an den Baubestand bzw. an die betriebsbedingt erforderlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke. Weiterer Änderungsanlass der gegenständlichen Änderung sind die unbegründet festgelegte Baufluchtlinie, welche dem Baubestand widerspricht, und der Bedarf zur Schaffung von einheitlichen Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke im ggst. Betriebsgebiet.

#### **Ziel**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine Vereinheitlichung der Bauungsbestimmungen im Bereich der Betriebsgebiete zur Verbesserung der Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der festgelegten Widmung.

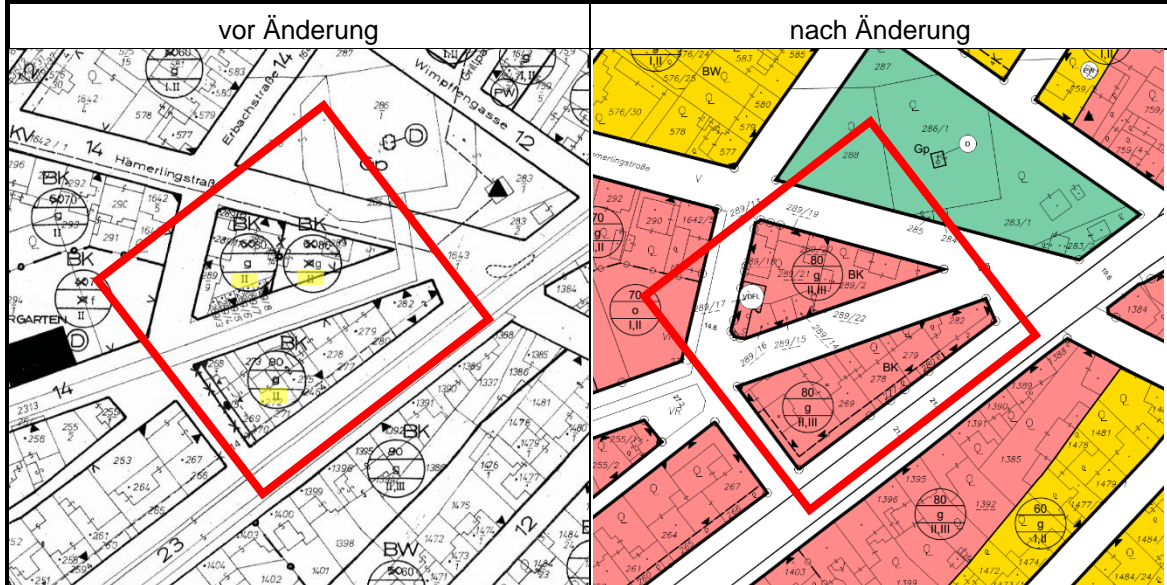
#### **Maßnahme**

Die Bauungsweise im o.a. Bereich wird von offen („o“) bzw. von wahlweise offen oder gekuppelt („o,k“) in geschlossen („g“) geändert.  
Auf den Grundstücken Nr. 520/3 und 520/8 wird die Baufluchtlinie entlang des Bahnsteiges gestrichen.

Nr.	Bereich	Änderung
2	Betriebsgebiet Haydngasse/Nordmannstraße Grdstk. Nr. 1052, KG Deutsch Wagram	Vereinheitlichung der Bebauungsdichte am Grundstück
vor Änderung		nach Änderung
		
<b>Grundlagen</b>		
<p>Im Betriebsgebiet an der Haydngasse bzw. Nordmannstraße ist im analogen Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 1052, KG Deutsch Wagram, eine unterschiedliche Bebauungsdichte festgelegt. Das Grundstück ist mit einem großen zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaut. Die Umsetzung der unterschiedlichen Bebauungsdichte für das bereits mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaute Grundstück ist langfristig fachlich nicht sinnvoll bzw. nur bedingt umsetzbar.</p> <p>Um die Vorgaben hinsichtlich der Bebauung klar zu formulieren und die Umsetzung einer Bebauungsdichte handhabbar zu machen, sollen nun die Bebauungsbestimmungen bezüglich der Bebauungsdichte am Grundstück vereinheitlicht werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und unter Berücksichtigung von betrieblichen Erfordernissen soll einheitlich für das gesamte Grundstück die Bebauungsdichte mit 70 % festgelegt werden.</p>		
<b>Änderungsanlass</b>		
<p>Änderungsanlass der gegenständlichen Änderung ist die erschwerte Umsetzbarkeit der festgelegten Bestimmungen und der Bedarf der Schaffung von einheitlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung des ggst. Grundstücks.</p>		
<b>Ziel</b>		
<p>Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Verbesserung der Umsetzbarkeit der Bebauungsbestimmungen und Bebaubarkeit des Grundstückes. Durch die Änderung soll eine einheitliche Ausnutzbarkeit des Betriebsgebietes unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse ermöglicht werden.</p>		
<b>Maßnahme</b>		
<p>Auf dem Grundstück Nr. 1052, KG Deutsch Wagram, wird einheitlich die Bebauungsdichte mit 70% festgelegt.</p>		



Nr.	Bereich	Änderung
3	Baublöcke Friedhofallee/Hamerlingstraße bzw. B8 Grdstk. Nr. 289/2, 289/13-22, 269, 277, 278, 279, 280, 282, 2313 tlw., KG Deutsch Wagram	Anhebung der Bauklasse von II auf II,III in Anpassung an den Umgebungsbereich



**Grundlagen**

Die Baublöcke an der Hauptstraße/B8 sind großteils als Bauland Kerngebiet gewidmet und weisen entsprechend ihres Bestandes im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend die Bauklasse II,III auf. Für die beiden Baublöcke im Kreuzungsbereich der Friedhofallee/Hamerlingstraße/B8 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan die Bauklasse II festgelegt. Der direkte Umgebungsbereich der beiden Baublöcke weist die Bauklasse I,II bzw. II und die Bauklasse II,III auf.

Im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wurden die Gebäudehöhen an der Hauptstraße erhoben. Der ggst. Baublock an der B8 weist teils historisch geprägten Altbestand auf. Seit der erstmaligen Festlegung der Bauklasse für den Bereich haben sich die Bestimmungen über die Bemessung der Gebäudehöhe geändert (Betrachtung aller Schauseiten). Darüber hinaus verläuft die B8 in dem Bereich höher als der Gehsteig. Aufgrund des bestehenden Geländes sowie des teils historischen Gebäudebestandes weist der ggst. Baublock an der B8 tlw. eine Gebäudehöhe von über 8 m auf.

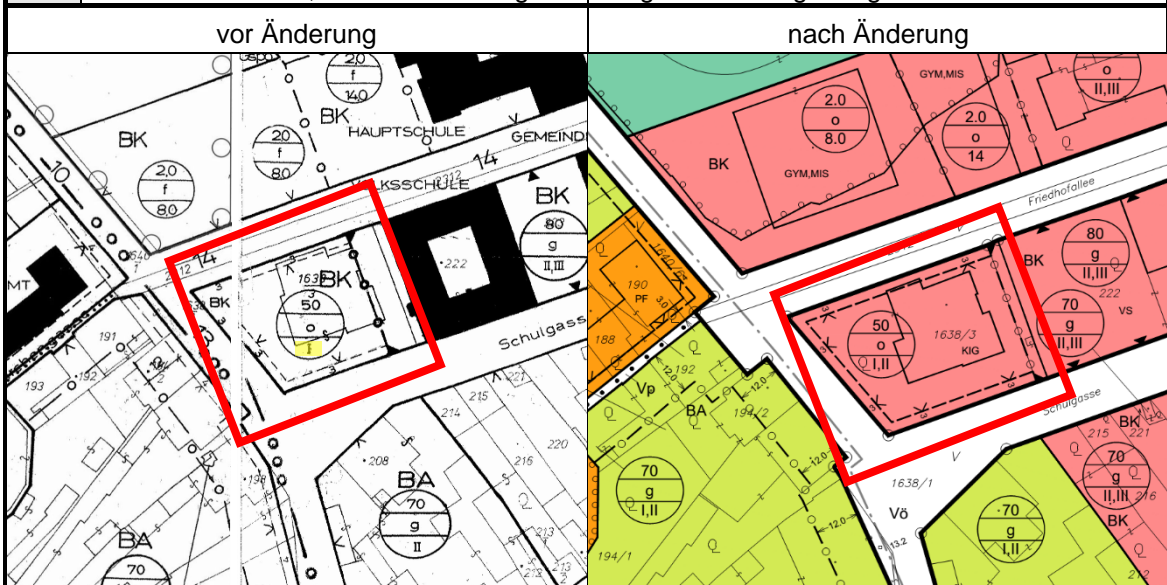
Der Baublock im Kreuzungsbereich der Friedhofallee mit der Hamerlingstraße ist Teil der geplanten Umgestaltung des Zentrums und soll neu bebaut werden. Dieser weist derzeit Gebäude mit Höhen unter 8 m auf. Im Sinne einer Zentrumsverdichtung zur besseren Ausnutzung des flächenmäßig kleinen Baublocks soll hier, wie auch in Anpassung an den Bestand im Baublock an der B8, die Bauklasse von derzeit Bauklasse II auf II,III angehoben werden. Durch die Anhebung der Gebäudehöhe sollen die Festlegungen der Bauklassen an der Hauptstraße vereinheitlicht werden.

**Änderungsanlass**

Änderungsanlass ist die Änderung der gesetzlichen Grundlagen zur Bemessung der Gebäudehöhe sowie eine Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (Zentrumsgestaltung). Somit besteht der Bedarf an der Anpassung der Festlegungen an den Baubestand bzw. an die Zielsetzungen der Gemeinde zur Umgestaltung des Zentrums.

<b>Ziel</b>
Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine Vereinheitlichung der Festlegungen der Bauklasse im Bereich der Baublöcke an der Hauptstraße unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungsinhalte sowie künftiger Entwicklungen.
<b>Maßnahme</b>
Auf den Grundstücken Nr. 269, 277, 278, 279, 280, 282, 289/2 sowie 289/13-22, KG Deutsch Wagram, wird die Bauklasse II,III festgelegt.

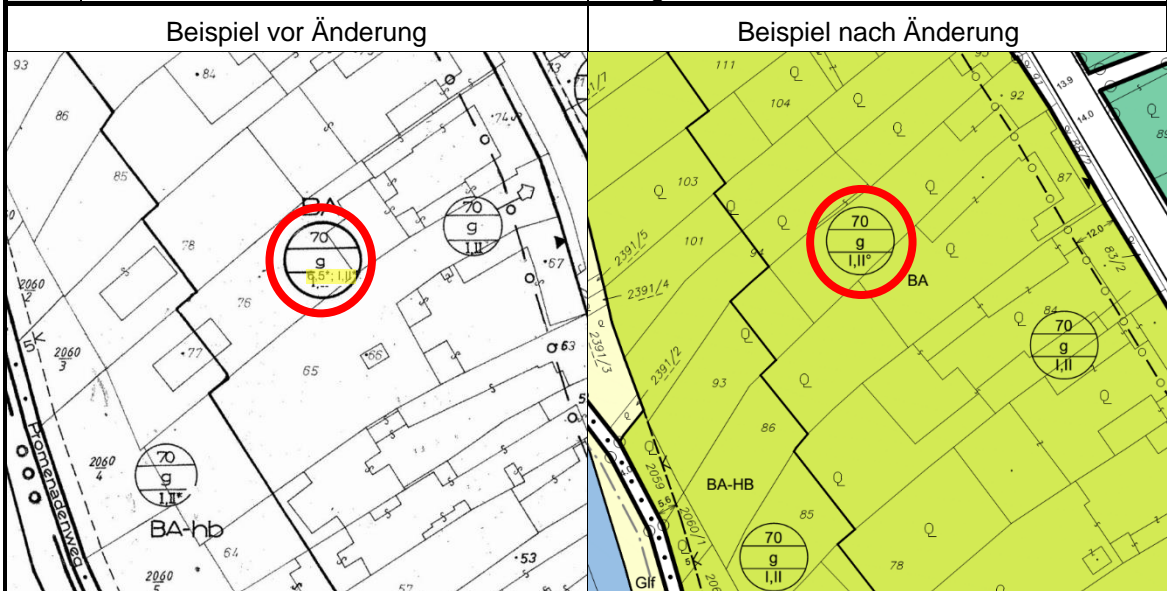
Nr.	Bereich	Änderung
4	Kindergarten Friedhofallee Grdstk. Nr. 1638/3, KG Deutsch Wagram	Anhebung der Bauklasse von I auf I,II in Anpassung an den Umgebungsbereich



<b>Grundlagen</b>
Für den Bereich des Kindergartens, Grundstück Nr. 1638/3, KG Deutsch Wagram, ist im analogen Bebauungsplan die Bauklasse I festgelegt. Der Umgebungsbereich weist Gebäudehöhen von über 5 m bzw. über 8 m auf. Beim ggst. Grundstück handelt es sich um ein in zentraler Lage befindliches mit einem öffentlichen Gebäude (Kindergarten) bebautes Grundstück im Bauland Kerngebiet. Die Bauklasse I ist in dem Bereich derzeit ausschließlich für das ggst. Grundstück festgelegt. Um langfristig die Ausnutzbarkeit der zentralen Fläche zu verbessern und eine im Sinne der Widmung und des Baubestandes im umgebenden Bereich angepasste Gebäudehöhe festzulegen, soll die Bauklasse von derzeit I auf I,II erhöht werden.
<b>Änderungsanlass</b>
Änderungsanlass der gegenständlichen Änderung ist eine vorausschauende Planung von Bebauungsbestimmungen im zentralen Bereich von Deutsch-Wagram. Weiters besteht der Bedarf auch unter Bedachtnahme der Ortsbildgestaltung, einheitliche Rahmenbedingungen für die Bebauung in dem Bereich zu schaffen.

<b>Ziel</b>
Ziel der Änderung ist die Schaffung einheitlicher Bestimmungen hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhe im gegenständlichen Bereich. Im Sinne einer verbesserten Ausnutzbarkeit der bestehenden, zentral gelegenen, öffentlich genutzten Fläche soll künftig auch eine höhere Gebäudehöhe zulässig sein.
<b>Maßnahme</b>
Für das Grdstk. Nr. 1638/3, KG Deutsch Wagram, wird die Bauklasse von derzeit I auf die Bauklasse I,II abgeändert.

Nr.	Bereich	Änderung
5	Altes Dorf	Vereinfachung der Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe



<b>Grundlagen</b>
<p>Die Festlegungen im Bereich des „Alten Dorfes“ wurden zuletzt im Jahr 2013 abgeändert. Dabei wurde die Bauklasse I,II im Baublockinneren auf die Gebäudehöhe 6,5*;I,II** abgeändert. Bei der Einarbeitung dieser Änderung in die Plandarstellung des analogen Bebauungsplanes wurden die Bezeichnungen tlw. schlecht übernommen, sodass diese im Plan schwer lesbar sind (siehe Planausschnitt vor Änderung). Die vormals bestehende Bauklasse I,II* könnte darüber hinaus zu einer fälschlichen Auslegung führen. Abgesehen davon ist die Bestimmung 6,5*;I,II** nicht klar formuliert, sodass es bei der Auslegung zu Missverständnissen kommen kann.</p> <p>Die derzeit festgelegte Gebäudehöhe im Alten Dorf mit „6,5*;I,II**“ bedeutet, dass in dem Bereich für <u>Wohngebäude</u> die <u>maximale Gebäudehöhe von 6.5 m</u> und für <u>Wirtschaftsgebäude</u> die <u>Bauklasse I,II</u> gilt. In der Legende zum Bebauungsplan ist die Festlegung derzeit folgendermaßen dokumentiert:</p> <p><i>„Bauklasse II**...gilt nur für Wirtschaftsgebäude 6,5*...Gebäudehöhe, gilt nur für Wohngebäude“</i></p> <p>Zur Vereinfachung der Festlegung und um Missverständnissen vorzubeugen, soll im Zuge der ggst. digitalen Neudarstellung lediglich die Bezeichnung der Gebäudehöhe adaptiert werden. Der Regelungsinhalt soll gleichbleibend übernommen werden.</p>



Statt der bisherigen Bezeichnung der Gebäudehöhe „6,5\*;I,II\*\*\*“ soll nun die Festlegung mit der Gebäudehöhe „I,II°“ bezeichnet werden. In der Legende zum Bebauungsplan (Planblatt 00) soll die Festlegung folgendermaßen dokumentiert werden:

**„Festlegung „Bebauungshöhe / Bauklasse“:**  
I,II°

Beschränkung der Gebäudehöhe von Wohngebäuden auf 6,5 m;

Für Wirtschaftsgebäude gilt Bauklasse I,II°

### Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen, die sich durch den Bedarf der Vereinfachung der bestehenden Bestimmungen im Bereich des alten Dorfes zur klaren Darlegung der Festlegungen ergibt.

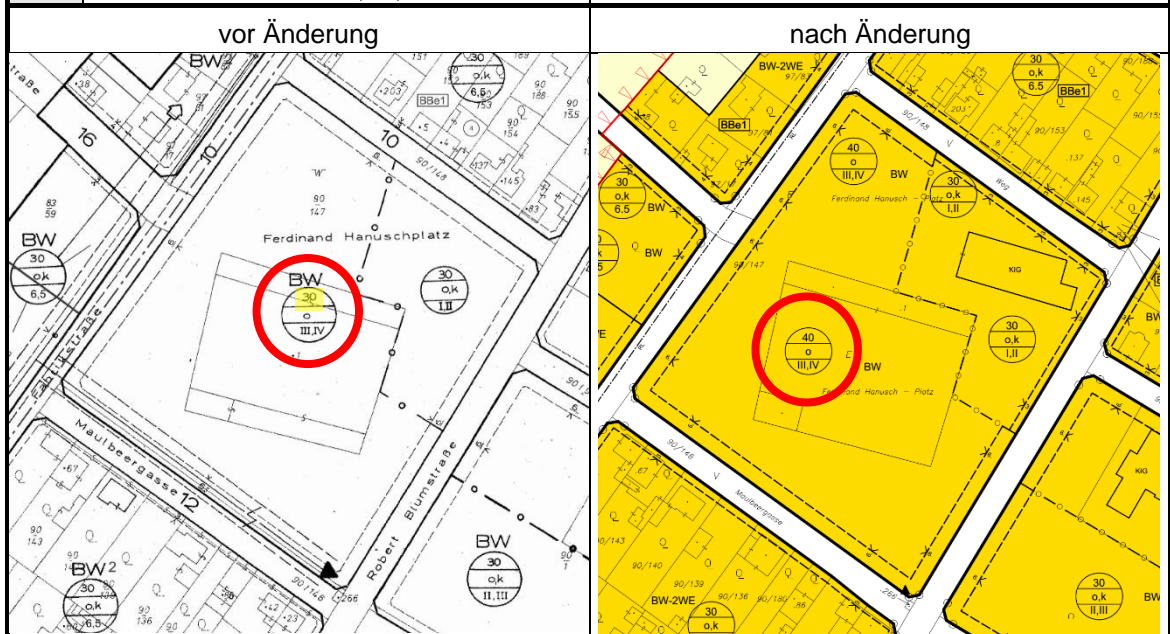
### Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine Vereinfachung der Festlegung durch Änderung der Bezeichnung. Damit soll Missverständnissen und einer Verwechslung mit alten Regelungen vorgebeugt werden. Der Regelungsinhalt der Festlegung soll nicht geändert werden.

### Maßnahme

Die Bezeichnung der derzeitigen Festlegung der Gebäudehöhe „6,5\*;I,II\*\*\*“ wird auf die Bezeichnung „I,II°“ abgeändert. Die Gebäudehöhe I,II° wird entsprechend am Legendenblatt erläutert.

Nr.	Bereich	Änderung
6	Ferdinand Hanusch-Platz Grdstk. Nr. 90/147 tlw., .1, KG Helmahof	Anhebung der Bebauungsdichte von 30 % auf 40 %



### Grundlagen

Der Ferdinand Hanusch-Platz liegt im Westen des Siedlungsgebiets der KG Helmahof an der Fabrikstraße. Das rd. 1,9 ha große Areal ist als Bauland Wohngebiet gewidmet und wird auf einer rd. 0,44 ha großen Fläche von einem Kindergarten genutzt. Teilflächen der Parzelle Nr. .1 sind derzeit durch teils baufällige Bauwerke bebaut. Die restliche Fläche ist unbebaut. Das gesamte Areal liegt im Eigentum der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram.

Da langfristig die Verwertung der Grundstücksteile möglichst durch ein Neubauprojekt für Junges Wohnen angedacht ist, sollen entsprechende Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Die derzeit baufälligen Gebäude sollen ggf. abgebrochen werden. Die ggst. Fläche eignet sich aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss bzw. in Umgebung zu den beiden Kindergärten (Robert Blum-Straße und Jakob Reumann-Gasse) und der verfügbaren Flächenausmaße besonders für den Geschoßwohnbau.

Derzeit sind im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 30%, die offene Bauungsweise und die Bauklasse III,IV festgelegt. Die Bebauungsweise und Bauklasse entspricht bereits den Voraussetzungen für die angedachte Verwertung. Um eine entsprechende Flexibilität der Bebauung zu erreichen soll unter der Berücksichtigung der nun neu formulierten Definition der Bebauungsdichte gem. NÖ BO 2014 im Rahmen der digitalen Neudarstellung die Bebauungsdichte von derzeit 30 % auf 40 % angehoben werden. Die Bebauungsdichte am Grdstk. Nr. .1 beträgt derzeit knapp 30 %. Mit einer Bebauungsdichte von 40 % ergibt sich auf das gesamte Areal gerechnet eine bebaubare Fläche von rd. 0,58 ha.

#### **Änderungsanlass**

Änderungsanlass der gegenständlichen Änderung ist eine geplante Verwertung der großteils unbebauten Fläche im Bauland Wohngebiet, die eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit voraussetzt.

#### **Ziel**

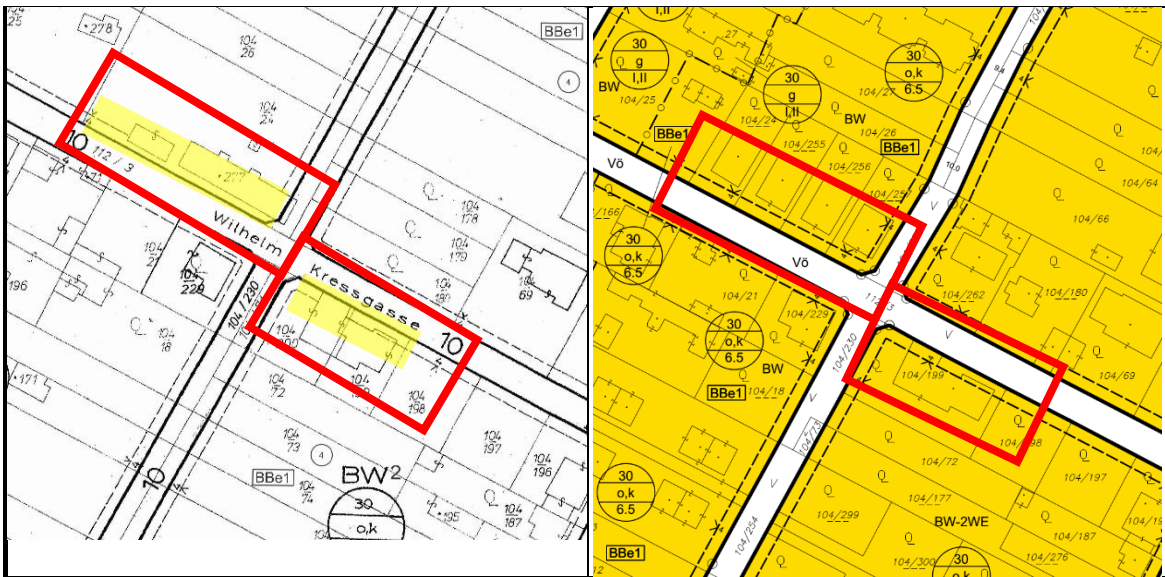
Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine effiziente Verwertung einer bestehenden Baulandfläche. Durch Adaptierung der Bebauungsdichte soll eine erhöhte Flexibilität der Bebauung nach bauökologischen und architektonischen Gesichtspunkten erreicht werden.

#### **Maßnahme**

Die Bebauungsdichte auf einem Teil des Grundstücks Nr. 90/147 und auf dem Grundstück Nr. .1, KG Helmahof, wird von derzeit 30 % auf 40 % erhöht.

Nr.	Bereich	Änderung
7	Nordbahn/Franz Schubert-Straße Grdstk. Nr. 354, KG Deutsch Wagram Gottlieb Fichte-Gasse Grdstk. Nr. 105/219, KG Helmahof Wilhelm Kress-Gasse Grdstk. Nr. 104/199, 104/24, 104/255, 104/256, 104/257, KG Helmahof	Fortsetzung der vorderen Baufluchtlinie zur Ver- einheitlichung der Bestimmungen





### Grundlagen

Im analogen Bebauungsplan ist die sonst einheitlich festgelegte, vordere Baufluchtlinie in den o.a. Bereichen lückenhaft und nicht durchgehend festgelegt. Teilweise dürfte das Aussetzen der Baufluchtlinie einst beabsichtigt gewesen sein. Da die Baufluchtlinien nicht an Grundstücksgrenzen enden, sondern an Häuser- bzw. sonstigen Grenzen des damaligen Katasters, ist die Festlegung aus heutiger Sicht unklar. In einzelnen Bereichen ist darüber hinaus nicht erkennbar, wo bzw. ob die Baufluchtlinie endet, sodass nicht festgestellt werden kann, ob die Festlegung tatsächlich in der Art beabsichtigt ist.

Bei genauerer Betrachtung der Bereiche wurde festgestellt, dass sich die Bebauung der Grundstücke teilweise bereits geändert hat bzw. die genauere Plangrundlage der DKM 2016 andere Festlegungen erfordern. Im Zuge der gegenständlichen digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes sollen daher die lückenhaften und unklaren Festlegungen der vorderen Baufluchtlinien abgeändert werden. Ziel ist die Herstellung einheitlicher Rahmenbedingungen für die Bebauung. Abgeleitet von den in der Umgebung einheitlich festgelegten vorderen Baufluchtlinien, soll im Baublock an der Nordbahn bzw. Franz Schubert-Straße die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie fortgesetzt werden. In den o.a. Bereichen entlang der Gottlieb Fichte-Gasse und der Wilhelm Kress-Gasse soll die Baufluchtlinie wie in den übrigen Baublöcken im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie einheitlich festgelegt werden.

### Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine Änderung der Planungsgrundlagen. Es besteht der Bedarf an der Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes an die genaueren Plangrundlagen der DKM 2016 bzw. der Verbesserung der Lesbarkeit und Anwendbarkeit des Bebauungsplanes.

### Ziel

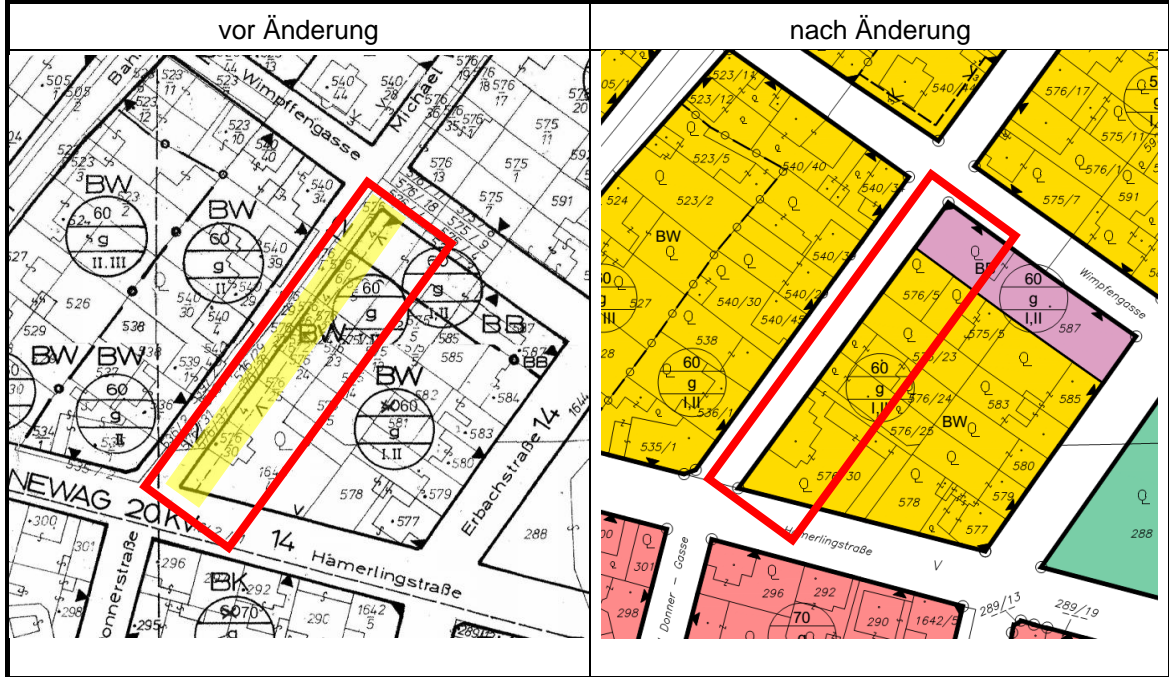
Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, unter Berücksichtigung der genaueren Planungsgrundlagen die Festlegungen im Bebauungsplan so zu treffen, dass eine klare Anwendbarkeit gegeben ist. Weiters soll eine Vereinheitlichung der Festlegungen von Baufluchtlinien in gleich strukturierten Gebieten erfolgen.

### Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 354 wird die Festlegung der vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie fortgesetzt. Für die Grundstücke Nr. 104/24, 104/199, 104/255, 104/256, 104/257 und 105/219 wird die Baufluchtlinie einheitlich mit 4 m festgelegt.

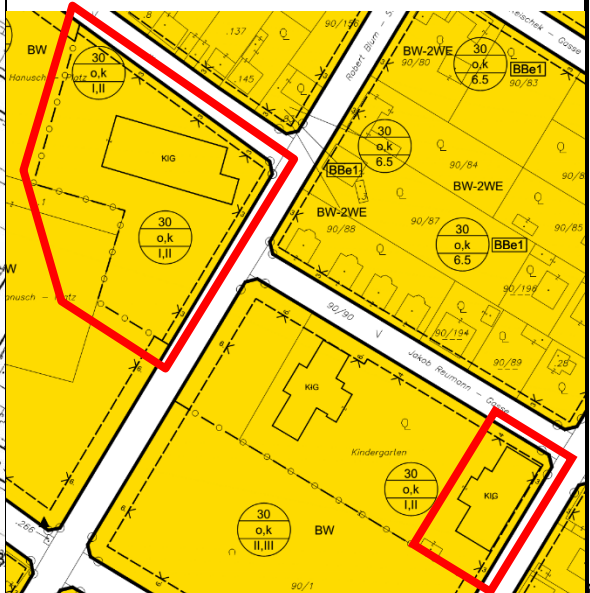
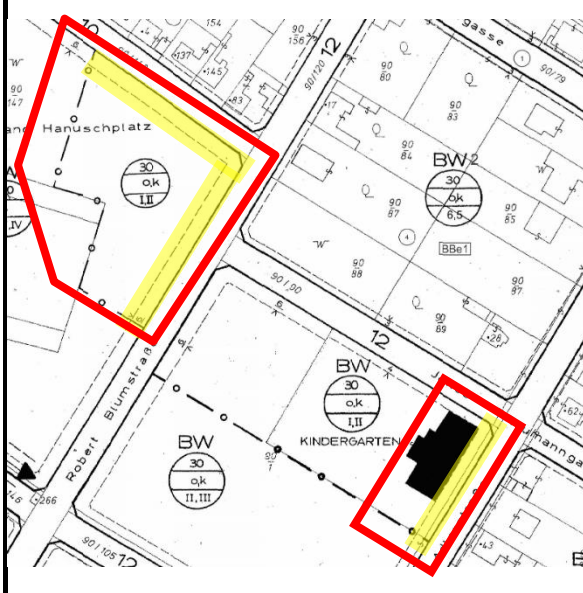
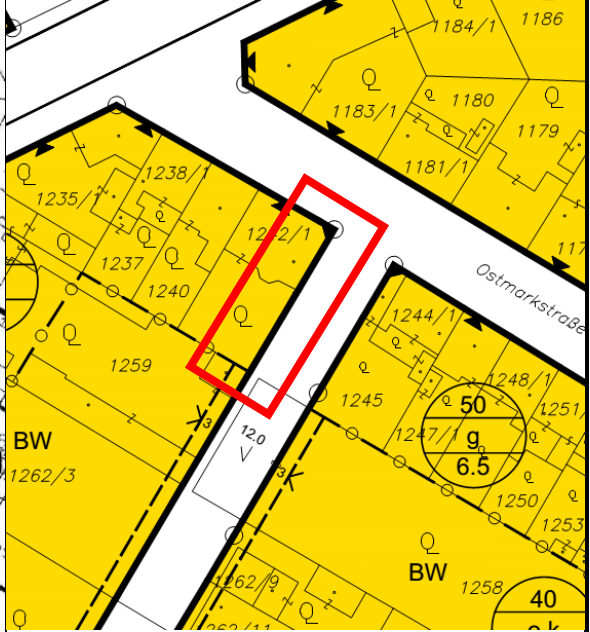
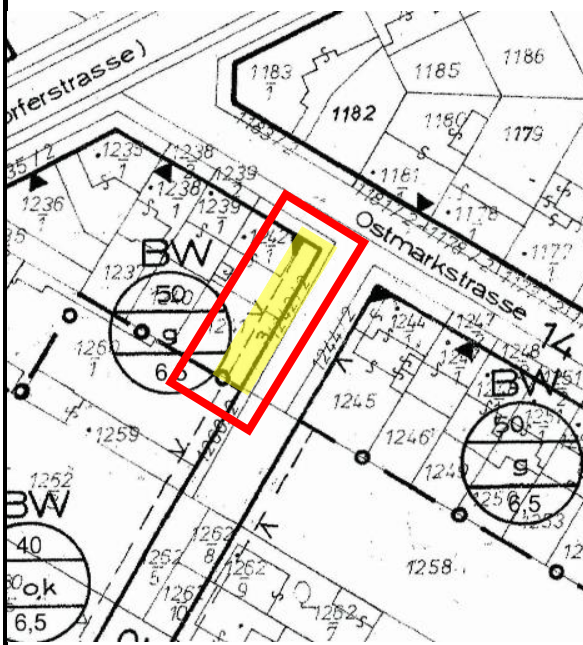
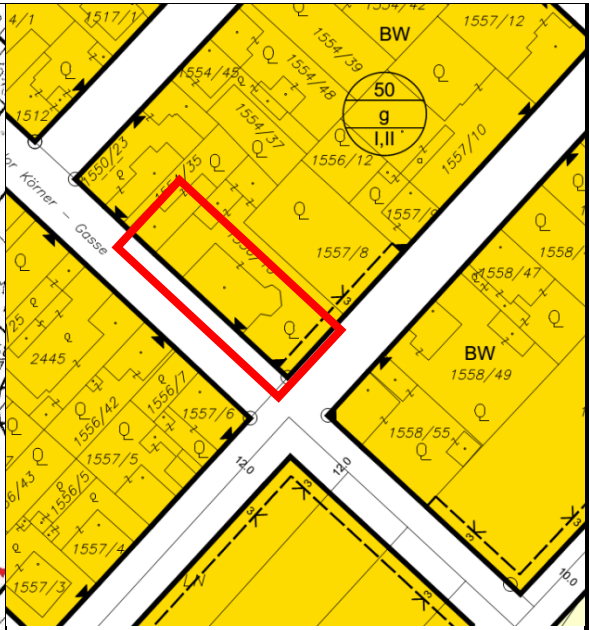
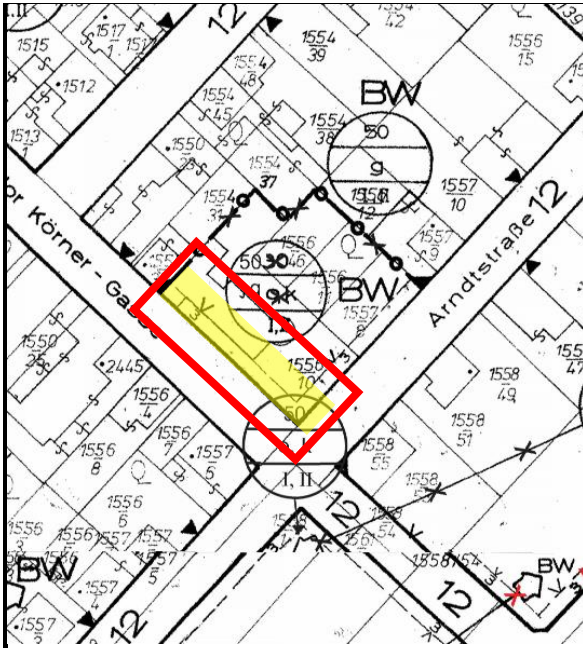


Nr.	Bereich	Änderung
8	Michael Wieland-Straße Grdstk. Nr. 587, 576/5, 576/23, 576/24, 576/25, 576/30, KG Deutsch Wagram Hamerlingstraße betreubares Wohnen Grdstk. Nr. 334, KG Deutsch Wagram Franz Mair-Straße/Sachsenklemme Grdstk. Nr. 34/3, KG Deutsch Wagram Theodor Körner-Gasse Grdstk. Nr. 1556/10, KG Deutsch Wagram Mozartgasse Grdstk. Nr. 1242/1, KG Deutsch Wagram Kindergärten Ferdinand Hanusch-Platz und Viktor Adler-Straße Grdstk. Nr. 90/147, 90/1, KG Helmahof	Streichung bzw. Reduzierung der vorderen Baufluchtlinie in Anpassung an die bestehenden Grundstücksstrukturen und Häusergrenzen gem. DKM 2016









## **Grundlagen**

In den oben markierten Bereichen sind im analogen Bebauungsplan Baufluchtlinien festgelegt. Im Zuge der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wurde erstmals eine Überlagerung der Grund- und Häusergrenzen der DKM 2016, des Luftbildes und der analogen Plangrundlagen möglich. Dabei hat sich gezeigt, dass in den ggst. Bereichen Gebäude(-teile) im festgelegten vorderen bzw. seitlichen Bauwich bestehen. Teilweise handelt es sich um unklare Eintragungen der Häusergrenzen im analogen Kataster. So ist bspw. der Kindergarten-Komplex an der Viktor Adler-Straße nicht in seinem tatsächlichen Ausmaß im analogen Plan eingetragen. Teilweise bestehen nicht mehr die im analogen Plan eingetragenen Bebauungsstrukturen.

Die Beibehaltung der Baufluchtlinien ist in den angeführten Bereichen aufgrund der bestehenden Bebauung fachlich nicht sinnvoll und daher nicht begründet. Es bestehen ausreichende Straßenbreiten und dadurch ausreichende Belichtungsverhältnisse. Für die Verkehrserfordernisse sind die bestehenden Baufluchtlinien nicht notwendig. Bspw. besteht entlang der Michael Wieland-Straße schon seit Jahrzehnten eine geschlossene Häuserfront. Ein Zurückrücken der Bebauung um 4 m - wie im analogen Plan festgelegt - ist bei der festgelegten Straßenbreite von 12 m nicht argumentierbar, aufgrund des Bestandes nicht umsetzbar und aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht anzustreben.

Die oben angeführten Adaptierungen führen zu einer Vereinheitlichung der Bebauungsstrukturen in Anpassung an den Umgebungsbereich und stellen sinnvolle Adaptierungen der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung des Baubestandes und der DKM 2016 dar. In den angeführten Bereichen sollen daher die Baufluchtlinien gemäß dem Baubestand und der Katastergrenzen der DKM 2016 reduziert bzw. gestrichen werden.

## **Änderungsanlass**

Änderungsanlass sind die nun vorliegenden, detaillierteren Planungsgrundlagen (DKM, Luftbilder) und deren Überlagerungsmöglichkeit mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dadurch wurde ersichtlich, dass ein Überarbeitungsbedarf der Festlegungen der Baufluchtlinien erforderlich ist.

## **Ziel**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine Vereinheitlichung der Festlegungen von Baufluchtlinien zur Schaffung von einheitlichen Strukturen unter Berücksichtigung des Baubestandes, der aktuellen Plangrundlage der DKM 2016 und der Ortsbildgestaltung.

## **Maßnahme**

Auf den Grundstücken Nr. 587, 576/5, 576/23, 576/24, 576/25, 576/30, 34/3, 1556/10 und 1242/1, KG Deutsch Wagram, wird die vordere Baufluchtlinie gänzlich gestrichen.

Auf dem Grdstk. Nr. 334, KG Deutsch Wagram, wird die seitliche Baufluchtlinie gänzlich gestrichen.

Auf den Grdstk. Nr. 90/147 und 90/1, KG Helmahof, wird die Baufluchtlinie in Teilbereichen von derzeit 6 m auf 3 m reduziert.



## **2.8 Ergänzung der textlichen Bebauungsbestimmungen**

In der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 1p. Änderung in Rechtskraft. Die 2p. Änderung des Bebauungsplanes steht unmittelbar vor dem Beschluss durch den Gemeinderat. Die zugehörigen textlichen Bebauungsbestimmungen („Bebauungsvorschriften“) wurden zuletzt im Rahmen der 1p. Änderung geändert. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig eine Ergänzung des Verordnungstexts vorgenommen werden.

Im Rahmen des gemeindeinternen Diskussionsprozesses der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls die Überarbeitung des Verordnungstextes (textliche Bebauungsbestimmung „Bebauungsvorschriften“) diskutiert. Ergebnis war, dass die Zielfestlegungen der Gemeinde in Bezug auf die Bebauungsvorschriften derzeit abgesehen von folgender Ergänzung inhaltlich nicht abgeändert werden sollen.

Der Verordnungstext soll daher lediglich in Anpassung an die ggst. Neudarstellung und die dabei fachlich-inhaltlich vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes ergänzt und in neuer Form beschlossen werden. Von der ggst. Ergänzung ist neben dem Verordnungstext des Bebauungsplans auch das Legendenblatt betroffen, welches ebenfalls neu dargestellt und entsprechend dem Verordnungstext ergänzt wird.

Der Verordnungstext zum Bebauungsplan soll in folgendem Fall ergänzt werden:

### **2.8.1 Neue Bestimmung „F2“ über die Ausgestaltung von „Freiflächen“**

#### **„6. Freiflächen**

**6.1 Freifläche - „F1“ (~~KG Deutsch-Wagram~~): Gärtnerische Ausgestaltung**

**6.2 Freifläche - „F2“: Freihaltung von jeglicher Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Einfriedungen, etc.)**

*Erläuterung: Im Betriebsgebiet an der Dr. Leopold Figl-Gasse sind der bestehende Fuß- und Radweg freizuhalten und eine Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Einfriedungen o.Ä.) in Anpassung an den Verlauf des Fuß- und Radweges vorzunehmen.“*

#### **2.8.1.1 Grundlagenforschung**

Die ehemalige Aufschließungszone BB-A1.5 wurde vom Gemeinderat zur Bebauung freigegeben. Im Zuge der Teilung der ggst. Grundstücke hat sich herausgestellt, dass der entlang der Bahn verlaufende und an das Betriebsgebiet nördlich angrenzende Fuß- und Radweg tlw. sehr nahe am Betriebsgebiet verläuft.

Dadurch ergibt sich der Bedarf, entlang des Fuß-/Radweges einen entsprechenden Abstand zwischen einer möglichen Einfriedung oder Bebauung des Betriebsbaulandes und dem Weg sicherzustellen. Damit soll die Flüssigkeit des Fuß-/Radverkehrs gewährleistet werden. Hierzu soll entlang der nördlichen Straßenfluchtlinie eine Freifläche „F2“ in 2 Teilbereichen festgelegt werden, in der jegliche Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Ein-

friedungen, etc.) unzulässig ist. Eine Bebauung gegenüber der nördlichen Straßenfluchtlinie soll nur in Anpassung an den Verlauf des Fuß-/Radverkehrs vorgenommen werden können.

Im Zuge der ggst. Neudarstellung wird unter Änderungspunkt F5 im Kapitel 2.6 die inhaltliche Änderung entsprechend erläutert. Dementsprechend soll eine neue Bestimmung „F2“ (siehe oben) über die Ausgestaltung der Freiflächen in der Verordnung zum Bebauungsplan in den „Bebauungsvorschriften“ festgelegt werden.

Die Formulierung der bestehenden Freifläche „F1“ in den Bebauungsvorschriften ist derzeit auf die KG Deutsch Wagram beschränkt. Bisher ist die Freifläche „F1“ nur in der KG Deutsch Wagram festgelegt. Die Angabe der KG soll gestrichen werden, da grundsätzlich auch die Möglichkeit gegeben ist, die Freifläche „F1“ in einer anderen Katastralgemeinde festzulegen.

#### 2.8.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Freigabe des Betriebsbaulandes zur Bebauung und der Bedarf der Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer effizienten Ausnutzung des Betriebsbaulandes unter Berücksichtigung des gewidmeten Fuß- und Radweges.

#### 2.8.1.3 Ziel

Mit der Festlegung der Freifläche „F2“ soll der bestehende Fuß- und Radweg frei von jeglicher Bebauung (auch Einfriedungen) gehalten und eine Bebauung im Betriebsgebiet nur in Anpassung an den Verlauf des Fuß- und Radweges ermöglicht werden (siehe auch Erläuterungen zum Änderungspunkt F5). Damit soll der Fuß- und Radweg in seinem derzeitigen Stand gesichert und die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.

Da die Ausgestaltung der Freifläche „F1“ derzeit ausschließlich in der KG Deutsch Wagram festgelegt ist und ggf. auch in einer anderen Katastralgemeinde festgelegt werden kann, soll die Angabe der KG entfallen.

#### 2.8.1.4 Maßnahme

Die Angabe der KG Deutsch-Wagram bei der Freifläche „F1“ wird gestrichen und eine neue Bestimmung „F2“ über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ unter Punkt 6. Freiflächen der Verordnung zum Bebauungsplan „Bebauungsvorschriften“ eingefügt:

**6.1 Freifläche - „F1“ (~~KG Deutsch-Wagram~~): Gärtnerische Ausgestaltung**

**6.2 Freifläche - „F2“: Freihaltung von jeglicher Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Einfriedungen, etc.)**

*Erläuterung: Im Betriebsgebiet an der Dr. Leopold Figl-Gasse sind der bestehende Fuß- und Radweg freizuhalten und eine Bebauung (Gebäude, bauliche Anlagen, Einfriedungen o.Ä.) in Anpassung an den Verlauf des Fuß- und Radweges vorzunehmen.*

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

**Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.**

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft* oder
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt* oder
- **wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.**

### 4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram, KG Deutsch Wagram und KG Helmahof, wird somit, in Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung und aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen geändert und neu digital dargestellt.

Wien, 30. September 2016, Palfy/HU  
GZ G15057/B3/16

Büro Dr. Paula ZT-GmbH