

**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



**9. ÄNDERUNG 2017
und digitale Neudarstellung
DES BEBAUUNGSPLANES
DER MARKTGEMEINDE PERCHTOLDS DORF**

Wien, am 5. 10. 2017

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

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING
LAND NIEDERÖSTERREICH**

K U N D M A C H U N G

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf die Bebauungsbestimmungen und den Bebauungsplan zu ändern und digital neu darzustellen.

Die 9. digitale Änderung des Bebauungsplanes auf den Blattnummern: **B5, B6, B7, C7, C10, D5, D7, E7, F6, G4, G6 und dem Legendenblatt**, sowie die Änderung der Verordnung wird gemäß § 34, Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, durch 6 Wochen, das ist in der Zeit vom

vom 6. Oktober 2017 bis 17. November 2017

im Gemeindeamt der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung 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 keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

(Martin Schuster)

Angeschlagen am: 6. Oktober 2017

Abgenommen am: 20. November 2017

NS:

Es wird ersucht, in der Stellungnahme auf den Änderungspunkt hinzuweisen (z.B. Stellungnahme zu Punkt der Entwurfsauflage zur 9. Änderung 2017 des Bebauungsplanes).

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am unter 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 und die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf abgeändert. Die auf den Plandarstellungen (Blattnummern: **B5, B6, B7, C7, C10, D5, D7, E7, F6, G4, G6 und dem Legendenblatt**) dargestellte 9. Änderung 2017 erfolgt als digitale Neudarstellung. Die Plandarstellungen (Blattnummer: **A4, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B4, B8, B9, B10, B11, C2, C4, C5, C6, C8, C9, C11, D4, D6, D8, D9, D10, E3, E4, E5, E6, E8, E9, F3, F4, F5, F7, G3, G5, H3 H4 und H5**) wird der Bebauungsplan aufgrund des DKM Update (Stand 04/2017) digital neu dargestellt.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8, am 5. 10. 2017 verfassten Plandarstellungen (Blattnummern: **B5, B6, B7, C7, C10, D5, D7, E7, F6, G4, G6 und dem Legendenblatt**) bestehen, und die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

§ 3

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

§ 4

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

Perchtoldsdorf, am

Kundmachungszeitraum:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Der Bürgermeister
(Martin Schuster)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2017

(9. Änderung)

§ 1 Aufgrund der Bestimmungen des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der bestehende Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hinsichtlich der Plandarstellung und hinsichtlich der Bebauungsvorschriften durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan (Plandarstellung als digitale Neudarstellung samt Bebauungsvorschriften) ersetzt.

Abschnitt I	Bauland
Abschnitt II	Erhaltungswürdiges Altortgebiet
Abschnitt III	Schutzzonen
Abschnitt IV	Grünland
Abschnitt V	Verkehrsflächen

Abschnitt I Bauland

§ 2 Mindestmaße von Bauplätzen

1. Mindestmaß der Fläche

Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten unbebauten Grundstücken im Bauland oder neugeformten Bauplätzen hat zu betragen:

In der offenen, der einseitig offenen, der gekuppelten Bebauungsweise	600 m ²
In der geschlossenen Bebauungsweise	300 m ²

1A. Mindestmaß der Fläche innerhalb des im Bebauungsplan mit der Strich, Punkt Punkt, Strich (.._) eingetragenen Abgrenzung:

Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten unbebauten Grundstücken im Bauland oder neugeformten Bauplätzen hat zu betragen:

In der offenen Bebauungsweise	1.100 m ²
-------------------------------	----------------------

2. Mindestmaß der Breite

Das Mindestmaß der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken im Bauland oder neugeformten Bauplätzen, gemessen von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

In der offenen, der einseitig offenen, der gekuppelten Bebauungsweise	15 m
---	------

Ausgenommen von den Mindestmaßen von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind Grundstückszusammenlegungen nach § 39, Abs.1, 3. Satz der NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. und Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.

Ausgenommen von den Mindestmaßen von Bauplätzen (Fläche und Breite) sind Änderungen der Grundstücksgrenzen nach § 13 und § 15 Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. 3/1930 in der Fassung I Nr. 190/2013, Abschreibung geringwertiger

Trennstücke und Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen.

Unabhängig vom Mindestmaß der Breite kann ein Grundstück oder ein Bauplatz auch dann ein einziges Mal auf die gesamte Grundstücks- oder Bauplatzbreite geteilt werden, wenn es

- unmittelbar an zwei öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, selbst wenn dies erst unter Einbeziehung von anderen Grundstücksteilen erreicht wird und
- keine Eckparzelle darstellt und
- die Teilungslinie parallel oder annähernd parallel zu einer der beiden Straßenfluchtlinien verläuft und
- dabei höchstens zwei neugeformte Bauplätze oder ein neugeformter Bauplatz und ein neugeformtes Grundstück entstehen.

3. Fahnenparzellen

Bei Fahnenparzellen bleibt die Breite der Fahnenstange bei der Ermittlung des Mindestmaßes der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken im Bauland oder neugeformten Bauplätzen unberücksichtigt.

4. Eckparzellen

Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.

Für Eckparzellen in der offenen, der einseitig offenen oder der gekuppelten Bebauungsweise wird das Mindestmaß der Fläche abweichend von § 2 Ziffer 1 mit 500 m² festgelegt.

§ 3 Nebengebäude, Einfriedungen, Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen, Anzahl von Stellplätzen, Anordnung von Abstellanlagen, Freiflächen, Veränderung der Höhenlage des Geländes, Windräder, Giebelfronten, lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen und Anzahl der Fahrrad-Stellplätze.

1. Nebengebäude und Abfallsammelgebäude

1.1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude, **Abfallsammelgebäude** und die Errichtung von eigenständigen Bauwerken gemäß § 15, Abs. 1, Ziffer 1 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F., ist im vorderen Bauwuch zulässig.

1.2. Auf Grundstücken, die ausschließlich von einer Verkehrsfläche, die als Fußgängerzone gekennzeichnet ist, aufgeschlossen werden, ist die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen als Nebengebäude verboten.

1.3. Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von insgesamt mehr als 25 m² sind im hinteren Bauwuch nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Parks, die bauliche Anlagen sind, dürfen im Bereich der offenen, der einseitig offenen oder der gekuppelten Bebauungsweise, eine Bauwerkshöhe von 2,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen, die in der Widmung Grünland – Grüngürtel - Oberflächenentwässerung errichtet werden, dürfen keine bauliche Anlage sein (keinen Sockel). Lediglich die Errichtung von Zäunen mit Stehern (Jägerzaun, Maschendrahtzäune, etc.) sind zulässig.

2.2. Einfriedungen zu anderen angrenzenden Grundstücken, die bauliche Anlagen sind, dürfen im Bereich der offenen, der einseitig offenen oder der gekuppelten Bebauungsweise, eine Bauwerkshöhe von 2,20 m nicht überschreiten.

3. Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Jeder Bauplatz darf von jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur Zu- und Abfahrten mit einer Gesamtbreite von höchstens 6 m haben.

Dies gilt nicht für bestehende genehmigte Zu- und Abfahrten bei der Vergrößerung der Grundstücksbreite an der Straßenfluchtlinie eines bestehenden Bauplatzes durch Veränderungen der Grundstücksgrenzen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Bauland - Betriebsgebiet bzw. als Bauland - Sondergebiet gewidmet sind.

4. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Die Anzahl der nach § 63 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. in Verbindung mit § 30, Abs. 2, Ziffer 10 NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen wird für Wohngebäude mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ab der zweiten Wohneinheit festgelegt, d.h. beispielsweise 3 Stellplätze für ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten.

5. Anordnung von oberirdischen Stellplätzen

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die oberirdischen Stellplätze **Abstellanlagen** für Kraftfahrzeuge dürfen nicht im hinteren Bauwuch, **der durch Baufluchtlinien festgelegt ist**, angeordnet werden.

Für Eckbauplätze gilt: Die oberirdischen Stellplätze **Abstellanlagen** für Kraftfahrzeuge dürfen nicht in einem

Abstand von mehr als 15 m von der Straßenfluchtlinie im seitlichen Bauwuch angeordnet werden.

6. Lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen

Die lichte Höhe eines Personenkraftwagen-Stellplatzes in einer Garage hat mindestens 2,10 m zu betragen.

7. Freiflächen im Bauland

7.1. Die zwischen Bauland - Betriebs-, Bauland - Industrie- und Bauland - Wohngebiet liegenden Freiflächen sind mit einer Schutzbepflanzung zu versehen.

7.2. Ausgestaltung der Freifläche F 11

Die Erhaltung bzw. Herstellung eines parkähnlichen Baumbestandes aus heimischen Gehölzen ist sicherzustellen.

~~8. Veränderung der Höhenlage des Geländes~~

~~Die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Bauland ist nicht zulässig. Ausgenommen davon bleibt die Angleichung der Höhenlage an jene der anschließenden Grundstücke.~~

9.8. Windräder

Windräder sind nicht zulässig.

Ausnahme: Für Versuchszwecke sind Windräder auf den Parzellen 982, 985/1, 985/2 und 985/4 zulässig.

~~10. Giebelfronten~~

~~Giebelfronten im Wohnbauland (Bauland - Wohngebiet, Bauland - Kerngebiet und Bauland - Agrargebiet) dürfen nur maximal 15 m breit sein.~~

~~11.9. Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen~~

Die Anzahl der nach § 30, Abs. 2, Ziffer 10 NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. zu errichtenden Fahrrad-Stellplätze wird für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

§ 3A Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Bauland (Gebäudefronten und nicht-öffentliche Kinderspielplätze)

1.) Gebäudefronten im Bauland - Kerngebiet:

Ist im Bebauungsplan die offene Bebauungsweise festgelegt, ist die Gebäudefront ab einer Gebäudefrontlänge von mehr als 15 m um mindestens 2 m zu versetzen.

2.) Nicht-öffentliche Kinderspielplätze

Nicht-öffentliche Kinderspielplätze sind außerhalb von Gebäuden und zu ebener Erde anzuordnen.

Abschnitt II

Erhaltungswürdiges Altortgebiet

§ 4 Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Baudetails, Stilelemente, Materialien und Farbgebung von geplanten Bauwerken dürfen nicht auffällig von jenen der Bauwerke im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen.

1. Gebäudehöhe

Im Bereich des erhaltungswürdigen Altortgebietes darf ein geplantes Gebäude zusätzlich zu der im Planteil des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene straßenseitige Gebäudehöhe aufweisen, die von den straßenseitigen Gebäudehöhen der Gebäude auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht auffällig abweicht. Eine auffällige Abweichung liegt jedenfalls vor, wenn die straßenseitige Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes um mehr als 2 m von den straßenseitigen Gebäudehöhen der Gebäude auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken abweicht.

Diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn die im Planteil des Bebauungsplanes für aneinander grenzende Baulandbereiche festgelegten Bebauungshöhen oder höchst zulässigen Gebäudehöhen um mehr als 3 m verschieden sind.

2. Dächer

Dachneigungen dürfen 35 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten.

Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Hofbereichen zulässig.

Die Dachflächen dürfen nur mit gebrannten Dachziegeln, Steinschindeln, Betonziegeln, Faserzementplatten (keine gewellten Platten) oder mit Material, das in seiner äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, eingedeckt werden. Wird ein anderes Material verwendet (zum Beispiel Blech für Saumbleche oder Glas) so ist dieses nur in einem geringen Ausmaß zulässig.

Die Summe der Belichtungsflächen (= Rohbaulichte der Dachöffnungen) in Dachflächen darf zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen, 10 % der jeweiligen Dachfläche, in der die Belichtungsfläche geplant ist, nicht überschreiten. Dies gilt für Raumtiefen bis zu 5 m.

Ab einer Raumtiefe von mehr als 5 m ist eine Vergrößerung der Belichtungsflächen bis zum Mindestausmaß gemäß den Bestimmungen der NÖ BTV 2014, LGBl. 4/2014 i.d.g.F. zulässig.

Das Ausmaß der größten Einzelrohbaulichte darf 25% der Summe der Belichtungsflächen nicht überschreiten.

Antennen (Fernseh-, Funk- und Parabolantennen, etc.) sind auf Dachflächen zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen, Verkehrsflächen hin nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen, Verkehrsflächen hin in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen.

Aufgeständerte Konstruktionen auf Dächern sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Hofbereichen zulässig.

3. Fenster

Die Gestaltung, Proportionierung, Teilung und Farbgebung der (Schau-) Fenster, Türen und Tore sowie Einfahrten darf nicht auffällig von jenen der Gebäude im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen.

Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig.

Verspiegeltes und/oder getöntes Glas ist nicht zulässig.

4. Fassaden

Die bauliche Gestaltung und Farbgebung von Fassaden darf nicht auffällig von jenen der Gebäude im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen. Dies betrifft insbesondere das Hauptgesimse und die Gliederung der Fassade sowie die Anordnung und Gestaltung der (Schau-) Fenster, Türen und Tore sowie Einfahrten.

Bei Fassaden, die unter Bedachtnahme auf den historischen Bestand mehrfarbig zu gestalten sind, sind die Farben der Grundflächen und der Gliederungselemente aufeinander abzustimmen.

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die eine glatte oder glänzende Oberflächenwirkung ergeben.

Fassaden dürfen allenfalls nur mit Natursteinen oder mit Material, das in seiner äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Material gleichkommt verkleidet werden. Die Oberfläche einer solchen Verkleidung darf nicht poliert oder im gesägten Zustand belassen sein. In Obergeschossen ist eine Verkleidung jedenfalls nicht zulässig.

Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind und nicht aus Kupfer bestehen, sind so zu färben, dass sie sich an die Farbgebung der Fassade anpassen, jedoch als funktionelle und architektonische Gestaltungselemente erkennbar bleiben.

Zu- und Abluftleitungen an Fassaden sind, sofern sie nicht im Inneren des Baues geführt werden können, nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Hofbereichen zulässig.

Sonstige Leitungen an Fassaden müssen unter Putz verlegt werden.

Die Anbringung von Antennen (z. B. Fernseh-, Funk-, Parabolantennen etc.) an Fassaden ist nicht zulässig.

Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. dürfen in oder an Fassaden nur so angebracht werden, dass durch ihre Lage und Gestaltung auf die äußere Gestalt des Bauwerkes nur ein minimaler Einfluss ausgeübt wird.

5. Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen, Schilder, Reklame- und Firmenaufschriften sowie Werbe- und Firmenzeichen
Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen, Schilder, Reklame- und Firmenaufschriften sowie Werbe- und Firmenzeichen dürfen hinsichtlich ihrer Form, Größe, Umfang, Farbgebung und Art nicht auffällig von jenen an Gebäuden im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen

Sie sind so anzubringen, dass keine Zierglieder der Fassade oder Tür-, Tor- und Fensterumleibungen oder -umrahmungen verdeckt werden.

Steckschilder dürfen nicht größer als 0,5 m² sein.

Die Verwendung von glänzendem Material für die Bespannung ist nicht zulässig.

Fixe Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht zulässig.

6. Mauern

Festungs-, Stadt- und Einfriedungsmauern, die Teil eines charakteristischen Ensembles sind, müssen je nach technischen Möglichkeiten in ihrer Art (Dimension, Oberflächenstruktur, Naturstein, Putz usw.) erhalten bleiben und bei Renovierungen, Zu- oder Umbauten in ihren ursprünglichen Zustand gebracht werden.

Dabei sind Natursteinmauern möglichst frei zu belassen bzw. freizulegen und die für den Verputz vorgesehenen Flächen in einem für die gesamte Anlage einheitlichen Naturputz auszuführen. Die Ensemblewirkung dieser Mauern darf daher nicht durch Plakatieren, Überputzen, Überstreichen von Natursteinstrukturen gestört werden.

Das Ändern historischer Öffnungen oder die Herstellung neuer Öffnungen in den zuvor genannten historischen Mauern ist nur unter besonderer Beachtung der Ensemblewirkung zulässig.

7. Höfe

Innenhöfe dürfen nicht wesentlich verändert werden. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Gebälk, Einfahrten und Brunnen sowie baukünstlerisch und handwerkstechnisch wertvolle Bauteile und Details dürfen in ihrer dokumentarischen Wirkung durch Um-, Zu- oder Neubauten sowie auch durch sonstige Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

8. Tankstellen

Die Errichtung von Tankstellen und tankstellenähnlichen Verkaufsstätten ist im erhaltungswürdigen Altortgebiet nicht zulässig.

Abschnitt III SCHUTZZONEN

§ 5 Bebauungsvorschriften für die Schutzzonen

1. Der örtliche Anwendungsbereich der Schutzzonen erstreckt sich auf folgende Bereiche:

1.1. Brunner Gasse - Wegbachgasse

1.2. Elisabethstraße

1.3. Hochstraße - Krautgasse - Walzengasse - Leonhardiberggasse - Weingasse

1.4. Marktplatz

1.5. Neustiftgasse - Türkengasse

1.6. Wiener Gasse

2. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten zusätzlich zu den Bestimmungen unter Abschnitt II.

3. Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile dürfen hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Dachform nicht wesentlich verändert werden.

Bei der Errichtung von Neu-, und Zubauten von Hauptgebäuden sowie bei der Abänderung dieser ist auf die Eigenart, bestimmt durch die folgenden Merkmale denkmalgeschützter oder in der Grundlagenforschung ausgewiesener Hauptgebäude (siehe Anlage 1) der Umgebung, besondere Rücksicht zu nehmen.

- Gebäudehöhe,
- Dachform,
- Dachneigung,
- Dachdeckung,
- Fassade einschließlich der Portale, Tore, Fenster, Fensterteilungen, Balkone, Erker, Durchgänge, Höfe und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

4. Für nach dem Denkmalschutzgesetz denkmalgeschützte oder in der Grundlagenforschung ausgewiesene Hauptgebäude (siehe Anhang 1) gilt:

Ein Abbruch von mehr als 50 % des umbauten Raumes von Hauptgebäuden oder Hauptgebäudeteilen sowie ein Abbruch zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Fassaden ist nicht zulässig.

Abschnitt IV Grünland

§ 6 Freiflächen im Grünland

Auf den Freiflächen (F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 und F10) sind Lagerungen jeglicher Art, ausgenommen jene für die widmungskonforme Nutzung des Grundstückes, nicht zulässig.

F1 Perchtoldsdorfer Heide Ausgestaltung

- Beibehalten des einzigartigen Offenlandschaftscharakters mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz (Nischenfunktion), das Lokalklima (Frischluftzufuhr) sowie die regionale Erholungsnut-

zung bzw. Gewährleistung der flächigen Beweidung zur Hintanhaltung örtlich auftretender Verbuchungstendenzen;

- Beibehaltung der geringen infrastrukturellen Ausstattung im Sinne der hohen ökologischen Wertigkeit sowie der vorrangigen Stellung als landschaftlich geprägter, weitgehend nutzungsöffener Erholungsraum; Lenkung von Wegeführung und entsprechenden Nutzungsintensitäten über Flächen- und Beweidungsmanagement;
- Langfristig Ausdehnen der Pflegemaßnahmen und der Heidebewirtschaftung auf Teilbereiche des südlich angrenzenden heterogenen Landschaftsausschnittes;

F2 Sanatorium Ausgestaltung

- Sicherung des parkartigen Waldbestandes im Übergangsbereich Perchtoldsdorfer Heide und Siedlungsgebiet durch Fortsetzen entsprechender Pflegemaßnahmen u. a. in Hinblick auf die therapeutischen, physio- sowie psychohygienischen Funktionen der Parklandschaft;

F3 Heterogener Landschaftsraum im Übergangsbereich Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide (Kröpf, Severa Wiese, Kurze Fehner) Ausgestaltung

- Weitere Pflege im Interesse der nachhaltig im bestehenden Ausmaß zu sichernden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere des Weinbaus;
- Setzen von Pflegemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erholungsdruck von Norden her (Perchtoldsdorfer Heide) sowie mit den Erfordernissen des Natur- und Biotopschutzes u. a. in Hinblick auf eine langfristige räumlich-funktionale Miteinbeziehung in den Erholungsraum Perchtoldsdorfer Heide;
- Beibehaltung der geringen infrastrukturellen Ausstattung im Sinne der hohen ökologischen Wertigkeit sowie der vorrangigen Stellung als extensiver, landschaftlich geprägter Erholungsraum;

F4 Wienerwald Sporn Ausgestaltung

- Weiterführung der Pflege: Erhaltung der geringen Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen in diesem Eingangs- bzw. Durchgangsbereich zum Wienerwald und Bewirtschaftung unter dem Oberziel der Förderung der landschaftsgebundenen, extensiven Erholungsnutzung;

F5 Weinbaugebiet im Westen Ausgestaltung

- Nachhaltige Sicherung der bestehenden Geschlossenheit des großräumigen Weinbaugebietes im Westen aus naturräumlicher sowie landschaftsplanerischer Sicht (günstigste naturbürtige Voraussetzungen für den Weinbau wie Lokalklima, Exposition, Boden) und lokal Aufwertung bzw. Schaffung von kleinräumig eingestreuten Biotopstrukturen als Migrationsbänder, Trittsteinbiotope u. ä.;
- Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteilige Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Be-

schattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;

- Setzen mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Verbesserung der für den Weinbau wesentlichen Bewirtschaftungsverhältnisse, d.h. lokal Verbesserung der Flächenarrondierung, ausreichende Erschließung bzw. Erreichbarkeit u. a. bei Wahrung der gegebenen landschaftsräumlichen Qualitäten;
- Punktuelle Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pfirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;

F6 Kurze Lindberg Ausgestaltung

- Sicherung der ökologischen Wertigkeit aufgrund des hohen Struktur- und ökologischen Nischenangebotes (Nebeneinander unterschiedlicher Vegetationsstrukturen teilweise thermophiler Prägung) mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz (Rückzugsgebiet im Übergangsbereich zwischen intensivem Weinbaugebiet und Siedlungsverband);
- Erhaltung des Gehölzbestandes insbesondere im Kuppenbereich aufgrund seiner Bedeutung für das Kleinklima (Windschutz für das angrenzende Siedlungsgebiet);

F7 Schützengraben Ausgestaltung

- Beibehalten der unterschiedlichen örtlichen, extensiven Bewirtschaftungsweisen im Interesse des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Naturschutzes;
- Sicherung der hohen ökologischen Wertigkeit aufgrund des reichhaltigen Struktur- und ökologischen Nischenangebotes (Nebeneinander thermophil und feucht getönter Vegetationsstrukturen, Trockenmauern, Altbäume mit hohem Totholzanteil, Vorkommen geschützter Pflanzenarten) mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz;

F8 Wiese südlich Inzersdorfer Wald und Schirgenwald Ausgestaltung

- Erhaltung der Wiese im südlichen Grenzbereich von Perchtoldsdorf als Teil des abwechslungsreichen Landschaftsmosaiks offener und geschlossener Teilbereiche der Wienerwaldlandschaft und nachhaltige Gewährleistung eines geeigneten Flächenmanagements im Interesse des lokalen Landschaftscharakters. **Einrichtungen für die Beweidung, wie Wasser- und Futtertröge, Flugdächer und dgl. sind zulässig.**

F9 Obere Sossen - Iglsee Ausgestaltung

- Sicherung der Landschaftsinsel innerhalb des geschlossenen Siedlungsverbandes mit besonders günstigen Voraussetzungen für den Weinbau (hochwertiges Ackerland im Bereich des tertiären Rückens, Südexposition, Lokalklima);

- Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteilige Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Beschattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;
- Mittel- bis langfristig Beseitigen von Fremdnutzungen, die die örtliche weinbauliche Nutzung beeinträchtigen oder dem Offenlandschaftscharakter widersprechen;
- Punktuelle Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzgelegenheiten im Bereichen mit guten Aussichsmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pfirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;

F10 Hochberg - Wisboith Ausgestaltung

- Sicherung der strukturreichen Landschaftsinsel innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes mit hoher ökologischer Sensibilität und Wertigkeit / thermophiler Kalkrücken mit örtlichen Trockenrasengesellschaften (Nischenfunktion), Offenlandschaft mit hoher Bedeutung für das Lokalklima (Frischlufzufuhr); Bedeutung als attraktiver fußläufiger Durchgangs- und Naherholungsraum, wichtige Landmarke und Aussichtsort;
- Weiterführen der Pflegearbeiten u. a. im Kuppenbereich (Trockenrasengesellschaften) zur Hintanhaltung weiterer Verbuschungstendenzen sowie im Interesse naturschutzrechtlicher Festlegungen;
- Setzen mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Verbesserung der für den Weinbau wesentlichen Bewirtschaftungsverhältnisse d.h. Verbesserung der Arrondierung, ausreichende Erschließung bzw. Erreichbarkeit, u. a.;

§ 7 Harmonische Gestaltung der Bauwerke in der Zone "landwirtschaftlicher Weinbau - Lagerhallen"

In dem im Bebauungsplan speziell gekennzeichneten Bereich (____) dürfen Lagerhallen für den Weinbau errichtet werden. Die Nutzung dieses Bereiches darf ausschließlich nur für die Weinproduktion und Lagerung verwendet werden (kein Verkauf, Verkostung, Buschenschankbetrieb, Tourismus, Wohnen, gewerblicher Ausschank od. ähnliches).

Abschnitt V Verkehrsflächen

§ 8 Freiflächen auf Verkehrsflächen

F12 Bereich Aspettenstraße Ausgestaltung

- Die Gestaltung der Freifläche F12 hat als Parkplatz für Pkws zu erfolgen.

§ 9 Gestaltung von Gebäuden auf Verkehrsflächen

1. Dächer

Die Dachneigung von Dächern von Gebäuden auf Verkehrsflächen darf höchstens 5° betragen.

2. Lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen

Die lichte Höhe eines Personenkraftwagen-Stellplatzes in einer Garage hat mindestens 2,10 m zu betragen.

Jeder Stellplatz muss so gelegen sein, dass er völlig unabhängig von der Belegung anderer Stellplätze benutzt werden kann.

§ 10 Inkrafttreten

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

Der bestehende Bebauungsplan tritt am selben Tag außer Kraft.

Dies ist am

Der Bürgermeister
Martin Schuster

Anhang 1
Liste der Objekte gemäß § 5 Ziffer 4 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Brunner Gasse

Brunner Gasse 8
Brunner Gasse 11
Brunner Gasse 14 - 16
Brunner Gasse 17
Brunner Gasse 19
Brunner Gasse 32
Brunner Gasse 34

Elisabethstraße

Elisabethstraße 2
Elisabethstraße 6
Elisabethstraße 10
Elisabethstraße 19
Elisabethstraße 20

Hochstraße

Hochstraße 5
Hochstraße 6
Hochstraße 11
Hochstraße 12
Hochstraße 14
Hochstraße 15
Hochstraße 17
Hochstraße 19
Hochstraße 21
Hochstraße 23
Hochstraße 34
Hochstraße 36
Hochstraße 38
Hochstraße 39
Hochstraße 51
Hochstraße 53
Hochstraße 55
Hochstraße 57 - 59
Hochstraße 58
Hochstraße 61
Hochstraße 63
Hochstraße 65
Hochstraße 67
Hochstraße 125
Hochstraße 127
Hochstraße 129

Krautgasse

Krautgasse 5
Krautgasse 12

Leonhardiberggasse

Leonhardiberggasse 3 (Spina-Villa)

Marktplatz

Marktplatz 1 (=Wiener Gasse 2)
Marktplatz 7
Marktplatz 9
Marktplatz 16
Marktplatz 21

Neustiftgasse

Neustiftgasse 1
Neustiftgasse 2
Neustiftgasse 5
Neustiftgasse 7
Neustiftgasse 8 (=Türkengasse 1)
Neustiftgasse 13
Neustiftgasse 17
Neustiftgasse 27
Neustiftgasse 31

Türkengasse

Türkengasse 1 (=Neustiftgasse 8)

Walzengasse

Walzengasse 5
Walzengasse 7
Walzengasse 11

Weingasse

Weingasse 6

Wiener Gasse

Wiener Gasse 2 (=Marktplatz 1)
Wiener Gasse 6
Wiener Gasse 7
Wiener Gasse 8
Wiener Gasse 10
Wiener Gasse 14
Wiener Gasse 19 (Thurnhof)
Wiener Gasse 20
Wiener Gasse 22
Wiener Gasse 28
Wiener Gasse 30
Wiener Gasse 32
Wiener Gasse 35
Wiener Gasse 39 (Sädtlerhaus)
Wiener Gasse 45
Wiener Gasse 46
Wiener Gasse 47 (Villa Rosenthal)

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 5. 10. 2017
g : ÄAnlaß-BBPL-9-Ä-17

Betrifft : Marktgemeinde Perchtoldsdorf
9. Änderung 2017 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung, sowie
die Änderung der Bebauungsbestimmungen

Auf folgenden Blättern wird der Bebauungsplan abgeändert und digital neudargestellt:

**Blatt B5, B6, B7,
C7, C10,
D5, D7,
E7,
F6,
G4, G6
und dem
Legendenblatt**

Auf den Blättern **A4, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B4, B8, B9, B10, B11, C2, C4, C5, C6, C8, C9, C11, D4, D6, D8, D9, D10, E3, E4, E5, E6, E8, E9, F3, F4, F5, F7, G3, G5, H3 H4 und H5** wird der Bebauungsplan aufgrund des DKM Update (Stand 04/2017) digital neu dargestellt.

ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat beschlossen, dass die Bebauungsbestimmungen und auf den Blättern **B5, B6, B7, C7, C10, D5, D7, E7, F6, G4, G6 und dem Legendenblatt** der Bebauungsplan abgeändert und digital neudargestellt wird.

Auf den Blättern **A4, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B4, B8, B9, B10, B11, C2, C4, C5, C6, C8, C9, C11, D4, D6, D8, D9, D10, E3, E4, E5, E6, E8, E9, F3, F4, F5, F7, G3, G5, H3 H4 und H5** wird der Bebauungsplan aufgrund des DKM Update (Stand 04/2017) digital neu dargestellt.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellung auf den Blättern **B5, B6, B7, C7, C10, D5, D7, E7, F6, G4, G6 und dem Legendenblatt** des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, der 8. Änderung 2016 und digitale Neudarstellung vom 5. 10. 2017.

**1.) Änderung von Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück in Bauland - Wohngebiet
(Scholaugasse 2 u. 4, Hochstraße 139; Parzellen 2546/2, 2547/3 u. 2547/5)
Blatt B6**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

Im Bereich Ecke Scholaugasse und Hochstraße sind die Parzellen 2546/2, 2547/3 u. 2547/5 als Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück ausgewiesen.

Im umliegenden Bereich der Hochstraße ist entweder die Widmung Bauland – Kerngebiet oder Bauland – Wohngebiet ohne Beschränkung festgelegt. Durch die Änderung der angeführten drei Parzellen von Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück in Bauland – Wohngebiet ist eine homogene Ausweisung des Widmungsbereiches im Straßenverlauf der Hochstraße (L 178) gegeben.

Diese Parzellen haben eine Größe von ca. 500 bis 700 m² und sind bereits bebaut. Aufgrund der unverändert bleibenden Festlegung der Bebauungsdichte im Bebauungsplan ist eine bauliche Erweiterung, außer auf der Parzelle 2547/3 mit ca. 40 m², nicht möglich.

Durch diese Maßnahme können eventuell Abänderungen in den bestehenden Gebäudehüllen erfolgen, sodass mehr als nur zwei Wohnungen pro Grundstück möglich sind.

Die Festlegungen der 25 %igen Bebauungsdichte, der offenen und gekuppelten Bebauungsweise, sowie die Bauklasse I od. II bleiben unverändert.

**2.) Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück;
Änderung der vorderen Baufluchtlinie und Anpassung der Bebauungsbestimmungen
(Zechmeistergasse; Parzellen 2288/11, 2299/2 u. 2296/1)
Blatt D5**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

Wie schon im Änderungsanlass zum örtlichem Raumordnungsprogramm erläutert, werden im westlichen Bereich die noch nicht errichteten Teilstücke der Zechmeistergasse dem Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zugeschlagen.

Die Festlegungen der 25 %igen Bebauungsdichte, der offenen und gekuppelten Bebauungsweise, sowie die Bauklasse I od. II, die für die beiden Baublöcke gelten, werden für den Teilbereich unverändert übernommen.

Aufgrund der geänderten Straßenfluchtlinien wird auch die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst.

**3.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche und von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland – Kerngebiet und Grünland – Parkanlage;
Änderung der vorderen Baufluchtlinie und Änderung der Bebauungsdichte von 25% auf 35%
(Brunner Gasse 44 u. 46; Parzellen 397/2, 1270/3, 1271 u. 2843/1)
Blatt E7**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

Aufgrund der geänderten Straßenfluchtlinien wird bei der Parzelle 1271 auch die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst. Bei der Parzelle 1270/3 beträgt der Abstand zur geänderten Straßenfluchtlinie 10 m. Bei beiden Parzellen die als Bauland – Kerngebiet gewidmet sind, wird die Bebauungsdichte von 25% auf 35% geändert, um an diesem Standort wieder einen Nahversorgungsmarkt mit der zulässigen Verkaufsfläche errichten zu

können und andererseits wird die Bebauungsdichte auch der der Bauland – Kerngebiet Widmung im Bereich der Salitergasse angeglichen.

**4.) Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche und Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in öffentliche Verkehrsfläche;
Festlegung der Bebauungsbestimmungen für private Verkehrsflächen, Änderung der Freifläche mit der Nr. 5 auf die Nr. 8 und Änderung der Abgrenzung
(westl. Herzogbergstraße; Parzelle 2668/11)
Blatt G4**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

Auf der Parzelle 2880/8, derzeit als Bauland - Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück und Grünland – Land- u. Forstwirtschaft gewidmet, soll das Schulgelände des MIC (Montessori International Campus - Austria) entstehen, wo im Rahmen des Schulbetriebes gelehrt wird, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen.

Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu haben, wurde eine Teilfläche des Grundstücks 2668/11 durch die vorliegende Teilung (vgl. Beilage 2 zum örtlichen Raumordnungsprogramm) erworben und dieser Teilbereich wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Der südliche gelegene Nachbar, Parzelle 2880/48, hat mit der Gemeinde eine Vereinbarung (vgl. Beilage 3 zum örtlichen Raumordnungsprogramm) getroffen, die öffentliche Verkehrsfläche einzuzäunen und für private Zwecke nutzen zu können. Daher wird auch diese Teilfläche als private Verkehrsfläche gewidmet. Entsprechend den Bestimmungen für private Verkehrsflächen in der gesamten Gemeinde wird keine Bebauungsdichte, keine Bebauungsweise und die maximale Gebäudehöhe von 3 m festgelegt.

Das Gebiet rund um die Schulgebäude bietet die Möglichkeit zur Schaffung eines landwirtschaftlichen Lehrbetriebes zum Erwerb wirtschaftlicher Grundkenntnisse. Es sind in unmittelbarer Nähe geeignete landwirtschaftliche Flächen für Anbau und für den Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte verfügbar.

Die Schule hat die Grundstücke 2880/8, 2880/2, 2880/35, 1599 und 2880/47 erworben und die Parzelle 2880/9 gepachtet.

Derzeit ist auf den Parzellen 2673/2, 2673/1, 2880/41, 2880/10, 2880/40, 2880/11, 2880/12, 2880/767, 2880/773, 2880/833, 2880/9, 2880/2, 2880/35, 1599 und 2880/47 zur Gänze und auf den Parzellen 2880/8 und 2668/11 zum Teil die Freifläche mit der Nr. 5 festgelegt.

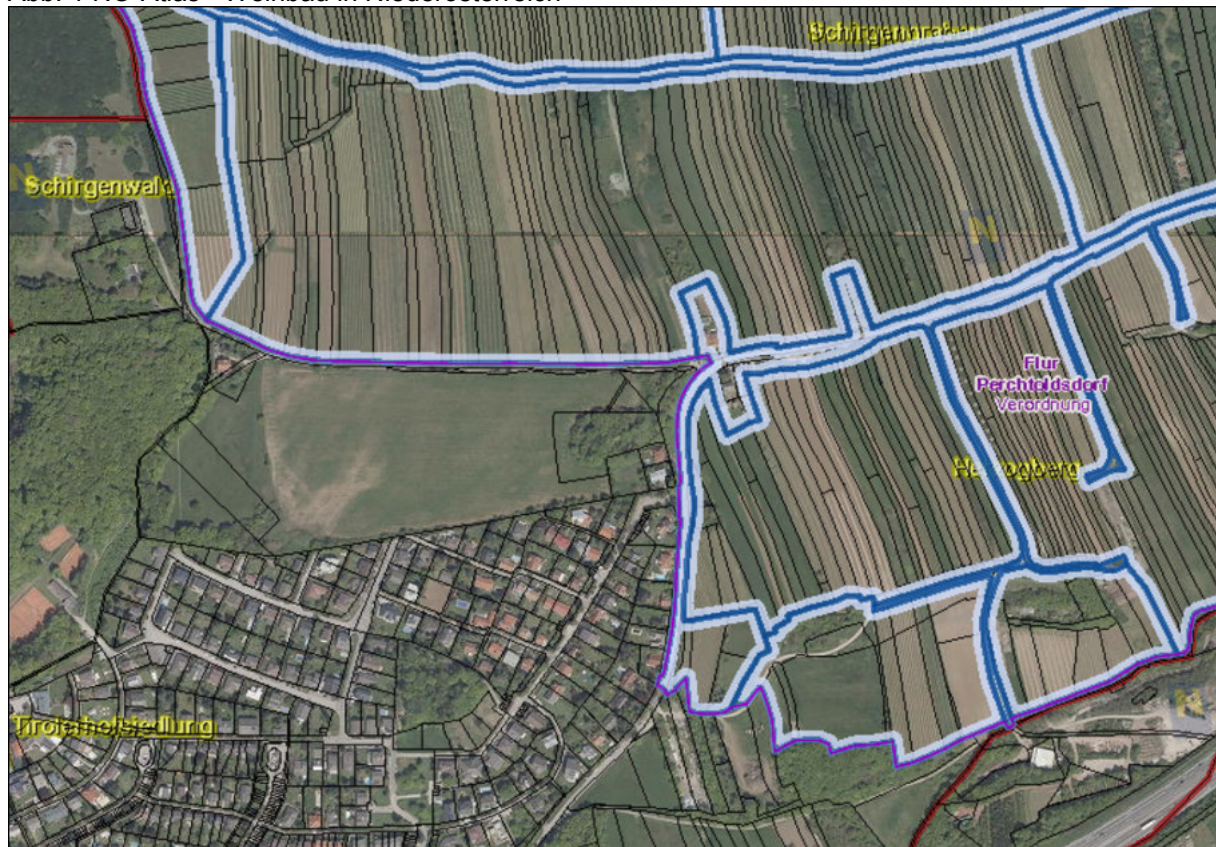
Laut **Abschnitt IV Grünland** (Bebauungsbestimmungen 2016) bedeutet dies:

**„F5 Weinbaugebiet im Westen
Ausgestaltung**

- *Nachhaltige Sicherung der bestehenden Geschlossenheit des großräumigen Weinbaugebietes im Westen aus naturräumlicher sowie landschaftsplanerischer Sicht (günstigste naturbürtige Voraussetzungen für den Weinbau wie Lokalklima, Exposition, Boden) und lokal Aufwertung bzw. Schaffung von kleinräumig eingestreuten Biotopstrukturen als Migrationsbänder, Trittsteinbiotope u. ä.;*
- *Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteiligen Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Beschattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;*
- *Setzen mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Verbesserung der für den Weinbau wesentlichen Bewirtschaftungsverhältnisse, d.h. lokal Verbesserung der Flächenarrondierung, ausreichende Erschließung bzw. Erreichbarkeit u. a. bei Wahrung der gegebenen landschaftsräumlichen Qualitäten;*
- *Punktueller Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pflirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;*

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes für das Grünland sind die aufgezählten Grundstücke offensichtlich irrtümlich mit dieser Freifläche bezeichnet worden, denn einerseits laut Auskunft der Gemeinde handelte es sich bei diesem Landschaftsteil zwischen dem Schirgenwald und der Tirolerhofsiedlung immer um eine Futterwiese. In diesem Bereich hat kein Weinbau stattgefunden. Auch die Karte im NÖ-Atlas über Weinbau in Niederösterreich (vgl. Abb. 1) zeigt auf diesen Flächen keinen Weinbau.

Abb. 1 NÖ-Atlas - Weinbau in Niederösterreich



Auch in der Agrartechnische Stellungnahme (vgl. Beilage 1) zum Anforderungsprofil des geplanten landwirtschaftlichen Lehrbetriebes von Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl wurde festgestellt, dass in diesem Bereich überwiegend ackerbauliche Nutzung erfolgt ist.

Daher wurde dieser Bereich aufgrund seiner natürlichen Gegebenheit in den Bebauungsbestimmungen (9. Änderung 2017) der Freifläche Nr. 8 zugeordnet, die nun, wie folgt lautet:

**F8 Wiese südlich Inzersdorfer Wald und Schirgenwald
Ausgestaltung**

- Erhaltung der Wiese im südlichen Grenzbereich von Perchtoldsdorf als Teil des abwechslungsreichen Landschaftsmosaiks offener und geschlossener Teilbereiche der Wienerwaldlandschaft und nachhaltige Gewährleistung eines geeigneten Flächenmanagements im Interesse des lokalen Landschaftscharakters.
Einrichtungen für die Beweidung, wie Wasser- und Futtertröge, Flugdächer und dgl. sind zulässig.

Für den landwirtschaftlichen Schulbetrieb sind ein Wirtschaftsgebäude, Stallungen für Schafe und Kleintiere, sowie ein Gewächshaus notwendig. Um diese Zweckbauten in unmittelbarer Nähe zum Schulgebäude unterbringen zu können und ohne dass eine Konfliktsituation zu der bestehenden umliegenden Wohnnutzung entsteht, wurde für die Parzellen 2668/11, 2673/2, 2880/8, 2880/2, 2880/35, 1599 und teilweise für 2673/1 keine Freifläche festgelegt. Allerdings wurde eine bauliche Einschränkung, wie bei der östlichen liegenden landwirtschaftlichen Nutzung eine Bebauungsdichte von 10%, die offene Bebauungsweise und die Bauklasse I festgelegt.

**5.) Änderung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Grünland – Grüngürtel mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“
(Parzelle 2588/1)
Blatt B5**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

**6.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in Bauland – Sondergebiet – Feuerwehr;
Änderung der Bebauungsbestimmungen, Eintragung einer Baublocklinie
(Donauwörther Straße 29; Parzellen 485/2 u. 2987/2)
Blatt D7**

Um die Übereinstimmung mit der neuen Festlegung im örtlichen Raumordnungsprogramm zu haben ist die geänderte Widmung auch im Bebauungsplan einzutragen.

Die Parzelle 2987/2 ist derzeit mit einem Gebäude bebaut und als Bauland – Kerngebiet gewidmet. In diesem Bereich soll für die Feuerwehr eine neue Halle errichtet werden, dies liegt im öffentlichen Interesse und daher wird die Widmung des Grundstückes 2987/2 von Bauland – Kerngebiet in Bauland – Sondergebiet – Feuerwehr geändert.

Gleichzeitig wird auf der derzeit als Bauland – Sondergebiet – Feuerwehr gewidmeten Parzelle 485/2 die bestehende Bebauungsdichte von 40% ersatzlos gestrichen, da auch auf der Parzelle 2987/2 aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit keine Bebauungsdichte und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt wird. Als Abtrennung für den Geltungsbereich der unterschiedlichen Bebauungsweisen wird eine Baublocktrennlinie eingetragen.

**7.) Änderung der hinteren Baufluchtlinie
(Iglseegasse; Parzellen 699/2, 700/2, 703/2, 705/4 u. 705/2)
Blatt B7**

Bei der Festlegung der hinteren Baufluchtlinie in einem Teilbereich des Baublocks nördlich der Iglseegasse in einem Abstand von 27 m zur vorderen Baufluchtlinie und dann in einem Abstand von 50 m zur vorderen Baufluchtlinie ist man überwiegend vom bestehenden baulichen Bestand ausgegangen. Es ist geplant, dass die Parzellen 700/2 und 703/2 zusammengelegt werden sollen. Die bestehenden Baulichkeiten sollen abgerissen werden und es ist ein Neubau in nord-süd Richtung geplant. Die Lage des neu geplanten Baukörpers würde eine größere Durchlässigkeit zu den dahinterliegenden Weingärten gewährleisten als ein Baukörper in ost-west Richtung (vgl. Beilage 2). Daher wird die hintere Baufluchtlinie vom ursprünglichen Ausgangspunkt bis zum Beginn des 50 m Abstandes zur vorderen Baufluchtlinie verlegt.

**8.) Streichung der seitlichen Baufluchtlinie
(Mühlgasse 91, 93 u. 95; Parzellen 970/9, 969/1 und 969/8)
Blatt C10**

Bei den Parzellen 970/9, 969/1 und 969/8, die als Bauland Betriebsgebiet gewidmet sind, sind seitliche Baufluchtlinien in einem Abstand von jeweils 3 m zur seitlichen Grundgrenze eingetragen. Diese Baufluchtlinien können ersatzlos gestrichen werden, da sie bei Betriebsbauten; die meist ein größeres Bauvolumen aufweisen, kaum etwas regeln. Bei Grundstückszusammenlegungen, wie sie bei den Parzellen 969/1 und 969/8 angedacht sind, sind sie für die Erweiterung bestehender Betriebsbauten nur hinderlich und tragen nicht zu einer geregelten Bebauung bei. Durch diese Maßnahme kann das bestehende Bauland besser ausgenutzt werden, wodurch der generellen Forderung des Landes Niederösterreichs entsprochen wird.

**9.) Änderung der Abgrenzung des erhaltungswürdigen Altortgebietes
(Wiener Gasse 62 - 70; Parzellen 511/1, 512/1, 513/1, 513/3, 513/4 und 1067/31)
Blatt C7**

Die östliche Seite der Wiener Gasse 62 – 70 ist als erhaltungswürdiges Altortgebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 60%, die geschlossene Bebauungsweise und die Bauklasse I od. II festgelegt.

Wie die folgenden Abbildungen zeigen ist auf der Parzelle 1067/31 (Wiener Gasse 70) (vgl. Abb. 2) ein Neubau in Bauklasse II errichtet worden. Im Anschluß ist ebenfalls ein Gebäude Parzelle 513/3 (Wiener Gasse 68) (vgl. Abb. 3) in der Bauklasse II errichtet. Danach zeigen die Abb. 4 - Parzelle 513/1 (Wiener Gasse 66) u. Parzelle 512/1 (Wiener Gasse 64) u. Abb. 5 – nochmals Parzelle 512/1 (Wiener Gasse 64) u. Parzelle 511/1 (Wiener Gasse 62), somit insgesamt drei Gebäude in der Bauklasse I. Diese Gebäude sind zum Teil nicht mehr bewohnt und im Sinne des Ortsbildes und einer maßvollen Innenverdichtung sollte die Bauklasse II durchgängig bis auf singuläre Ausnahmen ermöglicht werden. Daher wird für diesen Bereich das erhaltungswürdige Altortgebiet aufgehoben. Das renovierte Gebäude - Wiener Gasse 60 (Abb. 6) verbleibt in der Schutzzone 1.6.

Abb. 2 - Parzelle 1067/31 (Wiener Gasse 70)



Abb. 3 – Parzelle 513/3 (Wiener Gasse 68)



Abb. 4 - Parzelle 513/1 (Wiener Gasse 66) u. Parzelle 512/1 (Wiener Gasse 64)



Abb. 5 - Parzelle 512/1 (Wiener Gasse 64) u. Parzelle 511/1 (Wiener Gasse 62)



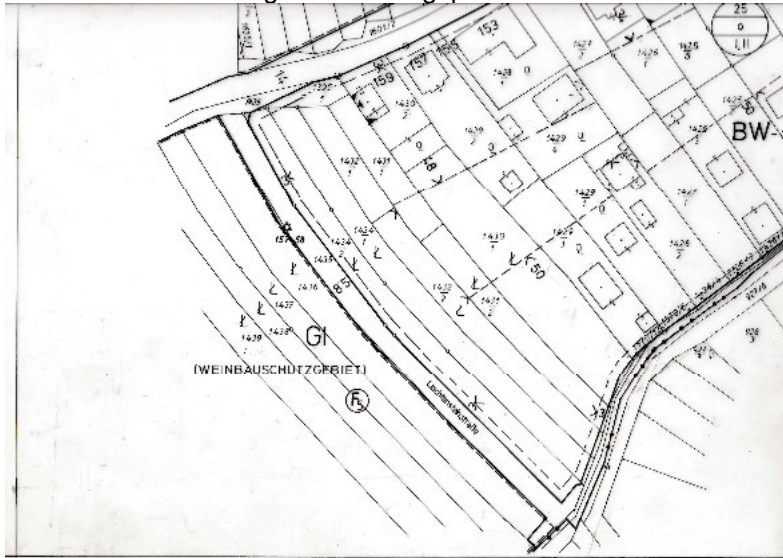
Abb. 6 - Parzelle 511/1 (Wiener Gasse 62) u.
Wiener Gasse 60 (Gebäude in der Schutzzone 1.6)



**10.) Streichung der Bemaßung und Verlegung der hinteren Baufluchtlinie
(Parzellen 1429/4, 1429/2, 1430/1, 1432/1, 1431/2, 1432/2, 1430/3, 1429/3, 1429/1, 1427/1,
1426/3, 1425/2 und 1423/2)
Blatt F6 u. G6**

Bei der ursprünglichen Digitalisierung der Baufluchtlinien bei den Parzellen 1432/2, 1430/3, 1429/3, 1429/1, 1427/1, 1426/3, 1425/2 und 1423/2 wurde die Bemaßung mit 50 m aus der analogen Festlegung (vgl. Abb. 7) übernommen.

Abb. 7 – Ausschnitt des analogen Bebauungsplanes



Ist eine Bemaßung bei einer Baufluchtlinie angegeben, so gilt die angegebene Zahl (Judikatur). Da die vordere Baufluchtlinie aber nicht geradlinig verläuft, ist die angegebene Bemaßung bereits im analogen Bebauungsplan unglücklich situiert worden.

Die Lage der hinteren Baufluchtlinie soll jedoch in diesem Bereich nicht verändert werden, daher werden die angegebenen Maße gestrichen und nur eine Signatur ohne Maßangabe gewählt, sodass die Lage der hinteren Baufluchtlinie durch Messen bestimmt wird.

Bei den Parzellen 1429/4, 1429/2, 1430/1, 1432/1 wird die hintere Baufluchtlinie geringfügig Richtung Süden verschoben, um eine bessere Bebaubarkeit bei der beabsichtigten Neuaufteilung der Parzelle 1431/2 auf die benachbarten Parzellen 1432/1 und 1432/2 zu erhalten. Bei den Parzellen 1431/2, 1432/2 wird die Baufluchtlinie an die südöstliche Grundgrenze verschoben, wodurch eine Verbesserung für die Anrainer in der Liechtensteinstraße Nr 5 u. 7 entsteht. Auch bei dieser Baufluchtlinie ist eine Signatur ohne Maßangabe gewählt worden, sodass die Lage der hinteren Baufluchtlinie durch Messen bestimmt wird. Durch diese Maßnahme kann das bestehende Bauland besser ausgenutzt werden, wodurch der generellen Forderung des Landes Niederösterreichs entsprochen wird.

11.) Änderung der Bebauungsvorschriften

Folgende Bebauungsvorschriften werden geändert:

Erläuterung:

Im Abschnitt I werden die Bebauungsvorschriften (§ 2, Pkt. 2) konkretisiert und an die neue Gesetzeslage angepasst. Bei § 3, Pkt. 1.1 werden auch Abfallsammelgebäude angeführt, da überdachte mit mehr als zwei Gitterwänden ausgestattete Abfallsammelstellen als Nebengebäude gelten, die im vorderen Bauwuch ermöglicht werden sollen.

Bei § 3 wird der Pkt. 8 Veränderung der Höhenlage des Geländes gestrichen, da die Veränderung der Höhenlage (§ 67) nunmehr in der NÖ BO 2014 sehr genau und differenziert geregelt ist.

Bei § 3 wird der Pkt. 10 „Giebelfronten“ gestrichen, da dieser Begriff auch in der NÖ BO Novelle gestrichen wurde und die Ermittlung der Höhe von Bauwerken (§ 53) und die Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl (§ 53a) neu und umfassend geregelt wurde. Die Höhe von Gebäuden wird in Zukunft immer vom Bezugsniveau (§ 4 Ziffer 11a) berechnet und das verändert sich nicht mehr.

Im

Abschnitt I Bauland

§ 2 Mindestmaße von Bauplätzen

2. Mindestmaß der Breite

Das Mindestmaß der Breite von neugeformten unbebauten Grundstücken im Bauland oder neugeformten Bauplätzen, gemessen von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

In der offenen, der einseitig offenen, der gekuppelten Bebauungsweise

15 m

Ausgenommen von den Mindestmaßen von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind Grundstückszusammenlegungen nach § 39, Abs.1, 3. Satz der NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. und Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.

Ausgenommen von den Mindestmaßen von Bauplätzen (Fläche und Breite) sind Änderungen der Grundstücksgrenzen nach § 13 und § 15 Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. 3/1930 in der Fassung I Nr. 190/2013, Beschreibung geringwertiger Trennstücke und Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen.

Unabhängig vom Mindestmaß der Breite kann ein Grundstück oder ein Bauplatz auch dann ein einziges Mal auf die gesamte Grundstücks- oder Bauplatzbreite geteilt werden, wenn es

- unmittelbar an zwei öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, selbst wenn dies erst unter Einbeziehung von anderen Grundstücksteilen erreicht wird und
- keine Eckparzelle darstellt und
- die Teilungslinie parallel oder annähernd parallel zu einer der beiden Straßenfluchtlinien verläuft und
- dabei höchstens zwei neugeformte Bauplätze oder ein neugeformter Bauplatz und ein neugeformtes Grundstück entstehen.

§ 3 Nebengebäude, Einfriedungen, Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen, Anzahl von Stellplätzen, Anordnung von Abstellanlagen, Freiflächen, Veränderung der Höhenlage des Geländes, Windräder, Giebelfronten, lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen und Anzahl der Fahrrad-Stellplätze.

1. Nebengebäude und Abfallsammelgebäude

1.1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude, Abfallsammelgebäude und die Errichtung von eigenständigen Bauwerken gemäß § 15, Abs. 1, Ziffer 1 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F., ist im vorderen Bauwuch zulässig.

5. Anordnung von oberirdischen Stellplätzen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die oberirdischen Stellplätze Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge dürfen nicht im hinteren Bauwuch, der durch Baufluchtlinien festgelegt ist, angeordnet werden.

Für Eckbauplätze gilt: Die oberirdischen Stellplätze Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge dürfen nicht in einem Abstand von mehr als 15 m von der Straßenfluchtlinie im seitlichen Bauwuch angeordnet werden.

8. Veränderung der Höhenlage des Geländes

~~Die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Bauland ist nicht zulässig. Ausgenommen davon bleibt die Angleichung der Höhenlage an jene der anschließenden Grundstücke.~~

10. Giebelfronten

~~Giebelfronten im Wohnbauland (Bauland – Wohngebiet, Bauland – Kerngebiet und Bauland – Agrargebiet) dürfen nur maximal 15 m breit sein.~~

Erläuterung:

- Die Änderung der Freifläche Nr. 5 auf Nr. 8 und die notwendige Ergänzung wurde schon im Änderungspunkt 4 erläutert.

- **Anpassung der Widmungsgrenzen an die geänderten Grundstücksgrenzen aufgrund des aktuellen DKM Updates u. technische Berichtigungen:**

Die Ausgangslage war der DKM Stand 01/2016 (Update 2016). Mit der Einspielung des aktuellen DKM Updates (Stand 04/2017) werden beide DKM Daten übereinandergelegt und die Verschneidung zwischen den beiden Datensätzen gebildet. Gleichzeitig wurden die neuen Grundgrenzen mit der derzeit rechtskräftigen Flächenwidmung und mit den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanfestlegungen verglichen. Bei geringfügigen Differenzen wurde die Widmungs- bzw. Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechend der Änderung angepasst.

Auffällige Differenzen sind in der Flächenwidmungsdarstellung nicht zu erkennen, daher ist eine gesonderte Dokumentation und planliche Veränderungsdarstellung nicht erforderlich. Der neue DKM Stand wird in die Drucklegung der 9. Änderung eingearbeitet. Ebenso werden einige technische Berichtigungen vorgenommen, die in die Drucklegung der 9. Änderung eingearbeitet werden.

Im Namen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

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

Beilagen:

zu ÄPkt 4: Beilage 1: Agrartechnische Stellungnahme zum Anforderungsprofil des geplanten landwirtschaftlichen Lehrbetriebes von Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl
zu ÄPkt 7: Beilage 2: Lagevergleich des neu geplanten Baukörpers



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

An
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
z.Hd. Bürgermeister Martin Schuster
Marktplatz 11
2380 Perchtoldsdorf

Betreff Beilagen
MIC – Austria - landwirtschaftlicher Lehrbetrieb
Flächennutzung

Wien, am 01.07.2017

Antrag auf Änderung der Flächenwidmung

im Bereich westlich der Herzogbergstraße GST-NR 2668/1 und
südlich vom Schirgenweg GST-NR 2674 alle KG 16121 Perchtoldsdorf

Montessori International Campus – Austria (MIC) beauftragt SV DI Dr. Ernst Moldaschl die bestehende Flächenwidmung im Nahbereich der Schulbaulichkeit in der Herzogbergstraße 230 (KG Perchtoldsdorf) Riede Herzogberg - Schirgenwald dahingehend zu prüfen, ob die Errichtung eines landwirtschaftlichen Lehrbetriebes im Rahmen des MIC und der hierfür notwendigen landwirtschaftliche Zweckbauten auf dem Schulgelände im zur Zeit gewidmeten „Grünland Land und Forstwirtschaft F5“ zulässig ist oder ob eine Notwendigkeit zur Änderung der Flächenwidmung besteht.

Agrartechnische Stellungnahme zum Anforderungsprofil
des geplanten landwirtschaftlichen Lehrbetriebes

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Moldaschl Dipl.-Ing. Dr. Ernst
Karl-Schwed-Gasse 112
1230 Wien

Mobil: 0676/4049385
E-mail: moldaschl@landservice.at
Internet: www.landservice.at

Fax: 01997136310
Erste Bank AG
BIC: GIBAATWW

UID-Nr.: ATU40835600
IBAN: AT362011128559609800



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

A. Montessori International Campus – Austria (MIC) landwirtschaftlicher Lehrbetrieb

2013 wurde die Montessori International School ¹in Perchtoldsdorf gegründet.
2017/18 erfolgt der Ausbau der Schule bzw. Fortführung der Ausbildung bis zur 12. Schulstufe als MIC – Austria (Montessori International Campus – Austria) u.a. mit dem Ziel auch für die 12 –15-Jährigen (Sekundarstufe 1 und 2) nach internationalem Standard der AMI (Association Montessori Internationale) im Rahmen des Schulbetriebes einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen, der die erarbeiteten akademischen Inhalte mit der Praxis verbindet.

Die Montessori-Lehre sieht für die Jugendlichen der 7. bis 12. Schulstufe ein weitläufiges Areal mit gesunder, sicherer und natürlicher Umgebung (Wald, Wiesen, Allein-stellung) ohne negative Einflüsse vor. Zugleich muss die Umgebung die Möglichkeit eines landwirtschaftlichen Lehrbetriebes zur Umsetzung „echter Arbeit“ und zum Erwerb wirtschaftlicher Grundkenntnisse bieten.

Dies bedingt eine Fläche für Anbau und anschließend den Verkauf der erstellten bzw. geernteten Produkte. Diese Mikro-Unternehmen sollen durch die und mit den Schüle-rInnen bewirtschaftet und verwaltet werden.

¹ <http://www.am-sonnberg.com/> Pädagogisches Zentrum am Sonnberg, Montessoripädagogik mit Fremdspra-chenschwerpunkt u.a.

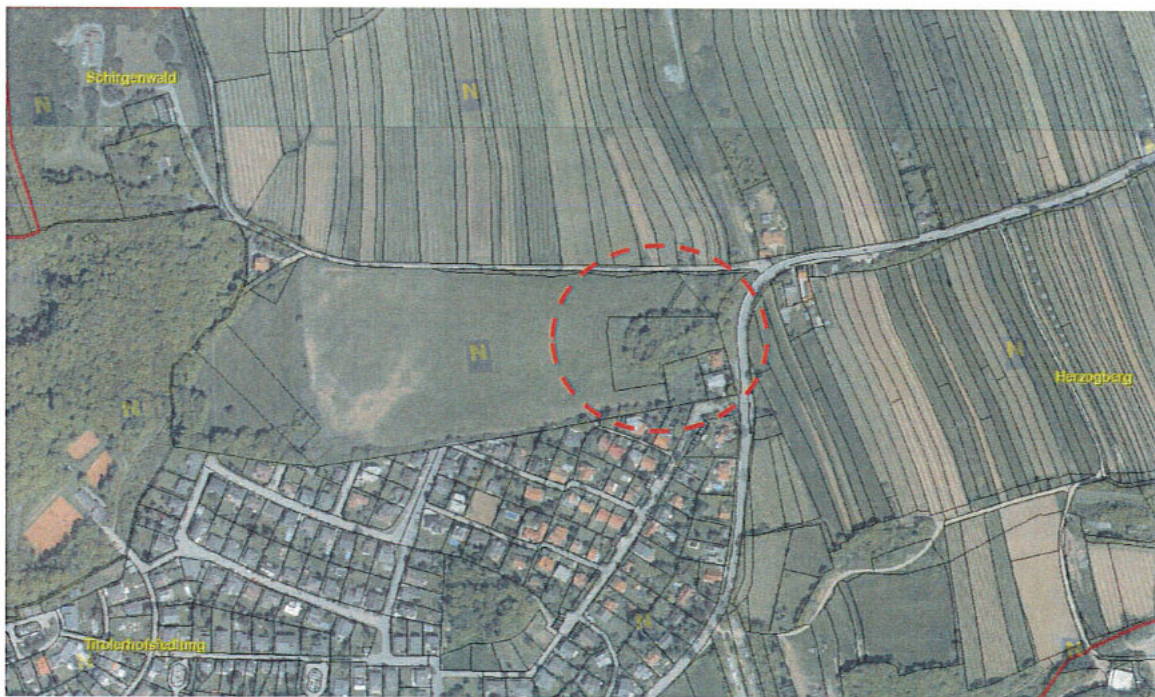
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING.DR.ERNST
MOLDASCHL

A.1. Lageanspruch des MIC

Das Schulgelände des MIC (PA: Herzogbergstraße 230, 2380 Perchtoldsdorf) GST-NR 2880/41 (EZ 5552 KG 16121 Perchtoldsdorf) u.a. ist im Bereich der Riede Schirgenwald - Herzogberg – Tirolerhofsiedlung (vgl. Ausschnitt NÖGIS) situiert.



Quelle: NÖGIS

Das Gebiet rund um die Schulgebäude bietet grundsätzlich die Möglichkeit zur Schaffung eines landwirtschaftlichen Lehrbetriebes zur Umsetzung „echter Arbeit“ und zum Erwerb wirtschaftlicher Grundkenntnisse. Es sind in unmittelbarer Nähe geeignete landwirtschaftliche Flächen für Anbau und anschließend den Verkauf der erstellten bzw. geernteten Produkte verfügbar.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Moldaschl Dipl.-Ing. Dr. Ernst
Karl-Schwed-Gasse 112
1230 Wien

Mobil: 0676/4049385
E-mail: moldaschl@landservice.at
Internet: www.landservice.at

Fax: 01997136310
Erste Bank AG
BIC: GIBAATWW

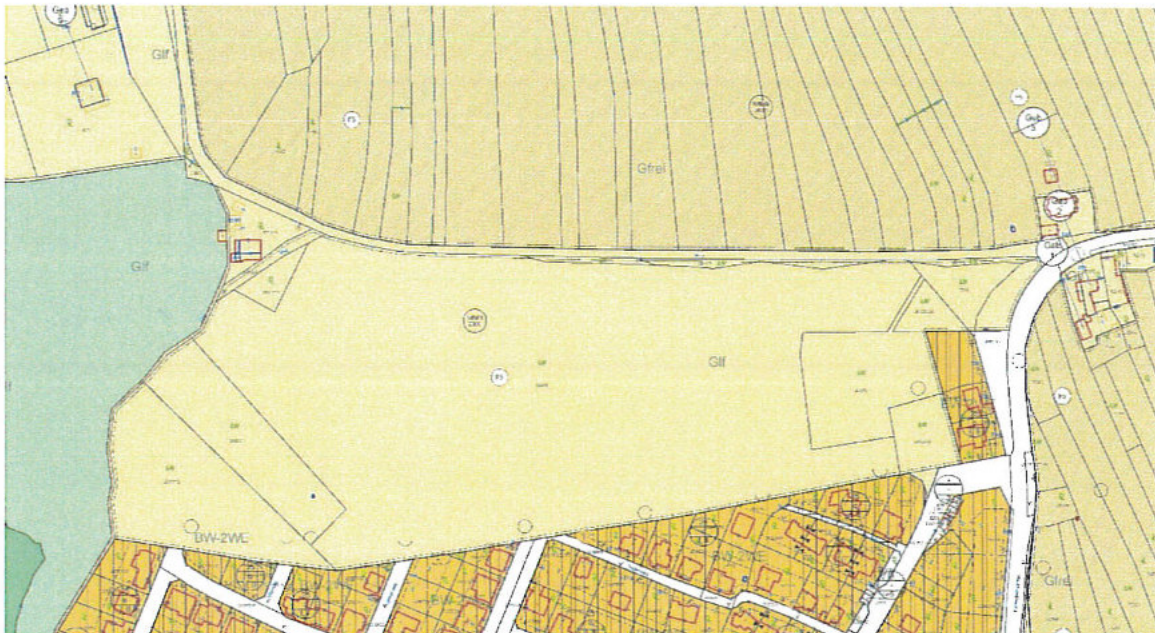
UID-Nr.: ATU40835600
IBAN: AT362011128559609800



LANDSERVICE
DIPL.-ING.DR.ERNST
MOLDASCHL

A.2. Örtliche rechtliche Nutzungsvorgaben

Die Flächen westlich der Schulbaulichkeiten weisen entsprechend aktueller **Flächenwidmung** „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ (**Glf**) und nach §6 der Bebauungsvorschriften für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf betreffend Freiflächen im Grünland im Detail „**F5**“ - Weinbaugebiet im Westen auf.



Quelle: Marktgemeinde Perchtoldsdorf - Bauamt

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Moldaschl Dipl.-Ing. Dr. Ernst
Karl-Schwed-Gasse 112
1230 Wien

Mobil: 0676/4049385
E-mail: moldaschl@landservice.at
Internet: www.landservice.at

Fax: 01997136310
Erste Bank AG
BIC: GIBAATWW

UID-Nr.: ATU40835600
IBAN: AT362011128559609800



LANDSERVICE
DIPL.-ING.DR.ERNST
MOLDASCHL

Diese Zusatzbestimmung des „Abschnitts IV – Grünland“ der Bebauungsvorschriften 2016 für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf sieht vor unter Punkt :

F5 Weinbaugebiet im Westen

Ausgestaltung

- Nachhaltige Sicherung der bestehenden Geschlossenheit des großräumigen Weinbaugebietes im Westen aus naturräumlicher sowie landschaftsplanerischer Sicht (günstigste naturbürtige Voraussetzungen für den Weinbau wie Lokalklima, Exposition, Boden) und lokal Aufwertung bzw. Schaffung von kleinräumig eingestreuten Biotopstrukturen als Migrationsbänder, Trittsteinbiotope u. ä.;
- Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteilige Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Beschattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;
- Setzen mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Verbesserung der für den Weinbau wesentlichen Bewirtschaftungsverhältnisse, d.h. lokal Verbesserung der Flächenarrondierung, ausreichende Erschließung bzw. Erreichbarkeit u. a. bei Wahrung der gegebenen landschaftsräumlichen Qualitäten;
- Punktuelle Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pfirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

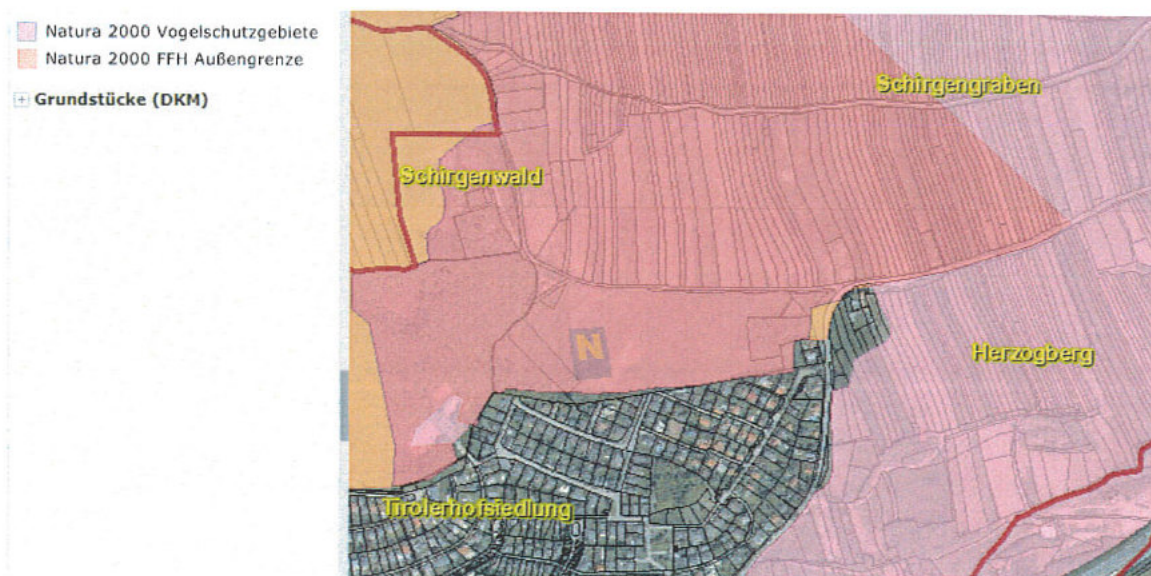


LANDSERVICE
DIPLO.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

A.3. Schutzgebiete

Entsprechend den gültigen naturschutzrechtlichen Auflagen unterliegt das gegenständliche Gebiet

sowohl den Bestimmungen des Vogelschutzgebietes ²,
als auch den Fauna-Flora-Habitat (FFH) ³Auflagen und
den Regeln des „Biosphärenparks Wienerwald“ ⁴



² http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/naturschutz/natura_2000/vrl_gebiete_alp/: Vogelschutzrichtlinie; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Die Vogelschutz-Richtlinie betrifft die Erhaltung sämtlicher wild lebenden Vogelarten in den europäischen Gebieten der EU (ausgenommen Grönland).

³ http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/naturschutz/ffh_richtlinie/: Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Wesentliches Ziel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ist die Erhaltung und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt. Dieses Ziel soll mit dem Aufbau des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 erreicht werden. Die Mitgliedstaaten sind verpflichtet, Gebiete zu nennen, zu erhalten und zu entwickeln, in denen Arten und Lebensräume von europaweiter Bedeutung vorkommen.

⁴ <https://www.bpww.at/>: eine UNESCO-Modellregion für Nachhaltigkeit.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

A.4. Aktuelle praktische Nutzung

Die **praktische Nutzung** erfolgt aktuell und erfolgte auch in der Vergangenheit rein ackerbaulich im Rahmen von Marktfruchtwirtschaften und als Wiesen.



Blick gegen Westen (31.05.2017)



Blick gegen Norden (31.05.2017)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Moldaschl Dipl.-Ing. Dr. Ernst
Karl-Schwed-Gasse 112
1230 Wien

Mobil: 0676/4049385
E-mail: moldaschl@landservice.at
Internet: www.landservice.at

Fax: 01997136310
Erste Bank AG
BIC: GIBAATWW

UID-Nr.: ATU40835600
IBAN: AT362011128559609800



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

B. Natürliche Gegebenheiten

Das Schulgelände und das nahe Umfeld sind gegen Osten und Nordosten **exponiert** und sanft mit 5 bis 12% **geneigt**.

Die eine Landnutzung bestimmenden natürlichen Gegebenheiten werden zudem geprägt von den aus Kalkmergel entstandenen **Bodentypen**

- ⇒ mittelgründiger Braunlehm
- ⇒ mittelgründiger Felsbraunerde
- ⇒ seichtgründiger Ranker

Das **kontinentale Klima** sorgt für warme Sommer und Niederschläge bis circa 600 Millimeter.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

C. Schulbetrieb

MIC folgt u.a. dem internen Lehrauftrag Wissen über Nachhaltigkeit, Anbau, Gesundheit und eine Einführung in wirtschaftliche Techniken und Erfahrungen der Landwirtschaft zu vermitteln.

Im Zuge des Unterrichts sollen der landwirtschaftlichen Urproduktion Flächen für Anbau von landwirtschaftlichen Produkten bewirtschaftet werden. Anschließend soll der Verkauf der dort herangezogenen, geernteten und auch weiterverarbeiteten Produkte im Zuge der Schulausbildung erfolgen. Diese Mikro-Unternehmen werden durch die und mit den SchülerInnen bewirtschaftet und verwaltet. Dabei werden die Schüler sowohl von PädagogInnen als auch von Personen aus der Wirtschaft begleitet.

Die geernteten bzw. verarbeiteten landwirtschaftlichen Produkte werden zum Teil

- ⇒ direkt von den SchülerInnen als Frischware verbraucht
- ⇒ an die Lehrküche ⁵ der Schule (Primarstufe Sonnbergstrasse) weiterverkauft
- ⇒ als Frisch- oder Verarbeitungsprodukte am schuleigenen Hofladen ⁶ zum Kauf im Freiverkauf angeboten (z.B. Produkte: Marmelade, Kräutersalze; Verkauf: frische Eier der schuleigenen Hühnerzucht, saisonal: Gemüse, Obst usw.)

Die zu begründende Betriebsaktivitäten der Landnutzung und Tierhaltung werden ausschließlich den Kriterien einer biologischen Wirtschaftsweise ⁷ folgen und werden sein:

⁵ <https://www.bmlfuw.gv.at/land/bio-lw/Bio-Gastronomie.html>

⁶ <https://de.wikipedia.org/wiki/Hofladen> Als Hofladen wird ein Geschäft bezeichnet, das direkt an einen landwirtschaftlichen Betrieb angeschlossen ist und in dem Produkte vom Hof verkauft werden

⁷ <https://www.bmlfuw.gv.at/land/bio-lw.html> Unter allen Landbewirtschaftungsformen gilt die biologische Landwirtschaft als die umweltschonendste. Bio ist aber mehr als nur der Verzicht auf Chemie. Ganzheitlich vernetztes Denken und ein möglichst geschlossener Betriebskreislauf mit einer vielfältigen Struktur sind die Grundlagen und eine Voraussetzung für eine erfolgreiche biologische Landwirtschaft. Die natürlichen Ressourcen Boden und Wasser werden dabei geschont und künftigen Generationen weitergegeben.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING.DR.ERNST
MOLDASCHL

C.1. Bodennutzung

Zurzeit sind am Schulgelände Flächen für die nachhaltige Landnutzung und die naturnahe Waldbewirtschaftung (Hochwald und Feldgehölze) vorhanden.

Um dem landwirtschaftlichen Schulbetrieb eine angemessene den biologischen Kreisläufen entsprechende betriebseigene Flächenausstattung zu geben, werden jedenfalls in unmittelbarer Nähe Wirtschaftsflächen zugepachtet werden.

C.1.1. Gemüsebau

Produktion von Blatt-, Frucht- und Wurzelgemüsen und Küchenkräutern

C.1.2. Obstbau

Baum- und Strauchobstarten einerseits für sofortigen Verbrauch oder die Einlagerung, andererseits verarbeitet und haltbar gemacht zu Marmeladen, Gelees, Säften u.ä.

C.1.3. Grünlandnutzung

Als Stand/Umbtriebsweide⁸ ⁹ und als eigene Futterbasis für den schuleigenen Tierbestand.

⁸ <https://www.raumberg-gumpenstein.at/cm4/de/forschung/forschungsbereiche/bio-landwirtschaft-und-biodiversitaetder-nutztier/pflanze/biogruenland/weideinfos-gruenland.html> Das Weidefutter liefert für die Landwirte/innen das preiswerteste Grundfutter. Darüber hinaus erhalten und pflegen die Weidetiere unsere Kulturlandschaft. Die Weidehaltung wirkt sich bei optimaler Weideführung positiv auf die Tiergesundheit aus und stärkt deren Widerstandskräfte. Weidemilch und Weidefleisch zeichnet sich aber auch durch eine hohe Qualität aus - beispielsweise sind die Gehalte an wertvollen Fettsäuren und Vitaminen in diesen Weideprodukten erhöht. Weidende Tiere sind auch ein wichtiges Bindeglied zwischen Produzenten und Konsumenten. In der biologischen Landwirtschaft wird der Weidehaltung große Bedeutung geschenkt.

⁹ <https://www.raumberg-gumpenstein.at/cm4/de/forschung/forschungsbereiche/bio-landwirtschaft-und-biodiversitaetder-nutztier/pflanze/biogruenland/weideinfos-gruenland.html?id=2025> Das Weidesystem (Koppelweide, Portionsweide etc.) muss eine gute Ausnutzung des Graszuwachses für die Milch- und Fleischerzeugung ermöglichen und zu einem stabilen Pflanzenbestand führen. Ein möglichst gleichbleibendes Weideangebot (hohe Qualität und gleichbleibende Menge) wird angestrebt und es sollen nur minimale Weidefutterverluste auftreten. Aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht sind nachhaltige, verlustarme, und arbeitssparende Weideformen gefragt.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING.DR.ERNST
MOLDASCHL

C.2. Tierhaltung

Als Aktivitäten der Tierhaltung werden folgende Tierarten geplant und entsprechend der verfügbaren Wirtschaftsfläche (Eigen- und Pachtgrund) in der Bestandesgröße nachhaltig geführt.

C.2.1. Schafe

Haltung von altösterreichischen seltenen Nutztierassen zur Zucht, Mast, Milch- und Wollnutzung

C.2.2. Alpaka

Für die Zucht, Wollgewinnung und -verarbeitung

C.2.3. Legehühner

Zur Freilandeierproduktion

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPLO.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

C.3. Zweckbauten

Für die oben beschriebenen Betriebsaktivitäten des landwirtschaftlichen Lehrbetriebes sind jedenfalls rein wirtschaftliche Zweckbauten erforderlich.

Die Ausführung dieser zu errichtenden Baulichkeiten soll jedenfalls als Holzkonstruktion¹⁰ mit ausschließlich natürlichen Baustoffen nach geltender NÖ Bauordnung LGBI 1/2015¹¹ erfolgen.

C.3.1. Wirtschaftsgebäude

Für das Abstellen von einfachem Wirtschaftsgerät, die Einlagerung von Betriebsmitteln, die vorübergehende kurzfristige Zwischenlagerung von Ernteprodukten und Aufbewahrung von Arbeits- und Schutzbekleidung

C.3.2. Stallung¹²

Für Großtiere (Schafe, Alpakas) und Kleintiere (Legehennen, Kaninchen und Hasen) als ganzjähriger wetterfester Unterstand.

Zudem sind Weideeinrichtungen für die Freilandnutztierhaltung wie Weidezäune, Tränkebecken, Futterraufen aufzustellen.

Für anfallenden Festmist und Jauche sind entsprechende für (möglichst kurzfristige) Zwischenlagerung erforderliche Düngersammelanlagen¹³ zu errichten.

C.3.3. Gewächshaus

Zur witterungsunabhängigen und geschützten Aufzucht und Produktion von Gemüsen und Kräutern

¹⁰ <https://stmk.lko.at/mit-und-auf-holz-bauen+2500+2206444> Wer mit Holz baut, schützt das Klima mehrfach. Als leichter, regional verfügbarer Baustoff senkt Holz den CO₂-Ausstoß beim Transport. Holzbauten sind außerdem CO₂-Speicher. Jede Sekunde wird in Österreichs Wäldern eine Tonne CO₂ gebunden, das erst wieder in die Atmosphäre gelangt, wenn Holz verrottet oder verbrannt wird. Erst durch die Nutzung des Holzes nimmt man CO₂ aus dem natürlichen Kreislauf und bindet somit schädliches Klimagas.

¹¹ NÖ Bauordnung 2014, Fassung vom 01.07.2017; [CELEX-Nr.: 31992L0042, 31993L0068, 32009L0028, 32009L0125, 32009L0142, 32010L0031, 32012L0027]

¹² <http://oekl.at/publikationen/merkblaetter/> nach den Empfehlungen des ÖKL für landwirtschaftliche Bauten

¹³ <http://oekl.at/webshop/?catCat=00001-00003-00000-00000-00000> ÖKL-Empfehlung Düngersammelanlagen, Düngeraufbereitungsplatte

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPLO.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL

D. NÖ Raumordnung

Entsprechend den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (LGBl 3/2015) ¹⁴ und den Bebauungsvorschriften 2016 für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf sind die oben angeführten Lehereinrichtungen des MIC auf den zur Verfügung stehenden Eigeengründen, als auch zuzupachtenden Nachbarschaftsgrundstücken im Nahbereich aufgrund ihres Umfanges, der Intensität der Ausführung und der nachhaltigen Ertragskraft als typischer landwirtschaftlicher Betrieb im gewidmeten Weinbaugebiet F5 im Sinne der NÖ Raumordnung nicht umsetzbar.

Aus diesem Grunde muss die MIC zur Erfüllung ihres institutionellen internationalen Bildungsauftrages den Antrag an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf stellen, die Flächenwidmung in diesem Gebiet, insbesondere die Abgrenzung und die Bestimmung des Abschnittes für das „Grünland Land- und Forstwirtschaft - F5“ zu prüfen und dahingehend und derart abzuändern, dass die oben unter Pkt. C dieser agrartechnischen Stellungnahme angeführten Betriebsaktivitäten des Schulbetriebes als landwirtschaftliche Urproduktion mit planvoller und gewinnorientierter Führung umgesetzt werden kann.

Dann erst dürfen auch die dafür erforderlichen Zweckbauten und Lehr-Einrichtungen unter Berücksichtigung des NÖ ROG 2014 insbesondere §20 Grünland (2) nach einem dann entsprechend vorzulegenden detaillierten Betriebskonzept errichtet und betrieben werden.

¹⁴ NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 01.07.2017; [CELEX-Nr.: 32012L0018, 31992L0043, 31997L0062, 31979L0409, 31981L0854, 31991L0244, 31994L0024, 31997L0049, 32001L0042, 32002L0049]

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LANDSERVICE
DIPL.-ING. DR. ERNST
MOLDASCHL



Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl

1230 Wien, Karl Schwed-Gasse 112

T: 0676 4049385 F: 01 997136310

E: moldaschl@landservice.at

W: www.landservice.at



Unabhängigkeits- und Vertraulichkeitserklärung: Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, vertraulich zu behandeln.

Der Auftraggeber erwirbt durch restlose Begleichung der Honorarnote das Recht, die gegenständliche Ausarbeitung für seine bzw. extra vereinbarte Zwecke zu verwenden. Jede andere Verwendung der Ausarbeitung setzt die schriftliche Zustimmung des Urhebers voraus. Jede weitere Beanspruchung des Gutachters begründet einen weiteren Honoraranspruch. Copyright SV Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl, Wien/Österreich.

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Moldaschl Dipl.-Ing. Dr. Ernst
Karl-Schwed-Gasse 112
1230 Wien

Mobil: 0676/4049385
E-mail: moldaschl@landservice.at
Internet: www.landservice.at

Fax: 01997136310
Erste Bank AG
BIC: GIBAATWW

UID-Nr.: ATU40835600
IBAN: AT362011128559609800

Konzept der dorfräumlichen Setzung

Setzung quer

- keine Durchlässigkeit
- vermehrte Massierung in Richtung Weinberg

keine Empfehlung Architekt



längliche Setzung

mit Durchlässigkeit

Empfehlung Architekt





Projekt

HAUS IGLSEEGASSE

Planungsstufe

VORENTWURF

Planinhalt

Lageplan: Baufluchtlinie

Norden



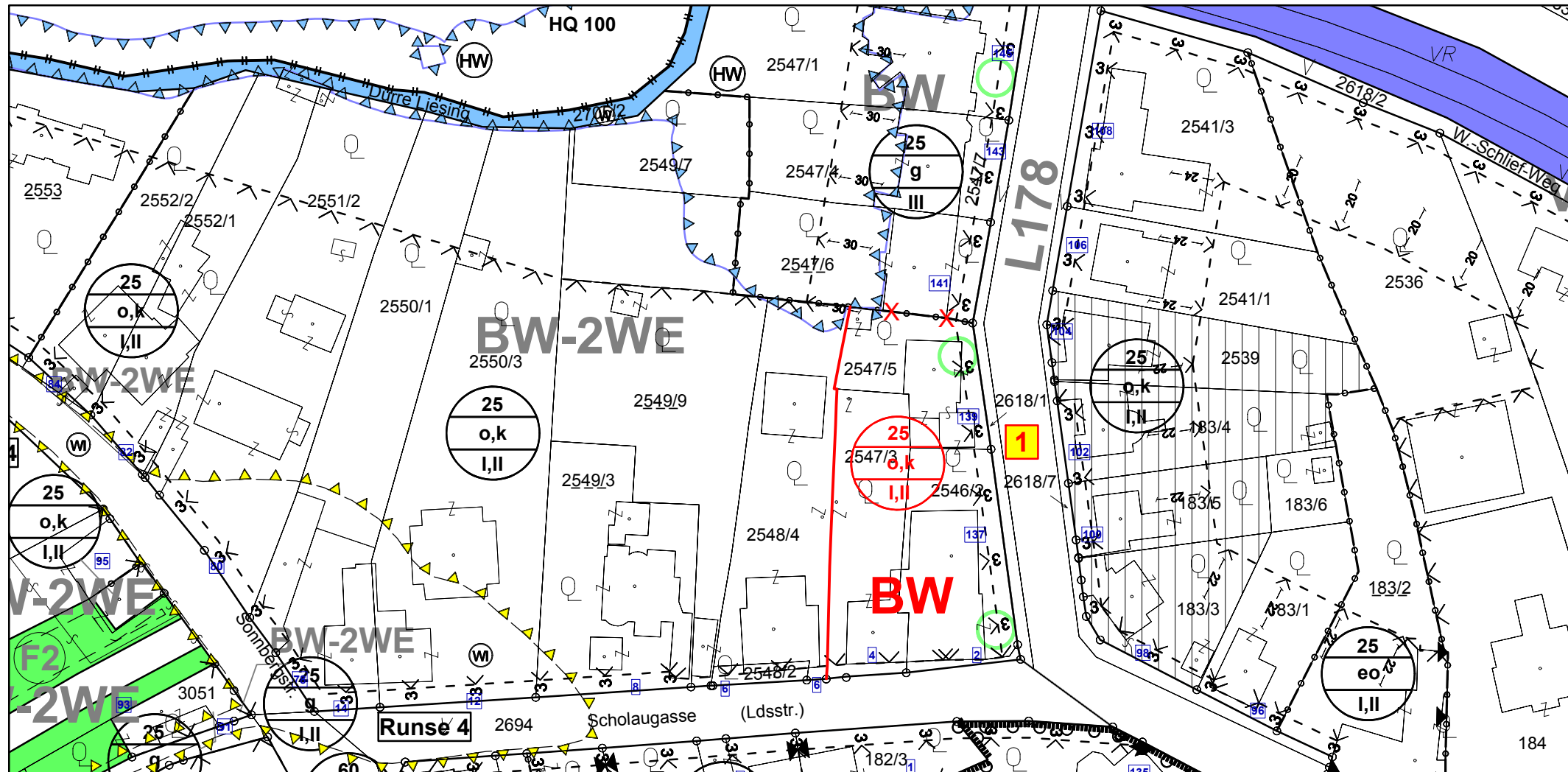
Maßstab

M 1:500

ARCHITEKT DI **BERNARDO BADER**
STEINEBACH 11 6850 DORNBRN I AUT
T I F 43 5572 207896 M + 43 664 4229928
mail@bernardobader.com www.bernardobader.com







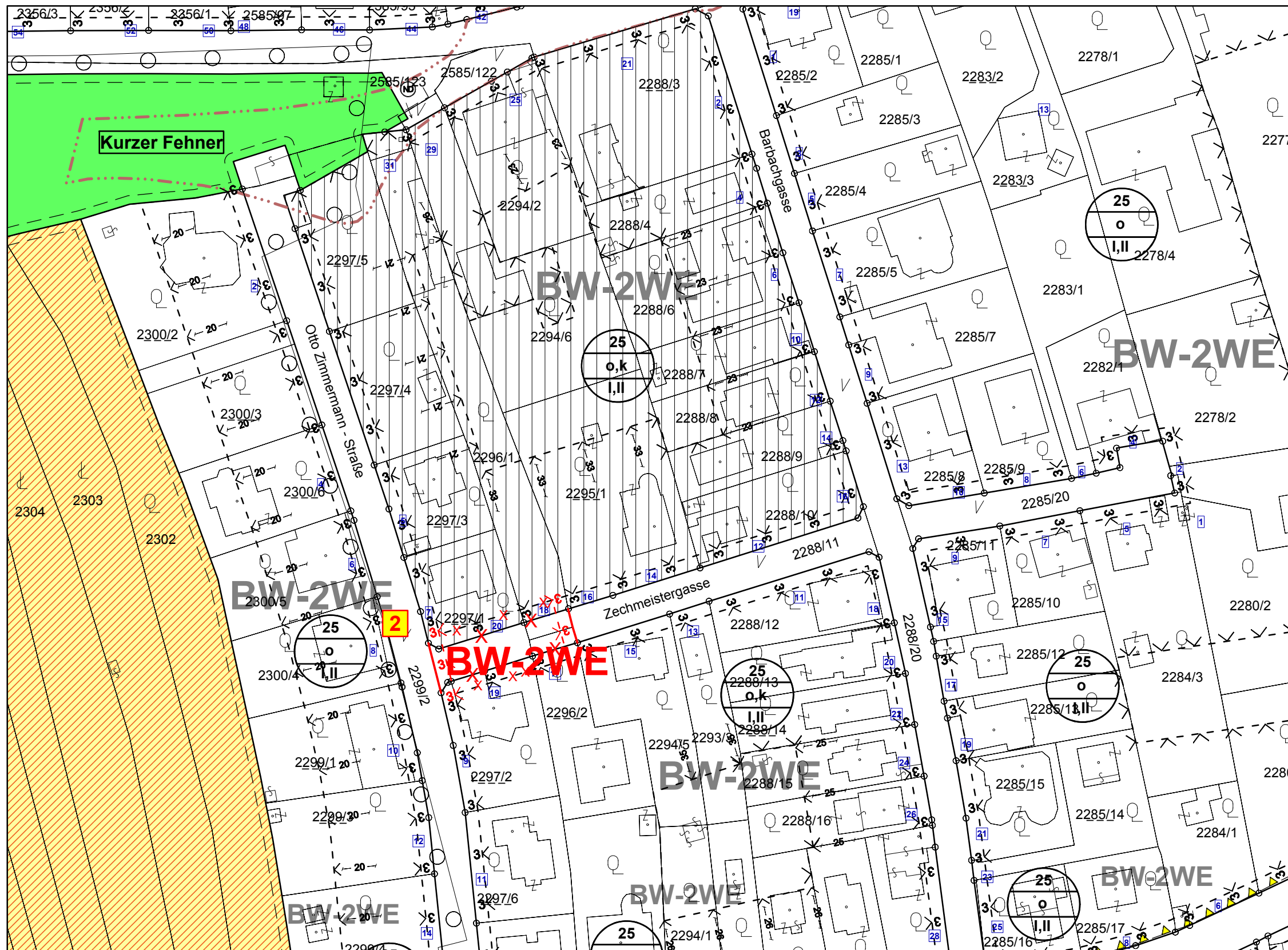
9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 1 / Scholaugasse 2 u. 4, Hochstraße 139, Parz. 2546/2, 2547/3 u. 2547/5, Blatt B6

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017



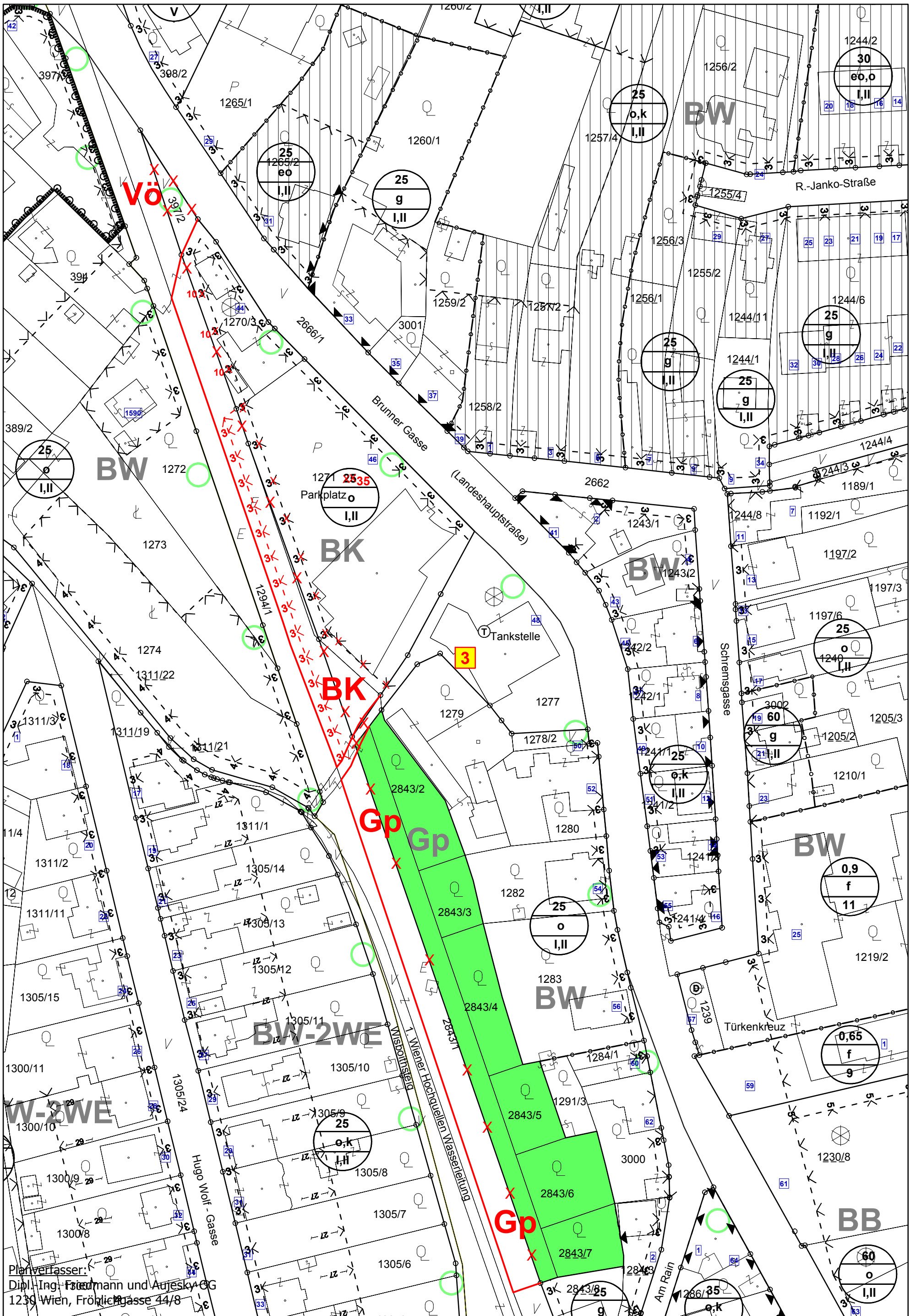
9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 2 / Zechmeistergasse, Parz. 2288/11, 2299/2 u. 2296/1, Blatt D5

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017

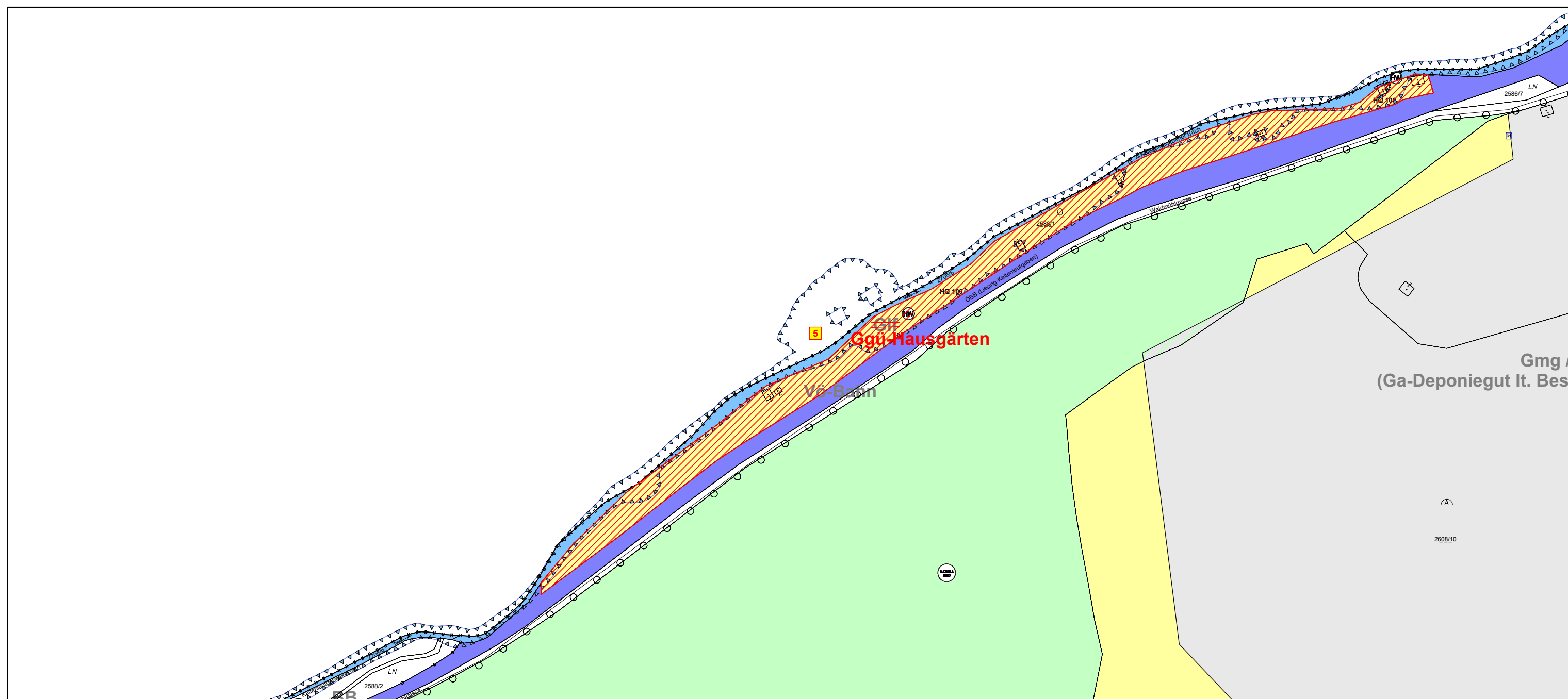


9. Änderung 2017

Maßstab: 1:1.000

Ä.-Pkt. 3 / Brunner Gasse 44 u. 46, Parz. 397/2, 1270/3, 1271 u. 2843/1, Blatt E7

Wien, am 5. 10. 2017



9. Änderung 2017

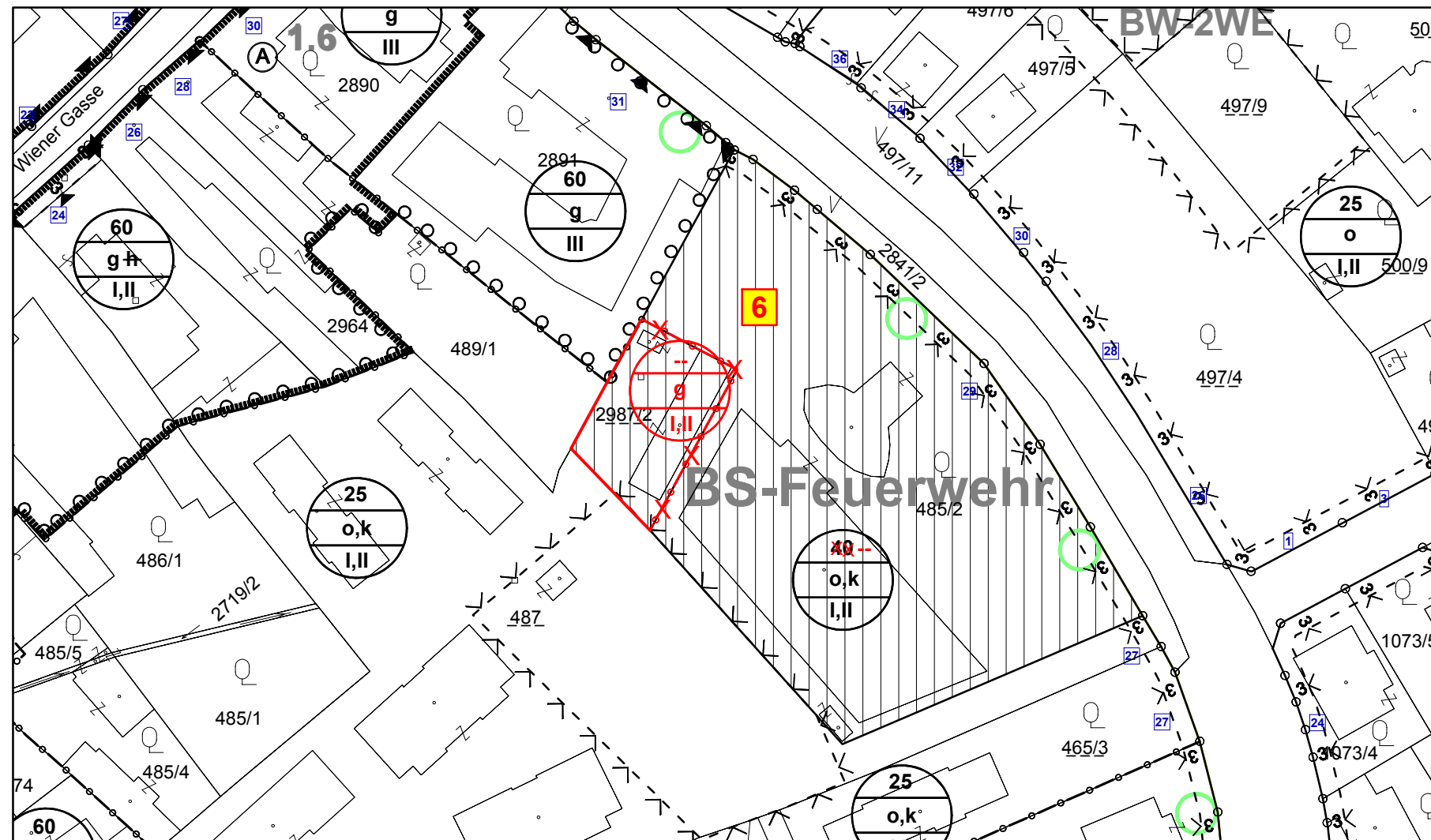
Ä.-Pkt. 5 / Parz. 2588/1, Blatt B5

Zusatzbestimmung zu der Widmung "Ggü-Hausgärten":
Die Errichtung von Gebäuden ohne Wohnnutzung ist bis max. 50 m² zulässig.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:2.000

Wien, am 5. 10. 2017



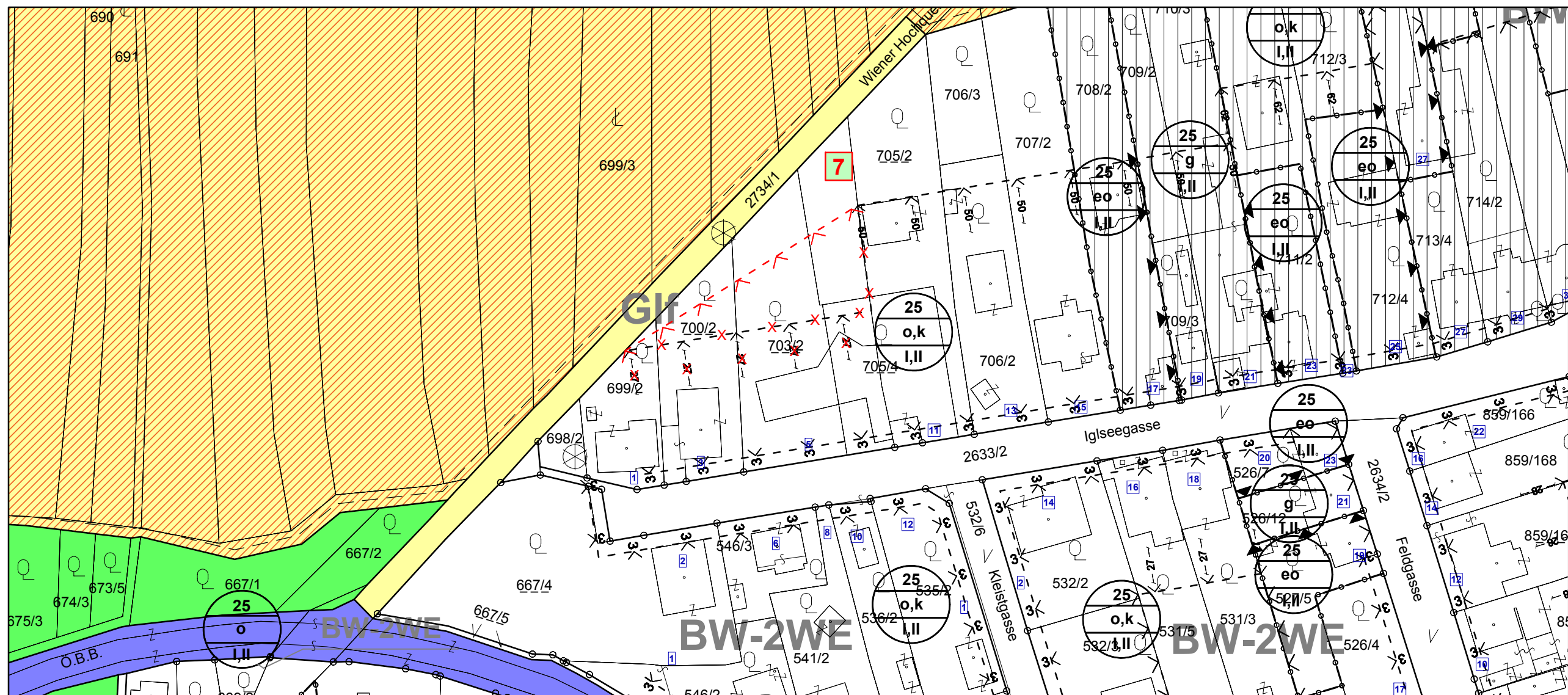
9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 6 / Donauwörther Straße 29, Parz.485/2 u. 2987//2, Blatt D7

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017



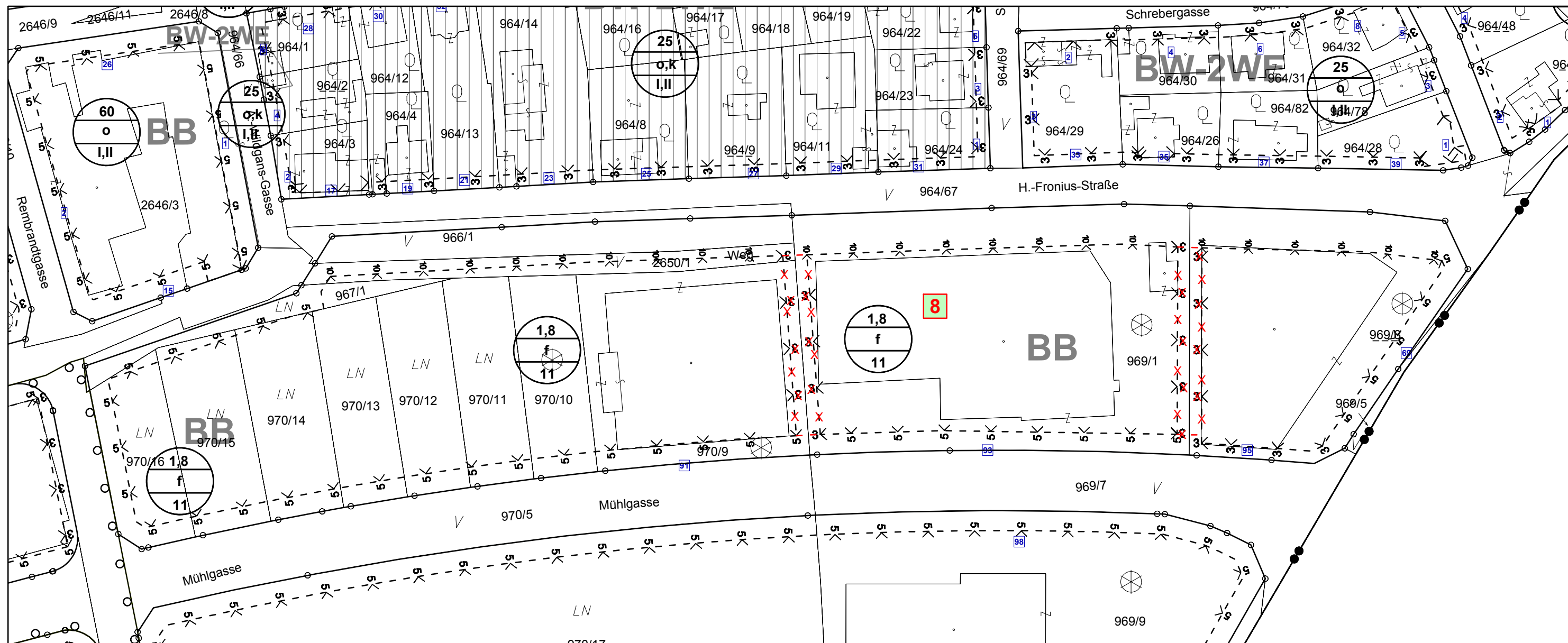
9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 7 / Iglseegasse, Parz. 699/2, 700/2, 703/2, 705/4, 705/2, Blatt B7

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017



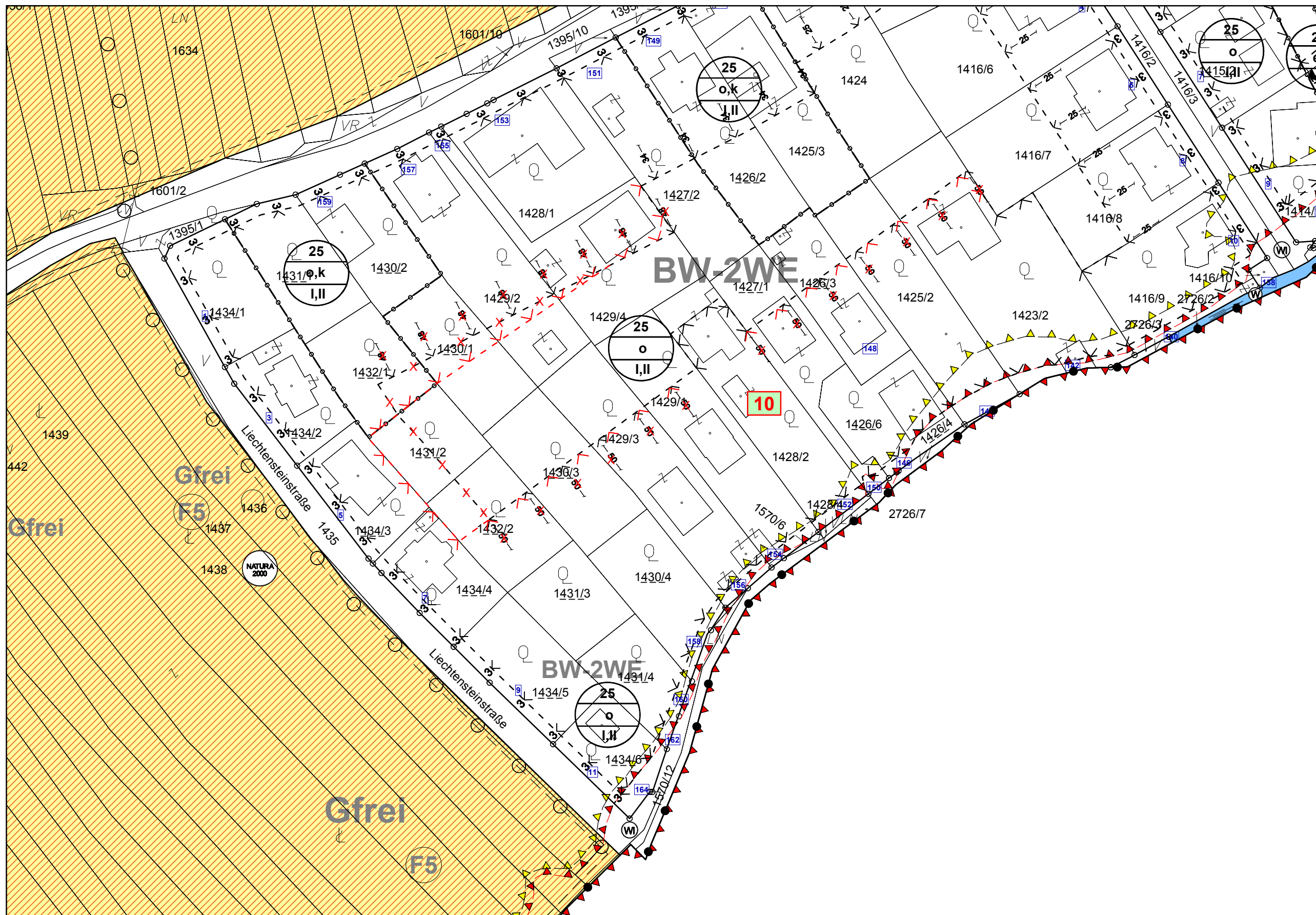
9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 8 / Mühlgasse 91, 93, 95, Parz. 970/9, 969/1 u. 969/8, Blatt C10

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017



9. Änderung 2017

Ä.-Pkt. 10 / Parz. 1429/4, 1429/2, 1430/1, 1432/1, 1431/2, 1432/2, 1430/3,
1429/3, 1429/1, 1427/1, 1426/3, 1425/2 u. 1423/2, Blatt F6 u. G6

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 5. 10. 2017