

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die

Sitzung

des

GEMEINDERATES

am 16.11.2009
Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses.
Die Einladung erfolgte am 11.11.2009.

Anwesend waren:

Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner

Vizebürgermeister Josef Tutschek

die Mitglieder des Gemeinderates

- | | |
|--|--|
| 1. gf.GR. Richard Baumann | 15. GR. Ing. Karl Köckeis |
| 2. gf.GR. Franz Fürst | 16. GR. Peter Kodym |
| 3. gf.GR ⁱⁿ . Petra Graf | 17. GR Oswald Leithner |
| 4. gf.GR. Andreas Grundtner | 18. GR ⁱⁿ . Ingrid Lorenz |
| 5. gf.GR Johann Hinterndorfer | 19. GR ⁱⁿ Mag. Brigitte Mariner |
| 6. gf.GR. Ing.Wolfgang Lintner | 20. GR. Spyridon Messogitis |
| 7. gf.GR. Nikolaus Patoschka | 21. GR. Markus Neunteufel |
| 8. gf.GR ⁱⁿ Usula Sander | 22. GR. Harald Nigrin |
| 9. GR ⁱⁿ . Christine Döttelmayer | 23. GR. Peter Pfeiler |
| 10. GR. Erhard Gredler | 24. GR. Gerhard Schneidhofer |
| 11. GR ⁱⁿ . Petra Hinterndorfer | 25. GR ⁱⁿ . Ingrid Schön |
| 12. GR ⁱⁿ Gabriela Janschka | 26. GR. Ing. Hans Peter Sykora |
| 13. GR Herbert Janschka | 27. GR. Ing. Wolfgang Tomek |
| 14. GR ⁱⁿ . Dr. Elisabeth Kleissner | 28. GR ⁱⁿ . Monika Waldhör |

Anwesend waren außerdem:

- | | |
|----------|----------|
| 1. ----- | 3. ----- |
| 2. ----- | 4. ----- |

Entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1. gf. GR DI Norman Pigisch | 5. ----- |
| 2. GR Gerhard Beisteiner | 6. ----- |
| 3. GR Michael Dubsky | 7. ----- |
| 4. ----- | 8. ----- |

Nicht entschuldigt abwesend waren:

1. -----
2. -----

3. -----
4. -----

Vorsitzender: Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner
Schriftführerin: Helga Reinsperger

Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig.

T A G E S O R D N U N G :

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Pkt. A) Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.09.2009

Pkt. B) Beschlussfassung über:

- 1) Verordnung Grundsteuer
- 2) Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm und Bebauungsplan:
 - a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 und digitale Neu-Darstellung
 - b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale Neu-Darstellung
- 3) Vertrag ABB-Gründe
- 4) Pachtvertrag Gasthaus Oase
- 5) Auftrag Kanalreinigung und Kamerabefahrung für Kanalkataster
- 6) Erdarbeiten Fernwärmeleitung Klosterareal - Genehmigung der Mehrkosten
- 7) Genehmigung von Beschlüssen des Beirats der KG:
Aufstellung der Mehr- und Minderkosten für den Neubau Freiwillige Feuerwehr
- 8) Umstellung Telefonanlage Hort Europaplatz mit Umwidmung
- 9) Umstellung Telefonanlage Volksschule mit Umwidmung
- 10) Ankauf neuer Fileserver für Rathaus mit Umwidmung
- 11) Unterfangung FFZ - Sporthalle - Umwidmung
- 12) Spielplätze - Umwidmung
- 13) Behebung Marktordnung
- 14) Weihnachtsszuwendung 2009 an Pensionisten, kinderreiche Familien,
Dauerbefürsorgte und Sozialfälle
- 15) Subventionen
- 16) Behandlung der Dringlichkeitsanträge

Pkt. C) Berichte des Bürgermeisters und der geschäftsführenden Gemeinderäte

Pkt. D) Sitzung des Prüfungsausschusses vom 28.10.2009 - Stellungnahme des Bürgermeisters

Pkt. E) Beschlussfassung über:

Nicht öffentlicher Teil (gem. § 47 Abs. 3 der NÖ GO)

- 17) Pauschalierung Lustbarkeitsabgabe
- 18) Diverse Weihnachtsszuwendungen 2009
- 19) Übernahme Hortkosten
- 20) Sozialfonds
- 21) Parkplatzvergabe

- 22) Garagenplatzvergaben
- 23) Personalangelegenheiten:
 - a) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - b) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - c) Pensionierung
 - d) Überreihung in Leistungsverwendungsgruppe + a.o. 2 stufige Vorrückung
 - e) Aufnahme
 - f) Prämie
 - g) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - h) a.o. 3-stufige Vorrückung
- 24) Behandlung der Dringlichkeitsanträge

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner begrüßt die erschienenen Gemeinderäte und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Bürgermeister Ing. Wöhrleitner berichtet, dass Gemeinderätin und Schulrätin Ingrid Lorenz von Frau Bundesministerin Dr. Claudia Schmied mit dem „Bundes-Ehrenzeichen der Republik Österreich für besondere Verdienste um das Gemeinwesen und für hervorragende Leistungen in den Bereichen Toleranz und Menschenrechte“ ausgezeichnet wurde. Ihr jahrelanges Engagement im Bereich der interkulturellen Arbeit und Vermittlung, des Toleranzes und des Zusammenlebens unterschiedlicher Kulturen wurde damit gewürdigt.

Pkt. A)

Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 28.09.2009

Das Protokoll der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 28.9.2009 wird einstimmig genehmigt.

Pkt. B)

Beschlussfassung über:

1) Verordnung Grundsteuer

Sachverhalt:

Bis einschließlich 2009 wurde der Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages zur Ermittlung der Grundsteuer jährlich gemeinsam mit dem Voranschlag beschlossen und kundgemacht und galt daher durchwegs nur für das jeweilige Haushaltsjahr.

Durch den Entfall des § 73 Abs. 3 lit. a in der 13. Novelle der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-15, ist es erforderlich, um die Rechtssicherheit der Grundsteuereinhebung zu gewährleisten, eine allgemeine Verordnung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer vom Gemeinderat zu erlassen (§ 27 Abs. 1 Grundsteuergesetz 1955 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 FAG 2008).

Gf. Gemeinderat Andreas Grundtner stellt folgenden Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt folgende Verordnung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer:

Gemäß § 27 Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer (Grundsteuergesetz 1955), BGBl. Nr. 149/1955 idGF. und § 15 Abs. 1 Finanzausgleichsgesetz 2008 - FAG 2008, BGBl. I Nr. 103/2007 idGF. wird verordnet:

Für die Berechnung des Jahresbetrages der Grundsteuer wird der Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages oder des auf die Gemeinde entfallenden Teiles des Steuermessbetrages wie folgt festgelegt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) | 500 v.H. |
| 2. Grundsteuer für sonstige Grundstücke (Grundsteuer B) | 500 v.H. |

Die Verordnung tritt mit 01.01.2010 in Kraft.“

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

2) Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm und Bebauungsplan:

a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 und digitale Neu-Darstellung

b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale Neu-Darstellung

Gemeinderat Gerhard Schneidhofer stellt folgenden Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, das Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 (Flächenwidmungsplan) abzuändern und digital neu darzustellen sowie den Bebauungsplan in Teilbereichen abzuändern, die bisherigen verschiedenen Teilbereiche zusammenzuführen und digital neu darzustellen:

a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 und digitale neu Darstellung:

Die nachstehenden Punkte des vorliegenden Änderungsanlasses vom 08.07.2009 beziehen sich auf die Plandarstellung (Plannummer: 2/12) Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung Nr. 2009-1 und digitale Neudarstellung vom 08.07.2009, sowie auf die Weiterführung der Flächenbilanz.

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

Alle Änderungen gegenüber dem analogen Flächenwidmungsplan werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt

werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

1.) Der analoge Flächenwidmungsplan wird als letzter Rechtsstand übernommen inkl. der mittlerweile erfolgten letzten Änderung 2008-3.

2.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn (Badner – Bahn) und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).

3.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).

4.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.

5.) Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.

6.) Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.

7.) Übernahme der in der DKM vorgegebenen Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.

8.) Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.

9.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen Gl und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Gf bezeichnet.

Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.

Folgende generelle Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt in Rot-Schwarz Plänen.

- **Generell werden in den Bereichen, wo dies noch nicht erfolgt ist, die Wohndichteklassen festgelegt:**

Im NÖ ROG § 14 (2) 4 ist folgendes festgehalten:

Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse Einwohner/ha

- a) bis 60
- b) 60 bis 120

c) 120 bis 200

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Daher werden diese Wohndichteklassen sowohl dem Bestand entsprechend, als auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung entsprechend festgelegt.

Bestehende Wohndichten, die höher als 200 EW/ha sind bleiben als Zahl weiterhin festgelegt.

- **Generell werden in den Bereichen, wo dies noch nicht erfolgt ist, alle festgelegten Widmungseintragungen entsprechend der NÖ-Planzeichenverordnung korrigiert:**

Dies betrifft z.B. die Zweckbestimmung von Grünland – Grüngürtel, die Bezeichnung als Glf anstelle von Gl, bestehende Fachmarktzentren müssen nicht mehr mit einer speziellen Signatur im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet werden, etc.

- **Generell werden die Kenntlichmachungen richtig gestellt und ergänzt:**

Kenntlichmachungen wurden mit dem Bauamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf aktualisiert. Dies betrifft in erster Linie die Ausweisung der LKW-Tankstelle im Bereich der B11 und die Streichung der Kenntlichmachung Tankstelle im Bereich der B17, da diese nicht mehr vorhanden ist, und auch keine Tankanlagen (Tiefenbehälter) mehr vorhanden sind.

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

- Punkt 1)** Änderung von Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b), Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 1, Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 3, 4 u. 5, Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 8, 9, 10 u. 11, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, private u. öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse c), Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) u. c), Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 9 u. 10, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, Grünland Parkanlage, private u. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz Fuß- u. Radweg,
- Punkt 2)** Änderung von Grünland – Grüngürtel ohne Zweckbestimmung in private Verkehrsfläche mit dem Zusatz Park&Ride Anlage,
- Punkt 3)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet - Bürogebäude,
- Punkt 4)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bauhof u. Altstoffsammelzentrum,
- Punkt 5)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichte 120 EW/ha in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a) mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“,
- Punkt 6)** Änderung von Grünland – Parkanlage in öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz,

- Punkt 7)** Änderung von Grünland – Sportstätte in Bauland – Sondergebiet – Tennishalle,
- Punkt 8)** Änderung von Bauland – Fachmarktzentrum – 60.000 m² (Bruttogeschossfläche) in Bauland – Betriebsgebiet,
- Punkt 9)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) und
- Punkt 10)** Änderung von Bauland – Industriegebiet in Bauland – Betriebsgebiet.

b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale neu Darstellung

Es ist beabsichtigt die verschiedenen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Teilbereiche zusammenzuspielen, teilweise abzuändern und digital neu darzustellen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellungen (Planblätter: 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt) Bebauungsplan für die Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung 2009-1 u. digitale Neudarstellung vom 8. 7. 2009 BESCHLUSSEXEMPLAR vom 11. 9. 2009.

Die Verordnung wird entsprechend zusammengeführt, geändert und neu gefasst.

Folgende Bebauungspläne für die Teilbereiche

- „Augasse, Linden- u. Weidenweg“
- „Bründlgasse“
- „Parkstraße“
- „Herzfeldergasse“ und den Teilbereich „Mitterfeldsiedlung / Hauptstraße“
- „Figurteich“
- „Hauptstraße“
- „nördlich der B 11“
- „südlich der AS Mödling“
- „westlich der Badner - Bahn“
- „zwischen der Schillerstraße und der Fabriksgasse“
- „Mühlfeldgasse“,

verlieren durch das gegenständliche Verfahren ihre Rechtsgültigkeit.

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

Alle Änderungen gegenüber dem analogen Flächenwidmungsplan werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die

Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

1.) Der analoge Flächenwidmungsplan wird als letzter Rechtsstand übernommen inkl. der mittlerweile erfolgten letzten Änderung 2008-3.

2.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn (Badner – Bahn) und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).

3.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).

4.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.

5.) Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.

6.) Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.

7.) Übernahme der in der DKM vorgegebenen Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.

8.) Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.

9.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen Gl und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Glf bezeichnet.

Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.

Mit der aufliegenden Änderung 2009-1 des Bebauungsplanes, auf Grundlage dieses digitalen Flächenwidmungsplanes, werden alle mittlerweile verordneten Teilbebauungspläne zusammengeführt, sodass ein Bebauungsplan in eine digitale Neudarstellung auf GIS-Basis entsteht, der mit dem Gemeindesystem kompatibel ist und eine gesamte überarbeitete Verordnung mit entsprechenden Zusatzplänen für spezielle Geltungsbereiche (Grundstücksgrößen, absolute Baufluchtlinien und Anzahl von Stellplätzen) enthält. Nur mit dieser Vorgangsweise kann sichergestellt werden, dass alle Eintragungen des Flächenwidmungsplanes auch mit dem Bebauungsplan übereinstimmen.

Alle Änderungen gegenüber den analogen Teilbebauungspläne werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Bebauungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

- Punkt 1)** Änderung von Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b), Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 1, Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 3, 4 u. 5, Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 8, 9, 10 u. 11, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, private u. öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse c), Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) u. c), Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 9 u. 10, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, Grünland Parkanlage, private u. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz Fuß- u. Radweg; Änderung der Straßenfluchtlinien, der Bebauungsbestimmungen, der Straßenbreiten, das Niveau der Verkehrsflächen und die Baublocktrennlinien,
- Punkt 2)** Änderung von Grünland – Grüngürtel ohne Zweckbestimmung in private Verkehrsfläche mit dem Zusatz Park&Ride Anlage,
- Punkt 3)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bürogebäude, Streichung der absoluten Baufluchtlinie, der Kotierungsfestlegungen und Änderung der Bebauungsbestimmungen,
- Punkt 4)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bauhof u. Altstoffsammelzentrum,
- Punkt 5)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichte 120 EW/ha in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a) mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“,
- Punkt 6)** Änderung von Grünland – Parkanlage in öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz und
- Punkt 7)** Zusammenspiel der verschiedenen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Teilbereiche.

Das Auflageverfahren gemäß § 22 i.V.m. § 21 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und das Auflageverfahren gemäß § 72 bzw. § 73 i.V.m. § 72 NÖ Bauordnung 1996 wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis 31.08.2009 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes sind 10 Stellungnahmen abgegeben worden (siehe Beilage 1).

Zu den geltend gemachten Einwendungen (siehe Beilage 1) liegt eine Stellungnahme der Ortsplaner vom 15.09.2009 (siehe Beilage 2) vor. Weiters liegt zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes Nr. 2009-1 die Niederschrift über die Begutachtung des Bebauungsplanes seitens des Amtes der NÖ Landesregierung vom 08.09.2009 (siehe Beilage 3) vor.

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen werden folgende Verordnungen beschlossen:

**zu a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1
und digitale neu Darstellung**

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 22, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezugehörige Plandarstellung (Auflageexemplar) rot umrandeten Grundflächen, die durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die im § 1 angeführte Umwidmung ist in der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Änderung „Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung Nr. 2009-1, Plannummer 2 / 12 vom 8. 7. 2009“ verfassten Plandarstellung (rot-schwarz Darstellung) ersichtlich. Das Druckexemplar erfolgt sowohl als rot-schwarz Darstellung und digitale Neudarstellung (Farbexemplar). Die Plandarstellung, welche gemäß § 21, Abs. 11 NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23 mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ - Landesregierung gemäß § 21 NÖ-Raumordnungsgesetz und nach der darauffolgenden Kundmachung gemäß § 21, Abs. 10 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

zu b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale neu Darstellung

VERORDNUNG

§1

Aufgrund der §§ 68 – 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-14, wird der Bebauungsplan für die Marktgemeinde Wiener Neudorf, in Teilbereichen abgeändert, dass für die auf den hinzugehörigen Plandarstellungen (Planblätter: 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt) roten Signaturen der Regelung der Bebauung (Auflageexemplar) festgelegt werden.

Die Verordnung wird entsprechend zusammengeführt, geändert und neu gefasst.

Folgende Bebauungspläne für die Teilbereiche

- *„Augasse, Linden- u. Weidenweg“*
- *„Bründlgasse“*
- *„Parkstraße“*
- *„Herzfeldergasse“ und den Teilbereich „Mitterfeldsiedlung / Hauptstraße“*
- *„Figurteich“*
- *„Hauptstraße“*
- *„nördlich der B 11“*
- *„südlich der AS Mödling“*
- *„westlich der Badner - Bahn“*
- *„zwischen der Schillerstraße und der Fabriksgasse“*
- *„Mühlfeldgasse“,*

verlieren durch das gegenständliche Verfahren ihre Rechtsgültigkeit.

§ 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 OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 am 8. 7. 2009 verfassten und aus dem Planblättern 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt des Bebauungsplanes für die Marktgemeinde Wiener Neudorf mit einen Hinweis auf diese Verordnung versehenen Schwarz-Rot-Darstellung, zu entnehmen.

Das Druckexemplar erfolgt sowohl als rot-schwarz Darstellung und digitale Neudarstellung (Farbexemplar).

§ 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Bauland – Kern- und Wohngebiet mit den festgelegten Wohndichteklassen bzw. mit der Wohndichte bzw. mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten

I.) GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE VORSCHRIFTEN

1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m² zu betragen.

- 1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)

II.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

2. Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.
Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.

III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten.
- 3.2 Die Zufahrt zu Kleingaragen darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß wenn ein Stellplatz errichtet wird.

IV.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 4.1 Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind.
- 4.2 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland – Betriebsgebiet

V.) GRUNDSTÜCKSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 5.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m² nicht unterschreiten.

5.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m² nicht unterschreiten.

5.3 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m² nicht unterschreiten.

VI.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

6.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

6.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern nicht zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

VII.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

7. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet

VIII.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

8. Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

IX.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

9. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

FREIFLÄCHEN

F1 - Parkähnliche Ausgestaltung,
- durchgehender Erdwall bis zu einer Höhe von 3 m und
- Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von 7 – 8 m.

F2 der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

F3 - Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dabei ist auf die Versickerung von Niederschlagswässern Rücksicht zu nehmen.

§ 4

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

§ 5

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

Gemeinderat Gerhard Schneidhofer stellt folgenden Abänderungsantrag:

Sachverhalt:

Die Abänderung des Antrages war erforderlich, da folgende neue Unterlagen vorliegen:

- Verkehrstechnisches Gutachten vom 04.11.2009 vom Amt der NÖ. Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abt. BD2, verfasst von Dipl.-Ing. Merbaur
- Zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der Aura Wohnungseigentumsges. mbH und der Marktgemeinde Wiener Neudorf über die maximale Bebauung zu den Änderungspunkten 1) der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes Nr. 2009-1

Diese Unterlagen werden im nachstehenden Abänderungsantrag als Beilagen 4) und 5) angeführt:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, das Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 (Flächenwidmungsplan) abzuändern und digital neu darzustellen sowie den Bebauungsplan in Teilbereichen abzuändern, die bisherigen verschiedenen Teilbereiche zusammenzuführen und digital neu darzustellen:

a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1 und digitale neu Darstellung:

Die nachstehenden Punkte des vorliegenden Änderungsanlasses vom 08.07.2009 beziehen sich auf die Plandarstellung (Plannummer: 2/12) Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung Nr. 2009-1 und digitale Neudarstellung vom 08.07.2009, sowie auf die Weiterführung der Flächenbilanz.

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

Alle Änderungen gegenüber dem analogen Flächenwidmungsplan werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

1.) Der analoge Flächenwidmungsplan wird als letzter Rechtsstand übernommen inkl. der mittlerweile erfolgten letzten Änderung 2008-3.

2.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn (Badner – Bahn) und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).

3.) *Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).*

4.) *Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.*

5.) *Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.*

6.) *Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.*

7.) *Übernahme der in der DKM vorgegebenen Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.*

8.) *Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.*

9.) *Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen Gl und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Glf bezeichnet.*

Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.

Folgende generelle Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt in Rot-Schwarz Plänen.

- ***Generell werden in den Bereichen, wo dies noch nicht erfolgt ist, die Wohndichteklassen festgelegt:***

Im NÖ ROG § 14 (2) 4 ist folgendes festgehalten:

Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse Einwohner/ha

- a) bis 60*
- b) 60 bis 120*
- c) 120 bis 200*

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Daher werden diese Wohndichteklassen sowohl dem Bestand entsprechend, als auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung entsprechend festgelegt.

Bestehende Wohndichten, die höher als 200 EW/ha sind bleiben als Zahl weiterhin festgelegt.

- **Generell werden in den Bereichen, wo dies noch nicht erfolgt ist, alle festgelegten Widmungseintragungen entsprechend der NÖ-Planzeichenverordnung korrigiert:**

Dies betrifft z.B. die Zweckbestimmung von Grünland – Grüngürtel, die Bezeichnung als Glf anstelle von Gl, bestehende Fachmarktzentren müssen nicht mehr mit einer speziellen Signatur im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet werden, etc.

- **Generell werden die Kenntlichmachungen richtig gestellt und ergänzt:**

Kenntlichmachungen wurden mit dem Bauamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf aktualisiert. Dies betrifft in erster Linie die Ausweisung der LKW-Tankstelle im Bereich der B11 und die Streichung der Kenntlichmachung Tankstelle im Bereich der B17, da diese nicht mehr vorhanden ist, und auch keine Tankanlagen (Tiefenbehälter) mehr vorhanden sind.

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

- Punkt 1)** Änderung von Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b), Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 1, Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 3, 4 u. 5, Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 8, 9, 10 u. 11, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, private u. öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse c), Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) u. c), Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 9 u. 10, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, Grünland Parkanlage, private u. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz Fuß- u. Radweg,
- Punkt 2)** Änderung von Grünland – Grüngürtel ohne Zweckbestimmung in private Verkehrsfläche mit dem Zusatz Park&Ride Anlage,
- Punkt 3)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet - Bürogebäude,
- Punkt 4)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bauhof u. Altstoffsammelzentrum,
- Punkt 5)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichte 120 EW/ha in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a) mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“,
- Punkt 6)** Änderung von Grünland – Parkanlage in öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz,
- Punkt 7)** Änderung von Grünland – Sportstätte in Bauland – Sondergebiet – Tennishalle,
- Punkt 8)** Änderung von Bauland – Fachmarktzentrum – 60.000 m² (Bruttogeschossfläche) in Bauland – Betriebsgebiet,
- Punkt 9)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) und

Punkt 10) Änderung von Bauland – Industriegebiet in Bauland – Betriebsgebiet.

b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale neu Darstellung

Es ist beabsichtigt die verschiedenen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Teilbereiche zusammenzuspielen, teilweise abzuändern und digital neu darzustellen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellungen (Planblätter: 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt) Bebauungsplan für die Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung 2009-1 u. digitale Neudarstellung vom 8. 7. 2009 BESCHLUSSEXEMPLAR vom 11. 9. 2009.

Die Verordnung wird entsprechend zusammengeführt, geändert und neu gefasst.

Folgende Bebauungspläne für die Teilbereiche

- „Augasse, Linden- u. Weidenweg“
- „Bründlgasse“
- „Parkstraße“
- „Herzfeldergasse“ und den Teilbereich „Mitterfeldsiedlung / Hauptstraße“
- „Figurteich“
- „Hauptstraße“
- „nördlich der B 11“
- „südlich der AS Mödling“
- „westlich der Badner - Bahn“
- „zwischen der Schillerstraße und der Fabriksgasse“
- „Mühlfeldgasse“,

verlieren durch das gegenständliche Verfahren ihre Rechtsgültigkeit.

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

Alle Änderungen gegenüber dem analogen Flächenwidmungsplan werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

1.) Der analoge Flächenwidmungsplan wird als letzter Rechtsstand übernommen inkl. der mittlerweile erfolgten letzten Änderung 2008-3.

2.) *Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn (Badner – Bahn) und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).*

3.) *Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer und Berücksichtigung des Naturstandes (Übernahme der Gemeindedaten mit Stand 2006).*

4.) *Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.*

5.) *Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.*

6.) *Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.*

7.) *Übernahme der in der DKM vorgegebenen Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.*

8.) *Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.*

9.) *Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen Gl und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Glf bezeichnet.*

Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.

Mit der aufliegenden Änderung 2009-1 des Bebauungsplanes, auf Grundlage dieses digitalen Flächenwidmungsplanes, werden alle mittlerweile verordneten Teilbebauungspläne zusammengeführt, sodass ein Bebauungsplan in eine digitale Neudarstellung auf GIS-Basis entsteht, der mit dem Gemeindesystem kompatibel ist und eine gesamte überarbeitete Verordnung mit entsprechenden Zusatzplänen für spezielle Geltungsbereiche (Grundstücksgrößen, absolute Baufluchtlinien und Anzahl von Stellplätzen) enthält. Nur mit dieser Vorgangsweise kann sichergestellt werden, dass alle Eintragungen des Flächenwidmungsplanes auch mit dem Bebauungsplan übereinstimmen.

Alle Änderungen gegenüber den analogen Teilbebauungspläne werden mit roten Signaturen dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als Auflageexemplar der Änderung 2009-1 und als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf, um die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen zu gewährleisten. Die digitale Neudarstellung des Bebauungsplanes wird nur als Druckexemplar nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf ausgefolgt, da dann alle Änderungen der Änderung 2009-1 bereits eingearbeitet sind und mit diesen GIS-Daten der Grundstein für die Übernahme in die gemdat-Datenstruktur der Gemeinde erfolgt. Diese Datenstruktur wird

gleichzeitig in die Datenstruktur der NÖ-Landesregierung eingespielt. Ab diesem Zeitpunkt werden alle kommenden Änderungen mit einer digitalen Zeitschiene (historische Datenverwaltung) verwaltet.

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

- Punkt 1)** Änderung von Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b), Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 1, Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) – Aufschließungszone 3, 4 u. 5, Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 8, 9, 10 u. 11, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, private u. öffentliche Verkehrsfläche in Bauland – Kerngebiet mit der Wohndichteklasse c), Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b) u. c), Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone 9 u. 10, Bauland – Sondergebiet – Kindergarten, Grünland – Grüngürtel – Emissionsschutz, Grünland Parkanlage, private u. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz Fuß- u. Radweg; Änderung der Straßenfluchtlinien, der Bebauungsbestimmungen, der Straßenbreiten, das Niveau der Verkehrsflächen und die Baublocktrennlinien,
- Punkt 2)** Änderung von Grünland – Grüngürtel ohne Zweckbestimmung in private Verkehrsfläche mit dem Zusatz Park&Ride Anlage,
- Punkt 3)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bürogebäude, Streichung der absoluten Baufluchtlinie, der Kotierungsfestlegungen und Änderung der Bebauungsbestimmungen,
- Punkt 4)** Änderung von Bauland – Betriebsgebiet in Bauland – Sondergebiet – Bauhof u. Altstoffsammelzentrum,
- Punkt 5)** Änderung von Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichte 120 EW/ha in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a) mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“,
- Punkt 6)** Änderung von Grünland – Parkanlage in öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz und
- Punkt 7)** Zusammenspiel der verschiedenen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Teilbereiche.

Das Auflageverfahren gemäß § 22 i.V.m. § 21 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und das Auflageverfahren gemäß § 72 bzw. § 73 i.V.m. § 72 NÖ Bauordnung 1996 wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis 31.08.2009 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes sind 10 Stellungnahmen abgegeben worden (siehe Beilage 1).

Zu den geltend gemachten Einwendungen (siehe Beilage 1) liegt eine Stellungnahme der Ortsplaner vom 15.09.2009 (siehe Beilage 2) vor. Weiters liegt zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes Nr. 2009-1 die Niederschrift über die Begutachtung des

Bebauungsplanes seitens des Amtes der NÖ Landesregierung vom 08.09.2009 (siehe Beilage 3) sowie ein Verkehrstechnischen Gutachten vom 04.11.2009 vom Amt der NÖ. Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abt. BD2, verfasst von Dipl.-Ing. Merbaul (siehe Beilage 4) vor.

Weiters liegt eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der Aura Wohnungseigentumsges. mbH und der Marktgemeinde Wiener Neudorf über die maximale Bebauung zu den Änderungspunkten 1) der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes Nr. 2009-1 (siehe Beilage 5) vor.

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen werden folgende Verordnungen beschlossen:

**zu a) Örtliche Raumordnungsprogramm Änderung 2009-1
und digitale neu Darstellung**

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 22, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezugehörige Plandarstellung (Auflageexemplar) rot umrandeten Grundflächen, die durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die im § 1 angeführte Umwidmung ist in der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Änderung „Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf, Änderung Nr. 2009-1, Plannummer 2 / 12 vom 8. 7. 2009“ verfassten Plandarstellung (rot-schwarz Darstellung) ersichtlich. Das Druckexemplar erfolgt sowohl als rot-schwarz Darstellung und digitale Neudarstellung (Farbexemplar). Die Plandarstellung, welche gemäß § 21, Abs. 11 NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23 mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ - Landesregierung gemäß § 21 NÖ-Raumordnungsgesetz und nach der darauffolgenden Kundmachung gemäß § 21, Abs. 10 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

**zu b) Abänderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen, Zusammenführung der
bisherigen verschiedenen Teilbereiche und digitale neu Darstellung**

VERORDNUNG

§1

Aufgrund der §§ 68 – 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-14, wird der Bebauungsplan für die Marktgemeinde Wiener Neudorf, in Teilbereichen abgeändert, dass für die auf den hiezugehörigen Plandarstellungen (Planblätter: 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2,

23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt) roten Signaturen der Regelung der Bebauung (Auflageexemplar) festgelegt werden.

Die Verordnung wird entsprechend zusammengeführt, geändert und neu gefasst.

Folgende Bebauungspläne für die Teilbereiche

- „Augasse, Linden- u. Weidenweg“
- „Bründlgasse“
- „Parkstraße“
- „Herzfeldergasse“ und den Teilbereich „Mitterfeldsiedlung / Hauptstraße“
- „Figurteich“
- „Hauptstraße“
- „nördlich der B 11“
- „südlich der AS Mödling“
- „westlich der Badner - Bahn“
- „zwischen der Schillerstraße und der Fabriksgasse“
- „Mühlfeldgasse“,

verlieren durch das gegenständliche Verfahren ihre Rechtsgültigkeit.

§ 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 OEG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 am 8. 7. 2009 verfassten und aus dem Planblättern 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt des Bebauungsplanes für die Marktgemeinde Wiener Neudorf mit einen Hinweis auf diese Verordnung versehenen Schwarz-Rot-Darstellung, zu entnehmen.

Das Druckexemplar erfolgt sowohl als rot-schwarz Darstellung und digitale Neudarstellung (Farbexemplar).

§ 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Bauland – Kern- und Wohngebiet mit den festgelegten Wohndichteklassen bzw. mit der Wohndichte bzw. mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten

I.) GRUNDSTÜCKSBEOGENE VORSCHRIFTEN

1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m² zu betragen.

1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)

II.) GEBÄUDEBEOGENE VORSCHRIFTEN

2. Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.

III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten.
- 3.2 Die Zufahrt zu Kleingaragen darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß wenn ein Stellplatz errichtet wird.

IV.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 4.1 Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind.
- 4.2 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland – Betriebsgebiet

V.) GRUNDSTÜCKSBEOGENE VORSCHRIFTEN

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 5.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m² nicht unterschreiten.
- 5.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m² nicht unterschreiten.
- 5.4 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m² nicht unterschreiten.

VI.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 6.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

- 6.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern nicht zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

VII.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

7. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
für das Bauland - Sondergebiet**

VIII.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

8. Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

IX.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

9. Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 70, Abs 5 der NÖ-BO 1996, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

FREIFLÄCHEN

- F1** - Parkähnliche Ausgestaltung,
- durchgehender Erdwall bis zu einer Höhe von 3 m und
- Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von 7 – 8 m.
- F2** der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F3** - Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dabei ist auf die Versickerung von Niederschlagswässern Rücksicht zu nehmen.

§ 4

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

§ 5

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

Die Sitzung wird von 19.09 Uhr bis 19.30 Uhr unterbrochen.

Gf. Gemeinderat Nikolaus Patoschka stellt folgenden Gegenantrag:
„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt den TO 16. Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm und Bebauungsplan den Ausschuss für Verkehr unter Einbeziehung der

Verkehrsplaner zuzuweisen. Wie im Änderungsanlass vom technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann & Aujesky OEG bereits mehrmals festgehalten wurde kann eine Änderung der derzeitigen Widmungsänderungen nur dann durchgeführt werden können, wenn:

„Für die Betriebs- und Wohnflächen im Süden der Marktgemeinde Wiener Neudorf muss ein Generalverkehrskonzept von einem unabhängigen Verkehrsplaner erstellt und vom Gemeinderat der Marktgemeinde beschlossen worden sein. Es muss gewährleistet sein, dass die im Generalkonzept dargelegten Verkehrsmaßnahmen, tatsächlich vorhanden sind und als solche wirksam werden.“

Der Gegenantrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 13; dagegen Fraktion SPÖ) abgelehnt.

Die Fraktionen Umweltforum und ÖVP verlassen die Sitzung.
Da die Beschlussfähigkeit nicht mehr gegeben ist (nur mehr 17 von 33 Gemeinderäten anwesend), schließt Bürgermeister Ing. Wöhrleitner die Sitzung um 19.45 Uhr.

Wöhrleitner Christian eh.

Helga Reinsperger eh.

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführerin

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am 7.12.2009
mehrheitlich (ohne Fraktion Umweltforum) genehmigt - ~~abgeändert~~ - nicht genehmigt

Grundtner eh.

Gredler eh.

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

gf. GR Patoschka verweigert die Unterschrift

.....
Gemeinderat