

PLAN-NR.: 22-05/BBPL-GR/001-N
- alle Mappersteller

STAND: Rechtskraft

Maßstab 1: 1.000

Windhäufigkeitsdiagramm:
Windrichtung in %
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Landes der Luftgüte, Messstelle Moing

Planverfasser:
KnoIconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knoIconsult.at, www.knoIconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum: 28.03.2023

Planstand: März 2022

Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
© BBV 2022

Plankennzeichen: 22-05/BBPL-GR/001-N

Gemeinde Wienerwald Teilbebauungsplan Katastralgemeinde Grub

**NEUERSTELLUNG
Blatt 1**

Blattschnittübersicht (M 1:30.000):

Maßstab 1: 1.000

Windhäufigkeitsdiagramm:
Windrichtung in %
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Landes der Luftgüte, Messstelle Moing

Planverfasser:
KnoIconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knoIconsult.at, www.knoIconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum: 28.03.2023

Planstand: März 2022

Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
© BBV 2022

Plankennzeichen: 22-05/BBPL-GR/001-N

Verordnungs- und Erlassungshinweise

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
Kundmachung vom: Aufgabe von 23.01.2023 bis 06.03.2023	Zahl: Datum:
Rundsigel Bürgermeister	Rundsigel Bürgermeister
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG Datum:
	Rundsigel Bürgermeister
Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates vom _____	
BEURKUNDUNG DURCH DEN PLANVERFASSER	
Rundsigel	Unterschrift
Datum	Zahl
	22-05/BBPL-GR/001-N

Legende Bebauungsplan

Bebauungsbestimmungen

Bebauungsdichte in Prozent bzw. Geschosflächenzahl
Bebauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen, einseitig offen)
höchste zulässige Gebäuhöhe (Bauklassen) in Meter/in Meter über Adria

zu Bebauungsdichte oder Geschosflächenzahl:
Bebauungsdichte "D": siehe Bebauungsvorschriften
Begrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise, -höhe

Fluchlinien

Straßenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite)
Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht (mit Angabe des Bauwerks)
Private Verkehrsflächen

Linien

Ein- und Ausfahrtsverbot an der Straßenfluchtlinie
Anfang und Ende des Ein- und Ausfahrtsverbotes an der Straßenfluchtlinie

Flächige Hinweise

Geltungsbereich Teilbebauungsplan

Geltungsbereich „Nutzungsfahrerangepasste Bebauung“ im Zuge der Antragstellung um eine Bauabwägung bei Vorhaben gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 20/2022 bzw. im Zuge der schriftlichen Anzeige bei Vorhaben gem. § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 20/2022 ist die Angabe von allfälligen Untereinheiten gem. § 19 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 20/2022 hinsichtlich Naturgefahren mit der Baubehörde abzustimmen.

Sonstige Hinweise

Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstücksnummer lt. DKM (Stand: 10/2022)
Hausflächen lt. DKM (Stand: 10/2022)

Legende Flächenwidmungsplan und Kenntlichmachungen

Bauland

- BW Wohngebiete
- BA Agrargebiete
- BS-xxx Sondergebiete - besonderer Zweck

In der Katastralgemeinde Grub ist in allen Bereichen mit der Widmung Bauland Wohngebiete (BW) die Übergangsbestimmung gem. § 52 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 betreffend die zulässige Geschosflächenzahl nicht anzuwenden, da am 22.10.2020 für den in der Plandarstellung definierten Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan Bestand hatte. Die Geschosflächenzahl ist auf 51 beschränkt.

Verkehrsflächen

- Va Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung
- Vp Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

Grünland

- Gf Land- und Forstwirtschaft
- Gha land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
- Gfw Freizeitanlagen
- Geb Erhaltenswertes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste

Für im art. Raumordnungsprogramm (RUP) gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 iGf. geordnete erhaltenwertige Gebäude im Grünland (Geb) gilt gem. § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz NÖ ROG 2014 iGf. bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig berechneten Wohngebäuden für den gemittelten Wohnbedarf des Gebäudesgenümers eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnnutzung auf höchstens 180 m² Bruttogeschosfläche.

Freizeitanlagen

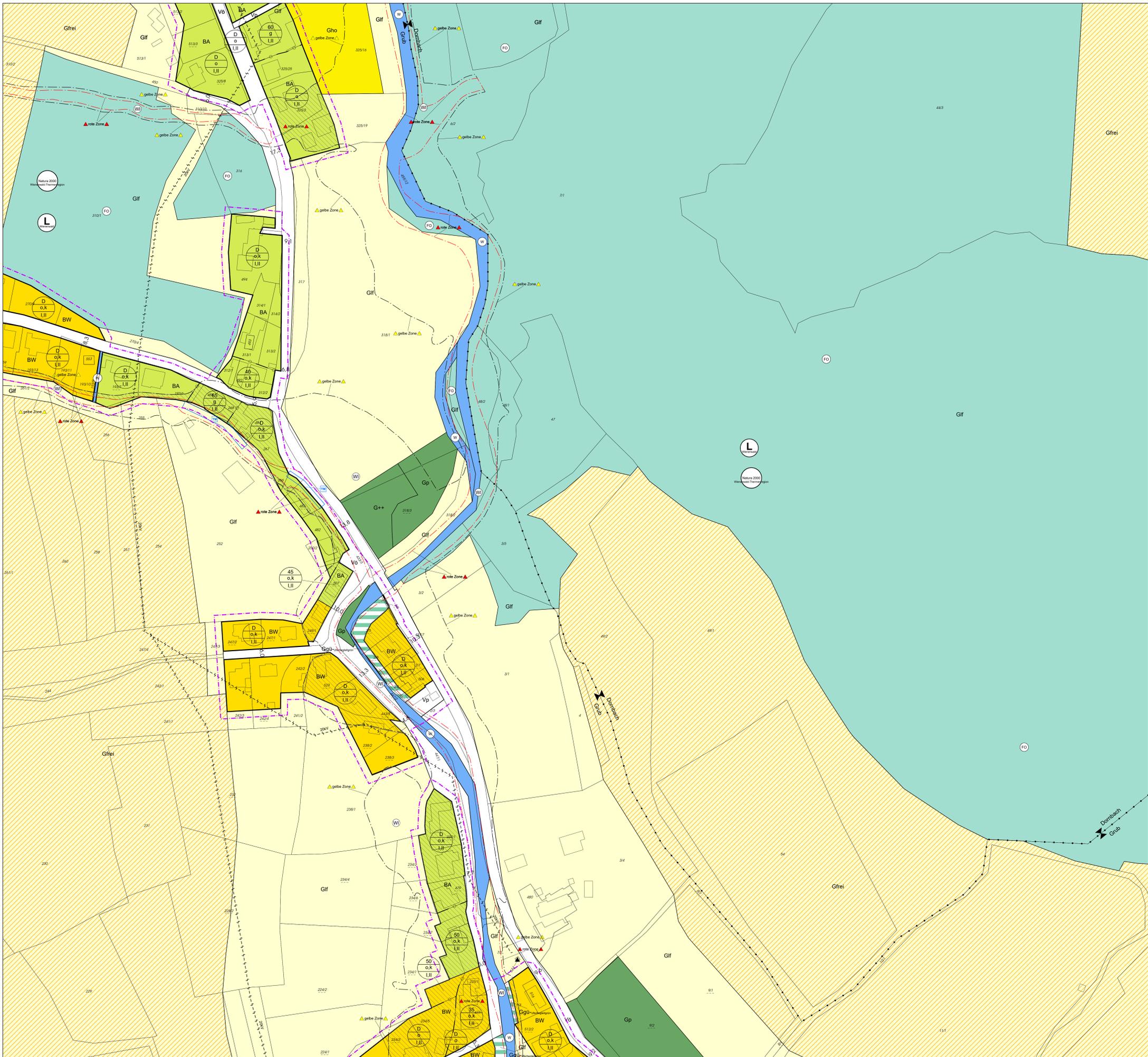
- Gfwi Grünfläche mit Funktionsfestlegung (Streifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
- Gfwi Friedhöfe
- Gfwi Parkanlagen

Kenntlichmachungen

- Wald (auf Gf)
- Wald, auf anderen Widmungsflächen
- Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung
- Öffentliches Gebäude
- Natura 2000 - Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Quellenschutzgebiet
- Gewässer
- Wildbach gelbe Gefahrenzone, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020
- Wildbach rote Gefahrenzone, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020
- blauer Vorbehaltbereich für technische Maßnahmen, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020

Grenzen

- Katastralgemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Katastralgemeinden)
- Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)
- Bezirksgrenze
- Baubandergrenzung



PLAN-NR.: 22-05/BBPL-GR/001-N
-alte Mappersteller

STAND: Rechtskraft

Maßstab 1: 1.000

Windhäufigkeitsdiagramm:
Windrichtung in %
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Landes der Luftgüte, Messstelle Moing

Planverfasser:
Knollconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum: 28.03.2023
Planstand: März 2022
Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
© BBV 2022
Plankennzeichen: 22-05/BBPL-GR/001-N

Gemeinde Wienerwald Teilbebauungsplan Katastralgemeinde Grub

NEUERSTELLUNG Blatt 3

Blattschnittübersicht (M 1:30.000):

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 40 60 Meter

Windhäufigkeitsdiagramm:
Windrichtung in %
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Landes der Luftgüte, Messstelle Moing

Planverfasser:
Knollconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum: 28.03.2023
Planstand: März 2022
Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
© BBV 2022
Plankennzeichen: 22-05/BBPL-GR/001-N

Verordnungs- und Erlassungshinweise

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES		
Kundmachung vom: Auflage von 23.01.2023 bis 06.03.2023	Zahl: Datum:		
Rundsiegel Bürgermeister	Rundsiegel Bürgermeister		
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG		
	Rundsiegel Bürgermeister		
Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates vom _____.			
BEURKUNDUNG DURCH DEN PLANVERFASSER			
Rundsiegel	Unterschrift	Datum	Zahl
			22-05/BBPL-GR/001-N

Legende Bebauungsplan

Bebauungsbestimmungen

Bebauungsdichte in Prozent bzw. Geschosflächenzahl
Bebauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen, einseitig offen)
höchste zulässige Gebäuhöhe (Bauklassen) in Meter/in Meter über Adria)

zu Bebauungsdichte oder Geschosflächenzahl:
Bebauungsdichte "D": siehe Bebauungsvorschriften
Begrenzung von Bauflächen
unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise, -höhe

Fluchtlinien

Straßenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite)
Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht (mit Angabe des Bauwerts)

Linien

Ein- und Ausfahrtsverbot an der Straßenfluchtlinie
Anfang und Ende des Ein- und Ausfahrtsverbotes an der Straßenfluchtlinie

Flächige Hinweise

Geltungsbereich „Naturgefahrenangepasste Bebauung“ im Zuge der Antragstellung um eine Bauabwägung
LGB: Nr. 20/2022 bzw. im Zuge der schriftlichen Anzeige bei Vorhaben gem. § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGB: Nr. 20/2022 ist die Angabe von allfälligen Unterlagen gem. § 19 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGB: Nr. 20/2022 hinsichtlich Naturgefahren mit der Baubehörde abzustimmen.

Sonstige Hinweise

Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstückskategorie lt. DKM (Stand: 10/2022)
Hausflächen lt. DKM (Stand: 10/2022)

Legende Flächenwidmungsplan und Kennlichmachungen

Bauland

BW Wohngebiete
BA Agrargebiete
BS-xxx Sondergebiete - besonderer Zweck

Verkehrflächen

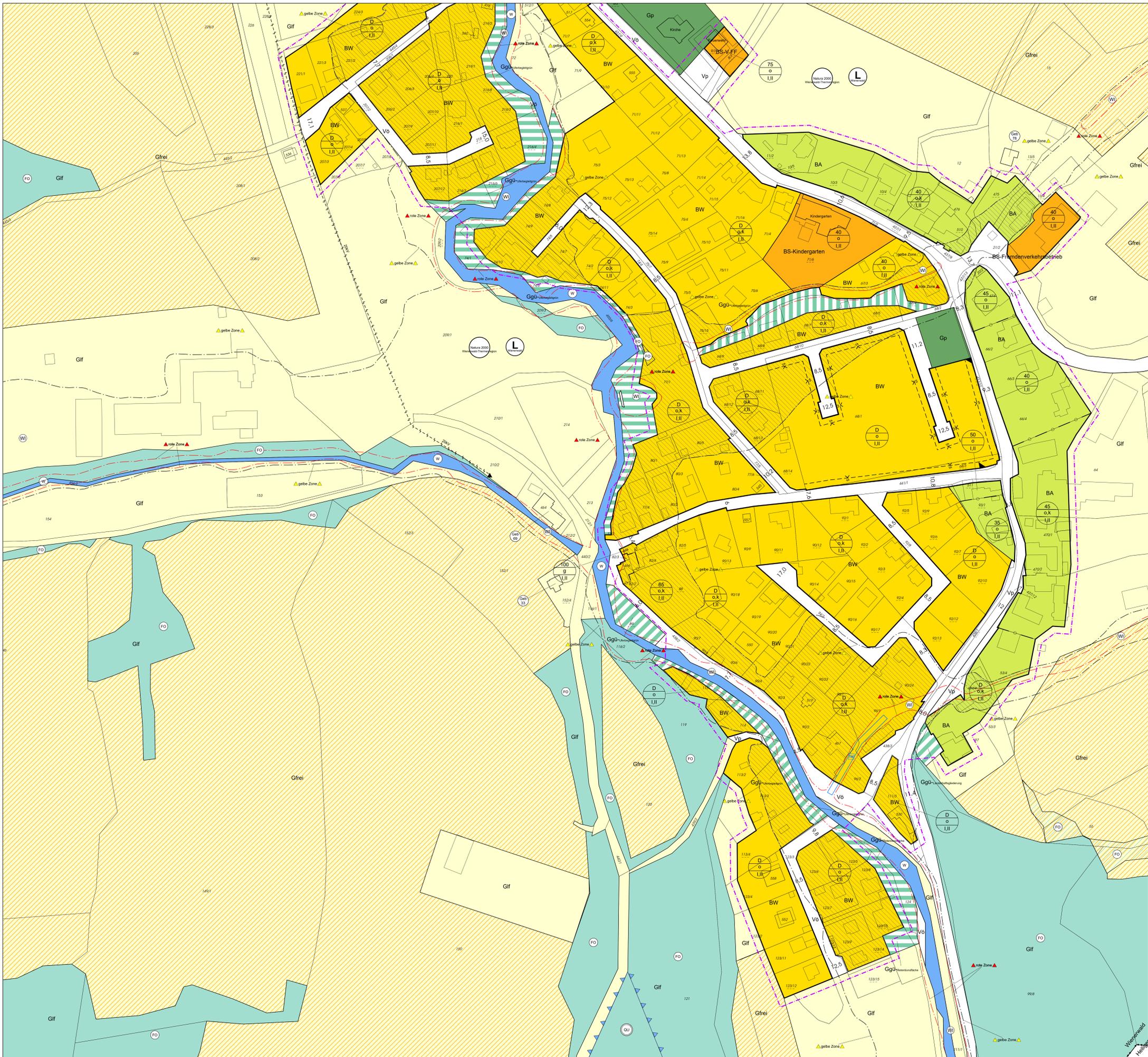
Va Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung
Vp Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

Grünland

Gf Land- und Forstwirtschaft
Gfo land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
Gfu Freizeitanlagen
GgG erhaltenes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste
Für im amt. Raumordnungsprogramm (RUP) gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 iGf: geordnete erhaltenes Gebäude im Grünland (Geb) iGf gem. § 20 Abs. 2 Z 4 vorerster Satz NÖ ROG 2014 iGf: bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig berechneten Wohngebäuden für den familiengeeigneten Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnnutzung auf höchstens 180 m² Bruttogeschosfläche.

Kennlichmachungen

Wald (auf Gf)
Wald auf anderen Widmungsfächen
Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung
Öffentliches Gebäude
Natur 2000 - Gebiet
Landschaftsschutzgebiet
Quellenschutzgebiet
Gewässer
Wildbach gelbe Gefahrenzone Gefahrenzonenplan WL.V - Revision 2020
Wildbach rote Gefahrenzone Gefahrenzonenplan WL.V - Revision 2020
blauer Vorbehaltsbereich für technische Maßnahmen Gefahrenzonenplan WL.V - Revision 2020
Katastralgemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Katastralgemeinden)
Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)
Bezirksgrenze
Baufandungsgrenzung
Grünlinie mit Funktionsfestlegung (Streifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Friedhöfe
Parkanlagen



PLAN-NR.: 22-05/BBP-GR/001-N
alte Mappersteller

STAND: Rechtskraft

Maßstab 1: 1.000

Windhäufigkeitsdiagramm: Windrichtung in %

Planverfasser: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Erstellungsdatum: 28.03.2023

Planstand: März 2022

Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
22-05/BBP-GR/001-N

Plankennzeichen: 22-05/BBP-GR/001-N

Gemeinde Wienerwald Teilbebauungsplan Katastralgemeinde Grub

NEUERSTELLUNG Blatt 4

Blattschnittübersicht (M 1:30.000):

Maßstab 1: 1.000

Windhäufigkeitsdiagramm: Windrichtung in %

Planverfasser: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Erstellungsdatum: 28.03.2023

Planstand: März 2022

Plangrundlage: DKM, Stand: Okt. 2022
22-05/BBP-GR/001-N

Plankennzeichen: 22-05/BBP-GR/001-N

Verordnungs- und Erlassungshinweise

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
Kundmachung vom: Aufgabe von 23.01.2023 bis 06.03.2023	Zahl: Datum:
Rundsiegel Bürgermeister	Rundsiegel Bürgermeister
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG Datum:
	Rundsiegel Bürgermeister
Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates vom _____	
BEURKUNDUNG DURCH DEN PLANVERFASSER	
Rundsiegel	Unterschrift
Datum	Zahl

22-05/BBP-GR/001-N

Legende Bebauungsplan

Bebauungsbestimmungen

Bebauungsdichte in Prozent bzw. Geschosflächenzahl
Bebauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen, einseitig offen)
höchste zulässige Gebäuhöhe (Bauklassen) in Meter/in Meter über Adria)

zu Bebauungsdichte oder Geschosflächenzahl:
Bebauungsdichte "D": siehe Bebauungsvorschriften
Begrenzung von Bauflächen
unterschiedlicher Bebauungsdichte-, -weise, -höhe

Fluchtlinien

Strassenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite)
Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht (mit Angabe des Bauwerks)

Linien

Ein- und Ausfahrtsverbot an der Straßenfluchtlinie
Anfang und Ende des Ein- und Ausfahrtsverbotes an der Straßenfluchtlinie

Flächige Hinweise

Geltungsbereich Teilbebauungsplan

Geltungsbereich „Naturgefahrenangepasste Bebauung“ im Zuge der Antragstellung um eine Bauabwägung bei Vorhaben gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGB, Nr. 20/2022 bzw. im Zuge der schriftlichen Anzeige bei Vorhaben gem. § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGB, Nr. 20/2022 ist die Angabe von allfälligen Unterlagen gem. § 19 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGB, Nr. 20/2022 hinsichtlich Naturgefahren mit der Baubehörde abzustimmen.

Sonstige Hinweise

Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstücksnummer lt. DKM (Stand: 10/2022)
Hausflächen lt. DKM (Stand: 10/2022)

Legende Flächenwidmungsplan und Kennlichmachungen

Bauland

BW Wohngebiete
BA Agrargebiete
BS-xxx Sondergebiete - besonderer Zweck

Verkehrsflächen

Va Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung
Vp Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

Grünland

Gf Land- und Forstwirtschaft
Gfo land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
Gfu Freizeitanlagen
Gge erhaltenes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste
Für im Ort: Raumordnungsprogramm (RUP) gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 iGf; geordnete erhaltenes Gebäude im Grünland (Geb) gem. § 20 Abs. 2 Z 4 vorerster Satz NÖ ROG 2014 iGf; bei nach Ausstattung und Größe gänzlich berechneten Wohnobjekten für den familien-eigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnnutzung auf höchstens 180 m² Bruttogeschosfläche.

Kennlichmachungen

Wald (auf Gf)
Wald, auf anderen Widmungsfächern, mit Angabe der Spannung
Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung
Öffentliches Gebäude
Natur 2000 - Gebiet
Landschaftsschutzgebiet
Quellenschutzgebiet
Gewässer
Wildbach gelbe Gefahrenzone, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020
Wildbach rote Gefahrenzone, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020
blauer Vorbehaltbereich für technische Maßnahmen, Gefahrenzonenplan WLV - Revision 2020
Katastralgemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Katastralgemeinden)
Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)
Bezirksgrenze
Baubandergrenzung

Grüngrüne mit Funktionsfestlegung
(Streifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gfu Freizeitanlagen
Gfo land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
Gge erhaltenes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 30.05.2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 unter Tagesordnungspunkt 04 folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Für die Katastralgemeinde Grub wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 99/2022 ein Teilbebauungsplan erlassen.

§ 2

Die Plandarstellung des Teilbebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker unter der Zahl: 22-05/BBPL-GR/301-N, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT 1: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 3

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf 800 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 4

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Jede Änderung der Höhenlage des Geländes ist, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht anders geregelt, unzulässig.

- (2) Die für die Errichtung von Hauptgebäuden technisch notwendigen Veränderungen des Geländes sind auf das unbedingt für die widmungsgemäße Nutzung notwendige Ausmaß zu beschränken. Die Begründung eines technischen Erfordernisses gilt nicht für Nebengebäude, bauliche Anlagen, Gartengestaltungsmaßnahmen oder sonstige bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

- (3) Die der Schaffung ebener Flächen dienende Veränderungen des Geländes sind auf das unbedingt für die widmungsgemäße Nutzung notwendige Ausmaß zu beschränken, wobei Geländeänderungen um mehr als 1 Meter zum Bezugsniveau jedenfalls unzulässig sind.

§ 5

BAUPLATZNUTZUNG

- (1) Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 1) zu entnehmen.

- (2) Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

Z1: Bauplätze mit einer Fläche < 300 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.

Z2: Bauplätze mit einer Fläche ≥ 300 m² und < 800 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 35% aufweisen.

Z3: Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 800 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1300 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-800) \cdot 0,04 + 280$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

- (3) Für Baulandflächen > 1.300 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche.

- (4) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 6

LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- (1) Für Wohnungen, die eine Nutzfläche > 50 m² aufweisen, sind zwei Stellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (2) Für Wohnungen, die eine Nutzfläche ≤ 50 m² aufweisen, ist je ein Stellplatz auf Eigengrund zu errichten. Je begonnener fünf Wohnungen ist zusätzlich ein Stellplatz auf Eigengrund zu errichten. Die Mindestanzahl der je Wohnung zu errichtenden Stellplätze gemäß dieser Bestimmung ist Anhang 2 zu entnehmen.
- (3) Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen mit einer Fläche von nicht mehr als insgesamt 100 m² dürfen im vorderen Bauwuch errichtet werden.

§ 7

ANORDNUNG UND GESTALTUNG VON NEBENGEBÄUDEN SOWIE ANLAGEN, DEREN VERWENDUNG DER VON GEBÄUDEN GLEICHT

- (1) Nebengebäude wie z.B. Kleingaragen sind im Wohnbauland von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 Meter abzurücken, so dass vor dem Nebengebäude das Abstellen eines Kraftfahrzeuges möglich wird. Diese Bestimmung gilt nur für Bauplätze mit Hauptgebäuden, die eine oder zwei Wohnungen aufweisen. Ausnahmen gelten, wenn die Herstellung oder Veränderung der Nebengebäude und/oder Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.
- (2) Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind bei Vorhandensein von Brandschutzwänden an der Grundgrenze an diese anzubauen (Kuppelung von Nebengebäuden).

§ 8

GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND PARKS

- (1) Die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vor Garagen sind im Wohnbauland für Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) entlang der L130 Hauptstraße und der L2101 Dornbacher Straße im Abstand von 5 Metern gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder mit einem automatisch zu öffnenden Tor (z.B. elektrisch mit Funkbedienung) einzufrieden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.
- (3) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des

Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlich genutzten Grünfläche zu messen.

- (4) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.
- (5) Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen verletzungsgefährdenden Materialien errichtet werden.

§ 9

WERBEANLAGEN

- (1) Im Wohnbauland sind die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 10

ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

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

§ 11

SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Sulz im Wienerwald, am 30.5.2023

Der Bürgermeister:

angeschlagen am: 30.05.2023

abgenommen am: 14.6.2023



Anhang 1

Maximal bebaubare Fläche je Bauplatz bei Festlegung der Dichte „D“ in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Grub“ lt. § 5 Abs. (1) der Bebauungsvorschriften

x.....Fläche des Bauplatzes in m²
y.....maximal bebaubare Fläche in m²

x	y	x	y	x	y	x	y
< 90	siehe §5 Abs. (2) Z 1	460		840		1220	
			161,00		281,60		296,80
90	84,00	470	164,50	850	282,00	1230	297,20
100	85,00	480	168,00	860	282,40	1240	297,60
110	86,00	490	171,50	870	282,80	1250	298,00
120	87,00	500	175,00	880	283,20	1260	298,40
130	88,00	510	178,50	890	283,60	1270	298,80
140	89,00	520	182,00	900	284,00	1280	299,20
150	90,00	530	185,50	910	284,40	1290	299,60
160	91,00	540	189,00	920	284,80	1300	300,00
170	92,00	550		930		> 1300	siehe § 5 Abs. (3)
			192,50		285,20		
180	93,00	560	196,00	940	285,60		
190	94,00	570	199,50	950	286,00		
200	95,00	580	203,00	960	286,40		
210	96,00	590	206,50	970	286,80		
220	97,00	600	210,00	980	287,20		
230	98,00	610	213,50	990	287,60		
240	99,00	620	217,00	1000	288,00		
250	100,00	630	220,50	1010	288,40		
260	101,00	640	224,00	1020	288,80		
270	102,00	650	227,50	1030	289,20		
280	103,00	660	231,00	1040	289,60		
290	104,00	670	234,50	1050	290,00		
300	105,00	680	238,00	1060	290,40		
310	108,50	690	241,50	1070	290,80		
320	112,00	700	245,00	1080	291,20		
330	115,50	710	248,50	1090	291,60		
340	119,00	720	252,00	1100	292,00		
350	122,50	730	255,50	1110	292,40		
360	126,00	740	259,00	1120	292,80		
370	129,50	750	262,50	1130	293,20		
380	133,00	760	266,00	1140	293,60		
390	136,50	770	269,50	1150	294,00		
400	140,00	780	273,00	1160	294,40		
410	143,50	790	276,50	1170	294,80		
420	147,00	800	280,00	1180	295,20		
430	150,50	810	280,40	1190	295,60		
440	154,00	820	280,80	1200	296,00		
450	157,50	830	281,20	1210	296,40		

Anhang 2

Mindestanzahl an Stellplätzen für Wohnungen mit einer Nutzfläche von ≤ 50 m² gemäß § 6 Abs. (2) der Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Grub“

Anzahl Wohnungen	Anzahl Stellplätze
1	2
2	3
3	4
4	5
5	6
6	8
7	9
8	10
9	11
10	12
11	14
12	15
13	16
14	17
15	18
16	20
17	21
18	22
19	23
20	24