

Amtliche Mitteilung



# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Liebe Deutsch-Wagramerinnen und Deutsch-Wagramer!**

Die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram plant eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Hiermit gibt die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram daher bekannt, dass folgende Unterlagen zur **öffentlichen Einsicht** am Stadtamt Deutsch-Wagram aufgelegt werden:

- ✓ Änderung des Flächenwidmungsplanes
- ✓ Änderung des Bebauungsplanes

Die Unterlagen können in der Zeit vom

**18. August 2014 bis 29. September 2014**

während der Parteienverkehrszeiten (Montag bis Freitag 8-12 Uhr und Mittwoch zusätzlich 16-18 Uhr) am Stadtamt Deutsch-Wagram im Bauamt (Erdgeschoss, Zimmer E4) eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Friedrich Quirgst

Bürgermeister

**Impressum:**

KG Deutsch-Wagram und KG Helmahof

### **3 Ausweisung von Bauland Wohngebiet bis maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück**

#### Ausgangssituation

Das Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram erstreckt sich sowohl südlich als auch nördlich der Nordbahntrasse. Südlich der Nordbahntrasse befinden sich das Stadtzentrum und der geschlossen bebaute Ortskern. Nördlich der Nordbahntrasse liegen Bereiche die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Lediglich im Norden des Gemeindegebietes, östlich der Bockfließerstraße, sind mehrgeschossige Wohnbauten situiert.

In den letzten Jahren wurden innerhalb der Einfamilienhausgebiete immer wieder Reihenhäuser errichtet, die von den Anrainern nicht immer akzeptiert wurden. In den letzten Monaten ist es erneut zu Anrainerbeschwerden gekommen, da Reihenhäuser in der bestehenden lockeren Einfamilienhausstruktur errichtet werden sollen. Die Anrainer fühlen sich durch die dichte Baustruktur und die Tatsache, dass die Reihenhäuser innerhalb des beruhigten Gartenbereiches errichtet werden in ihrer Ruhe gestört.

Es wurde daher überlegt, entsprechende Änderungen im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan vorzunehmen.

Einerseits wurde überlegt, innerhalb der Baublöcke eine hintere Baufluchtlinie festzulegen. Aufgrund der gemischten Struktur ist dies jedoch nicht möglich.

Es sollen daher Flächen ausgewiesen werden in denen lediglich drei Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden dürfen.

Diese Festlegung soll in jenen Bereichen erfolgen bei der die Einfamilienhausstruktur vorhanden ist und entsprechende Festlegungen auch im Bebauungsplan getroffen wurden: Für die Einfamilienhausstruktur sind eine niedrige Bauweise und die offene oder gekuppelte Bauweise innerhalb des Bauland Wohngebietes charakteristisch.

Es wurde daher ein Plan („Flächen mit Einfamilienhausstruktur“) erstellt, in dem alle jene Flächen dargestellt sind, die als Bauland Wohngebiet ausgewiesen sind und für die im Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise sowie die Bauklasse I, die Bauklasse II oder die Bauklassen I oder II bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 6,5m festgelegt ist.

In diesem Plan ist ersichtlich dass der überwiegende Siedlungsbereich nördlich der Nordbahntrasse diesen Kriterien entspricht. Ausgenommen davon sind jene Baublöcke die an die Bockfließerstraße angrenzen und für die die geschlossene Bauweise festgelegt wurde. Auch im Bereich mehrerer Baublöcke nördlich und südlich der Arbeitergasse wurde aufgrund der geringen Parzellenbreite im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan sollen jetzt für all jene Bereiche, für die die oberen Festlegungen gelten die Einschränkung von drei Wohneinheiten pro Grundstück im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.

Ausgenommen sollen Flächen werden auf die die folgenden Kriterien zutreffen:

- a. auf denen öffentliche Gebäude errichtet wurden
- b. für die der Flächenwidmungsplan eine Einwohnerdichte von 250 Einwohner pro Hektar vorsieht
- c. Randbereiche südlich der Nordbahntrasse

ad a) Im Bereich des Hanuschplatzes befinden sich drei Kindergärten, im Bereich des Lindenhofes befindet sich ein Kindergarten. In diesen Bereichen wird keine Einschränkung auf drei Wohneinheiten vorgenommen.

ad b) Grundsätzlich ist im Flächenwidmungsplan eine Wohndichte von 30 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Südlich der Eduard Bauernfeldgasse - im Bereich des Lindenhofes - weist der Flächenwidmungsplan eine Einwohnerdichte von 250 Einwohner pro Hektar aus. In diesem Bereich wird auch keine Einschränkung auf drei Wohneinheiten vorgenommen.

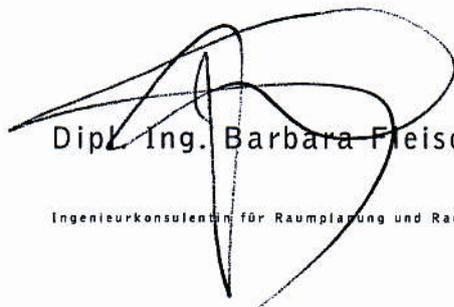
ad c) Südlich der Nordbahntrasse ist generell die Verdichtung der Wohnbebauung geplant, weshalb bei einer der letzten Änderungen des Bebauungsplanes im überwiegenden Bereich die geschlossene Bauweise festgelegt worden ist. Zahlreiche Flächen, die die genannten Kriterien erfüllen, liegen verstreut und kleinteilig im Siedlungskörper. Die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz soll für großflächige Bereiche festgelegt werden - hierbei handelt es sich um das locker bebaute Einfamilienhausgebiet im Bereich des Hagerfeldes. Dieser Ortsbereich ist ähnlich strukturiert wie der überwiegende Siedlungsbereich nördlich der Nordbahntrasse und umfasst 16 Baublöcke. In diesem Gebiet soll daher die Anzahl der Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt werden.

Im Zuge der Festlegung von drei Wohneinheiten pro Grundstück soll für diese Flächen auch die Bauplatzgröße geregelt werden. Derzeit sehen die Bauvorschriften bei der offenen und gekuppelten Bauweise eine Mindestbauplatzgröße von 500 m<sup>2</sup> und bei der geschlossenen Bauweise sowie im Bauland Kerngebiet eine Mindestbauplatzgröße von 300 m<sup>2</sup> vor.

Für jene Flächen für die Bauland Wohngebiet mit der maximalen Anzahl von drei Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt wird soll auch die

Mindestbauplatzgröße geregelt werden: Bei der Errichtung von drei Wohneinheiten muss der Bauplatz ein Mindestausmaß von 600m<sup>2</sup> aufweisen. Die Bebauungsvorschriften werden dahingehend ergänzt.

Stillfried, im Juli 2014



Dipl. Ing. Barbara Fleischmann  
Ingenieurkonsultentin für Raumplanung und Raumordnung