Marktgemeinde Hernstein

Erlass Teilbebauungsplan

Aigen

GZ. 41.720-24/05

AUFLAGE

Mai 2025

Impressum

Planverfasser:
RaumRadar ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Auftraggeberin:
Marktgemeinde Hernstein
Berndorfer Straße 6
2561 Hernstein

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hernstein beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen

Auf Grund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Aigen in der Marktgemeinde Hernstein (KG Hernstein) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 41.720-24/05 vom Mai 2025) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen, neu erlassen.
Die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hernstein während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 2 Bebauungsvorschriften Teilbebauungsplan Aigen

Abschnitt I Allgemeiner Teil

Absatz 1 Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze

1a) Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt: (Bei Fahnengrundstücken gilt grundsätzlich das Mindestmaß ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne)

innerhalb der Widmung Bauland-Agrargebiet (BA): 1.000 m^2
innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW): 500 m^2

1b) Bei Eckparzellen sind die gemäß 1a) definierten Mindestgrößen um 100 m^2 zu erhöhen.

1c) Bereits vor Erlassung des Bebauungsplanes zum Bauplatz erklärte Grundstücke oder die Änderung von Grundstücksgrenzen, die der Vereinigung von Punktparzellen mit angrenzenden oder umliegenden Flächen dienen, sind von den im Absatz 1 definierten Mindestmaßen nicht betroffen. Werden untergeordnete Änderungen der Grundstücksgrenzen an bestehenden Bauplätzen vorgenommen, so ist dies zulässig, wenn die Bauplatzgröße maximal um 10 % zur ursprünglichen Bauplatzgröße verringert wird.

2) Die geregelten Mindestgrößen der Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind auch bei Grundstücksneuaufteilung von Fahnenparzellen einzuhalten. Die Zufahrt zum Grundstück (Fahne) zählt nicht zur Bauplatzgröße.

3) Die Baubehörde kann bei der Teilung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im bestehenden, bebauten Ortsbereich eine Unterschreitung der in Punkt 1a-c aufscheinenden Mindestwerte zulassen, wenn sie den umgebenden Bebauungsstrukturen entsprechen und wenn den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprochen wird.

4) Die Mindestbreite von Bauplätzen hat in der

offenen und einseitig offenen Bebauungsweise zumindest 15 m
gekuppelten Bebauungsweise zumindest 12 m

zu betragen.

5) Maximale Bauplatzgröße
Innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) wird für neu zum Bauplatz erklärte Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, eine maximale Bauplatzgröße von 1.500 m^2 festgelegt. Bei Fahnengrundstücken gilt die Maximalgröße ohne Flächenanteil der für die Zufahrt erforderlichen Fahne.
Wird innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) ein bereits der Widmung gemäß bebauter Bauplatz im Rahmen einer Änderung von Grundstücksgrenzen verändert, gilt als maximale Bauplatzgröße 1.700 m^2.

Absatz 2 Bebauungsdichte
Für die Bereiche mit festgelegten Bebauungsdichten von 20/40 gilt:

20% gilt für Grundstücke im Bauland größer gleich 1.500 m^2
40 % gilt für Grundstücke im Bauland kleiner gleich 700 m^2

Für Grundstücke zwischen 1.500 und 700 m^2 wird die Bebauungsdichte in 100-m^2-Intervallen definiert. Die Berechnung der Bebauungsdichte bei Bauplatzgröße abweichend einer definierten Bauplatzgrößenklassen erfolgt proportional zur Bauplatzfläche. Es gelten folgende Bebauungsdichten:

Bebaubare Fläche	Bebauungsdichte BBPL	Bauplatzgröße	Schwellenwerte
200	40 %	500	Mindestbauplatzgröße
240	40 %	600	
280	40 %	700	
282	35,25 %	800	
284	31,5,8 %	900	

286	28,6 %	1000	
288	26,2 %	1100	
290	24,2 %	1200	
293	22,6 %	1300	
296	21,1 %	1400	
300	20 %	1500	Maximalbauplatzgröße
320	20 %	1600	
340	20 %	1700	

Absatz 3 Gebäudehöhe und Harmonische Gestaltung der Gebäude

1) Geschoße über die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nur innerhalb einer Dachhaut mit ortstypischer Dachneigung zulässig.

2) Gebäudehöhe mit Zusatz ^: Für die mit Zusatz ^ festgelegte Höhe gilt:
Die angegebene Gebäudehöhe definiert die höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 53 NÖ Bauordnung idgF. Kein Punkt des Gebäudes darf mehr als 1,5 m über der angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung idgF.

3) Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind im seitlichen und hinteren Bauwich Nebengebäude zulässig.

4) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 so zu gestalten, dass sie dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Absatz 4 KFZ-Abstellanlagen

1) Bei Errichtung eines Wohngebäudes (Neubau) sind pro Wohneinheit zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.

2) Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche.

3) Für jede 5. Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten (bei 5 Wohneinheiten sind 11 Stellplätze, bei 10 Wohneinheiten 22 Stellplätze erforderlich usw.).

4) Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück gilt:

a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je 5 Stellplätze ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer, klimawandelresistenter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.

Absatz 5 Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen

1) Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen ist im gesamten Bauland beim Neubau eines Gebäudes auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.

2) Bei Neubauten sind mindestens 25% des Baugrundstückes als versickerungsfähige Fläche auszuführen.

3) Bei Zu- und Umbauten, bei der im Bestand zumindest 25% des Baugrundstücks als versickerungsfähige Fläche vorliegen, sind zumindest 25% als versickerungsfähige Fläche zu bewahren.

4) Liegt der Anteil der versickerungsfähigen Flächen bei bebauten Grundstücken unter 25%, darf bei Zu- und Umbauten der bestehende Anteil nicht weiter reduziert werden.
In begründeten Ausnahmefällen darf auf bereits bebauten Grundstücken der Mindestanteil der versickerungsfähigen Flächen von 25% unterschritten werden, wenn dies durch Herstellung einer Dachbegrünung im mindestens gleichen Ausmaß kompensiert wird.

Absatz 6 Freiflächen

In den als Freifläche festgelegten Bereichen sind Geländeveränderungen hintanzuhalten. Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

§ 3 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Inkrafttreten

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Anlass 1
1. Grundlagenforschung 4
1.1. Ausgangslage/Planungsgebiet/Umgebungssituation 4
1.2. Grundlagen 6
1.2.1. Versickerung von Niederschlagswässern 6
1.2.2. Grundstücksgrößen 6
1.2.3. Bebauungsdichte 6
1.2.4. Bebauungshöhe 7
1.2.5. Anordnung der Gebäude (Bebauungsweise 8
1.2.6. Dachform 9
1.2.7. Energieanlagen auf Dächern 10
1.2.8. Landschaftsbild 11
1.2.9. Ortsbild 12
1.3. Zugeordnete Funktionen aus Leitbild mit hoher Relevanz auf Bebauungsplanung 16
2. Geplante Festlegungen 17
2.1. Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 18
2.2. Inhaltliche Bestimmungen des Bebauungsplans 18
2.2.1. Festlegung der Straßenbreite bzw. Straßenfluchtlinie 19
2.2.2. Festlegen von Baufluchtlinien, Regelung des Bauwichs 20
2.2.3. Freiflächen 21
2.2.4. Bebauungshöhe 22
2.2.5. Bebauungsweise 24
2.2.6. Bebauungsdichte 25
2.2.7. Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze 26
2.2.8. Ein- und Ausfahrtsverbot 28
2.2.9. Gebäudehöhe und Harmonische Gestaltung der Gebäude 28
2.2.10. KFZ-Abstellanlagen 28
2.2.11. Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen 29

Anhang i

Anlass

Der gegenständliche Geltungsbereich betrifft den gesamten Ortsteil Aigen in der KG Hernstein, der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen Ost (GZ: 41.720-24/01 vom Dezember 2024) wird miteinbezogen. Zweck der Erlassung dieses Teilbebauungsplanes ist die Festlegung von Bebauungsregelungen und Bebauungsvorschriften für den gesamten Ortsteil Aigen. Finales Ziel ist die Regelung der Bebauung mithilfe eines Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hernstein zur Festlegung von Bebauungshöhen, Bebauungsdichten, Mindestgröße von Bauplätzen, ggf. Ausfahrtsverbote, Festlegungen zu Stellplätzen und Bebauungsvorschriften (vor allem in Hinblick auf den Klimawandel), weshalb zur Sicherung der Erreichbarkeit der Planungsziele im November 2022 eine Bausperre erlassen wurde, die vor deren Ablauf um ein Jahr verlängert wurde. Dadurch sollten Bauverfahren, die das Erreichen der Planungsziele gefährden, hintangehalten werden.
Zeitlich parallel wurde der Planungsprozess zur Ausarbeitung eines Leitbildes für die bauliche und soziale Entwicklung der Marktgemeinde begonnen. Teilweise wurden dazu gemeinsame Austauschrunden, Arbeitssitzungen und Workshops mit repräsentativen Bevölkerungsgruppen veranstaltet. Zur Erarbeitung dieser beiden Planungen fanden im Jahr 2023 mehrere, die Ortsbevölkerung miteinbeziehende Veranstaltungen statt, zu denen neben repräsentativen Vertretern unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, der örtlichen Vereine und der Ortsfeuerwehren auch politische Vertreter der Marktgemeinde sowie der Gemeindeverwaltung mit den Planern der beauftragten Planungsbüros beitrugen.
Der parallel geführte Planungsprozess dient dazu, die dabei ausgearbeiteten Entwicklungsziele in beiden Planungen bestmöglich zu berücksichtigen und entsprechend den dafür vorhandenen Planungsinstrumente umsetzen. Unter Einbeziehung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung erarbeiteten Entwicklungsziele resultieren aus diesem Planungsprozess die Ergebnisse des Leitbildes für die bauliche und soziale Entwicklung der Marktgemeinde sowie die definierten städtebaulichen und siedlungsrelevanten Entwicklungsziele, deren Umsetzung im Bebauungsplan mithilfe der Anwendung der entsprechenden Planungsinstrumente angepasst an die Siedlungsstrukturen der jeweiligen Ortschaften erfolgen soll.

Als Ziel des am 21. März 2024 vom Gemeinderat der Marktgemeinde Hernstein beschlossenen Leitbildes „Strategie Zukunft Hernstein“ (erstellt von Modul 5 im März 2024)[1] lautet: *Entwicklungsstrategie mit Fokus auf die gesamte Gemeinde und einen neu zu erstellenden Bebauungsplan“.*
Das Leitbild versteht sich als inhaltliches Fundament für den Bebauungsplan.[2]
Im Leitbild wurden Antworten erarbeitet auf Strategischer Fragen wie:

[1] Zitate aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ in kursiver Schrift
[2] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 6

- ⇒ *Was wollen wir in unserem Ortsteil haben, wenn es um Versorgung, Bildung, Handel, Erholung, Kultur usw. geht?*
- ⇒ *Für wen wollen wir unsere Ortsteile zukunftsfit gestalten, wie wollen/sollen die Menschen künftig dort leben und was wollen wir vermeiden?*
- ⇒ *Wo haben wir Platz, Flächen, Gebäude dafür?*
- ⇒ *Wie will sich Hernstein insgesamt entwickeln und positionieren?*
- ⇒ *Was ergeben die Ortsteile miteinander und wie sieht die zukünftige Gesamtentwicklung von Hernstein aus?*
- ⇒ *Welche Potentialflächen /Leerstände gibt es, für die es Entwicklungsideen gibt und was braucht es zur Umsetzung?*
- ⇒ *Wo gibt es Potentialbereiche/Teilräume, die für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung von Hernstein so wichtig sind, dass für sie besonders spezifische Festlegungen im Bebauungsplan gelten sollen?*

Die im Leitbild erarbeiteten Entwicklungsziele sind im Örtlichen Raumordnungsprogramm und in den für jeden Ortsteil auszuarbeitenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Ausarbeitung eines Bebauungsplans und Einbindung der betroffenen Bevölkerung dabei ist Bestandteil des Leitbildes.

Als für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes wesentliche Entwicklungsziele sind zu nennen:[3]

Entwicklung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten, *wie es unser Ort baulich und unsere Dorfgemeinschaft auf der sozialen Ebene verträgt*

- *Wachstum mit Maß und Ziel, das sich an der Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte orientiert*
- Schaffung von Wohn- und Lebensraum für 180 Menschen bis zum Jahr 2050, *um es den heute jungen Menschen in Hernstein zu ermöglichen, in der Marktgemeinde zu bleiben und um genügend neue Wohnmöglichkeiten für Menschen, die von außerhalb zuziehen wollen*
- *Dorf bleiben. Die bauliche und soziale Entwicklung soll die Ortschaften nicht überformen, sondern in eine nachhaltige Zukunft begleiten. Dazu sollen geeignete Wohnformen einen Beitrag leisten;*
  neue Wohnungen sollen in den größeren Ortschaften entstehen, wo es heute auch schon Wohnungsbau gibt.
- *Wohnhäuser mit einer und zwei Wohneinheiten sollen auch künftig das Ortsbild prägen, allerdings mit einer Deckelung was Gebäudehöhen und Wohneinheiten betrifft. So können auch Wohngebäude im Bestand weiterentwickelt und neuen Bedürfnissen angepasst werden, ohne dass eine ungezügelte Nachverdichtung erfolgt.*

[3] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 11

- *Die Entwicklung soll nicht nur in den Neubaugebieten stattfinden, sondern auch innerhalb der bestehenden Siedlungen. (zahlreiche leerstehende Gebäude)*

Im Kapitel 6 Fokus Ortschaften[4] werden für die sieben Ortschaften die zusammengefassten Ergebnisse der für den jeweiligen Ortsteil abgestimmten Entwicklungen aufgelistet. Demnach werden für den Ortsteil Aigen die folgenden Funktionen zugeordnet:

⇒ ***Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)***[5]
⇒ ***Schwerpunkt Gewerbe***
⇒ ***Schwerpunkt Landwirtschaft***
⇒ *Standorte für Dienstleistungen*
⇒ *Gastronomie Wirtshaus*
⇒ *Raum für Vereine*
⇒ *Kunst und Kultur und Dorfkultur*
⇒ *Handwerk/Kleinproduktion/Werkstätten*
⇒ *Sport und Freizeit*

Ist durch zielorientiertes Anwenden von Planungsinstrumenten die Umsetzung im Bebauungsplan möglich, so wurde dies durch konkrete Verortung in der Plandarstellung oder/und das Anwenden von textlichen Bestimmungen in den Bebauungsvorschriften vorgesehen.
Im gegenständlichen Verfahren werden die im § 30 NÖ ROG 2014 idgF definierten Inhalte des Bebauungsplanes angewandt, die zur Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungen für den Ortsteil Aigen geeignet sind. Die zur Erlassung eines Bebauungsplanes relevanten Grundlagen wurden für die gesamte Marktgemeinde Hernstein im Mai 2023 erhoben, dargestellt und analysiert sowie der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

Für den gesamten Ortsteil Aigen wurden die Planungen und deren Umsetzung in der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zwischenzeitlich umgesetzt und finalisiert. Dieses Planungsergebnis soll als Teilbebauungsplan Aigen erlassen werden, da nach Erlangung der Rechtskraft des (Teil-) Bebauungsplanes für den jeweiligen Geltungsbereich die Bausperre aufgehoben werden kann. Der bereits rechtswirksame Teilbebauungsplan Aigen Ost wird dem gegenständlichen Geltungsbereich Teilbebauungsplan Aigen integriert.

[4] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 14
[5] die für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes besonders relevanten Funktionen in fetter Schrift

1. Grundlagenforschung

1.1. Ausgangslage/Planungsgebiet/Umgebungssituation

Das Planungsgebiet umfasst das im Ortsteil Aigen gewidmete Bauland samt den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen Ost wurde in den vorliegenden Teilbebauungsplan Aigen miteinbezogen. Die darin bereits festgelegten Bebauungsregelungen werden beibehalten. Nach Erlangung der Rechtskraft des gegenständlichen Teilbebauungsplanes (Geltungsbereich Aigen) gelten für den gesamten Ortsteil Aigen einheitlich die zu GZ 41.720-24/05 definierten Bebauungsvorschriften.

Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung, dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele, des Ortsbildes und Landschaftsbildes sollen Regeln für die Bebauung mithilfe des ausgearbeiteten Bebauungsplanes festgelegt werden.
Vorweg wurde für das gesamte Planungsgebiet und die dieses beeinflussenden Bereiche eine ausführliche Grundlagenforschung durchgeführt. Schwerpunkte bildeten die Erhebung von Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, der Bebauungsweise des Bestandes, die Anordnung der Gebäude, die Dachformen sowie das Vorhandensein von Energieanlagen auf Dächern. Durchgeführt wurden Erhebungsarbeiten im Planungsraum selbst, sowie eine GIS-basierte Analyse des Planungsraumes (Auswertung von Orthofotos, digitaler Katastralmappe, digitales Gelände- und Oberflächenmodell). Die kartographische Aufarbeitung der zusammengetragenen Informationen befindet sich im Anhang des Erläuterungsberichts (siehe Grundlagenpläne im Anhang).
Der Ortsteil Aigen wird über die Hernsteiner Straße bzw. Lindabrunner Straße (L4024) sowie die Hartstraße (L4025) an das regionale Straßennetz angebunden.

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Wohnbauland der Kategorien Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Wohngebiet (BW), zur Umsetzung von Freigabebedingungen teilweise als Aufschließungszonen, samt öffentlichen Verkehrsflächen gewidmet. Für das im Nordwesten des Ortsteiles Aigen gewidmete Bauland-Sondergebiet (BS)-Fasanerie gibt es Bestrebungen, die Widmungsfestlegung zu ändern, es wird derzeit nicht vom Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes erfasst.

Bauland-Agrargebiet (BA) sind die im Westen beidseitig der Hernsteiner Straße gewidmeten Baulandflächen, der Abschnitt westlich der Hartstraße sowie der im Norden der Ortschaft beidseitig der als Hinteraigen benannten Gemeindestraße angrenzende Siedlungsabschnitt.
Die weiteren Baulandflächen sind Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 1 (BW-A1) gewidmete Fläche ist innerörtlich, nördlich der Lindabrunner Straße situiert.

Der Ortsteil Aigen wird in allen Richtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die überwiegend frei von Bebauung sind. Nördlich des durch die Hernsteiner Straße erschlossenen Bauland-Agrargebietes (BA) sowie nördlich der östlichen Ortseinfahrt sind im Nahbereich zum Ort im Grünland erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) vorhanden.
Das Planungsgebiet ist wie das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hernstein von der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein“ überlagert.

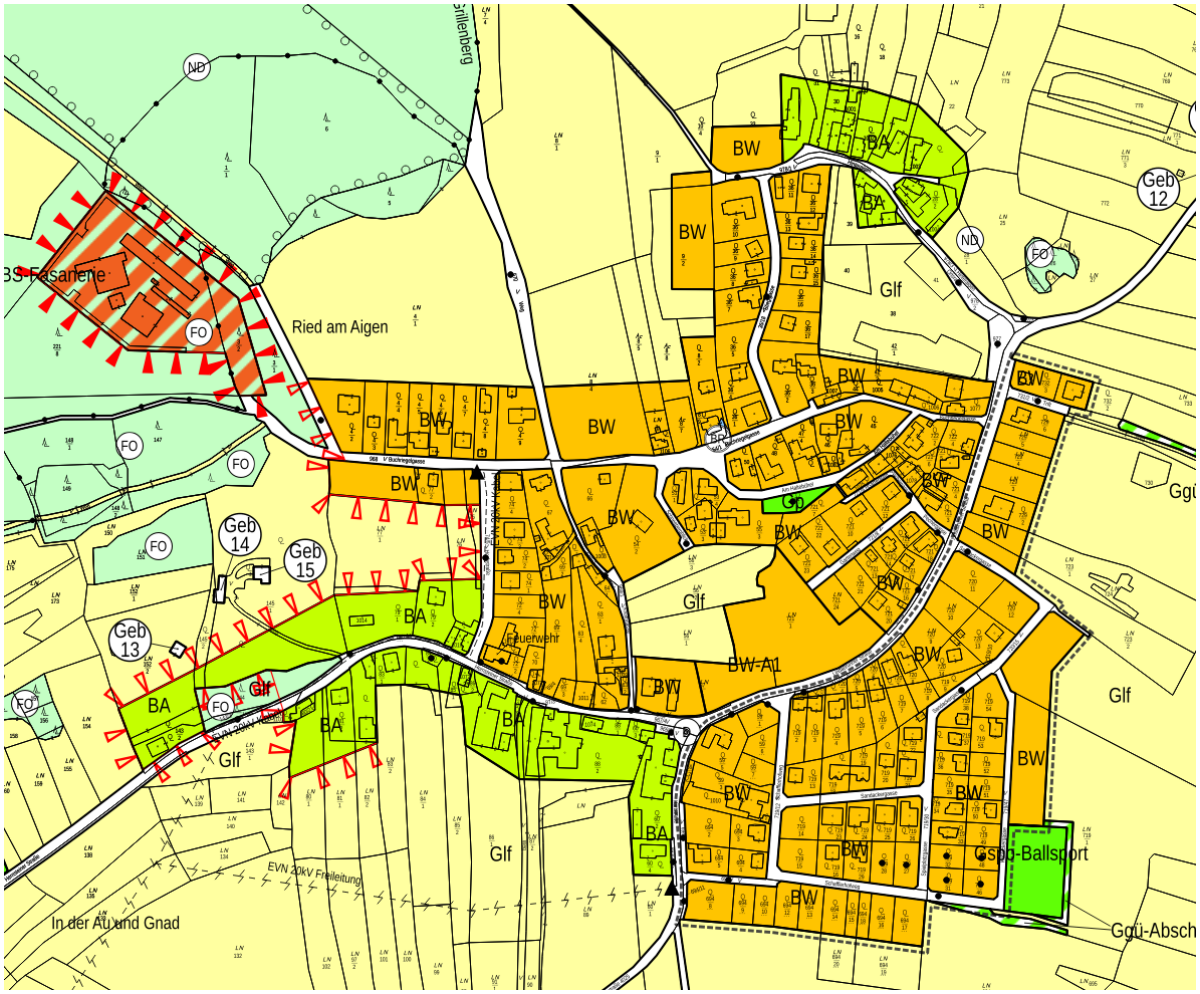

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Ortsteil Aigen Stand Oktober 2024; eigene Darstellung, maßstablos

1.2. Grundlagen

1.2.1. Versickerung von Niederschlagswässern

Im Planungsgebiet ist in den Erschließungsstraßen ein nicht flächendeckender Regenwasserkanal vorhanden, dieser dient vordergründig der Ableitung der Oberflächenwässer im öffentlichen Straßenraum. Die Ableitung der Oberflächenwässer der Baugrundstücke erfolgt vorzugsweise über Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund. Bei Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund werden die Niederschlagswässer dem Grundwasserkörper zugeführt, was zu bevorzugen ist.

1.2.2. Grundstücksgrößen

Die im Planungsbereich vorhandenen Grundstücksgrößen selbst sind stark variierend. Innerhalb der Baulandkategorie Agrargebiet (BA) belaufen sich die Grundstücksanteile auf zwischen rd. 365- 4.375 m^2. Im Bauland-Wohngebiet (BW) variieren die Grundstücksgrößen zwischen rd. 280 – 5.000 m^2.

1.2.3. Bebauungsdichte

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bebauungsdichten sind gemäß der stark variierenden Grundstücksgrößen und den unterschiedlichen Bebauungstypen als heterogen zu bezeichnen. Im Bauland-Agrargebiet (BA) wurden Bebauungsdichten zwischen 9 und 50 %, im Bauland-Wohngebiet (BW) zwischen 4 und 54 % ermittelt.
Die Bebauungsdichte informiert über den prozentuellen Anteil der Hausflächen auf einem Bauplatz. Die erfolgte Berechnung wurde mittels der der Grundlagenforschung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden DKM 2022 verzeichneten Hausflächen ermittelt. Gebäude, die in der zugrunde liegenden DKM 2022 (noch) nicht aufscheinen, wurden in der Berechnung nicht erfasst, wurden durch ein gesetztes Symbol teilweise jedoch in anderen Grundlagenerhebungen dargestellt.

Abbildung 2: Bebauungsdichte im Planungsgebiet, eigene Darstellung, maßstabslos, Angabe in Prozent

1.2.4. Bebauungshöhe

Im Rahmen der Grundlagenforschung (Stand: Mai 2023) wurde die Gebäudehöhe vor Ort erhoben, die Schätzwerte wurden differenziert klassifiziert. Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen wurden Gebäudehöhen bis maximal 5 m (Türkis dunkel) zwischen 4-6 m (Türkis hell), zwischen 5-7 m (Ocker) sowie zwischen 5-8 m (Braun) kartiert. (vgl. Abbildung 3) Sämtliche Hauptgebäude entsprechend den Bauklassen I und II.

Abbildung 3: Gebäudehöhen im Planungsgebiet; eigene Darstellung, maßstabslos, google Satellite

1.2.5. Anordnung der Gebäude (Bebauungsweise

Die überwiegenden vorhandenen Gebäude sind freistehend (Farbgebung Ocker in folgender Abbildung) und entsprechen der offenen Bebauungsweise. Im Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Bereichen erfolgte die Bebauung der Hauptgebäude auch in geschlossener Bebauungsweise (Farbgebung Dunkelrot in Abbildung 4) sowie in gekuppelter Bebauungsweise (Farbgebung Violett in Abbildung 4).

Die vorherrschende Bebauungsweise im Bauland-Wohngebiet entspricht der offenen Bebauungsweise, darüber hinaus erfolgte die Bebauung der Hauptgebäude in dieser Baulandkategorie auch in der gekuppelten Bebauungsweise

Abbildung 4: Bebauungsweise im Planungsgebiet; eigene Darstellung, maßstabslos, google Satellite

1.2.6. Dachform

Die überwiegenden Dächer sind als Satteldach ausgeführt (Farbgebung Rotbraun in Abbildung 5), in den in jüngerer Zeit bebauten Siedlungsbereichen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Aigen Ost wurde das Dach auch als Walmdach (Farbgebung Dunkelgrau in Abbildung 5) ausgeführt, vereinzelt auch als Pultdach (Farbgebung Hellgrau in folgender Abbildung) und Flachdach (Farbgebung Weiß in folgender Abbildung).

Abbildung 5: Dachform im Planungsgebiet; eigene Darstellung, maßstabslos, Energieanlagen auf Dächern

1.2.7. Energieanlagen auf Dächern

Im Ortsteil Aigen waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2023 auf einer Vielzahl der Dächer Energieanlagen montiert. Dies erfolgte auf unterschiedlichen Dachformen.

Abbildung 6: Energieanlagen auf Dächern im Planungsgebiet; eigene Darstellung, maßstabslos

1.2.8. Landschaftsbild

Das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hernstein liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein, sodass eine generelle Sensibilität des Landschaftsbildes gegeben ist.
Der Ortsteil Aigen wird im Norden, Osten und Süden von Grünland auf mäßig geneigten Flächen umgeben. Der Landschaftsraum ist nach Süden und Osten offen, durch das knapp über den nördlichen Ortsrand hinaus ansteigende Gelände wird eine Unterbrechung der Sichtbeziehungen gen Norden bewirkt.
Durch nahe liegende Waldflächen in einer Distanz von zwischen rd. 200-600 m im Nordwesten und Westen wird der Ortsteil gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Die weiter entfernten Waldflächen im Norden und Osten begrenzen die Sichtbeziehungen in diese Richtungen.

Wechselseitige Sichtbeziehungen sind Richtung Südwesten in den waldfreien Bereich um den Hauptort Hernstein gegeben.

1.2.9. Ortsbild

Durch die aus unterschiedlichen Bauepochen stammende Bebauung und deren heterogenen Nutzungen wird das Ortsbild geprägt. Bei den in der Ortsmitte beidseitig der Hernsteiner Straße errichteten Gebäuden kommt diese Vielschichtigkeit zu tragen, dennoch wird das Ortsbild als homogen mit durchschnittlicher Sensibilität wahrgenommen wird. (vgl. Abbildung 7)

Abbildung 7: Aigen Mitte Straßenraum Hernsteiner Straße, google maps

Abbildung 8 zeigt den zentral situierten Ortsraum im Kreuzungsbereich L 4024 mit L 4025 mit dahinterliegender, für diesen Ortsteil großvolumiger Bebauung im Bauland-Agrargebiet (BA).

Abbildung 8: zentraler Ortsraum, Aufnahme Modul 5

Abbildung 9 zeigt die ebenfalls im zentral situierten Bauland-Agrargebiet (BA) vorhandene, hier kleinvolumige Bebauung im Kreuzungsbereich Hochstraße # Hernsteiner Straße.

Abbildung 9: Kreuzungsbereich Hochstraße mit Hernsteiner Straße, Aufnahme Modul 5

Abbildung 10 zeigt die im westlichen Bauland-Agrargebiet (BA) errichteten Gebäude Blick von Buchriegelgasse Richtung Süden. Die vorherrschenden Geländeverhältnisse ermöglichen diesen Ausblick, die den südlich des Ortsraumes angrenzenden Grünraum zeigt.

Abbildung 10: Dachlandschaft westliches Bauland-Agrargebiet (BA) Richtung Süden, Aufnahme Modul 5

Die Grundstückskonfigurationen, Gebäude Kubaturen sowie Gebäudenutzungen im an die Buchriegelgasse und die Stieglgasse angrenzenden Bauland entsprechen dem Charakter einer - durch lockere, freistehende Einfamilienhäuser - geprägten Siedlungsstruktur. Das homogene Ortsbild mit durchschnittlicher Sensibilität wird als harmonisch wahrgenommen, dessen Beibehalt es zu beachten gilt. (vgl. Abbildung 11, 12)

Abbildung 11: Straßenraum Buchriegelgasse, Aufnahme Modul 5

Abbildung 12: Straßenraum Stieglgasse, Aufnahme Modul 5

Abbildung 13: historischer Baubestand Hinteraigen, Aufnahme Modul 5

Abbildung 13 zeigt aus historischer Bauepoche stammenden Baubestand im nördlichen Bauland-Agrargebiet (BA) im Ortsteil Hinteraigen, die Bebauung erfolgte zweckentsprechend entsprechend dem traditionellen Baustil.

Die folgende Abbildung 14 zeigt den am östlichen Ortsbeginn Aigens Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Ortsteil. Die Bebauung dieses Abschnitts stammt aus der jüngeren Vergangenheit und erfolgte durch Einfamilienhäuser. Das Ortsbild wird als homogen mit durchschnittlicher Sensibilität wahrgenommen.

Abbildung 14: junges Siedlungsgebiet östlich Lindabrunner Straße im Aufnahme Modul 5

Abbildung 15 zeigt die aus früheren Bauepochen stammende Bebauung des Bauland-Wohngebietes (BW) nördlich der Buchriegelgasse samt der vorgelagerten noch unbebauten Baulandreserve. Das Ortsbild wird als harmonisch wahrgenommen, dessen Beibehalt es zu beachten gilt.

Abbildung 15: BW mit Reserve Nord Aufnahme Modul 5

1.3. Zugeordnete Funktionen aus Leitbild mit hoher Relevanz auf Bebauungsplanung

Im Abschnitt 6 Fokus: Ortschaften[6] des Leitbildes wurde den sieben im Gemeindegebiet befindlichen Ortschaften in den Beteiligungs- und Arbeitsrunden Funktionen und Ausstattungsmerkmale zugewiesen. Für den Geltungsbereich Aigen sind dies die folgenden zugeteilte Funktionen, die relevante Vorgaben für die Bebauungsplanung darstellen.

⇒ ***Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)***[7]

Einfamilienhausbau soll dominieren. Hier ist eine Deckelung der Parzellengrößen, Gebäudehöhen und Wohneinheiten pro Parzelle notwendig, um Flächeninanspruchnahme und Verdichtung gering zu halten.

⇒ ***Schwerpunkt Gewerbe***

Die Ansiedlung von Gewerbe ist denkbar und soll möglich sein und unterstützt werden (z.B. in leerstehenden Hallen etc.).

⇒ ***Schwerpunkt Landwirtschaft***

Die Marktgemeinde steht in jedem Ortsteil zu seiner Landwirtschaft.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist eine der Maßnahmen, um die im Leitbild definierten Entwicklungen zu beeinflussen. Durch zielorientierte Planung sollen Regelungen vorgesehene werden, die die angestrebten Entwicklungen ermöglichen zugleich unerwünschte Entwicklungen hintanhalten.

[6] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 14
[7] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 15

2. Geplante Festlegungen

Derzeit besteht mit Ausnahme des Geltungsbereiches Teilbebauungsplan Aigen Ost kein Bebauungsplan.

Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und der Umsetzung der baulichen Entwicklungsziele für den Ortsteil Aigen werden für den abgegrenzten Planungsbereich die Regeln für die Bebauung festgelegt. Festzulegen sind dabei gemäß § 30 Abs.1NÖ ROG 2014 idgF:

⇒ *die Straßenfluchtlinien*

⇒ *die Bebauungsweise*

⇒ *die Bebauungshöhe (oder höchstzulässige Gebäudehöhe)*

von den gem. § 30 Abs. 2 NÖ ROG 2014 idgF definierten Planungsinstrumenten werden festgelegt:

- Bebauungsdichte
- Baufluchtlinien
- Freiflächen
- Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden
- Regelung der Ausgestaltung von bestehenden Verkehrsflächen als öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Mindestmaße von Bauplätzen
- Höchstmaße von Bauplätzen
- Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser
- Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus den Bebauungsvorschriften (Wortlaut der Verordnung) und der dazugehörigen Plandarstellung. Bei den geplanten Festlegungen wurde darauf geachtet, angemessene Regelungen zu treffen, die eine harmonische Einbettung in das umliegende Gebiet gewährleisten, einen sparsamen Bodenverbrauch ermöglichen, im Einklang zu den Entwicklungszielen des örtlichen Raumordnungsprogrammes stehen sowie die im Leitfaden dargelegte angestrebte Entwicklung forcieren. Die Regelungen bezüglich Ableitung der Oberflächenwässer dient der Umsetzung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen.

Aufbauend auf die Grundlagenerhebung, die den Gebäude- und Bauplatzbestand erfasst, dessen Fortbestand sowie das Fortsetzen dieser Bebauung auch zukünftig angestrebt wird, werden entsprechende Regelungen der Bebauung vorgesehen.

2.1. Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans umfasst die gewidmeten Baulandflächen des Ortsteiles Aigen samt inne liegenden und angrenzenden Verkehrsflächen.

2.2. Inhaltliche Bestimmungen des Bebauungsplans

Die inhaltlichen Bestimmungen des Bebauungsplans sollen sowohl den Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung ermöglichen, die Inhalte der Planungsmaßnahmen des Leitbildes für die bauliche und soziale Entwicklung der Marktgemeinde Hernstein und des Örtlichen Raumordnungsprogramme berücksichtigen, als auch die Regelung und Beachtung der Oberflächenwässer sowie Regelung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen im Planungsgebiet beinhalten.
Für die zukünftige Regelung der Bebauung ist zusätzlich zu den Bebauungsvorschriften das Festlegen von konkret verorteten Bebauungsregelungen vorgesehen. Generell wurde für Bereiche mit vergleichbaren Voraussetzungen und ähnlichem Baubestand bzw. in noch unbebauten Bereichen das Festlegen von homogenen Bebauungsregelungen angestrebt.

Kleinräumig differenzierte Bebauungsregelungen sind für das Bauland-Agrargebiet (BA) und Teilbereichen des Bauland-Wohngebietes (BW) erforderlich, da neben den angestrebten baulichen Entwicklungszielen der Marktgemeinde die Berücksichtigung der unterschiedlichen Strukturen und des daraus beeinflussten Ortsbildes sowie der unterschiedliche Baubestand zu beachten waren. Zudem waren die unterschiedlichen Geländeverhältnisse und deren Relevanz zu berücksichtigen.

Daher variiert im Bauland-Agrargebiet (BA) und in den Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereichen nördlich der Hernsteiner Straße zwischen Hochstraße und Kreithgasse, im östlichen Bereich der Buchriegelgasse sowie in einem Teilabschnitt Am Haltebühel – Pechergasse Nord die geplante Gebäudehöhe zwischen 6,5^ m und 8^ m, die Bebauungsdichte zwischen 20-50 % bzw. der gestaffelten Bebauungsdichte 20/40 %. Die Bebauungsweise wurde abschnittsabhängig mit offen, einseitig offen sowie offen wahlweise gekuppelt vorgesehen.
Ausgehend von den Entwicklungszielen der Marktgemeinde Hernstein sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes wird für das überwiegende Bauland-Wohngebiet (BW) die maximale Gebäudehöhe mit 7^ m definiert. Des Weiteren die offene als auch die offene wahlweise gekuppelte Bebauungsweise und Bebauungsdichte in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße mit 20/40 % festgelegt.

2.2.1. Festlegung der Straßenbreite bzw. Straßenfluchtlinie

Für die bestehenden Erschließungsstraßen im Planungsgebiet sind die Straßenfluchtlinien entsprechend ihrer bestehenden Breite ohne geplant Veränderung vorgesehen. In den Straßenzügen, in denen kein Abweichen vom Bestand der Straßenfluchtlinie vorgesehen ist, erfolgt keine Kotierung der Straßenbreite. Hier überlagert die Straßenfluchtlinie die Grundstücksgrenze der Wegparzelle. (= Straßenfluchtlinien entsprechend dem Bestand)
Ist ein Abweichen vom Bestand der Straßenfluchtlinie vorgesehen, weicht die Lage der Straßenfluchtlinie von der Grundstücksgrenze der Wegparzelle ab und es erfolgt eine Kotierung der geplanten Straßenbreite. (= Festlegung der Straßenfluchtlinie abweichend vom Bestand)
Dies betrifft Straßenfluchtlinien im Bereich des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Aigen Ost, diese werden entsprechend der bereits erfolgten Festlegungen übernommen.

Als Basis zur Festlegung der bestehenden Straßenfluchtlinie wurden die Grundstücksgrenzen zwischen den Wegparzellen und den angrenzenden, Bauland gewidmeten Grundstücken gem. DKM 2024 herangezogen. Die Straßenfluchtlinie definiert die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der Gemeinde und anderen Grundflächen, die mit dem Erlass des gegenständlichen Teilbebauungsplans festgelegt wird. Abweichungen des Verlaufs von davon betroffenen Widmungsabgrenzungen, werden in einem nachgelagerten Verfahren (im Rahmen einer Neudarstellung) im Flächenwidmungsplan berücksichtigt. Eine Berücksichtigung der den tatsächlichen Straßenverlauf definierenden Straßenfluchtlinie gem. zugrunde liegender DKM und Luftbildanalyse ist in mehreren Bereichen vorgesehen. Dies erfolgt entsprechend dem tatsächlichen Straßenverlauf und in Übereinstimmung mit dem in die Wege geleiteten Verfahren der Änderung und Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes.
In manchen Bereichen, in denen die Festlegung der Straßenfluchtlinie entsprechend dem Bestand erfolgt, wird unter Zugrundelegung der Luftbildanalyse im Falle einer erfolgenden Neuvermessung eine Qualitätsverbesserung erwartet. Mangels Daten aus erfolgter Neuvermessung wurde dennoch die Grundstücksgrenze gem. DKM 2024 zur Verortung herangezogen und wird in diesen Bereichen ein zukünftiges Erfordernis zur Änderung der bestandsabbildenden Straßenfluchtlinie erwartet.
Das Niveau der Verkehrsflächen orientiert sich am bestehenden Geländeniveau, was auch unverändert beibehalten werden soll. Im Bereich der Anschlüsse ist ein möglichst verlaufender Übergang zum bestehenden Straßenniveau anzustreben.

2.2.2. Regelung der Ausgestaltung von bestehenden Verkehrsflächen als öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind

Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes sind an Bauland angrenzende, bestehende Straßenzüge als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind. Die Widmungsfestlegungen dieser öffentlichen Verkehrsflächen

stammt aus der Geltungsepoche des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, die Differenzierung der speziellen Verwendung von Verkehrsflächen oder/und die Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen war noch nicht vorgesehen.
In den Bereichen, in denen die als öffentliche Verkehrsflächen gewidmeten, bestehenden Straßenzüge weder im Bestand noch in der Planung als Durchzugs- oder Aufschließungsstraßen genutzt werden können bzw. dafür heranzuziehen sind, ist dies durch deren Eintrag im Bebauungsplan als öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind, vorgesehen.
Von dieser Festlegung betroffen ist der für Verkehrsteilnehmer eingeschränkt nutzbare Abschnitt im Norden der Pechergasse, der im nördlichen Teilabschnitt ausschließlich dem Fußgängerverkehr dient und keine Aufschließungsfunktonen erfüllt.
Weiters werden die Straßenabschnitt in Verlängerung des Sandackergasse und im Norden der Buchriegelgasse, die in diesem Abschnitt ausschließlich zur Erschließung des Grünlandes dienen und in Teilabschnitten noch an Bauland angrenzen, als öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind dargestellt.
In den betroffenen Bereichen kann die Ausgestaltung entsprechend dem Bestand beibehalten bleiben.

2.2.2. Festlegen von Baufluchtlinien, Regelung des Bauwichs

Im Planungsgebiet sind die Vorgartenbereiche heterogen gestaltet, die Vorgärten weisen unterschiedliche Tiefen auf. Die Regelung der Vorgartenbereiche mittels Festlegens von vorderen Baufluchtlinien wird in den überwiegenden Bereichen zur Erreichung der Planungsziele als nicht erforderlich erachtet.
Im Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Abschnitt der Grundstücke Nr. 145/1 und 152/2 ist das Festlegen von seitlichen Baufluchtlinien vorgesehen.

Im Bereich des Grundstücks Nr. 145/1 sind diese mit einer Entfernung von jeweils 2 m parallel zur am Grundstück bestehenden Zufahrt zu den im Norden des Grundstücks befindlichen Grünland-erhaltenswerten Gebäuden (Geb 14, Geb 15) vorgesehen. Die Festlegung der beiden parallelen Baufluchtlinien bewirkt das Freihalten der Zufahrt von Bebauung in einer Breite von rd. 7 m. Dadurch soll die durch das südliche Nachbargrundstück Nr. 144 führende, bestehende Anbindung an das öffentliche Straßennetz für das gesamten Grundstückes Nr. 145/1 gesichert werden. Diese bestehende, das südliche Nachbargrundstück Nr. 144 querende Zufahrt stellt die einzige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für das gesamte als Bauland-Agrargebiet (BA), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland-erhaltenswerten Gebäude (Geb) gewidmete Grundstücks Nr. 145/1 dar. Das Herstellungserfordernis einer weiteren Zufahrt, die durch bewaldete Flächen im Bereich des vorgelagerten Grundstücks Nr. 144 erfolgen müsste, soll durch diese Festlegung hintangehalten werden.

Eine weitere seitliche Baufluchtlinie ist im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 152/2 vorgesehen. Diese ist mit 6 m Entfernung zur mit der Baulandgrenze überlagernden westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen und bewirkt das Freihalten - neben dem im Südwesten befindlichen Fahnenabschnitt des Grundstückes - auch der in diesem Abschnitt bestehenden Zufahrt zum im Norden des Grundstückes befindlichen Grünland-erhaltenswerten Gebäudes (Geb 13).

2.2.3. Freiflächen

Als Freifläche ist die in Abbildung 16 in Grün dargestellten Fläche vorgesehen. Deren Gestaltung wird in Absatz 6 der Bebauungsvorschriften folgendermaßen definiert: *In den als Freifläche festgelegten Bereichen sind Geländeveränderungen hintanzuhalten. Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.*

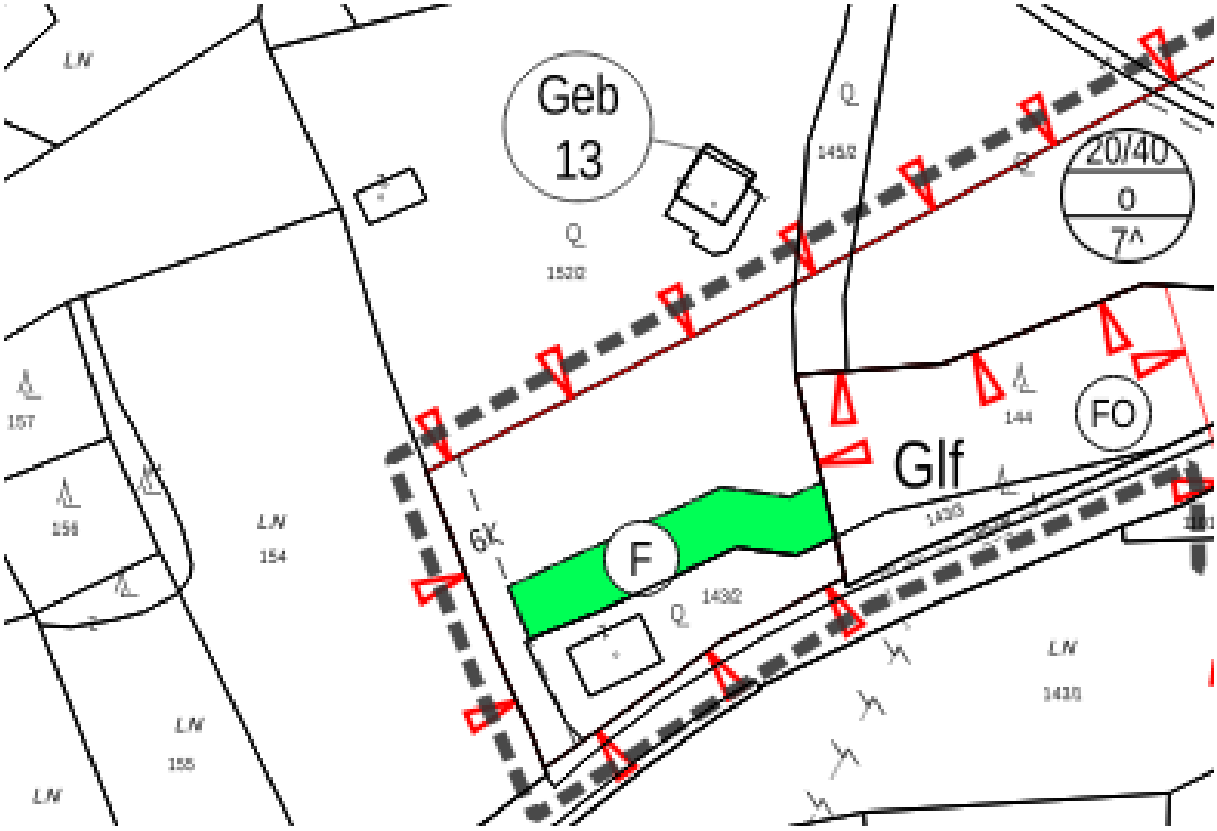

Abbildung 16: Freifläche im Planungsgebiet; eigene Darstellung, maßstabslos

Das Festlegen der Freifläche ist im südlichen, Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Grundstücksteil des Grundstücks Nr. 152/2 im Bereich der bestockten Böschung vorgesehen.

Ziel dieser Festlegung ist die Hintanhaltung von Gestaltungs- oder Geländeeingriffen im innerhalb des Bauland-Agrargebietes (BA) situierten Böschungsbereich, der sich im Süden des Grundstücks Nr. 152/2 befindet.
Dieser in Ortsrandlage situierte, bestockte Böschungsbereich liegt exponiert und ist von Süden weit einsehbar. Die auf dem betroffenen Abschnitt vorhandenen Gehölze bewirken eine Abschirmung des weiter nach Norden reichenden, derzeit noch unbebauten Bereiches des als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Grundstückes.
Die Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das Landschaftsbild, die durch Nutzungsänderung, Geländeveränderung und Bebauung des gegenständlichen Abschnittes ausgelöst werden können, werden als bedeutsam eingestuft.
Die Hangneigung beträgt im betroffenen Abschnitt gem. NÖ Atlas „Hangneigung (Prozent)“ zwischen 25 -50, vereinzelt 70 %. Im Falle einer beabsichtigten Bebauung in diesem Grundstückabschnitt wäre dies ausreichend zu berücksichtigen, wodurch geeignete Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich würden.
In Anbetracht der Lage und Gegebenheiten des gesamten, innerhalb der Bauland-Agrargebiet (BA) -Ausdehnung situierten Grundstücksteiles des Grundstücks Nr. 152/2, ist die Freihaltung von Bebauung und das Hintanhalten von Geländeveränderungen im Böschungsbereich vorgesehen. Der davon unberührte nördliche Grundstücksteil beinhaltet rd. 62 % der als Bauland gewidmeten Fläche des gegenständlichen Grundstückes und kann – bei Beibehalt der Bestockung ohne wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie das Landschaftsbild auszulösen- bebaut zu werden.
In Anbetracht der dargelegten Standortvoraussetzungen ist die Regelung der Lage von Teilflächen der nicht zu bebauenden Grundstücksflächen (= Freifläche) für den Böschungsbereich vorgesehen.

2.2.4. Bebauungshöhe

Um die generellen Vorgaben der Ortsbild- und Landschaftsbildverträglichkeit und die angestrebte Entwicklung Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus) zu erfüllen, ist die Festlegung der Gebäudehöhe in den Baulandabschnitten mit für die Lage im Landschaftsschutzgebiet durchschnittlicher Sensibilität mit maximal 7 m angestrebt. Das Festlegen der Bebauungshöhe ist generell mittels Festlegung der mit 7^ definierten maximalen Gebäudehöhe vorgesehen.
Diese Festlegung erfolgt für das Gros der in Aigen gewidmeten Baulandflächen. Die geplante Regelung der maximalen Gebäudehöhe mit 7^ m berücksichtigt sowohl den Baubestand als auch die Entwicklungsziele für den Ortsteil Aigen.
Diese sind für den Ortsteil Aigen *mit Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus),* Schwerpunkt Gewerbe, Schwerpunkt Landwirtschaft [8], festgelegt. Die Regelungen des Bebauungsplanes

[8] Aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 15

sollen geeignet sein, den strukturellen Charakter des Ortes zu erhalten, sowie unter Wahrung und Beachtung der Ortsbildverträglichkeit auch Innenverdichtung, für den Einfamilienhausbau für den aus der Ortschaft selbst entwickelten Bedarf zu ermöglichen.
Um die Vorgaben der Ortsbildverträglichkeit und die angestrebte Entwicklung *Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)* zu erfüllen, ist ergänzend zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe in Meter, die mit „^“ kartierte, ergänzende Definition vorgesehen. Die Regelung der Gebäudehöhe mit dem Zusatz ^ wird im Absatz 2 der Bebauungsvorschriften definiert und lautet:
Die angegebene Gebäudehöhe definiert die höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 53 NÖ BO. Kein Punkt des Gebäudes darf mehr als 1,5 m über der angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen, davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.
Durch die geplante Regelung der maximalen Gebäudehöhe überwiegend mit 7^ werden das durch die Gebäudehöhe samt Dachraumgestaltung wesentlich beeinflusste Ortsbild, Landschaftsbild, der Gebäudebestand sowie der strukturelle Ortscharakter gut berücksichtigt. Zugleich können ebenso bedeutsame Ziele wie sparsamer Umgang mit Boden, mit der zu errichtenden Infrastruktur und dem Erhalt der dörflichen Ortsstruktur ebenso gut berücksichtigt werden.
Durch die beabsichtigte Regelung wird eine Verbesserung der möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild gegenüber der bisherigen, nicht erfolgten Regelung der Gebäudehöhe in einem Bebauungsplan und der dadurch geltenden Regelung des § 54 NÖ Bauordnung bewirkt. Zugleich wird der Errichtung eines im familieneigenen Einfamilienwohnbau unüblichen dritten Geschosses entgegengewirkt, was den Entwicklungszielen gem. Leitbild entspricht. Dies ist auch in Anbetracht der für das Planungsgebiet festzulegen vorgesehenen Bebauungsdichten erforderlich um der angestrebten Entwicklung *Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)* ausreichend zu entsprechen.

Abweichungen von der generell mit 7^ m geplanten maximalen Gebäudehöhe sind in abgegrenzten Bereichen mit 8^ bzw. 6,5^ bzw. 5 m festzulegen beabsichtigten maximalen Gebäudehöhe vorgesehen.
Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 8^ m ist in den Bereichen, in denen die Berücksichtigung des Gebäudebestandes dies auslöst und diese Festlegung im Einklang zu den angestrebten Entwicklungsschwerpunkten (Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus), Schwerpunkt Gewerbe, Schwerpunkt Landwirtschaft steht und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als verträglich eingeschätzt werden, geplant. Waren im Bestand bereits höhere, zu berücksichtigende Hauptgebäude vorhanden, erfolgte die Festlegung der Gebäudehöhe tunlichst für den gesamten Straßenzug/Baublock.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 5 m und 6,5^ m ist in den Bereichen vorgesehen, wo in Anbetracht deren exponierter Lage im Falle einer darüber liegenden

Gebäudehöhe dies auf das Ortsbild und/oder das Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigende Auswirkungen auslösen würde. Dabei wurde die Berücksichtigung des Gebäudebestandes beachtet.
Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 5 m trifft auf den unbebauten, Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten westlichen Grundstücksteil des Grundstücks Nr. 77/1 zu. Begründung dafür ist das vordergründige Ziel des Bewahrens des harmonischen Ortsbildes sowie des harmonischen Landschaftsbildes. Der gegenständliche Bereich liegt im Übergangsbereich des Siedlungsraumes zur freien Landschaft in exponierter Lage, zudem ist nach Westen ein Geländeanstieg zu verzeichnen. Durch Begrenzen der maximalen Gebäudehöhe mit 5 m können die durch Baulandnutzung ausgelösten Auswirkungen auf das sensible Landschaftsbild minimiert werden.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 6,5^ m trifft auf den im Baublock inneren gelegenen, unbebauten Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereich im Norden der Grundstücke Nr. 69/1 und 63/4 zu. In Berücksichtigung des nach Norden ansteigenden Geländes und der daraus resultierenden exponierten Lage und den verfolgten Zielen Erhalt harmonisches Ortsbild, angestrebte Entwicklung Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus) ist die Regelung der maximalen Gebäudehöhe mit 6,5 m geplant.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 6,5^ m ist weiters auf die bereits bebauten, in exponierter Lage befindlichen Grundstücke Nr. 54/2, 55, 1008 geplant. Dieser Baublock befindet sich in exponierter Höhenlage und weist zudem mit den Bauplätzen 66 und 54/2 Grundstücksgrößen auf, die über der mit 1.500 m^2 festgelegten maximalen Bauplatzgrößen liegen. Die bestehenden Gebäudehöhen sind < 6,5 m. Um mögliche, negative Auswirkungen auf das Ortsbild – ausgelöst durch höhere Gebäudehöhen hintanzuhalten sowie um die Ziele Erhalt harmonisches Ortsbild, angestrebte Entwicklung Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus) zu berücksichtigen, ist im gegenständlichen Baublock die Regelung der maximalen Gebäudehöhe mit 6,5 m vorgesehen.

2.2.5. Bebauungsweise

Die geplante Festlegung der offenen sowie der wahlweisen Festlegung offen/gekuppelt Bebauungsweise entspricht dem Baubestand und berücksichtigt gut die vorhandenen Breiten und Konfigurationen der Grundstücke.
Der an der Buchriegelgasse in einseitig offener Bebauungsweise bebaute Bereich wird durch entsprechende Festlegung der einseitig offenen Bebauungsweise berücksichtigt.

2.2.6. Bebauungsdichte

Das Festlegen der Bebauungsdichte ist mit Werten zwischen 20 und 50 % sowie mit Regelung der prozentuellen Bebauungsdichte in Abhängigkeit zur Bauplatzgröße zwischen 20 und 40 % vorgesehen.

Die mit 20/40 % geplante Regelung der Bebauungsdichte legt die Bebauungsdichte in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße fest. Diese Regelung sieht die Definition der Bebauungsdichte für Grundstücksgrößen zwischen 1.500 und 700 m^2 in 100-m^2-Intervallen vor. (vgl. Bebauungsvorschriften „Für Grundstücke zwischen 1.500 und 700 m^2 wird die Bebauungsdichte in 100-m^2-Intervallen definiert. Die Berechnung der Bebauungsdichte bei Bauplatzgröße abweichend einer definierten Bauplatzgrößenklassen erfolgt proportional zur Bauplatzfläche.“)

Die Reglung der Bebauungsdichte in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist für die überwiegenden Bauland-Wohngebiet (BW) und die im Nordwesten der Hernsteiner Straße situierten Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Flächen beabsichtigt. Diese Bereiche zeichnen sich durch deren strukturellen Charakter und deren Nutzung durch Einfamilienhausbebauung aus. In diesen Bereichen soll die Funktion *Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)* gemäß Leitbild *Einfamilienhausbau soll dominieren*[9] vordergründig berücksichtigt werden. Es ist bei dem Flächeninanspruchnahme und Verdichtung regelnden Inhalt des Bebauungsplanes - Bebauungsdichte - Bedacht zu nehmen, weshalb in diesen Bereichen die Regelung der Bebauungsdichte in Abhängigkeit zur Bauplatzgröße zwischen 20 und 40 % vorgesehen ist.

Diese geplante Regelung berücksichtigt neben dem Entwicklungsziel gemäß Leitbild (*Einfamilienhausbau soll dominieren)* die bestehenden Bebauungsdichten. Auch werden für die Grundstücke, die über eine ausreichende Grundstücksgröße zur Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes verfügen, durch die geplanten Regelungen bauliche Ergänzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken ermöglicht. Womit dem weiteren Ziel nach Innenverdichtung durch Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes entsprochen werden kann. Auch wird durch die beabsichtigte Regelung der Bebauungsdichte Bedacht genommen, dass unerwünschte Verdichtungen durch Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten in städtebaulich nicht dafür vorgesehenen Bereichen hintangehalten werden.

In Ergänzung der weiteren Bebauungsregelungen sowie der geplanten Festlegung der Mindestgröße als auch im Bauland-Wohngebiet (BW) der Maximalgröße der Baugrundstücke können durch die geplante Festlegung der Bebauungsdichte mit 20/40 die bereits gewidmeten Baulandflächen bedarfsgerecht am Standort genutzt werden, den baulichen Zielen entsprochen werden sowie eine Boden und Infrastruktur sparende Nutzung ermöglicht werden.

Im übrigen Bauland-Agrargebiet (BA) sowie der Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Teilflächen nördlich der Hernsteiner Straße zwischen Hochstraße und Kreithgasse, im östlichen

[9] aus Leitbild „Strategie Zukunft Hernstein“ S. 15

Bereich der Buchriegelgasse sowie im Teilabschnitt Am Haltebühel – Pechergasse Nord erfolgt die Reglung der Bebauungsdichte mittels expliziter Festlegung der Bebauungsdichte in Prozent. Hier waren die angestrebten Entwicklungsschwerpunkte Wohnen (Einfamilienhaus) und Gewerbe und Landwirtschaft zu berücksichtigen. Ebenso waren die hier unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Bebauungsdichten und Nutzungsstrukturen zu beachten. Um die definierten, zur Festlegung der Bebauungsdichte auch divergierenden Schwerpunktsetzungen zu berücksichtigen, waren zudem auch die vorgesehene Festlegung der Gebäudehöhe sowie die Regelung der Bauplatzgröße zu berücksichtigen. Die Regelung der prozentuellen Angabe der Bebauungsdichte erfolgt zwischen 20 und 50 %. Diese geplanten Festlegungen der Bebauungsdichte berücksichtigen den Baubestand und ermöglichen in den überwiegenden Bereichen zudem ausreichend bauliche Ergänzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Bei bereits bestehenden hohen Bebauungsdichten sind mögliche bauliche Erweiterungen in geringerem Ausmaß möglich.

Generell ist festzuhalten, dass die Evaluierung und gegebenenfalls zukünftige Änderung der Bebauungsdichte nach jeweils erfolgter Bebauung der Baugrundstücke und Ausschöpfung der vorgesehenen Bebauungsdichte erfolgen kann, um eine gegebenenfalls angestrebte Nachverdichtung zu forcieren.

2.2.7. Bauplatzgröße / Gestaltung der Bauplätze

Um neben dem Ziel nach Boden und Infrastruktur sparender Nutzung den heterogenen, angestrebten Entwicklungen *„Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus), Schwerpunkt Gewerbe, Schwerpunkt Landwirtschaft“* zugleich gerecht zu werden, ist in Ergänzung zu den Festlegungen der vorgesehenen Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und Bebauungsweise die Festlegung einer Mindestbauplatzgröße vorgesehen.

Durch das zusätzlich zu den angeführten Bebauungsregelungen vorgesehene Festlegen einer Mindestbauplatzgröße im vorgesehenen Ausmaß von 1.000 m² im Bauland-Agrargebiet (BA) können die gem. § 30 NÖ ROG 2014 idgF anwendbaren Planungsinstrumente des Bebauungsplanes dermaßen einander ergänzend angewendet werden, dass die heterogene Bebauungsregelungen implizierenden, angestrebten unterschiedlichen Entwicklungen sowohl beachtet (Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus), Schwerpunkt Gewerbe, Schwerpunkt Landwirtschaft) als auch vereinbart verfolgt werden können.
Ohne vorgesehener Festlegung der Mindestbauplatzgröße könnte unter Zugrundelegung der geplanten Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Gebäudehöhe eine vermehrte Aufgliederung der vorhandenen Baugrundstücke erfolgen und dadurch eine deutliche Steigerung der im Bauland-Agrargebiet (BA) mit vier Wohneinheiten geregelten Anzahl der Wohneinheiten am Baugrundstück in diesem dörflich geprägten Ortsteil eintreten. Dies würde der angestrebten

Entwicklung widersprechen. Um den für Aigen angeführten angestrebten Entwicklungen sowie dem Ziel eine Boden- und Ressource sparenden Nutzung zugleich gerecht zu werden, ist die Festlegung der Mindestbauplatzgröße im Bauland-Agrargebiet (BA) mit 1.000 m^2 ergänzend zur geplanten Bebauungsdichte und der maximalen Gebäudehöhe vorgesehen.
Im Bauland-Wohngebiet beträgt die zusätzlich zu den angeführten Bebauungsregelungen vorgesehene Mindestbauplatzgröße 500 m^2. Auch hier sollen die gem. §30 NÖ ROG 2014 idgF anwendbaren Planungsinstrumente des Bebauungsplanes dermaßen einander ergänzend angewendet werden, dass die angestrebten Entwicklungen beachtet und vereinbart verfolgt werden können.

Im Falle des zeitlich nachgelagerten Eintretens der Neuerrichtung eines weiteren Hauptgebäudes (nach Erlassung des Teilbebauungsplanes) am Baugrundstück kann in einem nachgelagerten Änderungsverfahren zur Ermöglichung der sukzessiven Innenverdichtung im Falle einer dann erfolgten positiven Prüfung der sozialen, strukturellen und infrastrukturellen Verträglichkeit die Mindestbauplatzgröße abgeändert (reduziert) werden, wenn dadurch den Entwicklungszielen nicht widersprochen wird. Dadurch soll zukünftig eine Innenverdichtung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenn deren soziale und infrastrukturelle Verträglichkeit sichergestellt ist. Die zeitliche Komponente der Innenverdichtung ist wesentlich, um eine sukzessiv erfolgende Nachverdichtung zu ermöglichen, die zur Deckung des Bedarfes aus der Ortschaft selbst heraus erforderlich ist. Ohne Sicherstellung der sukzessiv erfolgenden Nachverdichtung kann die soziale und infrastrukturelle Verträglichkeit nicht sichergestellt werden.

Durch das vorgesehene Festlegen einer Maximalen Bauplatzgröße im vorgesehenen Ausmaß von 1.500 m^2 (bzw. im definierten Ausnahmefall 1.700 m^2) zusätzlich zu den bereits angeführten Bebauungsregelungen und der definierten Mindestbauplatzgrößen können die gem. §30 NÖ ROG 2014 idgF definierten Planungsinstrumente des Bebauungsplanes dermaßen einander ergänzend angewendet werden, dass die angestrebten Entwicklungen beachtet und vereinbart verfolgt werden können.

Ohne vorgesehener Festlegung der Mindestbauplatzgröße könnte unter Zugrundelegung der geplanten Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Gebäudehöhe eine vermehrte Aufgliederung der vorhandenen Baugrundstücke erfolgen und dadurch eine deutliche Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten am Baugrundstück in diesem dörflich geprägten Ortsteil eintreten. Dies würde der angestrebten Entwicklung *Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus*) widersprechen.
Um die unerwünschte vermehrte Aufgliederung hintanzuhalten, ist die Festlegung einer Maximalen Bauplatzgröße im Ausmaß von 1.500 m^2 (bzw. 1.700 m^2) vorgesehen. Dies ermöglicht bei Forcierung der angestrebten baulichen Entwicklung eine sparsame Verwendung von Boden und Infrastruktur.

2.2.8. Ein- und Ausfahrtsverbot

Entlang der östlichen Straßenfluchtlinie der Kreithgasse ist in zwei Abschnitten deren Festlegen als Straßenfluchtlinie, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden, vorgesehen.

Betroffen sind der Straßenabschnitt im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 66 sowie der Abschnitt im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 54/2.
Die beiden jeweils mit einem Hauptgebäude bebauten, Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Grundstücke werden durch die Aufschließungsstraßen Buchriegelgasse (Grundstück Nr. 66) und Schneebergblick (Grundstück Nr. 54/2) an die öffentlichen Verkehrsflächen widmungsgerecht angebunden.
Darüber hinaus grenzen beide betroffene Bauplätze an die Kreithgasse, die aufgrund ihrer geringen Straßenbreite in ihrem Verlauf nicht geeignet ist, für die Erschließung zusätzlicher Grundstücke als Erschließungsstraße herangezogen zu werden.
Um die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs entlang der Kreithgasse zukünftig nicht zusätzlich zu belasten und zu gefährden, ist für die beiden bereits an anderen, leistungsfähigen Aufschließungsstraßen an die öffentliche Infrastruktur angebundenen Grundstücke, das Festlegen eines Ein- und Ausfahrtverbotes entlang der Straßenfluchtlinie zur Kreithgasse vorgesehen.

2.2.9. Gebäudehöhe und Harmonische Gestaltung der Gebäude

Neben der Definition der überwiegend mit 7^ bzw. 8^ (in signifikanter Hanglage geringeren Gebäudehöhen) festzulegen geplanten maximalen Gebäudehöhe sind Regelungen zur harmonischen Gestaltung der Gebäude zur Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen. Dadurch soll darauf Bedacht genommen werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben verträglich zur umgebenden Struktur einfügen.

2.2.10. KFZ-Abstellanlagen

Die Festlegung von zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit wird bereits in der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Hernstein geregelt und wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Diese Regelung wurde getroffen, da ein Großteil der privaten Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt wurde/wird und es dadurch insbesondere in Bereichen mit engen Straßenräumen immer wieder zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern und dem

ruhenden Verkehr kommt, die es zu vermeiden gilt. Eine Verbesserung dieser Situation kann durch ein erhöhtes Stellplatzangebot erreicht werden, weshalb die Regelung getroffen wurde, demnach zukünftig beim Neubau eines Wohngebäudes 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen sind. Zudem soll für jede fünfte Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden.

Vor dem Hintergrund der klimaökologischen Herausforderungen, die sich in der örtlichen Raumordnung durch Versiegelung der Böden sowie einen Anstieg der Temperatur vor allem auf versiegelten Flächen zeigt, soll der Grad der Versiegelung möglichst hintangehalten werden. Zur Verbesserung der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sollen neue Stellplätze versickerungsfähig ausgeführt werden. Die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzflächen sind von diesem Gebot ausgenommen. Durch diese Regelung kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens für eine für gewöhnlich versiegelte Nutzung erhalten bleiben, wodurch positive Auswirkungen zur Sicherung von versickerungsfähigen Flächen am jeweiligen Baugrundstück erzielt werden.

Bei Neubauten mit mehr als 3 Wohneinheiten je Grundstück soll bei neu an der Oberfläche errichteten Abstellanlagen ein Baumpflanz- und Baumpflegegebot wirksam werden. Dies ist vor dem Hintergrund der klimaökologischen Herausforderung zu sehen, auf die es durch geeignete Maßnahmen zu reagieren gilt. Durch diese Gestaltungsregel für an der Oberfläche situierte Abstellanlagen ab fünf zusammenhängende Stellplätze wird auf den Versiegelungsgrad und auf das Abwenden von Hitzeinseln durch mangelnde Bepflanzung positiv steuernd eingegriffen.
Mit der Regelung, versickerungsfähige Flächen auf Eigengrund zu schaffen, sowie dem Baumpflanz- und pflegegebot für Abstellanlagen bei Neubau mit mehr als drei Wohneinheiten sollen Maßnahmen zur Schonung des lokalen Grundwasserhaushaltes und zur Begrünung getroffen werden. Daraus ergeben sich die definierten Vorgaben für die Ausgestaltung bei großflächigen Abstellanlagen im Hinblick auf Versickerung und Begrünung.

2.2.11. Versickerungsgebot und Anteil versickerungsfähiger Flächen

Für den gesamten Geltungsbereich wird bei Neubau eines Gebäudes ein Versickerungsgebot auf Eigengrund festgelegt, um Probleme bei der Ableitung der Oberflächenwasser zu vermeiden. Zudem bewirkt das Versickerungsgebot das natürliche Einbringen der Niederschlagswässer in das Grundwasser und soll zur Beibehaltung dieses Kreislaufes möglichst erhalten bleiben.
Zur Erhaltung der Versickerungsmöglichkeit am Grundstück wird ein Freiflächenanteil von 25% der Grundstücksfläche im Bauland geregelt.
Ziel dieser Regelungen ist ein Hintanhalten der zunehmenden Versiegelung der Baulandflächen in den Ortsbereichen. Durch die ausschließliche Festlegung der Bebauungsdichte kann nur der

Flächenanteil der bebaubaren Fläche am Baugrundstück, nicht jedoch der maximale Versiegelungsanteil der Grundstücke geregelt werden.
Das Festlegen von Mindestanteilen von generellen prozentuellen Freiflächen soll das Erhalten von nicht verorteten Grünflächenanteilen auf den Grundstücken sicherstellen, diese können auch zur Versickerung genutzt werden. Dadurch kann dem grundsätzlichem Ziel Festlegen von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel entsprochen werden.

Wolkersdorf, im Mai 2025

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
Klaudia Sisko

Anhang

- Grundlagenerhebung Bebauungsdichte vom Mai 2023
- Grundlagenerhebung Bebauungshöhe vom Mai 2023
- Grundlagenerhebung Bebauungsweise vom Mai 2023
- Grundlagenerhebung Dachformen vom Mai 2023
- Grundlagenerhebung Energieanlagen auf Dächern vom Mai 2023