

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2016 (8. Änderung)

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

<b>Abschnitt I</b>	<b>Bauland</b>
<b>Abschnitt II</b>	<b>Erhaltungswürdiges Altortgebiet</b>
<b>Abschnitt III</b>	<b>Schutzzonen</b>
<b>Abschnitt IV</b>	<b>Grünland</b>
<b>Abschnitt V</b>	<b>Verkehrsflächen</b>

### Abschnitt I Bauland

#### § 2 Mindestmaße von Bauplätzen

##### 1. Mindestmaß der Fläche

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

In der offenen, der einseitig offenen, der gekuppelten Bauungsweise	600 m <sup>2</sup>
In der geschlossenen Bauungsweise	300 m <sup>2</sup>

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

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

In der offenen Bauungsweise	1.100 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------

##### 2. Mindestmaß der Breite

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

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

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

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

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

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

#### 3. Fahnenparzellen

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

#### 4. Eckparzellen

Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.

Für Eckparzellen in der offenen, der einseitig offenen oder der gekuppelten Bauungsweise wird das Mindestmaß der Fläche abweichend von § 2 Ziffer 1 mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

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

## 1. Nebengebäude

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

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

1.3. Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von insgesamt mehr als 25 m<sup>2</sup> sind im hinteren Bauwuch nicht zulässig.

## 2. Einfriedungen

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

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

## 3. Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

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

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

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

## 4. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

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

## 5. Anordnung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge dürfen nicht im hinteren Bauwuch angeordnet werden.

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

## 6. Lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen

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

## 7. Freiflächen im Bauland

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

## 7.2. Ausgestaltung der Freifläche F 11

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

## 8. Veränderung der Höhenlage des Geländes

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

## 9. Windräder

Windräder sind nicht zulässig.

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

## 10. Giebelfronten

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

## 11. Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen

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

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

### 1.) Gebäudefronten im Bauland - Kerngebiet:

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

### 2.) Nicht-öffentliche Kinderspielplätze

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

## Abschnitt II Erhaltungswürdiges Altortgebiet

### § 4 Harmonische Gestaltung der Bauwerke

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

#### 1. Gebäudehöhe

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

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

#### 2. Dächer

Dachneigungen dürfen 35 Grad nicht unter- und 50 Grad nicht überschreiten. Flacher geneigte Dächer und zurückgesetzte Geschoße sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbar zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

#### 3. Fenster

Die Gestaltung, Proportionierung, Teilung und Farbgebung der (Schau-) Fenster, Türen und Tore sowie Einfahrten darf nicht auffällig von jenen der Gebäude im Bezugsbereich (§ 56 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F.) abweichen. Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig. Verspiegeltes und/oder getöntes Glas ist nicht zulässig.

#### 4. Fassaden

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

Bei Fassaden, die unter Bedachtnahme auf den historischen Bestand mehrfarbig zu gestalten sind, sind die Farben der Grundflächen und der Gliederungselemente aufeinander abzustimmen. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die eine glatte oder glänzende Oberflächenwirkung ergeben.

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

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

Zu- und Abluftleitungen an Fassaden sind, sofern sie nicht im Inneren des Baues geführt werden können, nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen Verkehrsflächen nicht einsehbar zulässig. Sonstige Leitungen an Fassaden müssen unter Putz verlegt werden.

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

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

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

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

Steckschilder dürfen nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein.

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

Fixe Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht zulässig.

#### **6. Mauern**

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

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

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

#### **7. Höfe**

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

#### **8. Tankstellen**

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

### **Abschnitt III SCHUTZZONEN**

#### **§ 5 Bebauungsvorschriften für die Schutzzonen**

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

- 1.1. Brunner Gasse - Wegbachgasse
- 1.2. Elisabethstraße
- 1.3. Hochstraße - Krautgasse - Walzengasse - Leonhardiberggasse - Weingasse
- 1.4. Marktplatz
- 1.5. Neustiftgasse - Türkengasse
- 1.6. Wiener Gasse

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

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

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

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

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

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

### **Abschnitt IV Grünland**

#### **§ 6 Freiflächen im Grünland**

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

#### **F1 Perchtoldsdorfer Heide Ausgestaltung**

- Beibehalten des einzigartigen Offenlandschaftscharakters mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz (Nischenfunktion), das Lokalklima (Frischlufzufuhr) sowie die regionale Erholungsnutzung bzw. Gewährleistung der flächigen Beweidung zur Hintanhaltung örtlich auftretender Verbuschungstendenzen;

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

#### **F2 Sanatorium Ausgestaltung**

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

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

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

#### **F4 Wienerwald Sporn Ausgestaltung**

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

#### **F5 Weinbaugebiet im Westen Ausgestaltung**

- Nachhaltige Sicherung der bestehenden Geschlossenheit des großräumigen Weinbaugebietes im Westen aus naturräumlicher sowie landschaftsplanerischer Sicht (günstigste naturbürtige Voraussetzungen für den Weinbau wie Lokalklima, Exposition, Boden) und lokal Aufwertung bzw. Schaffung von kleinräumig eingestreuten Biotopstrukturen als Migrationsbänder, Trittsteinbiotope u. ä.;
- Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteilige Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Beschattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;
- Setzen mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Verbesserung der für den Weinbau wesentlichen Bewirtschaftungsverhältnisse, d.h. lokal Verbesserung der Flächenarrondierung, ausreichende Er-

- schließung bzw. Erreichbarkeit u. a. bei Wahrung der gegebenen landschaftsräumlichen Qualitäten;
- Punktuelle Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pfirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;

#### **F6 Kurze Lindberg Ausgestaltung**

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

#### **F7 Schützengraben Ausgestaltung**

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

#### **F8 Wiese südlich Inzersdorfer Wald Ausgestaltung**

- Erhaltung der Wiese im südlichen Grenzbereich von Perchtoldsdorf als Teil des abwechslungsreichen Landschaftsmosaiks offener und geschlossener Teilbereiche der Wienerwaldlandschaft und nachhaltige Gewährleistung eines geeigneten Flächenmanagements im Interesse des lokalen Landschaftscharakters;

#### **F9 Obere Sossen - Iglsee Ausgestaltung**

- Sicherung der Landschaftsinsel innerhalb des geschlossenen Siedlungsverbandes mit besonders günstigen Voraussetzungen für den Weinbau (hochwertiges Ackerland im Bereich des tertiären Rückens, Südexposition, Lokalklima);
- Zukünftig Beschränkung auf traditionelle agrarische Bewirtschaftungsarten, die keine nachteilige Bewirtschaftungsverhältnisse für den Weinbau wie Beschattung, lokale Änderung des Kleinklimas, erschwerte Erreichbarkeit etc. nach sich ziehen;
- Mittel- bis langfristig Beseitigen von Fremdnutzungen, die die örtliche weinbauliche Nutzung beeinträchtigen oder dem Offenlandschaftscharakter widersprechen;

- Punktuelle Maßnahmen zur Attraktivierung des Teilraumes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung, z. B. Schaffung von Rast- und Sitzgelegenheiten im Bereichen mit guten Aussichtsmöglichkeiten, Einbringen von standortgerechten Einzelbäumen (wie Pfirsich, Apfel, Mandel) u. ä.;

#### **F10 Hochberg - Wisboith Ausgestaltung**

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

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

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

#### **Abschnitt V Verkehrsflächen**

##### **§ 8 Freiflächen auf Verkehrsflächen**

#### **F12 Bereich Aspettenstraße Ausgestaltung**

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

#### **§ 9 Gestaltung von Gebäuden auf Verkehrsflächen**

##### **1. Dächer**

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

##### **2. Lichte Höhe von Stellplätzen für Personenkraftwagen**

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

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

#### **§ 10 Inkrafttreten**

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

Der bestehende Bebauungsplan tritt am selben Tag außer Kraft.

Dies ist am 25.01.2017.

Der Bürgermeister  
Martin Schuster



## Anhang 1

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

### **Brunner Gasse**

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

### **Elisabethstraße**

Elisabethstraße 2  
Elisabethstraße 6  
Elisabethstraße 10  
Elisabethstraße 19  
Elisabethstraße 20

### **Hochstraße**

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

### **Krautgasse**

Krautgasse 5  
Krautgasse 12

### **Leonhardiberggasse**

Leonhardiberggasse 3 (Spina-Villa)

### **Marktplatz**

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

### **Neustiftgasse**

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

### **Türkengasse**

Türkengasse 1 (=Neustiftgasse 8)

### **Walzengasse**

Walzengasse 5  
Walzengasse 7  
Walzengasse 11

### **Weingasse**

Weingasse 6

### **Wiener Gasse**

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