

STADTGEMEINDE KORNEUBURG

22. Änderung Bebauungsplan

Erläuterungsbericht



ENTWURF

G20053

Stadtgemeinde Korneuburg
KG Korneuburg
Bebauungsplan - 22. Änderung
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
2	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM).....	4
2.1	Digitale Plangrundlage.....	4
2.2	Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020.....	4
3	Inhaltliche Änderungspunkte.....	5
3.1	Bahnhofsviertel Korneuburg – Festlegung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	5
3.2	Entfall Stichstraße Dr. Karl Liebleitner Ring Ecke Stockerauer Straße - Änderung Straßenfluchtlinie/Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	14
3.3	Überarbeitung Abgrenzung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-HE)/ öffentliche Verkehrsfläche (Vö)/Zentrumszone (ZZ), Laaer Straße Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	16
3.4	Verbindungsspanne B3/Exerzierplatz: Anpassung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	18
3.5	Baublock Donaustraße/Am Hafen: Festlegung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	21
3.6	Kreisverkehr Ring/Donaustraße: Anpassung Straßenfluchtlinien (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	27
3.7	Umnutzung Bauland Betriebsgebiet in Bauland Wohngebiet – Siedlungsentwicklung: Überarbeitung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	29
3.8	Freigabe BI-A2: Überarbeitung Bebauungsbestimmungen.....	32
3.9	Änderung Bebauungsdichte Baublock Kleinengersdorfer Straße/Feldgasse/Kaiserallee.....	34
3.10	Anpassung Bebauungsbestimmungen Augustinerkloster: Bauland Kerngebiet - nachhaltige Bebauung (BKN) (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	37
3.11	Anpassung Bebauungsbestimmungen Bauland Sondergebiet - Soziale Einrichtungen Sozialpädagogisches Betreuungszentrum Korneuburg (BS-SE) (22. Änderung Flächenwidmungsplan).....	39

3.12	Änderung VO-Text §10 zur Regelung der Abstellanlagen	41
3.13	Änderung VO-Text zur Regelung von Ein- und Ausfahrten	43
4	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	45
5	Zusammenfassung	45

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Korneuburg steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 21. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Bahnhofsviertel Korneuburg – Festlegung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
2. Entfall Stichstraße Dr. Karl Liebleitner Ring Ecke Stockerauer Straße - Änderung Straßenfluchtlinie/Anpassung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
3. Überarbeitung Abgrenzung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung(BK-HE)/ öffentliche Verkehrsfläche (Vö)/Zentrumszone (ZZ), Laaer Straße Anpassung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
4. Verbindungsspanne B3/Exerzierplatz: Anpassung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Anpassung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
5. Baublock Donaustraße/Am Hafen: Festlegung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
6. Kreisverkehr Ring/Donaustraße: Anpassung Straßenfluchtlinien (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
7. Umnutzung Bauland Betriebsgebiet in Bauland Wohngebiet – Siedlungsentwicklung: Überarbeitung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
8. Freigabe BI-A2: Überarbeitung Bauungsbestimmungen
9. Änderung Bauungsdichte Baublock Kleinengersdorfer Straße/Feldgasse/Kaiserallee
10. Anpassung Bauungsbestimmungen Augustinerkloster: Bauland Kerngebiet - nachhaltige Bauung (BKN) (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
11. Anpassung Bauungsbestimmungen Bauland Sondergebiet - Soziale Einrichtungen Landesjugendheim (BS-SE) (22. Änderung Flächenwidmungsplan)
12. Änderung VO-Text §10 zur Regelung der Abstellanlagen
13. Änderung VO-Text zur Regelung von Ein- und Ausfahrten
Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

Die gegenständliche Änderung umfasst weiters die Dokumentation von geringfügigen, rein planlichen Anpassungen an die aktuelle DKM (ohne inhaltliche Änderungen des Bauungsplanes) bzw. die Kenntlichmachungen der Anpassungen im Flächenwidmungsplan, die sich aufgrund der aktuellen DKM ergeben (siehe korrespondierende 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Bauungsplans wird eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms zur öffentlichen Auflage gebracht (22. Änderung).

2 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

2.1 Digitale Plangrundlage

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Korneuburg wurde ursprünglich auf Basis der Plangrundlage der DKM 10.2019 digital neu erstellt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll als Plangrundlage die aktuelle DKM 10.2020 dargestellt und die Festlegungen im Bebauungsplan an die neue Plangrundlage angepasst werden.

Zusätzlich werden die Anpassungen, die sich aufgrund der aktuellen DKM im Flächenwidmungsplan ergeben, im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

2.2 Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020

Durch die geplante Darstellung und bereichsweise Anpassung des Bebauungsplanes an die neue, aktuelle Plangrundlage der DKM 2020 ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Bebauungsplanes mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM 2020.

Diese Anpassungen stellen einerseits Anpassungen von Bebauungsbestimmungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen dar. Andererseits werden durch die Anpassungen im Flächenwidmungsplan diverse Anpassungen im Bebauungsplan (Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, etc.) notwendig. Die Anpassungen sind unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (DKM) in der Plandarstellung dokumentiert.

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe DKM 2020.

- ▶ Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (DKM).
- ▶ Ziel der Gemeinde ist es, den Bebauungsplan auf einer aktuellen Plangrundlage auf Basis des Letztstandes der amtlichen Katastermappe darzustellen.
- ▶ Der Bebauungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die aktuelle DKM angepasst.
- ▶ Zusätzlich werden die Änderungen, die sich aufgrund der aktuellen Plangrundlage im Flächenwidmungsplan ergeben, im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümer entfallen.

3 Inhaltliche Änderungspunkte

3.1 Bahnhofsviertel Korneuburg – Festlegung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.1.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Umwidmungsbereich grenzt westlich an das Stadtzentrum Korneuburg an und liegt nördlich des Bahnhofgebäudes. Hier bestehen in innerstädtischer, zentrumsnaher Lage ein Areal im Eigentum der ÖBB und daran anschließende Kleingärten, die aufgrund der Lagegunst und der hohen Erschließungsqualität ein Innenentwicklungspotential aufweisen.

Die Flächen auf dem Gelände der ÖBB sind ehemalige Verschubflächen von Gleisanlagen, die nun nicht mehr für eine ordnungsgemäße Abwicklung des Schienenverkehrs benötigt werden. Die Flächen werden im Bestand derzeit als Abstellanlagen genutzt. Daran anschließend befinden sich Kleingartenanlagen des Stiftes Korneuburg und die Parkgarage der ÖBB.

Abbildung 1 - Lage geplanter Änderungspunkt Bahnhofsviertel



Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, April 2021.

Die Stadtgemeinde Korneuburg hat sich im Masterplan 2036 das Ziel gesetzt bei der weiteren Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes das Prinzip der Innenentwicklung zu

verfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll in jenen Siedlungsteilen konzentriert werden, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung verfügen.

Aufgrund der Änderungen der Planungsgrundlagen und der Ziele aus dem Leitbild ergeben sich folgende grundlegende Ziele und Planungsüberlegungen der Stadtgemeinde Korneuburg zur Nutzung des Gebietes, unter Beachtung der Struktur und Festlegungen des Umgebungsbereiches und der Belange des Ortsbildes, die mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes verfolgt bzw. umgesetzt werden sollen:

1. Nutzung des bestehenden, innerstädtischen Flächenpotentials des zentrumnahen ÖBB Areals.
2. Gezielte innerstädtische Verdichtung in ausgewählten Bereichen.
3. Berücksichtigung und Einbindung des Baubestandes in die Bebauungsbestimmungen.
4. Schaffung einer Mischstruktur entsprechend der zentralen Lage und der Widmung als Kerngebiet, die einerseits die Errichtung von Handelseinrichtungen, Büroflächen und innerstädtischen Wohnflächen ermöglicht.
5. Sicherung der Bebauungsbestimmungen zur Schaffung eines Lärmschutzes.
6. Abstimmung der Bebauungsbestimmungen im Planungsbereich, in Anlehnung an den Baubestand im Umgebungsbereich, unter Bedachtnahme auf das Ortsbild. Schaffung eines städtebaulichen Akzents im Bereich des Bahnhofareals.

In Zusammenarbeit mit der ÖBB wird seit einigen Jahren an der Entwicklung eines Siedlungsprojektes in zentraler, innenstädtischer Lage im Nahbereich des Bahnhofes gearbeitet.

Kooperatives Verfahren ÖBB-Areal

Daher wurde für das gegenständliche Areal ein Kooperatives Planungsverfahren zur Umnutzung der Flächen der ÖBB und der daran angrenzenden Kleingärten durchgeführt. Als Ergebnis des Kooperativen Verfahrens wurde eine Bebauungsstudie erstellt, die die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gesamtareals darstellt (siehe Kooperatives Verfahren ÖBB-Areal – Bebauungsstudie im Anhang).

Bei der Entwicklung der Bebauungsstudie wurde vor allem das Thema der Schaffung eines Lärmschutzes vor den Emissionen der Bahn berücksichtigt.

Dementsprechend ist in der Bebauungsstudie entlang der Bahntrasse eine durchgängige geschlossene Bebauungsstruktur, die entweder durch Gebäude, oder durch Mauerelemente und Glaselemente (in der geplanten Gebäudehöhe) errichtet werden muss, vorgesehen. Hinter dieser geschlossenen Bebauungsfront werden in der Folge freistehende Wohngebäude vorgesehen. Langfristig ist auch eine Ergänzung des Konzeptes durch eine Umnutzung der Kleingärten an der Verkehrsfläche „Am Neubau“ angedacht. Am südlichen Ende des Baublockes ist in Richtung Bahnhof außerdem die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einer Mischnutzung vorgesehen. Hier sind neben einem Nahversorger auch Büros, ein Hotelstandort und Appartements angedacht.

Bei der Entwicklung der Bebauungsstudie wurde in Anpassung an den umgebenden Gebäudebestand eine Staffelung der Bebauungshöhen vorgesehen. Im Bereich zur Bahntrasse sind erhöhte Gebäudestrukturen, die als Lärmschutz dienen vorgesehen. Langfristig ist in Richtung Am Neubau eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Bauklasse I,II vorgesehen, wodurch einerseits ein effektiver Lärmschutz gewährleistet werden kann und andererseits eine harmonische Anpassung der Gebäudestruktur an den Baubestand in der Straße „Am Neubau“ der ebenfalls die Bauklassen I,II aufweist gesichert werden kann.

Ziel der Gemeinde ist es aufbauend auf die Festlegungen des Masterplanes und die Vorgaben der Bebauungsstudie des kooperativen Verfahrens eine Umsetzung des Projektes zu gewährleisten.

Abbildung 2 - Bebauungsstudie - Kooperatives Verfahren ÖBB-Areal



Quelle: •Kooperatives Verfahren ÖBB-Areal – Bebauungsstudie, g.o.y.a., Büro Dr. Paula, Rosinak & Partner, Stand: 2019.

3.1.2 Geplante Änderung

3.1.2.1 Umsetzung Phase 1 und 2 Bebauungsstudie ÖBB Areal

In einem ersten Schritt soll nun für die geplanten Umsetzungsphasen 1 und 2 Festlegungen im Bebauungsplan getroffen werden. Im Zuge der parallel laufenden 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden auch die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich getroffen.

Es sind in der Bebauungsstudie im westlichen Bereich zur Bahntrasse 4 oberirdische Geschosse geplant. Im südlichsten Bereich werden 5 Geschosse vorgesehen. In dem daran anschließenden Bereich mit gemischten Nutzungsstrukturen finden sich unterschiedliche Gebäudehöhen mit einem, vier und sechs Geschossen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festlegungen der Bebauungsstudie berücksichtigt und durch die Festlegung von Bebauungsbestimmungen abgesichert werden.

Es soll vor allem gesichert werden, dass zur Umsetzung der Lärmschutzoptimierten Bebauung, die als Lärmschutz für die östlichen Baulandflächen dienen soll, eine entsprechende Bebauungsstruktur auf dem gegenständlichen Areal verwirklicht wird.

Gemäß den Bestimmungen des NÖ ROG § 30 Abs. 2 Ziff 18 kann *“eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebäudefassaden; ebenso Maßnahmen zur Verminderung der Schallreflexion von Fassaden und sonstigen Bauteilen,“* vorgeschrieben werden.

Dementsprechend sollen, auf Basis der Bebauungsstudie, des darauf aufbauenden Lärmgutachtens und der damit in Zusammenhang stehenden wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen zur zukünftigen Nutzung der Flächen für eine Wohnbebauung folgende Festlegungen getroffen werden:

Abbildung 3 - Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, Oktober 2021

Gebäudehöhe:

Da im Bereich des Areals ein Geländeunterschied von 2 m besteht, und geplant ist durch die Errichtung einer Tiefgarage und die Schaffung eines sinnvollen Geländesprungs eine möglichst flexible Ausnutzung des Areals zu ermöglichen, soll die zulässige Gebäudehöhe im gegenständlichen Bereich durch die Definition einer absoluten Gebäudehöhe in Form der Angabe von Metern über Adria (m.ü.A) festgelegt werden.

Im nördlichen Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) soll eine maximale Gebäudehöhe von 182,7 m.ü.A festgelegt werden. Dadurch sollen in diesem Bereich die vorgesehenen 4 Geschosse errichtet werden können. Durch einen Baukörper mit vier Geschossen soll ein Lärmschutz zur Bahn geschaffen werden.

Im südlichen Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) entlang der Bahntrasse soll eine maximale Gebäudehöhe von 187,6 m.ü.A festgelegt werden. Durch einen Baukörper mit fünf Geschoßen soll in diesem Bereich ein Lärmschutz zur Bahn geschaffen werden.

Im südöstlichen Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) sollen zur Schaffung eines städtebaulichen Akzentes unterschiedliche Gebäudehöhen definiert werden. Ein Teilbereich soll eingeschossig mit einer max. Gebäudehöhe von 174,6 m.ü.A, der vorderste Bauteil Richtung Bahn soll sechsgeschossig mit einer max. Höhe von 190,6 m.ü.A. und der hintere Bauteil viergeschossig mit einer Gebäudehöhe von 184,6 m.ü.A. festgelegt werden. Durch die Baukörper soll ein Lärmschutz zur Bahn gesichert werden.

Im mittleren Bereich des Baublockes, im Bereich der Widmung BK-A4, soll eine maximale Gebäudehöhe von 182,7 m.ü.A festgelegt werden. Dadurch sollen in diesem Bereich die vorgesehenen 4 Geschoße errichtet werden können.

Zur Sicherung der Umsetzung der Gebäudehöhen soll zusätzlich eine entsprechende Definition in den Anhang des Verordnungstextes zum Bebauungsplan aufgenommen werden, die die Umsetzung einer Mindestgebäudehöhe und die maximal zulässige Anzahl der Geschoße und fixiert.

Bebauungsweise:

In Anpassung an die bestehenden und geplanten Nutzungen und an die geplante Bebauungsstruktur einer lärmabschirmenden Blockrandbebauung soll im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt werden.

Zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauungsstruktur soll zusätzlich eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in Form einer besonderen Bestimmung definiert werden:

„BB 12 - Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbaupflicht zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfronten, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen.“

In dem dahinterliegenden lärmgeschützten Bereich der Widmung BK-A4 soll zur Sicherung der Nutzung von lärmgeschützten Freiräumen in diesem Bereich eine offene Bebauungsweise festgelegt werden.

Anbauverpflichtung:

Zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung soll im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) einerseits eine Anbauverpflichtung festgelegt werden und andererseits an der Gebäudedefront in Richtung Bahnhof durch eine Besondere Bestimmung BB13 ein größeres Abrücken von der vorderen Baufluchtlinie verhindert werden. Dadurch soll in diesem Bereich der

Lärmschutz gesichert und im Bereich des Bahnhofvorplatzes ein Gestaltungsspielraum geschaffen werden.

„BB 13 - Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bebauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5 m zurückgewichen werden.“

Bebauungsdichte:

Die Baukörpervolumina, die in der Bebauungsstudie definiert wurden sollen im Bebauungsplan zusätzlich durch die Festlegung von Geschoßflächenzahlen fixiert werden. Aufgrund der dichteren und höheren Bebauungsstruktur im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) wird hier eine höhere GFZ je nach Anzahl der zulässigen Geschoße von 0,75 bis 3,5 vorgesehen.

Im Bereich der offenen Bauungsweise im lärmgeschützten Baublockinneren soll zur Sicherung des Freiraumes eine geringe GFZ von 0,7 festgelegt werden.

Baufluchtlinien:

Im Norden Westen und Süden des Baulandes werden Baufluchtlinien mit einer Anbauverpflichtung definiert. Die den Baufluchtlinien vorgelagerten Flächen stellen kleinräumige Vorplätze und Vorgartenbereiche dar, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt im Freien dienen.

3.1.2.2 Erweiterung der bestehenden Park&Ride Anlage der ÖBB

Gleichzeitig mit der geplanten Umwidmung im Bereich des ÖBB Areal ist vorgesehen die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der bestehenden Park- und Ride Anlage der ÖBB zu schaffen.

Dazu wird die Abgrenzung des Bauland Sondergebietes – Abstellanlage (BS-AA) an eine Vermessung des Naturstandes angepasst und gleichzeitig die Wegführung der Fuß- und Radwegverbindungen im Anschluss an die Parkgarage angepasst. Im Bebauungsplan sollen dementsprechend die Straßenfluchtlinien neu festgelegt werden.

Gleichzeitig soll durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 10 m auf eine maximale Gebäudehöhe von 182,9 m.ü.A ein Ausbau und eine Erhöhung des bestehenden Parkdecks um ein Geschoß ermöglicht werden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ringes ist die Bauklasse IV (11-14 m) festgelegt. Dies entspricht ungefähr der geplanten Gebäudehöhe des Parkdecks. Auch im Bereich der Siedlungsentwicklung im Bereich des ÖBB Areal sind an der südlichen Gebäudefront zum Bahnhof ähnliche Gebäudehöhen vorgesehen, sodass sich in diesem Bereich insgesamt eine Einbindung der vorgesehenen Gebäudehöhen in den Bestand ergibt.

3.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind wesentlich geänderte Grundlagen, die sich aus der Umsetzung der langfristigen Planungen des Masterplan

Korneuburg 2036 und der Umsetzung der Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens zum ÖBB Areal ergeben.

3.1.4 Ziel

Ziel der ggst. Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung der Gebäudestruktur in Anpassung an die Festlegungen der vorliegenden Bebauungsstudie und unter Berücksichtigung der geplanten Sicherstellung und Umsetzung einer lärmschutzoptimierten Bebauungsstruktur.

3.1.5 Maßnahme

Im nördlichen Bereich der Grundstücke Nr.: 904/2, 476/1 wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) eine Geschoßflächenzahl von 3.0, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe von 182,7^x m.ü.A. und eine Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung die Besondere Bestimmung BB12 festgelegt.

Im mittleren Bereich des Grundstückes Nr.: 476/1 wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) eine Geschoßflächenzahl von 2.5, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe von 182,7^x m.ü.A. und eine Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung die Besondere Bestimmung BB12 festgelegt.

Im südlichen Bereich des Grundstückes Nr.: 476/1 wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) an der Bahntrasse wird eine Geschoßflächenzahl von 3.5, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe von 187,6^x m.ü.A. und eine Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung die Besondere Bestimmung BB12 und BB13 festgelegt.

Im südlichen Bereich der Grundstücke Nr.: 904/2, 476/1 wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) Richtung Bahnhof eine Geschoßflächenzahl von 3.5 und 0,75, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe von 174,6^x m.ü.A. bzw. 190,6^x m.ü.A. und eine Baufluchtlinie festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung die Besondere Bestimmung BB12 und BB13 festgelegt.

Im südlichen Bereich des Grundstückes Nr.: 904/2, wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,4 – Lärmschutzoptimierte Bebauung (BKN-2,4-LSB) in Richtung baublockinneres eine Geschoßflächenzahl von 3.0, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe von 184,6^x m.ü.A. und eine Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung die Besondere Bestimmung BB12 festgelegt.

Im mittleren Bereich des Baublockes, im Bereich der Grundstücke Nr.: 904/2, 476/1, wird im Bereich der Widmung Bauland Kerngebiet - Aufschließungszone 4 (BK-A4) eine Geschößflächenzahl von 0,7, eine offene Bebauungsweise und eine Gebäudehöhe von 182,7^x m.ü.A. festgelegt.

Im Bereich des Baulandes Sondergebiet – Abstellanlage (BS-AA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von derzeit 10 m auf eine maximale Gebäudehöhe von 182,9 m.ü.A. abgeändert.

Weiters werden im Bereich der Grundstücke Nr.: 904/2, 476/1, 586/3, 586/4, 560/16, 586/1, 562/2, 563/4, 878/4, .923/3, 546/2, 563/1, 563/3 die Straßenfluchtlinien an die geänderten Widmungsgrenzen der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

Im Verordnungstext werden folgende Passagen ergänzt:

„Besondere Bestimmungen“ gemäß § 5:

BB12: Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der lärmschutzoptimierten Bebauung (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverpflichtung zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfront, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.

BB13 Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5 m zurückgewichen werden.

Bestimmungen über Gebäudehöhen

Max. Gebäudehöhe 190,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 190,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 3 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 6 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 187,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 187,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 184,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 184,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 182,7^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 182,7 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 174,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 174,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 1 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von einem oberirdischen Geschoß zulässig.

3.2 Entfall Stichstraße Dr. Karl Liebleitner Ring Ecke Stockerauer Straße - Änderung Straßenfluchtlinie/Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.2.1 Grundlagenforschung

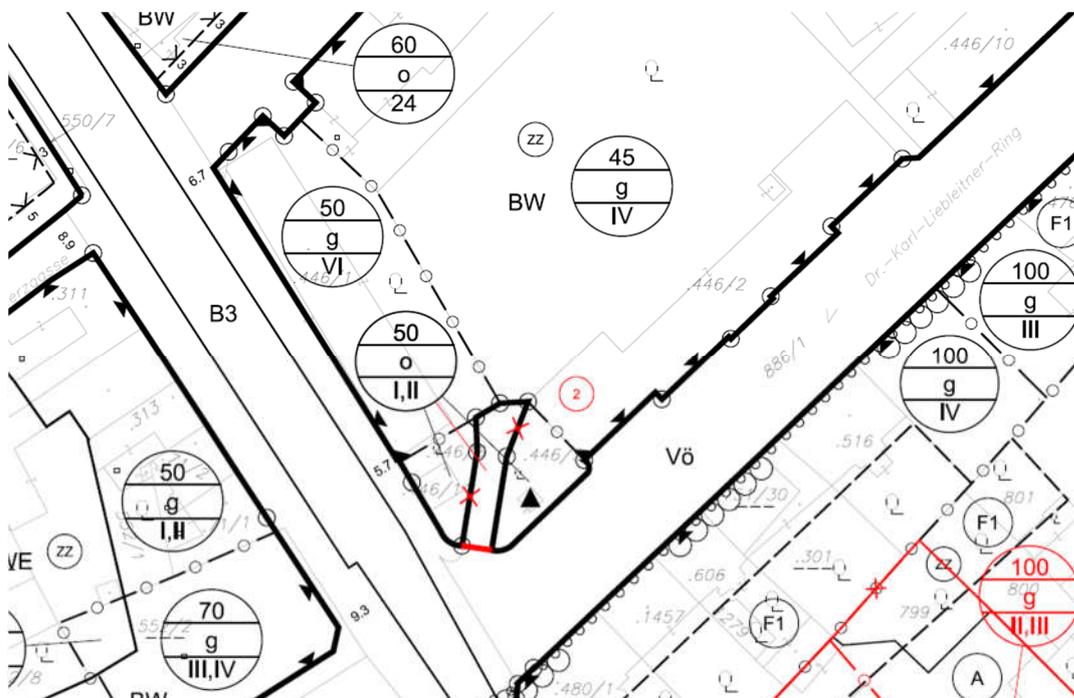
Der gegenständliche Umwidmungsbereich befindet sich direkt am Dr. Karl Liebleitner Ring Ecke Stockerauer Straße. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist die Fläche derzeit als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Die Verkehrsfläche ist in Form einer sehr kurzen Stichstraße ausgeführt, die direkt vom Kreuzungsbereich in das Baublockinnere führt.

Im Zuge der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die nicht benötigte Stichstraße gestrichen und dem angrenzenden Bauland Wohngebiet zugeschlagen werden.

Diese Änderung der Widmung soll nun im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die Änderung macht zusätzlich eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an die neue Widmungsgrenze und eine Erstreckung der Bebauungsbestimmungen notwendig.

Im Bereich des anschließenden Wohnbaulandes ist eine Bebauungsdichte von 50 %, eine offene Bauweise und die Bauklassen I,II (50/o/I,II) festgelegt. In Anpassung an diese Bebauungsbestimmungen soll auf einem Teil des Grundstückes Nr.: 886/1, KG Korneuburg ebenso eine Bebauungsdichte von 50 %, eine offene Bauweise und Bauklasse I,II (50/o/I,II) festgelegt werden (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4 - Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, September 2021

3.2.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, sowie die Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung.

3.2.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr.: 886/1, KG Korneuburg, wird die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Flächenwidmung angepasst und es werden die angrenzenden Bebauungsbestimmungen (50/o/I,II) auf die gegenständliche Fläche erstreckt.

3.3 Überarbeitung Abgrenzung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-HE)/ öffentliche Verkehrsfläche (Vö)/Zentrumszone (ZZ), Laaer Straße Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.3.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Umwidmungsbereich befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Korneuburg an der Laaer Straße. Von den Änderungen betroffen sind die Grundstücke Nr.: 77/8, 77/6, 77/12, 48/11, 77/15, 77/13 und 77/14, KG Korneuburg.

Die Flächen sind derzeit als Bauland – Betriebsgebiet (BB) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Zur Verbesserung der Nutzung der bestehenden Betriebsgebietsflächen an der Laaer Straße ist nun eine Umstrukturierung und Verbesserung der Verkehrserschließung vorgesehen. Im Zuge der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll daher der Verlauf der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) abgeändert werden.

3.3.2 Geplante Änderung

Die Änderungen der Widmungsgrenzen und der Zentrumszone sollen im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die Straßenfluchtlinien sollen an den geänderten Verlauf der Flächenwidmung angepasst und die derzeit festgelegten Baufluchtlinien entsprechend adaptiert werden. Zusätzlich ist eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen notwendig.

Abbildung 5 - Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, September 2021

Der Abstand der Baufluchtlinie zu der neu festgelegten Straßenfluchtlinie im Bereich der Verbindungsstraße zw. Laaer Straße und Teiritzstraße soll nördlich der neu abgegrenzten

Verkehrsfläche in Anpassung an die Umgebung in einem Abstand von 5 m festgelegt werden. Südlich der Verkehrsfläche soll zur langfristigen Sicherung eines ausreichenden Abstandes eine Baufluchtlinie im Abstand von 7 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Die Bebauungsbestimmungen sollen in Anpassung an die bereits bestehenden Festlegungen im Bereich des Bauland Kerngebietes-Handelseinrichtung einheitlich mit einer offenen Bauweise, einer Bebauungsdichte von 50% und den Bauklassen I,II festgelegt werden (siehe Abbildung 5).

3.3.3 Änderungsanlass

Anlass der ggst. Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch die geplante Änderung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö), in Anpassung an die aktuellen Planungen des Kreisverkehrs, ergibt.

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund der geänderten Widmung sind eine Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinie sowie die Kenntlichmachung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes und der Zentrumszone erforderlich.

3.3.4 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Außerdem soll durch die Anpassungen im Bebauungsplan eine geordnete Entwicklung des ggst. Baulandbereiches erzielt werden.

3.3.5 Maßnahme

Die geänderte Abgrenzung zwischen Bauland Betriebsgebiet (BB), Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-HE), öffentlicher Verkehrsfläche (Vö), privater Verkehrsfläche (Vp) und Bauland Wohngebiet (BW) auf den Grundstücken Nr.: 77/8, 77/6, 77/12, 77/14, 77/13, 77/15, .713/2, KG Korneuburg, werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Straßen- und die Baufluchtlinie sowie die Bebauungsbestimmungen auf den Grundstücken Nr.: 77/8, 77/6, 77/12, 77/14, 77/13, 77/15, 77/7, .713/2, KG Korneuburg, werden an die neue Widmungsgrenze angepasst.

Die Bebauungsbestimmungen auf den Grundstücken Nr.: 77/8 und 77/12, KG Korneuburg, werden von Bauklasse II und II,III auf Bauklasse I,II abgeändert.

3.4 Verbindungsspanne B3/Exerzierplatz: Anpassung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Anpassung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.4.1 Grundlagenforschung

Die Verkehrserschließung zwischen dem östlichen Stadtzentrum und dem westlich der Bahntrasse befindlichen Siedlungsgebiet verläuft derzeit ausschließlich über zwei Bahnübergänge, in denen die Bahntrasse gequert werden kann. Ziel der Stadtgemeinde Korneuburg ist es die Barrierewirkung der Bahn weiter abzubauen und durch die Errichtung von Querungsmöglichkeiten ohne Schrankenanlagen einen verbesserten Verkehrsfluss und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet zu gewährleisten.

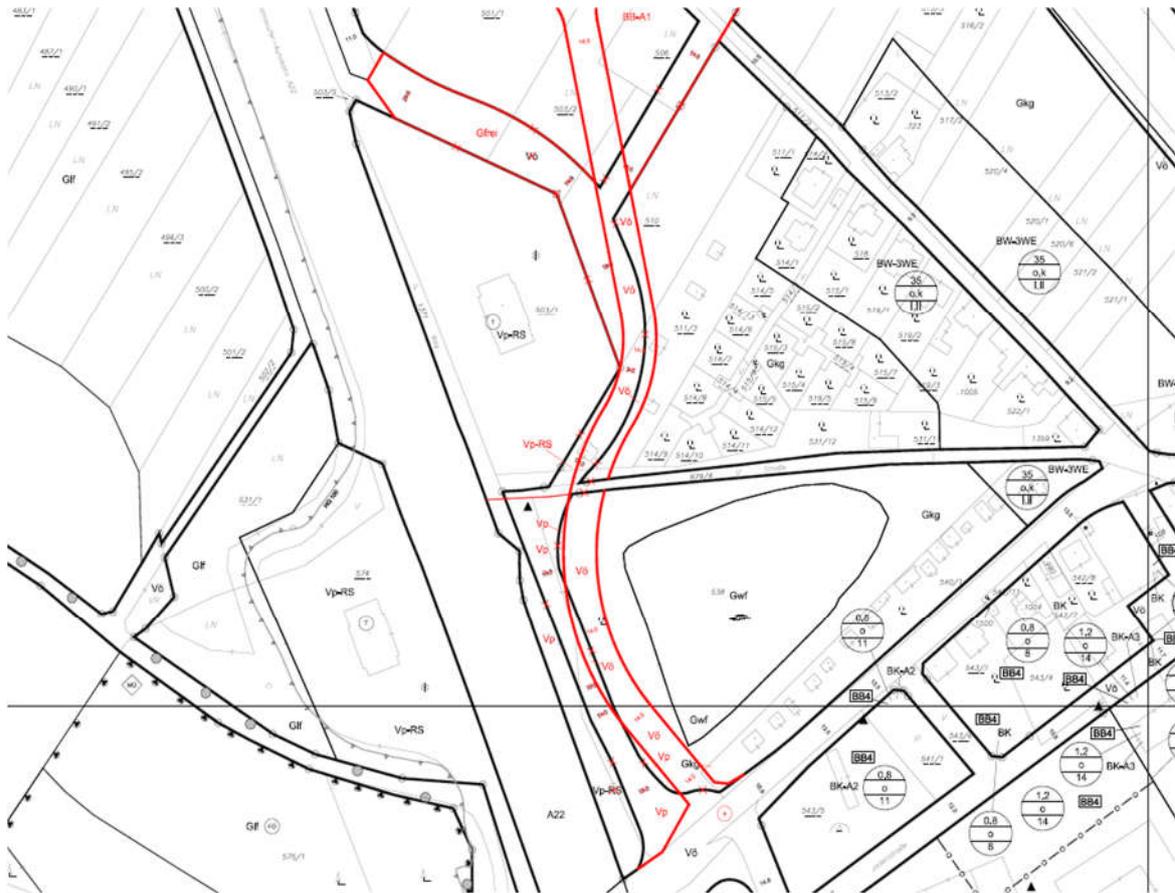
Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Änderungen der Widmungsgrenzen im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die Änderungen machen zusätzlich eine Anpassung der Straßenfluchtlinie notwendig (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7).

Abbildung 6 - Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, September 2021

Abbildung 7 - Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, September 2021

3.4.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund der geänderten Widmung sind eine Anpassung der Straßenfluchtlinie sowie die Kenntlichmachung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

Anlass des ggst. Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch die geplante Änderung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung einer Verbindungsspange ergibt.

3.4.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sowie die Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes an die geänderte Flächenwidmung.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der Flächen für eine Verbindungsspange zwischen dem östlichen Stadtzentrum und dem westlich der Bahntrasse befindlichen Siedlungsgebiet.

3.4.4 Maßnahme

Der geänderte Verlauf der geplanten Verbindungsspanne auf den Grundstücken Nr.: 393/5, 505/1, 504/2, 476/1, 880/2, 504/1, 504/3, 505/2, 510, 501/1, 503/2, 511/3, 538, 879/2, 879/4, 540/1, 531/12, 481/1, 484, 488, 489/1, 492/1, 493/1, 494/1, 497/1, 498/1, 504/3, 506, 487/2, 490/2, 491/1, 495/1, 500/1, KG Korneuburg, wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht die Straßenfluchtlinie an die geänderte Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

3.5 Baublock Donaustraße/Am Hafen: Festlegung Bauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.5.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Umwidmungsbereich befindet sich westlich des Stadtzentrums von Korneuburg. Die Flächen liegen im Randbereich des Werftareals. Im gegenständlichen Bereich wurden bisher keine Festlegungen im Bebauungsplan getroffen.

Für das Areal des Werftgeländes ist laut Masterplan 2036 eine Umnutzung und Nutzungsaufwertung der Flächen geplant. Unter dem Ziel: *Korneuburg entwickelt dynamisch das Gebiet Donaulände/ Werft und schafft eine attraktive Verbindung zum Stadtzentrum.*

Dazu wurde ein kooperatives Planungsverfahren für die Entwicklung des Gesamtareals der Werft durchgeführt. Als Ergebnis des Planungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gesamtareals darstellen soll.

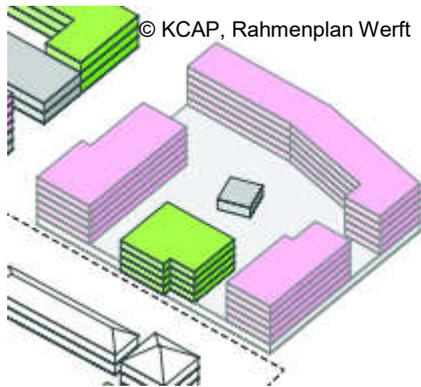
Abbildung 8 - Rahmenplan Werftareal



Quelle: KCAP, Rahmenplan Werft, 2017.

Ziel der Gemeinde ist es aufbauend auf die Festlegungen des Masterplanes und die Vorgaben des Rahmenplanes eine Umsetzung des Projektes zu gewährleisten.

In einem ersten Schritt soll nun für den Bereich des Baublockes Donaustraße/Am Hafen Festlegungen im Bebauungsplan getroffen werden. Das Areal ist als Bauland Kerngebiet gewidmet. Im Zuge der parallel laufenden 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden auch die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen des neuen NÖ Raumordnungsgesetzes angepasst.



Im Rahmenplan ist für den gegenständlichen Baublock eine Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung, die durch ihre Baukörperausformung einen Lärmschutz zur A22 bildet vorgesehen.

Es sind im Rahmenplan im östlichen Bereich zur Autobahntrasse 5 oberirdische Geschoße geplant. Im westlichen Bereich des Baublockes sind 4 Geschoße vorgesehen.

Auf Basis eines gestaffelten Baukonzeptes in Anpassung an die Festlegungen des Rahmenplanes wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festlegungen des Rahmenplanes und die Ergebnisse des darauf aufbauenden Architekturwettbewerbes berücksichtigt und durch die Festlegung von Bauordnungsbestimmungen abgesichert werden.

Im Zuge der gegenständlichen Festlegung von Bauordnungsbestimmungen soll vor allem gesichert werden, dass eine entsprechende lärmschutzoptimierte Bauordnungsstruktur auf dem gegenständlichen Areal verwirklicht wird.

Gemäß den Bestimmungen des NÖ ROG § 30 Abs. 2 Ziff 18 kann *“eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebädefassaden; ebenso Maßnahmen zur Verminderung der Schallreflexion von Fassaden und sonstigen Bauteilen,“* vorgeschrieben werden.

Dementsprechend sollen, auf Basis des Rahmenplanes Werft und des geänderten örtlichen Raumordnungsprogrammes und der damit in Zusammenhang stehenden wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung auf Grundlage Zielfestlegungen der Gemeinde zur zukünftigen Nutzung der Flächen für eine Wohnbebauung folgende Festlegungen getroffen werden:

Anbauverpflichtung:

Zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung ist die geschlossene Bebauungsweise derart auszuführen, dass die gesamte Gebäudefront direkt an der Baufluchtlinie angeordnet wird.

Besondere Bestimmung 12 - BB12:

Zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauungsstruktur soll eine verpflichtend herzustellen Struktur und Ausführung der Baukörper in Form einer besonderen Bestimmung definiert werden:

„BB 12 - Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbaupflicht durchzuführen. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfronten, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen.“

Freifläche 2 - F2:

Zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Grünbereiches innerhalb des Baublockes soll eine Freifläche 2 definiert werden. Für diese Freifläche werden folgende Bestimmungen zur Ausgestaltung festgelegt:

„F2 - Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsraum auszugestalten.“

Bebauungsdichte:

Die geplanten Bebauungsdichten ergeben sich aufgrund der geplanten und durch Baufluchtlinien klar abgegrenzten bebaubaren Bereiche. Im östlichen und westlichen Bereich wird eine Bebauungsdichte von 75% und im mittleren Bereich eine Bebauungsdichte von 50% definiert.

Baufluchtlinien:

Im Norden und Westen des Baublockes wird ein vorderer Bauwuch in einem Abstand von 5 m zur Baufluchtlinie vorgesehen. Im Baublockinneren wird durch Baufluchtlinien der bebaubare Bereich klar abgegrenzt. Der Innenhof soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden, die durch eine Freifläche gesondert geschützt und deren Ausgestaltung gesondert definiert werden soll.

Ein- und Ausfahrtsverbot:

Durch die Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes wird die Anordnung der Zufahrtmöglichkeiten auf den Baublock genau geregelt. Dementsprechend soll im westlichen Bereich des Baublockes und im östlichen Bereich des Baublockes ein Ein- und Ausfahrtsverbot definiert werden.

3.5.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind wesentlich geänderte Grundlagen, die sich aus der Umsetzung der langfristigen Planungen des Masterplan Korneuburg 2036 und der Umsetzung der Zielfestlegungen des Rahmenplanes Werft ergeben.

3.5.3 Ziel

Ziel der ggst. Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung der Gebäudestruktur im Werftareal in Anpassung an die Festlegungen des Rahmenplanes Werft und unter Berücksichtigung der geplanten Sicherstellung und Umsetzung einer lärmschutzoptimierten Bebauungsstruktur.

3.5.4 Maßnahme

Im östlichen Bereich der Grundstücke Nr.: 916/1, 916/2 wird eine Bebauungsdichte von 75 %, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe zwischen 15 und 16 m und eine Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bauweise die Besondere Bestimmung BB12 festgelegt.

Im mittleren Bereich der Grundstücke Nr.: 916/1, 916/2 wird eine Bebauungsdichte von 50 %, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe zwischen 12 und 13 m und eine Anbauverpflichtung festgelegt. Zusätzlich wird zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bauweise die Besondere Bestimmung BB12 festgelegt.

Im westlichen Bereich der Grundstücke Nr.: 916/1, 916/2 wird eine Bebauungsdichte von 75 %, eine geschlossene Bauweise, eine Gebäudehöhe zwischen 9 und 10 m und eine Anbauverpflichtung festgelegt.

Innerhalb des Baublockes wird die Freifläche F2 definiert.

An der östlichen und westlichen Grenze zum öffentlichen Gut wird in Teilbereichen ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

Im Verordnungstext werden folgende Passagen ergänzt:

Bestimmungen über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 7:

F2: *Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsraum auszugestalten.
Erläuterung: Eine begrünte Hoffläche soll durch eine ausreichende Humusschicht gesichert werden. Die Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen, ist unter Berücksichtigung der notwendigen Humusschicht zulässig.*

„Besondere Bestimmungen“ gemäß § 5:

BB12: *Die Umsetzung der geschlossenen Bauweise im Bereich der lärmschutzoptimierten Bauweise (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverpflichtung zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bauweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfront, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.*

Bestimmungen über Gebäudehöhen

Gebäudehöhe 15-16 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 15 und 16 m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 12-13 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 12 und 13 m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 9-10 - Die Errichtung von Hauptgebäuden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 9 und 10 m zulässig. Es ist die Errichtung von 3 oberirdischen Geschoßen zulässig.

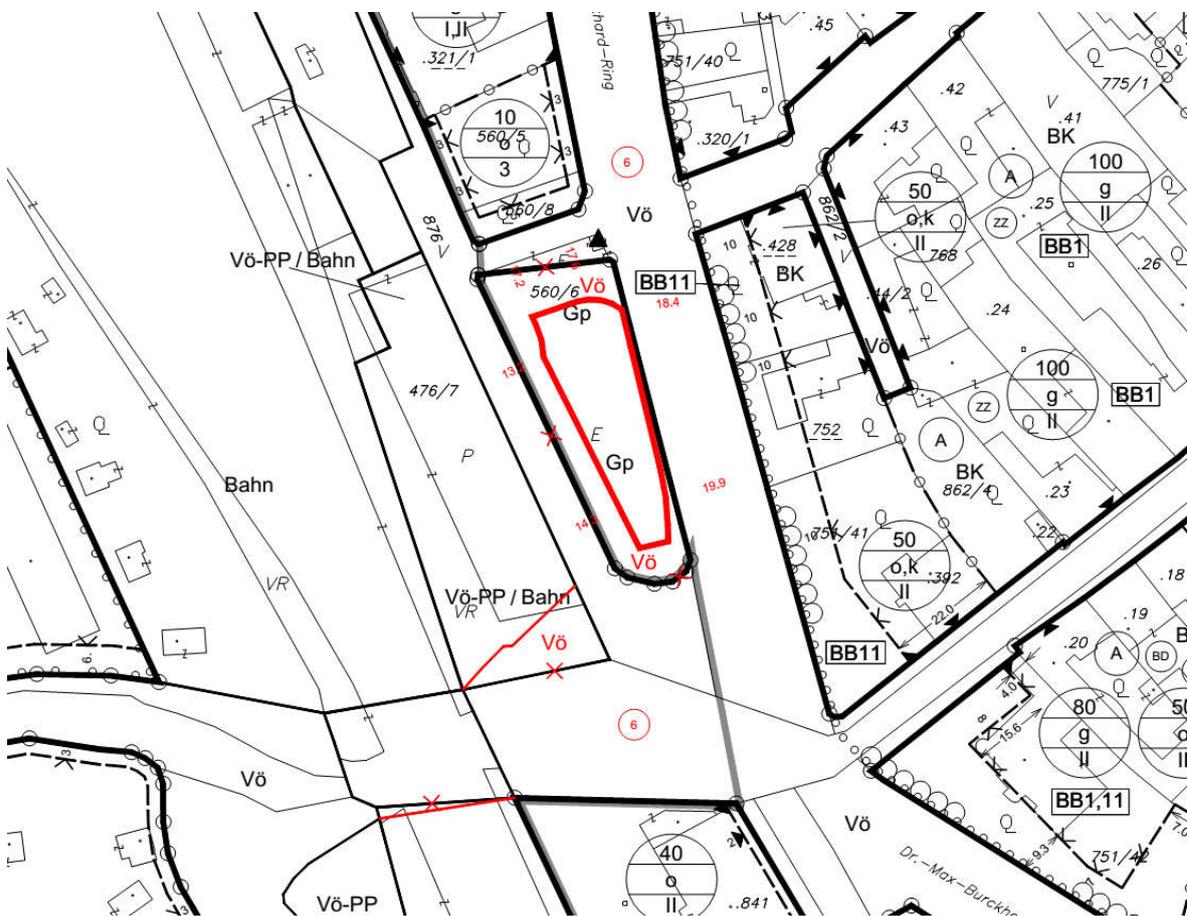
3.6 Kreisverkehr Ring/Donaustraße: Anpassung Straßenfluchtlinien (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.6.1 Grundlagenforschung

Die Stadtgemeinde Korneuburg plant die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Kreuzungsbereiches Donaustraße/Ring.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll zur Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan die geänderte Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) eingearbeitet werden und im Bereich der neu gewidmeten Verkehrsfläche gleichzeitig Straßenfluchtlinien festgelegt werden.

Abbildung 10: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, August 2021.

3.6.2 Änderungsanlass

Anlass des ggst. Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch die geplante Änderung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung eines Kreisverkehrs ergibt.

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund der geänderten Widmung sind eine Anpassung der Straßenfluchtlinie sowie die Kenntlichmachung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

3.6.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der Planungskonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.6.4 Maßnahme

Im Bereich der Grdst. Nr.: 560/6, 476/7, 476/1, KG Korneuburg, wird die geänderte öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan kenntlich gemacht und eine Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.7 Umnutzung Bauland Betriebsgebiet in Bauland Wohngebiet – Siedlungsentwicklung: Überarbeitung Bebauungsbestimmungen (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

Der gegenständliche Umwidmungsbereich befindet sich südlich des Stadtzentrums von Korneuburg. Die Flächen liegen innerhalb des Betriebsgebietes am südlichen Ortsrand von Korneuburg.

Im Zuge der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden aufgrund einer geplanten Umnutzung des ggst. Bereiches Widmungsänderungen vorgenommen. Dabei wird Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung - GFZ von max. 1,7 (BWN-1,7) und ein Grüngürtel Abstandsgrün (Ggü-AG) gewidmet.

Dahingehend sollen, auf Basis des geänderten örtlichen Raumordnungsprogrammes und der damit in Zusammenhang stehenden wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung auf der Grundlage Zielfestlegungen der Gemeinde zur zukünftigen Nutzung der Flächen für eine Wohnbebauung folgende Festlegungen getroffen werden:

Gebäudehöhe:

Bisher ist im gegenständlichen Bereich eine max. Gebäudehöhe von 12 m festgelegt. In Anpassung an den westlich angrenzenden Baubestand, soll im westlichen Bereich der Fläche wahlweise die Bauklasse I,II festgelegt werden, im östlichen Bereich soll die derzeit gültige max. Gebäudehöhe von 12 m beibehalten werden.

Somit kann eine gestaffelte Gestaltung der Gebäudehöhe von Westen nach Osten hin zu der bestehenden Wohnbebauung östlich der Rosalia Czech-Gasse mit einer bestehenden Festlegung von max. 14 m Gebäudehöhe geschaffen werden.

Bebauungsweise:

In Anpassung an die bestehenden und geplanten Nutzungen und an die Festlegungen im Umgebungsbereich soll die derzeit festgelegte Bebauungsweise mit einer wahlweise offenen oder gekuppelten Bebauungsweise beibehalten werden.

Bebauungsdichte:

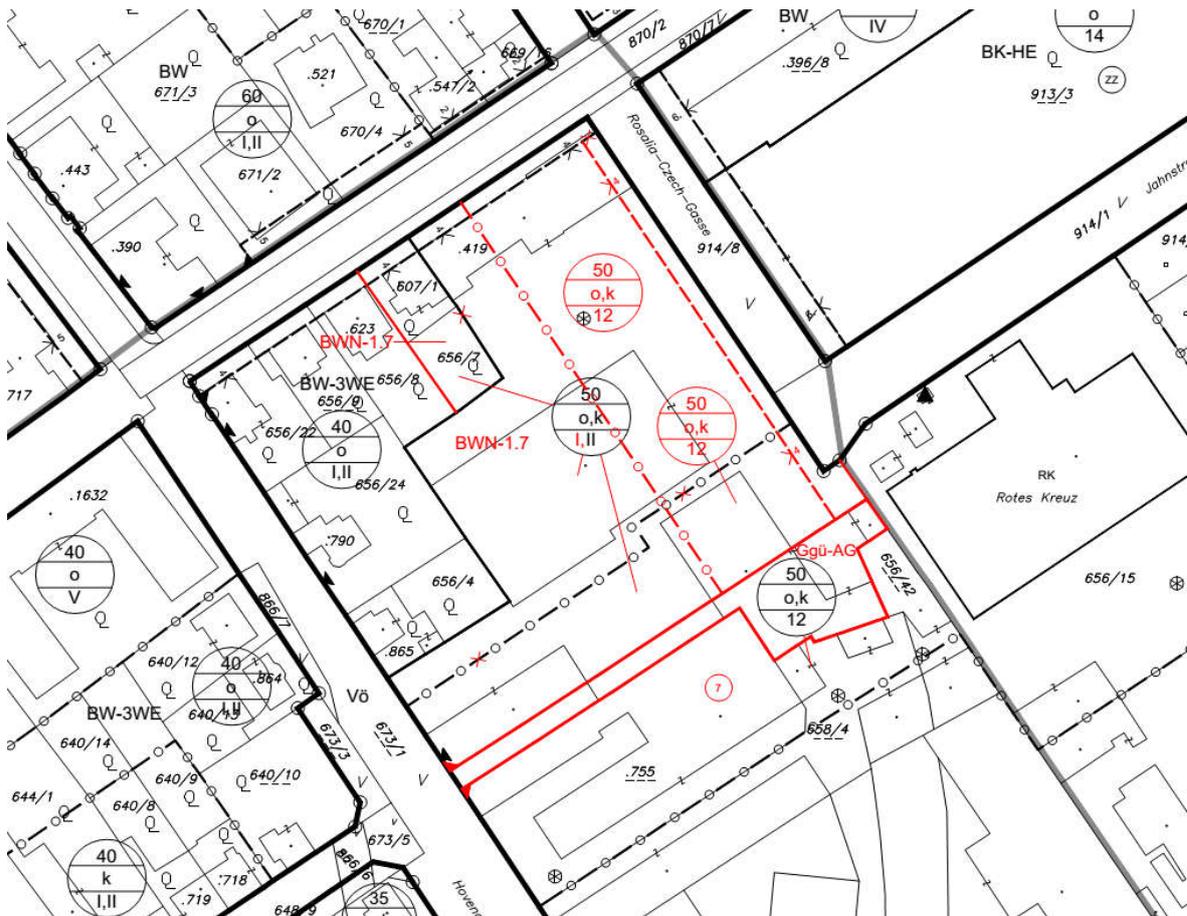
Die bestehende Bebauungsdichte ist mit 50 % festgelegt. Im angrenzenden Bauland Wohngebiet max. 3 WE ist eine Bebauungsdichte von 40 % festgelegt. Unter Berücksichtigung, der Widmung eines Teiles der Grundflächen als Grünland Grüngürtel-Abstandsgrün, soll die Bebauungsdichte von 50 % auf dem gesamten Umwidmungsbereich beibehalten werden.

Baufluchtlinien:

Im Bereich der Kwizdastraße besteht eine vordere Baufluchtlinie in einer Breite von 4 m. Diese Festlegung soll in der Rosalia Czech-Gasse in Anpassung an die umliegenden Bestimmungen fortgeführt werden.

- Auf dem neu gewidmeten Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung, sollen eine Bebauungsdichte von 50%, die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m im Osten und die Bauklasse I,II im Westen festgelegt werden.
- Im östlichen Bereich des neuen BWN-1,7 werden darüber hinaus Baufuchtlinien in einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.
- Darüber hinaus sollen die Bebauungsbestimmungen an den neuen Verlauf der Widmungsgrenzen angepasst werden.

Abbildung 11: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, 2018.

3.7.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind wesentlich geänderte Grundlagen, die sich aus der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der geplanten Umnutzung auf dem ggst. Areal ergeben.

3.7.2 Ziel

Ziel der ggst. Bebauungsplanänderung ist eine harmonische Einbindung der geplanten Nutzungen im Bereich des Areals des Bauland Wohngebietes nachhaltige Bebauung in die

umgebende bestehende Bebauungsstruktur. Ein weiteres Ziel ist die Gewährleistung der ausreichenden Belichtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.7.3 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr.: .419, 656/7, .607/1 wird eine Bebauungsdichte von 50 %, eine wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise, eine maximale Gebäudehöhe von 12 m bzw. in Teilbereichen die Bauklasse I,II und eine vordere Baufluchtlinie von 4 m zur Rosalia Czech Gasse festgelegt.

Entsprechend den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes §15 Abs.2 Z.2 werden die von der Behörde im Zuge dieses Verfahrens bekanntgegebenen Seveso Betriebe und der angemessene Sicherheitsabstand im Gemeindegebiet im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um keine inhaltliche Festlegung der Stadtgemeinde Korneuburg handelt.

3.8 Freigabe BI-A2: Überarbeitung Bebauungsbestimmungen

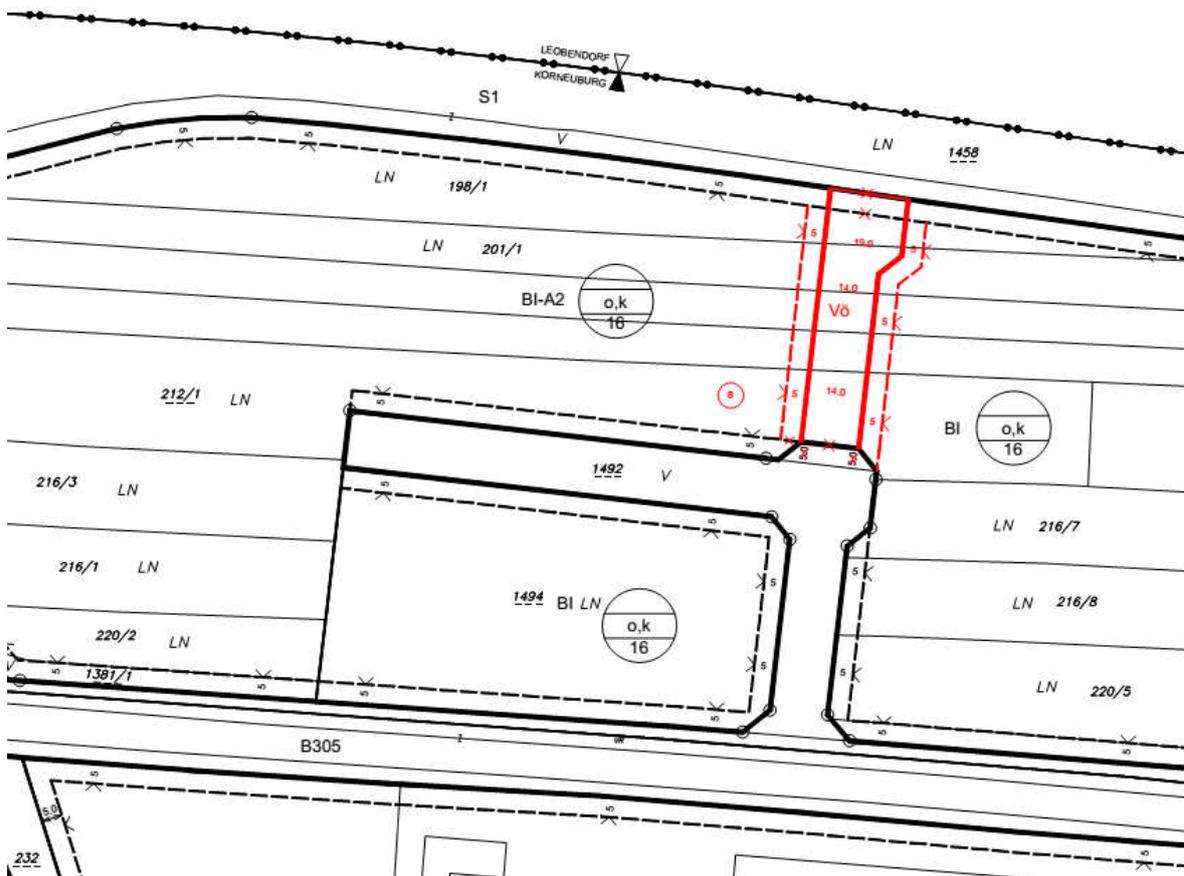
3.8.1 Grundlagenforschung

Die Stadtgemeinde Korneuburg hat einen Teilbereich der Aufschließungszone BI-A2 freigegeben und gleichzeitig eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll zur Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan die bereits durchgeführte Freigabe in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und im Bereich der neu gewidmeten Verkehrsfläche in Anpassung an die Festlegungen im Umgebungsbereich gleichzeitig Straßenfluchtlinien und vordere Baufluchtlinien in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Bebauungsbestimmungen wurden bereits in der Aufschließungszone festgelegt und bleiben unverändert.

Abbildung 12: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Wien, August 2021.

3.8.2 Änderungsanlass

Anlass des ggst. Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch die vorgenommene Freigabe und die Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche ergeben haben.

3.8.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der Planungskonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan und die Festlegung von Baufluchtlinien im Bauland Industriegebiet.

3.8.4 Maßnahme

Im Bereich der Grdst. Nr.: 198/1, 201/1, 205/2, 205/3, 212/1, KG Korneuburg, festgelegten Verkehrsfläche wird eine Straßenfluchtlinie und eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

3.9 Änderung Bebauungsdichte Baublock Kleinengersdorfer Straße/Feldgasse/Kaiserallee

3.9.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Bereich befindet sich östlich des Stadtzentrums von Korneuburg an der Gemeindegrenze zu Bisamberg zwischen Kleinengersdorfer Straße, Feldgasse und Kaiserallee. Der Baubestand auf den betroffenen Flächen weist großteils Einfamilienhäuser auf, vereinzelt finden sich auch Zweifamilienhäuser. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind die Flächen als Bauland-Wohngebiet - max. 3 Wohneinheiten (BW-3WE) gewidmet.

Auf den zur Änderung vorgesehenen Grundstücken sind die Bebauungsdichten von 30 %, eine geschlossene, offene oder gekuppelte bzw. eine einseitig offene Bauweise sowie die Bauklassen I,II festgelegt.

Im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes wurden bereits Unterschiede zwischen den Festlegungen des Bebauungsplanes und dem Baubestand erkannt. Von Seiten der Gemeinde wurde damals entschieden, nicht sofort eine inhaltliche Prüfung und Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, sondern diese schrittweise bzw. baublockweise bei anfallenden Änderungen durchzuführen.

In der Stadtgemeinde Korneuburg wurden vor allem im Bereich der Bebauungsdichten unterschiedliche Festlegungen getroffen. Ziel der Stadtgemeinde Korneuburg ist es in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglichst einheitliche Festlegungen in einzelnen Siedlungsbereichen zu treffen.

Aus der Erfahrung bei der langfristigen Ausnutzung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude und dem bereits bestehenden Baubestand, erweisen sich die bestehenden Bebauungsdichten in diesem Gebiet als knapp bemessen.

Es sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

- Anpassung der Bebauungsdichte – aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur in den Baublöcken hat sich erwiesen, dass die festgelegte Bebauungsdichte bereits derzeit teilweise durch den Bestand überschritten wird. In Abstimmung mit den Zielvorgaben der Gemeinde soll nun die zulässige Bebauungsdichte geringfügig erhöht werden.

Durch die ggst. Anpassung des Bebauungsplanes kann eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit des bestehenden Baulandes im Stadtgebiet erreicht werden.

3.9.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr.: 712/33, 712/34, 712/16, .967, 712/15, .834, 712/14, .803, 712/13, .802, 712/12, 712/11, 712/10, 715/2, .799, .943, .1081, 712/24, .965, 712/25, .907, 712/26, .942, 712/27, .836, 712/28, .837, 712/29, 712/30, 712/31, .985, 712/32 und .835, KG Korneuburg, wird eine Bebauungsdichte von 35 % festgelegt.

3.10 Anpassung Bebauungsbestimmungen Augustinerkloster: Bauland Kerngebiet - nachhaltige Bebauung (BKN) (22. Änderung Flächenwidmungsplan)

Der gegenständliche Umwidmungsbereich des Areals des Augustinerklosters befindet sich im Stadtzentrum von Korneuburg. Für das gegenständliche Areal sind derzeit eine Bebauungsdichte von 100 %, eine geschlossene Bauweise und die Bauklasse II festgelegt.

Für das Areal wurde ein Wettbewerb durchgeführt, in dem eine Umnutzung des ehemaligen Augustinerklosters samt der Kirche und dem nördlich daran anschließenden Areal vorgesehen wird. Das Augustinerkloster und die Kirche stehen unter Denkmalschutz. Das Bundesdenkmalamt wurde in die aktuellen Überlegungen miteinbezogen. An den beiden Gebäuden dürfen nur unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes Veränderungen vorgenommen werden. Veränderungen an der Ausformung und Kubatur der denkmalgeschützten Gebäude sind aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht möglich.

Im Zuge der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden aufgrund einer geplanten Umnutzung des ggst. Bereiches Widmungsänderungen vorgenommen. Dabei wird Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung - GFZ von max. 2,0 (BKN-2,0) gewidmet.

Auf Basis der geplanten Umnutzung des Areals, des geänderten örtlichen Raumordnungsprogrammes und der damit in Zusammenhang stehenden wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung soll nun auch der Bebauungsplan für das Areal abgeändert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz, eine harmonische Einbindung der nördlich anschließenden Flächen in die bestehende Bauungsstruktur zu sichern. Auf Grundlage dieser Zielfestlegungen der Gemeinde soll zur zukünftigen Nutzung der Flächen für das Areal folgende Festlegungen getroffen werden:

Denkmalgeschützter Bereiche Kirche/Kloster:

Da das Areal des Klosters und der Kirche unter Denkmalschutz steht, sollen die Bauungsbestimmungen für diesen Bereich ersatzlos gestrichen werden. Die Ausnutzbarkeit des Areals ergibt sich durch die strengen Vorgaben des Bundesdenkmalamtes. Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. des NÖ ROG reicht für Grundstücke, deren gesamte Bauung unter Denkmalschutz steht, die Festlegung einer Straßenfluchtlinie.

Gebäudehöhe:

Bisher ist im gegenständlichen Bereich die Bauklasse II festgelegt. In Anpassung an den denkmalgeschützten Baubestand, der bereits eine Gebäudehöhe über der Bauklasse II aufweist und in Anpassung an die Festlegungen im Bereich des gegenüberliegenden Areals, soll im nördlichen Areal wahlweise die Bauklasse II,III ermöglicht werden. Dadurch soll ein harmonischer Übergang von der Kirche zu der Bauung im nordöstlich angrenzenden Bereich geschaffen werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festlegungen im gesamten Bauland Sondergebiet vereinheitlicht, und auf dem gesamten Areal mit einer offenen Bauweise, einer Geschosflächenzahl von 1,0 und einer Gebäudehöhe von max. 11 m festgelegt werden.

3.11.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind wesentlich geänderte Grundlagen, die sich aus der 22. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der geplanten Umnutzung auf dem ggst. Areal ergeben.

3.11.2 Ziel

Ziel der ggst. Bebauungsplanänderung ist eine Vereinheitlichung der Bauvorschriften im Bauland Sondergebiet Soziale Einrichtung.

3.11.3 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr.: 1280, 1281 und teilweise 347, KG Korneuburg, wird eine offene Bauweise, eine Geschosflächenzahl von 1,0 und eine Gebäudehöhe von max. 11 m festgelegt.

3.12 Änderung VO-Text §10 zur Regelung der Abstellanlagen

3.12.1 Grundlagenforschung

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Ziff. 10 NÖ ROG 2014 in der derzeit gültigen Fassung ist es zulässig die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, festzulegen.

Der § 10 Abs. 4 der rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen beinhaltet bereits Regelungen betreffend die Anzahl von Stellplätzen im Wohnbauland:

„(4) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Bauplatz herzustellen. Ergibt sich eine nicht ganze Zahl, ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.“

Derzeit sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und bei der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten, pro neuer Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten.

Neben der Errichtung des klassischen Einfamilienhauses für das zumeist die Sicherung von zwei Stellplätzen auf Eigengrund bedarfsgerecht ist, gibt es auch andere Wohnungsformen im Stadtgebiet von Korneuburg, die aufgrund ihrer Nutzungsstruktur keinen gleichwertigen Bedarf an KFZ-Abstellanlagen aufweisen.

Ziel der Stadtgemeinde ist es zu sichern, dass die vorgeschriebenen Stellplätze im Bauland einer möglichst sinnvollen und effizienten Nutzung zugeführt werden. Dazu sollen die Bebauungsbestimmungen bezüglich der Anordnung und Ausführung der Stellplätze im Bauland überarbeitet werden.

Bezüglich der vorgeschriebenen Anzahl an Stellplätzen ist vorgesehen die Anzahl pro Wohneinheit zu überarbeiten und eine der Widmungskategorie und Wohnungsgröße angepasste Anzahl von Stellplätzen zu definieren. Aufgrund der bestehenden Erfahrungswerte, wird für die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes mit folgendem Bedarf an Stellplätzen für KFZ ausgegangen:

Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m ²	1,0
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 55 m ² bis zu 95 m ²	1,5
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 95 m ²	2,0

Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55m² weisen zumeist einen geringeren Bedarf an Stellplätzen auf.

Die überwiegende Wohnungsgröße liegt im Bereich einer Wohnnutzflächen von über 55m² bis 95m² in diesem Segment besteht ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von über 95m² werden in der Regel von mehreren Personen bewohnt, daher soll in diesem Fall ein erhöhter Stellplatzfaktor vorgesehen werden.

Für die Errichtung von Einfamilienhäuser wird durch die geplante Änderung der Regelung der Stellplatzverpflichtung keine wesentliche Änderung bewirkt, da für diese Wohneinheiten aufgrund des auf zu rundenden Stellplatzfaktor von 1,5 bereits bisher 2 Stellplätze zu erreichen waren.

Durch die gegenständliche bedarfsangepasste Verringerung der Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze, kann vor allem im Wohnbau eine an die realen Nutzungsbedingungen angepasste Regelung geschaffen werden. Durch die Reduzierung des Stellplatzfaktors soll zusätzlich ein Beitrag zum leistbaren Wohnen geschaffen werden.

3.12.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von angepassten Regelungen bezüglich der Anzahl von privaten Abstellanlagen zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes im Wohnbauland.

3.12.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes in Korneuburg ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge der strukturellen Entwicklung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet. Durch die weitere Verbesserung der Strukturierung und der Nutzbarkeit der Stellplätze im Bauland soll das Parken dem tatsächlichen Bedarf angepasst geregelt werden.

3.12.4 Maßnahme

Der § 10 Abstellanlagen Abs. 4 wird wie folgt abgeändert:

- ~~(4) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Bauplatz herzustellen. Ergibt sich eine nicht ganze Zahl, ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.~~
- (4) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m ²	1,0
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 55 m ² bis zu 95 m ²	1,5
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 95 m ²	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

3.13 Änderung VO-Text zur Regelung von Ein- und Ausfahrten

3.13.1 Grundlagenforschung

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Ziff. 10 NÖ ROG 2014 in der derzeit gültigen Fassung ist es zulässig die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen und eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland festzulegen.

Der § 10 Abs. 4 der rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen beinhaltet Regelungen betreffend die Ausgestaltung von Abstellanlagen.

Ziel der Stadtgemeinde Korneuburg ist eine geordnete, strukturierte Anordnung der privaten Abstellflächen in Kombination mit einer effizienten Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zu schaffen. Im Absatz 5 und 6 sollen dazu Regelungen zur Anordnung von Ein- und Ausfahrten verordnet werden.

In Abs. 5 soll die bestehende Regelung zur Anzahl der Ein- und Ausfahrten konkretisiert und für das gesamte Wohnbauland festgelegt werden.

Im Sinne einer einheitlichen Regelung und zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit des öffentlichen Straßenraumes zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr, soll eine einheitliche Beschränkung der Anzahl und der Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland festgelegt werden. Entsprechend der bestehenden Strukturen und räumlichen Anforderungen im Stadtgebiet von Korneuburg soll dabei im Wohnbauland maximal eine Ein- und Ausfahrt pro Straßenfront in einer maximalen Breite von 3,5 m festgelegt werden. Eine Ausnahme bilden Bauplätze die an der Vorder- und Rückseite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, diese dürfen an der jeweils weiteren Straßenfront eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt mit max. 3,5 m Breite errichten. In begründeten Ausnahmefällen soll eine Zu- und Ausfahrt pro Bauplatz in einer größeren Breite von 4,5 m zulässig sein.

Zur genaueren Regelung der Lage der privaten Abstellanlagen und zur Sicherung einer möglichst effizienten Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen soll in Abs. 6 zusätzlich geregelt werden, dass die Anordnung und Lage der Ein- und Ausfahrten für private Abstellanlagen unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend erfolgen soll, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht eingeschränkt wird.

3.13.2 Ziel

Ziel der Stadtgemeinde Korneuburg ist eine bedarfsorientierte, angemessene Anordnung der Stellplätze auf den Wohnbaulandflächen des Gemeindegebietes zu schaffen, um eine möglichst sinnvolle effiziente Ausnutzung der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Dazu sollen die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Regelung der Lage und des Ausmaßes von privaten Stellplätzen geschaffen werden.

3.13.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes Korneuburg ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge der strukturellen Entwicklung des Gemeindegebietes. Im Sinne einer Verbesserung und Vereinheitlichung der Bebauungsbestimmungen im Siedlungsgebiet von Korneuburg soll eine einheitliche Regelung zur Lage und dem Ausmaß von privaten Abstellanlagen im Gemeindegebiet getroffen werden.

3.13.4 Maßnahme

Im § 10 Abstellanlagen werde die Abs. 5 und 6 wie Folgt neu festgelegt:

- (5) Im Wohnbauland ist pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5 m erlaubt. Ausgenommen sind Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen. Bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5 m je Straßenfront zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 4,5 m zulässig.*
- (6) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.*

4 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Korneuburg wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- *wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Korneuburg, KG Korneuburg, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, in Anpassung an das geänderte Örtliche Raumordnungsprogramm und wegen wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 06. Dezember 2021, Böhm/BO
GZ G20053/B22

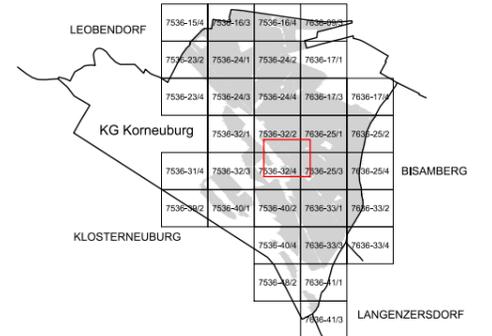
DI Esther Böhm

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Plandarstellungen Entwurf
- Verordnungstext Entwurf
- Kooperatives Verfahren ÖBB-Areal – Bebauungsstudie (Auszug); goya; Rosinak&Partner; Büro Dr. Paula; 04.12.2019

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4A, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

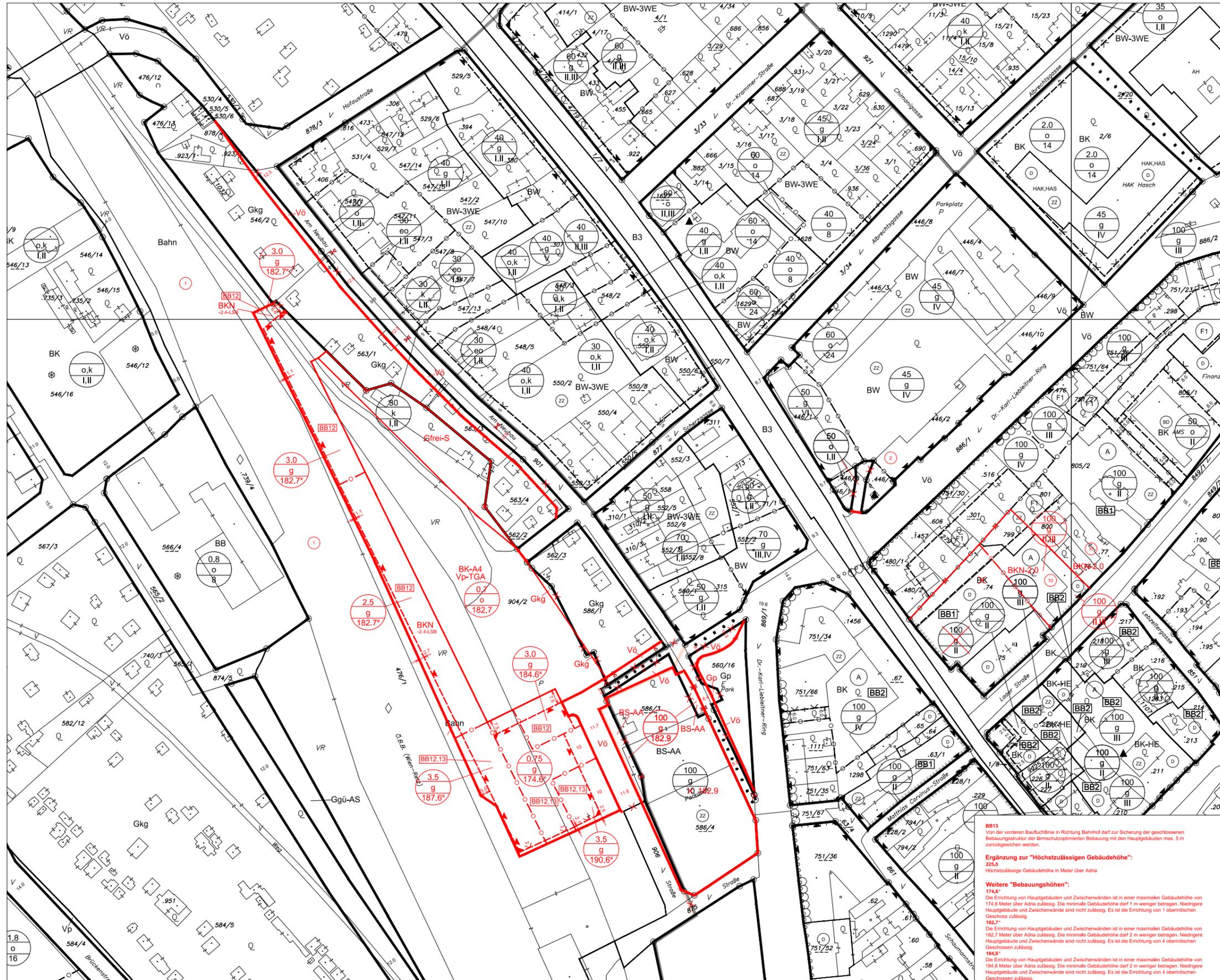
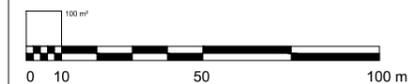
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrgruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
AA ... Abstellanlage
AH ... Atterheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bechtstrahlmännchenschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badetschließung
EAB ... Emissionsamer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeiteinrichtung
FF ... Feuerwehr
AS ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handelschule
HP ... Hundebereichsplatz
IS ... Immissionschutz
ISW ... Immissionslärmschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KG ... Kindergarten
KLZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz
LSD ... Lärmschutzdämm
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PP ... Parkplatz
PZ ... Polizei
RF ... Rathäuser
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz
RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstellanlage
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB12
Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der lärmschutz-optimierten Bebauung (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Fläche unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverflechtung durchzuführen. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfront, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.

BB13
Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bebauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5 m zurückgewichen werden.

Ergänzung zur "Höchstzulässigen Gebäudehöhe":

225,5
Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über Adria

Weitere "Bebauungshöhen":

174,6

Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 174,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 1 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 1 oberirdischen Geschoss zulässig.

182,7

Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 182,7 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschossen zulässig.

184,6

Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 184,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschossen zulässig.

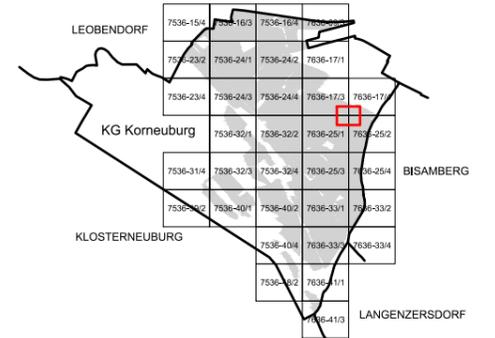
187,6

Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 187,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschossen zulässig.

190,6

Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 190,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2 m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 6 oberirdischen Geschossen zulässig.

PLANBLATTÜBERSICHT:



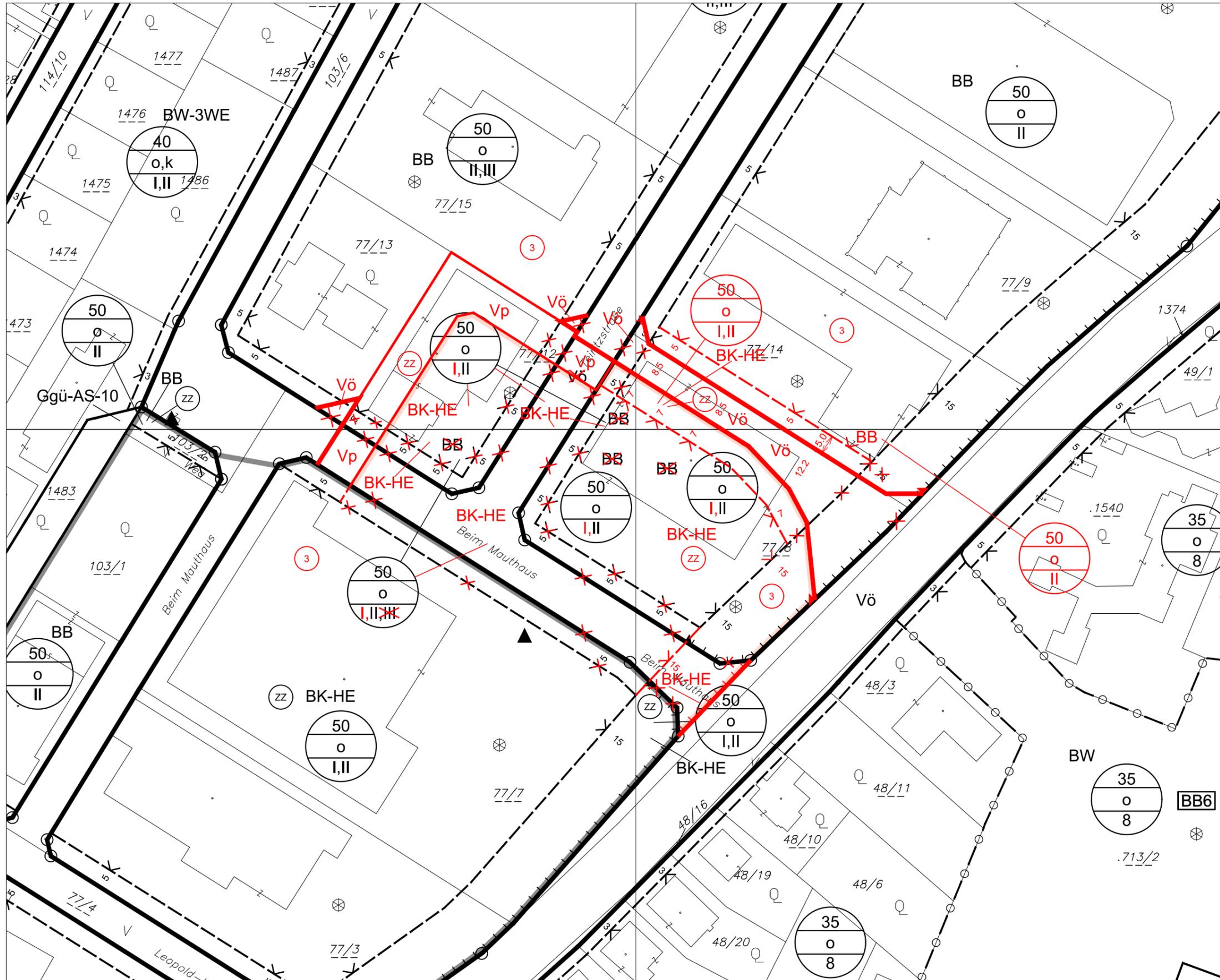
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ

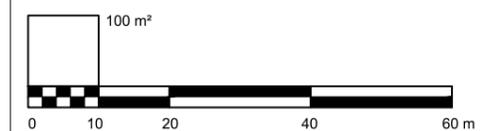
Legende siehe Planblatt 00

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

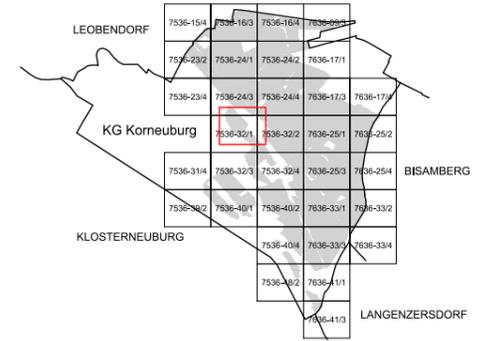
- | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzdämm | RS ... Raststation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrenze |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Polizeistation | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handelschule | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollbahn | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsarm Betrieb | HP ... Handwerksplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

Festlegung "Freiflächen":

F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.



PLANBLATTÜBERSICHT:



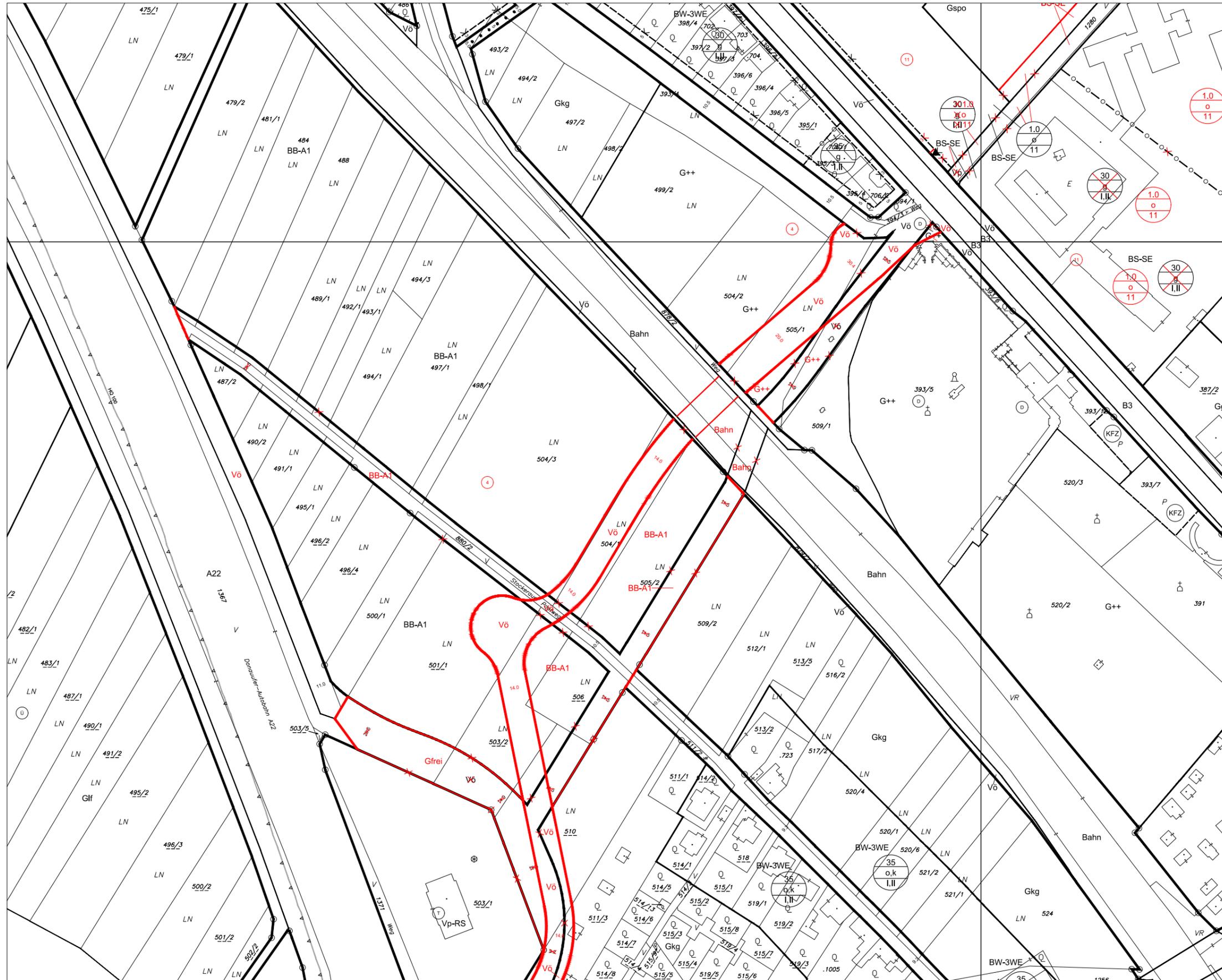
MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplan.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Esther Böhm

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00

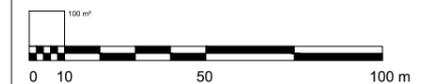
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AA ... Abstellanlage
AH ... Altenheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bezirksraumgemeinschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badeteichsiedlung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeiteinrichtung
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handhohlschule
HP ... Hundewerksplatz
IS ... Immissionschutz

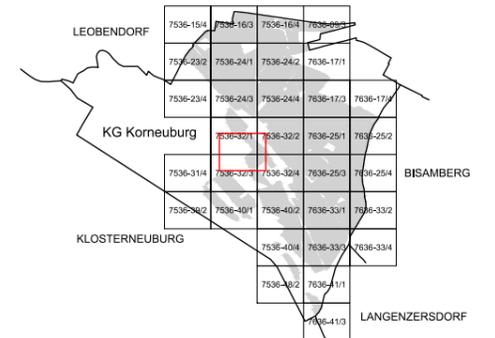
ISW ... Immissionslärmschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KLZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz

LSD ... Lärmschutzwand
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PP ... Parkplatz
PZ ... Polizeistation
RF ... Rastfläche
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz

RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstandsgrün
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage



PLANBLATTÜBERSICHT:



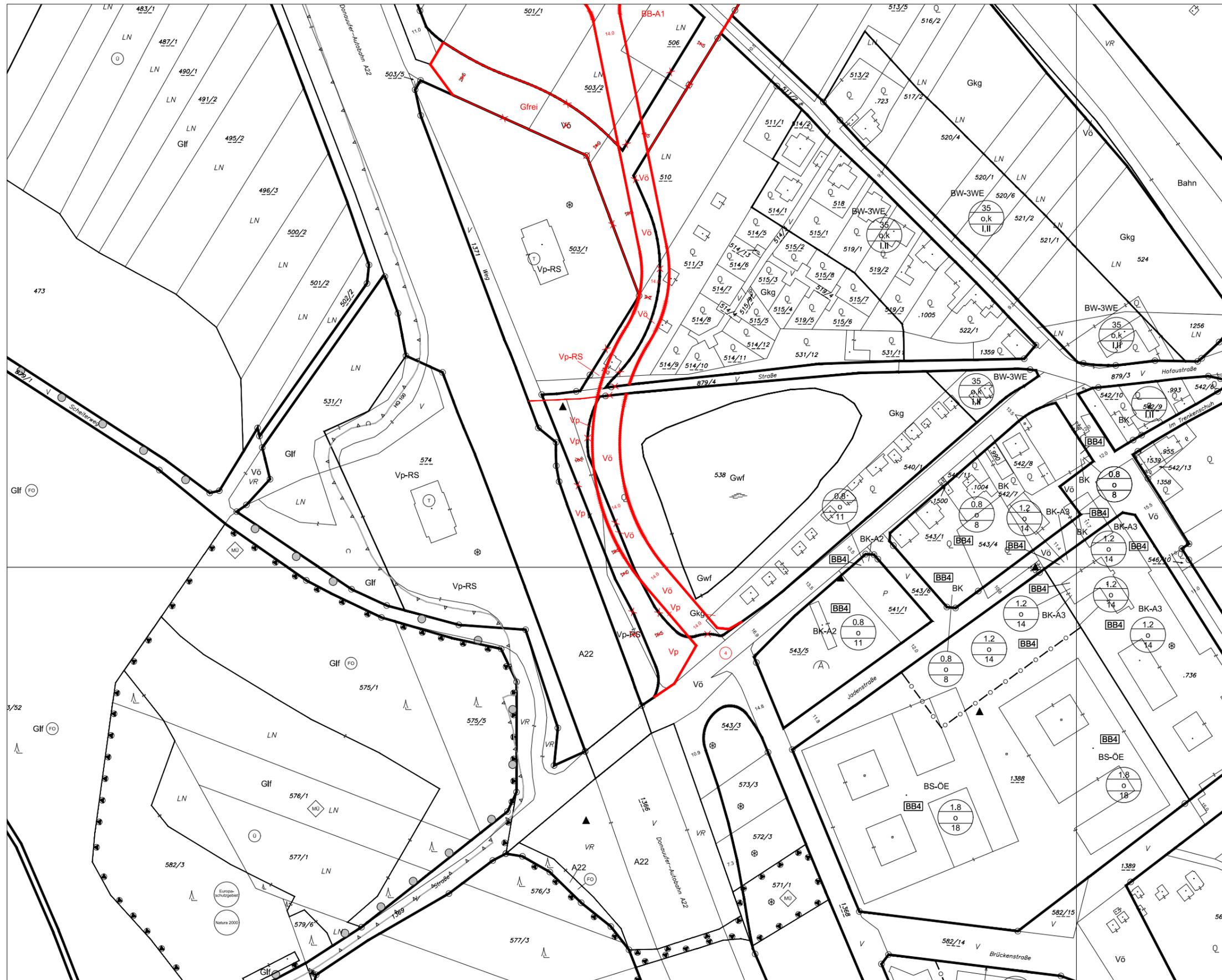
MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Esther Böhm

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AA ... Abstellanlage
AH ... Altenheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bezirkshauptmannschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badeteichsiedlung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeiteinrichtung
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handwerkschule
HP ... Hundewerkschulplatz
IS ... Immissionsschutz

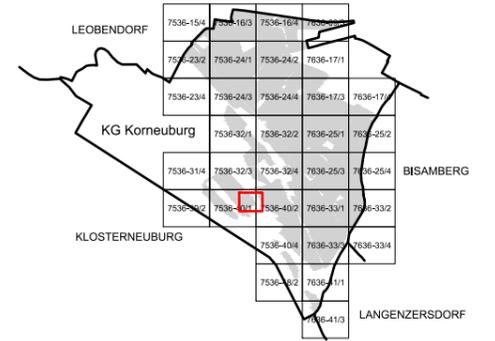
ISW ... Immissionsschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KG ... Kindergarten
KUZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz

LSD ... Lärmschutzdämm
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PP ... Parkplatz
PZ ... Polizei
RF ... Rastfläche
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz

RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstandsgrün
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage



PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpLat www.gruppeplanung.at www.paula.at



ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

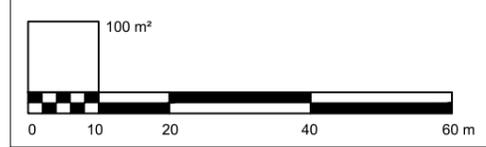
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO

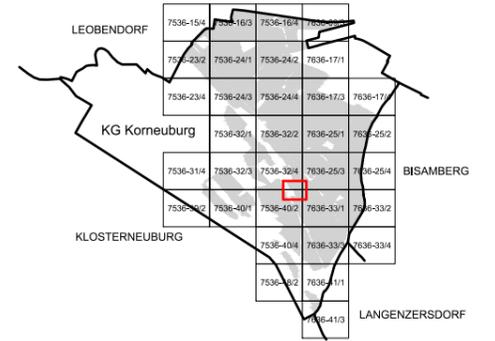
Legende siehe Planblatt 00



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- AA ... Abstellanlage
 - AH ... Altenheim
 - AS ... Abschirmgrün
 - BH ... Bezirkshauptmannschaft
 - BOH ... Bootshaus
 - BTS ... Badeschließung
 - EAB ... Emissionserreger Betrieb
 - FA ... Finanzamt
 - FE ... Freizeleinrichtung
 - FF ... Feuerwehr
 - FR ... Fuß- und Radweg
 - GBA ... Gebietsbauamt
 - HAK ... Handelsakademie
 - HAS ... Handelschule
 - HPE ... Handeltischplatz
 - IS ... Immissionsschutz
 - ISW ... Immissionsschutzwand
 - KA ... Kaserne
 - KG ... Katastralgemeinde
 - KH ... Krankenhaus
 - KI ... Kirche
 - KIG ... Kindergarten
 - KUZ ... Kulturzentrum
 - LS ... Lärmschutz
 - LSD ... Lärmschutzwand
 - NMS ... Neue Mittelschule
 - OE ... Öffentliche Einrichtung
 - PP ... Parkplatz
 - PZ ... Polizeistation
 - RF ... Rollfähre
 - RH ... Rathaus
 - RK ... Rotes Kreuz
 - RS ... Raststation
 - SE ... Soziale Einrichtungen
 - VS ... Volksschule
 - AG ... Abstandsgrün
 - LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
 - TGA ... Tiefgarage

Festlegung "Freiflächen":
F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

PLANBLATTÜBERSICHT:



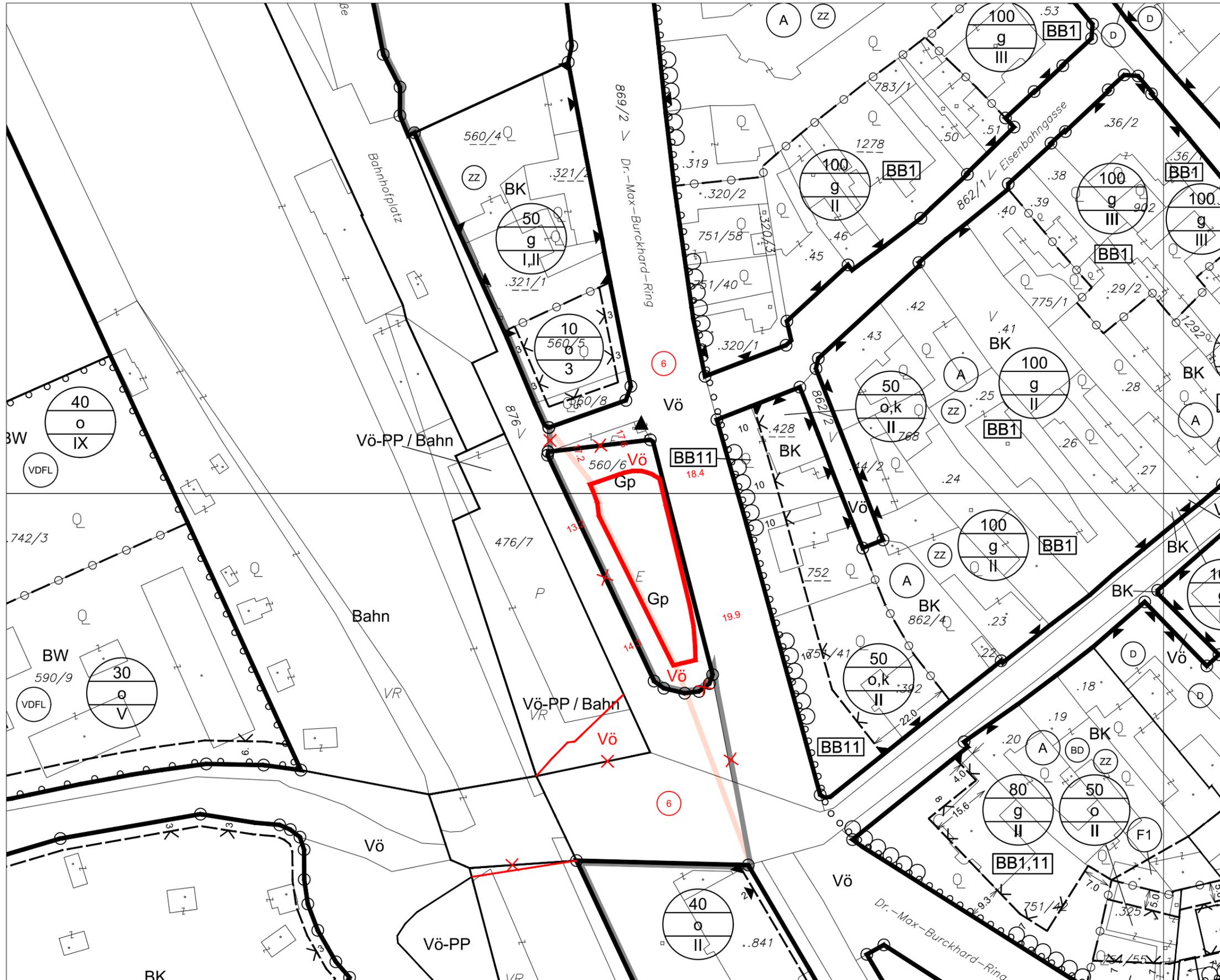
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.groepplanungs.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

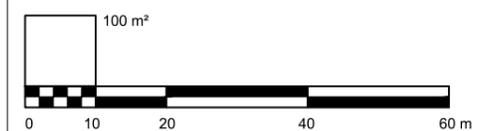
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



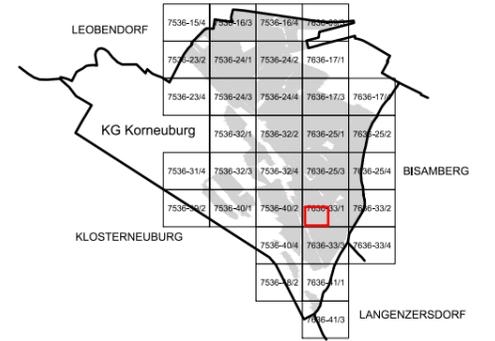
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzwand | RS ... Raststation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PE ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrün |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Parkplatz | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handelsschule | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollbahn | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsarmer Betrieb | HP ... Handeltischplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

Festlegung "Freiflächen":

F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

PLANBLATTÜBERSICHT:



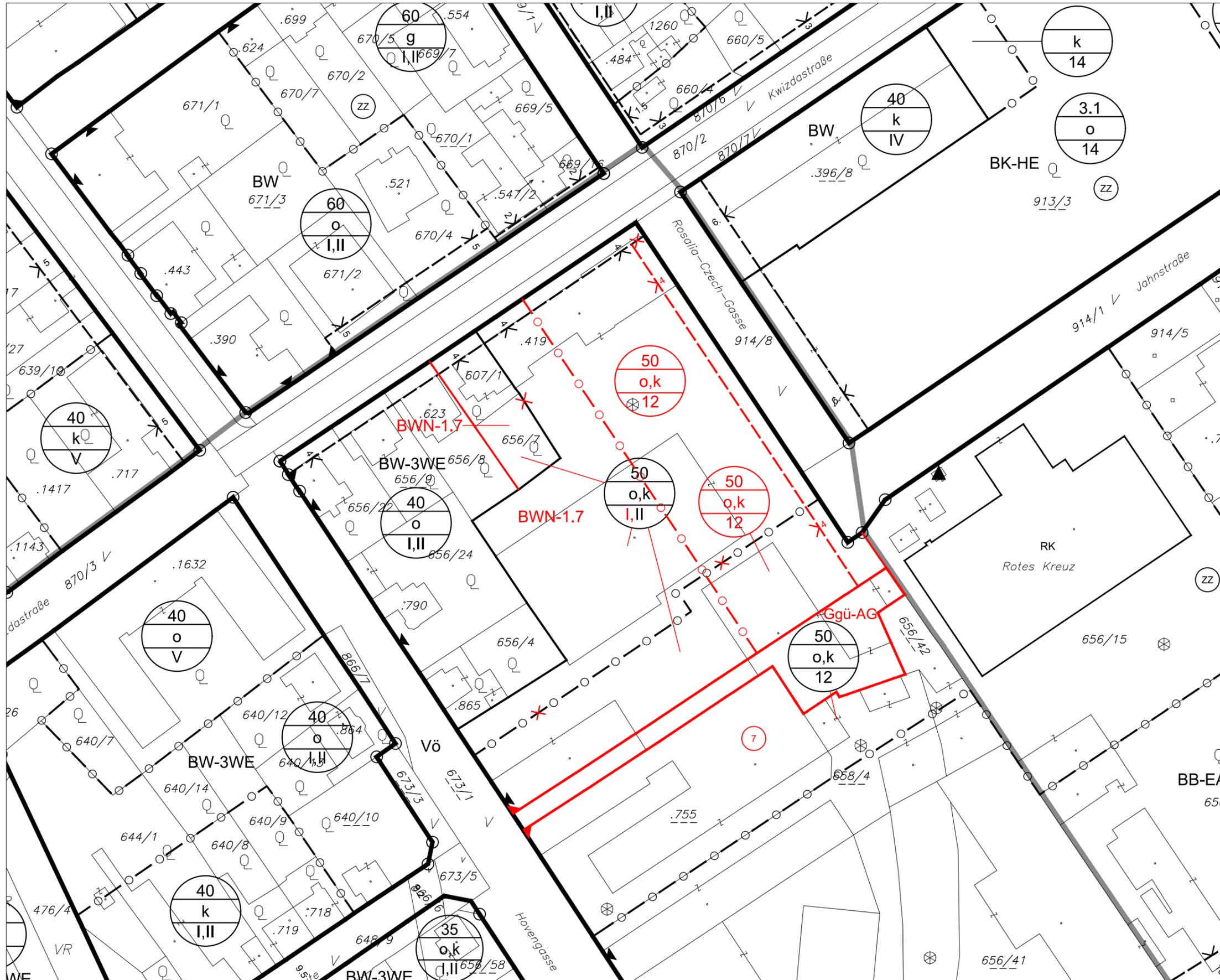
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

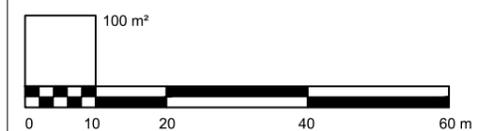


ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



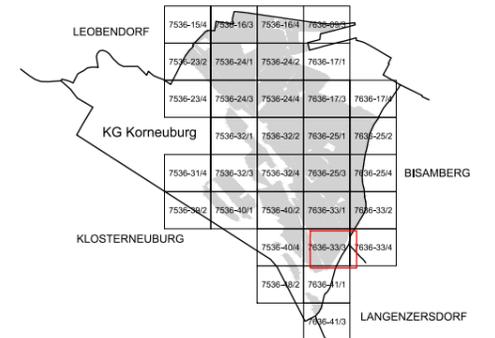
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzdämm | RS ... Raastation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OP ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | DE ... Öffentliche Einrichtung |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrün |
| BTS ... Bädeteichschleudung | HAS ... Handelschule | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollfähre | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| EAB ... Emissionsarmer Betrieb | HP ... Handeltischplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | TGA ... Tiefgarage |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

Festlegung "Freiflächen":

F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

PLANBLATTÜBERSICHT:



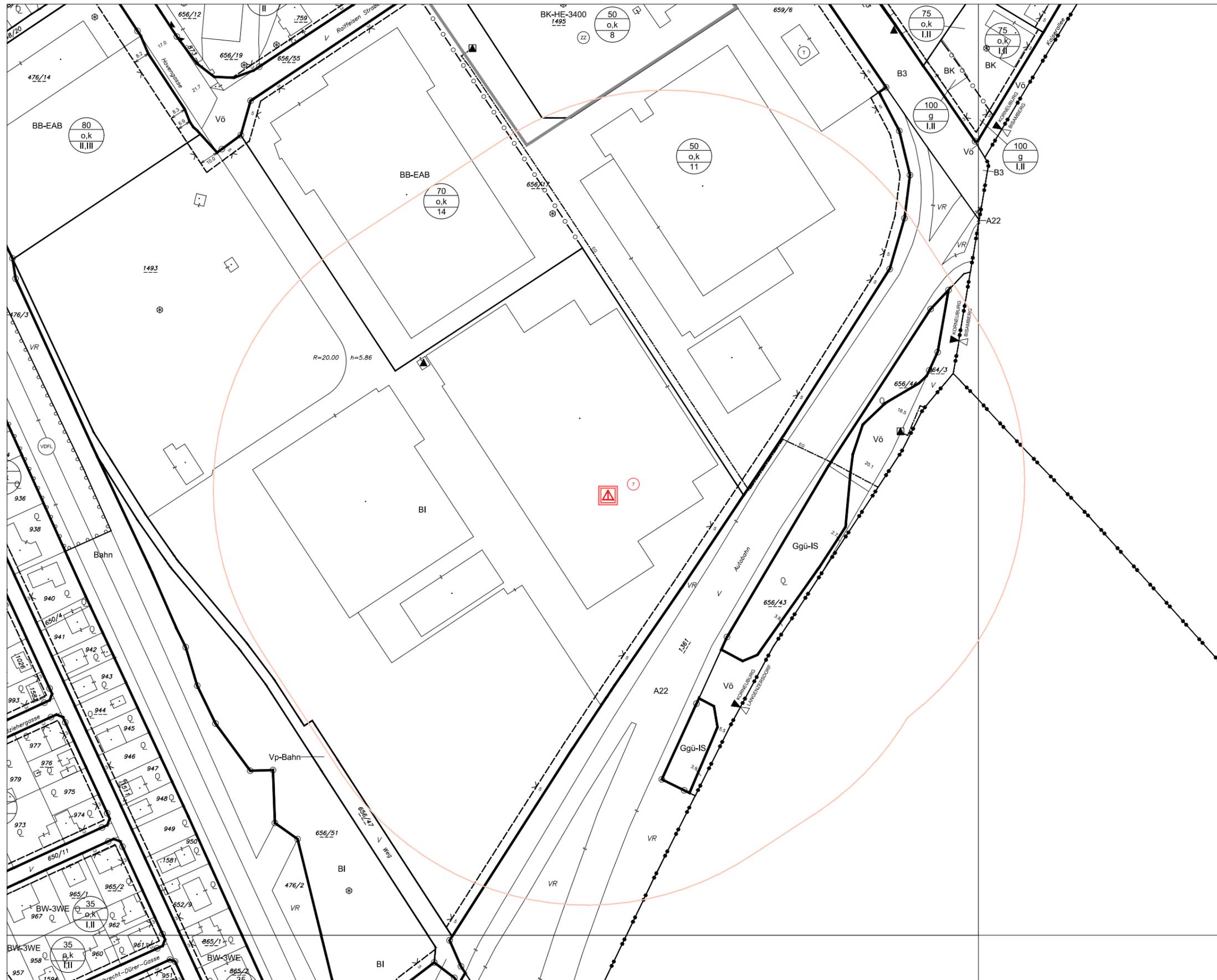
MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpf.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
<p>BEARBEITUNG: DI Esther Böhm</p> <p>TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Stefan Fahrngruber</p> <p>PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 © BEV, Land NÖ</p> <p>Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 © BEV, Land NÖ</p>	
<p>Legende siehe Planblatt 00</p>	

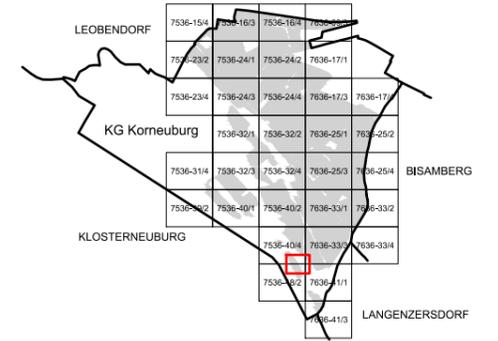
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeiteinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzwand | RS ... Raststation |
| AH ... Atterheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BM ... Bezirksraumgemeinschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | AG ... Abstellgrün |
| BCH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Polizeistation | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handhatschule | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollbahn | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsarmer Betrieb | HP ... Hundeworthplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

STADTGEMEINDE KORNEUBURG

BEBAUUNGSPLAN

22. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



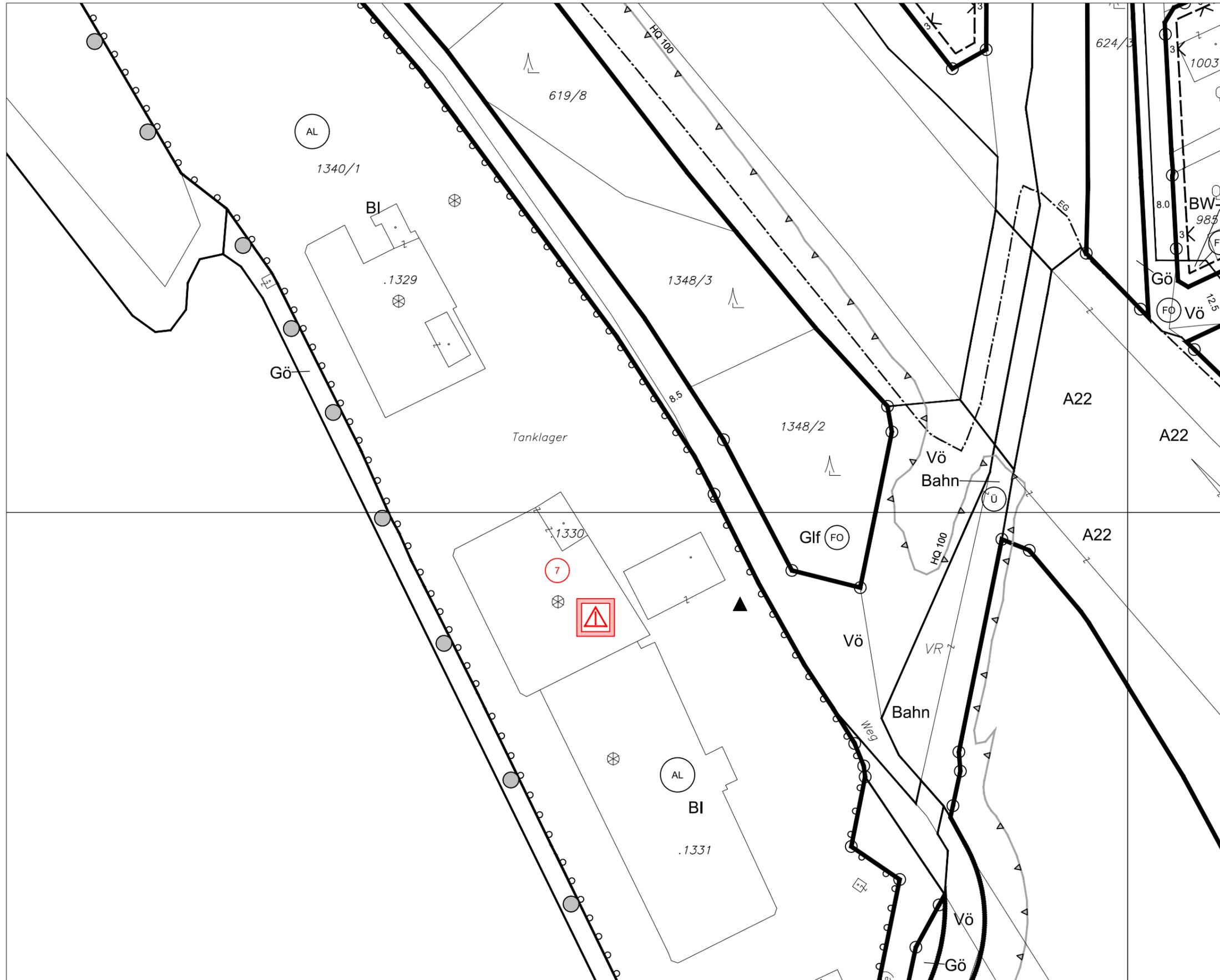
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpLat www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

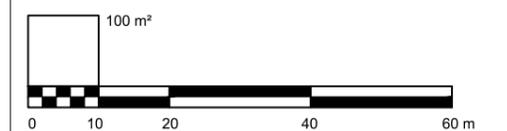
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



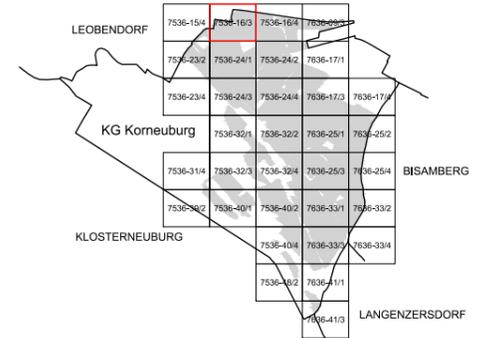
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzdämm | RS ... Raststation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrenze |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Parkplatz | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handelsakademie | KIG ... Kindergärten | RF ... Rollfähre | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsarmer Betrieb | HP ... Handbetriebstisch | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

Festlegung "Freiflächen":

F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

PLANBLATTÜBERSICHT:



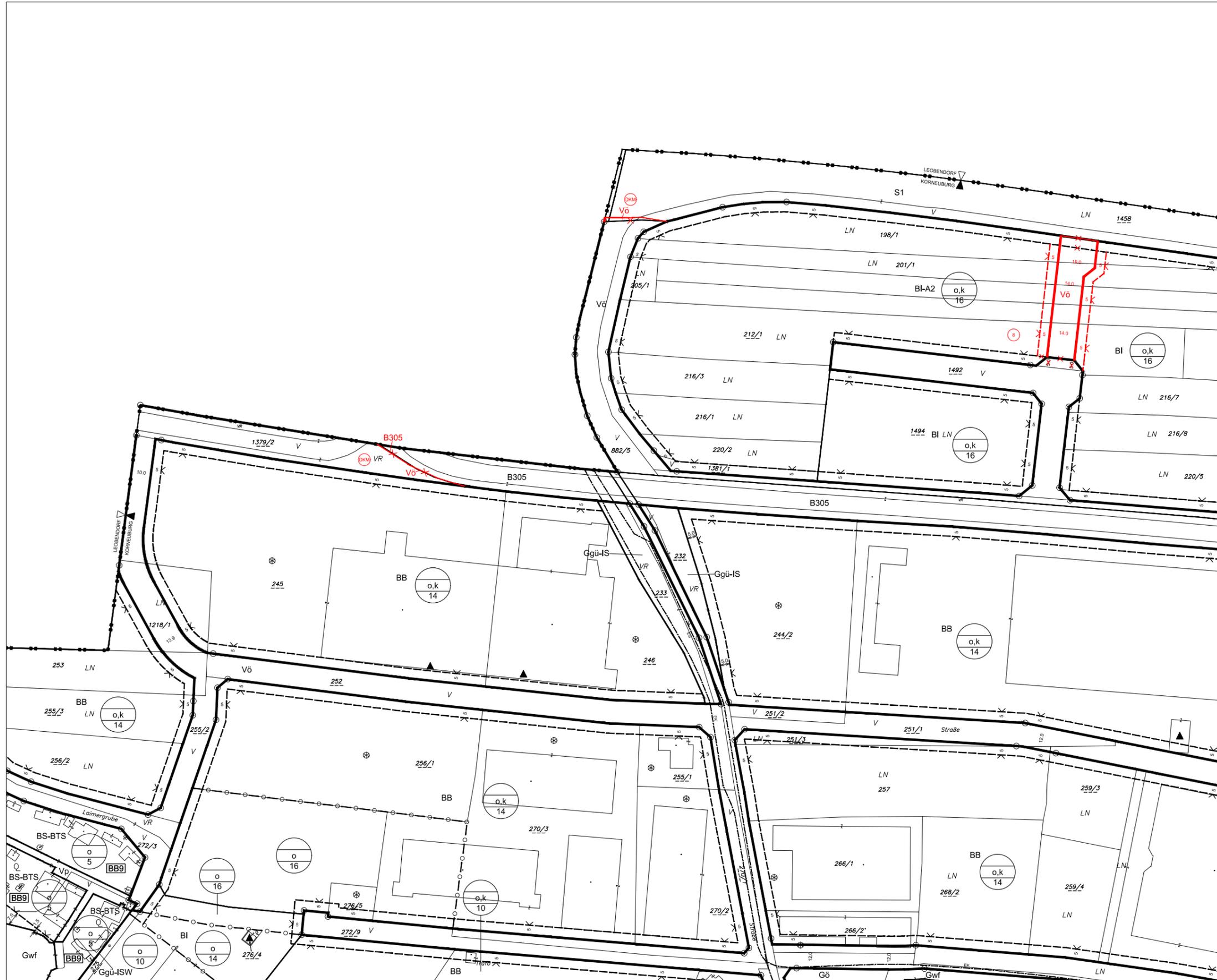
MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

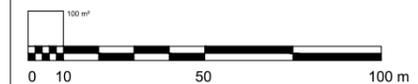
BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10,2020
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10,2020
© BEV, Land NÖ

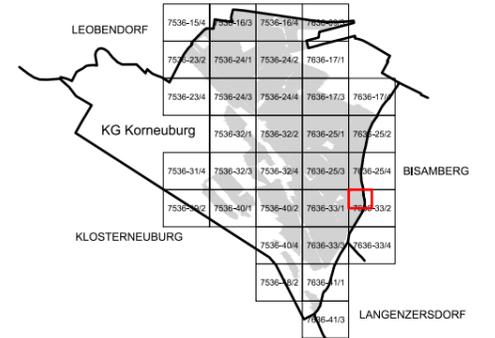
Legende siehe Planblatt 00

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzwand | RS ... Raststation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrün |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Polizeistation | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handelsakademie | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollbahn | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsamer Betrieb | HP ... Handwerksplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |



PLANBLATTÜBERSICHT:



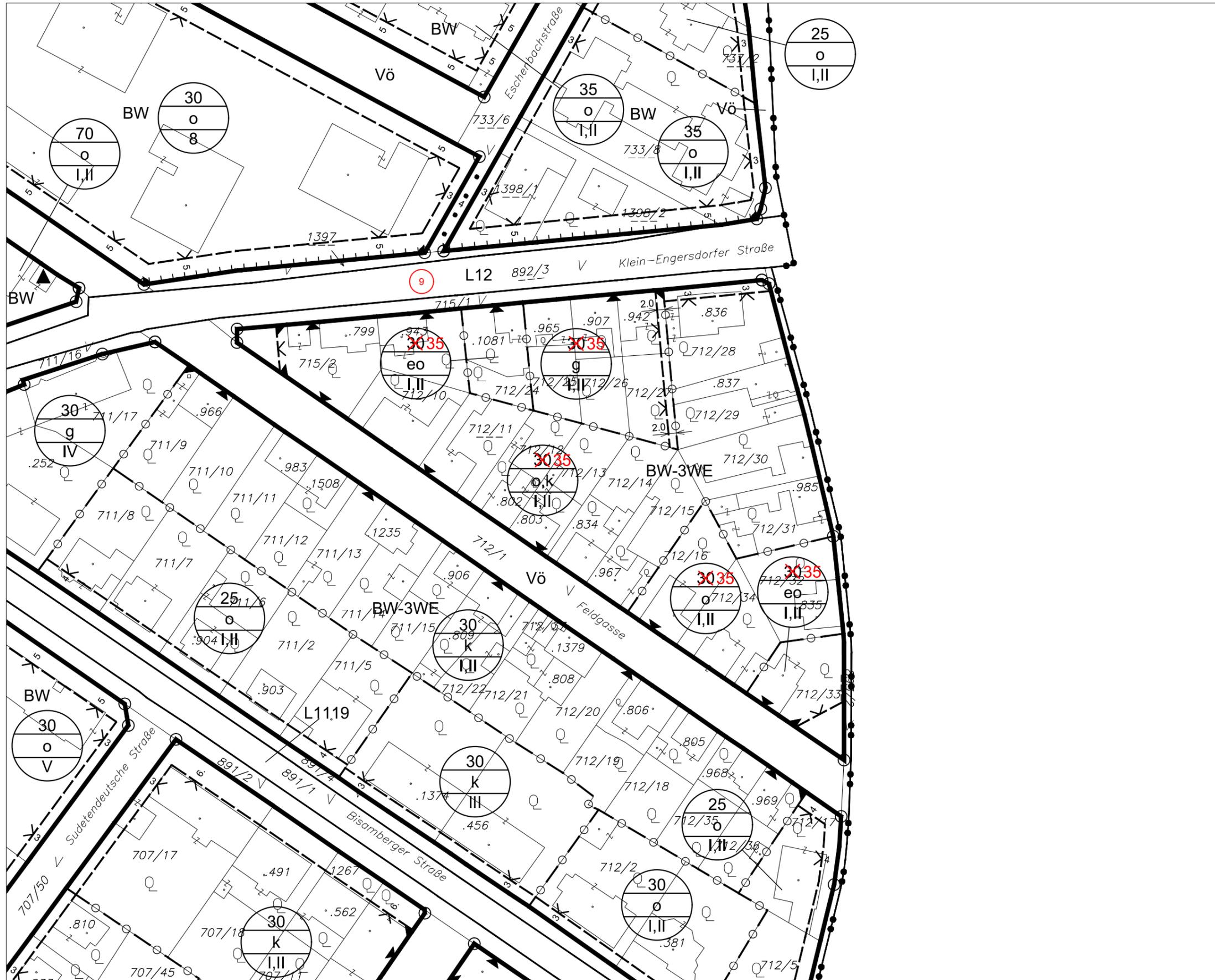
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
AA ... Abstellanlage
AH ... Altenheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bezirkshauptmannschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badeteichsiedlung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeleinrichtung
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handelschule
HP ... Handeltischplatz
IS ... Immissionsschutz

ISW ... Immissionsschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KUZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz
LSD ... Lärmschutzwand
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PK ... Parkplatz
RF ... Rollbahn
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz
RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstellgrün
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage

Festlegung "Freiflächen":
F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

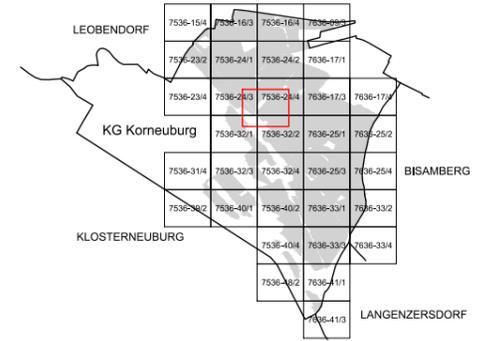
AA ... Abstellanlage
AH ... Altenheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bezirkshauptmannschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badeteichsiedlung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeleinrichtung
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handelschule
HP ... Handeltischplatz
IS ... Immissionsschutz

ISW ... Immissionsschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KUZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz
LSD ... Lärmschutzwand
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PK ... Parkplatz
RF ... Rollbahn
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz
RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstellgrün
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage

Festlegung "Freiflächen":
F2
Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszugestalten.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
<p>BEARBEITUNG: DI Esther Böhm TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Stefan Fahrngruber</p> <p>PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 © BEV, Land NO Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 © BEV, Land NO</p>	
<p>Legende siehe Planblatt 00</p>	

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 2.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpi.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Esther Böhm

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

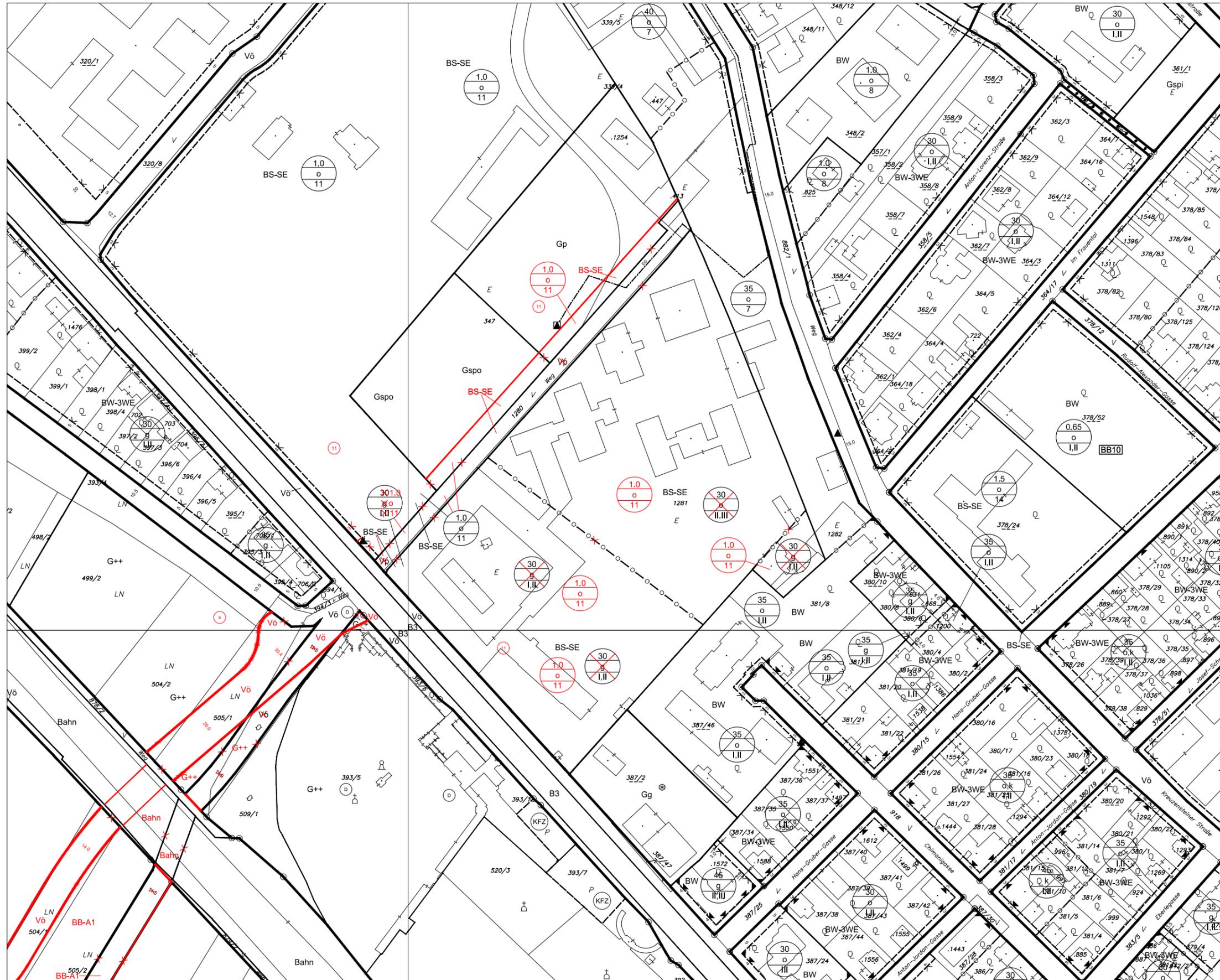
© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



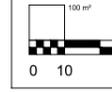
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AA ... Abstellanlage
AH ... Altenheim
AS ... Abschirmgrün
BH ... Bechtelraumgemeinschaft
BOH ... Bootshaus
BTS ... Badetscheidung
EAB ... Emissionserbetrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeiteinrichtung
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GBA ... Gebietsbauamt
HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handhatschule
HP ... Hundewaschtisch
IS ... Immissionschutz

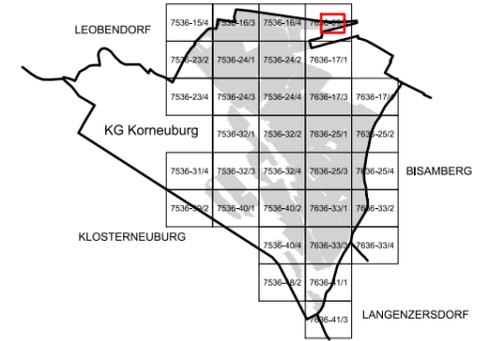
ISW ... Immissionslärmschutzwand
KA ... Kaserne
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KUZ ... Kulturzentrum
LS ... Lärmschutz

LSD ... Lärmschutzwand
NMS ... Neue Mittelschule
OE ... Öffentliche Einrichtung
PP ... Parkplatz
PZ ... Polizeistation
RF ... Rastfläche
RH ... Rathaus
RK ... Rotes Kreuz

RS ... Raststation
SE ... Soziale Einrichtungen
VS ... Volksschule
AG ... Abstandsgrün
LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung
TGA ... Tiefgarage



PLANBLATTÜBERSICHT:



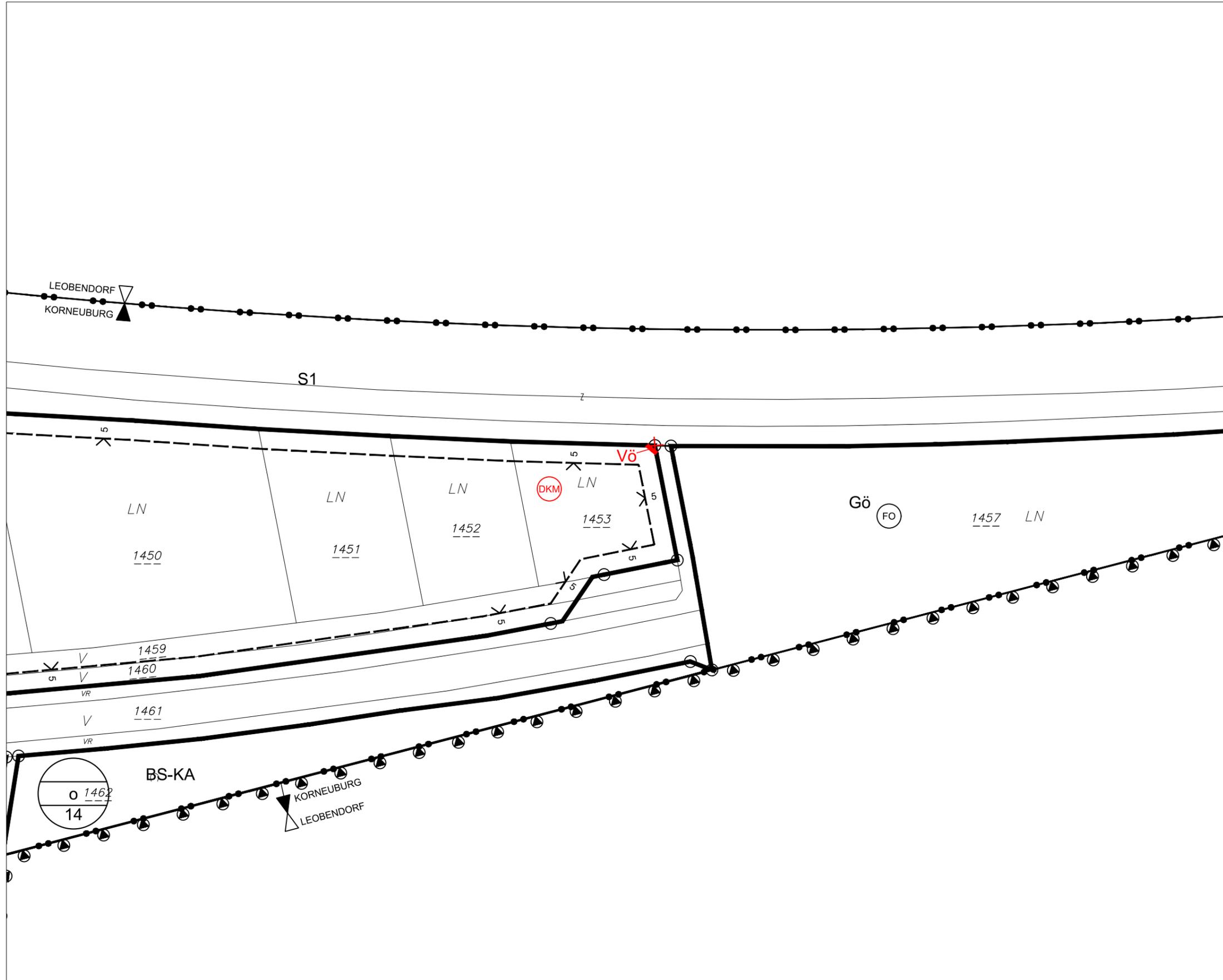
MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 26. November 2021

GZ: G20053 / B22

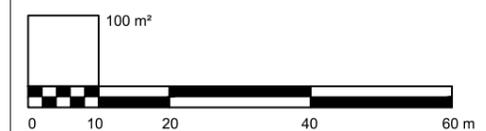
BÜRO DR. PAULA
 Raump lanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4, OG T 01-718 48 68 F 20
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
 DI Esther Böhm
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Stefan Fahrngruber
 PLANGRUNDLAGE:
 Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
 © BEV, Land NÖ
 Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
 © BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AA ... Abstellanlage | FE ... Freizeleinrichtung | ISW ... Immissionsschutzwand | LSD ... Lärmschutzdämm | RS ... Raststation |
| AH ... Altenheim | FF ... Feuerwehr | KA ... Kaserne | NMS ... Neue Mittelschule | SE ... Soziale Einrichtungen |
| AS ... Abschirmgrün | FR ... Fuß- und Radweg | KG ... Katastralgemeinde | OE ... Öffentliche Einrichtung | VS ... Volksschule |
| BH ... Bezirkshauptmannschaft | GBA ... Gebietsbauamt | KH ... Krankenhaus | PP ... Parkplatz | AG ... Abstandsgrenze |
| BOH ... Bootshaus | HAK ... Handelsakademie | KI ... Kirche | PZ ... Polizeistation | LSB ... Lärmschutzoptimierte Bebauung |
| BTS ... Badeteichsiedlung | HAS ... Handelsakademie | KIG ... Kindergarten | RF ... Rollbahn | TGA ... Tiefgarage |
| EAB ... Emissionsamer Betrieb | HP ... Handeltischplatz | KUZ ... Kulturzentrum | RH ... Rathaus | |
| FA ... Finanzamt | IS ... Immissionsschutz | LS ... Lärmschutz | RK ... Rotes Kreuz | |

Festlegung "Freiflächen":

F2
 Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsräume auszuweisen.

STADTGEMEINDE KORNEUBURG BEBAUUNGSPLAN

VERORDNUNG 22. ÄNDERUNG - ENTWURF STAND: 06.12.2021

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom, Top, folgende

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Korneuburg dahingehend abgeändert (22. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten..

Auf Grund der § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 LGBl. Nr. 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, werden, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, zusätzlich die Bebauungsvorschriften für die Stadtgemeinde Korneuburg abgeändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20053/B22 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III Verordnungstext

§ 3 Erhaltungswürdiges Altortgebiet / Schutzzone

Das Erhaltungswürdige Altortgebiet und die Schutzzone ist in dem, einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Bebauungsplan, sowie in der erläuternden Legende dargestellt.

- (1) Die Liegenschaftseigentümer haben jene Gebäude, die innerhalb der Schutzzone liegen, in ihrem Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit, ganz oder teilweise zu erhalten.
- (2) Zum Erscheinungsbild gehören alle gestaltungswirksamen Merkmale des Gebäudes wie z. Bsp.: Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden einschließlich Gliederung, Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und -laibungen, Gesimse, Balkone und Erker, sowie Durchgänge, Höfe und Einfriedungen.

- (3) Abbruch von Gebäuden: Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile besteht aufgrund ihres vermuteten, bzw. erkannten baukünstlerischen Wertes bis zum Vorliegen einer gutachtlichen Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes ein Abbruchsverbot:
- Salzstraße ONr. 27 Grdst. Nr.: .115
 - Donaustraße ONr. 11 Grdst. Nr.: .32
 - Wienerstraße ONr. 6 Grdst. Nr.: .5
 - Wienerstraße ONr. 8 Grdst. Nr.: .4
 - Wienerstraße ONr. 7 Grdst. Nr.: .150/1
- (4) Innerhalb des erhaltungswürdigen Altortgebietes dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur derart errichtet werden, dass sie sich in Höhe und Erscheinungsbild in das Gesamtbild des Straßenzuges bzw. der Umgebung harmonisch einfügen. Überdies sind in den §§ 4 und 5 dieser Verordnung noch weitere Bestimmungen für die Bebauung enthalten.
- (5) Grundabteilungen sind im gesamten erhaltungswürdigen Altortgebiet danach zu beurteilen, ob dabei zukünftig die bereichstypische Bebauungsstruktur erhalten werden kann. Folgende Grundstücke dürfen im Falle einer Grundabteilung nur so geteilt werden, dass keine ausschließlich von Hauptplatz bzw. der Wiener- oder Stockerauerstraße aufgeschlossenen Grundparzellen entstehen: .229, .235, .240, .244, .231, .237, .241, 245, .233, .238, .242, .246, .234, .239, .243.

§ 4 Regelung der Bebauung und der Gestaltung in dem erhaltungswürdigen Altortgebiet / Schutzzone

- (1) Für die Schutzzone gilt:
- Die angegebene Bauklasse I und II gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse III bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.
- Für das übrige erhaltungswürdige Altortgebiet gilt:
- Die angegebene Bauklasse I gilt bis zu einer Tiefe von 12m , ab der Bauklasse II bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.
- (2) Für die Schutzzone und das erhaltungswürdige Altortgebiet gilt:
- Bauklasse I° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.
- Bauklasse II° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.
- (3) Für das gesamte Erhaltungswürdige Altortgebiet wird für die straßenseitigen Gebäudefronten die Verwendung von Baustoffen und -materialien, sowie die Gestaltung und Formgebung wie folgt festgelegt.
1. Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen. Als Dachdeckung dürfen nur kleinformatige, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.
 2. Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigespflichtig.

3. Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des Ortskerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.
4. Die Proportionen der Fensterflügel, sowie die gesamten Ausmaße der Fensteröffnungen, wie auch die Querschnitte der Flügel- und Stockprofile haben sich an den bestehenden Altbestandsfenstern des Ensembles zu orientieren.
5. Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß Ziff. 6 zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.
6. Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä. , dürfen keine verspiegelten oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.
7. Die Farbgebung aller Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.
8. Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufenhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.

§ 5 Besondere Bestimmungen

- (1) Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

§ 6 Werbung erhaltungswürdiges Altortgebiet

- (1) Die Anbringung von Werbeanlagen, wie Geschäftsbeschriftungen, Steckschilder, Neonbeleuchtungen, Plakattafeln etc., ist unbedingt nach dem Gesichtspunkt der Anpassung an das Gesamtbild der alten Bausubstanz zu beurteilen.
- (2) Beleuchtete Schriftzüge und Beleuchtungen müssen kontinuierlich, gleichmäßig leuchten und dürfen nicht blinken oder Bewegungen vortäuschen. Die Schrifthöhe ist mit 35cm zu begrenzen. Bei Steckschildern ist die maximale Fläche des Schildes mit 0,5m², und seine größte Ausdehnung mit 1,0m zu beschränken.
- (3) Plakattafeln größer als 1 Bogen (Din A0) jeder Art und Ausführung sind im Bereich des gesamten Altortgebietes verboten. Ausgenommen sind befristete Bewilligungen zur Baustellenabgrenzung o. ä..
- (4) Werbe- und Hinweistafeln auf Masten, Hausfassaden und – dächern, Stehern u. ä., ausgenommen für öffentliche Zwecke sind unzulässig.

§ 7 Freiflächen und Gelände

- (1) Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind von jeglicher Bebauung (ausgenommen notwendige Einfriedungen, Stützmauern, Befestigungen,...) freizuhalten.

§ 8 Anordnung der Gebäude

- (1) Im Bereich des Bauland Sondergebietes Badeteich ist im hinteren Bauwuch zur Wasserfläche die Errichtung von Nebengebäuden oder oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht verboten.

§ 9 Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei offener Bebauungsweise 450m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 350m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (3) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei geschlossener Bebauungsweise 300m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.

§ 10 Abstellanlagen

- (1) Eine Kleingarage an einer seitlichen Grundstücksgrenze, ist im Abstand von mindestens 5m hinter der vorderen Straßenfluchtlinie und bis zu einem Abstand von max. 3m zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten ausgenommen es wird der Mindestabstand einer bestehenden Kleingarage zur vorderen Straßenfluchtlinie an der gemeinsamen seitlichen Grundgrenze, auf dem Nachbargrundstück, eingehalten. Von der Festlegung ausgenommen sind Kleingaragen in der geschlossenen Bebauungsweise, Kleingaragen im Verband mit dem Hauptgebäude und Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von unter 400m².
- (2) Vor jeder Abstellanlage, ausgenommen Carports und in Fällen nach Abs. 1, ist ein 5m tiefer Stellplatz zu errichten.
- (3) Bei Einfamilienhäusern kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden.
- ~~(4) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Bauplatz herzustellen. Ergibt sich eine nicht ganze Zahl, ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.~~
- (4) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m ²	1,0
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 55 m ² bis zu 95 m ²	1,5
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 95 m ²	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

- (5) Im Wohnbauland ist pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5m je Straßenfront

zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 4,5m zulässig.

- (6) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.

§ 11 Schlussbestimmungen

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

Bebauungsplan Stadtgemeinde Korneuburg

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

Bestimmungen über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 7:

F1: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Erläuterung: Das gebietspezifische Erscheinungsbild soll erhalten werden.

F2: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsraum auszugestalten

Erläuterung: Eine begrünte Hoffläche soll durch eine ausreichende Humusschicht gesichert werden. Die Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen, ist unter Berücksichtigung der notwendigen Humusschicht zulässig.

„Besondere Bestimmungen“ gemäß § 5:

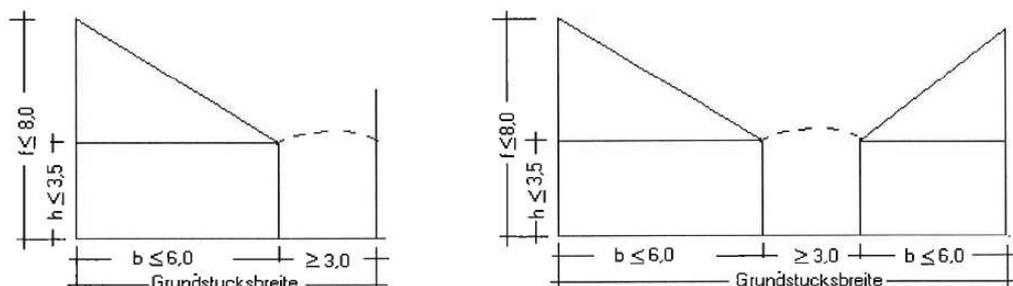
BB1: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 6m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firshöhe	f= maximal 8,0m
Dachform	Pulldach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.

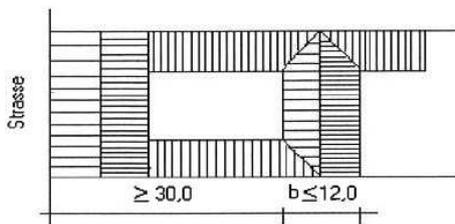
Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).



2. Im Bereich der Grundstücke ist höchstens ein Quertrakt ab einer Tiefe von 30m von der Straßenfluchtlinie als Verbindungselement zwischen den beiden Grundgrenzen möglich. Die Quertrakte müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 12m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firshöhe	f= maximal 9,0m
Dachform	Satteldach mindestens 30°

Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).

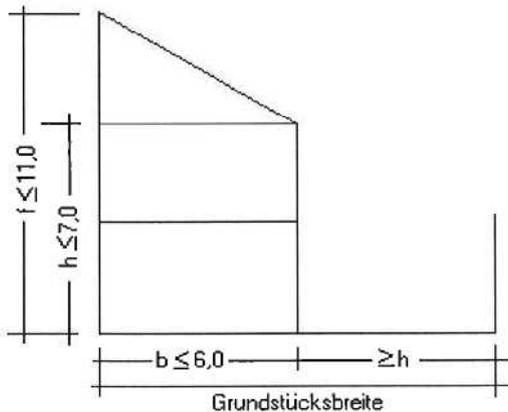


3. Hofüberbauung zur Erzielung einer Halle im Erdgeschoss sind nur als transparente Konstruktion möglich, die das Erscheinungsbild der Flügelbauten nicht verdecken.

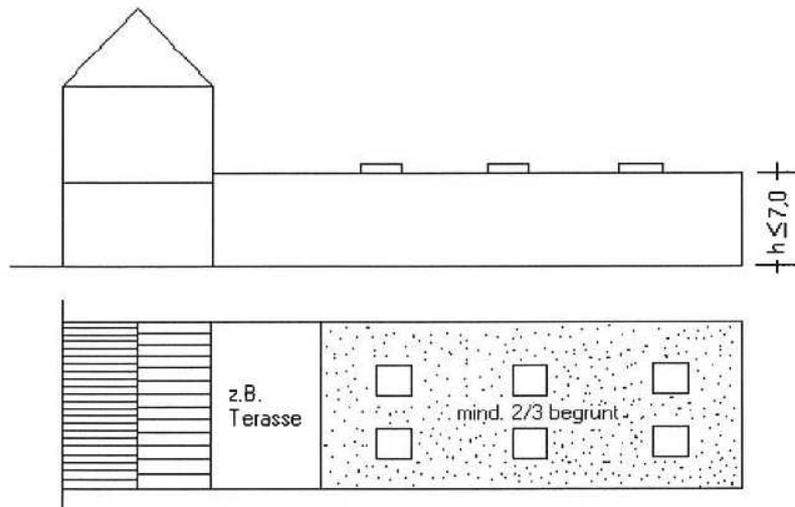
BB2: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:
 - Breite $b =$ maximal 6m
 - Höhe $h =$ maximal 7m
 - Firsthöhe $f =$ maximal 11,0m
 - Dachform Pultdach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.



2. Hofüberbauung mit Flachdach:
 - Höhe $h =$ maximal 7m



- BB3: Im Bereich der Verkehrsflächen Widmung ist im Erdgeschoss eine Durchfahrtshöhe von 3,5m vorzusehen.
- BB4: Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes gemäß §2 und 3 der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sind, sofern die vorgeschriebenen Werte nicht eingehalten werden, die zu schützenden Aufenthaltsräume von der A22 abgewendet anzuordnen.
Weiters müssen die Wandaufbauten in diesen Bereichen die Mindestanforderungen des Schallschutzes von Außenbauteilen mit Fenstern und Türen nach ÖNORM B 8115-2 erfüllen.
- BB5: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 10 m nicht überschreiten.
- BB6: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 11 m nicht überschreiten.
- BB7: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 24 m nicht überschreiten.
- BB8: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr.12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 21 m nicht überschreiten.
- BB9: Die mit Hauptgebäuden und Nebengebäuden bebaute Fläche der einzelnen Pachtflächen im Bauland Sondergebiet Badeteich darf max. 80m² betragen. Ein allfälliger größerer Baubestand darf nicht erweitert werden. Auf jeder Pachtfläche darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.
- BB10: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. Nr.12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 9 m nicht überschreiten.
- BB11: Die Errichtung von oberirdischen Nebengebäuden und Teilen von Nebengebäuden sowie

oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Bereich des vorderen Bauwuchs zum Dr. Max Burckhard-Ring und zum Wiener Ring (Bereich vor der vorderen Baufluchtlinie) verboten. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken ist in diesem Bereich zulässig.

BB12: Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der lärmschutzoptimierten Bebauung (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverpflichtung zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfronten, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.

BB13 Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bebauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5m zurückgewichen werden.

Bestimmungen über Gebäudehöhen

Max. Gebäudehöhe 190,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 190,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 3m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 6 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 187,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 187,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 184,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 184,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 182,7^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 182,7 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 174,6^x m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 174,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 1m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 1 oberirdischen Geschoß zulässig.

Gebäudehöhe 15-16 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 15 und 16m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 12-13 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 12 und 13m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Gebäudehöhe 9-10 - Die Errichtung von Hauptgebäuden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 9 und 10m zulässig. Es ist die Errichtung von 3 oberirdischen Geschoßen zulässig.

IV Schlussbestimmung

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

Stadtgemeinde Korneuburg, am

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:



Auftraggeber:

ÖBB Immobilienmanagement GmbH

Nordbahnstraße 50
1020 Wien

Architektur:

SOYA
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

Raumplanung:

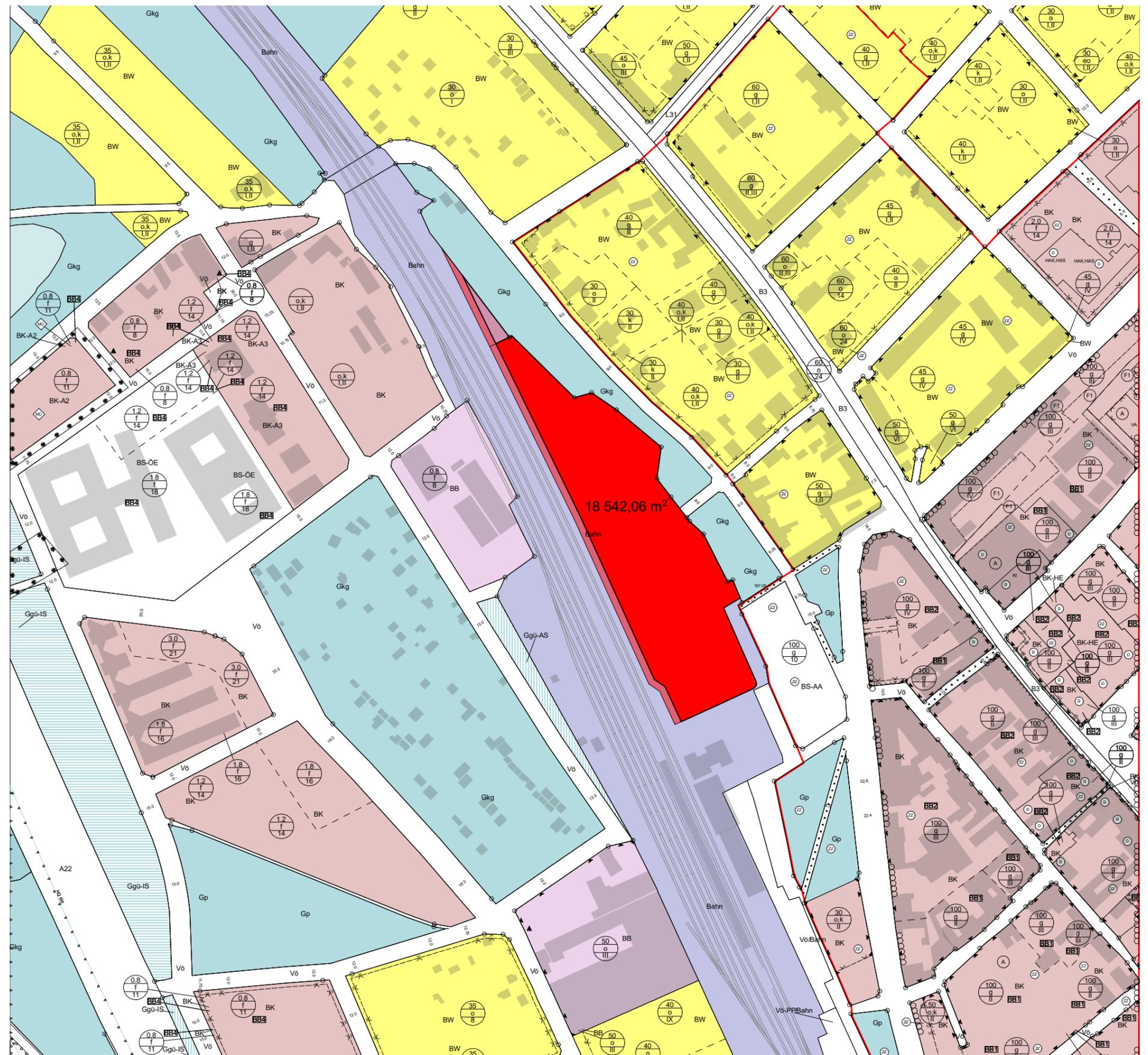
**BÜRO
DR. PAULA**

Verkehrsplanung:

ROSINAK & PARTNER
Ziviltechniker GmbH

Stand : 04.12.2019

Grundstücksgröße ÖBB: ca. 18.542m²



Bestehende Widmungen im Umfeld



2015 Google maps 100m

Luftbild



Planungsgebiet Besitzverhältnisse

Gebiet I - Gewerbe / Wohnen

BGF: 19.080 m²
 Bebaute Fläche: 5.295 m²

Hotel: BGF 3.600 m² / 35m² ca. 103 ZI
 Apartments: BGF 1.080 m² x 0,70 / 50 ca. 15 AP
 Büro: BGF 1.200 m² x 0,80 NFL ca. 960 m²
 Ärztezentrum: BGF 800 m² x 0,80 NFL ca. 640 m²
 Nahversorger: BGF 1.000 m² x 0,95 (inkl. Lager 200m²) NFL ca. 950 m²
 Gastronomie: BGF 400 m² x 0,85 NFL ca. 340 m²
 Wohnungen: BGF 10.110m² x 0,70 / 65 108 WE

Diverse Nebenflächen im EG sind hier nicht angeführt

Stellplätze: 207Stk
 Hotel 103ZI / 5 21 Stk.
 Apartments 15 AP 15 Stk.
 Büro 960 m² / 40m² 24 Stk.
 Ärztezentrum 640 m² / 40m² 16 Stk.
 Nahversorger 750 m² / 50m² 15 Stk.
 Gastronomie 340 m² = 75SP/10 8 Stk.
 Wohnungen 108 WE 108 Stk.

Stellplatzfläche erforderlich 207x30m² 6.210 m²

Gebiet II - Wohnen

BGF: 4.310 m²

Bebaute Fläche: 1.200 m²
 Wohnungen: BGF 4.310 m² x 0,7 / 65 46 WE

Stellplätze: 46 Stk
 Stellplatzfläche erforderlich 46x30m² 1.380 m²

Gebiet III - Wohnen

BGF: 3.600 m²
 Bebaute Fläche: 1.200 m²

Wohnungen: BGF 3.600 m² x 0,7 / 65 39 WE

Stellplätze: 39 Stk
 Stellplatzfläche erforderlich 39x30m² 1.170 m²

Gebiet IV - Wohnen

BGF: 2.760 m²

Bebaute Fläche: 920 m²
 Wohnungen: BGF 2.760 m² x 0,7 / 65 30 WE

Stellplätze: 30 Stk
 Stellplatzfläche erforderlich 30x30m² 900 m²

Zusammenstellung für zukünftige ÖBB Flächen

BGF: 23.390 m²
Bebaute Fläche: 6.495 m²
Grundstücksfläche: 18.540 m²
Dichte: 35%
GFZ: 1,26
Stellplätze: 253 Stk

Vorgeschlagene Widmung: Bauland Kerngebiet BK

Zusammenstellung für Chorherrenstift

BGF: 3.600 m²
Bebaute Fläche: 1.200 m²
Grundstücksfläche: 4.498 m²
Dichte: 27%
GFZ: 0,80
Stellplätze: 39 Stk

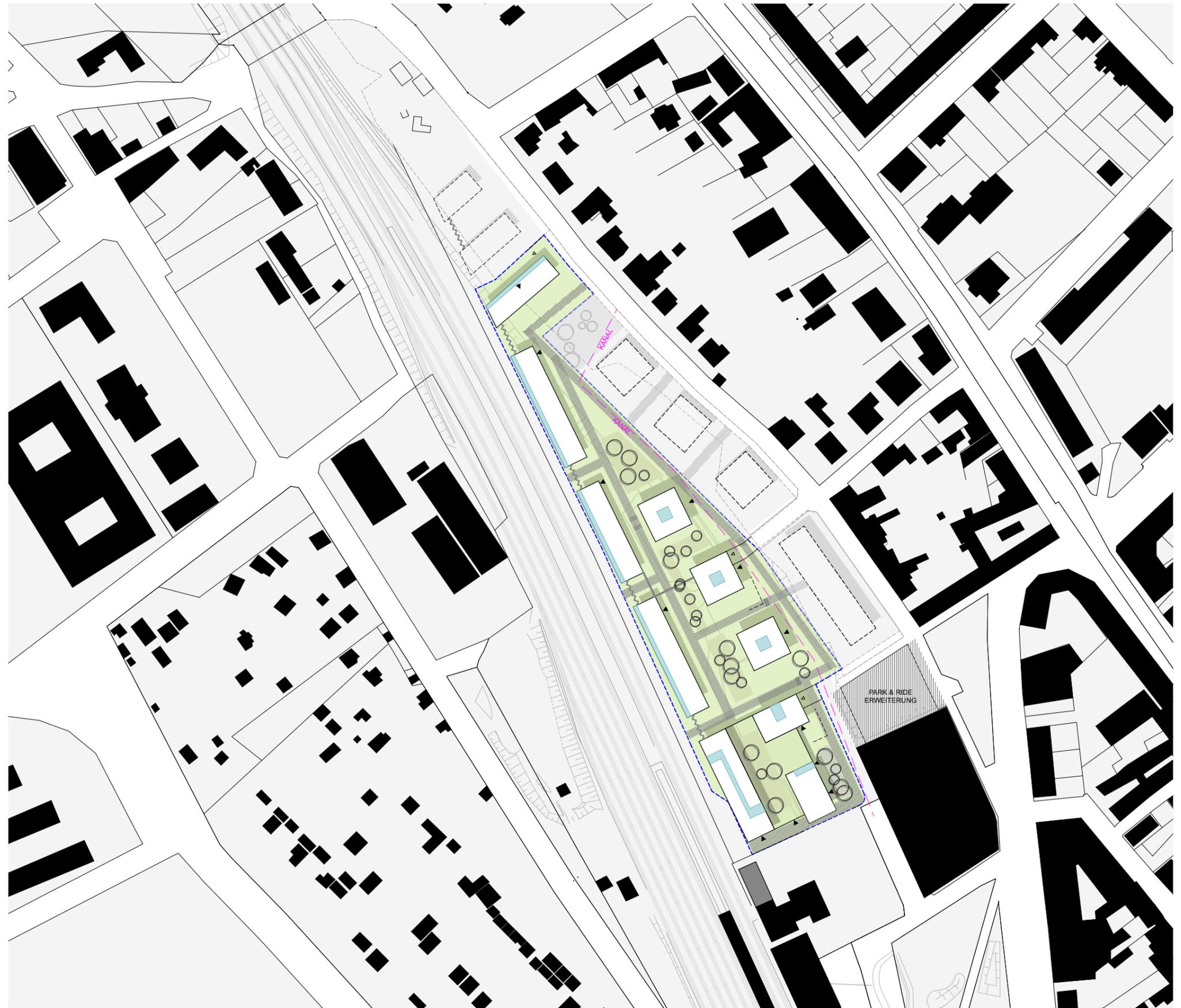
Vorgeschlagene Widmung: Bauland Kerngebiet BK

Zusammenstellung kath. Kirche Pfarre Korneuburg

BGF: 2.760 m²
Bebaute Fläche: 920 m²
Grundstücksfläche: 2.495 m²
Dichte: 37%
GFZ: 1,11
Stellplätze: 30 Stk

Vorgeschlagene Widmung: Bauland Kerngebiet BK





Grundriss und Schnitte - M 1:2000

derzeitige GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

ÖBB	18.540 m ²	70%
RK Pfarrkirche Korneuburg	2.495 m ²	10%
Chorherrenstift Klosterneuburg	4.498 m ²	17%
Stadtgemeinde Korneuburg	768 m ²	3%
BGF Gesamt	26.301m²	100%

BGF BERECHNUNG - zukünftige Bebauung

ÖBB	23.390 m ²
RK Pfarrkirche Korneuburg	2.760 m ²
Chorherrenstift Klosterneuburg	3.600 m ²
BGF Gesamt	29.750 m²



bestehende GRUNDSTÜCKSTEILUNG



mögliche neue GRUNDSTÜCKSTEILUNG

mögliche neue GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Lageplan M 1:2000



