Stadtgemeinde
Klosterneuburg

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 01/2024 DER STADTGMEINDE KLOSTERNEUBURG

Zahl: 24-06 / BBPL / 301-01/2024, GR-Beschluss am 27.06.2024

I. ABSCHNITT
Bebauungsbestimmungen für das Bauland

1. Bauplatzschaffung

(1) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt 500 m². Davon abweichende Bestimmungen in bestimmten Widmungen werden unter Punkt I.1.(3) geregelt.

(2) Die Bauplatzbreite im Bereich des Baufeldes (das ist der bebaubare Bereich des Bauplatzes) muss bei der durch eine Grundteilung zu schaffenden Bauplätze in der offenen Bebauung mindestens 18 m betragen und darf in der gekuppelten Bebauungsweise mindestens 14 m betragen.

(3) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt in den Widmungen Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal 6 Wohneinheiten“ 700 m² sowie in der Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal 12 Wohneinheiten“ bzw. „maximal 20 Wohneinheiten“ 900 m².

(4) Ist ein Bauplatz aufgrund der festgelegten Widmungen von unterschiedlichen Mindestbauplatzgrößen betroffen, so ist für diesen Bauplatz die höhere Mindestbauplatzgröße zu wählen.

2. Bauplatzausnutzung

(1) Bei allen Eckgrundstücken im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise gilt eine Bebauungsdichte, die um 50% höher ist, als die in der Plandarstellung festgelegte. Die erhöhte Bebauungsdichte darf jedoch 90% der Fläche des Bauplatzes nicht überschreiten.

(2) Wenn im Bauland (Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte mit „0.00“ verordnet ist, so gilt für Bauplätze bzw. Bauplatzteile, für die diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, mit einer Fläche ≥ 500m² und ≤ 660m² eine Bebauungsdichte von 25%. Für Bauplätze bzw. Bauplatzteile, für die diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, mit einer Fläche > 660m² ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (Anhang 4) zu entnehmen. Bauplätze bzw. Bauplatzteile, für die diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, mit einer Fläche < 500m² dürfen eine maximal bebaute Fläche von 75 m² + 10% der Bauplatzgröße bzw. der Größe des Bauplatzteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt, aufweisen.

(3) Zwischenwerte für Bauplätze mit einer Fläche > 660m² sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{(x-a)^2}{a^2}\right)}$$

Parameter: a = 4000m² b = 300m² x=Bauplatz in m² y = bebaubare Fläche in m²

(4) Für Grundstücke über 4000 m² sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche. (Tabelle siehe Anhang)

(5) Für die in Anhang 1 angeführten Grundstücke ist die jeweilige Regelung gem. § 30 Abs.2 Z. 20 bis 25 NÖ ROG 2014 idgF, die ebenso in Anhang 1 angeführt ist, einzuhalten.

3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Geländeveränderungen, die eine Höhendifferenz von mehr als 50 cm zum Bezugsniveau bilden, sind nur zulässig, wenn Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(2) Alle Schauseiten von Bauwerkfronten, die Sichtseiten von Böschungsmauern, Werbe - und Ankündigungsanlagen, Informationstafeln, Gewerbeschilder, Geschäftsaufschriften bzw. Lichtreklamen an Hauswänden sind harmonisch zu gestalten und zu gliedern und haben sich in die bestehende Bebauung, falls vorhanden, einzufügen. Zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Ortsbild ist bei der Errichtung von Werbetafeln und -anlagen über 1 m² Fläche und bei der Errichtung von Antennen- und Sendemasten über 5 m Gesamthöhe ein positives Ortsbildgutachten nachzuweisen.

4. Freiflächen und deren Ausgestaltung

(1) Die Gestaltung der Freifläche hat dem im Bebauungsplan festgelegten Funktionstyp zu entsprechen.

(2) Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Freiflächen festgelegt und einem Funktionstyp zugeordnet. Dieser Funktionstyp beschreibt die Ausgestaltung der Freifläche und wird wie folgt festgelegt:

1. Städtische Grünverbindungen

Diese stellen Verbindungen zwischen großräumigen Grünräumen her und sind ein wichtiges Gliederungselement des Stadtraumes. In diesen sollen die bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen mit Gehölzbestand erhalten bleiben.

Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die Erhaltung und die Pflege der bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen und ihres Gehölzbestandes zu erfolgen.

2. Zusammenhängende Gartenzonen

Die vor allem im Baublock-Inneren bestehenden, zusammenhängenden Gartenzonen sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Siedlungsstruktur und sollen als solche erhalten bleiben. Sie dienen der Sicherung des typischen Ortsbildes (Gartenstadt) sowie der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen im Baublock-Inneren.

Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung und Pflege der Gartenzonen zu erfolgen.

3. Gewässerbegleitende Grünstrukturen
Diese stellen wesentliche Gliederungselemente in der Stadtstruktur dar. Die naturnahe Struktur und Artenzusammensetzung der Gehölzsäume ist zu erhalten.
Die Ausgestaltung hat durch Sicherung der natürlichen Sukzession der bachuferbegleitenden Gehölze und Wahrung der Hochwasserabflußfähigkeit zu erfolgen.
4. Waldrandstreifen
Diese dienen der ökologischen Funktionsfähigkeit des angrenzenden Waldrandes. Das Ziel ist die Sicherung eines gestuften Waldrandaufbaues, ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Wald und die Sicherheit der Gebäude vor Windwurfschäden.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung unter Berücksichtigung des gegebenen Waldmantels (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) zu erfolgen.
5. Übergang zur landwirtschaftlichen Flur
Zur Sicherung eines harmonischen Überganges von Bauland in die umgebende Flur, sowie zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen der Nutzung werden Freiflächen festgelegt. Diese sind gärtnerisch auszugestalten.
6. Geländekanten und Steilhänge
Diese prägen das Ortsbild in besonderem Maße. Bereiche in ihrem Umfeld können rutsch-, bruch-, oder steinschlaggefährdet sein.
Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat durch die gärtnerische Ausgestaltung zu erfolgen.

(3) Bei Bauplätzen im Wohnbauland, ausgenommen Bauland-Agrargebiete, sind von der Bauplatzfläche 50 % der aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche als Freifläche gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, idgF festgelegt. Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, wobei einzelne Teilflächen ein Ausmaß von 20 m² nicht unterschreiten dürfen. Dieser Freiflächenanteil kann jeweils auch durch Freiflächen, die im Bebauungsplan mit einem Funktionstyp planlich festgelegt sind, abgedeckt werden. Diese Freifläche kann auch in einem hinteren Bauwich liegen. Die Ausgestaltung dieser Freiflächen hat entsprechend dem Funktionstyp 2: Zusammenhängende Gartenzonen gem. Punkt 4. (2) 2. zu erfolgen.

(4) Für Grundstücke, die in Anhang 1 angeführt sind, ist die jeweilige Regelung gem. Anhang 1 einzuhalten.

5. Bauliche Nebenanlagen und Einfriedungen

(1) Abfallbehälter dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sein. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

(2) Straßenseitige Einfriedungen dürfen höchstens 2,00 m hoch sein.

(3) Gegen öffentliche Verkehrsflächen sind andere als durchsichtige Einfriedungen, z.B. Einfriedungsmauern oder undurchsichtige Einfahrtstore, dann gestattet, wenn Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

(4) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nur auf den für diesen Zweck besonders gewidmeten Grundstücken genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind Baustelleneinrichtungen auf Dauer der Bauführung.

6. Bebauungsvorschriften in Schutzzonen

(1) Ziel der Schutzzonen ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen ortsbildwirksamen Erscheinungsbildes der Stadt.

(2) Schutzwürdige Bauwerke und Ensembles innerhalb einer Schutzzone sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Stadtbild zu erhalten (Verbot des Abbruchs). Ausnahmen gelten bei Anordnungen der Baubehörde gemäß §35 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014.
Eine Liste der Grundstücke mit schutzwürdigen Bauwerken und Ensembles liegt als Anhang 3 bei. Stichtag ist der Beschluss der Verordnung.

(3)
- Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).

(4) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung den prägenden Strukturen im Umgebungsbereich anzupassen.

(5) Über die Bestimmungen des §56 NÖ Bauordnung 2014 hinaus ist bei allen Bauvorhaben insbesondere im Hinblick auf
- die Proportionen der Baukörper,
- die Dimensionierung der Konstruktion,
- die Proportion und Unterteilung der Fassadenöffnungen,
- Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern (bauliche und technische Anlagen), bei Letzteren zum Beispiel auch Einrichtungen zur Wartung von Kaminen oder zum Sonnenschutz sowie
- die verwendeten sichtbaren Materialien

das Erreichen des Schutzziels, wenn erforderlich bis hin zu Baudetails und Stilelementen, nachzuweisen (Vorschreiben der anzuwendenden Bauform und Technologie).
Dabei ist insbesondere auf folgende Vorgaben zu achten:
- Dachfenster und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren sofern die betreffende Dachhaut vom öffentlichen Raum einsehbar ist und die Erforderlichkeit im Schutzzonengutachten gem. Abschnitt I, Pkt. 6., Zi. (7) dieser Verordnung festgestellt wird.
- Technische Anlagen, insbesondere Sende- und Empfangsanlagen, dürfen im öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sein.

Technische Anlagen (Maschinen und Geräte) auf Fassaden dürfen deren Erscheinungsbild nicht erheblich verändern.

(6) Die Bestimmungen des Absatzes 5 gelten auch für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.

(7) Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit erfolgt über die Vorlage eines von Amts wegen eingeholten Schutzzonengutachtens im Sinne des §56 NÖ Bauordnung 2014 und des Punktes 6 Abs.5 dieser Verordnung.

(8) Die Errichtung von Tankstellen ist verboten.

7. Bebauungsvorschriften in erhaltungswürdigen Altortgebieten

(1) Die das Ortsbild prägenden baulichen Strukturen und architektonischen Formen des Altortgebietes sind zu erhalten. Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung diesen Strukturen im Umgebungsbereich anzupassen.

(2) Die Errichtung von Tankstellen ist verboten.

(3) In Altortgebieten sind Dächer den vorherrschenden, im Umgebungsbereich überwiegenden Formen anzupassen. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgauben und für die Material- und Farbgebung der Dachdeckung.

(4) Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit erfolgt über die Vorlage eines von Amts wegen eingeholten Ortsbildgutachtens im Sinne des §56 NÖ Bauordnung 2014.

8. Bebauungsvorschriften in Ortsbildzonen

(1) Im Bebauungsplan werden gemäß §30 Abs.2 Z.3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 nachfolgende Regelungen für die harmonische Gestaltung von Bauwerken in gesondert ausgewiesenen Ortsgebieten, so genannten Ortsbildzonen festgelegt.

(2) Ziel der Ortsbildzonen ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen ortsbildwirksamen Erscheinungsbildes der Stadt.

(3) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Proportion und Baumassengestaltung sowie deren Anordnung zueinander jenen Strukturen unterzuordnen, die für die Ausweisung der jeweiligen Ortsbildzone ausschlaggebend sind.

(4) Als Gestaltungsprinzipien werden, unbeschadet der Überprüfung der verbleibenden Gestaltungscharakteristik gem. §56 NÖ Bauordnung 2014 im Rahmen eines Ortsbildgutachtens, für Ortsbildzonen festgelegt:
1. Gebäude sind mit einer Lochfassade mit überwiegendem Putzanteil auszuführen.
2. Die Verwendung greller Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung ist untersagt.

(5) Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit erfolgt über die Vorlage eines von Amts wegen eingeholten Ortsbildgutachtens im Sinne des §56 NÖ Bauordnung 2014.

9. Werbeanlagen in Schutzzonen, Altortgebieten und Ortsbildzonen

(1) Die Errichtung, Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen, das sind alle Einrichtungen, die der Anpreisung, Anzeige, Ankündigung oder dem Hinweis dienen, sind in Schutzzonen und Altortgebieten unzulässig.

(2) Ausnahmen können für Anlagen zur Wiedergabe von Werbung in digitaler Form sowie Plakatanschläge in maßvoller Form auf Litfaßsäulen, bei Wartehäuschen und an Telefonzellen, soweit öffentliches Interesse vorliegt, gewährt werden. Zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den hierfür zur Verfügung gestellten und genehmigten Flächen zulässig.

(3) Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Erdgeschoßbereich (bis max. 4m Höhe von Geländeniveau) auf Gebäudefassaden für den dort ansässigen Betrieb zulässig, jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

(4) Zulässige Werbeanlagen und Folien müssen hinsichtlich ihrer Größe, Proportion und Gestaltung auf den stadträumlichen und architektonischen Maßstab von historisch wertvollen Gebäuden sowie den urbanen städtischen Straßenraum Rücksicht nehmen. Die Gesamtfläche darf dabei 10 % der für Werbung zulässigen Fläche (Erdgeschoss bis max. 4m Höhe) und jedenfalls 5 m² nicht überschreiten.

10. Verkehrsleitsystem – Hinweisschilder zur Wegweisung im Straßenraum

(1) Hinweisschilder, die der Wegweisung im Straßenraum dienen, dürfen nur gesammelt in dafür vorgesehenen Rahmen angebracht werden.

(2) Zur Erkennung der Einrichtung sind die Hinweisschilder entsprechend des Zwecks der beworbenen Einrichtung grün, rot oder blau zu gestalten, wobei grün den öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Stift Klosterneuburg, Schulen etc.), rot den gastronomischen Einrichtungen und blau den gewerblichen Einrichtungen vorbehalten ist. Auch die Logos der Einrichtungen sind in den Farben Weiß-Grün, Weiß-Rot oder Weiß-Blau darzustellen.

(3) Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder im Gewerbegebiet Schüttau (Bereich östlich der ÖBB von der Wiener Stadtgrenze bis zum Bahnhof Kierling). In diesem Bereich sind die Hinweisschilder grundsätzlich in den Farben Grün, Rot oder Blau zu gestalten jedoch dürfen die Logos der Einrichtungen in den Originalfarben dargestellt werden.

(4) Der Rahmen des Leitsystems für die Hinweisschilder ist derart zu gestalten, dass Einzeleinschübe angebracht werden können. Eigenwerbung und Logos des Betreibers des Leitsystems sind nicht gestattet.

(5) Pro Einrichtung dürfen maximal zwei Einzeleinschübe bzw. ein Doppeleinschub als Wegweiser genutzt werden.

(6) Die Errichtung eines Rahmens für das Verkehrsleitsystem bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers und einer baubehördlichen Bewilligung. Die Verkehrssicherheit ist durch ein Verkehrsgutachten eines Amtssachverständigen nachzuweisen.

11. Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder

(1) Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist bei der Neuerrichtung, Vergrößerung oder Änderung von Bauwerken eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (gem. §63 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) und bei der Errichtung, Vergrößerung und Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden eine abweichende Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder (gem. § 65 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF) zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist ebenfalls Anhang 2 zu entnehmen.

(2) Wird ein Gebäude auf einem Grundstück im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF, das nicht in Anhang 2 angeführt ist, errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen

- pro 45 m² Grundrissfläche ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer und gut mit dem Fahrrad erreichbarer (barrierefreier) Abstellplatz für Fahrräder,
- pro 600 m² Grundrissfläche zusätzlich ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Sonderstellplatz für Lastenfahrrad, Radanhänger oä. mit einer Größe von min. 2,5 m x 1 m (l x b) pro Stellplatz und
- pro 300 m² Grundrissfläche zusätzlich ein Fahrradabstellplatz im Freien für Besucher

herzustellen.

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Fahrradabstellplätze bildet die Summe der Grundrissflächen (gem. § 4 Zi 20. NÖ BO 2014 idgF) der Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, die für Wohnzwecke verwendet werden, mit Ausnahme der für Garagen und Keller genutzten Bereiche.
Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

12. Begrünung von Gebäudeflachdächern und betrieblichen und privaten Abstellanlagen auf Grundstücken im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF sowie in den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiete bzw. Bauland-Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete

(1) Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zumindest extensiv zu begrünen. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten.
Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.

(2) Der oberste Abschluss von unterirdischen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wie z.B. Tiefgaragen, die nicht mit Gebäude(teile)n überbaut werden, ist intensiv zu begrünen. Dabei sind die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) einzuhalten. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen. Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines obersten Abschlusses, dessen Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Terrassen nicht möglich ist. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.

(3) Die Begrünung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(4) Auf betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen ab einer Größe von mehr als 2 KFZ-Abstellplätzen oder einer Fläche von mehr als 35 m² sind neu- oder zugebaute Bauwerke wie z.B. Carports, mit einer Dachneigung von bis zu 5° zumindest extensiv zu begrünen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten. Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche des Bauwerkes, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten nicht möglich ist. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen.
Die Begrünung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(5) Bei Neuanlage oder Umbauten von betrieblichen und privaten KFZ-Abstellanlagen mit mehr als 9 KFZ-Abstellplätzen, die nicht überdeckt, überdacht oder mit Tiefgaragen unterbaut werden, muss pro 6 Stellplätze ein stadtklimatauglicher, heimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) gepflanzt werden. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 30 m³) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Der Standort des Baumes/der Bäume ist so zu wählen, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

13. Umgang mit Niederschlagswässern

(1) Für jede Bebauung einer unversiegelten Fläche gilt der Planungsgrundsatz: 1) Versiegelung vermeiden bzw. minimieren, 2) Niederschlagswässer versickern oder rückhalten, 3) nur ableiten, wenn andere Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswässern nur mit unverhältnismäßig hohem technischem oder wirtschaftlichem Aufwand gegeben sind. Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung (z.B. für Brauchwasser) zuzuführen.

(2) Für Grundstücke im Wohnbauland gem. § 1 Abs 1 Zi 4. NÖ ROG 2014 idgF sowie in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiete, die nicht in Anhang 1 angeführt sind, ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen dafür vorgesehenen Kanal oder in einen Vorfluter in Abhängigkeit von der Bauplatzgröße beschränkt. Die Bemessung der höchstzulässigen Einleitmenge erfolgt über die Bemessungsregenspende für das gesamte Gemeindegebiet auf Basis der Daten des Hydrographischen Dienstes in Österreich (https://ehyd.gv.at) mit 128 l pro Sekunde und Hektar (128 l / s, ha) bei einer Jährlichkeit von einem Jahr (n=1) und einer Regendauer von 15 Minuten (T=15min).
Die max. zulässige Einleitmenge errechnet sich wie folgt:

$$\text{max. zulässige Einleitmenge} = \frac{128\ \text{l / s, ha}}{10.000} \times 20\%\ \text{der Bauplatzgröße in m}^2$$

Diese max. zulässige Einleitmenge ist bei Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden einzuhalten.

(3) Sofern erforderlich, sind Einrichtungen zur Regenwasserversickerung oder Regenwasserretention samt Ablaufdrossel zur Sicherstellung der höchstzulässigen Einleitmenge im Zuge der Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- oder Zubauten von Gebäuden auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Einleitmenge auf dem jeweiligen Grundstück ist im Rahmen der Baueinreichung nachzuweisen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-1 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

II ABSCHNITT
Bebauungsbestimmungen für das Grünland

14. Bebauungsbestimmungen im Grünland

(1) Im Grünland, mit Ausnahme der Widmung Grünland Kleingarten, ist zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu bestehenden und möglichen Nachbargebäuden ein Mindestabstand einzuhalten, der der halben Gebäudehöhe entspricht.

15. Bestimmungen für Grünland-Kleingärten

(1) Undurchsichtige Einfriedungen und die Verwendung von Stacheldraht sind verboten.

(2) Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Andere Dachformen als Satteldächer dürfen nur innerhalb jenes Raumes ausgeführt werden, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von max. 45° und einer max. Firsthöhe ~~von 4,70m~~ gem. § 6 Abs 2 NÖ Kleingartengesetz idgF entstehen würde.

(3) Dachgaupen, das sind Dachaufbauten in einer schrägen Dachfläche, die der Belichtung und Belüftung dienen und den Rauminhalt vergrößern, dürfen nur innerhalb jenes Raumes ausgeführt werden, der bei der Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von max. 45° und einer max. Firsthöhe gem. § 6 Abs 2 NÖ Kleingartengesetz idgF entstehen würde.

16. Sonderbestimmungen für Grünland-Kleingärten im Hochwasserabflussgebiet

(1) Bei Kleingartenhütten, die gem. § 6 Abs. 2 NÖ Kleingartengesetz, auf Pfeilern errichtet werden, darf die Bodenplattenoberkante maximal 30cm über dem 100-jährlichem Hochwasserstand liegen.

(2) Die Bodenplattenoberkante darf höher als in Abs. 1 festgelegt liegen, wenn die Gesamtgebäudehöhe (Traufe und First), die sich aus dem in Abs. 1 festgelegten Niveau ergibt, nicht überschritten wird.

(3) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach darf die Bodenplattenoberkante maximal 1m über dem 100-jährlichem Hochwasserstand liegen.

(4) Gerätehütten oder Gewächshäuser gem. § 6 Abs. 1 NÖ Kleingartengesetz dürfen nicht auf Pfeilern errichtet werden.

III. ABSCHNITT
Bebauungsbestimmungen für öffentliche Verkehrsflächen

17. Bauwerke und Anlagen auf Verkehrsflächen

(1) Alle auf Verkehrsflächen errichteten Objekte sind so anzuordnen, dass sie die Sicherheit des Verkehrs und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dies ist durch ein verkehrstechnisches Gutachten nachzuweisen.

(2) Für die Gestaltung gelten sinngemäß Abschnitt I. Punkt 3. (2) dieser Verordnung.

Anhang 1 bis 3: Nachfolgend sind für Objekte die Grundstücksnummer und die Katastralgemeindenummer dargestellt.
Eine Liste, welche laufende Änderungen der digitalen Katastralmappe nach dem Zeitpunkt der Beschlussfassung berücksichtigt, wird von Seite der Stadtgemeinde Klosterneuburg geführt. Die Anhänge der Verordnung werden bei der jeweils nächstfolgenden Änderung des Bebauungsplanes an diese Liste angeglichen.

Anhang 1: Regelungen gem. § 30 Abs.2 Z. 20 bis 25 NÖ ROG 2014 idgF

A) Begrünung von Gebäudeflächen gem. § 30 Abs.2 Z.22 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
2508/1	01704	Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind alle Flachdachbereiche als Dachgärten oder begrünte Flachdächer auszuführen und zu erhalten.
718/1, 719, 720, 721/2, 722/1 736, 737, 743	01704	Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 8% zumindest extensiv zu begrünen. Die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, darf jedoch, mit Ausnahme technischer Erfordernisse, nicht zur Reduktion von begrünten Flächen führen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten.
192/1, 193	01704	Bei einer Unterbauung dieser Flächen ist der oberste Abschluss eines Bauwerks intensiv zu begrünen. Dabei sind die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) einzuhalten. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.
124/1	01704	Mindestens 80% der Flachdachbereiche sind als Dachgärten bzw. begrünte Flachdächer auszuführen. Dabei sind die Dachflächen wie folgt auszugestalten: etwa 12,0% extensive Dachbegrünung mit PV-Anlage etwa 7,0 % einfache intensive Dachbegrünung „Naturdach“ mit Anhügelungen etwa 29,0 % intensive Dachbegrünung „Gartendach“ etwa 6,0 % Dachbegrünung Pflanztröge für Baumpflanzung etwa 10,5 % Dachterrasse etwa 17,0 % Dachterrasse versickerungsoffen Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) sind einzuhalten. Bis zu 20% der Flachdachbereiche können für gebäudeinfrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Erschließung, Haustechnik, Wärmepumpe) sowie transparente Dachdeckungen genutzt werden.
562/17	01705	Bei einer Unterbauung dieser Flächen ist der oberste Abschluss eines Bauwerks intensiv zu begrünen. Dabei sind die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM L 1131 und ÖNORM L 1136) einzuhalten. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.

B) Naturgefahrenangepasste Bebauung gem. § 30 Abs.2 Z.25 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
4/1	01706	Aufgrund der Hochwassergefährdung sind auf Grundlage des Gutachtens Nr. 139704 von Dipl. Ing. Thomas Perz, Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft vom April 2022 im Zuge der Antragstellung um Baubewilligung gem. § 14 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 bzw. der schriftlichen Anzeige gem. § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 folgende wasserbautechnischen Maßnahmen sicherzustellen bzw. in den Antragsbeilagen darzustellen: 1. Geländeanhebung einer Fläche von ca. 480 m² um ca. 0,4m auf mind. HW 100-Niveau, 2. Kompensation des Retentionsverlust z.B. durch Geländeabtrag im Ausmaß von ca. 75m³ in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde 3. Freihalten eines 9m breiten Streifens im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 1646/4, EZ 1815, KG Weidling von jedweder Anschüttung oder wasserundurchlässigen Bauwerken 4. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen muss mindestens 30cm über dem 100-jährlichem Hochwasser liegen Für bewilligungspflichtige Maßnahmen nach dem WRG 1959 oder anderen Rechtsmaterien, ist die entsprechende Bewilligung als Antragsbeilage dem Antrag auf Baubewilligung oder der schriftlichen Bauanzeige anzuschließen. Erforderlichenfalls werden wasserbautechnischen Maßnahmen von der Baubehörde als Auflage in den Baubewilligungsbescheid aufgenommen.

C) Untersagung oder Einschränkung der Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen dafür vorgesehenen Kanal oder Vorfluter gem. § 30 Abs.2 Z.20 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
192/1, 193	01704	Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen dürfen nicht in den Kanal oder in einen Vorfluter eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
124/1	01704	Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen, die auf Neuerrichtung von Bauwerken oder auf die Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden zurückzuführen sind, dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
562/17	01705	Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen dürfen nicht in den Kanal oder in einen Vorfluter eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
2477/3, 2472/41, 2472/39, 2473/8,2472/40, 2472/11, 2473/6, 2473/	01704	Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen dürfen nicht in den Kanal oder in einen Vorfluter eingeleitet werden, sondern sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

Anhang 2: Abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und / oder für Fahrräder gem. § 30 Abs.2 Z.10 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
2508/1	01704	Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden ist pro 35 m² Wohnnutzfläche (= Nutzfläche gem. § 2 Abs.7 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) ein hochwertiger, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder und pro 450 m² Wohnnutzfläche zusätzlich ein Sonderstellplatz für E-Bike, Lastenfahrrad oä. mit einer Größe von 2,5m x 1m (l x b) pro Stellplatz innerhalb des Gebäudes herzustellen. Mindestens 2/3 dieser Fahrradabstellplätze sowie alle Sonderstellplätze sind eingangsnah und gut mit dem Fahrrad erreichbar (barrierefrei) zu situieren. Im Freien sind Fahrradabstellplätze für Besucher im Ausmaß von 0,2 Fahrradabstellplätze pro 35 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
3101/8, 3102/1 mit der Widmung BS-Bildungscampus oder private Verkehrsfläche (Vp)	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks ist ein KFZ-Abstellplatz je 20 Lehrpersonen und zusätzlich ein KFZ-Abstellplatz je 50 SchülerInnen über 17 Jahre, auf der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Abstellanlage für KFZ auf Grundstück Nr. 3104/1, KG 01704, herzustellen.
3101/8, 3102/1 mit der Widmung BS-Bildungscampus oder private Verkehrsfläche (Vp)	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes ist ein hochwertiger, versperrbarer und überdachter Fahrrad-Abstellplatz je drei Ausbildungsplätzen herzustellen.

743, 721/2, 720, 719 mit der Widmung BS-Gesundheitseinrichtung	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes ist ein Fahrrad-Abstellplatz je 7,6 Arbeitsplätze und zusätzlich 6 Fahrrad-Abstellplätze für Patienten an den jeweiligen Zugängen der Gebäude herzustellen.
718/1, 719 mit der Widmung BK, 722/1	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind 2,5 Fahrrad-Abstellplätze je Wohnung herzustellen.
736, 737	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind 1,5 Fahrrad-Abstellplätze je Personalwohnung sowie 5 Fahrrad-Abstellplätze für Leihräder herzustellen.
192/1, 193	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind pro Wohnung 2 Fahrradabstellplätze im Inneren der Bauwerke zu errichten, wobei mindestens einer als hochwertiger, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder zu errichten ist. Diese Abstellplätze sind derart zu platzieren, dass sie am besten fahrend zu erreichen sind. Jedenfalls müssen die Fahrräder ohne Hindernisse zu den Stellplätzen geschoben werden können. Sollten entlang der Zugangswege Türen oder Tore errichtet werden, sind diese mit elektrischen Türöffnern zu versehen. Im Freien sind 5 Fahrradabstellplätze für Besucher zu berücksichtigen.
124/1	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind pro Wohnung 2 Fahrradabstellplätze und zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz pro 450 m² Grundrissfläche für E-Bike, Lastenfahrrad oä. zu errichten wobei diese als hochwertige, überdachte und versperrbare Abstellplätze für Fahrräder ausgestaltet sein müssen. Diese Abstellplätze sind derart zu platzieren, dass sie am besten fahrend zu erreichen sind. Jedenfalls müssen die Fahrräder ohne Hindernisse zu den Stellplätzen geschoben werden können. Sollten entlang der Zugangswege Türen oder Tore errichtet werden, sind diese mit elektrischen Türöffnern zu versehen. Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
562/17	01705	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind pro 45 m² Grundrissfläche ein hochwertiger, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder und pro 450 m² Grundrissfläche zusätzlich ein Sonderstellplatz für E-Bike, Lastenfahrrad oä. im Inneren der Bauwerke herzustellen. Diese Abstellplätze sind derart zu platzieren, dass sie am besten fahrend zu erreichen sind. Jedenfalls müssen die Fahrräder ohne Hindernisse zu den Stellplätzen geschoben werden können. Sollten entlang der Zugangswege Türen oder Tore errichtet werden, sind diese mit elektrischen Türöffnern zu versehen. Mindestens die Hälfte dieser Fahrradabstellplätze sowie alle Sonderstellplätze sind möglichst eingangsnah und gut mit dem Fahrrad erreichbar (barrierefrei) zu situieren. Im Freien sind Fahrradabstellplätze für Besucher im Ausmaß von 1 Fahrradabstellplätze pro 225 m² Grundrissfläche herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
3051/7	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks ist ein KFZ-Abstellplatz je angesiedelter Organisationseinheit (z.B. Geschäftsabteilungsleitung, Referat) herzustellen.
3051/7	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes sind pro 5 Arbeitsplätze ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Diese Abstellplätze sind möglichst eingangsnah und gut mit dem Fahrrad erreichbar (barrierefrei) zu situieren. Im Freien sind Fahrradabstellplätze für Besucher im Ausmaß von 1 Fahrradabstellplätze je angesiedelter Organisationseinheit (z.B. Geschäftsabteilungsleitung, Referat) herzustellen.
2477/3, 2472/11, 2472/39, 2472/40, 2472/41, 2473/5, 2473/6, 2473/7, 2473/8	01704	Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder bei Erhöhung der Anzahl der Wohnungen dürfen max. 1/3 der KFZ-Stellplätze auf ebenerdigen Flächen hergestellt werden.

Anhang 3: Liste schutzwürdiger Bauwerke und Ensembles in Schutzzonen (Stand: 30.12.2021)

01703	01704											01705	01706	
85/1	1	172/7	402/2	478	628	1725/31	1857/33	2388/1	2472/6	2602/1	2977/21	86/3	1/3	1562/4
87/4	2/10	172/8	403	480	631	1725/33	1865/9	2392	2472/7	2602/3	2977/24	86/6	4/1	1563/2
94/2	5/1	172/12	404	482	632	1725/36	1865/10	2393	2472/11	2602/8	2977/25	113	4/2	1564/2
2219	7/1	172/13	405	483/2	633/1	1727/4	1865/12	2398/1	2472/12	2602/9	2977/26	147/3	8/2	1568/1
2223	7/2	172/14	408	484	636	1727/11	1865/13	2409/2	2472/13	2602/10	2977/27	160/2	16/9	1568/2
	8	172/15	411	485	637/1	1739/2	1865/14	2410	2472/15	2602/11	2977/28	161	16/14	1568/3
	10	172/16	412	501	638/1	1739/3	1865/21	2413	2472/26	2602/12	2979/5	163	109/2	1570/2
	11	172/17	417	510	639/2	1739/6	1865/24	2415/1	2472/29	2603/4	2987/2	164	109/3	1570/4
	13/1	172/18	419	513	641	1739/8	1865/25	2436	2472/30	2603/6	2988/4	166/2	109/8	1571/2
	17	172/20	420/1	514	642/1	1739/9	1865/32	2437/1	2472/33	2604/16	2989/2	171/1	109/12	1571/5
	19	172/21	420/2	520	645	1739/10	1865/33	2441	2472/35	2604/17	2989/3	173	109/13	1574/1
	20	172/22	421/1	521/1	646	1739/12	1865/34	2442	2472/36	2607/3	2992/2	174/3	111/8	1579/1
	21	173/3	423/7	526/1	647	1739/13	1865/35	2449/2	2472/38	2607/4	2992/3	174/7	111/10	1605/1
	24/1	173/4	435/2	526/2	649/1	1739/17	1865/36	2449/3	2473/5	2607/5	2993/1	174/9	111/26	1605/3
	26	173/5	435/3	527	650	1739/18	1865/37	2449/4	2473/6	2607/8	2995/2	174/10	111/33	1622/2
	27	173/9	435/4	528	710/1	1739/19	1865/40	2449/5	2473/7	2607/10	2995/4	177/1	111/44	1622/3
	28	177	435/6	529	710/2	1739/20	1865/41	2449/12	2473/8	2607/11	2995/5	177/2	111/45	1622/5
	29	181	435/7	533	711/1	1739/21	1865/42	2449/13	2474/5	2607/13	3000/2	178/3	111/47	1623/2
	35	185/2	435/8	535	711/2	1739/25	1865/43	2449/15	2474/6	2607/14	3004/11	178/4	171/2	1623/3
	36	188/3	435/9	542	712	1739/26	1865/75	2449/16	2475/1	2607/15	3006/2	178/5	173/7	1624/5
	37	188/4	435/10	544	714	1739/27	2230/13	2449/21	2475/7	2607/18	3006/3	178/6	523/30	1627/1
	38/1	189	435/11	546	721/1	1739/28	2230/14	2449/24	2479/5	2607/19	3006/4	179/2	523/65	1627/2
	38/2	198	435/12	547	721/2	1739/29	2230/15	2449/25	2483/1	2607/23	3007/5	179/3	603/3	1628/1
	40/2	199/1	435/14	548	737	1741/1	2230/22	2449/27	2489/3	2607/27	3008/4	179/7	611/3	1628/2
	44/3	199/2	435/15	549	743	1741/4	2230/23	2449/29	2495/1	2607/28	3009/3	183	611/4	1630/1
	48	200	435/16	552	748	1742/1	2230/25	2449/31	2495/2	2607/31	3009/5	185	613	1630/2
	49/1	201/1	435/18	554	754	1742/2	2230/27	2449/60	2497/1	2607/33	3009/6	186/1	614/1	1631/2
	50	211/6	435/20	555/1	755	1742/3	2230/29	2449/61	2497/3	2826/10	3010/5	186/2	614/3	1953/1
	51	212/1	435/23	556	756	1742/6	2232/6	2449/62	2498/1	2826/11	3010/10	186/3	617/2	1953/2
	52	213/1	435/25	557	757	1742/7	2232/7	2449/73	2498/7	2826/12	3012/3	186/8	617/3	1954
	55	213/5	435/28	558/1	758/1	1742/8	2232/8	2449/76	2498/8	2826/30	3012/4	187	617/4	1956
	57/1	214/2	435/29	558/2	758/2	1742/11	2232/9	2449/80	2498/10	2830/2	3020/2	189	627/1	
	58/1	215	435/30	559	759	1742/12	2232/10	2449/81	2498/11	2830/6	3023/5	190/3	627/2	
	58/2	216	435/31	560	763	1742/14	2232/11	2450/2	2498/12	2830/7	3023/6	192	627/3	
	60	223/5	435/33	561/1	764	1742/15	2232/12	2450/3	2498/14	2830/8	3024/1	194	627/5	
	61	225	435/34	561/2	766/2	1742/16	2232/13	2450/4	2499/1	2830/9	3024/4	195	627/6	
	63	226	439/1	562/1	766/3	1743/1	2232/14	2451/6	2499/3	2970/16	3025/2	196	627/7	
	67	228/1	439/2	563	813/8	1743/2	2232/15	2451/9	2499/4	2970/39	3025/8	197	627/8	
	73	228/2	439/9	564	815	1743/3	2232/19	2451/10	2499/5	2973/2	3025/10	198	644/3	
	74	229	439/10	565/1	817	1743/5	2232/20	2452/1	2499/9	2973/3	3029/5	199	644/4	
	75	230	439/11	568/1	818/1	1743/6	2232/21	2452/3	2499/10	2973/5	3030/1	200/2	644/7	
	77	231	439/13	569/1	818/2	1743/8	2232/22	2452/4	2499/11	2973/13	3030/5	201	681/1	
	78/1	232	439/14	569/2	823/1	1743/10	2232/23	2453/2	2499/14	2973/18	3030/6	207/4	681/2	
	79/1	233	439/16	570	823/2	1743/12	2232/24	2453/4	2592/1	2973/19	3031/1	207/6	681/3	
	80	234/1	441/4	571	825/4	1743/14	2232/25	2453/7	2592/4	2973/20	3031/4	235	681/4	
	82	234/3	447/2	573/2	826/1	1743/15	2232/26	2456/1	2594/2	2973/23	3031/7	236/1	683/1	
	84	235/1	451/1	574/1	826/2	1846/13	2232/27	2456/3	2594/3	2975/1	3031/8	237/1	683/2	
	85	235/2	452/1	574/2	827	1846/14	2232/28	2459/1	2594/11	2975/5	3031/11	237/2	696/2	
	86/2	235/3	459	575	828	1847/1	2232/30	2459/4	2595/7	2975/6	3034/3	243	696/4	
	87/1	237	460/1	576	829/1	1847/6	2243/29	2461/1	2595/23	2975/7	3034/4	244	696/5	
	87/2	253/9	461/1	577/1	832	1847/7	2243/33	2462/1	2597/7	2975/11	3034/6	415	699/1	
	90/10	277	461/2	578	837/1	1847/8	2336/2	2463/2	2597/9	2975/14	3035/3	427/2	699/2	
	122/5	279/1	462/1	581	1421/1	1848/6	2336/3	2463/3	2598/1	2975/15	3253/15	439	699/11	
	139	279/2	462/2	584/3	1425	1848/7	2337/1	2463/4	2598/3	2975/17	3274/2	453	699/12	
	158	280	463	585	1426	1848/8	2337/3	2463/5	2598/4	2975/18			736/2	
	165	281	464	588	1724/7	1848/9	2338/1	2463/7	2598/8	2975/19			1235/2	
	166	284	465	589/2	1724/8	1848/10	2339/4	2463/8	2598/10	2975/21			1235/3	
	167	285/1	466	591/1	1724/9	1857/2	2342/2	2463/11	2598/11	2975/31			1235/6	
	169/2	286	468	591/3	1725/15	1857/3	2342/3	2463/14	2598/12	2977/2			1547/2	
	169/3	330	469	592	1725/16	1857/4	2343/1	2463/19	2598/13	2977/5			1555/1	
	169/24	331	470	595/1	1725/17	1857/5	2343/2	2463/22	2600/8	2977/6			1555/2	
	169/26	333	471/1	596	1725/19	1857/6	2343/3	2464/2	2601/3	2977/8			1556/1	
	169/31	339/3	472	614	1725/20	1857/7	2349/2	2464/6	2601/4	2977/9			1556/2	
	170/1	355	473	616	1725/21	1857/22	2355/2	2468/1	2601/5	2977/14			1556/5	
	170/2	365/3	475	617	1725/22	1857/25	2355/3	2468/4	2601/7	2977/15			1557/1	
	171/4	372	476/1	619	1725/25	1857/27	2378/2	2468/7	2601/8	2977/16			1559/1	
	172/2	373	476/2	620/1	1725/26	1857/28	2384/1	2469/1	2601/9	2977/17			1560/1	
	172/4	398/1	476/3	625	1725/27	1857/29	2384/2	2469/14	2601/11	2977/18			1560/2	
	172/5	400/1	476/4	626/1	1725/29	1857/30	2385	2472/2	2601/12	2977/19			1562/1	
	172/6	401	477	627/1	1725/30	1857/31	2386	2472/3	2601/13	2977/20			1562/3	

Anhang 4: Bebauungsdichte (Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes)

bei Festlegung der Bebauungsdichte 0.00

x	y	x	y	x	y	x	y	x	y	x	y	x	y
660	165,00	990	197,58	1320	222,71	1700	245,45	2360	273,63	3020	290,86	3680	299,04
665	165,64	995	198,01	1325	223,05	1710	245,97	2370	273,96	3030	291,05	3690	299,10
670	166,21	1000	198,43	1330	223,38	1720	246,49	2380	274,30	3040	291,23	3700	299,16
675	166,77	1005	198,86	1335	223,72	1730	247,01	2390	274,63	3050	291,42	3710	299,21
680	167,33	1010	199,28	1340	224,05	1740	247,53	2400	274,95	3060	291,60	3720	299,26
685	167,89	1015	199,70	1345	224,39	1750	248,04	2410	275,28	3070	291,78	3730	299,32
690	168,44	1020	200,12	1350	224,72	1760	248,55	2420	275,60	3080	291,96	3740	299,37
695	168,99	1025	200,54	1355	225,05	1770	249,05	2430	275,93	3090	292,13	3750	299,41
700	169,54	1030	200,95	1360	225,38	1780	249,56	2440	276,24	3100	292,31	3760	299,46
705	170,09	1035	201,37	1365	225,71	1790	250,05	2450	276,56	3110	292,48	3770	299,50
710	170,63	1040	201,78	1370	226,04	1800	250,55	2460	276,87	3120	292,65	3780	299,55
715	171,17	1045	202,19	1375	226,36	1810	251,04	2470	277,19	3130	292,82	3790	299,59
720	171,71	1050	202,60	1380	226,69	1820	251,53	2480	277,50	3140	292,98	3800	299,62
725	172,25	1055	203,01	1385	227,01	1830	252,02	2490	277,80	3150	293,15	3810	299,66
730	172,78	1060	203,42	1390	227,34	1840	252,50	2500	278,11	3160	293,31	3820	299,70
735	173,31	1065	203,83	1395	227,66	1850	252,98	2510	278,41	3170	293,47	3830	299,73
740	173,84	1070	204,23	1400	227,98	1860	253,46	2520	278,71	3180	293,63	3840	299,76
745	174,36	1075	204,63	1405	228,30	1870	253,93	2530	279,01	3190	293,78	3850	299,79
750	174,89	1080	205,03	1410	228,62	1880	254,40	2540	279,30	3200	293,94	3860	299,82
755	175,41	1085	205,43	1415	228,94	1890	254,87	2550	279,60	3210	294,09	3870	299,84
760	175,93	1090	205,83	1420	229,25	1900	255,33	2560	279,89	3220	294,24	3880	299,86
765	176,45	1095	206,23	1425	229,57	1910	255,79	2570	280,17	3230	294,39	3890	299,89
770	176,96	1100	206,62	1430	229,89	1920	256,25	2580	280,46	3240	294,54	3900	299,91
775	177,47	1105	207,02	1435	230,20	1930	256,70	2590	280,74	3250	294,68	3910	299,92
780	177,98	1110	207,41	1440	230,51	1940	257,16	2600	281,02	3260	294,82	3920	299,94
785	178,49	1115	207,80	1445	230,82	1950	257,61	2610	281,30	3270	294,96	3930	299,95
790	179,00	1120	208,19	1450	231,14	1960	258,05	2620	281,58	3280	295,10	3940	299,97
795	179,50	1125	208,58	1455	231,44	1970	258,50	2630	281,86	3290	295,24	3950	299,98
800	180,00	1130	208,97	1460	231,75	1980	258,94	2640	282,13	3300	295,37	3960	299,98
805	180,50	1135	209,35	1465	232,06	1990	259,37	2650	282,40	3310	295,50	3970	299,99
810	181,00	1140	209,74	1470	232,37	2000	259,81	2660	282,67	3320	295,63	3980	300,00
815	181,49	1145	210,12	1475	232,67	2010	260,24	2670	282,93	3330	295,76	3990	300,00
820	181,98	1150	210,50	1480	232,98	2020	260,67	2680	283,19	3340	295,89	4000	300,00
825	182,47	1155	210,88	1485	233,28	2030	261,09	2690	283,46	3350	296,01		
830	182,96	1160	211,26	1490	233,58	2040	261,52	2700	283,71	3360	296,14		
835	183,45	1165	211,64	1495	233,89	2050	261,94	2710	283,97	3370	296,26		
840	183,93	1170	212,01	1500	234,19	2060	262,35	2720	284,23	3380	296,37		
845	184,41	1175	212,39	1505	234,49	2070	262,77	2730	284,48	3390	296,49		
850	184,89	1180	212,76	1510	234,79	2080	263,18	2740	284,73	3400	296,61		
855	185,37	1185	213,13	1515	235,08	2090	263,59	2750	284,98	3410	296,72		
860	185,85	1190	213,51	1520	235,38	2100	264,00	2760	285,22	3420	296,83		
865	186,32	1195	213,87	1525	235,68	2110	264,40	2770	285,46	3430	296,94		
870	186,80	1200	214,24	1530	235,97	2120	264,80	2780	285,71	3440	297,05		
875	187,27	1205	214,61	1535	236,27	2130	265,20	2790	285,94	3450	297,15		
880	187,73	1210	214,98	1540	236,56	2140	265,59	2800	286,18	3460	297,25		
885	188,20	1215	215,34	1545	236,85	2150	265,99	2810	286,42	3470	297,35		
890	188,66	1220	215,70	1550	237,14	2160	266,38	2820	286,65	3480	297,45		
895	189,13	1225	216,06	1555	237,43	2170	266,76	2830	286,88	3490	297,55		
900	189,59	1230	216,43	1560	237,72	2180	267,15	2840	287,11	3500	297,65		
905	190,05	1235	216,78	1565	238,01	2190	267,53	2850	287,33	3510	297,74		
910	190,50	1240	217,14	1570	238,30	2200	267,91	2860	287,56	3520	297,83		
915	190,96	1245	217,50	1575	238,58	2210	268,29	2870	287,78	3530	297,92		
920	191,41	1250	217,86	1580	238,87	2220	268,66	2880	288,00	3540	298,01		
925	191,86	1255	218,21	1585	239,15	2230	269,03	2890	288,22	3550	298,10		
930	192,31	1260	218,56	1590	239,44	2240	269,40	2900	288,43	3560	298,18		
935	192,76	1265	218,91	1595	239,72	2250	269,77	2910	288,65	3570	298,26		
940	193,21	1270	219,27	1600	240,00	2260	270,13	2920	288,86	3580	298,34		
945	193,65	1275	219,62	1610	240,56	2270	270,49	2930	289,07	3590	298,42		
950	194,10	1280	219,96	1620	241,12	2280	270,85	2940	289,27	3600	298,50		
955	194,54	1285	220,31	1630	241,67	2290	271,20	2950	289,48	3610	298,57		
960	194,98	1290	220,66	1640	242,22	2300	271,56	2960	289,68	3620	298,64		
965	195,41	1295	221,00	1650	242,77	2310	271,91	2970	289,88	3630	298,71		
970	195,85	1300	221,35	1660	243,31	2320	272,26	2980	290,08	3640	298,78		
975	196,28	1305	221,69	1670	243,85	2330	272,60	2990	290,28	3650	298,85		
980	196,72	1310	222,03	1680	244,38	2340	272,95	3000	290,47	3660	298,91		
985	197,15	1315	222,37	1690	244,92	2350	273,29	3010	290,67	3670	298,98		

An der Amtstafel angeschlagen am: 26.09.2024
Rechtswirksam am: 27.09.2024