



**Gemeinde Aderklaa  
KG Aderklaa  
Teilbebauungsplan  
Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangssituation .....	3
1.2	Aufgabenstellung.....	3
1.2.1	Bestandsaufnahme und -analyse .....	3
1.2.2	Vorentwurf Bebauungsplan .....	4
1.2.3	Entwurf Bebauungsplan .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsraum.....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundlagen.....	5
2.2	Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
2.3	Funktionale Gliederung .....	5
<b>3</b>	<b>Grundlagenforschung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorgaben, Rechtsstand.....	7
3.1.1	Flächenwidmungsplan.....	7
3.1.2	Bebauungsplan.....	8
3.1.3	Stellplatz-Verordnung .....	9
3.2	Baubestand .....	9
3.2.1	Gebäudenutzung .....	9
3.2.2	Bebauungsweise .....	9
3.2.3	Gebäudehöhe nach Bauklassen .....	10
3.2.4	Bebauungsdichte.....	10
<b>4</b>	<b>Gestaltungsziele .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Teilbebauungsplan .....</b>	<b>12</b>
5.1	Rechtliche Grundlage .....	12
5.2	Inhalte des Teilbebauungsplans.....	13
5.2.1	Bebauungsdichte.....	13
5.2.2	Bebauungsweise .....	14
5.2.3	Bebauungshöhe .....	15
5.2.4	Straßenfluchtlinien.....	15
5.2.5	Baufluchtlinien .....	15

5.2.6	Erhaltungswürdige Altortgebiete.....	16
5.2.7	Anordnung der Gebäude .....	16
5.2.8	Mindestgrundstücksgrößen .....	17
5.2.9	Einfriedungen .....	18
5.2.10	Abstellanlagen .....	18
5.2.11	Freiflächen.....	19
5.3	Plandarstellung.....	19
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>21</b>
7.1	Fotodokumentation.....	21
7.2	Abbildungsverzeichnis.....	25

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangssituation

In der Gemeinde Aderklaa liegen derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 7. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 07. August 2018) und ein Örtliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 (Gemeinderatsbeschluss vom 08. September 2011) vor.

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Gemeinde Aderklaa plant daher nun – zur Vereinheitlichung der Rahmenbedingungen für die Bauwerber und zur Vereinfachung der Abwicklung von Bauverfahren – für das Wohnbauland des Gemeindegebietes einen Bebauungsplan zu erstellen und somit konkrete Bebauungsbestimmungen festzulegen. Zeitgleich mit der Erstellung des Teilbepauungsplans Aderklaa befindet sich auch die 8. Änderung des Flächenwidmungsplans im Verfahren. Die Änderungspunkte betreffend den Flächenwidmungsplan sind im Entwurf zum Teilbepauungsplan rot dargestellt. Es ist zu beachten, dass sich bis zur Beschlussfassung der Änderung des Flächenwidmungsplans noch Abänderungen in den einzelnen Punkten ergeben können.

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Wohnbauland der Gemeinde Aderklaa.

Die Erstellung des Teilbepauungsplans Aderklaa erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, mit Festlegungen gemäß § 30 Abs. 1 und 2 sowie der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes LGBl. 8200/1, in der derzeit geltenden Fassung.

Im Zuge der derzeit im Verfahren befindlichen 8. Änderung des Flächenwidmungsplans wird die Flächenwidmung an die aktuelle Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 angepasst. Diese DKM und die aktualisierte Flächenwidmung bilden die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Aderklaa. Die Änderungen und Anpassungen der 8. Änderung des Flächenwidmungsplans sind in den Entwurfsplandarstellungen zum Teilbepauungsplan rot eingetragen.

## 1.2 Aufgabenstellung

Im Zuge der Bearbeitung wurden die nachfolgend beschriebenen Arbeitsschritte durchgeführt.

### 1.2.1 Bestandsaufnahme und -analyse

Die Grundlagenforschung erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) unter Erfassung und Darstellung aller verfügbarer Daten und räumlicher Gegebenheiten des Planungsraumes. Sie behandelt die Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit, die Verkehrserschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke sowie die bestehende Bebauung und ihre besonderen Gestaltmerkmale.

- Bestandsaufnahme - generalisierte Erhebung zum Baubestand an Ort und Stelle (Gebäudenutzung, Bauungsweise, Gebäudehöhe, Bauungsdichte)

- Bestandsanalyse der bestehenden Bebauungsstrukturen

### 1.2.2 Vorentwurf Bebauungsplan

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Vorschläge zur Festlegung der Basisinhalte Straßenfluchtlinien, Bebauungsweisen und -höhen erarbeitet (gem. § 30 NÖ ROG 2014 verpflichtend festzulegen).

Zu weiteren Festlegungsoptionen im Bebauungsplan wie z.B. Baufluchtlinien, Bebauungsdichten, Definition von Mindestgrößen von Bauplätzen wurden generelle Vorschläge im Vorentwurf getroffen.

Auf die Ergebnisse des Vorentwurfes aufbauend erfolgte gemeinsam mit der Gemeinde die Abstimmung des Entwurfes.

### 1.2.3 Entwurf Bebauungsplan

Es erfolgte die Erarbeitung eines auflagereifen Entwurfes zum Bebauungsplan samt zugehöriger Verordnung, aufbauend auf den Festlegungen des Vorentwurfes. Der Entwurf beinhaltet insbesondere die Basisinhalte (gem. § 30 NÖ ROG 2014 verpflichtend festzulegen):

- Straßenfluchtlinien,
- Bebauungsweise,
- Bebauungshöhe (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe),

und folgende weitere Festlegungsoptionen:

- erhaltungswürdige Altortgebiete,
- Baufluchtlinien,
- Bebauungsdichte,
- Freiflächen und deren Ausgestaltung,
- Anbaupflichten,
- Festlegungen zu Mindestgrößen von Bauplätzen,
- Festlegungen zur Gestaltung der Einfriedungen.

## **2 Planungsraum**

### **2.1 Grundlagen**

Die Gemeinde Aderklaa liegt im Norden von Wien, an der Landesstraße B 8 zwischen Deutsch-Wagram und Wien Süßenbrunn.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Aderklaa weist einen ehemals agrarischen Ortskern in Form eines Angerdorfes mit regionstypischen Hofstrukturen auf. Im Osten und Westen liegen daran anschließend die späteren Wohngebietserweiterungen. Das Zentrum von Aderklaa ist durch verdichtete Strukturen geprägt. An diese anschließend liegen die hauptsächlich Einfamilienhausstrukturen aufweisenden Wohngebiete.

### **2.2 Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet des gegenständlichen Teilbebauungsplanes umfasst das gesamte Wohnbauland mit Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Wohngebiet (BW) der Gemeinde Aderklaa sowie die Widmungen Bauland Agrargebiet-Hintausbereich (BA-HA) und Bauland Sondergebiet-Kirche (BS-KI). Alle weiteren Bauland Sondergebiete (BS) sowie Bauland Betriebsgebiete (BB) und Bauland Industriegebiete (BI) sind nicht betroffen.

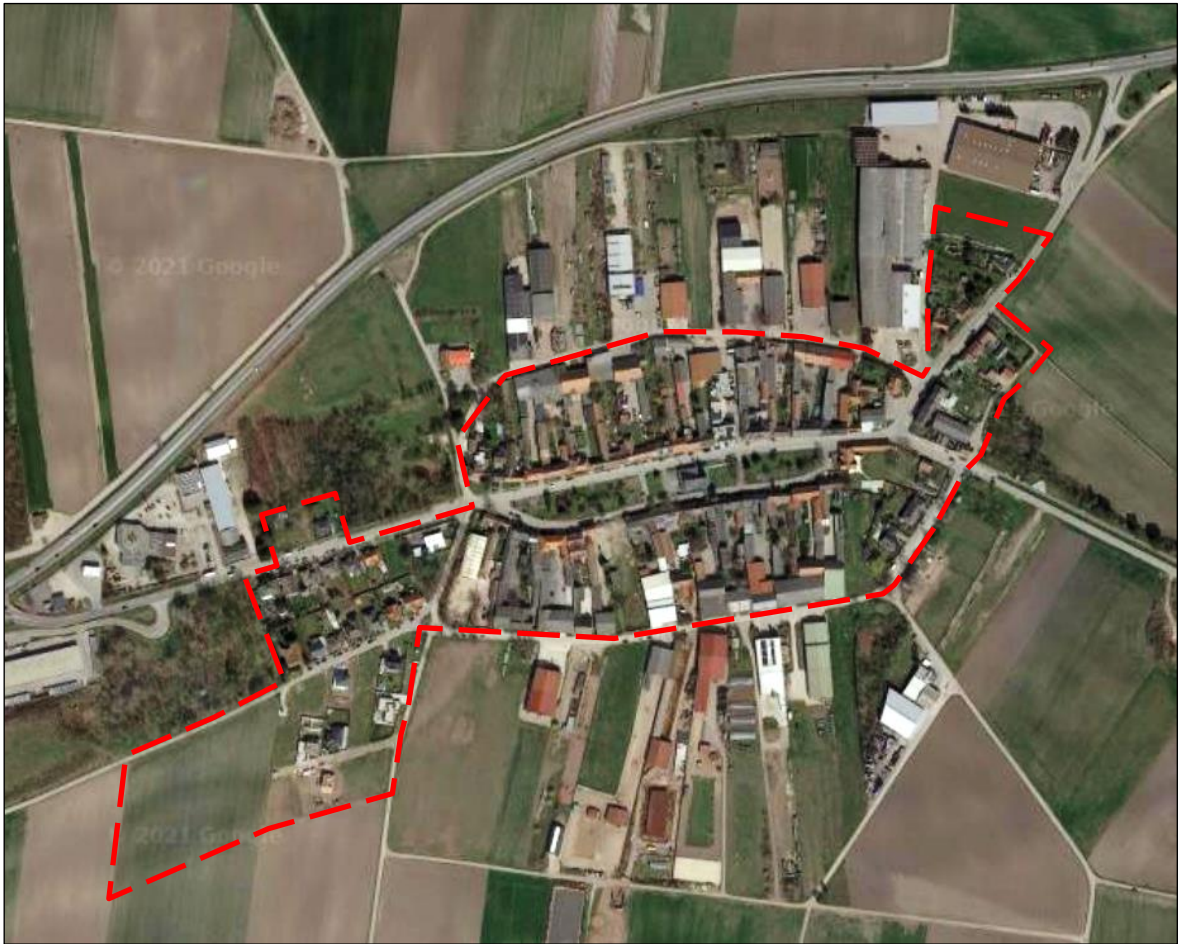
Die Abgrenzung des Planungsgebiets ist der Plandarstellung bzw. der Abbildung 1 (Seite 6) zu entnehmen.

### **2.3 Funktionale Gliederung**

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils bebaut und durch den geschlossenen Ortskern und die angrenzenden Einfamilienhausstrukturen im Westen geprägt. Lediglich im Bereich des Kapellenweges und des Hubertusweges westlich des Ortskerns bestehen größere Wohnbaulandreserven.

Im Osten des Planungsgebietes befinden sich ebenfalls Einfamilienhäuser. Nördlich und südlich des Ortskerns, entlang der Florianigasse und der Flurgasse sind landwirtschaftliche Strukturen mit großvolumigen Hallen vorhanden. Im Ortskern befindet sich die Kirche der Gemeinde, weitere Sondernutzungen im Bauland bestehen im Planungsgebiet nicht.

Abbildung 1: Planungsgebiet Teilbebauungsplan Aderklaa



Quelle: Google Earth, Maps Data: Google, ©2021 European Space Imaging, Maxar Technologies, Bildaufnahmedatum: 05. April 2021.

## **3 Grundlagenforschung**

### **3.1 Vorgaben, Rechtsstand**

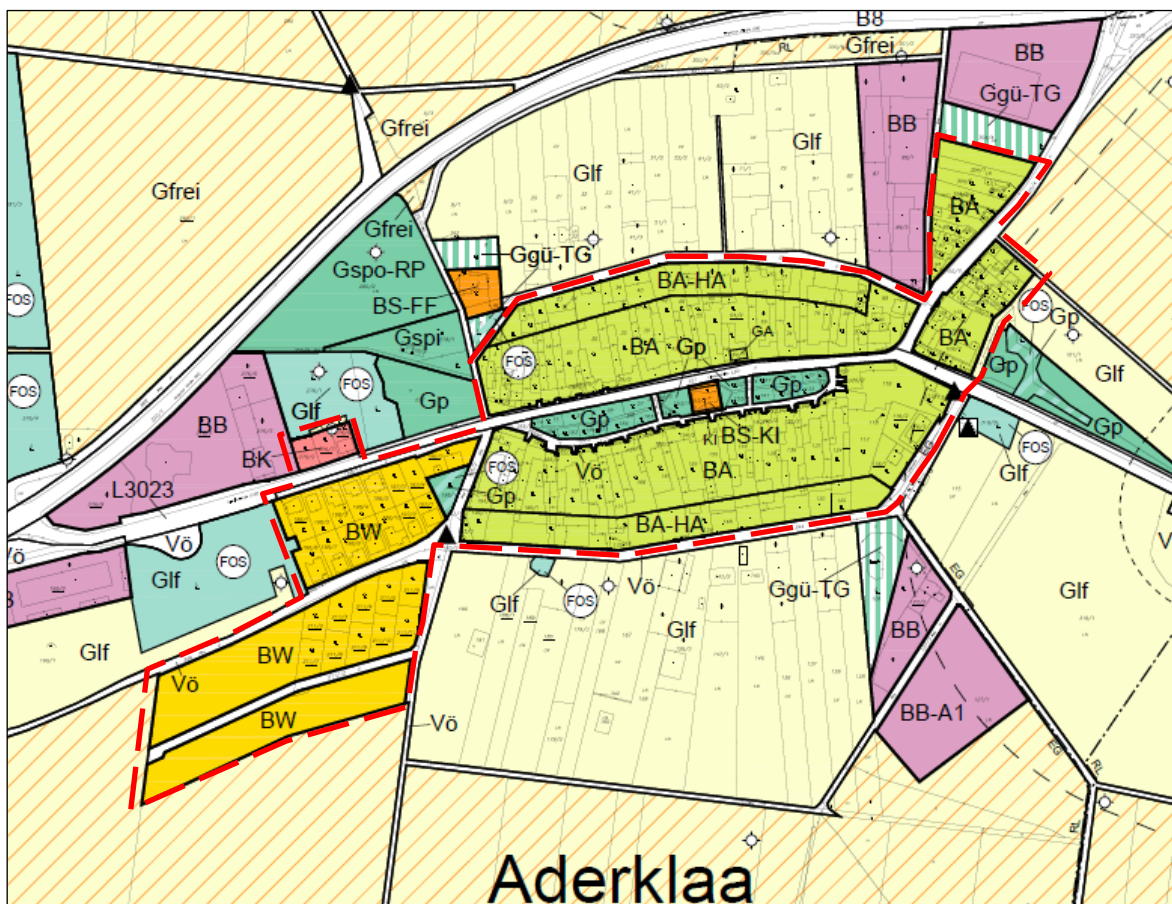
#### **3.1.1 Flächenwidmungsplan**

In der Gemeinde Aderklaa liegt ein Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 07. August 2018) vor (siehe Abbildung 2). Im Zuge der derzeit laufenden 8. Änderung des Flächenwidmungsplans wird – neben einigen Änderungspunkten – die Flächenwidmung an die aktuelle Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020 angepasst. Die Festlegungen des gegenständlichen Teilbebauungsplan Aderklaa berücksichtigen diese Änderungen und Anpassungen bereits. Die Änderungen der 8. Änderung des Flächenwidmungsplanes sind im Entwurf zum Teilbebauungsplan rot dargestellt.

Die im Planungsraum liegenden Änderungspunkte stellen hauptsächlich kleinflächige Änderungen oder Verbesserungen im Flächenwidmungsplan dar bzw. haben keine Auswirkungen auf den Teilbebauungsplan Aderklaa.

Die 8. Änderung des Flächenwidmungsplans befindet sich gleichzeitig mit dem gegenständlichen Teilbebauungsplan im Änderungsverfahren. Die Änderungspunkte betreffend den Flächenwidmungsplan sind im Entwurf zum Teilbebauungsplan rot dargestellt.

Abbildung 2: Flächenwidmung im Planungsgebiet



Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Aderklaa, Stand: 7. Änderung, 07. August 2018.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets sind überwiegend als Bauland Agrargebiet (BA) und als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächenwidmungsplans werden die Wohneinheiten im BW auf maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt (BW-2WE). Im Norden und Süden des Planungsraums befindet sich die Widmung Bauland Agrargebiet-Hintausbereich (BA-HA).

Im Westen des Ortszentrums, nördlich der Wiener Straße befindet sich die Widmung Bauland Kerngebiet (BK). Bauland Sondergebiet ist direkt im Ortszentrum gewidmet: die Kirche ist als Bauland Sondergebiet-Kirche (BS-KI) festgelegt.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich auch einige Grünlandwidmungen (z.B. Angerbereich im Ortskern und Grünfläche im Bereich Flurgasse / Kapellenweg). Für diese werden im gegenständlichen Teilbebauungsplan allerdings keine Bebauungsbestimmungen festgelegt.

### 3.1.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet besteht nicht.



### 3.1.3 Stellplatz-Verordnung

Die Gemeinde Aderklaa hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Verordnung über eine von § 63 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erlassen. In der Verordnung wurde festgelegt, dass die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude um den Faktor 2 über den dort festgelegten Werten liegen muss. Diese Verordnung wird in die Verordnung des Bebauungsplans integriert.

## 3.2 Baubestand

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden im Juli 2021 die wesentlichen Merkmale der Baugestaltung im Planungsgebiet erhoben und in mehreren Karten (Bestandspläne) dargestellt (siehe Anlage).

Folgende Bestandselemente wurden erhoben:

- Gebäudenutzung
- Bauungsweise
- Gebäudehöhe
- Bebauungsdichte

Mit der Bestandsaufnahme wurde eine Aktualisierung des Baubestandes gemäß der DKM vorgenommen.

### 3.2.1 Gebäudenutzung

Der Gebäudebestand im Planungsraum wird überwiegend aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden gebildet. Diese befinden sich vor allem im Dorfanger von Aderklaa. In den Hintausbereichen des Ortszentrums sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden. Im Osten und vor allem im Westen des Dorfangers befinden sich Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern. Diese werden durch zugehörige Garagen und Nebengebäude ergänzt. Einige wenige Gebäude weisen eine Mischnutzung (z.B. betriebliche Nutzung im Erdgeschoß) auf.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bauland Betriebsgebiete.

Im Anhang befindet sich eine Plandarstellung über die Gebäudenutzung (Grundlagenforschung Gebäudenutzung).

### 3.2.2 Bebauungsweise

Im zentralen Bereich des Dorfangers ist die geschlossene Bebauungsstruktur vorhanden. Das östliche Ende des Dorfangers ist durch eine einseitig offene Bebauungsweise gekennzeichnet. Entlang der Wagramer Straße ist die östliche Straßenseite in der geschlossenen

Bebauungsweise gehalten, während die westliche Straßenseite eine offene Bebauung bildet. Im Einfamilienhausgebiet im Westen des Ortskerns, das in jüngerer Zeit entstanden ist, ist ausschließlich die offene Bebauungsweise vorhanden.

Im Anhang befindet sich eine Plandarstellung über die Bebauungsweise (Grundlagenforschung Bebauungsweise).

### 3.2.3 Gebäudehöhe nach Bauklassen

Im Planungsgebiet beschränkt sich die Gebäudehöhe, unabhängig von der Struktur (Dorfanger oder Einfamilienhaussiedlung), überwiegend auf ein Erdgeschoß, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Sowohl im Ortskern, als auch in den Einfamilienhaussiedlungen sind vereinzelt zweigeschoßige Gebäude gegeben. Die Bebauungshöhe entspricht somit überwiegend der Bauklasse I (bis 5 m) und teilweise der Bauklasse II (5 bis 8 m).

Höhere Gebäude sind nicht vorhanden.

Im Anhang befindet sich eine Plandarstellung über die Gebäudehöhen nach Bauklassen (Grundlagenforschung Gebäudehöhe).

### 3.2.4 Bebauungsdichte

Im Bereich der Einfamilienhausstrukturen liegt die Bebauungsdichte überwiegend bei unter 35 %, teilweise auch unter 20 %. Vereinzelt – insbesondere bei Gebieten mit historischem Altbestand und geringen Grundstücksgrößen im Osten entlang der Wagramer Straße – sind Dichten bis zu 80 % gegeben. Noch höhere Dichten kommen nur in Ausnahmefällen vor und sind zumeist durch besondere Umstände bedingt (z.B. dicht bebaute Grundstücke in zentralen Bereichen, Garten der Liegenschaft auf eigenem Grundstück).

Im Ortskern sind die Bebauungsdichten ebenfalls sehr unterschiedlich. Im Ortskern ist eine für den Altortbereich typische, landwirtschaftliche Bebauung vorhanden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur und der verdichteten Bauweise sind die Bebauungsdichten manchmal höher, bei einem größeren Freiflächenanteil auf dem Grundstück manchmal auch niedriger als der Durchschnitt.

Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur wurde die Bebauungsdichte nach Liegenschaft ermittelt. Dabei wurden die Grundstücke nach gleichen Eigentümern zusammengefasst.

Im Anhang befinden sich eine Plandarstellung über die Bebauungsdichte und eine Plandarstellung über die Bebauungsdichte nach Liegenschaft (Grundlagenforschung Bebauungsdichte).

## 4 Gestaltungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden allgemeine Gestaltungsziele für das Planungsgebiet in Aderklaa definiert. Diese Gestaltungsziele sind die Voraussetzung für die Festlegung der Bestimmungen des Teilbebauungsplans.

Das Hauptziel für das Planungsgebiet in Aderklaa ist die Erhaltung der Angerstruktur des Ortes. Die im Dehio angeführten Merkmale der Ortschaft Aderklaa, wie das Längsangerdorf, die Randstraßen mit geschlossener ein- und zweigeschoßiger, traufständiger Verbauung sowie die Zwerchhöfe (meist Gassenfrontenhäuser) sollen erhalten bleiben. Eine exzessive Ausnutzung der Grundstücke im Ortskern durch die Errichtung von Reihenhäusern oder großvolumigen Geschoßwohnbauten, die dem in Aderklaa typischen Ortsbild entgegen gerichtet ist, soll verhindert werden.

Grundsätzlich soll sichergestellt werden, dass die Siedlungsentwicklung in einer funktions- und ortsbildgerechten Art und Weise erfolgt und so die angestrebte Siedlungsstruktur auch langfristig gesichert wird. Unerwünschte Entwicklungen sowie das Siedlungsgefüge störende Bauvorhaben sollen auch langfristig unterbunden werden.

Ein grundsätzliches Ziel ist die Erhaltung der gewachsenen Strukturen, eine strukturelle Umwandlung ist in keinem Bereich des Planungsgebiets, für das neue Bebauungsbestimmungen erlassen werden sollen, vorgesehen. Der vorhandene Baubestand soll daher bei der Festlegung der neuen Bebauungsbestimmungen in hohem Maße berücksichtigt werden. In weitgehend noch unbebauten Bereichen – größere zusammenhängende Reserveflächen sind nicht vorhanden – soll eine strukturell an die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Für den Planungsraum werden daher nachstehende Ziele bzw. Gestaltungsvorschläge definiert:

- Erhaltung der Angerstruktur des Ortes
- Eine Verdichtung, die über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht, soll unterbunden werden.
- Es sollen an den vorhandenen Baubestand angepasste Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.
- Das Ortsbild und die Siedlungsstruktur des Ortes sollen gesichert werden.

Die angeführten Ziele sollen durch entsprechende Festlegungen im Teilbebauungsplan (Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Bebauungshöhe, Baufluchtlinien, etc.) erfüllt werden (siehe Kapitel 5.2 „Inhalte des Teilbebauungsplans“).

## 5 Teilbebauungsplan

### 5.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für das Bauland festzulegen:

1. *die Straßenfluchtlinien,*
2. *die Bebauungsweise und*
3. *die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.*

Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden (Auszug):

2. *sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,*
4. *Baufluchtlinien,*
5. *Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Bauplätzen,*
6. *Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015),*
7. *Freiflächen und deren Ausgestaltung,*
8. *Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,*
10. *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, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,*
13. *die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),*

## **5.2 Inhalte des Teilbebauungsplans**

Der Teilbebauungsplan sieht folgende Inhalte vor:

### **5.2.1 Bebauungsdichte**

Gemäß den definierten Gestaltungszielen soll grundsätzlich eine Dichte festgelegt werden, die sich an den Strukturen des Bestandes orientiert. Eine einheitliche Dichtefestlegung für Bereiche ähnlicher Strukturen soll ebenfalls erreicht werden.

Im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet wird grundsätzlich eine Bebauungsdichte von 40 % festgelegt. Dadurch wird die Dichtefestlegung vereinheitlicht und eine für Einfamilienhausgebiete typische Bebauung ermöglicht. Bei Grundstücksgrößen von zumindest 500 m<sup>2</sup> ergibt sich dadurch eine bebaubare Fläche von 200 m<sup>2</sup>. Wesentliche Verdichtungstendenzen sind in den derart strukturierten Gebieten nicht erwünscht.

Im Ortskern ergibt sich aufgrund der Bebauungsstruktur (z.B. große Gebäude in geschlossener Bauweise) oder der Grundstücksstruktur (geringe Grundstücksgrößen) eine höhere Bestandsdichte. Gerade in Gebieten mit geschlossener Bauweise soll durch eine höhere zulässige Dichte die Herstellung einer geschlossenen Bebauung erleichtert werden. Daher wird der Angerbereich in drei Teile unterteilt, um die Flexibilität für die landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten zu können:

- Entlang der Straßenflucht ist mit einer Tiefe von ca. 15 m eine Dichte von 100 % zulässig. Diese orientiert sich am Bestand, denn durch die geschlossene Bauweise entstehen an den Straßenfluchten Bebauungsdichten mit nahezu 100 %. Durch die Dichtefestlegung soll der geschlossene Eindruck des Ortskerns erhalten bleiben.
- Im Bereich der Bauland Agrargebiet-Hintausbereich-Widmung (BA-HA) ist ebenfalls eine Dichte von 100 % zulässig. Durch die landwirtschaftliche Bebauung in der geschlossenen Bauweise in den Hintausbereichen ist im Bestand ebenfalls eine Dichte von nahezu 100 % vorhanden. Durch die ggst. Festlegung soll die Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen auch zukünftig abgesichert werden.
- Im Bereich zwischen der Straßenflucht und den BA-HA-Flächen ist, orientiert an den Bestandsdichten, eine Dichte von 60 % zulässig. In diesen Bereichen ist gegenwärtig eine aufgelockerte Bebauung, mit Nebengebäuden und Freiflächen, vorhanden.

In folgenden Bereichen des Bauland Agrargebiets, die außerhalb des Angerbereichs liegen, werden abweichend von der generellen, oben angeführten Vorgehensweise andere höchstzulässige Dichten festgelegt. Die Dichten variieren aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und orientieren sich an den Bestandsdichten:

- Grundstücke Nr. 117, 118, 199, 120/1 und 120/2, KG Aderklaa, Dorfanger 20 (30 %)
- Flurgasse bis zum Telefonweg (50 %)

- Grundstücke Nr. 89, 90 und 91, KG Aderklaa, im Bereich des Gasthauses Tirolerstuben (40 %)
- Beiderseits entlang der Wagrainer Straße (50 %)

Das als Bauland Sondergebiet gewidmete Grundstück der Kirche (Bauland Sondergebiet-Kirche) ist bebaut, daher kann hier auf die Festlegung einer Bebauungsdichte verzichtet werden.

In einzelnen Fällen kann die Bestandsdichte über der nun im Bebauungsplan festgelegten Dichte liegen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass auf diesen Grundstücken eine weitere Nachverdichtung (durch z.B. Nebengebäude) nicht zulässig ist. Der Baubestand wird von der Bestimmung jedoch nicht berührt. Bei der neuen Dichtefestlegung handelt es sich dann um eine Zielfestlegung, die nur langfristig – bei Abbruch und Neuerrichtung – erreicht werden kann.

Insgesamt stellt die Festlegung der Bebauungsdichte – insbesondere in den Wohnbaulandbereichen – ein Instrument dar, welches geeignet ist, in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen (siehe untenstehende Ausführungen) und der im Bauland Agrargebiet gem. § 16 (1) Z.5 NÖ ROG 2014 maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück, die Bebauungsstrukturen in Aderklaa zu sichern.

#### 5.2.2 Bebauungsweise

Gemäß den definierten Gestaltungszielen soll sich die Bebauungsweise grundsätzlich an den Strukturen des Baubestandes orientieren. Dabei sollen auch die Parzellenstrukturen mitberücksichtigt werden. Nebeneinander liegende Bereiche mit gleichen oder ähnlichen Strukturen werden dabei zusammengefasst.

Die geschlossene Bebauungsweise (g) wird dort festgelegt, wo ein Großteil des Bestandes von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze errichtet worden ist (auch dann, wenn die geschlossene Bebauungsweise durch Nebengebäude hergestellt wird). Von dieser Festlegung sind folgende Bereiche betroffen:

- Angerbereich
- Wagrainer Straße

Durch die geschlossene Bebauungsweise (g) wird dem Baubestand Rechnung getragen.

Im Anschluss an die geschlossene Bebauungsweise (g) wird im Osten der Ortschaft, im Bereich des Gasthauses Tirolerstuben, unter Berücksichtigung des Baubestandes, die einseitig offene Bebauungsweise (eo) festgelegt.

In den Einfamilienhausgebieten an den Ortsrändern wird unter Berücksichtigung des Baubestandes die offene Bebauungsweise (o) festgelegt:

- Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet im Westen des Ortskerns, im Bereich der Wiener Straße, des Kapellenweges und des Hubertusweges

- Nördlich des Gasthauses Tirolerstuben
- Grundstücke Nr. 113/1, 113/2, 116/1, 116/2, 116/3, 117, 118, 199, 120/1 und 120/2, KG Aderklaa, im Bereich des Telefonweges

### 5.2.3 Bebauungshöhe

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Aderklaa wird in den Wohnbaulandbereichen (Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet) grundsätzlich die höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5 m festgelegt. Diese Festlegung erfolgt in Übereinstimmung mit den ausgeführten Bebauungshöhen im Baubestand. Die höchstzulässige Gebäudehöhe entspricht daher den vorherrschenden Strukturen.

In folgenden Bereichen des Bauland Agrargebiets werden abweichend von der generellen, oben angeführten Vorgehensweise andere Gebäudehöhen festgelegt:

- Im Bereich der Bauland Agrargebiet-Hintausbereich-Widmung (BA-HA) sind die Bauklassen I,II zulässig. Diese Festlegung orientiert sich am Bestand und soll weiterhin die Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen ermöglichen.
- Im Bereich zwischen der Straßenflucht und den BA-HA-Flächen sind ebenfalls die Bauklassen I,II zulässig. Auch in diesem Bereich befinden sich bereits höhere Strukturen als in den Wohngebieten. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen und Nebengebäuden soll ebenfalls weiterhin möglich sein.

Die beiden aufeinander folgenden Bauklassen I,II ermöglichen eine Bebauungshöhe bis 8 m.

Im Bauland Sondergebiet-Kirche im Ortszentrum wird die Bauklasse I (bis 5 m) festgelegt.

### 5.2.4 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien werden gemäß den Widmungsgrenzen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Widmungen festgelegt.

### 5.2.5 Baufluchtlinien

Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes und zur Wahrung eines Abstandes zwischen der Bebauung und der Verkehrsfläche soll zukünftig eine vordere Baufluchtlinie gelten.

Im Angerbereich sowie südlich der Wagramer Straße werden vordere Baufluchtlinien entlang des Baubestandes bzw. entlang der Straßenfluchtlinie mit gleichzeitiger Festlegung einer Anbauverpflichtung festgelegt. Dadurch soll erreicht werden, dass das geschlossene Erscheinungsbild mit den der Straße zugewandten Fronten auch bei der Neuerrichtung von Gebäuden erhalten bleibt. Größere Rücksprünge, die „Lücken“ im Erscheinungsbild verursachen, sollen nicht zulässig sein.

Im als Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet gewidmeten Planungsraum des Teilbebauungsplans Aderklaa werden grundsätzlich, unter Berücksichtigung des Baubestandes, einheitliche vordere Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Bei der überwiegenden Mehrheit der bereits errichteten Objekte im Bauland Wohngebiet wurde ein Mindestabstand von 3 m bereits eingehalten, die Festlegung entspricht zu einem Großteil dem Baubestand.

Im Bauland Wohngebiet werden darüber hinaus auch hintere Baufluchtlinien festgelegt. Entlang der Wiener Straße und südlich des Hubertusweges befinden sich die hinteren Baufluchtlinien im Abstand von 25 m zur vorderen Baufluchtlinie. Im Baublock zwischen Kapellenweg und Hubertusweg befindet sich die hintere Baufluchtlinie im Abstand von 8 m zur hinteren Grundstücksgrenze.

Eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie wird zukünftig auch im Bauland Agrargebiet im Bereich der Flurgasse bis zum Telefonweg festgelegt.

Ausgenommen von der beschriebenen Vorgehensweise in Bezug auf die Baufluchtlinien ist die nördliche Seite der Wagramer Straße. In diesem Bereich werden keine Baufluchtlinien festgelegt.

#### 5.2.6 Erhaltungswürdige Altortgebiete

Im Angerbereich wird ein erhaltungswürdiges Altortgebiet gemäß § 30 (2) Z.2 NÖ ROG 2014 festgelegt. Dieses ist durch die geschlossene Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden charakterisiert. Der Bereich stellt den ältesten Teil der Ortschaft dar und ist bereits in der Josephinischen Landesaufnahme (1773-1781) enthalten.

Grundsätzlich soll ein behutsamer Umgang mit der Bausubstanz und der Struktur des alten Ortskerns den Charakter des Ortsbildes sichern.

Im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind strengere Vorgaben bei der Bewilligungs- und Anzeigepflicht bei Bauvorhaben gegeben. Des Weiteren sind geringere Bauwiche einzuhalten, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

#### 5.2.7 Anordnung der Gebäude

Die Gemeinde sieht vor, das bestehende Ortsbild zu erhalten und dahingehend Festlegungen zur Anordnung von Gebäuden zu treffen. Dabei ist eine Beschränkung der maximalen Höhe des Dachfirstes und eine Festlegung zur Sicherung der geschlossenen Bauungsweise vorgesehen.

Verordnungstext:

*Der höchste Punkt des Gebäudes darf im Wohnbauland maximal 4 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014.*



*Wird die geschlossene Bebauungsweise nicht ausschließlich durch Hauptgebäude hergestellt, ist der geschlossene Eindruck durch Nebengebäude oder Mauern (ggf. mit Tor) mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erzeugen.*

#### 5.2.8 Mindestgrundstücksgrößen

Im Zuge der korrespondierenden 8. Änderung des Flächenwidmungsplans werden die als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmeten Flächen mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (2WE) versehen. Dadurch soll eine unverhältnismäßige Verdichtung in den aufgrund ihrer Struktur nicht geeigneten Wohnbaugebieten unterbunden werden. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplans sind zahlreiche Flächen von diesen Bestimmungen betroffen.

Um zu verhindern, dass dem durch diese Flächenwidmungsplanfestlegung verfolgten Ziel, durch sehr kleine Grundstücksgrößen, zuwider gehandelt werden kann, ist die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen für Bauplätze vorgesehen. Diese Mindestgrundstücksgrößen sollen sich an der vorhandenen bzw. geplanten Struktur der Parzellen und der Bebauung orientieren.

Für das Bauland Wohngebiet und das Bauland Kerngebiet wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt. Durch diese Festlegung soll verhindert werden, dass sehr kleinteilige und dichte Bebauungsstrukturen entstehen, die sich nicht in die Ortsstruktur einfügen. Eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> liegt unter der in Aderklaa üblichen Größe von Bauplätzen und stellt das typische Mindestflächenmaß für eine Einfamilienhausparzelle mit offener Bebauungsweise dar.

Verordnungstext:

*Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen darf deren Größe im Bauland Kerngebiet und im Bauland Wohngebiet nicht unter 500 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.*

Zusätzlich wird im Bauland Agrargebiet ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Es wird allerdings in zwei Teilbereiche unterschieden: den Angerbereich mit dem historischen Altbestand und großen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und den Bereich entlang der Wagramer Straße, in dem eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Landwirtschaft vorherrscht.

Für den Angerbereich (BB 1) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Festlegung der 1.500 m<sup>2</sup> orientiert sich am Bestand der Grundstücksgrößen, der größtenteils über 2.000 m<sup>2</sup> liegt. Vereinzelt sind allerdings auch Grundstücke unter 1.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Zukünftig soll die bestehende Grundstücksstruktur erhalten bleiben, um die landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern weiterhin gewährleisten zu können.

Entlang der Wagramer Straße (BB 2) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Größe von 750 m<sup>2</sup> orientiert sich an den in der Gemeinde Aderklaa in den letzten

Jahren neu geschaffenen Bauplätzen. Das Ziel ist ebenfalls, das Entstehen ortsunüblicher, kleinteiliger Strukturen zu unterbinden.

Verordnungstext:

*BB 1: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen darf deren Größe im Bauland Agrargebiet nicht unter 1.500 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.*

*BB 2: Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen darf deren Größe im Bauland Agrargebiet nicht unter 750 m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.*

Im Bauland Sondergebiet ist keine Festlegung zu den Grundstücksgrößen vorgesehen.

#### 5.2.9 Einfriedungen

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, zukünftig durch die Festlegung von Maßnahmen bei Einfriedungen zum öffentlichen Gut ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Verordnungstext:

*Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks darf 2,0 m nicht überschreiten.*

#### 5.2.10 Abstellanlagen

Die Gemeinde Aderklaa hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Verordnung über eine von § 63 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erlassen, von der auch der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Aderklaa betroffen ist (siehe Kapitel 3.1.3). Die Definition über eine abweichende Anzahl von Stellplätzen wird in die Verordnung des Teilbebauungsplans aufgenommen.

Des Weiteren sieht die Gemeinde vor, die Anordnung von Stellplätzen zu regeln. Dies dient dazu, dass vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz errichtet werden kann und zur Vermeidung von verkehrstechnischen Problemen bei Grundstückszufahren, da die Zufahrt zu den Grundstücken ohne ein Halten auf der Straße ermöglicht wird.

Verordnungstext:

*Gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Aderklaa festgelegt, dass die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude um den Faktor 2 über den dort festgelegten Werten liegen muss.*

*Im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet müssen Garagen in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.*

#### 5.2.11 Freiflächen

Gemäß § 30 (2) Z.7 NÖ ROG 2014 dürfen zur Ortsbildgestaltung bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden.

Diese Festlegung ist in der Gemeinde Aderklaa für einen Bereich vorgesehen. Dabei handelt es sich um die im Angerbereich bestehenden Vorgärten entlang der geschlossenen Bebauungskante der landwirtschaftlichen Gebäude. Die Gemeinde sieht vor, diese aufgrund der Ortsbildgestaltung zu erhalten und daher den Bereich als Freifläche F1 festzulegen.

Verordnungstext:

*F 1: Erhalten der ortsbildprägenden Freifläche*

*Die Errichtung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist nicht zulässig. Die Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten.*

### 5.3 Plandarstellung

Die Festlegungen des Teilbebauungsplans Aderklaa sind der Plandarstellung sowie dem Verordnungstext zu entnehmen.

## 6 Zusammenfassung

Für das gesamte Wohnbauland der Gemeinde Aderklaa wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung ein Teilbebauungsplan erlassen (Teilbebauungsplan Aderklaa).

Wien, 15. November 2021, Laussegger/SD  
GZ G20128/B0

*i. A. DI S. Laussegger*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Fotodokumentation
- Plandarstellungen (Grundlagenforschung)
  - o Gebäudenutzung
  - o Bebauungsweise
  - o Gebäudehöhe
  - o Bebauungsdichte
  - o Bebauungsdichte nach Liegenschaft (Grundstücke nach gleichen Eigentümern zusammengefasst)

## 7 Anhang

### 7.1 Fotodokumentation

Quelle: eigene Aufnahme, 31. März 2021.

Nördlicher Dorfanger in Richtung Westen:  
Geschlossene Bebauungsweise im Ortskern mit begrüntem Dorfanger



Südlicher Dorfanger in Richtung Osten:  
Geschlossene Bebauungsweise im Ortskern mit Vorgärten und dem begrünten Dorfanger



Dorfanger in Richtung Westen:  
Bauland Sondergebiet-Kirche



Wagramer Straße in Richtung Süden:  
Weniger dichte, geschlossene Bebauungsstruktur



Wiener Straße in Richtung Osten:  
Einfamilienhaussiedlung im Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet



Kapellenweg in Richtung Osten:  
Einfamilienhausstruktur und unbebautes, gewidmetes Wohngebiet



Flurgasse in Richtung Westen:  
Geschlossene Bebauungsweise im Bauland Agrargebiet-Hintausbereich





## 7.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsgebiet Teilbebauungsplan Aderklaa .....	6
Abbildung 2: Flächenwidmung im Planungsgebiet .....	8