

**Protokoll**  
**über die, am Montag, den 08.07.2024,**  
um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses  
der Stadtgemeinde Pressbaum  
**ORDENTLICHE SITZUNG des GEMEINDERATES**  
**ÖFFENTLICHER TEIL**

**Fraktion ÖVP:** Bgm. Josef Schmidl-Haberleitner, Vizebgm. Jutta Polzer, StR DI Friedrich Brandstetter, StR Markus Naber MA MSc, StR Thomas Tweraser, GR Ing. Jochen Pintar, GR Josef Rothensteiner, GR Gaby Schwarz, GR Kurt Heuböck, GR Nikolaus Niemeczek BSc

**Fraktion GRÜNE:** Vizebgm. Ingrid Burtscher, StR Philip Renner, GR Rudolf Mlinar, GR Christine Leininger, GR Michael Sigmund, GR Mag. Johann Madner, StR Alfred Gruber, StR Reinhard Scheibelreiter, GR Dr. Peter Großkopf, GR Ingeborg Holzer, GR Anton Strombach,

**Fraktion SPÖ:** StR Wolfgang Kalchhauser, StR Maria Auer, GR Rudolf Nedoma, GR DI Helmut Schoder, GR Ing. Manfred Woletz

**Fraktion FPÖ:**

**Entschuldigt:** StR Susanne Stejskal (ÖVP), GR Raffael Herzog (ÖVP), GR Manfred Hebenstreit (ÖVP), GR Katharina Krenn (SPÖ), GR Ing. Thomas Ded (SPÖ), GR Anna-Leena Krischel bakk.phil (FPÖ),

**Unentschuldigt:** GR Felix Renner (GRÜNE)

**Entschuldigt verspätet:** StR Alfred Gruber kommt während TOP 05 - Raumordnung

**Frühzeitig verlassen:**

**Auskunftspersonen:** Stv.Stadtamtsdir. DI Elisabeth Wiesböck, DI Eger, Renate Matzinger-Schindlacker

**Schriftführerin:** Evelyn Stattin

**Beginn:** 19:00 Uhr

**Ende:** 20:45 Uhr

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung zur festgesetzten Zeit, die Einladungen sind erfolgt, die Beschlussfassung laut § 48 NÖ GO 1973 ist gegeben.

Es liegen 4 Dringlichkeitsanträge vor.

1. Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von Vizebgm. Jutta Polzer bezüglich der Sirenenwartung in Gemeindegebiet Pressbaum.

Bgm. Schmidl-Haberleitner stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Antrag die Dringlichkeit zuerkennen.

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

Die inhaltliche Behandlung findet unter Top 06 im öffentlichen Teil statt.

2. Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von GR Ing. Jochen Pintar bezüglich Beschattung KIGA 1.

Bgm. Schmidl-Haberleitner stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Antrag die Dringlichkeit zuerkennen.

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

Die inhaltliche Behandlung findet unter Top 06a im öffentlichen Teil statt.

3. Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von GR Anton Strombach bezüglich Verlängerung Mietverhältnis Forsthausstraße.

Bgm. Schmidl-Haberleitner stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Antrag die Dringlichkeit zuerkennen.

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

Die inhaltliche Behandlung findet unter Top 09a im nicht öffentlichen Teil statt.

4. Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von GR Ingeborg Holzer bezüglich finanzieller Unterstützung.

Bgm. Schmidl-Haberleitner stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Antrag die Dringlichkeit zuerkennen.

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

Die inhaltliche Behandlung findet unter Top 09b im nicht öffentlichen Teil statt.

Nunmehr wird in die Tagesordnung wie folgt eingegangen:

### **Öffentlicher Teil**

1. Einwendungen zum Protokoll der letzten Sitzung 13.05.2024
2. Wahl in den Gemeinderat (Bgm. Schmidl-Haberleitner)
3. Wahl in die Ausschüsse (Bgm. Schmidl-Haberleitner)
4. Entsendungen (Bgm. Schmidl-Haberleitner)
5. Raumordnung (StR DI Brandstetter)
6. Inhaltliche Behandlung von Dringlichkeitsanträgen
7. Berichte

### **Nicht öffentlicher Teil**

8. Personalangelegenheiten (Vizebgm. Polzer)
9. Inhaltliche Behandlung von Dringlichkeitsanträgen
10. Berichte

### **Zu Top 01 – Einwendungen zum Protokoll der letzten Sitzungen am 13.05.2024**

Es liegen keine Einwendung zum Protokoll vom 13.05.2024 vor.

Somit ist das Protokoll genehmigt.

**Zu Top 02 – Wahl Gemeinderat**

**Sachverhalt:**

Günter Fahrner von der Fraktion WIR! für Pressbaum hat sein Mandat mit Schreiben vom 23. Juni 2024 mit sofortiger Wirkung zurückgelegt.

----- Forwarded message -----

Von: **Günter Fahrner** <[guenter.fahrner@gmail.com](mailto:guenter.fahrner@gmail.com)>

Date: So., 23. Juni 2024 um 14:48 Uhr

Subject: Demissionierung

To: Schmidl-Haberleitner Josef <[josef.schmidl-haberleitner@pressbaum.gv.at](mailto:josef.schmidl-haberleitner@pressbaum.gv.at)>

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Lieber Josef,

Hiermit gebe ich den Rücktritt von sämtlichen politischen Funktionen(Gemeinderat, Ausschussvorsitz) per sofort bekannt. Der Grund hierfür liegt in der sich zunehmend verschlechternden gesundheitlichen Situation meiner Selbst.

mit freundlichen Grüßen

Günter Fahrner

Nominiert von der Fraktion „WIR! für Pressbaum“ wurde Hr. Rudolf Nedoma. Er soll statt Günter Fahrner als Gemeinderat in der heutigen Sitzung des Gemeinderates angelobt werden.

Hr. Rudolf Nedoma legt in die Hand des Bürgermeisters folgendes Gelöbnis als Gemeinderat der Stadtgemeinde Pressbaum ab:

**Rudolf Nedoma der Stadtgemeinde Pressbaum legt folgendes Gelöbnis ab:**

**„Ich gelobe, die Bundes- und Landesverfassung und alle übrigen Gesetze der Republik Österreich und des Landes Niederösterreich gewissenhaft zu beachten, meine Aufgaben unparteiisch und uneigennützig zu erfüllen, das Amtsgeheimnis zu wahren und das Wohl der Stadtgemeinde Pressbaum nach bestem Wissen und Gewissen zu fördern.“**

.....  
GR Rudolf Nedoma

Gemeinderatssitzung am 08.07.2024

Weiters erklärt sich Hr GR Rudolf Nedoma einverstanden, seine Mailadresse sowie Telefonnummer den BürgerInnen und Bürgern auf der Homepage zugänglich zu machen sowie Einladungen zu Sitzungen über diese Mailadresse zu erhalten.

**Telefonnummer:**

**E-Mail:**

**Adresse:**

**Bankverbindung:** .....

**Sozialversicherungsnummer:** .....

.....  
GR Rudolf Nedoma

**GR Rudolf Nedoma nimmt die Wahl an.**

**zu Top 03 – Wahl in die Ausschüsse (vorbereitet von E. Stattin)**

Als Wahlhelfer vom Bürgermeister bestellt werden: Vizebgm. Polzer und GR Strombach  
Mit Schreiben der Fraktion „WIR! für Pressbaum“ vom 26.06.2024 wird

StR Wolfgang Kalchhauser für folgenden Ausschuss nominiert:

➤ **PKomm**

Die Wahl findet geheim mit Stimmzettel statt.

**Ausgeteilte Stimmzettel: 25**

**Abgegebene Stimmen: 25**

**Wahlergebnis:**

**Dafür: 17**

**Dagegen:5**

**Stimmenthaltungen:3**

**StR Kalchhauser nimmt die Wahl an**

StR Maria Auer für folgenden Ausschuss nominiert:

➤ **Ausschuss für Finanzen**

Die Wahl findet geheim mit Stimmzettel statt.

**Ausgeteilte Stimmzettel: 25**

**Abgegebene Stimmen: 25**

**Wahlergebnis:**

**Dafür: 22**

**Dagegen:2**

**Stimmenthaltungen:1**

**StR Auer nimmt die Wahl an.**

GR DI Helmut Schoder für folgenden Ausschuss nominiert:

➤ **Prüfungsausschuss**

Die Wahl findet geheim mit Stimmzettel statt.

**Ausgeteilte Stimmzettel: 25**

**Abgegebene Stimmen: 25**

**Dafür: 24**

**Dagegen:1**

**GR DI Schoder nimmt die Wahl an**

GR Ing. Manfred Woletz für folgenden Ausschuss nominiert:  
➤ Sicherheit, Blaulicht, Personal, Verwaltung, Zivilschutz

Die Wahl findet geheim mit Stimmzettel statt.

**Ausgeteilte Stimmzettel: 25**  
**Abgegebene Stimmen: 25**  
**Dafür: 25**

GR Woletz nimmt die Wahl an

#### **Zu Top 04 - Entsendung zur Disziplinarkommission bei der BH St. Pölten**

Sachverhalt (vorbereitet E. Stattin)

Aufgrund des Schreibens der Fraktion „WIR! für Pressbaum über Änderungen in der Fraktion WIR! soll StR Wolfgang Kalchhauser in der heutigen Sitzung des Gemeinderates zur Disziplinarkommission entsendet werden.

Bgm. Schmidl-Haberleitner stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge der Entsendung von StR Wolfgang Kalchhauser zur Disziplinarkommission bei der BH St. Pölten zustimmen.

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

#### **Zu Top 05 – Raumordnung - Aufhebung und Neufassung der Beschlüsse zum Flächenwidmungsplan (29.06.2022) und Bebauungsplan (22.09.2022)**

a) StR DI Friedrich Brandstetter stellt den

**Antrag:**

**Der Gemeinderat möge den Sachverständigen DI Andreas Eger, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung DI Susanne Haselberger (siehe GR-Beschluss TOP4 vom 26.06.2024), als Auskunftsperson beschließen:**

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

StR Gruber kommt während der Präsentation von DI Eger.

b) Die öffentliche Auflage des Entwurfes zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes mit der Planzahl „PREB- FÄ17- 12215-E“ sowie des Bebauungsplanes mit der Planzahl „PREB- TB6/Ä10-

12216–E“ der Stadtgemeinde Pressbaum erfolgte von 26.11.2021 bis 07.01.2022. In diesem Zeitraum wurden 24 Stellungnahmen abgegeben.

Das Gutachten der Amtssachverständigen der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf wurde am 05.01.2022 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt und von der Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) am 11.01.2022 rechtlich beurteilt und mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 übermittelt.

Das Gutachten des Amtssachverständigen der Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst, Naturschutz des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf wurde am 02.02.2022 mit der Zahl BD1-N-8467/029-2021 erstellt und am 03.02.2022 von der Abt. RU1 übermittelt.

Nach eingehenden Beratungen der Stellungnahmen im Bauausschuss wurden im GR am 22.03.2022 jene Punkte der Änderung zum Bebauungsplan, Punkt 4, 5 und 6 und die geplanten Änderungen der Textlichen Bauvorschriften, die auf Grundlage des bestehenden Flächenwidmungsplanes möglich waren, beschlossen.

Die Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes inkl. der noch zu klärenden Punkte und die davon abhängigen Änderungen des Bebauungsplanes wurde verschoben. In der Gemeinderatssitzung am 29.06.2022 lagen die Beschlussunterlagen dem GR vor – die Verordnung zum Flächenwidmungsplan wurde beschlossen, der Bebauungsplan kam nicht zur Abstimmung, das Protokoll wurde beeinsprucht und Änderungen beim Abstimmungsverlauf angemerkt.

In der Gemeinderatssitzung am 21.09.2022 wurde dem geänderten Protokoll zugestimmt und die Verordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Mit Schreiben RU1-R-467/069-2021 vom 10.Mai 2023 teilt die Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit, dass „gemäß § 24 Abs. 10 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm der Landesregierung mit einer Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen, einem Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates, in der die Verordnung beschlossen wurde, der Kundmachung und den Nachweisen der Verständigung der Nachbargemeinden und der Interessenvertretungen gemäß Abs. 5 und den hierauf eingelangten Stellungnahmen binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung des Gemeinderates vorzulegen ist. Die Genehmigung der vom Gemeinderat am 29. Juni 2022 beschlossenen Verordnung müsste wegen der aufgezeigten Widersprüche gemäß § 24 Abs. 11 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., versagt werden.“

Mit Schreiben RU1-R-467/069-2021 vom 02. Juni 2023 wurde außerdem das Gutachten der Amtssachverständigen der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) übermittelt und mitgeteilt, dass „gemäß § 13 NÖ ROG 2014 ein örtliches Raumordnungsprogramm aus einem Flächenwidmungsplan und gegebenenfalls aus einem Entwicklungskonzept besteht. Diese stellen somit, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen, eine Einheit dar. Ein Widerspruch des Flächenwidmungsplans zum Örtlichen Entwicklungskonzept ist daher nicht zulässig und stellt einen Versagungsgrund im Sinne des § 24 Abs. 11 Z 4 NÖ ROG 2014 dar. Gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 ist die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung zu berücksichtigen. Die Genehmigung der vom Gemeinderat am 29. Juni 2022 beschlossenen Verordnung müsste wegen der aufgezeigten Widersprüche gemäß § 24 Abs. 11 Z 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., versagt werden.“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.06.2023 den Beschluss zum Örtlichen Raumordnungsprogramm vom 29. Juni 2022 aufgehoben, keine neue Verordnung beschlossen und an den Ausschuss zurückverwiesen. Der GRA für STADTPLANUNG, BAU, ENTWICKLUNG, ZUZUG, WOHNEN und ORTSBILD hat in seinen Sitzungen vom

28.11.2023 und 2.1.2024 darüber nochmals beraten. Das Ergebnis dieser Beratungen ist in den Beschlussunterlagen des Ingenieurbüros Haselberger eingearbeitet.

In seiner Sitzung am 26.06.2024 hat der GR beschlossen, diesen Punkt in der nächsten GR Sitzung (heute) durch das Büro Haselsteiner zu präsentieren und anschließend zur Beschlussfassung vorzulegen.

Daher wäre heute die Neufassung der Verordnung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes Verordnung „D“ zu beschließen.

Da der Bebauungsplan auf dem Flächenwidmungsplan aufbaut, wäre auch der Beschluss vom 21.09.2022 aufzuheben (in der Sitzung vom 28.06.2023 wurde dies nicht gemacht) und entsprechend neu zu fassen – Verordnung „D“.

**Beilagen:**

**Beschlussunterlagen Raumplaner:**

Als Beilage, da ein Einfügen in das Protokoll die Handhabung (Größe und Lesbarkeit) wesentlich erschwert.

<p style="text-align: center;">STADTGEMEINDE <b>PRESSBAUM</b>  POL.BEZ. ST.PÖLTEN-LAND</p>
--

<p style="text-align: center;">ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES / FLÄCHENWIDMUNGSPLANES  ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  <b>BESCHLUSSUNTERLAGEN</b></p>
--

<p><b>PLANVERFASSER:</b> <b>DI SUSANNE HASSELBERGER</b> INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL Gschwandnergasse 26-28/2 1170 WIEN Tel.: 01/4893552 Email: raumplanung@haselberger.eu</p> 	<p><b>PLANZAHL:</b> PREB-FÄ17-12215-D - BU PREB-TB6/Ä10-12216-D - BU  WIEN, IM JUNI 2024</p>
--	--

<p><b>AUSFERTIGUNG FÜR</b></p> <p><input type="radio"/> BÜRO</p> <p><input type="radio"/> GEMEINDE</p> <p><input type="radio"/> ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG</p>
--

**Wortmeldungen während der Präsentation: StR Gruber, StR Kalchhauser, GR DI Schoder, GR Ing. Pintar, GR Dr. Großkopf, StR DI Brandstetter,**

Bemerkung: Im Rahmen der vorbereiteten Unterlage muss in der Folge 1x zum Flächenwidmungsplan und 2x zum Bebauungsplan abgestimmt werden:

**Örtliches Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan mit der Planzahl PREB-FÄ17-12215-D:**

Der Änderungspunkt 1 wird in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 2 wird in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 3 wird nicht beschlossen.

StR DI Friedrich Brandstetter stellt den

**Antrag 1:**

**Der Gemeinderat möge die vorliegende Verordnung D zum Flächenwidmungsplan mit der PZ: PREB – FÄ17 – 12215 – D beschließen:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Pressbaum beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

## **V E R O R D N U N G „D“**

§1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Pressbaum geändert (Änderungspunkt 1 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form und Änderungspunkt 2 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form).

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ: PREB – FÄ17 – 12215 - D), verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien, ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBl. 8000/2 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen.

§ 3: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes liegt im Rathaus Pressbaum während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

**Entscheidung:**

**Dafür: Mehrheit des GR**

**Enthaltungen: Fraktion SPÖ, Fraktion WIR, GR Niemeczek BSc,**

**Mehrheitlich angenommen**

**Teilbebauungsplan TB6 mit der Planzahl PREB–TB6/Ä10–12216-D (Verordnung „D“):**

Der Änderungspunkt 1 wird in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 2 wird in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 3 wird nicht beschlossen.

Die Änderungen der Textlichen Bauvorschriften werden - in gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Anmerkung:

Die Änderungspunkte 4, 5 und 6 und ein Großteil der Textlichen Bauvorschriften wurden bereits in der Verordnung „A“ am 30.03.2022 beschlossen.

**Antrag 2:**

- 1. Der GR möge den Beschluss der Verordnung zum Bebauungsplan vom 21.09.2022 aufheben.**

**Dafür: Mehrheit des GR**

**Enthaltungen: Fraktion SPÖ, Fraktion WIR, GR Niemeczek BSc,**

**Mehrheitlich angenommen**

- 2. Der Gemeinderat möge die vorliegende Verordnung D zum Bebauungsplan mit der PZ.: PREB – TB6/Ä10 – 12216 - D beschließen:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Pressbaum beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

**V E R O R D N U N G „D“**

- § 1** Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idGF, wird der Bebauungsplan (Änderungspunkt 1 in – gegenüber der zur öffentlichen Auflage - abgeänderten Form und Änderungspunkt 2 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form) für die Stadtgemeinde Pressbaum abgeändert. Weiters werden die Textlichen Bauvorschriften zum Teil in – gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderten Form abgeändert.
- § 2** Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: PREB – TB6/Ä10 – 12216 - D) verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der

Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBI. 8200/1 i.d.g.F., wie eine Neufassung ausgeführt ist, zu entnehmen.

**§ 3** Die Plandarstellungen, sowie die Textlichen Bauungsvorschriften liegen im Rathaus Pressbaum während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **§ 4 Abänderung der Textlichen Bauungsbestimmungen - NEUFASSUNG**

### 1. GRUNDABTEILUNG UND AUFSCHLIESSUNG

1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf folgende Mindestmaße nicht unterschreiten:

- im Teil-Bereich „Rekawinkel“ („B1“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „Lastberg“ („B2“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 800m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „SacreCoeur“ („B3“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ inkl. aller Zusätze, Beschränkungen bzw. spezieller Verwendungszwecke: 1000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Parzelle 296/9 (KG. Pressbaum): 400m<sup>2</sup>
- im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 700m<sup>2</sup>

1.2 In das obige „Mindestausmaß neu geschaffener Bauplätze“ können auch Grundstücks-Teile, welche die Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „uferbegleitender Gehölzstreifen“ („Ggü“ mit der Nummer „1“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. „siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung“ („Ggü“ mit der Nummer „2“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie „sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung“ („Ggü“ mit der Nummer „3“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) aufweisen, bis zu einem Höchstausmaß von 200m<sup>2</sup> angerechnet werden.

1.3 Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter den oben angegebenen Mindestmaßen aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.

1.4 Eine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgröße für die unter 1.2 angeführten Bauplätze bzw. Grundstücke im Bauland, bzw. eine Verringerung von Bauplätzen gemäß 1.1 unter die jeweilige Mindestgröße ist nur dann möglich, wenn diese Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

### 2. GARAGEN und STELLPLÄTZE

2.1 Die Mindestanzahl der zu errichtender Stellplätze pro Wohneinheit wird wie folgt festgelegt:

- a) Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- b) Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten
  - für Wohnungen bis 55,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung
  - für Wohnungen von 55,1 bis 90,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,7 Stellplätze pro Wohnung

- für Wohnungen ab 90,1 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 2,0 Stellplätze pro Wohnung

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der damit entstehende „Garagenvorplatz“ darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Wird keine Garage errichtet, sind PKW-Stellplätze direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, die ebenfalls nicht eingefriedet werden dürfen.

Wenn es die Geländebeschaffenheit gemäß §51 Abs. 2 der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. und der Baubestand erfordert, sind Garagen im vorderen Bauwich mit einem Mindestabstand von 1,0m von der Straßenfluchtlinie zulässig. In diesem Fall sind die Garagen an eine seitliche Grundgrenze anzubauen und es ist an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten.

Wenn aufgrund der Situierung der Garage die Errichtung des nicht eingefriedeten „Garagenvorplatzes“ nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, ist ebenfalls an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten.

- 2.3 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen als zeitlich befristete Baustelleneinrichtung.

- 2.4 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im „vorderen Bauwich“ dürfen diese nicht höher als 3m sein.

### 3. SONDERREGELUNG FÜR DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE UND FÜR DIE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE PRO BAUPLATZ

- 3.1 In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „MBF“ (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

$MBF = 150m^2 + 4\%$  jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung "MBF" liegt. Dabei sind Grundstücksteile, die in der Widmungsart "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsbezeichnung „uferbegleitender Gehölzstreifen“ („Ggü“ mit der Nummer „1“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. „siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung“ („Ggü“ mit der Nummer „2“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie „sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung“ („Ggü“ mit der Nummer „3“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) liegen, bis zu einem Höchstausmaß von 200m<sup>2</sup> der Berechnungsbasis zur Ermittlung des "4%-Anteils" zuzuschlagen.

- 3.2 Auf Bauplätzen bis 1.000m<sup>2</sup> sind zusätzlich zu der so ermittelten „Maximal bebaubaren Fläche“ Nebengebäude im Gesamtflächenausmaß von bis zu 100m<sup>2</sup> zulässig. Auf größeren Bauplätzen (>1.000m<sup>2</sup>) darf die Größe der Nebengebäude die maximal zulässige Größe von auf diesen Bauplätzen zulässigen Hauptgebäuden nicht überschreiten.

- 3.3 Im „Bauland - Wohngebiet (BW)“ mit dem Zusatz „max. 2WE/Grundstück“ darf bis zu einer Bauplatzgröße von 1.000m<sup>2</sup> auch bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten, nur ein Hauptgebäude pro Bauplatz errichtet werden.

### 4. EINFRIEDUNGEN, EINFahrTEN UND SERvITUTSZUFahrTEN

- 4.1 Die Einfriedung der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 2,0m nicht überschreiten. Des Weiteren ist ein massiver Sockel mit einer Mindesthöhe von 30cm und einer max. Höhe von 130cm herzustellen.

- 4.2 Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe:Breite) darf der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,8m erreichen.
- 4.3 Eine geschlossene Ausführung der Einfriedung in Form einer Mauer oberhalb des Sockels ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen aus Schallschutzgründen entlang der Bundes- und Landesstraßen sowie gegen die Westbahn und Einfriedungen in der „geschlossenen“ Bebauungsweise.
- 4.4 Ein- und Ausfahrten  
Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 8m betragen.  
Ausgenommen von dieser Festlegung ist der Standort der Freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Parzelle 157/37 (KG. Pressbaum).
- 4.5 Erschließung von Bauplätzen über ein Fahr- und Leitungsrecht  
Über eine Servitutzufahrt (Fahr- und Leitungsrecht) dürfen maximal vier Bauplätze erschlossen werden. Über Servitutzufahrt mit einer Mindestbreite von 8,0m können auch mehr als vier Bauplätze erschlossen werden.

## 5. ANTENNEN

- 5.1 Antennen (Fernseh- und Parabolantennen,...) und Masten auf oder an Dachflächen bzw. auf oder an Gebäuden dürfen diese nicht mehr als 2m überragen.

## 6. SCHUTZZONEN

- 6.1 Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen „Schutzzonen“ gelten die in der NÖ Bauordnung 2014 idgF. und dem NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF. festgelegten Bestimmungen für „Schutzzonen“.
- 6.2 Der Abbruch von „Schutzzonen“-Objekten ist unter Berücksichtigung des §31 Abs.8 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. verboten.
- 6.3 Entspricht die äußere Gestaltung eines „Schutzzonen“-Objektes im Wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten zumindest folgende charakteristische optische Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
- \* Fensterabstände und –umrahmungen;
  - \* Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - \* Fassadenteilung, -gliederung und –struktur
- Historisch, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale (wie Holzveranden oder Holzverzierungen) sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 6.4 Für die nach außen wirksame Gestaltung eines „Schutzzonen“-Objektes sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen- und -sprossen, Verkleidungen, Dachrinnen, u.dgl.).
- 6.5 Die konkrete Umsetzung im Sinne der vorherigen Absätze 6.3 und 6.4 hat sich an der „Schutzzonen-Dokumentation“, die Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften ist, zu orientieren.
- 6.6 Die harmonische Gestaltung im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung 2014 idgF. bei baubehördlichen Genehmigungsverfahren ist in den „Schutzzonen“ besonders zu überprüfen.

## 7. BAUFLUCHTLINIEN

- 7.1. Im hinteren und seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Grundrissfläche von 50m<sup>2</sup> zulässig.
- 7.2. In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise ist, sofern nicht anders im Bebauungsplan eingetragen, für Hauptgebäude ein vorderer Bauwuch von 3m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

## 8. NIVEAU DES BAUPLATZES

- 8.1 Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a. als Ausgleich geringfügiger Unebenheiten im generell bestehenden Geländeverlauf,
  - b. als Niveauveränderungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch bis zu einer Breite von 6m auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen und einer max. Höhe von 1,8m,
  - c. als Anschüttungen auf den übrigen Flächen, wobei diese an keinem Punkt mehr als 1,0m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ-Bauordnung 2014) ragen dürfen,
  - d. als Anschüttungen mit senkrechten Stützmauern mit geschlossener Oberfläche an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran, wobei die Stützmauer an keinem Punkt mehr als 1,8m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ-Bauordnung 2014) ragen dürfen. Die Anschüttungen selbst dürfen max. 1,0m betragen
  - e. als Anschüttungen mit geneigtem Böschungswinkel an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis 1,0m heran und einer maximalen Neigung von 2:4 (H:B)
  - f. Steinwürfe dürfen höchstens 75° steil sein. Der Fuß eines Steinwurfs muss mindestens 1,0m von der Grundgrenze entfernt sein und dürfen samt Anschüttung höchstens 1,0m hoch sein.

## 9.A. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ

Bei mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist im Zuge der Schaffung von Wohneinheiten durch geeignete Maßnahmen für jene Außenbauteile, die in Richtung der Bahntrasse liegen, für einen erhöhten Schallschutz zu sorgen. Weiteres darf die Ausrichtung von Hauptfenstern von Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der Bahntrasse erfolgen.

## 9. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

### 9.1 Begrünte Dächer

9.1.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung <7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden. 25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Berechnung sind Wintergärten mit Glasdeckung.

9.1.2. Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:

Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwuch, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung der Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als **1 Meter**, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

## 9.2 Begrünte Fassaden

9.2.1. Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest 20% der Fassadenfläche jedes Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

9.2.2. Die zu begrünende Fläche darf auf mehrere Teilflächen an der Fassade aufgeteilt werden. Eine einzelne Begrünungsfläche ist jedoch nur dann anrechenbar, wenn sie 5% der Fassadenfläche nicht unterschreitet.

9.2.3. Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gemäß Punkt 9.2.1. gerechnet werden.

9.2.4. Die Begrünung der Fassaden kann sowohl durch eine bodengebundene als auch durch eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.

9.2.5. Fassadenbegrünungen sind nach den gültigen Regeln der Technik auszuführen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.  
Erforderliche Pflegemaßnahmen sind bereits in der Planung zu berücksichtigen.

9.2.6. Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

## 9.3 Begrünte KFZ-Stellplätze

9.3.1. Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen muss zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen bzw. den Grundstücksein- und Ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen.

9.3.2. Bei der Neuanlage und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitzufuhr, gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgelegt:

5 bis 8 Stellplätze .....	1 Baum
9 bis 12 Stellplätze .....	2 Bäume
13 bis 16 Stellplätze ...	3 Bäume

... für jede weiteren 4 Stellplätze ist für jede volle und angefangene Einheit ein weiterer Baum zu pflanzen.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

## 10. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN *(keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)*

10.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.

10.2. Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes begrünt (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, ...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten.

10.3. Das Ausmaß von eventuell begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann auf das zulässige Ausmaß der versiegelbaren Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.

10.4. Ist bei vor dem 01.01.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant und kann das Ausmaß der unter Punkt 10.2 vorgegebenen unversiegelten Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m<sup>2</sup>, welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 9.3.2 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

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

**Dafür: Mehrheit des GR**

**Enthaltungen: Fraktion SPÖ, Fraktion WIR, GR Niemeczek BSc,**

**Mehrheitlich angenommen**

Zu Top 06 – Inhaltliche Behandlung von Dringlichkeitsanträgen



# STADTGEMEINDE PRESSBAUM

Hauptstraße 58, 3021 Pressbaum / [www.pressbaum.at](http://www.pressbaum.at) / [gemeinde@pressbaum.gv.at](mailto:gemeinde@pressbaum.gv.at)  
Tel.: 02233/522 32 / UID-Nr. ATU-18252800 / DVR-Nr. 043 94 44  
Parteienverkehr: Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.00 Uhr, Di. zusätzlich 14.00 – 19.00 Uhr

Frau / Herrn / Firma

Damen und Herren des  
Gemeinderates

Aktenzeichen:

Stadtamt

BearbeiterIn:

e-mail:

Telefon:

Datum:

08.07.2024

61

**Betreff**

**Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des  
Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von Vizebgm. Jutta Polzer bezüglich  
Auftragsvergabe Sirenenwartung**

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

Vizebgm. Polzer stellt den Antrag auf Zuerkennung der Dringlichkeit und Behandlung  
in der heutigen Sitzung des Gemeinderats der Stadtgemeinde Pressbaum im  
öffentlichen Teil.

Ausschussvorsitzender

Vizebgm. Jutta Polzer

**Sachverhalt (vorbereitet von Vizebgm. Polzer/E. Stattin):**

Im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Pressbaum ist eine Wartung der elektronischen Sirenen notwendig. Diesbezüglich liegt nachfolgendes Angebot der Firma Elektro-Sirenen-Geyer vor.

Elektro-Sirenen-Geyer



Elektro-Sirenen-Geyer - Steinäckergasse 6 - 2203 Großbersdorf

Stadtgemeinde Pressbaum  
Hauptstrasse 58  
3021 Pressbaum

Kontakt:  
Inh. Christian Geyer  
Steinäckergasse 6  
2203 Großbersdorf  
0664/5004702  
office@esg-service.at

Datum: 25.06.2024  
Angebots-Nr.: 2024062502  
Kunden-Nr.: 10001  
Sachbearbeiter/-in: Christian Geyer  
Seite: 1 von 2

**Angebot**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen folgendes Angebot unterbreiten zu dürfen:

Pos.	Anzahl	Einheit	Artikelnr.	Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
<b>Treibertausch Sirenenstandort Sacrecoeur</b>						
1	1	Stk.	0901017	<b>Fahrtkostenpauschale 2 Störung/Reparatur</b> Wegzeit und Kilometerpauschale für An- und Rückfahrt	140,00 €	140,00 €
2	3	Std.	0909114	<b>Arbeitszeit Elektrotechniker</b>	75,00 €	225,00 €
3	4	Stk.	1512238	<b>Treiber DKU-100N U</b> Schallgeber für Sirenenhorn ohne Kabel 100W / 11 Ohm	142,00 €	568,00 €
4	4	Stk.	1410714	<b>ISG</b> Insektenschutzgitter für elektronisches Sirenenhorn	10,00 €	40,00 €

Bei der Wartung 2024 wurde festgestellt das mittelweile 2 von 4 Treibern defekt sind.  
Tausch sehr empfohlen um einen möglichen Totalausfall zu vermeiden.  
Da für den Treibertausch ein entsprechender Steiger notwendig ist würde ich empfehlen alle 4 Treiber zu tauschen.  
Beim Tausch werden die Hörner gereinigt und Insektenschutzgitter angebracht.  
Steiger wird Kundenseitig beigestellt.  
Arbeitszeit nach Aufwand.

Summe						973,00 €
Mehrwertsteuer 20% auf 973,00 € netto						194,60 €
<b>Zu zahlender Betrag</b>						<b>1.167,60 €</b>

Netto 14 Tage

# Elektro-Sirenen-Geyer



Elektro-Sirenen-Geyer - Steinrückergasse 6 - 2283 Großebarsdorf

Stadtgemeinde Pressbaum  
Hauptstrasse 58  
3021 Pressbaum

**Kontakt:**

Inh. Christian Geyer  
Steinrückergasse 6  
2283 Großebarsdorf  
0664/5004702  
office@esg-service.at

Datum: 25.06.2024  
Angebots-Nr.: 2024062501  
Kunden-Nr.: 10001  
Sachbearbeiter/-in: Christian Geyer  
Seite: 1 von 2

## Angebot

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir freuen uns, Ihnen folgendes Angebot unterbreiten zu dürfen:

Pos.	Anzahl	Einheit	Artikelnr.	Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
<b>Angebot Akkuaustausch bei Sirenenstandorten</b> Kaiserbrunn und FF Reklawinkel						
1	1	Stk.	0901017	Fahrtkostenpauschale 2 Störung/Reparatur Wegzeit und Kilometerpauschale für An- und Rückfahrt	140,00 €	140,00 €
2	2	Std.	0909114	Arbeitszeit Elektrotechniker	75,00 €	150,00 €
3	4	Stk.	1521241	Sirenen-Akku 12V 41Ah Sirenenakku Sprinter P12V875 VDS geprüft	220,93 €	883,72 €

**Umrückmeldung Funkempfänger FF-Haus Pressbaum ALT**

Bei der Wartung wurde festgestellt, dass der Sirenenfunkempfänger welcher bei der Übersiedelung der FF statt der MMS 90 im FF-Haus ALT installiert wurde, mit 230V versorgt wird, somit ist bei einem Stromausfall zwar die Sirene bereit aber die Funkauslösung ist Stromlos.  
Da auch die beiden Sirenen Sacrecoeur und Aura Wohnpark über eine Funkstrecke von diesem Standort ausgetriggert werden, würden diese bei einem Stromausfall auch kein Taktsignal bekommen und somit nicht Alarmieren können.  
Es wird empfohlen den Sirenenfunkempfänger über die Akkus der Sirene zu versorgen und das Auslöserrelais auf ein 24V Relais zu tauschen.  
Arbeitszeit nach Aufwand.

4	2	Std.	0909114	Arbeitszeit Elektrotechniker	75,00 €	150,00 €
5	1	Stk.	PT570024	Mini-Relais 24V DC 4-Wechsler 6A	8,43 €	8,43 €
6	1	Stk.	PT7874P	Federkraft-Fassung PT-Relais	8,13 €	8,13 €
7	1	Stk.	0903714	Wohn- und Verbrauchsmaterial	20,00 €	20,00 €

Elektro-Sirenen-Geyer  
Inh. Christian Geyer  
UID-Nr. ATU79884786

Bankverbindung  
Erste Bank  
IBAN: AT25 2011 3200 0008 7500  
BIC: EGBAAT33XXXX

Elektro-Sirenen-Geyer



Angebots-Nr.: 2024062501	<b>Kontakt:</b> Inh. Christian Geyer Steinböckgasse 6 2283 Großbetsdorf 8664/5804782 office@esg-service.at	Seite 2 von 2
Summe		1.360,28 €
Mehrwertsteuer 20% auf 1.360,28 € netto		272,06 €
<b>Zu zahlender Betrag</b>		<b>1.632,34 €</b>
Netto 14 Tage		

Wir hoffen, dass unser Angebot Ihnen zusagt und verbleiben  
mit freundlichen Grüßen

  
Christian Geyer

Eine positive Ausschussempfehlung vom dementsprechenden Ausschuss vom 03.07.2024 liegt vor.

Vizebgm. Polzer stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Auftragsvergabe zur Wartung der Sirenen an die Firma Elektro-Sirenen-Geyer zum Bruttopreis von € 2.799,94 brutto beschließen.

Buchung: 1/180-618 Zivilschutz

Bedeckung: 1/163002-754

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

6a – Beschattung KIGA 1



## STADTGEMEINDE PRESSBAUM

Hauptstraße 58, 3021 Pressbaum / [www.pressbaum.at](http://www.pressbaum.at) / [gemeinde@pressbaum.gv.at](mailto:gemeinde@pressbaum.gv.at)  
Tel.: 02233/522 32 / UID-Nr. ATU-16252800 / DVR-Nr. 043 94 44  
Parteienverkehr: Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.00 Uhr, Di. zusätzlich 14.00 – 19.00 Uhr

Frau / Herr / Firma

Damen und Herren des  
Gemeinderates

*g/p* *ba*

Aktenzeichen:

Stadtamt

BearbeiterIn:

e-mail:

Telefon:

Datum:

08.07.2024

Betreff

**Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 zur Sitzung des  
Gemeinderates am 08.07.2024 eingebracht von GR Ing. Jochen Pintar  
bezüglich weitere notwendige Beschattung im Zuge der Sanierung des  
Landeskindergarten 1**

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

GR Ing. Jochen Pintar stellt den Antrag auf Zuerkennung der Dringlichkeit und  
Behandlung im nicht öffentlichen Teil.

Ausschussvorsitzender Stellvertreter

GR Ing. Jochen Pintar

**Wortmeldungen: GR Ing. Pintar, StR Gruber, GR DI Schoder, StR Auer, Bgm. Schmidl-Haberleitner, GR Ing. Woletz,**

**Sachverhalt:**

Laut Information von der NÖ Baudirektion Hr. Ing. Sterkl ist ein Sonnenschutz an Ost-, Süd- und Westfenstern vorzusehen. Auf der Südseite wurde Dieser bereits, weil Altbestand vorhanden, beschlossen und beauftragt. Aufgrund dieser neuen Information musste ein weiteres Angebot eingeholt werden.

Die Firma Baumeister Erhart erstellte folgendes Angebot für die fehlenden Fenster auf der West- und Ostseite.

Zusatzangebot € 9.928,66 netto – € 11.914,39 brutto

Es wurde nur ein Angebot eingeholt, da die Firma Baumeister Erhart bereits mit der Sanierung der Fenster und Fassade im Kindergarten 1 beauftragt wurde und auch den Sonnenschutz auf der Südseite liefert.

GR Ing. J. Pintar stellt den

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem gesetzlich vorgeschriebenen Sonnenschutz im Osten und Westen lt. Zusatzangebot der Firma Baumeister Erhart in der Höhe von € 9.928,66 netto (€ 11.914,39 brutto) zustimmen

Eine

**Bedeckung:** HHSt 5/240011-010000 ist gegeben

**Entscheidung:**

**Dafür: einstimmig**

**Abstimmung findet ohne StR DI Brandstetter statt.**

## Zu Top 07 – Berichte

### Vizebgm Burtscher:

#### Bericht, GRS 08.07.2024, von Vizebürgermeisterin Ingrid Burtscher

Fairtrade Regionalkoordinatorin Karin Neumayer macht im 04.Juni 2024 der Stadtgemeinde folgendes Angebot:

#### Anlässlich des 10-jährigen FAIRTRADE-Gemeinde-Jubiläums ein Fair Clown Show-Angebot für VS-Kinder.

Als kleines Dankeschön für euer bisheriges und als Motivation für euer zukünftiges Engagement für den Fairen Handel in Pressbaum möchte ich euch die beliebte **Fair-Clown-Show für eure Volksschulkinder** zu einem stark vergünstigten Unkostenbeitrag anbieten. Für FAIRTRADE-Jubiläumsgemeinden können wir heuer insgesamt 10 geförderte Shows vergeben, zu einem Restbetrag von €150 statt €500.

Eine Show dauert ca. 45 Minuten und ist für bis zu 150 Volksschulkinder konzipiert. Einen kleinen Einblick in Ablauf und Inhalt des lustigen und inhaltlich sehr wertvollen Programms finden Sie hier:

<https://www.klimaclown.at/fair-clown-show/>

Ein Video von Fair Clown Hugo (Künstler Thomas Wackerlig) gibt's hier:

<https://www.fairtrade.at/aktiv-werden/in-der-schule/bildungsangebote/workshops-in-schulklassen/show-fair-clown-hugo>

Wenn das Angebot für euch bzw. für eure Volksschule interessant ist und die Übernahme der Restkosten geklärt ist, kann sich der Künstler Thomas Wackerlig mit der Schule dann gern direkt einen passenden Termin im September ausmachen.

In jedem Fall möchte ich mich nochmal bei Ihnen und allen Engagierten in der FAIRTRADE-Gemeinde Pressbaum für euren wertvollen Einsatz herzlich bedanken, der einen wichtigen Beitrag zu besseren Lebens- und Arbeitsbedingungen für Kleinbäuer:innen und Arbeiter:innen im Globalen Süden leistet!

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und bin für Anfragen, Unterstützungswünsche oder Beratungen rund um die Themen Fairer Handel, lokales Engagement, faire Beschaffung, Veranstaltungsplanung, Öffentlichkeitsarbeit usw. jederzeit gerne erreichbar.

Karin Neumayer, Regionalkoordinatorin Niederösterreich

**Vizebürgermeisterin Burtscher Ingrid:** Nach dem ich das Angebot mit Fr. Direktor Ulrike Kraft besprochen habe und diese sich interessiert zeigte, habe ich die restliche Finanzierung abgeklärt.

Der Geschäftsführer Herwig Kolar der KEM (Klima- u. Energie-Modelregion Zukunftsraum Wienerwald) hat die 150,00 Euro für die Clown-Show zugesagt.

Wichtig ist, dass im Rahmen dieser Vorführung über die Bedeutung und Wichtigkeit von Fairtrade mit den Schüler:innen gesprochen wird. Dafür soll auch Anschauungsmaterial von Fairtrade zur Verfügung gestellt werden.

**Laut Frau Neumayer, kann von Fairtrade NÖ auch ein Plakat** zur Veranstaltung entworfen werden, Burtscher vereinbart mit Ihr folgende Logos anzuführen:

Von der VS- Pressbaum, von der Gemeinde Pressbaum, von der KEM und von Fairtrade NÖ

**Termin für die Vorführung:** 11.09.2024 um 10 :00 Uhr, Frau Direktor Kraft hat bereits mit dem Fair Clown Hugo (Künstler Thomas Wackerlig) den Termin vereinbart. Für die Stadtgemeinde fallen keine Kosten an.

08.07.2024, Vizebürgermeisterin Ingrid Burtscher

**GR Strombach:** Bürger haben sich beschwert, dass nur Freitag Sondermüll abzugeben ist, wurde an den GVA Tulln verwiesen

**StR Kalchhauser:** Bedankt sich bei der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit

**Der Bürgermeister schließt die Sitzung um 20:45 Uhr**

V.g.g.

**Der Bürgermeister:**

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
  
Vizebürgermeisterin Ingrid Burtscher  
Josef Schmid-Haberleitner (ÖVP)

**Die Schriftführerin:**

  
.....  
Evelyn Stattin

**Die Protokollprüfer:**

.....  
GR Ing. Jochen Pintar (ÖVP)

.....  
GR Christine Leininger (GRÜNE)

.....  
StR Alfred Gruber (SPÖ)

.....  
StR Wolfgang Kalchhauser (WIR!)

.....  
GR Anna-Leena Krischel bakk.phil(FPÖ)

Beilagen zu Top 05 – Raumordnung

Stadtzentrum Pressbaum  
Beschränkung Wohneinheiten

Änderung Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan  
Verfahren 2021/2022

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

1

Detailed description: This slide features a map of the city center of Pressbaum, Austria, with a river flowing through it. The map is overlaid with a grid and various planning boundaries. The title 'Stadtzentrum Pressbaum Beschränkung Wohneinheiten' is prominently displayed in the upper center. Below it, the text 'Änderung Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan Verfahren 2021/2022' indicates the subject of the planning process. The date '08.07.2024' is in the bottom left, and the engineering firm 'DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger' is in the bottom center. A small number '1' is in the bottom right.

Ablauf

*"Ich weiß, das klingt alles sehr kompliziert ...", F. Sinowatz, 1983*

- Blick zurück
- Blick nach vorne
- Blick ins Detail – umgesetzte Maßnahmen
- Blick ins Detail – Änderungsverfahren 2021/2022
  - Auflage
  - Beschluss

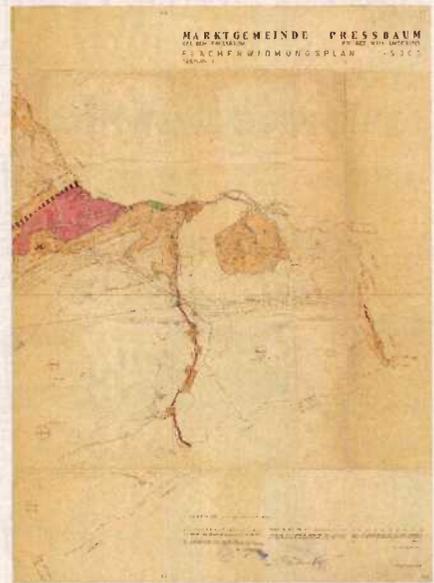
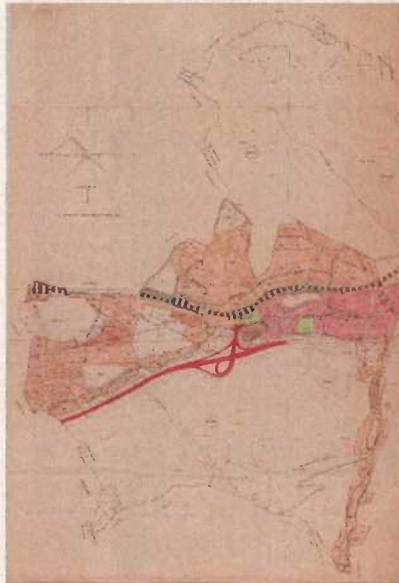
08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

2

Detailed description: This slide uses the same map of Pressbaum as the first slide. The title 'Ablauf' (Process) is at the top left. Below it is a quote: *"Ich weiß, das klingt alles sehr kompliziert ...", F. Sinowatz, 1983*. A bulleted list follows, detailing the process steps: 'Blick zurück' (Looking back), 'Blick nach vorne' (Looking forward), 'Blick ins Detail – umgesetzte Maßnahmen' (Looking into detail – implemented measures), and 'Blick ins Detail – Änderungsverfahren 2021/2022' (Looking into detail – amendment procedure 2021/2022), which includes sub-points 'Auflage' (Condition) and 'Beschluss' (Decision). The date '08.07.2024' is in the bottom left, the engineering firm name is in the bottom center, and the number '2' is in the bottom right.

## Blick zurück - 1975



08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

3

## Baulandflächen – 1975-2024

1975

- 389 ha Bauland

2024

- 380 ha Bauland

Rückwidmung von 9 ha Bauland

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

4

# Bevölkerungsentwicklung – 1975-2024

- 1975 – 4.500 HWS
- 2024 – 7.900 HWS, 2.000 ZWS
- → 10.000 EinwoherInnen

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	1 888	100	66 663	100	1 077 232	100
1880	2 158	114	71 070	107	1 152 767	107
1890	2 337	124	73 224	110	1 213 471	113
1900	2 940	156	78 529	118	1 310 506	122
1910	3 397	180	86 995	130	1 425 238	132
1923	4 169	221	89 097	134	1 426 885	132
1934	4 376	232	90 341	136	1 446 675	134
1939	3 993	211	89 173	134	1 455 373	135
1951	4 400	233	90 893	136	1 400 471	130
1961	4 153	220	89 674	135	1 374 012	128
1971	4 264	226	94 613	142	1 420 816	132
1981	4 899	259	99 296	149	1 427 849	133
1991	5 421	287	109 703	165	1 473 813	137
2001	5 834	309	118 461	178	1 545 804	143
2011	7 058	374	125 438	188	1 614 693	150
2021	7 688	407	132 624	199	1 698 951	158
2024	7 934	420	134 375	202	1 723 723	160



Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/blick/#>

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

5

# Baulandflächenbilanz 12.2022

- 355 ha Wohnbauland
- 295 ha bebaut
- 60 ha unbebaut



GESAMTGEMEINDE:		PRESSBAUM					
Nummer: 32415							
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet (BW)	295,35	241,21	54,14	10,17	-	-	18,3
Bauland-Kerngebiet (BK)	57,15	52,29	4,86	-	-	-	8,5
Bauland-Agrargebiet (BA)	2,40	2,06	0,34	0,30	-	-	14,2
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>354,90</b>	<b>295,56</b>	<b>59,34</b>	<b>10,47</b>	-	-	<b>16,7</b>
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-Hb)	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	7,48	5,67	1,61	0,34	-	-	21,5
Bauland-Industriegebiet (BI)	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Sondergebiet (BS)	17,75	11,15	6,60	1,36	-	-	37,2
<b>SUMME</b>	<b>380,13</b>	<b>312,58</b>	<b>67,55</b>	<b>12,17</b>	-	-	<b>17,8</b>

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

6

## Potential der Einwohnerentwicklung

\* Ausgangssituation:

hohe Standortgunst, hoher Siedlungsdruck

→ **stark steigende Bevölkerungsentwicklung**

→ **Engpässe in der sozialen Infrastruktur**

60 ha Wohnbaulandreserven



\* Einwohnerpotential ohne Baulandneuwidmungen:

→ 4.800 zusätzliche Einwohner [80 Einwohner/ha]

→ Entwicklung von 10.000 auf 15.000 Einwohner

**Setzen von  
Maßnahmen !**

\* **+ Hohes Potential durch Verdichtung auf bereits bebauten Baulandflächen**

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

7

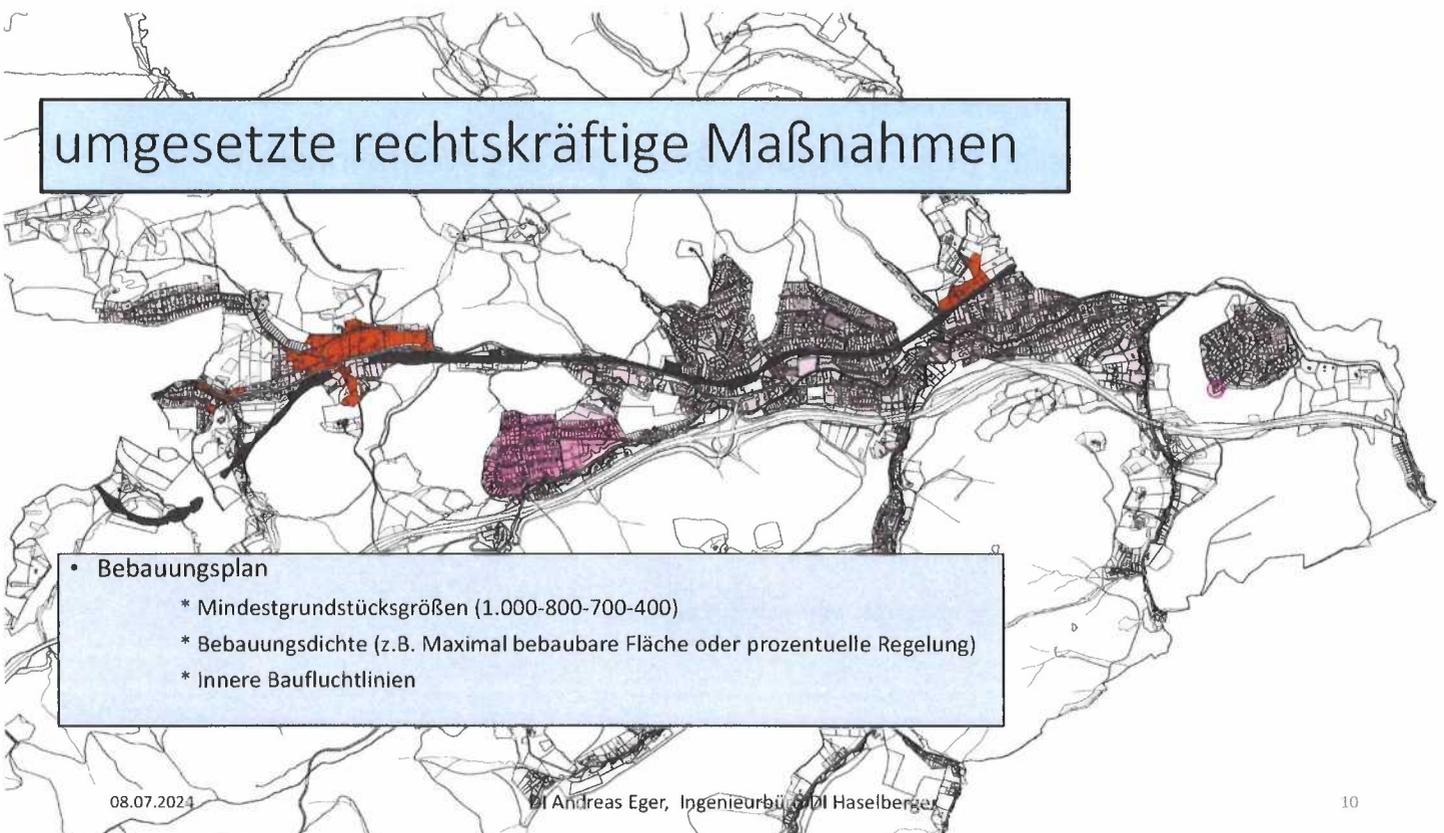
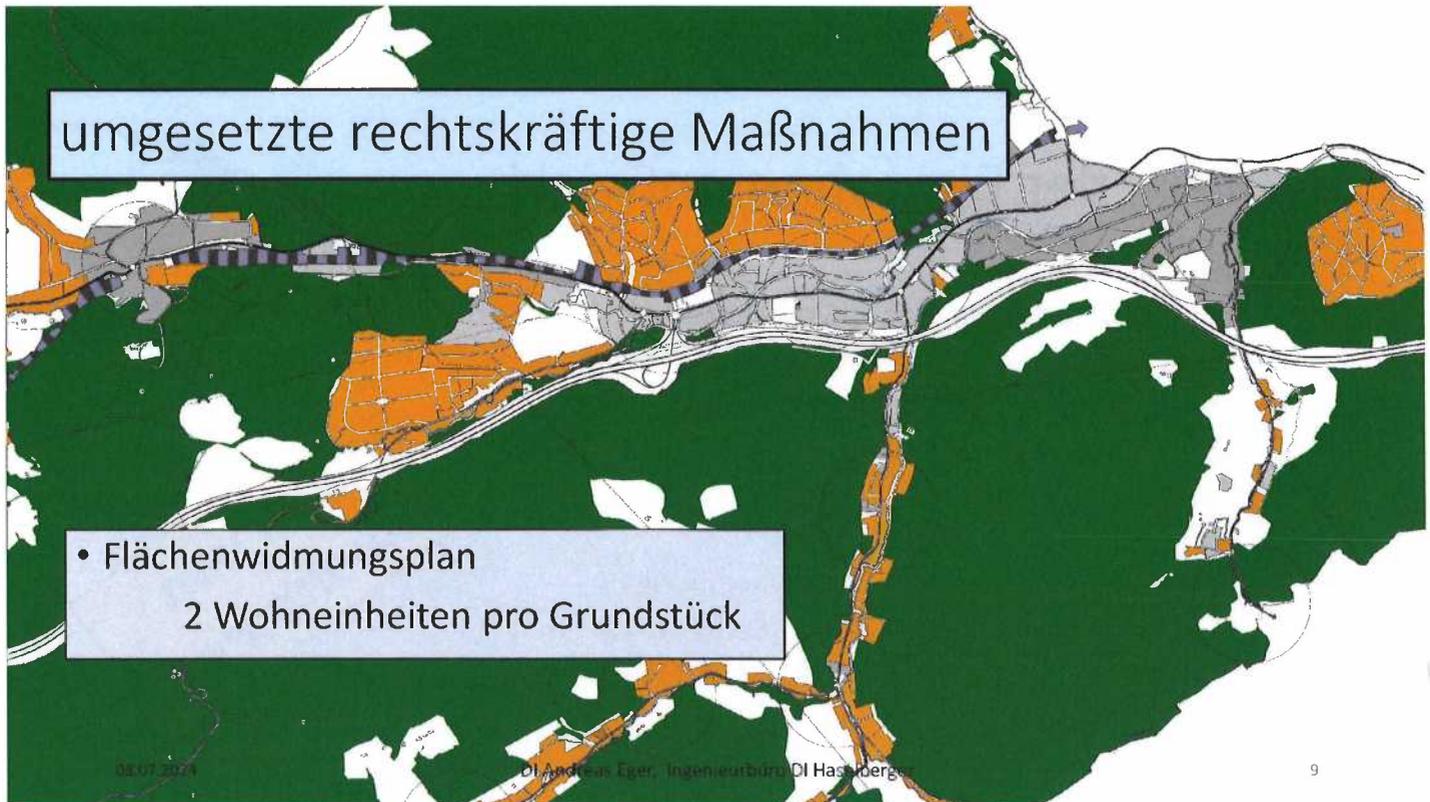
## Werkzeuge NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 → Beschränkungen Einwohnerentwicklung

- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan (Rückwidmung, Beschränkung Wohneinheiten, Beschränkung Wohnnutzung, Aufschließungszonen)
- Bebauungsplan (Mindestbauplatzgrößen, Bebauungsdichte, Freiflächen, Baufluchtlinien)
- Bausperre

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

8



## Änderungsverfahren 2021/2022

- Geplante Maßnahmen – **Beschränkung Wohnnutzung und Wohneinheiten - „Ortszentrum / Hauptstraße“**
- Bausperre 2018:
  - \* Neuregelung Zentrumsverdichtung
  - \* Erdgeschoßzone
- **Entwurf Flächenwidmungsplan 2021/2022:**
  - \* max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück im BK
  - \* Erdgeschoßzone ohne Wohnnutzung als Korridor im BK



08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

11

## Änderungsverfahren 2021/2022

- Geplante Maßnahmen – **Beschränkung Wohnnutzung und Wohneinheiten - „Ortszentrum / Hauptstraße“**
- **Entwurf Bebauungsplan:**
  - \* Mindestbauplatzgröße:  
1.200m<sup>2</sup>



08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

12

## Verfahren

- Bausperre 2018
- Auflage FWP und BP: 26.11.2021 bis 07.01.2022, 24 Stellungnahmen
- Gutachten RU7: 05.01.2022 – Widerspruch zum NÖ-ROG
- Beschlussunterlagen nach Absprache Gemeinde/RU1/RU7
- Gemeinderatsbeschluss FWP und BP: 29.06.2022
- Versagung RU1: 10.05.2023 wegen Überschreitung 2 Wochenfrist der Einreichung
- Gutachten RU7: 01.06.2023 – Widerspruch zum ÖEK
- Beschlussunterlagen erstellt
- Gemeinderatssitzung 28.06.2023 - Aufhebung Beschluss FWP 2022
- **Änderung seit 06.2023: Streichung der Erdgeschoßzone, Neufestlegung Verdichtungsbereiche, Mindestbauplatzgröße (1.000m<sup>2</sup>)**
- **Beschlussunterlagen nach Absprache Gemeinde/RU1/RU7 erstellt**
- **Gemeinderatsbeschluss 08.07.2024 ??**

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

13

## Erhebungen/Detailuntersuchungen seit öffentlicher Auflage als Grundlage für Beschluss

- Erhebung bewilligte Wohneinheiten pro Grundstück
- Strukturkonzept auf Basis der Wohneinheiten
- Beschlussplan Flächenwidmungsplan ohne Erdgeschoßzone
- Beschlussplan Bebauungsplan ohne Erdgeschoßzone und mit geänderter Mindestbauplatzgröße (1.000m<sup>2</sup>)

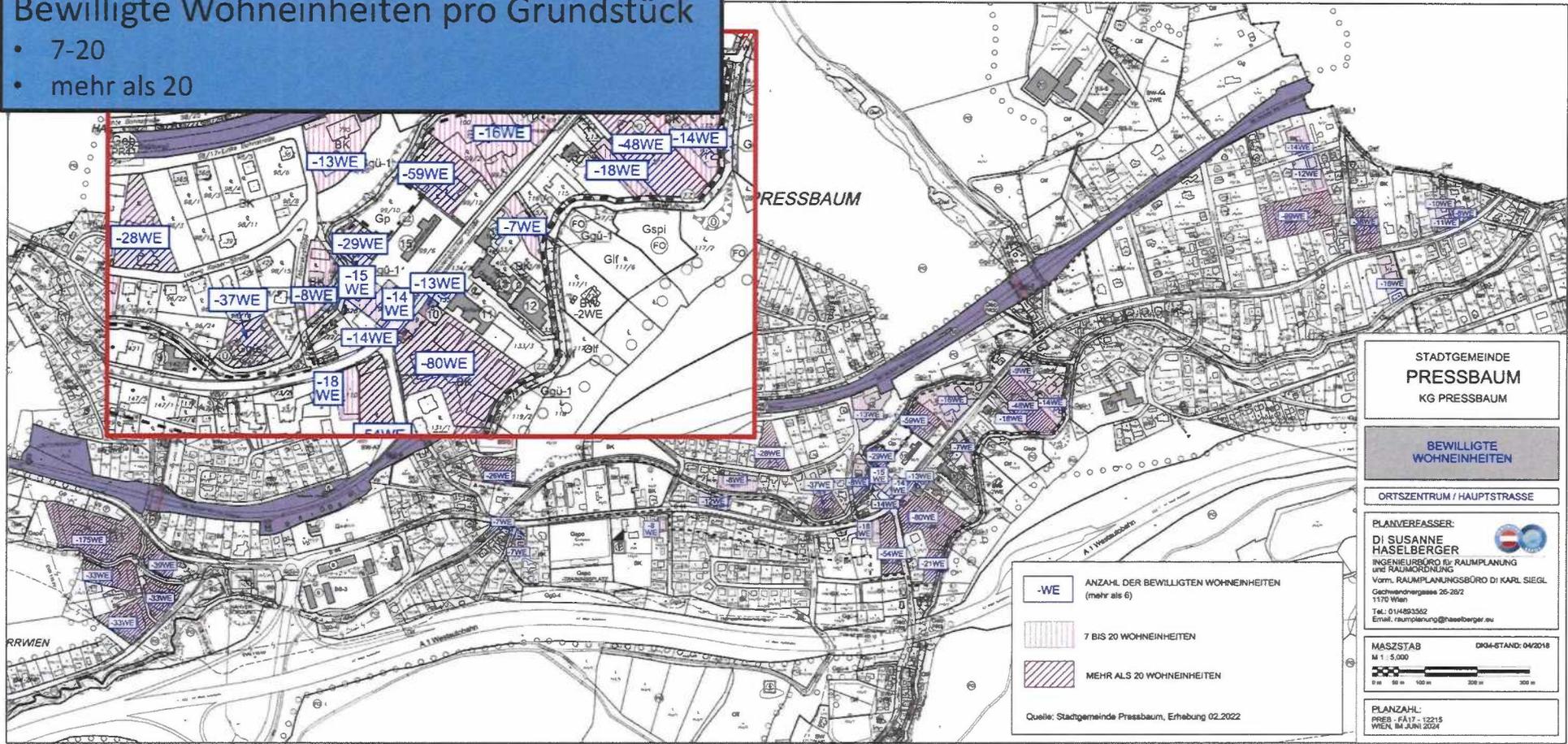
08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

14

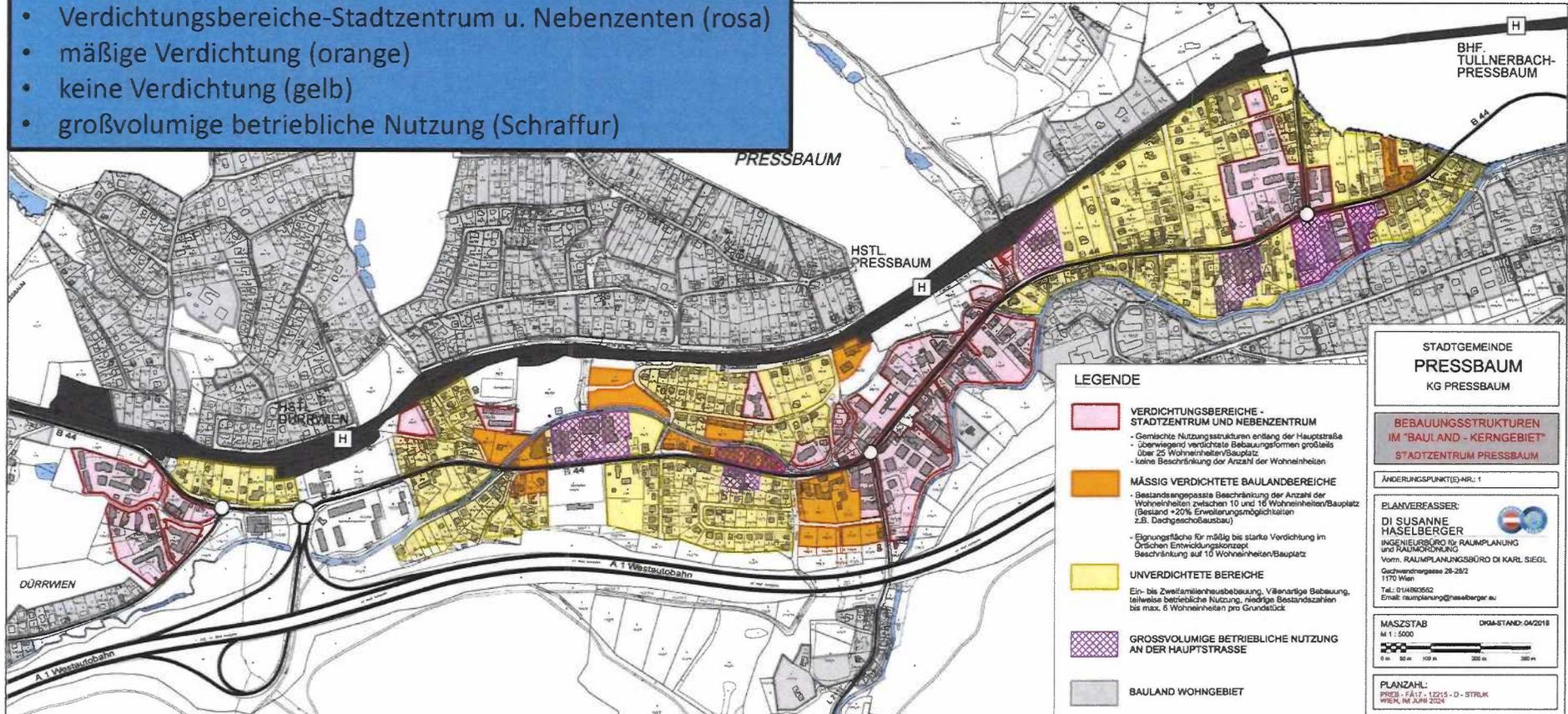
# Bewilligte Wohneinheiten pro Grundstück

- 7-20
- mehr als 20



## Bebauungsstrukturen

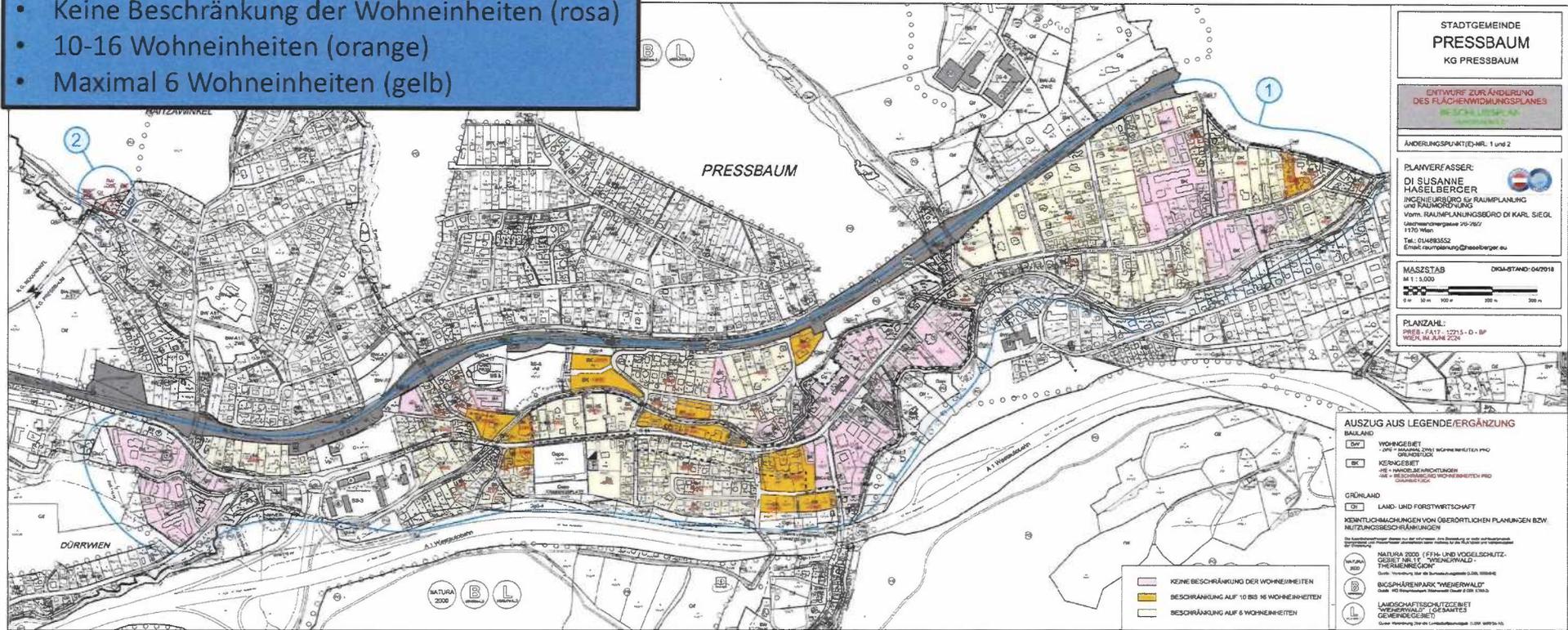
- Verdichtungsgebiete-Stadtzentrum u. Nebenzentren (rosa)
- mäßige Verdichtung (orange)
- keine Verdichtung (gelb)
- großvolumige betriebliche Nutzung (Schraffur)



Doc: 11\_konzeptplan\_09\_Suedlig Detail 11.06.2024 12:59:34 DI Susanne HASSELBERGER

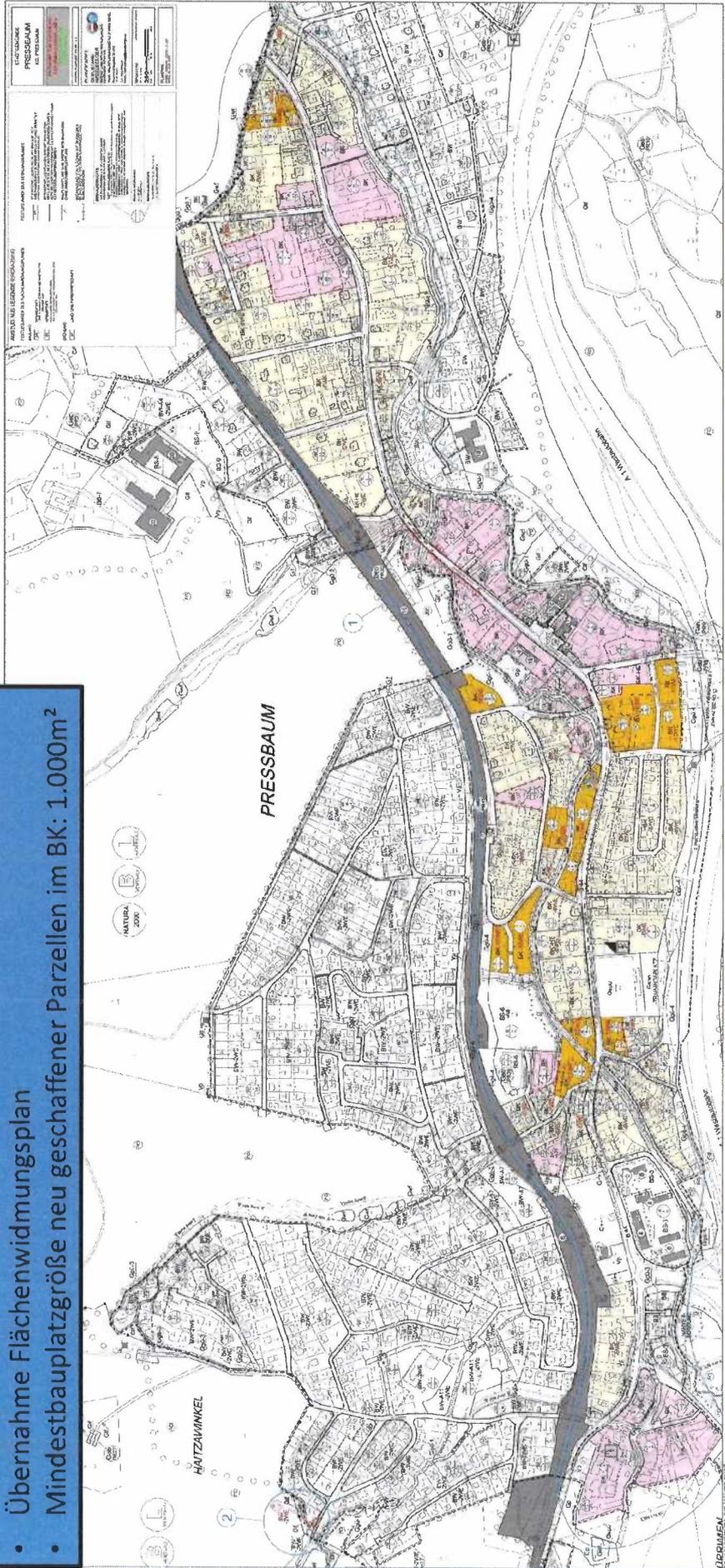
## Beschlussplan Flächenwidmungsplan

- Keine Erdgeschoßzone
- Keine Beschränkung der Wohneinheiten (rosa)
- 10-16 Wohneinheiten (orange)
- Maximal 6 Wohneinheiten (gelb)



**Beschlussplan Bebauungsplan**

- Übernahme Flächenwidmungsplan
- Mindestbauplatzgröße neu geschaffener Parzellen im BK: 1.000m<sup>2</sup>

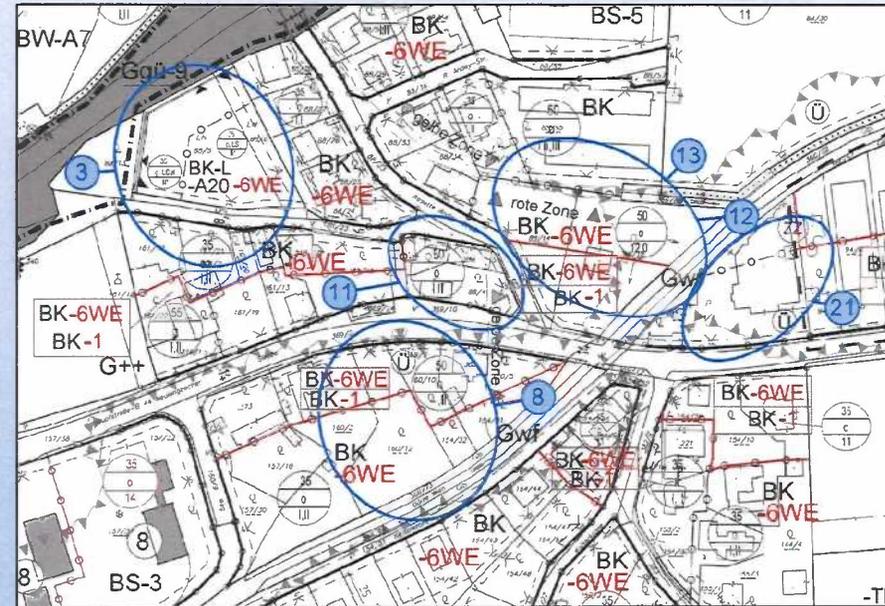


DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

08.07.2024

# Auflage - 24 Stellungnahmen

- Gegen Erdgeschoßzone (14) → wird entsprochen
- Gegen Beschränkung der Wohneinheiten (14) → wird teilweise entsprochen
- Gegen Mindestbauplatzgröße von  $1.200\text{m}^2$  (2) → wird teilweise entsprochen ( $1.000\text{m}^2$ )



## Zusammenfassung

- Konstant steigende Bevölkerungsentwicklung → hoher Siedlungsdruck
- Hohe Infrastrukturkosten
- 60 ha unbebautes Wohnbauland → hohes Einwohnerentwicklungspotential
- Zusätzlich großes Potential in bebauten Bereichen durch Nachverdichtung
- → Steuerungsmaßnahmen erforderlich
- Maßnahmen abgeleitet aus Bausperre 2018 → Beschränkung der Wohneinheiten im Ortszentrum
- Keine Erdgeschoßzone!, Mindestbauplatzgröße von 1.000m<sup>2</sup>
- Beschluss??

08.07.2024

DI Andreas Eger, Ingenieurbüro DI Haselberger

20

STADTGEMEINDE  
**PRESSBAUM**

POL.BEZ.  
ST.PÖLTEN-LAND

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN  
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES /  
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**BESCHLUSSUNTERLAGEN**

**PLANVERFASSER:**

**DI SUSANNE  
HASSELBERGER**



**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG  
und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2

1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

**PLANZAHL:**

PREB-FÄ17-12215-D - BU

PREB-TB6/Ä10-12216-D - BU

WIEN, IM JUNI 2024

**AUSFERTIGUNG FÜR**

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

INHALTSVERZEICHNIS .....	1
1. EINLEITUNG .....	2
2. ABÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER BEIDEN GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN DER ABTEILUNG RU7 – ÄNDERUNGSPUNKT 1 .....	4
3. SONSTIGE ABÄNDERUNGEN IM ZUGE DER BESCHLUSSFASSUNG – ÄNDERUNGSPUNKT 1, STREICHUNG ERDGESCHOSSZONE .....	8
4. EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN .....	9
5. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES .....	18
6. VERORDNUNGSTEXT .....	21
7. BESCHLUSSPLÄNE .....	29
8. ANHANG .....	30

## 1. EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage des Entwurfes zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes mit der Planzahl „PREB-FÄ17-12215-E“ sowie des Bebauungsplanes mit der Plarzahl „PREB-TB6/Ä10-12216-E“ der Stadtgemeinde Pressbaum erfolgte von 26.11.2021 bis 07.01.2022. In diesem Zeitraum wurden 24 Stellungnahmen abgegeben.

Das Änderungsverfahren wurde am 29.06.2022 (Örtliches Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan) und am 21.09.2022 (Bebauungsplan) beschlossen.

Die Genehmigung der vom Gemeinderat am 29.06.2022 beschlossenen Verordnung müsste nach der schriftlichen Mitteilung der Abt. RU1 vom 10.05.2023 mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 versagt werden, weil die Beschlussunterlagen nicht binnen 2 Wochen nach der Beschlussfassung eingereicht wurden.

Das Gutachten der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf wurde am 05.01.2022 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt und von der Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) am 11.01.2022 rechtlich beurteilt und mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 übermittelt.

Das Gutachten der Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst, Naturschutz des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf wurde am 02.02.2022 mit der Zahl BD1-N-8467/029-2021 erstellt und am 03.02.2022 von der Abt. RU1 übermittelt.

Ein weiteres Gutachten der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung wurde nach der Beschlussfassung am 01.06.2023 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt und von der Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) am 02.06.2023 rechtlich beurteilt und mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 übermittelt.

Der ursprüngliche Gemeinderatsbeschluss (Örtliches Raumordnungsprogramm) wurde aufgrund der schriftlichen Mitteilung der Abt. RU1 vom 10.05.2023 und des Gutachtens der Abt. RU7 vom 01.06.2023 bei der Gemeinderatssitzung am 28.06.2023 aufgehoben.

Die Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm und zum Bebauungsplan werden – in abgeänderter Form gegenüber der öffentlichen Auflage und gegenüber dem ersten Beschluss - neuerlich beschlossen (→ siehe Verordnung „D“, Kapitel 6).

→ Aufgrund der beiden Begutachtungen der Abteilung RU7 ergeben sich beim Änderungspunkt 1 Änderungen, die im Kapitel 2 der Beschlussunterlagen behandelt werden.

Im Kapitel 3 werden die „sonstigen Änderungen im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses“ (Streichung der Erdgeschoßzone, Änderungspunkt 1) behandelt.

Die Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgt im Kapitel 4 der Beschlussunterlagen.

Geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes im Zuge der Beschlussfassung werden im Kapitel 5 behandelt.

→ Aufgrund der beiden Begutachtungen der Abteilung RU7 wird der Änderungspunkt 2 (FWP und BP) in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen. Der Änderungspunkt 3 (FWP und BP) wird nicht beschlossen.

→ Die Verordnungstexte sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

**DI SUSANNE HASELBERGER**   
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG  
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2  
Tel: 01 - 489 35 52 Email: [raumplanung@haselberger.eu](mailto:raumplanung@haselberger.eu)

WIEN, IM JUNI 2024

Diese Änderungen von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sind im Kapitel 7 planlich dargestellt (Beschluspläne).

Ergänzende Unterlagen zur Grundlagenforschung zum Änderungspunkt 1 werden im Kapitel 2 beschrieben, die Plandarstellungen liegen im Anhang, Kapitel 8, bei.

Anmerkung:

Die Änderungspunkte 4, 5 und 6 (nur Bebauungsplan) wurden bereits am 30.03.2022 vom Gemeinderat beschlossen und werden im Zuge dieser Beschlussfassung nicht mehr behandelt.

## **2. ABÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER BEIDEN GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN DER ABTEILUNG RU7 – ÄNDERUNGSPUNKT 1**

Das Gutachten der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf wurde am 05.01.2022 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt und von der Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) am 11.01.2022 rechtlich beurteilt und mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 übermittelt.

Ein weiteres Gutachten wurde von der Abt. RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung nach der Beschlussfassung am 01.06.2023 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt und von der Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) am 02.06.2023 rechtlich beurteilt und mit der Zahl RU1-R-467/069-2021 übermittelt<sup>1</sup>.

**Die folgenden Änderungen/Ergänzungen beziehen sich auf den Änderungspunkt 1 - Beschränkung Wohnnutzung und Wohneinheiten - „Ortszentrum / Hauptstraße“.**

Um den Gemeindestandpunkt noch einmal ausführlich darlegen und das Begutachtungsergebnis diskutieren zu können, fand am 19.05.2022 eine Besprechung mit der Amtssachverständigen und Vertretern der Stadtgemeinde und des Planverfassers statt. Eine weitere Besprechung fand am 23.05.2024 (RU1, RU7, Ortsplaner) statt.

→ Die Änderungen im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses decken sich mit diesen Besprechungsergebnissen und werden um die beiden im Gutachten vom 01.06.2023 angeführten Punkte ergänzt.

Die Stadtgemeinde Pressbaum hält am Planungsziel, *die vorherrschende Dynamik in der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung zu brechen, die gewachsene Siedlungsstruktur weitgehend zu erhalten, aber auch die Bevölkerungsentwicklung besser steuern zu können und nur eine maßvolle und eine, dem bisher gewachsenen Siedlungscharakter entsprechende Verdichtung zu ermöglichen*, fest.

### **Erhebung Wohneinheiten und Bebauungsstrukturen**

Aufgrund der Begutachtung der Abteilung RU7 vom 05.01.2023 wurden auf Basis der Strukturhebungen, die im Zuge der Erstellung der Teilbebauungspläne erstellt wurden, die Beschränkungen der Wohneinheiten überarbeitet. Weiters wurde von der Stadtgemeinde Pressbaum eine Erhebung der bewilligten Wohneinheiten (mehr als 6) durchgeführt.

Die Erhebung der Wohneinheiten zeigt folgendes Bild:

Es gibt eine Konzentration von in Summe mehr als 300 Wohneinheiten im Bereich des Pensionistenheims im Westen der Stadt Pressbaum, im Osten von Pressbaum im Bereich der „Fröscherstraße“ (in Summe mehr als 200 Wohneinheiten) und im unmittelbaren Stadtzentrum zwischen „J. Nemecek-Straße“ und „Klostergasse“. Weiters bestehen einzelne Wohn-

<sup>1</sup> Im RU7-Gutachten vom 01.06.2023 wird die Grundlagenerhebung der Beschlussunterlagen 2022, die analog zum damaligen Beschluss auch in diesem Kapitel beschrieben wird und die Plandarstellungen im Kapitel 8 umfasst, als „ausreichend“ angesehen.

Widersprüche zum Örtlichen Entwicklungskonzept werden in 2 Bereichen aufgezeigt. Auf die Widersprüche wird am Ende dieses Kapitels eingegangen wird (→ Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten).

häuser im Bereich „L. Kaiser-Straße“, „R.Anday-Straße“ und „Kaiserkrone“, die ebenfalls mehr als 6 Wohneinheiten aufweisen.

Die Erhebungen der Wohneinheiten und der Bebauungsstrukturen, aus dem sich die folgenden Festlegungen ableiten lassen, liegen im Anhang bei und ergeben folgendes Bild (→ siehe Plandarstellungen „Bebauungsstrukturen“ und „Bewilligte Wohneinheiten“):

Es ergeben sich **3 größere Bereiche**, die nicht beschränkt werden sollen (→ *Verdichtungsbe-reiche Stadtzentrum und Nebenzentrum*, „rosarot“ in der Plandarstellung)

- **Stadtzentrum:** gemischte Nutzungsstruktur mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und großteils verdichteter Bebauung bis 80 Wohneinheiten pro Bauplatz im Bestand
- **Nebenzentrum Ost:** großteils verdichtete Bebauung bis 99 Wohneinheiten pro Bauplatz im Bestand und gemischte Nutzungsstruktur
- **Westliche Stadteinfahrt:** großteils verdichtete Bebauung bis 175 Wohneinheiten pro Bauplatz im Bestand und öffentliche bzw. soziale Einrichtungen

Neben diesen größeren zusammenhängenden Bereichen werden zusätzlich auf 3 Teilflächen im Bereich „Rosette Anday Straße“ bzw. „Ludwig Kaiser Straße“ keine Beschränkungen vorgesehen, weil die Anzahl der bewilligten Wohneinheiten derzeit schon 20 übersteigt bzw. ein Projekt für „Junges Wohnen“ („Anday-Straße“) in Kooperation mit der Stadtgemeinde umgesetzt werden soll.

Im Bereich der Hauptstraße gibt es 3 Bereiche und an der „Linken Bahnstraße“ einen Bereich, die einen Bestand von mehr als 6, aber weniger als 20 Wohneinheiten aufweisen („orange“ in der Plandarstellung). Es erfolgt eine bestandsangepasste Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten mit ca. 20% Erweiterungsmöglichkeiten, um z.B. einen Dachgeschosausbau zulassen zu können.

Im Kreuzungsbereich „Anday-Straße-Kaiserkrone“ werden nördlich der Hauptstraße ebenfalls 12 Wohneinheiten festgelegt, um eine Abstufung von 26 Wohneinheiten im Bestand im Norden zu den 10 Wohneinheiten südlich der Hauptstraße zu erreichen.

Aufgrund des RU7-Gutachtens vom 01.06.2023 werden auf den beiden „Eignungsflächen für *mäßig bis starke Verdichtung*“ im Örtlichen Entwicklungskonzept an der „Siedlungsstraße“ und zwischen „J. Nemecek-Straße“ und „Pfalzauerstraße“ ebenfalls 10 Wohneinheiten festgelegt.

Da in allen übrigen Bereichen Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung und eine Dichte von maximal 6 Wohneinheiten pro Bauplatz überwiegen, sollen sie – um den strukturellen Charakter zu sichern - auch in dieser Form beschränkt bleiben („gelb“ in der Plandarstellung). Einige Bereiche werden gesondert hervorgehoben:

Im Bereich an der Hauptstraße gegenüber des Sportplatzes könnten bei maximaler Ausnutzung in diesem Bereich ohne Beschränkung sehr viele neue Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der überwiegend betrieblichen Nutzung ist auch hier die Einschränkung auf 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Zwischen „J. Nemecek-Straße“ und Hauptstraße ist die Nutzung unterschiedlich (Einfamilienhausbebauung, Autohändler, unbebaute Flächen). Obwohl die Lage durch die Nähe zum Zentrum siedlungsstrukturell günstig ist, wird der Bereich auf 6 Wohneinheiten beschränkt, weil bei Betrachtung der gesamten Siedlungseinheit die freistehende Einfamilienhausbebauung überwiegt.

**Änderungen Beschluss 06.2022 – Beschluss 06.2024**

Wie schon eingangs angeführt, wurde auf Basis der Beschlussfassung vom 29.06.2022 ein Gutachten der Abteilung RU7 am 01.06.2023 mit der Zahl RU7-O-467/202-2021 erstellt.

Folgende Änderungen wurden im Vergleich zum Beschluss vom 29.06.2022 aufgrund der Begutachtung vom 01.06.2023 vorgenommen und werden auf der nächsten Seite auch planlich dokumentiert:

- Im Bestandsplan der „Bebauungsstrukturen“ wird die Legende bei den „mäßig verdichteten Baulandbereichen“ auch um die „Eignungsfläche“ nach dem Örtlichen Entwicklungskonzept ergänzt. Die beiden Bereiche an der „Siedlungsstraße“ und zwischen „J. Nemecek-Straße“ und „Pfalzauerstraße“ werden im Bestandsplan dieser Kategorie zugeordnet.
- Diese Bereiche an der „Siedlungsstraße“ und zwischen „J. Nemecek-Straße“ und „Pfalzauerstraße“ werden nicht mehr mit 6 Wohneinheiten pro ha, sondern mit 10 Wohneinheiten pro ha beschränkt und entsprechen damit einer „mäßigen Verdichtung“ im Bestandsplan und den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (→ siehe Beschlussplan)

Eine Übersicht, die die Änderungen des gegenständlichen Beschlusses im Vergleich zum Beschluss vom 29.06.2022 veranschaulichen sollen, liegt auf der nächsten Seite bei.

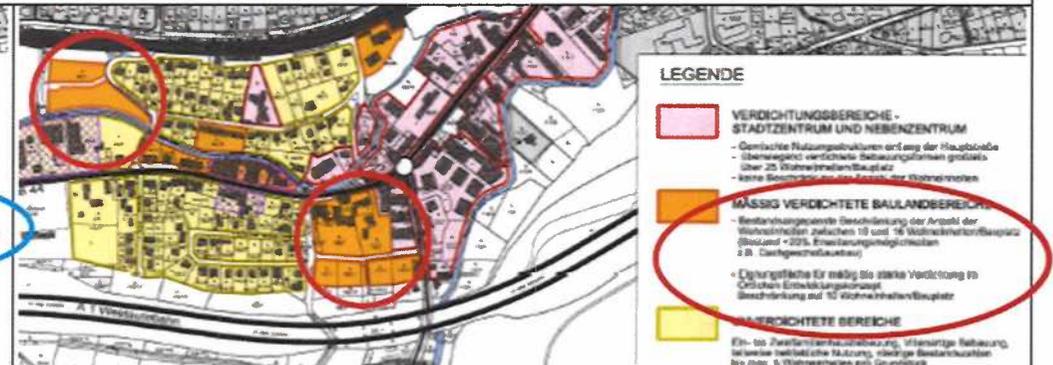
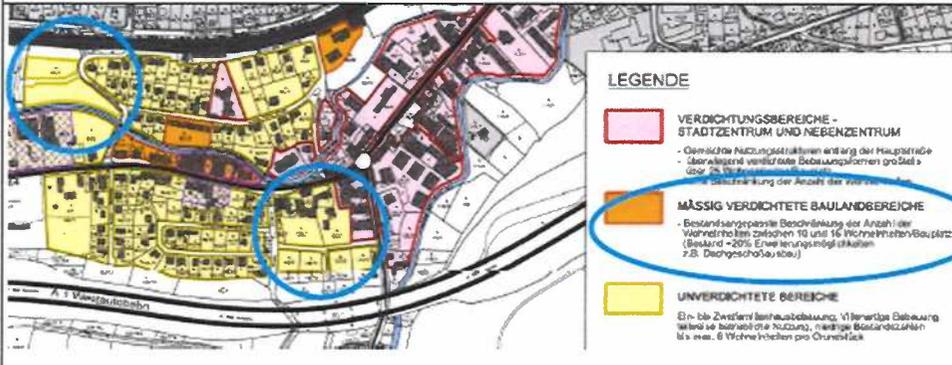
Nach Ansicht des Planverfassers und der Stadtgemeinde Pressbaum kann mit dieser Maßnahme der Widerspruch zwischen Örtlichem Entwicklungskonzept und Änderungsentwurf, der im RU7-Gutachten vom 01.06.2023 aufgezeigt wurde, aufgelöst werden.

Änderungen im Zuge der geplanten Beschlussfassung vom Juni 2024 aufgrund der Begutachtung der Abt. RU7 vom 01.06.2023

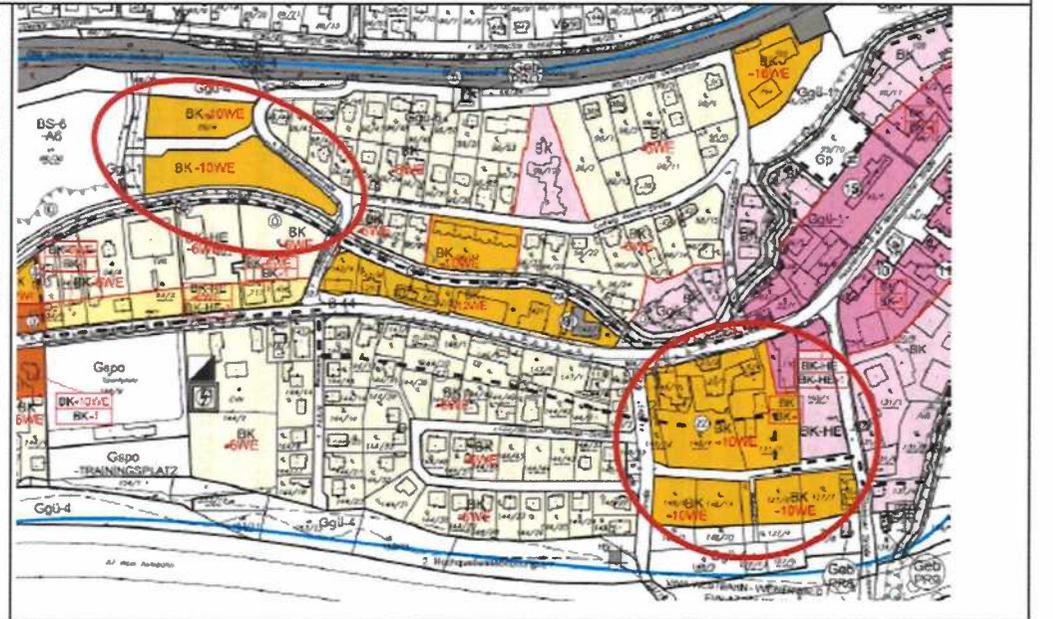
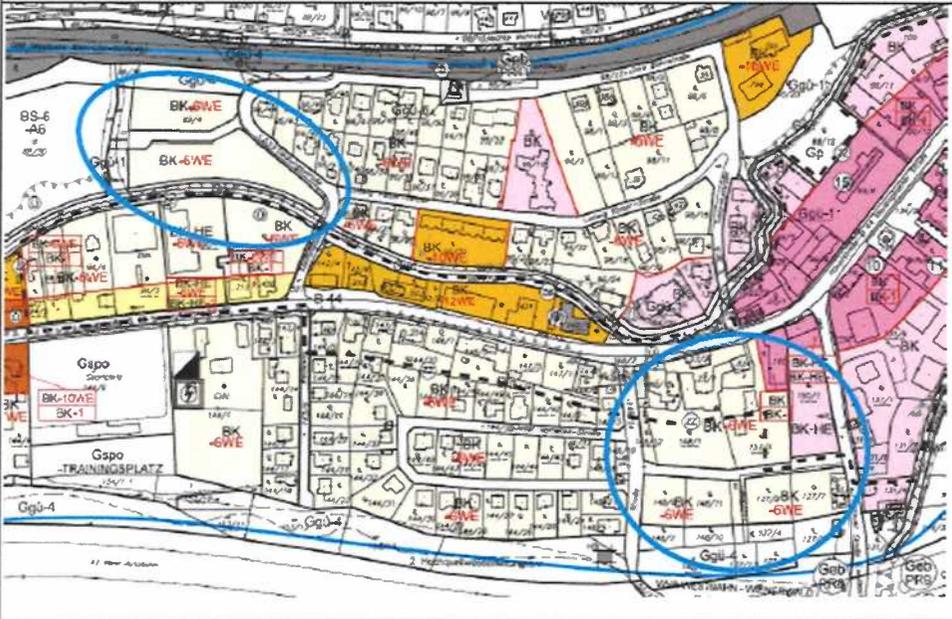
Gemeinderatsbeschluss 06.2022

Gemeinderatsbeschluss 06.2024

Bebauungsstrukturen



Änderungen zum Flächenwidmungsplan



Gemeinderatssitzung 2024-07-08 – öffentlicher Teil

### **3. SONSTIGE ABÄNDERUNGEN IM ZUGE DER BESCHLUSSFASSUNG – ÄNDERUNGSPUNKT 1, STREICHUNG ERDGESCHOSSZONE**

In den Auflageunterlagen war in einem Korridor entlang der Hauptstraße die Einschränkung im Erdgeschoß auf „Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtungen“ („Erdgeschoßzone“) vorgesehen.

Der Ausschuss für *Stadtplanung, Bau, Entwicklung, Zuzug, Wohnen, Ortsbild* hat sich in den Sitzungen vom 28.11.2023 und 02.01.2024 dazu entschlossen, die „Erdgeschoßzone“ nicht weiter zu verfolgen.

Die Erdgeschoßzone wird daher gestrichen und in den Beschlussplänen im Kapitel 7 nicht mehr dargestellt.

#### **4. EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Im Zeitraum der öffentlichen Auflage des Entwurfes zur Änderung des Flächenwidmungs – und Bebauungsplanes vom 26.11.2021 – 07.01.2022 sind bei der Stadtgemeinde Pressbaum 24 Stellungnahmen eingelangt, die in diesem Kapitel behandelt werden.

→ siehe auch die Plandarstellung mit der Lage der Stellungnahmen im Anhang, die auf Basis des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde;

LAUFEN DE NUMMER	NAME DES ANTRAGSTELLER / IN ADRESSE / LAGE / BETROFFENE PARZ.NRN.	INHALT DER STELLUNGNAHME/ EINSPRUCH	ANMERKUNGEN
SN 1	Alfred STEFAN Kaiserbrunnerstraße 49 Parz.Nr. 162/86 (KG. Pfalzau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Bauklasse</li> <li>• Erhöhung der Bebauungsdichte von 40% auf 50%</li> </ul>	Diese Stellungnahme wurde bereits beim Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2022 behandelt.
SN 2	Mag. Sabine Wanderer Hauptstraße 97 Parz.Nr. 146/3 (KG. Pressbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> <li>• Gegen die Umwidmung BK-1 (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtung (nur EG))</li> </ul>	<p>Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt aufgrund des Umgebungsbereichs des Baublocks bestehen (überwiegend Einfamilienhäuser), die Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoß wird in diesem Bereich nicht beschlossen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2 und 3</p> <p>Die Festlegungen haben keine Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung als Autohaus.</p>
SN 3	Gemeinnütziger Bau-, Wohn- u Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“ reg.Gen.m.b.H	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streichung des Zusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> </ul>	Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten wird in diesem Bereich nicht beschlossen.

	<p>Siegfried Ludwig Platz 1 3100 St. Pölten</p> <p>Vertreten Rechtsanwalt: Dr. Christian Falkner Marchetstraße 5 2500 Baden</p> <p>Parz.Nrn: 88/5, 88/6 (KG Pressbaum)</p>		
SN 4	<p>Wolfgang Parzer Hauptstraße 96</p> <p>Parz.Nr. 61/25 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemein gegen die Änderungen des Flächenwidmungsplans, gegen die Grundentwertung ohne ausreichende Begründung</li> </ul> <p>Auf der Parzelle des Eigentümers „BK-6WE“ bzw. „BK-1“ im Auflageentwurf geplant.</p>	<p>Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt aufgrund des Charakters des Umgebungsbereiches (überwiegend Einfamilienhausbebauung) bestehen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p> <p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>
SN 5	<p>Elfriede Bleimuth Mag. Wolfgang Bleimuth Hauptstraße 112-114</p> <p>Parz.Nrn 61/32, 61/31 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen eine Wertminderung der Liegenschaft aufgrund der Einschränkungen im Flächenwidmungsplan</li> </ul> <p>Auf der Parzelle der Eigentümer „BK-6WE“ bzw. „BK-1“ im Auflageentwurf geplant.</p>	<p>Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt aufgrund des Charakters des Umgebungsbereiches (überwiegend Einfamilienhausbebauung) bestehen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p> <p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>
SN 6	<p>Martina Thoma Hauptstraße 6B</p> <p>Parz.Nrn 9/79 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erwünscht ist eine Erhöhung der Ausnutzung für kleinere Zubauten</li> </ul> <p>Auf der gegenständlichen Parzelle besteht eine Bebauungsdichte von 45%.</p>	<p>Die Änderung der Bebauungsdichte ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte im Zuge der Beschlussfassung kann daher nicht berücksichtigt werden.</p>
SN 7	Amt der Niederösterreichi-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information: aktuell keine Projekte im Stra-</li> </ul>	

	schen Landesregierung	ßennetz	
<b>SN 8</b>	Dr. Karin Labidi-Niebauer Siedlungsstraße 22  Parz.Nm 160/10, 160/12, 160/32 (KG Pressbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen die Umwidmung „BK-1“ (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtung (nur EG))</li> </ul>	Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3
<b>SN 9</b>	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau GesmbH Prok. DI Stefan Haertl Davidgasse 48, 1100 Wien  Hauptstraße63 Parz. Nr. 113/1 (KG Pressbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wunsch um Klarstellung der geplanten 6 Wohneinheiten</li> <li>Auf der gegenständlichen Parzelle ist ein Wohnbau mit 47 Wohneinheiten vorgesehen (bewilligt 12.09.2018). Die Wohnanlage soll 2022 fertig gestellt werden.</li> <li>Des Weiteren wird die Hansenvilla saniert.</li> </ul>	Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten wird in diesem Bereich nicht beschlossen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2  Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3
<b>SN 10</b>	Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH Hietzinger Hauptstraße 119 1130 Wien  Vertreten Rechtsanwalt Onz& Partner Rechtsanwälte GmbH Schwarzbergplatz 16 1010 Wien  Parz.Nr. 89/4 (KG Pressbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“ ist rechtswidrig. Auszug: <ul style="list-style-type: none"> <li>Erwerbungs zweck ca. 90 geförderte Wohneinheiten errichten</li> <li>Entspricht nicht dem ÖEK</li> <li>Ziel: flächensparend verdichtete Bebauung</li> </ul> </li> <li>Entschädigungsanspruch bei Umwidmung</li> </ul>	Der Stellungnahme wird teilweise entgegengekommen, weil statt 6 Wohneinheiten, eine Beschränkung von 10 Wohneinheiten pro Parzelle festgelegt wird. Die Festlegung entspricht damit dem Örtlichen Entwicklungskonzept. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2  Bei einer Flächengröße von ca. 8000m <sup>2</sup> wären bei einer Teilung in 8 Parzellen 80 Wohneinheiten theoretisch möglich.

<p><b>SN 11</b></p>	<p>Mag. Johannes Breithner Hauptstraße 123a</p> <p>Hauptstraße 76 Parz.Nrn. .286, 88/4 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist sich unsicher, ob die neue Grundstücksgrenze bzw. Straßenfluchtlinie richtig ist</li> <li>• Gegen die Umwidmung „BK-1“ (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtung (nur EG))</li> <li>• Benachbarte Grundstücksparzelle .218 nicht betroffen</li> </ul>	<p>Aufgrund der Überschneidung von 2 Änderungsverfahren zum Bebauungsplan (PZ.: PREB - TB6/Ä8 – 11942 – wurde bereits vom Gemeinderat beschlossen und PREB – TB6/Ä10 – 12216 aktuelles Änderungsverfahren) wurden die noch nicht rechtskräftigen, aber bereits beschlossenen, geplanten Änderungen in „grün“ in den aktuellen Änderungsentwurf eingetragen.</p> <p>Alle in „grün“ eingetragenen Inhalte betreffen somit nicht das aktuelle Änderungsverfahren.</p>
<p><b>SN 12</b></p>	<p>Sigrd Seifer Hauptstraße 76a/1</p> <p>Vertreten Rechtsanwalt Rechtsanwaltskanzlei Krömer Riemerplatz 1 3100 St. Pölten</p> <p>Parz.Nrn. 88/12, 88/14 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> <li>• Gegen die Umwidmung „BK-1“</li> <li>• Wohnprojekt („Casa“) für betreubares Wohnen vorgesehen</li> <li>• Gesetzliche Voraussetzungen liegen nicht vor</li> <li>• Änderungsabsicht nicht ausreichend</li> <li>• FÄ17-12215-E entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben des NÖ-ROG 2014</li> <li>○ Der Änderungspunkt wurde nicht mit einem Screening oder SUP behandelt</li> <li>○ Den Zielen des NÖROG (Klimawandelanpassung) wird widersprochen</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entgegengekommen, weil statt 6 Wohneinheiten, eine Beschränkung von 12 Wohneinheiten pro Parzelle festgelegt wird. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p> <p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Planverfasser stützt sich teilweise auf Gemeinderatsbeschluss von 13.9.2000</li> <li>• Eingereichte Unterlagen sind unzureichend, unvollständig und veraltet</li> </ul>	
<b>SN 13</b>	Wie SN 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemein gegen die Änderung des Teilbebauungsplanes bezüglich geringerer Bebauungsdichte und geringerer Gebäudehöhe</li> </ul>	Im Zug dieses Änderungsverfahrens erfolgen in dem Bereich, der in der Stellungnahme angeführt ist, mit Ausnahme der Übernahme der Flächenwidmungsplanänderung keine Änderungen des Bebauungsplanes.
<b>SN 14</b>	<p>DI Matthias Swoboda Hauptstraße 23</p> <p>Parz.Nrn. 6/4, .192/3, 6/5 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen die Umwidmung „BK-1“ (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtung (nur EG))</li> </ul>	Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3
<b>SN 15</b>	<p>Erika Dahlenburg Hauptstraße 74a Parz.Nr. .456 (KG Pressbaum)</p> <p>Rudolf Holzinger Dr. Niedermayr-Gasse 2 und 4 Parz.Nm .308, 16/5 (KG Pressbaum)</p> <p>Rudi Dräxler Immobilien-treuhand GmbH Hauptstraße 48b und 50b Parz.Nr .105 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“ und gegen die Umwidmung „BK-1“ (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, soziale, medizinische, öffentliche Einrichtung (nur EG))</li> <li>• Fehlen eines gesetzlichen Änderungsanlasses und Widerspruch zum NÖROG</li> <li>• Unzulässiger Grundrechtseingriff</li> </ul>	<p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p> <p>.456: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p> <p>.308, 16/5: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p> <p>105: keine Beschränkung von Wohneinheiten</p> <p>98/4: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p>



	<p>Linke Bahngasse 1b Parz.Nr 98/4 (KG Pressbaum)</p> <p>Josef Mann, Martina Puhm Hauptstraße 29, 31a, 31b und 31 8/4, 8/1 (KG Pressbaum)</p> <p>Josef Mann, Gertraude Mann Hauptstraße 28b und 28a .462, 16/4, .463, 16/6 (KG Pressbaum)</p> <p>Martina Puhm, Thomas Puhm Fräschersstraße 2a 9/57 (KG Pressbaum)</p> <p>Vertreten Rechtsanwalt Dr. Erich Katka, Dr. Manfred Palkovits Rudolfsplatz 12 1010 Wien</p>		<p>8/4, 8/1: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p> <p>.462, 16/4, .463, 16/6: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p> <p>9/57: Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt bestehen.</p> <p>Generell: Bzgl. der Beschränkungen von Wohneinheiten → siehe Kapitel 2</p>
SN 16	<p>Andreas Höler Hauptstraße 52 Parz.Nr. 104/2 und 104/3 (KG Pressbaum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen die Umwidmung „BK-1“</li> <li>• Kann das Gebäude in Zukunft nicht mehr verkauft werden, weil keine Nachfrage vorhanden</li> <li>• Erhebliche Wertminderung</li> </ul>	<p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung auf 6 Wohneinheiten wird begründet</li> </ul>	
SN 17	<p>Veronique Ujmanowski, Christine Ujmanowski Hauptstraße 11 und Am Tafel 1 Parz.Nr. .1/1, 2/16 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> <li>• Gegen die Umwidmung „BK-1“</li> <li>• Nachnutzung ungewiss</li> </ul>	<p>Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt aufgrund des Charakters des Umgebungsbereiches (überwiegend Einfamilienhausbebauung) bestehen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p> <p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>
SN 18	<p>Dr. Peter Homolatsch Hauptstraße 12 Parz.Nr. 9/58 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachdem das Erdgeschoß für Wohnzwecke weiterhin genutzt wird, soll es auch nach wie vor möglich sein, den Wohnbereich im Erdgeschoß bis zu 25% der Grundfläche zu erweitern.</li> </ul>	<p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>
SN 19	<p>Thomas und Renate Jäger Finkhgasse 3A, 3 Parz.Nr. .697, .227 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> <li>• Wertminderung</li> </ul>	<p>Die Beschränkung auf 6 Wohneinheiten bleibt aufgrund des Charakters des Umgebungsbereiches (überwiegend Einfamilienhausbebauung) bestehen. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p>
SN 20	<p>Dr. Ernst Merzinger, Mag. Renate Merzinger-Neban Untere Krumpöckgasse 1 Parz.Nr. 29/8 (KG Press- baum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mindestgröße von 700m<sup>2</sup> auf 1200m<sup>2</sup> würde eine Teilung der Liegenschaft nahezu verunmöglichlichen</li> <li>• Gewünscht eine Mindestbauplatzgröße von 800m<sup>2</sup></li> <li>• Abänderung einer MBF-Regelung auf 30% bis 50% der Parzellengröße</li> <li>• Den Baufluchtlinien – Korridor von 30m</li> </ul>	<p>Die geplanten Mindestgrundstückgrößen stehen im Zusammenhang mit den geplanten Wohneinheitenbeschränkungen. Der Stellungnahme wird teilweise entgegengekommen, die Mindestgrundstückgrößen werden im Zuge der Beschlussfassung im BK mit 1000m<sup>2</sup> festgelegt. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens erfolgen in dem Bereich, der in der Stellungnahme angeführt ist, keine planlichen Änderungen des Bebauungsplanes → die angeführten Änderungswünsche zum Bebau-</p>

		auf beiden benachbarten Liegenschaften aufheben und eine vordere Baufluchtlinie von 5m zur B44	ungsplan können daher im Zuge der Beschlussfassung nicht berücksichtigt werden.
SN 21	Wiental Hotel GmbH Hauptstraße 74f  Parz.Nr. 94/1 (KG Pressbaum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen den Zusatz „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück“</li> <li>Gegen die Umwidmung "BK-1"</li> <li>Flächenwidmungsplanänderung ist gesetzwidrig, weil der Änderungszweck nicht ausreichend ist</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entgegengekommen, weil statt 6 Wohneinheiten, eine Beschränkung von 12 Wohneinheiten pro Parzelle festgelegt wird. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 2</p> <p>Die „Erdgeschoßzone“ wird nicht weiter verfolgt. → siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3</p>
SN 22	Mag. Renate Merzinger-Pleban und Dr. Ernst Merzinger Krumpöckgasse 1 Parz.Nr. 29/8 (KG Pressbaum) Wie SN20  Gerlinde Schmidt Hauptstraße 42a Parz.Nr. 29/9 (KG Pressbaum)  Jasmin Mlynek und Mag. Bernhard Mlynek Hauptstraße 44 Parz.Nr. 29/41 (KG Pressbaum)  Vertreten Rechtsanwalt Mag. Bernhard Mlynek	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen die Änderung der Mindestgrundstücksgröße von 700 auf 1.200m<sup>2</sup>→ 800m<sup>2</sup> erwünscht</li> <li>Allgemeine Bebauungsdichte im Kernbereich zwischen 30% und 50% erwünscht</li> </ul> <p><u>Liegenschaft Hauptstraße 42a und Hauptstraße 44:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewünscht: den inneren Korridor der Baufluchtlinie aufheben und die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie festlegen</li> </ul>	<p>Die geplanten Mindestgrundstückgrößen stehen im Zusammenhang mit den geplanten Wohneinheitenbeschränkungen. Der Stellungnahme wird teilweise entgegengekommen, die Mindestgrundstückgrößen werden im Zuge der Beschlussfassung im BK mit 1000m<sup>2</sup> festgelegt.</p> <p>Im Zuge dieses Änderungsverfahrens erfolgen in dem Bereich, der in der Stellungnahme angeführt ist, keine planlichen Änderungen des Bebauungsplanes → die angeführten Änderungswünsche zum Bebauungsplan können daher im Zuge der Beschlussfassung nicht berücksichtigt werden.</p>

	Hauptstraße 44		
SN 23	Aslinag Traunhoferstraße 9 4052 Ansfelden	<ul style="list-style-type: none"> <li>15m Sicherheitsabstand bei Autobahn → Baufluchtlinie</li> </ul>	Die angeführten Anmerkungen bezüglich der Festlegung von Baufluchtlinien zur Absicherung von Sicherheitsabständen zur Autobahn können im Zuge der Beschlussfassung nicht berücksichtigt werden, da sie nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung waren.
SN 24	Alfred Rauchberger	<p><u>Allgemeine Wünsche und Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen die Festlegung 6 Wohneinheiten</li> <li>Keine neuen Baulandwidmungen</li> <li>2 Wohneinheiten pro Parzelle ersatzlos aufheben</li> <li>Die Bebauungsdichte, ausgenommen im Kerngebiet auf 30% der Parzellengröße festlegen</li> <li>Im Kerngebiet Bauklasse auf V (über14m) erhöhen</li> <li>Erdgeschossnutzung bei der Hauptstraße für Betriebe ist gut</li> <li>Die hinteren Baufluchtlinien auflösen</li> </ul>	Großteil nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens, daher nicht änderbar;

## 5. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

### 5.1. Einleitung

Die geplanten Änderungen des Teilbebauungsplanes „PREB – TB6/Ä10 – 12216“ haben insgesamt 6 Änderungspunkte des Bebauungsplanes sowie die Ergänzung und Abänderung der Textlichen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum umfasst.

Im Zuge der Gemeinderatssitzung am 30.3.2022 wurden die Änderungspunkte 4, 5 und 6, die ausschließlich Änderungen des Inhalts des Bebauungsplanes betrafen unter der Verordnung „A“ beschlossen. Gleichzeitig wurden auch alle Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Bebauungsvorschriften (Punkt 2.1, 2.2, 4.4, 7.2, 9.1, 9.2, 9.3 und 10) die nicht im Zusammenhang mit den Änderungspunkte 1, 2 oder 3 standen, beschlossen.

Die Änderungen unter Punkt 5 (Erhöhung der Bebauungshöhe im „Bauland-Sondergebiet“ südlich der „Hauptstraße“) und 6 (Änderung der Bebauungsdichte im Wohnbauland östlich der „Dr. Niedermayr-Gasse“) befinden sich im Stadtzentrum von Pressbaum und liegen innerhalb des Änderungspunktes 1. Die am 30.3.2022 unter Verordnung „A“ beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes sind mittlerweile rechtskräftig und werden daher im Beschlussplan nicht mehr als Änderung dargestellt.

### 5.2. Übernahme der parallel laufenden Flächenwidmungsplanänderung

Parallel zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes werden auch die Änderungen des Flächenwidmungsplanes in den Bebauungsplan übernommen.

Änderungspunkt 1 – Beschränkung Wohnnutzung und Wohneinheiten – „Ortszentrum/Hauptstraße“ – in gegenüber der öffentlichen Auflage abgeänderter Form

Aufgrund der geplanten Anpassungen der Wohneinheitenbeschränkung im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung gegenüber der zur Auflage gebrachten Fassung werden auch die Inhalte des Bebauungsplanes an die neuen Festlegungen und Widmungsgrenzungen angepasst, wobei es im Zuge der Beschlussfassung zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes kommt. Alle geplanten Änderungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich werden belassen (Änderung Bebauungsvorschriften siehe Kapitel 5.3).

Änderungspunkte 2 – Baulandabtausch, Naturstands Anpassung „Haltzawinkel/Weidholzstraße“ – in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form.

### **5.3. Textliche Bebauungsvorschriften**

Wie einleitend angeführt, wurde ein Großteil der Textlichen Bebauungsvorschriften bereits im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses am 30.3.2022 beschlossen. Lediglich alle Textlichen Bebauungsvorschriften, die einen inhaltlichen Zusammenhang zum Änderungspunkt 1 aufweisen, sollen unter der Verordnung „C“ beschlossen werden.

Die Ergänzungen der textlichen Bebauungsvorschriften ergeben sich aufgrund der differenzierten Unterteilung der Beschränkung der Wohneinheiten. Im Zuge der Auflage war für alle Flächen mit der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eine einheitliche Beschränkung mit 6 Wohneinheiten pro Grundstück „(-6WE)“ geplant. Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ-Landesregierung (RU7-O-467/202-2021) - siehe Kapitel 2 – wurde basierend auf einer Strukturerhebung entlang der „Hauptstraße“ im Stadtzentrum von Pressbaum die Wohneinheitenbeschränkung abgeändert und die Textlichen Bebauungsvorschriften daran angepasst, wobei im Zuge der Beschlussfassung keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

#### **1. GRUNDABTEILUNG UND AUFSCHLISSUNG**

1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf folgende Mindestmaße nicht unterschreiten:

- im Teil-Bereich „Rekawinkel“ („B1“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „Lastberg“ („B2“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 800m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „SacreCoeur“ („B3“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ inkl. aller Zusätze: 1000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Parzelle 296/9 (KG. Pressbaum): 400m<sup>2</sup>
- im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 700m<sup>2</sup>

#### **2. GARAGEN und STELLPLÄTZE**

Die unter Punkt 2.5 geplante Regelung der Einschränkung der Nutzung der Gebäude für die Errichtung von Abstellanlagen für PKWs stand im Zusammenhang mit der im Zuge der Auflage geplante Festlegung einer „Erdgeschoßzone“. Da diese nicht beschlossen wird, soll auch die darauf aufbauende Regelung unter Punkt 2.5 entfallen.

~~2.5 Im „Bauland-Kerngebiet – max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (BK-6WE)“ ist die Errichtung von Gebäuden für das alleinige Abstellen von Personenkraftwagen für mehr als 2 Stellplätze nicht gestattet.~~

#### **Korrektur unter Punkt 9.3 Begrünte KFZ-Stellplätze**

Beim Gemeinderatsbeschluss am 30.3.2022 wurden bereits die Textlichen Bebauungsvorschriften bezüglich der „Begrünten KFZ-Stellplätze“ beschlossen. Unter Punkt 9.3.2 wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume geregelt. Pro vier neu errichteter oder neu gestalteter KFZ-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

9.3.2. Bei der Neuanlage und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitszufuhr, gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgelegt:

5 bis 8 Stellplätze ..... 1 Baum

9 bis 12 Stellplätze ..... 2 Bäume

13 bis **16** Stellplätze ... 3 Bäume

... für jede weiteren 4 Stellplätze ist für jede volle und angefangene Einheit ein weiterer Baum zu pflanzen.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

Irrtümlich wurde in den Textlichen Bebauungsvorschriften die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume für „13 bis 17 Stellplätze ...3 Bäume“ angeführt und soll auf „13 bis **16** Stellplätze ...3 Bäume“ im Zuge des kommenden Gemeinderatsbeschluss korrigiert werden.

## **6. VERORDNUNGSTEXT**

Folgendes wird verordnet:

Örtliches Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan mit der Planzahl PREB-FÄ17-12215-D:

Der Änderungspunkt 1 wird in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 2 wird in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 3 wird nicht beschlossen.

Teilbebauungsplan TB6 mit der Planzahl PREB-TB6/Ä10-12216-D (Verordnung „D“):

Der Änderungspunkt 1 wird in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 2 wird in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen.

Der Änderungspunkt 3 wird nicht beschlossen.

Die Änderungen der Textlichen Bebauungsvorschriften werden in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form beschlossen.

Anmerkung:

Die Änderungspunkte 4, 5 und 6 und ein Großteil der Textlichen Bebauungsvorschriften wurden bereits in der Verordnung „A“ am 30.03.2022 beschlossen.



**6.1. Verordnungstext Örtliches Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Pressbaum beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

**VERORDNUNG „D“**

§1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Pressbaum geändert (Änderungspunkt 1 in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form und Änderungspunkt 2 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form).

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ: PREB – FÄ17 – 12215 - D), verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien, ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBl. 8000/2 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

## **6.2. Verordnungstext Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Pressbaum beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

### **V E R O R D N U N G „D“**

§ 1 Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF, wird der Bebauungsplan (Änderungspunkt 1 in – gegenüber der zur öffentlichen Auflage - abgeänderten Form und Änderungspunkt 2 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form) für die Stadtgemeinde Pressbaum abgeändert. Weiters werden die Textlichen Bebauungsvorschriften zum Teil in – gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderten Form abgeändert.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: PREB – TB6/Ä10 – 12216 - D), verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien, welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.), wie eine Neufassung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3 Die Plandarstellungen, sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Rathaus Pressbaum während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **§ 4 Abänderung der Textlichen Bebauungsbestimmungen - NEUFASSUNG**

### **1. GRUNDBABTEILUNG UND AUFSCHLIESSUNG**

1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf folgende Mindestmaße nicht unterschreiten:

- im Teil-Bereich „Rekawinkel“ („B1“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „Lastberg“ („B2“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 800m<sup>2</sup>
- im Teil-Bereich „SacreCoeur“ („B3“ gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes): 1.000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ inkl. aller Zusätze: 1000m<sup>2</sup>
- im Bereich der Parzelle 296/9 (KG. Pressbaum): 400m<sup>2</sup>
- im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 700m<sup>2</sup>

1.2 In das obige „Mindestausmaß neu geschaffener Bauplätze“ können auch Grundstücks-Teile, welche die Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „uferbegleitender Gehölzstreifen“ („Ggü“ mit der Nummer „1“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. „siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung“ („Ggü“ mit der Nummer „2“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie „sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung“ („Ggü“ mit der Nummer „3“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) aufweisen, bis zu einem Höchstausmaß von 200m<sup>2</sup> angerechnet werden.

1.3 Bestehende Grundstücke im Bauland können auch dann zum Bauplatz erklärt werden, wenn sie eine Größe unter den oben angegebenen Mindestmaßen aufweisen. In diesem Fall sind Änderungen von Grundgrenzen jedoch nur möglich, wenn dadurch keine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.

- 1.4 Eine weitere Verringerung der bisherigen Grundstücksgröße für die unter 1.2 angeführten Bauplätze bzw. Grundstücke im Bauland, bzw. eine Verringerung von Bauplätzen gemäß 1.1 unter die jeweilige Mindestgröße ist nur dann möglich, wenn diese Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

## 2. GARAGEN und STELLPLÄTZE

- 2.1 Die Mindestanzahl der zu errichtender Stellplätze pro Wohneinheit wird wie folgt festgelegt:
- a) Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
  - b) Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten
    - für Wohnungen bis 55,0m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze pro Wohnung
    - für Wohnungen von 55,1 bis 90,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,7 Stellplätze pro Wohnung
    - für Wohnungen ab 90,1 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 2,0 Stellplätze pro Wohnung

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- 2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Der damit entstehende „Garagenvorplatz“ darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Wird keine Garage errichtet, sind PKW-Stellplätze direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, die ebenfalls nicht eingefriedet werden dürfen.

Wenn es die Geländebeschaffenheit gemäß §51 Abs. 2 der NÖ-Bauordnung 2014 idGF. und der Baubestand erfordert, sind Garagen im vorderen Bauwich mit einem Mindestabstand von 1,0m von der Straßenfluchtlinie zulässig. In diesem Fall sind die Garagen an eine seitliche Grundgrenze anzubauen und es ist an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten.

Wenn aufgrund der Situierung der Garage die Errichtung des nicht eingefriedeten „Garagenvorplatzes“ nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, ist ebenfalls an einer anderen Stelle direkt an der Straßenfluchtlinie ein nicht eingefriedeter zweiter Stellplatz zu errichten.

- 2.3 Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden, ausgenommen als zeitlich befristete Baustelleneinrichtung.
- 2.4 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im „vorderen Bauwich“ dürfen diese nicht höher als 3m sein.

## 3. SONDERREGELUNG FÜR DIE ZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE UND FÜR DIE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE PRO BAUPLATZ

- 3.1 In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „MBF“ (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

MBF = 150m<sup>2</sup> + 4% jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung "MBF" liegt. Dabei sind Grundstücksteile, die in der Widmungsart "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsbezeichnung „uferbegleitender Gehölzstreifen“ („Ggü“ mit der Nummer „1“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) bzw. „siedlungsgliedernd mit wesentlicher Bedeutung für die Oberflächenentwässerung“ („Ggü“ mit der Nummer „2“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) sowie „sonstige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Bedeutung“ („Ggü“ mit der Nummer „3“ in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes) liegen, bis zu einem Höchstausmaß von 200m<sup>2</sup> der Berechnungsbasis zur Ermittlung des "4%-Anteils" zuzuschlagen.

**DI SUSANNE HASELBERGER**



INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 28-28/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: [raumplanung@haselberger.eu](mailto:raumplanung@haselberger.eu)

WIEN, IM JUNI 2024

- 3.2 Auf Bauplätzen bis 1.000m<sup>2</sup> sind zusätzlich zu der so ermittelten „Maximal bebaubaren Fläche“ Nebengebäude im Gesamtflächenausmaß von bis zu 100m<sup>2</sup> zulässig. Auf größeren Bauplätzen (>1.000m<sup>2</sup>) darf die Größe der Nebengebäude die maximal zulässige Größe von auf diesen Bauplätzen zulässigen Hauptgebäuden nicht überschreiten.
- 3.3 Im „Bauland - Wohngebiet (BW)“ mit dem Zusatz „max. 2WE/Grundstück“ darf bis zu einer Bauplatzgröße von 1.000m<sup>2</sup> auch bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten, nur ein Hauptgebäude pro Bauplatz errichtet werden.

#### 4. EINFRIEDUNGEN, EINFahrTEN UND SERViTUTSZUFahrTEN

- 4.1 Die Einfriedung der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 2,0m nicht überschreiten. Des Weiteren ist ein massiver Sockel mit einer Mindesthöhe von 30cm und einer max. Höhe von 130cm herzustellen.
- 4.2 Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe:Breite) darf der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,8m erreichen.
- 4.3 Eine geschlossene Ausführung der Einfriedung in Form einer Mauer oberhalb des Sockels ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen aus Schallschutzgründen entlang der Bundes- und Landesstraßen sowie gegen die Westbahn und Einfriedungen in der „geschlossenen“ Bebauungsweise.
- 4.4 Ein- und Ausfahrten  
Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 8m betragen.  
Ausgenommen von dieser Festlegung ist der Standort der Freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Parzelle 157/37 (KG. Pressbaum).
- 4.5 Erschließung von Bauplätzen über ein Fahr- und Leitungsrecht  
Über eine Servitutzufahrt (Fahr- und Leitungsrecht) dürfen maximal vier Bauplätze erschlossen werden. Über Servitutzufahrt mit einer Mindestbreite von 8,0m können auch mehr als vier Bauplätze erschlossen werden.

#### 5. ANTENNEN

- 5.1 Antennen (Fernseh- und Parabolantennen,...) und Masten auf oder an Dachflächen bzw. auf oder an Gebäuden dürfen diese nicht mehr als 2m überragen.

#### 6. SCHUTZZONEN

- 6.1 Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen „Schutzzonen“ gelten die in der NÖ Bauordnung 2014 idgF. und dem NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF. festgelegten Bestimmungen für „Schutzzonen“.
- 6.2 Der Abbruch von „Schutzzonen“-Objekten ist unter Berücksichtigung des §31 Abs.8 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. verboten.
- 6.3 Entspricht die äußere Gestaltung eines „Schutzzonen“-Objektes im Wesentlichen der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten zumindest folgende charakteristische optische Merkmale der Fassade zu erhalten, wiederherzustellen oder entsprechend ihrem ursprünglichen optischen Erscheinungsbild zu ersetzen:
- \* Fensterabstände und -umrahmungen;
  - \* Größe und Proportion und Teilung der Fenster, Türen und Tore;
  - \* Fassadenteilung, -gliederung und -struktur

Historisch, optisch besonders wirksame und baukünstlerisch bedeutsame Merkmale (wie Holzveranden oder Holzverzierungen) sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- 6.4 Für die nach außen wirksame Gestaltung eines „Schutzzone“-Objektes sind Materialien, Formen und Farben zu verwenden, die in ihrer optischen Wirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild des Gebäudes entsprechen. Das gilt sowohl für alle Gebäudefronten und für das Dach als auch für untergeordnete Bauteile und Elemente (Balkone, Kamine, Treppen, Fensterrahmen- und -sprossen, Verkleidungen, Dachrinnen, u.dgl.).
- 6.5 Die konkrete Umsetzung im Sinne der vorherigen Absätze 6.3 und 6.4 hat sich an der „Schutzzone-Dokumentation“, die Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften ist, zu orientieren.
- 6.6 Die harmonische Gestaltung im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung 2014 idgF. bei baubehördlichen Genehmigungsverfahren ist in den „Schutzzone“ besonders zu überprüfen.

#### 7. BAUFLUCHTLINIEN

- 7.1. Im hinteren und seitlichen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Grundrissfläche von 50m<sup>2</sup> zulässig.
- 7.2. In der offenen und gekuppelten Bauweise ist, sofern nicht anders im Bebauungsplan eingetragen, für Hauptgebäude ein vorderer Bauwuch von 3m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

#### 8. NIVEAU DES BAUPLATZES

- 8.1 Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- als Ausgleich geringfügiger Unebenheiten im generell bestehenden Geländeverlauf,
  - als Niveauveränderungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch bis zu einer Breite von 6m auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen und einer max. Höhe von 1,8m,
  - als Anschüttungen auf den übrigen Flächen, wobei diese an keinem Punkt mehr als 1,0m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ-Bauordnung 2014) ragen dürfen,
  - als Anschüttungen mit senkrechten Stützmauern mit geschlossener Oberfläche an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran, wobei die Stützmauer an keinem Punkt mehr als 1,8m über die bestehende Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau gemäß NÖ-Bauordnung 2014) ragen dürfen. Die Anschüttungen selbst dürfen max. 1,0m betragen
  - als Anschüttungen mit geneigtem Böschungswinkel an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis 1,0m heran und einer maximalen Neigung von 2:4 (H:B)
  - Steinwürfe dürfen höchstens 75° steil sein. Der Fuß eines Steinwurfs muss mindestens 1,0m von der Grundgrenze entfernt sein und dürfen samt Anschüttung höchstens 1,0m hoch sein.

#### 9.A. BESTIMMUNGEN ÜBER EINEN ERHÖHTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ

Bei mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist im Zuge der Schaffung von Wohneinheiten durch geeignete Maßnahmen für jene Außenbauteile, die in Richtung der Bahntrasse liegen, für einen erhöhten Schallschutz zu sorgen. Weiteres darf die Ausrichtung von Hauptfenstern von Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der Bahntrasse erfolgen.

**DI SUSANNE HASELBERGER**



INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 28-28/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: [raumplanung@haselberger.eu](mailto:raumplanung@haselberger.eu)

WIEN, IM JUNI 2024

## **9. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE**

### **9.1 Begrünte Dächer**

9.1.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung  $<7^\circ$ ) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden. Ausgenommen von der Berechnung sind Wintergärten mit Glasdeckung.

9.1.2. Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:

Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwuch, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung der Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als 1 Meter, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

### **9.2 Begrünte Fassaden**

9.2.1. Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest 20% der Fassadenfläche jedes Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

9.2.2. Die zu begrünende Fläche darf auf mehrere Teilflächen an der Fassade aufgeteilt werden. Eine einzelne Begrünungsfläche ist jedoch nur dann anrechenbar, wenn sie 5% der Fassadenfläche nicht unterschreitet.

9.2.3. Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gemäß Punkt 9.2.1. gerechnet werden.

9.2.4. Die Begrünung der Fassaden kann sowohl durch eine bodengebundene als auch durch eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.

9.2.5. Fassadenbegrünungen sind nach den gültigen Regeln der Technik auszuführen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind bereits in der Planung zu berücksichtigen.

9.2.6. Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

### **9.3 Begrünte KFZ-Stellplätze**

9.3.1. Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen muss zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen bzw. den Grundstücksein- und Ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen.

9.3.2. Bei der Neuanlage und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitszufuhr, gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgelegt:

5 bis 8 Stellplätze ..... 1 Baum

9 bis 12 Stellplätze ..... 2 Bäume

13 bis 16 Stellplätze ... 3 Bäume

... für jede weiteren 4 Stellplätze ist für jede volle und angefangene Einheit ein weiterer Baum zu pflanzen.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

**10. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN** *(keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)*

10.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.

10.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes begrünt (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, ...) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten.

10.3. Das Ausmaß von eventuell begrünter Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann auf das zulässige Ausmaß der versiegelbaren Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.

10.4. Ist bei vor dem 01.01.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant und kann das Ausmaß der unter Punkt 10.2 vorgegebenen unversiegelten Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m<sup>2</sup>, welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 9.3.2 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

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



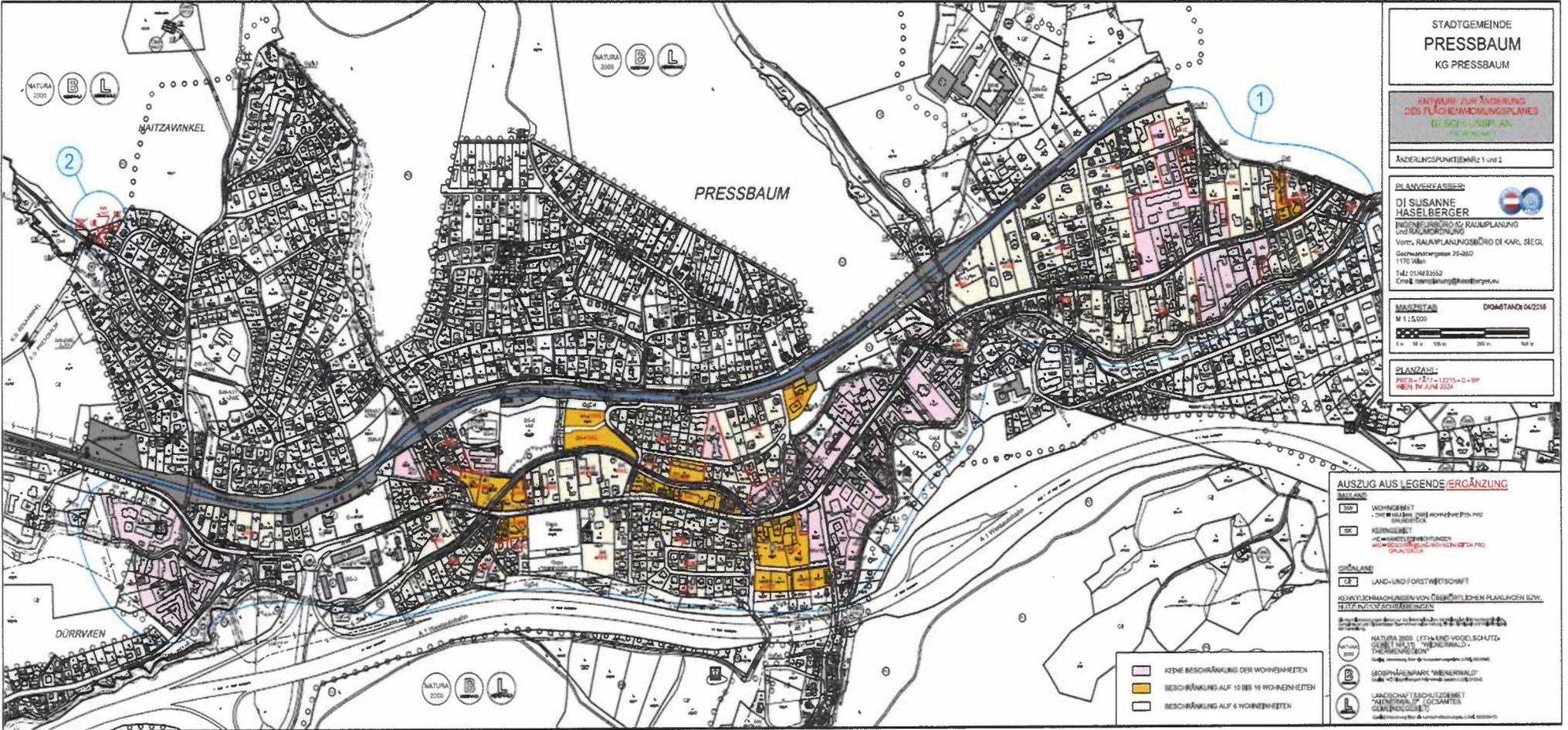
## **7. BESCHLUSSPLÄNE**

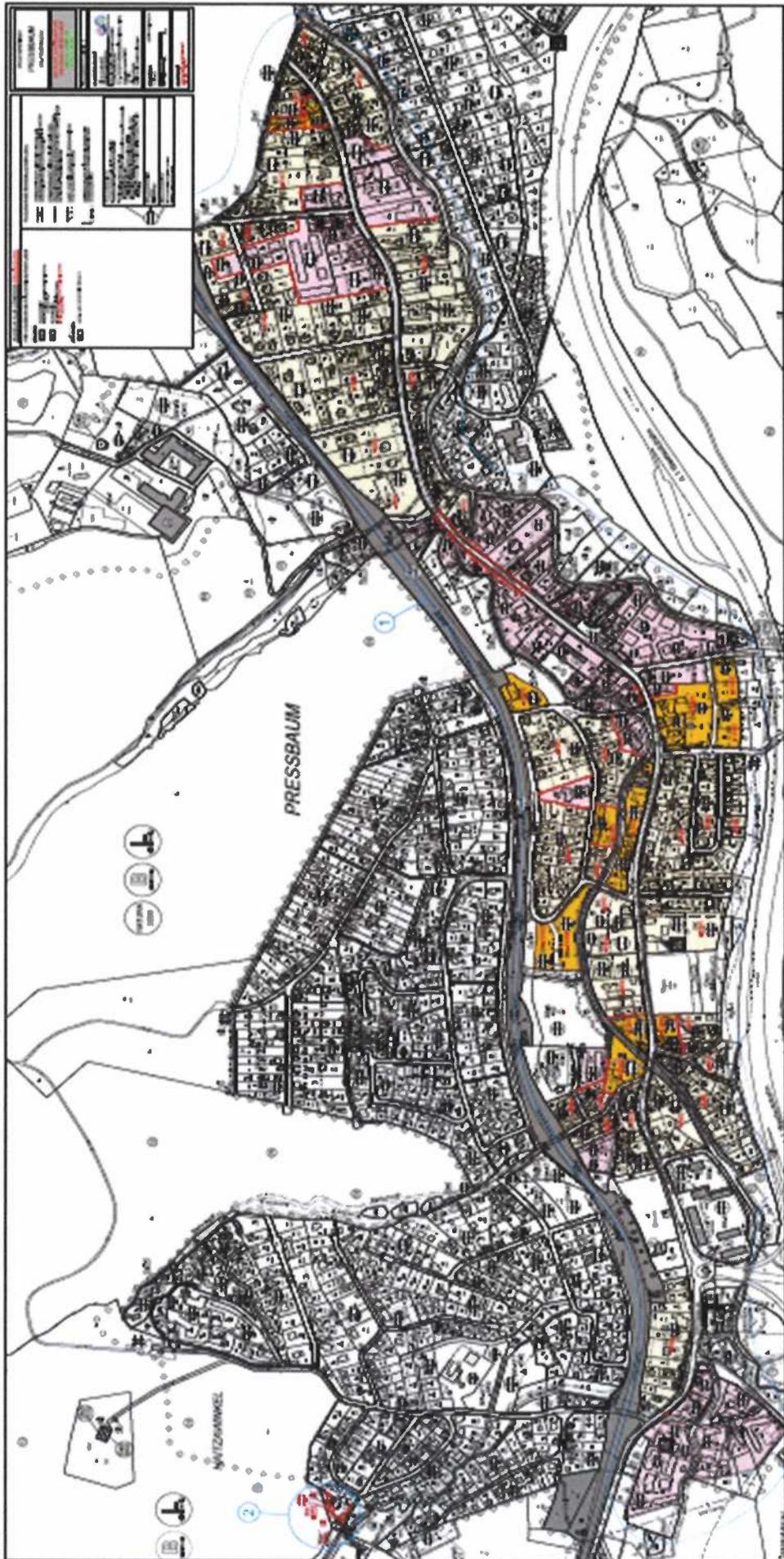
Flächenwidmungsplan, M 1:5.000, 1 Blatt

Anmerkung:

Um die Lesbarkeit zu verbessern, wurde der Beschlussplan farblich unterlegt.

Bebauungsplan, M 1:2.000, 1 Blatt



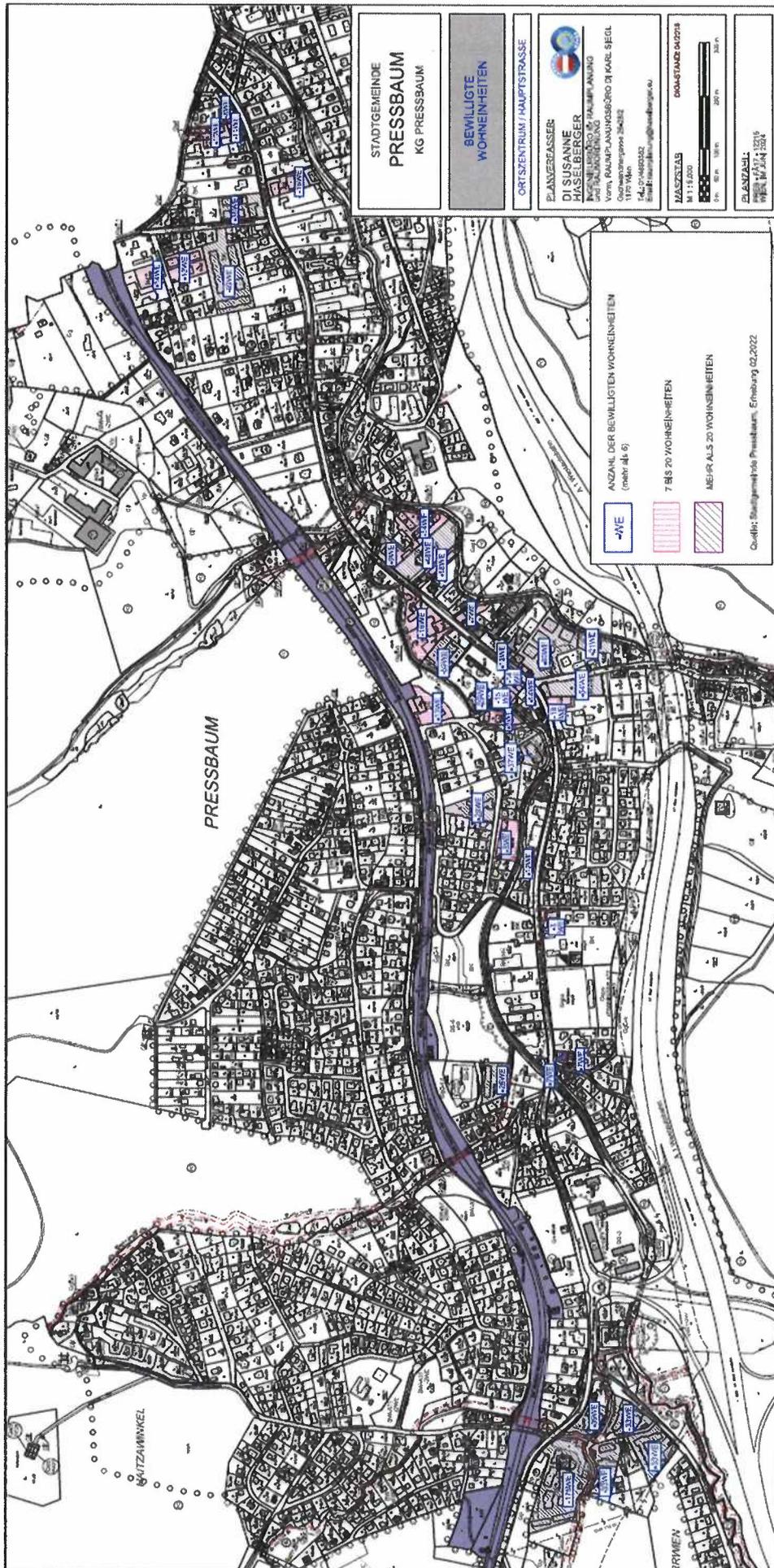


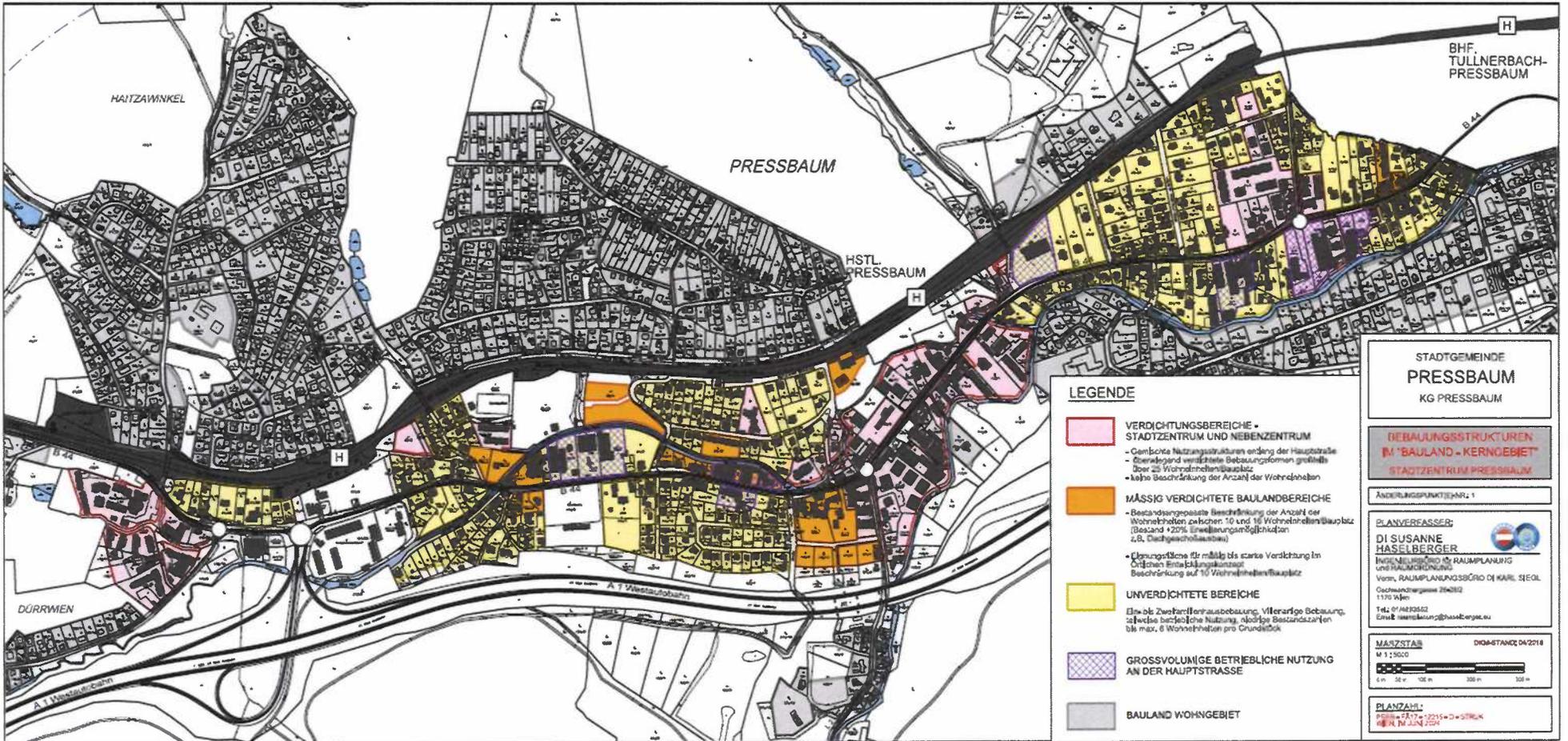
## 8. ANHANG

Plandarstellungen „Bewilligte Wohneinheiten“ M 1:5.000, 1 Blatt

Plandarstellung „Bebauungsstrukturen“ M 1:5.000, 1 Blatt

Plandarstellung „Stellungnahmen“, M 1:2.000, 1 Blatt





bauplan\_05\_bauplan\_Detail: 11.06.2024 12:58:34 Di Susanne HASELBERGER

