

Verordnungstext zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) der Stadtgemeinde Mödling

letztgültige Fassung nach Gemeinderat vom 13. Dezember 2024
Mödling, Dezember 2024

TEIL I- ALLGEMEINER TEIL

(Festlegungen gemäß § 30, Abs. 2, NÖ ROG 2014):

1. Mindestmaße von Bauplätzen im Wohnbauland:

1.1. Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird ein Mindestmaß von 500,00 m² festgelegt.

Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne Fahnenzufahrt.

Für das Wohngebiet Eichkogel gelten gesonderte Vorschriften hinsichtlich des Mindestmaßes der Bauplätze (siehe Teil III Abs. 1 Z. 1 dieser Verordnung)

2. Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet:

2.1. Über die bewilligten Traufenpunkte sind Bauteile (wie z.B. Dächer, Giebel, zurückgesetzte Geschoße, etc.) bis höchstens 4 Meter Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Aufbauten.

2.2. Im Wohnbauland dürfen Nebengebäude außerhalb des gesetzlich definierten Mindestbauwuchs eine maximale Gebäudehöhe von 4 Metern aufweisen.

3. Bestimmungen hinsichtlich durch Baufluchtlinien abgegrenzter Planungsbereiche, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf

3.1. In durch Baufluchtlinien abgegrenzten Planungsbereichen, bei welchen über die Baufluchtlinie grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf, ist die Errichtung von Bauwerken ausschließlich in der Form von baulichen Anlagen gemäß §4 Z 6 NÖ Bauordnung 2014, von Nebengebäuden gemäß § 4 Z 15 NÖ Bauordnung 2014 sowie von Vorbauten gemäß § 52 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 zulässig.

4. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge / Fahrräder:

4.1. Im Wohnbauland sind - oberirdisch und außerhalb von Gebäuden gelegen - maximal 10 KFZ-Stellplätze pro Bauplatz zulässig. Bei Vorliegen vertraglich gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014 idgF gesicherter Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, welche zwischen den Grundeigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern und der Stadtgemeinde Mödling vereinbart werden, kann dieser Wert im Einzelfall erhöht werden.

4.2. Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind folgende Mindestanzahlen an PKW-Stellplätzen vorzusehen („Basisfaktoren“):

4.2.1 Zone I „Fußgängerzone“ (Abgrenzung s.a. Beilage 6):

0,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit

4.2.2 Zone II (Abgrenzung s.a. Beilage 6):

1,0 PKW-Stellplätze je Wohneinheit

4.2.3 Zone III (Abgrenzung s.a. Beilage 6):

1,0 PKW-Stellplätze je Wohneinheit bis 4 Wohneinheiten

1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit ab insgesamt 5 Wohneinheiten (inkl. des Bestandes)

4.2.4 Abweichend zu Z.4.2.wird für folgenden Bereich die Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Stellplätzen gemäß §11 Abs.1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 iVm §63 Abs.1 NÖ Bauordnung 2014 um 50vH reduziert festgelegt:

- Bereich der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Veranstaltungen, Dienstleistungen, Büros“, welcher zwischen der Bahn, der Elsa Brandström-Gasse, der Gabrieler Straße und der Mannagetttagasse gelegen ist

Die rechnerischen Werte sind jeweils auf Ganzzahlen aufzurunden. Eine Übersicht über die Bereiche findet sich im Anhang (Beilage 6).

4.3. Möglichkeiten der Reduktion der Basisfaktoren:

Der Basisfaktor kann folgendermaßen reduziert werden:

- Im Falle der Errichtung von bis zu 20 Wohneinheiten und der vertraglich gesicherten, dauerhaften Herstellung von einem für E-Car-Sharing reservierten Stellplatz auf Eigengrund sowie einer nachgewiesenen dauerhaften, offensiven Kooperation mit einem E-Carsharing Anbieter (oder ähnlichen Systemen) kann der jeweilige Basisfaktor um 0,25 reduziert werden. Im Falle der Errichtung von mehr als 20 Wohneinheiten (ab der 21. Wohneinheit) ist pro angefangenen 20 Wohneinheiten jeweils zusätzlich ein E-Car-Sharing-Stellplatz auf Eigengrund und

dessen dauerhafter Betrieb mit E-Car-Sharing-System zu errichten, um die Reduktion von 0,25 in Anspruch nehmen zu können. Entsprechende Nachweise sind diesfalls der Baubehörde auf Anfrage vorzulegen.

- Zur Forcierung des Umstieges auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes kann pro nachgewiesener dauerhafter Zur-Verfügungstellung einer ÖV-Jahreskarte für den öffentlichen Personennahverkehr (Bahn oder Bus bis zumindest Wiener Stadtgrenze oder vergleichbare Strecken), für regelmäßige Fahrten, insbesondere zum Arbeitsort – pro Wohneinheit und auf Bestandsdauer der Wohnung - der jeweilige Basisfaktor für die betreffenden Wohneinheiten um 0,25 reduziert werden. Entsprechende Nachweise sind diesfalls der Baubehörde auf Anfrage vorzulegen.

Durch die Erfüllung mehrerer o.a. Mobilitätsmaßnahmen kann der Basisfaktor

- im Bereich der Fußgängerzone (Pkt. 4.2.1) auf bis zu 0, sowie
- im Stadtgebiet außerhalb der Fußgängerzone (Pkt. 4.2.2.) um maximal 0,5 reduziert werden.

Die rechnerischen Werte sind jeweils auf Ganzzahlen aufzurunden.

- 4.4. Im Falle eines - vom Basisfaktor abweichenden - reduzierten PKW-Stellplatzangebotes durch ein vereinbartes und verbindlich umzusetzendes Mobilitätskonzept samt Mobilitätsmaßnahmen gemäß Punkt 4.3. ist als Ausgleichsmaßnahme ein Lastenfahrrad inklusive Stellplatz für jedes Wohnbauvorhaben auf Eigengrund zur Verfügung zu stellen.
- 4.5. In durch Baufluchtlinien abgegrenzten Planungsbereichen, bei welchen über die Baufluchtlinie grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf, ist die Errichtung von Abstellplätzen oder oberirdischen Garagen unzulässig. Im Fall der Errichtung von Radabstellplätzen ist dies im Ausmaß von maximal 20m² zulässig.
- 4.6. Im vorderen Bauwuch sind „Carports“ bis zu einer Höhe von 3 Metern und einer überbauten Fläche von insgesamt maximal 30 m² erlaubt, wenn die Dächer zur Gänze begrünt und als solche erhalten werden, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist.
Zusätzlich oder alternativ dürfen Flächen der Dächer dieser Carports mit Solaranlagen ausgestattet werden. Innerhalb von Schutzzonen ist die Übereinstimmung mit den Bestimmungen der jeweiligen Schutzzonen zu prüfen.
- 4.7. Im Wohnbaugebiet ist nur eine PKW-Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) pro Liegenschaft mit einer maximalen Breite von 4m (diese Maximalbreite gilt nicht für Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen) zulässig.
- 4.8. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab insgesamt 5 Wohneinheiten (inklusive des Bestandes) mindestens zwei Fahrrad-Stellplätze pro 50 m²

Gesamtwohnnutzfläche der Gebäude zu errichten. Diese Abstellanlagen für Fahrräder sind ebenerdig und beispielsweise gemäß der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS)“ in der Version 03.02.13 vom April 2022 zu errichten.

5. Transportable Anlagen:

- 5.1. Die Aufstellung von transportablen Anlagen (beispielsweise Wohnwägen, Wohnmobile, Mobilheime und Container etc.), deren Verwendung bzw. Ausstattung der von Gebäuden gleicht, ist im Wohnbauland unzulässig.

6. Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken außerhalb des "Bauland-Betriebsgebietes" gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks und Gewässer

- 6.1. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen inkl. Sockel an oder gegen Straßenfluchtlinien beträgt 1,70 m (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut).
- 6.2. Die maximal zulässige Sockelhöhe von Einfriedungen beträgt 50 cm (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut).
- 6.3. Stützmauern, die zum öffentlichen Gut gerichtet sind, dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut).
- 6.4. Einfriedungen entlang von seitlichen oder hinteren Grundgrenzen, welche bauliche Anlagen darstellen, sind bis zu einer Höhe von 3 Meter zulässig.
- 6.5. Bei einem verordneten vorderen Bauwuch („Vorgarten“) sowie entlang von "Wohnwegen" oder "Wegen anderer Art" dürfen Einfriedungen gegen den öffentlichen Straßenraum hin sowie an den seitlichen Grundgrenzen des vorderen Bauwuchs nicht mit Mauern ausgeführt werden. Die Ausführung von Einfriedungen (wie z.B. Zäune oder Zaunelemente) hat zumindest zu 50% offen (durchsichtig) zu erfolgen. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen sowie das dichte Aneinandersetzen von Latten ist nicht zulässig. Die Regelung der Punkte 6.1 und 6.2 gelten hierbei sinngemäß.

7. Werbeanlagen

- 7.1. Die Errichtung von Plakatwänden ist lediglich innerhalb der Widmungsart „Bauland – Betriebsgebiet“ zulässig. Temporäre Werbungen (z.B. Veranstaltungen) sind nur auf den von der Stadtgemeinde Mödling hierfür zur Verfügung gestellten Ankündigungsflächen zulässig.

8. Gestaltung von Vorgärten, PKW-Abstellplätzen und von Freiflächen / unversiegelter Bauplatzanteil / Begrünung von Dachflächen und Fassaden / Versickerung von Niederschlagswässern

- 8.1. Der vordere Bauwuch ist frei von Bauwerken gemäß §4 Z 7 NÖ Bauordnung 2014 zu belassen – ausgenommen sind Carports und Einfriedungen als bauliche Anlagen - und als unversiegelte Fläche gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen

Sukzession zu überlassen. Ausgenommen sind weiters erforderliche Zufahrtsflächen, welche den Bauwuch flächensparend und tunlichst rechtwinkelig queren dürfen und lediglich unbebaut zu belassen sind. Unterirdische Einbauten sind gestattet, wenn diese zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und sie für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.

- 8.2. Innerhalb von Bereichen ab 5 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist je 5 Stellplätzen im Nahbereich 1 Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 7 m² zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat. Weiters sind diese Bereiche zwischen Stellplatzflächen, Fahrgassen und Ein- und Ausfahrten in der Ausgestaltung der Oberfläche zu strukturieren und gestalterisch zu trennen.
- 8.3. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen ohne Nummernbezeichnung sind oberirdisch unbebaut und als unversiegelte Flächen gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Weiters dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden.
- 8.4. In den mit F1 gekennzeichneten Freiflächen im Bereich Enzersdorfer Straße - Lerchengasse ist der Baumbestand zu erhalten bzw. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 8.5. Oberirdische Stellplätze im Freien sind jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten – wie dies beispielsweise in den Infoblättern „Klimafitte Parkplätze“ des Landes NÖ, Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft angeführt wird - ausgenommen davon sind Ausnahmen seitens der Baubehörde aufgrund untergrundbezogener Aspekte (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen).
- 8.6. In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind von Bauplatzflächen 50% der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen, wobei ein Anteil von 20% der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen bzw. dieser unversiegelte Anteil ober- und unterirdisch unbebaut zu belassen ist.

Diese unversiegelten Flächen sind zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung zu halten und oberirdisch entweder gärtnerisch auszugestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens auf der Höhe des Bezugsniveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mindestens 50 m² aufweisen.

8.7. Innerhalb des Baulandes (ausgenommen Schutzzonen der Kategorien 01 und 02) sind Dachflächen von Hauptgebäuden, welche eine Dachneigung bis maximal 15° aufweisen, zu begrünen und als solche zu erhalten, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Ausgenommen sind Teile der Dachhaut, welche eine transparente Deckung aufweisen bzw. für technische Aufbauten im absolut erforderlichen Ausmaß oder begehbare Dachflächen vorgesehen sind, dies allerdings in einem maximalen Ausmaß von 20% der gesamten Dachfläche. Ausgenommen sind die gemäß §66a NÖ Bauordnung 2014 verpflichtend mit PV-Modulen auszustattenden Flächen

Derart begrünte Dachflächen dürfen im Neubaufall im Bereich der Begrünung die festgelegte Bebauungshöhe (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe) entsprechend um bis zu 30 cm überschreiten.

Bei bestehenden Gebäuden darf die Bebauungshöhe um bis zu 50 cm überschritten werden, wenn eine Begrünung von mindestens 80% der Dachhaut und ein Substrataufbau von mindestens 20 cm erfolgt.

8.8. Innerhalb des Baulandes sind Fassaden von

- Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz oder
- sonstigen Gebäuden mit einer gesamten Fassadenfläche von über 400 m² – zumindest zu 20% der Gesamtfläche der Fassade – wobei Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind - des jeweiligen Gebäudes zu begrünen (boden-, trog- oder wandgebundene pflanzliche Begrünung). Die Begrünungen sind nach den Regeln der Technik auszuführen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Fassaden innerhalb von Schutzzonen der Kategorien 01, 02, 03 und 04.

8.9. Die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern hat – sofern dies technisch möglich ist - auf Eigengrund zu erfolgen. Ist eine unmittelbare Versickerung technisch nicht möglich, hat eine Sammlung der Niederschlagswässer in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen. Bei nachgewiesener technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismäßigkeit der Versickerung oder Sammlung von Niederschlagswässern sind alternative Lösungsansätze mit dem Kanalbetreiber abzustimmen.

8.10. Im Sinne der Bebauungsvorschriften gilt als

„Gärtnerische Ausgestaltung“: Maßnahmen auf Flächen, welche zu zwei Drittel dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

„Unversiegelte Fläche“: keine Abdeckung des Bodens mit einer durchgängigen wasser- und luftundurchlässigen Schicht, wodurch der Boden dauerhaft seine biologischen Funktionen verliert und auf seine reine Trägerfunktion reduziert wird.

TEIL II- SCHUTZZONEN

(zusätzlich zu den Bestimmungen des allgemeinen Teiles (Teil I))

Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche „Historisches Stadtzentrum“ (HS), „Villenviertel“ (VV), „Multifunktionale Achsen“ (MA), „Heterogene Stadtgebiete“ (HE), „Cottageviertel“ (CV), „Einfamilienhausgebiete“ (EG), „Kolonie“ (KO), „Großflächige Sondernutzungen“ (GS)

Allgemeine Vorschriften

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten (bei diesen auch außerhalb von Schutzzonen) kann seitens der Baubehörde ein „Schutzzonengutachten“ beim Gestaltungsbeirat eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen. Hinsichtlich der Beurteilbarkeit der eingereichten Maßnahmen sind seitens der Bauwerber prüfbare Unterlagen und Nachweise (z.B. Fensterformate, Fassadenfarben, Dacheindeckung, Farbe der Verblechungen, Lage der Regenfallrohre, Gesimsausbildungen, usw.) vorzulegen.

Die Neugestaltung, Änderung und Ausbesserung straßenseitiger Fassaden, die Formgebung und Färbung von Außenputzen, Ziergliedern, Gesimsen, Dächern, Fenstern, Türen, Toren, Einfahrten und jede Anbringung und Abänderung von Werbeanlagen, Sonnenschutzeinrichtungen und sonstige Aufschriften, sind im Sinne der jeweiligen Schutzzonenbereiche auszuführen.

1. „Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz“ sind in der Plandarstellung als HS01/_, VV01/_, MA01/_, HE01/_, EG01/_, CV01/_ gekennzeichnet.

Bestehende Objekte sind zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes oder Zustimmung des Gestaltungsbeirates - unzulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

2. „Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten“ sind in der Plandarstellung als HS02/_, VV02/_, MA02/_, HE02/_, EG02/_, CV02/_, GS02/_ gekennzeichnet.

Bestehende Objekte sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dacheindeckungen sind möglichst zu bewahren. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von Gebäuden (-teilen) ist - mit Ausnahme der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes oder Zustimmung des Gestaltungsbeirates - unzulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

3. „Schutzzonen mit ensemblebedeutsamen Objekten" sind in der Plandarstellung als HS03/_, VV03/_, MA03/_, HE03/_, EG03/_, CV03/_ gekennzeichnet.

Straßenseitige Fassaden und Dächer und damit in Zusammenhang stehende Gebäudeteile – diese sind durch den Gestaltungsbeirat im Bauverfahren zu definieren - sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, sofern diese für die Wahrung des Ensembles von Relevanz sind, zu erhalten. Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist in diesem Zusammenhang unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch betroffener Gebäude / Gebäudeteile durch die Zustimmung des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

4. „Schutzzonen mit dörflichem Charakter" sind in der Plandarstellung als HS04/_, VV04/_, MA04/_, HE04/_, EG04/_, CV04/_ gekennzeichnet.

Straßenseitige Fassaden und Dächer und damit in Zusammenhang stehende Gebäudeteile – diese sind durch den Gestaltungsbeirat im Bauverfahren zu definieren - sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, sofern diese für die Wahrung des Ensembles von Relevanz sind, zu erhalten.

Der Abbruch von Gebäuden/Gebäudeteilen dörflichen Charakters ist in diesem Zusammenhang unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch betroffener Gebäude / Gebäudeteile durch die Zustimmung des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

5. „Schutzzonen mit strukturbedeutsamen Freiflächen" sind in der Plandarstellung als HS05/_, VV05/_, MA05/_, HE05/_, CV05/_ gekennzeichnet.

6. „Pufferzonen" sind in der Plandarstellung als HS06/_, VV06/_, MA06/_, HE06/_, EG06/_, CV06/_ gekennzeichnet.

Pufferzonen umfassen sensible Übergangs- und Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld denkmalgeschützter, schutzwürdiger, ensemblebedeutsamer oder dörflicher Objekte. Sie weisen eine vergleichsweise geringere historische und/oder baukulturelle Bedeutung auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu- und Umbauten in Proportion und Kubatur in das charakteristische Stadtbild einfügen.

Besondere Vorschriften für den Schutzzonenbereich „Historisches Stadtzentrum“ (HS)

1. Sonnenkollektoren sind in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

2. Die Verkleidung von Straßenfronten mit Faserzementplatten, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material ist unzulässig.

TEIL III- BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(abweichend bzw. ergänzend zu den Bestimmungen Teil I bis III)

(1)

1. Stadtteil B / Wohngebiet Eichkogel (Abgrenzung siehe Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bauvorschriften festgelegt:

- Innerhalb des Baulandes westlich der Gumpoldskirchner Straße und südlich der Dr. Gohren-Gasse bzw. deren östliche Verlängerung dürfen nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden, wobei Bauplätze mind. 1.500,00 m² groß und mind. 20m breit sein müssen.
- Die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen, Gartenhäuser etc.) ist in diesem Gebiet vor der Fertigstellung des Wohngebäudes nicht gestattet. Ebenso ist in diesem Gebiet die Errichtung von Schuppen, Stallungen, Werkzeughütten sowie ähnlich untergeordneten Baulichkeiten und provisorischen Bauten verboten.

2. Stadtteile C / Wohngebiet Südtirolersiedlung, F / Wohngebiet "Prießnitzgasse - Dr. Gohren-Gasse, G / Wohngebiet Siedlerstraße und I / An der Königswiese (Abgrenzung siehe Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bauvorschriften festgelegt:

- Die Errichtung von Giebeln ist nur an den Schmalseiten von Gebäuden gestattet.
- Wohngebäude dürfen eine Grundrissfläche von max. 225 m² bei einer straßenseitigen Gebäudelänge von max. 15 m aufweisen, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, erforderliche Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen.

3. Stadtteil D / Wohngebiet Weißes Kreuz-Gasse Süd (Abgrenzung siehe Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bauvorschriften festgelegt:

- Die Errichtung von Giebeln ist nur an den Schmalseiten von Gebäuden gestattet.

4. Stadtteil E / Wohngebiet Mödling Süd (Abgrenzung siehe Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bauvorschriften festgelegt:

- Die Errichtung von Giebeln ist nur an den Schmalseiten von Gebäuden gestattet.
- Wohngebäude dürfen eine Grundrissfläche von max. 225 m² bei einer straßenseitigen Gebäudelänge von max. 15 m aufweisen, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, erforderliche Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen.

5. Stadtteil H / Wohngebiet Carl Zwilling-Gasse (Abgrenzung siehe Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bauvorschriften festgelegt:

- Die Errichtung von Giebeln ist nur an den Schmalseiten von Gebäuden gestattet.

- Wohngebäude dürfen eine Grundrissfläche von max. 290 m² bei einer straßenseitigen Gebäudelänge von max. 17 m aufweisen, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, erforderliche Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen.

6. Stadtteil J / Wohngebiet Kolonie, es werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

6.1. Gestaltung der Nebengebäude:

- Die maximal zulässige Gesamt-Bruttogrundrissfläche von Nebengebäuden beträgt 22,00 m²/Wohneinheit. Einzelne Nebengebäude dürfen dabei eine Bruttogrundrissfläche von 22,00 m² grundsätzlich nicht überschreiten. Bei Zusammenlegung von Wohnungen können jedoch max. 2 Nebengebäude (max. 44,00 m²) zusammengelegt werden.
- Die maximal zulässige lichte Raumhöhe beträgt 2,00 m.
- Die Dachkonstruktion ist als Pultdach mit einem Neigungswinkel von 10°-20° auszuführen.

6.2. Harmonische Gestaltung von Vorbauten:

Windfangzubauten:

- max. 1,25 m breit, max. 5,00 m lang
- maximal 2 Windfänge je Hauslängsseite
- Verwendung von Streifenfundamenten
- Verwendung von Massivmauerwerken
- Gestaltung von Wandputz und Ecklisenen analog der Hauptgebäude, ev. Gliederung der Längsfassade durch weitere Lisenen in den Drittelpunkten.
- Dachkonstruktion: Pultdach mit gleichem Neigungswinkel wie das Dach des Hauptgebäudes, Dachvorsprung 10 - 15 cm, Traufenhöhe max. 3,20 m über Gartenniveau.
Alternativ: Flachdach, Dachoberkante gleich Unterkante des Eingangoberlichtfensters.
- Dacheindeckung mit Tondachziegel analog Hauptdach oder Blecheindeckung, Färbung ziegelrot
- Fenster und Türen: 3 Fensterachsen an Längsseite, Holzkonstruktionen, Anstrich: Lasur
- Farbgebung: Wandputz und Lisenen: wie Hauptgebäude Fenster und Türen analog der Fenster des Hauptgebäudes

7. Stadtteil L / Gumpoldskirchner Straße (Abgrenzung laut Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

- Es sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von 15°-40° zulässig.

8. Stadtteil M / Brühler Straße (Abgrenzung laut Bebauungsplan), es werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

- Als zulässige Bebauung dürfen Wohngebäude auf einer Grundrissfläche von max. 17 x 12 m Seitenlänge zu liegen kommen, sofern nicht bereits andere Einschränkungen (Bebauungsdichte etc.) die max. Grundrissfläche bestimmen.

9. Für das "Bauland-Kerngebiet" im Bereich Jakob Thoma-Straße 22-28 und 28a werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

- Neu zu errichtende Gebäude innerhalb des Bauland-Kerngebietes (BK) sind so anzuordnen, dass zum westlich liegenden "Bauland-Wohngebiet" eine maximale Lärmabschirmung sichergestellt ist. Die bahnseitig gelegenen Außenbauteile haben den Anforderungen eines erhöhten Schallschutzes zu entsprechen. Für ostseitig gelegene Aufenthaltsräume sind Schallschutzfenster vorzusehen.

10. Für den Bereich Thomas Tamussino-Straße zwischen Grillparzergasse und Friedrich Schiller-Straße werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

- Nächst der Bahn liegende Gebäude oder Gebäudegruppen sind so anzuordnen, dass sie für die östlich liegenden Flächen oder zu errichtende Gebäude eine maximale Lärmabschirmung bewirken. Die bahnseitig gelegenen Außenbauteile dieser Gebäude oder Gebäudegruppen haben den Anforderungen eines erhöhten Schallschutzes zu entsprechen.

11. Stadtteil N / Ehemalige Gendarmerie-Zentralschule (Abgrenzung siehe Bebauungsplan, Zonen siehe Beilage ./1), es werden folgende besondere Bebauungsvorschriften festgelegt:

- Sämtliche Stellplätze mit Ausnahme des "Nahversorgers", der "Stromtankstelle" und des Grundstücks Nr. 1155/36, KG Mödling, sind unterirdisch auszuführen. („Zone I“ bzw. nördlicher Teil der „Zone IV“)
- (2) Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- (3) Die Bestimmungen gemäß Teil I Punkt 5 („Transportable Anlagen“) und 6 („Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks und Gewässer“) dieser Verordnung gelten auch für das gewidmete Grünland mit Ausnahme der Widmung „Grünland-Lagerplatz“ und im Falle von Anlagen notwendiger Infrastruktur der Stadtgemeinde Mödling.

TEIL IV - PLANZEICHEN

„Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]x“ ausgewiesen ist, gilt, dass die direkt an die Straße orientierte Gebäudefront des Straßentraktes jedenfalls die höchstzulässige Gebäudehöhe von „[A]“ Meter einzuhalten hat.

Für die rückwärtige Gebäudefront des direkt an die Straße orientierten Straßentraktes ist eine Firsthöhe (höchster Punkt des Daches)

bis zur ausgeführten Höhe des Dachfirstes des Straßentraktes, jedoch maximal 3 Meter über der höchstzulässigen Gebäudehöhe „[A]“, möglich.“
(Siehe Beilage 2)

„Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]-[B]²“ ausgewiesen ist, gilt, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]“ Meter beträgt.

Diese darf an den von der Straßenfront gegenüberliegenden rückwärtigen Gebäudefronten eine max. Gebäudehöhe von „[B]“ Meter aufweisen.

Die Höhe der an die Straßenfront orientierten Gebäudefronten ist jedoch mit einer max. Gebäudehöhe von „[A]“ Meter begrenzt.“

(Siehe Beilage 3)

Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]-[B]¹“ ausgewiesen ist, gilt, dass bergseitig eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „[A]“ Meter und talseitig eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „[B]“ Meter beträgt. Für die seitlichen Gebäudefronten gilt als höchstzulässige Gebäudehöhe das Mittel beider Werte.“

(Siehe Beilage 4)

„Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]-[B]³“ ausgewiesen ist, gilt, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe „[A]“ Meter beträgt.

Diese darf an den von der Straßenfront gegenüberliegenden rückwärtigen Gebäudefronten eine max. Gebäudehöhe von „[B]“ Meter bzw. an den seitlichen Gebäudefronten den Mittelwert dieser beiden Werte aufweisen.

Die Höhe der an die Straßenfront orientierten Gebäudefronten ist jedoch mit einer max. Gebäudehöhe von „[A]“ Meter begrenzt.“

(Siehe Beilage 4)



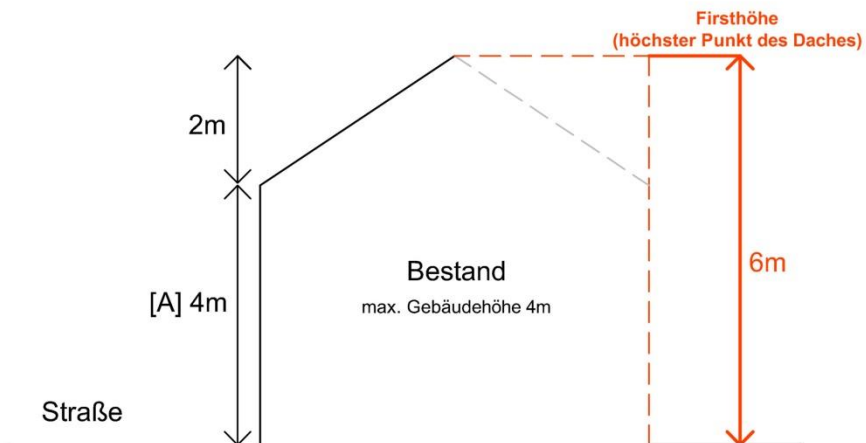
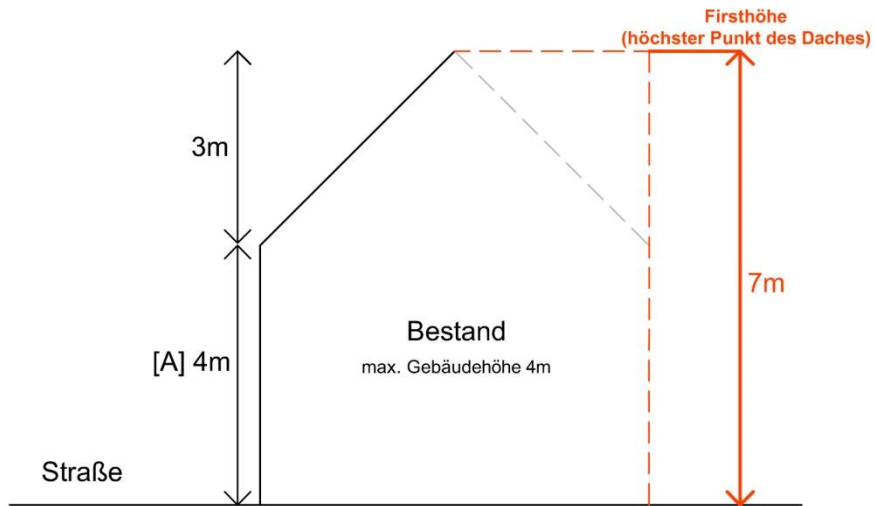
Beilage ./1

Freigabebedingungen für Aufschließungszone A3:

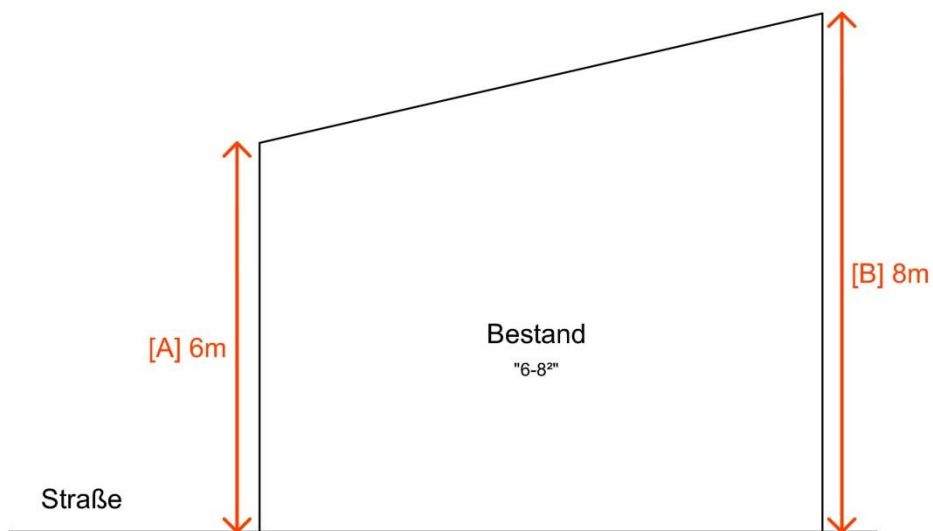
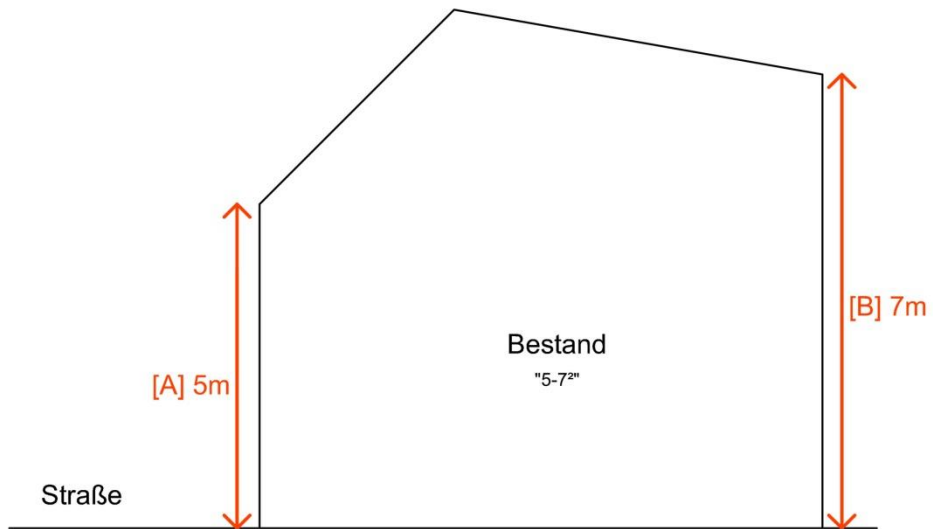
- Fertigstellung des Rohbaus gem. ÖNORM 1801-1 der gesamten Bauvorhaben der „Zone I“ sowie der „Zone II Ost“
- Nachweis des Abschluss eines Betreibervertrages mit einem Lebensmittelmarktbetreiber für die „Zone I“

A-B symbolisiert Anfangs- und Endpunkt der Nord-Süd-Verbindung (Rad- und Fußweg)

Beispiele für die ausgewiesene Gebäudehöhe „4x“:

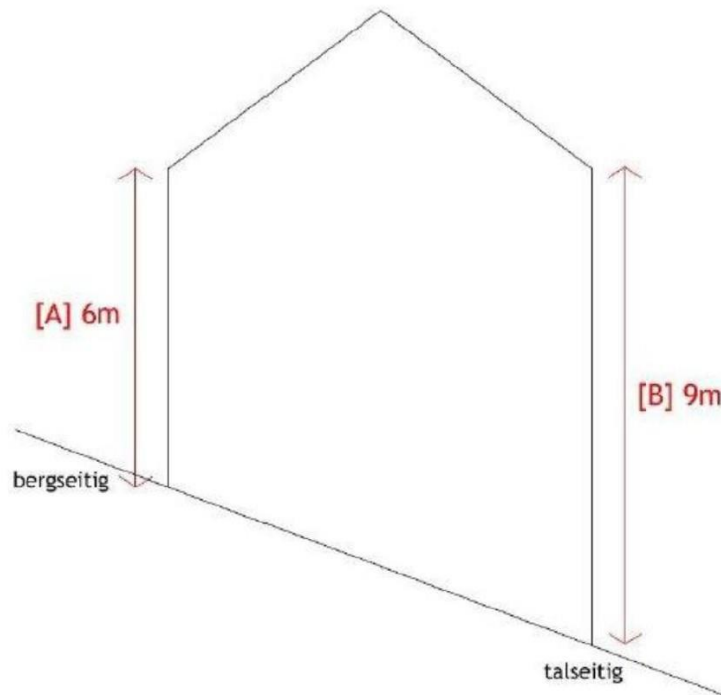


Beispiel für die ausgewiesene Gebäudehöhe "5-7²" sowie "6-8²":

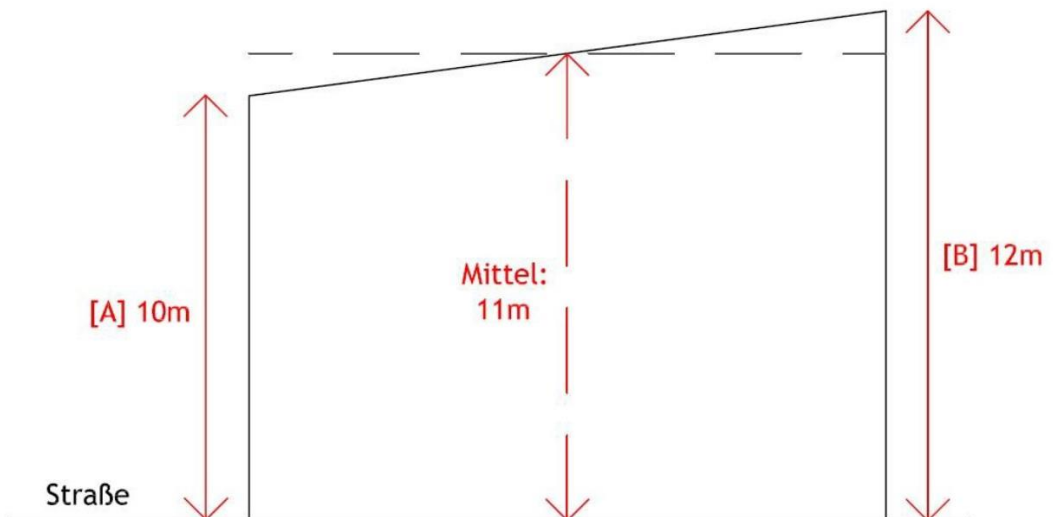


Beilage 3

Beispiel für die ausgewiesene Gebäudehöhe „6-9“



Beispiel für die ausgewiesene Gebäudehöhe „10-12“



Beilage 5: Abgrenzung „Historischer Stadtkern“



Beilage 6: Stellplatzregulativ - Bereiche / Zonen

