



# STADTGEMEINDE MÖDLING

# BEBAUUNGSPLAN

## LEGENDE:

### Bebauungsbestimmungen:



**Bebauungsdichte**  
**Bebauungsweise**  
 Bauklasse (max. Gebäudehöhe, Gebäudehöhenbereich, die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) entspricht der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe), mindestens Bauklasse I, ansonsten höchstzulässige Fassaden- und Gesimshöhe gemäß Bestand von Stichtag 1.2.2022 bzw. in unbebauten oder nicht denkmalgeschützten Bereichen gemäß der bestehenden Fassaden- und Gesimshöhe der überwiegend zugewandten Schauseite des nächstgelegenen Hauptgebäudes innerhalb der Schutzzone

- 12,5\* Zulässige Gebäudehöhe in m über einer Bezugsfläche von 218,60 Meter über Null
- HG01 Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 230,30 m ü.A., die maximal zulässige Firsthöhe bei 234,30 m ü.A.
- HG02 Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe liegt bei 233,80 m ü.A.
- HG03 Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe liegt bei 230,30 m ü.A.
- HG04 Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe liegt bei 226,00 m ü.A.
- HG05 An der südlichen Fassadenfront beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 11 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schauseite bei 232 m ü.A. liegt, an den übrigen Fassadenfronten beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 13,50 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schauseite bei 234,50 m ü.A. liegt
- HG06 An der nördlichen Fassadenfront beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 9,5 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schauseite bei 231 m ü.A. liegt, an den übrigen Fassadenfronten beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 12,50 Meter, wobei der höchstzulässige Punkt der Schauseite bei 233,50 m ü.A. liegt
- [A]x 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.
- [A]-[B] Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe "[A]-[B]" 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.
- [A]-[B] Für Bereiche, für die eine höchstzulässige Gebäudehöhe "[A]-[B]" 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.
- BN0x Angabe des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a NÖ BO 2014  
 BN01: 211 m ü. A.  
 BN02: siehe "LEGENDE - Beilage Nr. 1"



**Kennzeichnung von Stadtteilen mit gesonderten Bauungsbestimmungen**



**Abgrenzung von Schutzzonen**

HS01, CV06, ...

**Klassifizierung von Schutzzonen**  
 (Anm.: HS ... Historischer Stadtkern, VV ... Villenviertel, CV ... Cottageviertel, MA ... Multifunktionale Achsen, HE ... Heterogene Stadtbereiche, GS ... Großflächige Sondernutzungen, EH ... Einfamilienhausgebiete; 01 ... Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz, 02 ... Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten, 03 ... Schutzzonen mit ensemblebedeutsamen Objekten, 04 ... Schutzzonen mit Objekten dörflichen Charakters, 06 ... "Pufferzonen")

x 204,17

**Straßenniveau (Höhe in m ü.A.)**



**Straßenfluchtlinie**



**Baufluchtlinie mit Vorgartentiefe**



Durch Baufluchtlinien abgegrenzte Planungsbereiche, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf (die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 4 (6) sowie Vorbauten gemäß § 52 (3) der NÖ Bauordnung 1996 ist zulässig, sofern die Verordnung nichts anderes bestimmt)



**Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie**



**Pflicht zum Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze**



**Wohnweg**



**Weg anderer Art (z.B. Fußweg)**



**Begrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dichte**



**Verbot von Einfriedigungen**



**Freifläche**



**Arkade**



**Ein- und Ausfahrtsverbot**



**Stiege**



**Brücke, Steg**



**Wohnstraße**



**7533-21/2 Katsterblattnummer und -abgrenzung**

### Sonderbauungsbestimmungen (s.a. Teil III der zugehörigen Verordnung):

#### B: Eichkogel

- In dem im Bauland liegenden Gebiet westlich der Gumpoldskirchner Straße und südlich der Dr. Gohren-Gasse und deren östliche Verlängerung dürfen nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden, wobei die Parzellen mind. 1.500,00 m<sup>2</sup> groß und 20m breit sein müssen.
- Die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen, Gartenhäuschen etc.) ist in diesem Gebiet vor Erbauung des Wohnobjektes nicht gestattet. Ebenso ist in diesem Gebiet die Errichtung von Schuppen, Stallungen, Werkzeughütten sowie ähnlich untergeordneten Baulichkeiten und provisorischen Bauten verboten.

#### C: Südtirolersiedlung

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 225 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 15 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### D: Weißes Kreuzgasse - Süd

- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### E: Mödling-Süd

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 225 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 15 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Sofern bestehende Gebäude einen Abstand zur seitlichen Grundgrenze von unter 3m aufweisen, so dürfen auch Zu- und Umbauten diesen geringeren Abstand aufweisen, sofern der erforderliche Lichteinfall auf Hauptfenster gewahrt bleibt.
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### F: Prießnitzgasse-Dr. Gohrengasse

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 225 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 15 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### G: Siedlerstraße

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 225 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 15 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### H: Carl Zwillinggasse

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 290 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 17 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### I: An der Königswiese

- Die zulässige Bebauung beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche max. 225 m<sup>2</sup> bei einer straßenseitigen Gebäudehöhe von max. 15 m beträgt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen wie Bebauungsdichte, Seitenabstände, etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen
- Die Errichtung von Giebeln ist nur an der Schmalseite der Gebäude gestattet.

#### J: Kolonie

Bestimmungen zur Gestaltung von Nebengebäuden und Vorbauten gem. Teil IV der zugehörigen Verordnung.

#### L: Gumpoldskirchner Straße

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

#### M: Brühler Straße

- Die zulässige Bebauung auf den Grundstücken Nr. 2252/1 und 2252/3 beschränkt sich auf Wohngebäude, deren jeweilige Grundrissfläche innerhalb von 17 x 12 m Seitenlänge zu liegen kommt, sofern nicht bereits andere Einschränkungen (Bebauungsdichte etc.) die max. Grundrissfläche bestimmen

#### N: Ehemalige Gendarmerie-Zentralschule

- Allgemeiner Stellplatzschlüssel: für Bereich "Reihenhäuser" 1:2, für Bereich "Geschloßwohnbau" und "Stadtvielen" 1:1,5, für Bereich "geförderter Wohnbau" 1:1. Sämtliche Stellplätze mit Ausnahme für den "Nahversorger" und die "Stromtankstelle" sind unterirdisch auszuführen.

#### Widmungen:

##### Bauland:

BK	Kerngebiet	-G	Bauland-Kerngebiet ohne Wohnnutzung, ohne Stellplätze und ohne Lagerräume im Bereich des ersten oberirdischen Geschosses bis zu einer Höhe von 2,50 Meter ab Bezugsniveau mit Stichtag 1.4.2021 und bis zu einem horizontalen Abstand von 5 Meter zur angrenzenden Widmung "Verkehrsfäche öffentlich"
BW	Wohngebiet		
BA	Agrargebiet	-I	für eine positive Kommunalentwicklung zuträglich betriebliche Nutzungen; darunter fallen keine Beherbergungsbetriebe und keine Verwendungen, die am Betriebsort dem betrieblichen Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik, der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen.
BB	Betriebsgebiet		
BS-...	Sondergebiet (mit Angabe der Nutzung)		
BKN-2,0	Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (mit Angabe der höchstzulässigen GFZ)	209,60 Gp	Ausgenommen sind: - bestehende, konsensmäßig genutzte Flächen / Gebäude - ein naher räumlicher Zusammenhang zu einem dazugehörigen Betriebsstandort, der nicht die oben angeführten betrieblichen Hauptzwecke aufweist
BWN-2,0	Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (mit Angabe der höchstzulässigen GFZ)	209,60 Gp	verschiedene Widmungsarten in übereinanderliegenden Ebenen; 209,60 ... Bezugshöhe der vertikalen Widmungsgrenze in m ü.A.
BKN-2,0*	Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (mit Angabe der höchstzulässigen GFZ für den gesamten Bereich der Widmung in mehreren Ebenen)		

##### Grünland:

Glf	Land- und Forstwirtschaft	Gö	Ödland / Ökofläche
Gspo	Sportstätte	Gp	Parkanlage
Gspi	Spielplatz	Ggu	Grüngürtel (mit Funktionsbezeichnung)
f+ f+	Friedhof	Geb	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (mit lfd. Nummer)
Gg	Gärtnerei	BKR	Beschränkung der Kubatur auf Bestand mit Stichtag 1.8.2012
Gfrei	Freihaltefläche		Verkehrsfäche (öffentlich, privat) auch mit spezieller Verwendung

##### Kennlichmachungen / Sonstige Planzeichen:

ZZ	Zentrumszone	AF	Archäologisches Fundhoffnungsgebiet
■	Eisenbahn mit Bauverbots- (12m) und Gefährungsbereich (25m)	■	Öffentliche Gebäude
N	Naturdenkmal	P	Parkplatz
D	Baulichkeit unter Denkmalschutz	T	Tankstelle
PW	Pumpwerk	.	Gemeindeeigene Liegenschaften
BR	Brunnen	w	Gewässer
Q	Quelle	---	Wr. Hochquellenwasserleitung
HB	Hochbehälter	---	Katastralgemeindengrenze
o	Landschaftsschutzgebiet	---	Gemeindengrenze
Fo	Forstfläche	DKM Mödling; Stand 2017	
■	Weinbauschutzgebiet	Dipl.-Ing. J. Hameter	

## STADTGEMEINDE MÖDLING

# ÄNDERUNG

gemäß Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom 6.10.2023, TOP 25

Der Bebauungsplan ist zusammen mit den Bebauungsvorschriften Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom	Geprüft von der NÖ-Landesregierung	Nach Kundmachung vom bis in Kraft getreten am
TOP		
Planverfasser:  Dipl.-Ing. Josef Hameter Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Moerengasse 6/2 A-2540 Bad Vöslau		Plan Nr.: Mödling, am



Der Bürgermeister:

*Y. Selzer*

RU1-BP-393/262-2023  
 Geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973  
 St. Pöelten, am 11. Jänner 2024  
 NÖ Landesregierung  
 im Auftrag

