

**Gemeinde Göllersdorf**  
**KG Bergau**  
**Teilbebauungsplan „Siedlung Bergau“**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Gemeinde Göllersdorf steht derzeit ein Flächenwidmungsplan in der Fassung der 16. Änderung in Rechtskraft. Teilbebauungspläne bestehen keine

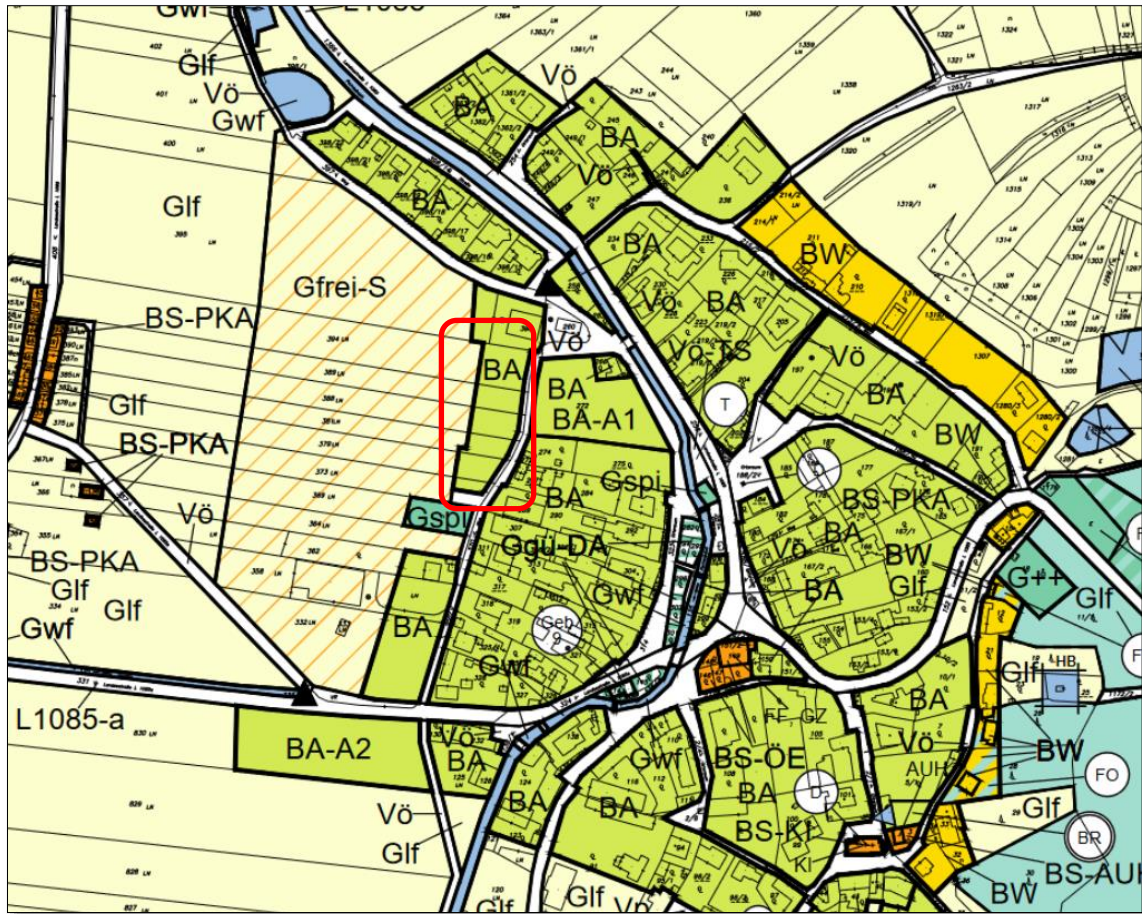
- TBB Schönborn I (Erstfassung aus dem Jahre 2010)

Um die Rahmenbedingungen für die Bauwerber zu vereinheitlichen und die Abwicklung der Bauverfahren zu vereinfachen, soll ein Teilbebauungsplan für den Bereich der neuen Siedlung in der KG Bergau erstellt werden.

## 2 Planungsraum

Der Planungsraum des ggst. Teilbebauungsplans befindet sich im Westen der Katastralgemeinde Bergau. Der Teilbebauungsplan wird zunächst für die als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmeten Flächen des in Abbildung 1 dargestellten Planungsraumes (rote Umrandung) erstellt und Festlegungen für das Siedlungsgebiet getroffen. Der Planungsraum weist eine Fläche von rd. 3.300 m<sup>2</sup> auf.

**Abbildung 1: Planungsraum TBB „Siedlung Bergau“ (rote Umrandung = Planungsraum)**

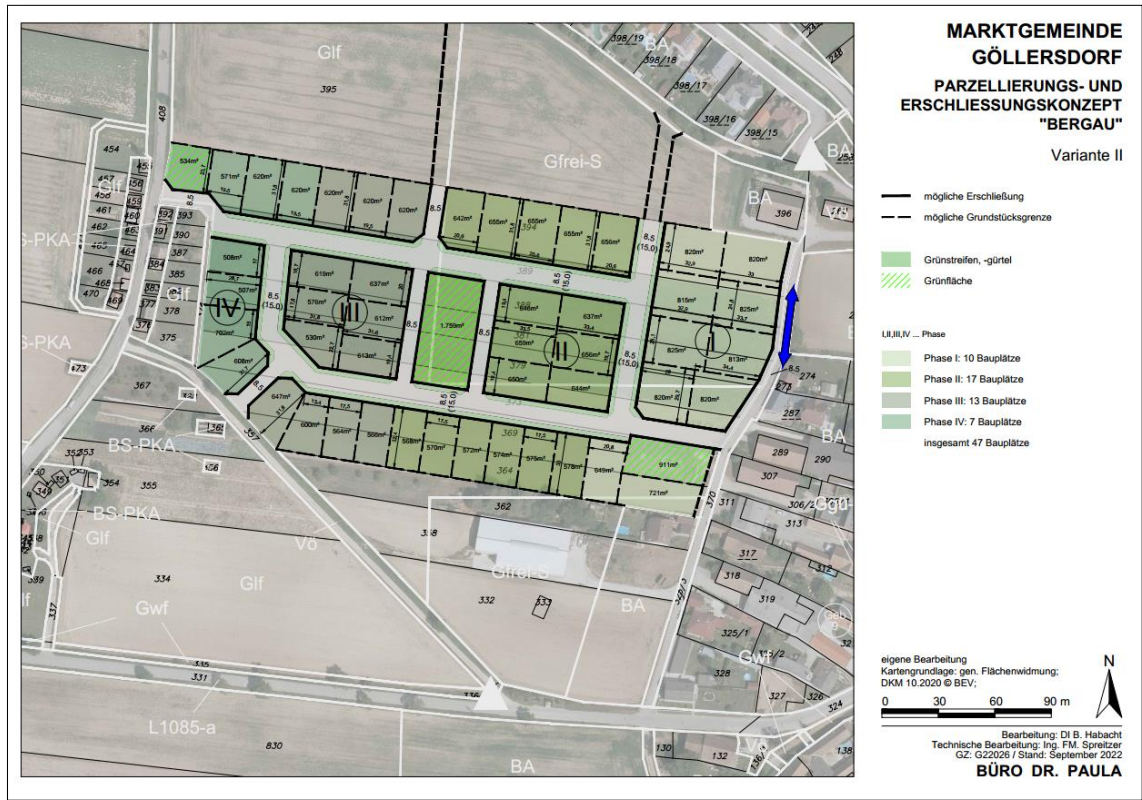


Quelle: Gemeinde Göllersdorf, Flächenwidmungsplan, Stand: 20. Änderung.

Die Fläche wurde im Rahmen der 18. Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet.

Gegenständliches Erweiterungsgebiet entspricht den im ÖEK festgelegten Flächen.

Abbildung 2: Parzellierungsvorschlag für das Gesamte Gebiet



Die Erschließung des Areals soll von der östlich angrenzenden Verkehrsfläche aus erfolgen. Um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu entsprechen ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich, welche im Zuge der Änderung widmungstechnisch gesichert wurde.

### 3 Grundlagenforschung

#### 3.1 Vorgaben, Rechtsstand

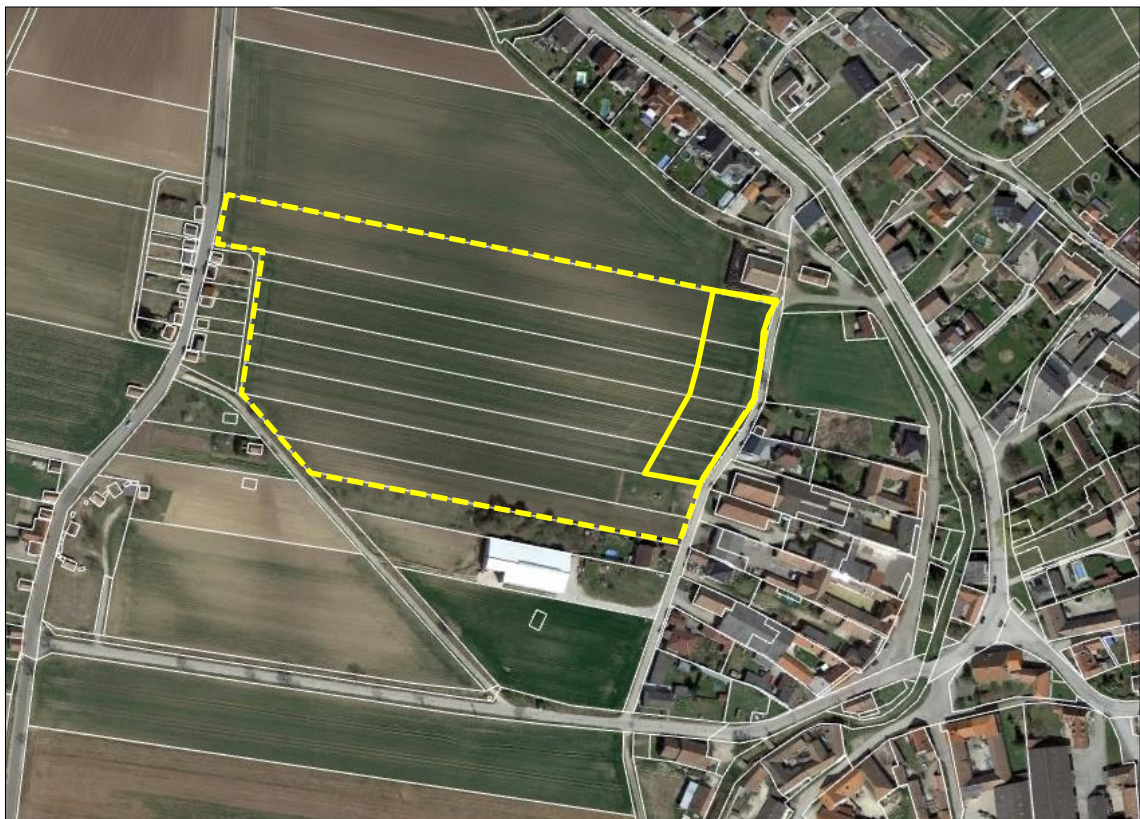
Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan der Gemeinde Göllersdorf (Stand: 20. Änderung) legt für den gegenständlichen Planungsraums Bauland Agrargebiet fest.

#### 3.2 Baubestand und Umgebungsbereich

Der Planungsraum ist zur Gänze unbebaut. In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Gebäude (Schuppen, Hallen,...). Die westlich angrenzende Fläche gehört sinngemäß zum neuen Siedlungsgebiet, ist jedoch derzeit noch als Grünland Freihaltefläche (Gfrei-S) bzw. als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet.

#### **Abbildung 3: Orthophoto Planungsraum und Umgebungsbereich**

(gelbe Umrandung = Planungsraum / strichlierte gelbe Umrandung = gesamter Planungsbereich)



Quelle: Gemeinde Göllersdorf, Google Earth Pro; Abfrage Jänner 2024

Das geplante Siedlungsgebiet entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und gliedert sich zwischen dem Ortskern und der im Westen bestehenden Kellergasse.

Das Gelände ist überwiegend eben. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher, trotz der Lage des geplanten Siedlungsgebietes am Ortsrand von der KG Bergau, nicht zu erwarten.

#### Gebäudenutzung

Die Gebäudenutzung in der KG Bergau ist zwar überwiegend durch Wohnnutzung (auch neue Siedlungsgebiete im Norden) geprägt, jedoch befinden sich in den sogenannten Hintausbereichen (Altbestand) landwirtschaftliche Gebäude (Stadel, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen) sowie Nebengebäude.

#### Bebauungsweise

Im verbauten Ortskern von Bergau dominieren an der Hauptstraße die geschlossene, aber auch offene Bebauungsweise. Die Objekte bilden hier aber eine weitgehend geschlossene Häuserfront.

#### Gebäudehöhe

In der Ortschaft östlich des Planungsraums beschränkt sich die Gebäudehöhe vorwiegend auf ein Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Nur vereinzelt trifft man auf zweigeschossige Bauten (vor allem in den neuen Siedlungsgebieten). Die Gebäudehöhe liegen im Bereich der Bauklasse I (bis 5 m) und max. Bauklasse II (5 bis 8 m).

#### Baufluchtlinien

In der Ortschaft Bergau liegen die Gebäude weitgehend straßenseitig, während sich die Gärten in den hinteren Grundstücksteilen befinden. Auch die neueren Siedlungsgebiete an den Ortsrändern weisen trotz fehlender Bebauungsvorschriften eine eher einheitliche Vorgartentiefe auf.

## 4 Gestaltungsziel

Aufbauend auf der Bestandanalyse des Umgebungsbereiches wurden Gestaltungsziele für den Bereich „Siedlung Bergau“ definiert, die als Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplans zu sehen sind.

Durch die Lage der Erschließung in Nord-Süd-Richtung und der vorgegebenen Parzellenbreiten von rd. 25 m ergeben sich im ersten Teil des Siedlungsgebietes (als Übergang zu dem durch landwirtschaftliche Betriebe (Gebäude) geprägten Ortsbereich) noch größere Parzellen mit einer Größe zwischen 800 und 850 m<sup>2</sup>. Im restlichen Teil wird sich die Bauplatzgröße bis auf max. 500 m<sup>2</sup> reduzieren.

Um eine einheitliche Form bzw. auch eine sinnvolle Gestaltung des öffentlichen Raums auf die Bebauung zu übertragen, ist die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie, an welche angebaut werden muss, auf beiden Straßenseiten vorzusehen.

Aufgrund der Grundstücksbreite wird im gegenständlichen Gebiet die offenen Bauungsweise bevorzugt.

## 5 Teilbebauungsplan „Siedlung Bergau“ – Entwurf

### Bebauungsweise

Die Bebauungsweise im Planungsgebiet soll mit der offenen Bebauungsweise (o) festgelegt werden.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe soll im Bereich des Planungsraums mit der Bauklasse I,II festgelegt werden.

### Baufluchtlinien

Für den gesamten Planungsraum soll eine relativ einheitliche Vorgartentiefe erreicht und hierfür eine Baufluchtlinie (Bauwich 3 m) festgelegt werden. Durch eine Anbaupflicht entlang der Verkehrsflächen soll das einheitliche Erscheinungsbild zur Straße hin sichergestellt werden.

### Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Agrargebiet und im Bauland Wohngebiet 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Anzahl von Stellplätzen

Um den öffentlichen Straßenrum möglichst frei von parkenden Autos zu halten und somit eine ausreichende Anzahl an privaten Abstellanlagen auf jedem Bauplatz gewährleisten zu können, soll die Mindestanzahl der in der NÖ Bauordnung vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für den Planungsraum um den Faktor 2,0 erhöht werden. Es ist auch die Anlage eines befestigten Stellplatzes im Vorgartenbereich möglich.

### Einfriedungen

Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter aus Holz oder Metall auszuführen. Von der gesamten Ansichtsfläche sind mindestens 20 % offenzuhalten. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt.

Die Sockelhöhe zum öffentlichen Gut soll mindestens 40 cm und an keiner Stelle mehr als 60 cm betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedung zum öffentlichen Gut darf höchstens 1,50 m betragen.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten und die Gesamthöhe darf höchstens 2,50 Meter betragen.

### Umgang mit Niederschlagswässern

Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse im Bauland „Aufschließung Bergau“ ist eine Versickerung von Niederschlagswässern nicht möglich und daher als unzulässig zu erachten.

Der gesamte Regenwasserabfluss des Baulandes muss aufgrund behördlicher Vorgaben auf den ursprünglichen Gebietsabfluss (dh. derzeitiger, unbebauter Zustand) gedrosselt werden. Dazu muss der Oberflächenabfluss sämtlicher versiegelter Flächen in Retentionsanlagen zur Regenwasserspeicherung gepuffert werden.

Der mittlere Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal der Marktgemeinde Göllersdorf darf **maximal Q = 2,0 l/s je Liegenschaft** betragen. Die ordnungsgemäße Ausführung der Retentionsanlage (Zisterne) und die ordnungsgemäße Funktion der Drosseleinrichtung sowie eines vorgeschriebenen Notüberlaufs ist im Zuge des Bauverfahrens durch den Bauwerber nachzuweisen.

Die regelmäßige Wartung und der ordnungsgemäße Betrieb der Retentionsanlage samt Drosseleinrichtung und Notüberlauf obliegt den Liegenschaftseigentümern. Diese haben dafür Sorge zu tragen, dass es durch den Betrieb zu keinerlei negativen Beeinträchtigungen (Rückstau, Überlaufen, etc.) kommt.

Unabhängig von einer etwaigen Form der Wassernutzung des gespeicherten Regenwassers (z.B. zu Beregnungszwecken) ist das erforderliche Puffervolumen ständig vorzuhalten.

Auf die entsprechenden einschlägigen Normen und Regelwerke wird verwiesen, insbesondere auf ÖNORM B 2501 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke), Arbeitsblatt DWA A-117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie ÖWAV Regelblatt 45.

Um den Bauwerbern die Dimensionierung der Retentionsanlage zu erleichtern wird (auf Basis des ÖWAV Regelblatts 45) nachfolgend eine vereinfachte tabellarische Form zur Bemessung des erforderlichen Speichervolumens geboten.

ABA Göllersdorf BA 21 - Aufschließung Bergau Erforderliches Retentionsvolumen der privaten Liegenschaften in Abhängigkeit der Entwässerungsfläche										
Flächentyp	Art der Befestigung	Flächensumme je Kategorie in m <sup>2</sup>								
		0-25 m <sup>2</sup>	26 - 50 m <sup>2</sup>	51 - 100 m <sup>2</sup>	101 - 150 m <sup>2</sup>	151 - 200 m <sup>2</sup>	201 - 250 m <sup>2</sup>	251 - 300 m <sup>2</sup>	301 - 350 m <sup>2</sup>	
Schrägdach oder Flachdach	Metall, Glas, Photovoltaik, Schiefer, Ziegel, Dachpappe, Faserzement		1	2	4	4	5	7	8	Erforderliches Retentionsvolumen in m <sup>3</sup>
Flachdach	Kies			1	2	3	4	4	5	
Gründach	humusiert < 10 cm Aufbau				1	2	2	2	3	
Gründach	humusiert ≥ 10 cm Aufbau						1	2	2	
Wege, Plätze	Asphalt		1	2	3	4	5	6	8	
Wege, Plätze	Pflaster			2	2	3	4	5	6	
Wege, Plätze	Unbefestigt (Kies, Schotterrasen, etc.)				2	2	2	3	4	
<b>Insgesamt erforderliches Retentionsvolumen durch Summenbildung!!</b>										

## 6 Zusammenfassung

Der Teilbebauungsplan „Siedlung Bergau“ der Gemeinde Göllersdorf, KG Bergau, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, erlassen.

Wien, 18. März 2024, Habacht/HA  
GZ G22132/B0

*i.A. Dr. Habacht*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH