

Infoabend

8. Aug. 2024

ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- allg. Bestimmungen
- Zonen zum Schutz des
baukulturellen Erbes

- Einleitung
- Änderung allgemeiner Bestimmung
- Baufluchtlinien, Anbauverpflichtungen etc.
- Zonen zum Schutz des baukulturellen Erbes
 - Festlegung der Zonen
 - Verordnungsbestimmungen
- Info-Tische für Einzelbesprechungen

Infos zum Bebauungsplan

<https://www.furth.at/bauen-und-wohnen/>

angeboten. Sollte die Gemeinde über den Verkauf eines Grundstückes Kenntnis erlangen, wird dies unter der Rubrik „Aktuelles“ ausgeschrieben.

DER FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN IST NUN ONLINE ABRUFBAR!

Für Ihr zukünftiges Bauvorhaben gibt es nun die Möglichkeit relevante Planungsgrundlagen wie unter Anderem den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Furth bei Göttweig direkt im Browser mit nachfolgendem Link aufzurufen:

⇒ **LINK: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandarstellung**

In der öffentlichen Ansicht können Sie rechts bei den Schaltflächen eine der unterschiedlichen Kartenansichten auswählen.

Hier finden Sie nun viele weitere interessante Informationen zum Thema Bauen und Wohnen in Furth:

https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=furth_goettweig_wc&client=flex&view=Bebauungsplan

Änderung allgemeiner Bestimmungen

- Teilung und Aufschließung von Bauplätzen
- KFZ Stellplätze – Zufahrten
- Versickerung und Retention
- Nebengebäude – Anordnung, Gestaltung, Verbot
- Einfriedungen

Teilung und Aufschließung von Bauplätzen

- Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze
- Bei offener und gekuppelter Bauweise
450 m²
- Bei geschlossener Bauweise 350 m²

KFZ Stellplätze – Zufahrten

- Gemeinsame Zu- und Abfahrt ab 6 KFZ-Stellplätzen pro Grundstück
- Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsoffen herzustellen
 - Versickerungsoffen sind Oberflächen mit einem Abflussbeiwert unter 0,8
 - Ausnahme bei betrieblicher und landwirtschaftlicher Nutzung dürfen Zu- und Abfahrten versiegelt werden. Verpflichtung zur Versickerung oder Retention besteht trotzdem

Versickerung und Retention

- Versickerungspflicht bei Neu-, Zubau oder umfangreicher Renovierung von Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten
 - Beurteilung Sickerfähigkeit über Bodendurchlässigkeitswert (kf-Wert) mittels Gutachten im Bauverfahren
 - bei eingeschränkter Sickerfähigkeit Versickerung mit Überlauf in Kanal (kf-Wert zw. $5 \cdot 10^{-5}$ und $1 \cdot 10^{-5}$)
 - bei nicht sickerfähigem Boden Einleitung in Kanal zulässig (kf-Wert unter $1 \cdot 10^{-5}$)
 - Versickerung aus anderen Gründen nicht möglich (z.B. Grundwasserhoizont etc.) dann Kanaleinleitung mit Retention

Versickerung und Retention

- Versickerungspflicht bei Neu-, Zubau oder umfangreicher Renovierung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten bzw. Betriebsgebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden
 - Versickerungsverpflichtung auf Eigengrund wenn aufgrund des Untergrundes möglich (kf-Wert)
 - Andernfalls Retentionsverpflichtung in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Kanals

Nebengebäude – Anordnung, Gestaltung, Verbot

- Maximal 3 bewilligungs-, anzeige bzw. meldepflichtige Nebengebäude pro Grundstück und Hauptgebäude im Bauland
- Verbot bewilligungs-, anzeige bzw. meldepflichtiger Nebengebäude auf Grundstücken im Bauland ohne Hauptgebäude
- Ausnahme für Landwirtschaft und Betriebe
- Sonderregelung für Reihenhäuser

Einfriedungen

- Grundsätzlich Gesamthöhe für Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,50 m
- Sockel der Einfriedung max. 50 cm
- Ausnahme in Gebieten die überwiegend bebaut sind – Anpassung an den umgebenden Bestand (Bezugsbereich)

Bestimmungen zu Schutzzonen aus der NÖ BAUORDNUNG 2014

Bestimmte Vorhaben in Schutzzonen anzeigepflichtig, die außerhalb bewilligungs-, meldepflichtig oder bewilligungsfrei sind (§ 15 Abs. 1 Z. 3 NÖ BAUO 2014)

- Abbruch von Gebäuden (Bewilligungspflicht wenn angebaut (§ 14 Z. 8 sonst meldepflichtig § 16 Abs. 1 Z. 5)
- Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshaus mit nicht mehr als 10m² überbauter Fläche (sonst frei nach § 17 Z. 8)
- Aufstellung und Austausch von Solarthermie-, PV-Anlagen und Wärmepumpen (sonst frei § 17 Z. 14)
- Anbringung von TV-Satellitenantennen (sonst frei § 17 Z. 14)
- und Klimaanlage (meldepflichtig (sonst § 16 Abs. 1 Z 2 oder frei (§ 17 Z. 7) abhängig von Leistung) an öffentlich einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden
- Aufstellung von straßenseitigen Pergolen im seitlichen Bauwich (sonst frei § 17 Z. 9)
- Änderung im Bereich der Fassadengestaltung z.B. Änderung Farbgebung, Austausch von Fenstern etc. (sonst bewilligungspflichtig § 14 Z. 3)

Baufluchtlinien, Anbauverpflichtungen

- [Vortrag über Planungsgrundlagen und Inhalt des Bebauungsplanes](#)

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung,
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

PLANUNGSGRUNDLAGEN

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Erhebungen und Begehungen vor Ort



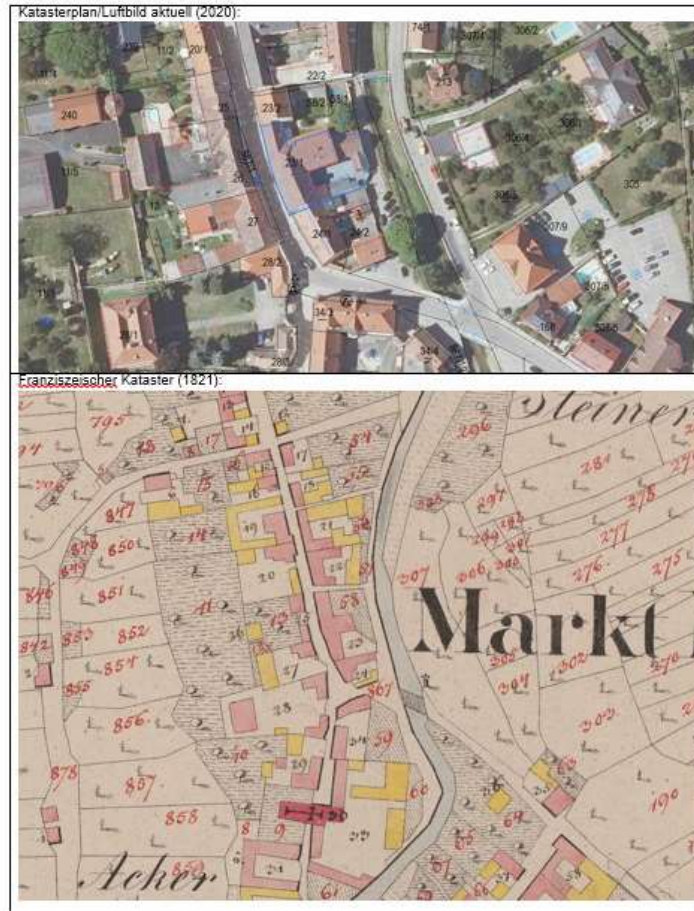
BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Datenblätter und Kategorisierung des Gebäudebestandes

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG SCHUTZZONEN
 KATASTRALGEMEINDE: FURTH
 KATEGORIE: II

Haus Nr.: 42	Ordst. Nr.: 23/1	Kategorie II	Schutzzone Nr.: F 2/3
Abbildung		Abbildung	
			
			
Anmerkungen:			
Heimatbuch Furth: Nr. 42 „Sternederhaus“. Vor 1457 Christian Leczelter.			
Heimatbuch Furth, Gewerbe: Seite 904. Hieß früher allgemein das Doktorhaus, weil dort der Wundarzt Ferdinand Sterneder von 1782-1825 wohnte und tätig war. 1885 Alois Sterneder, Kaufmann, 1910 Viktor Sterneder, Kaufmann, 1948 Ernst Sterneder, Kaufmann seit 1982 verpachtet an Herbert Ebner. Von 1910 – 1925 wohnte in diesem Haus Johanna Amerinohof, eine geprüfte Hebamme.			



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

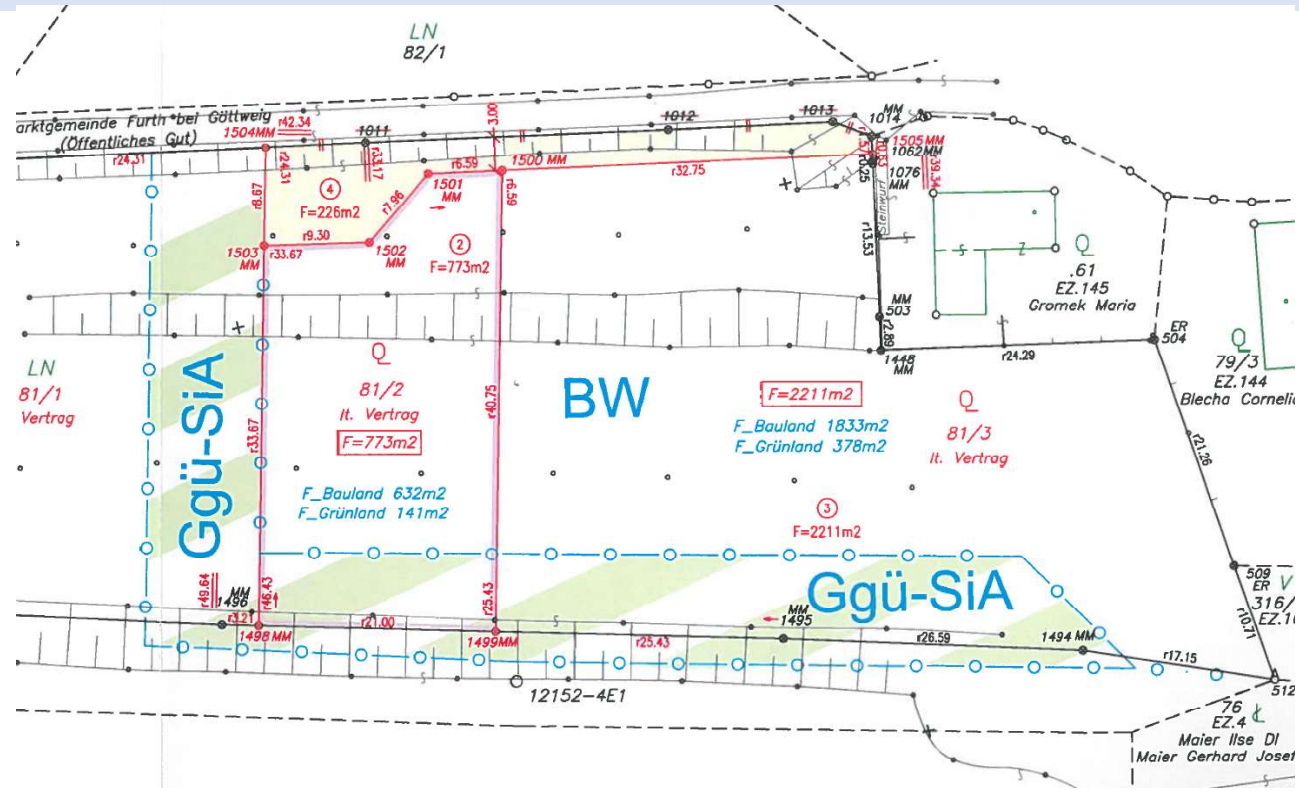
PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Auswertung von Orthofotos/Luftbildern und Google maps



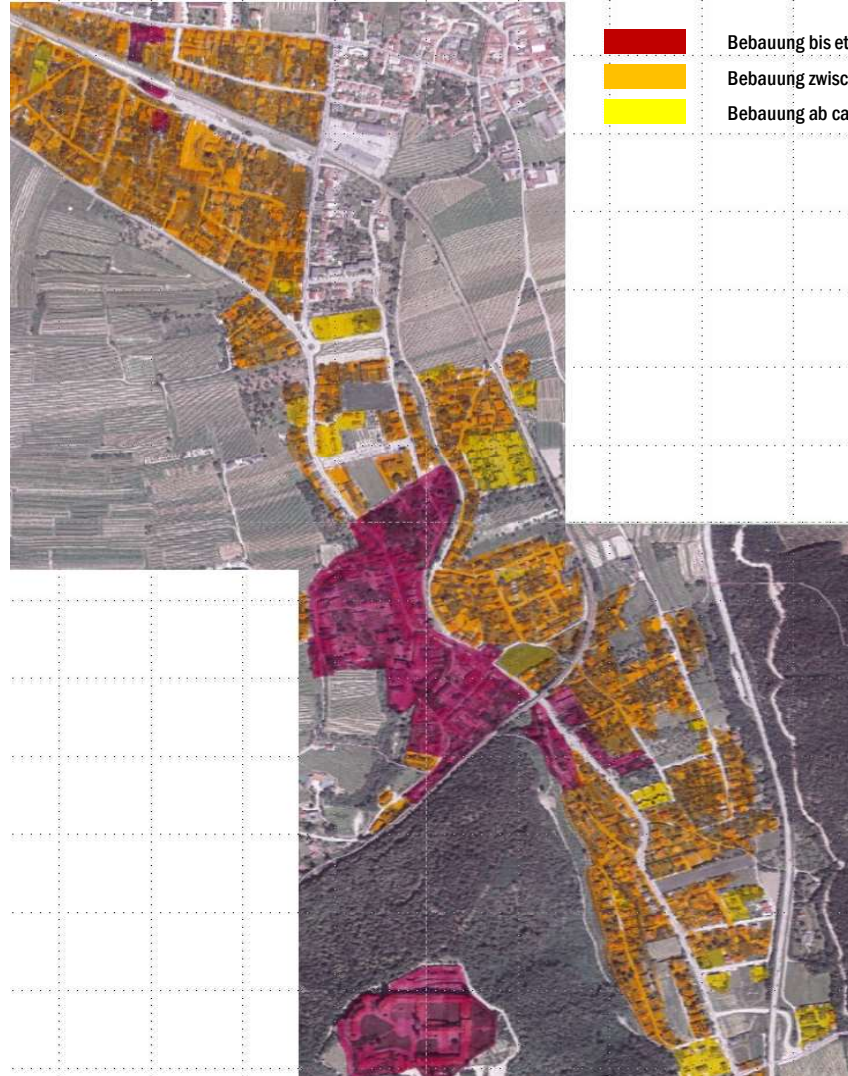
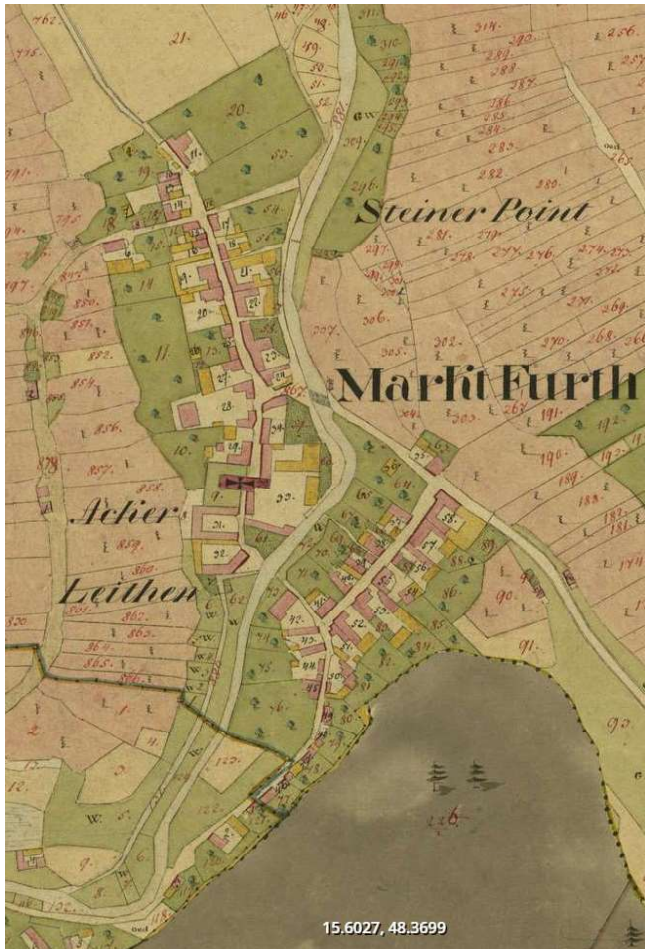
BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES
 PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Erhebungen und Informationen aus dem Bauaktenbestand der Gemeinde und sonstige Informationen (Denkmalschutz...)



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Furth



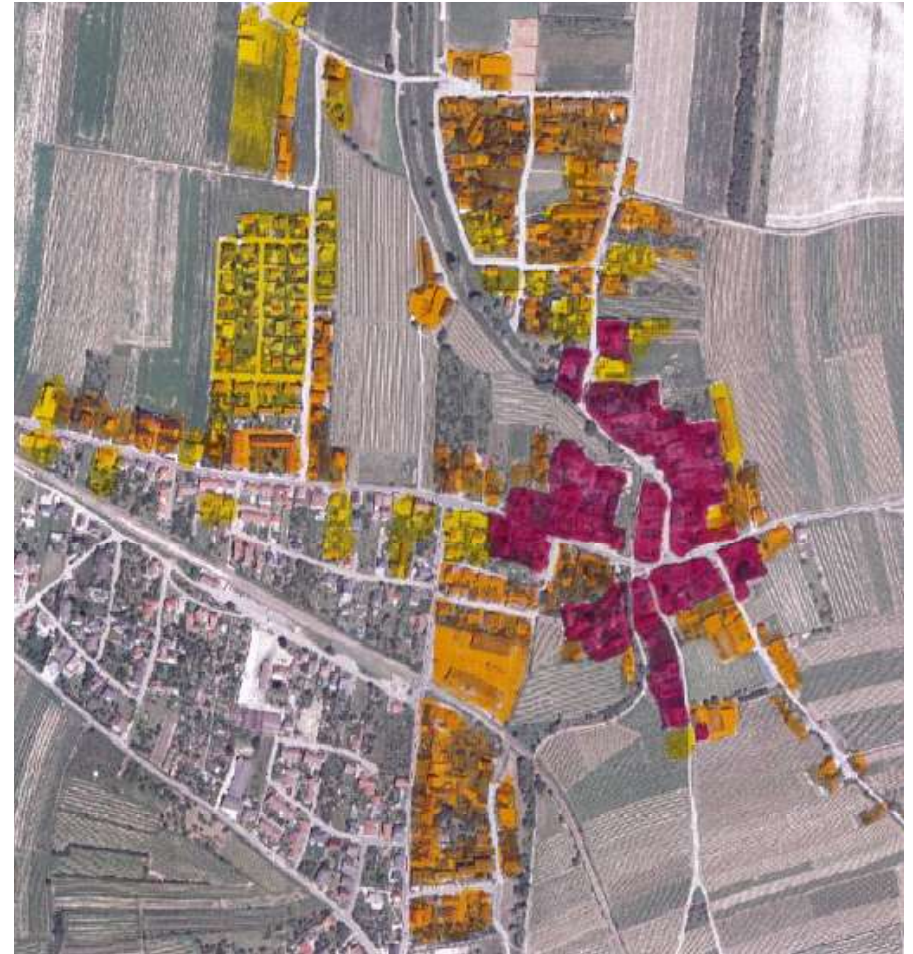
BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Palt



- Bebauung bis etwa zum Ende des 1. Weltkrieges (1918)
- Bebauung zwischen 1918 und ca. 2000
- Bebauung ab ca. 2000



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Oberfucha



Aigen



- Bebauung bis etwa zum Ende des 1. Weltkrieges (1918)
- Bebauung zwischen 1918 und ca. 2000
- Bebauung ab ca. 2000

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

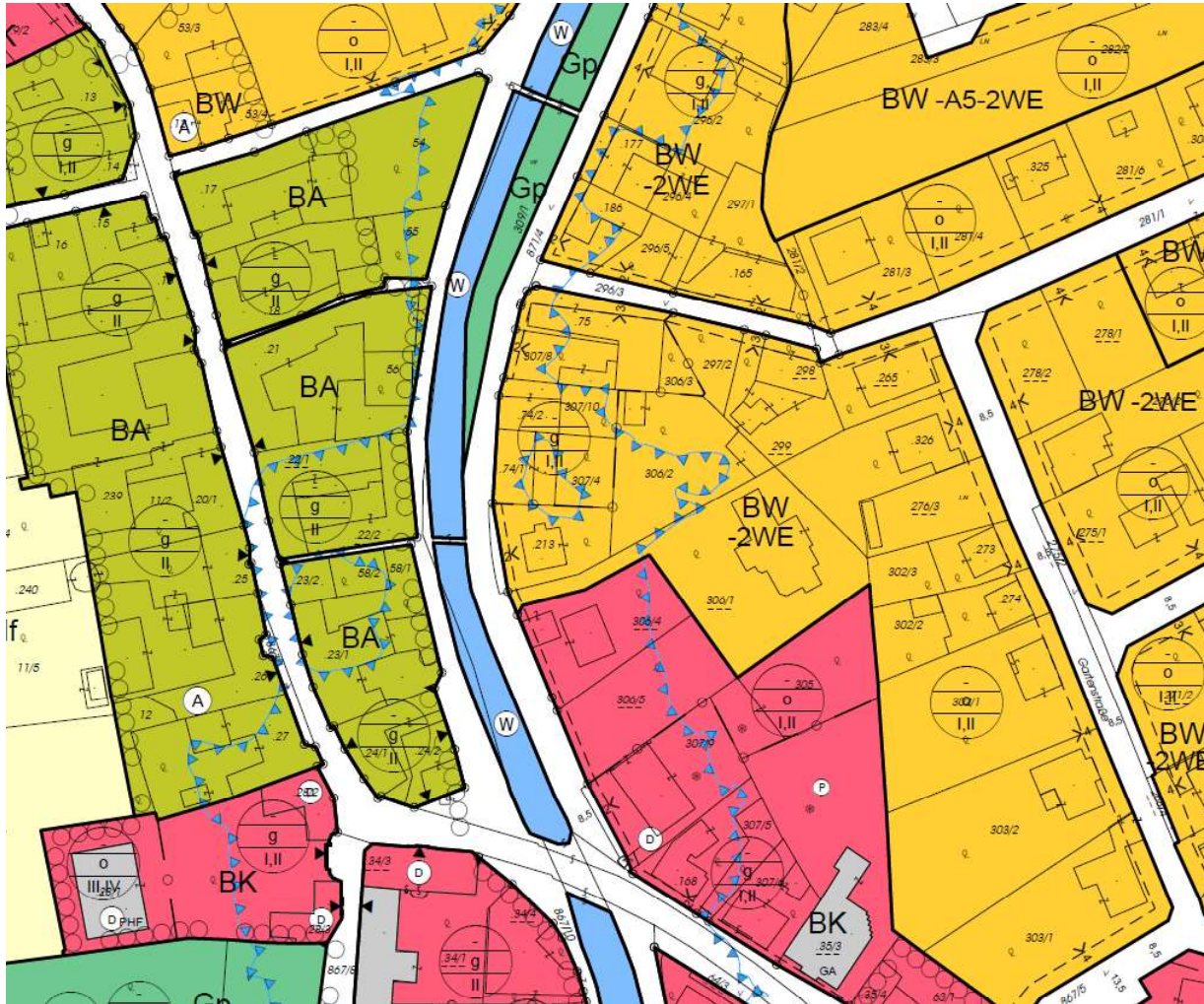
Steinaweg und Klein-Wien



- Bebauung bis etwa zum Ende des 1. Weltkrieges (1918)
- Bebauung zwischen 1918 und ca. 2000
- Bebauung ab ca. 2000

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES



Bebauungsdaten

Bebauungsdichte

Bebauungsweise

g.....geschlossen

k.....gekuppelt

eo.....einseitig offen

o.....offen

Bebauungshöhe

IBauklasse (bis 5m)

IIBauklasse II (über 5 bis 8m)

IIIBauklasse III (über 8 bis 11m)

IVBauklasse IV (über 11 bis 14m)

VBauklasse V (über 14 bis 17m)

arabische Zahl für die höchstzulässige
Gebäudehöhe in Metern

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

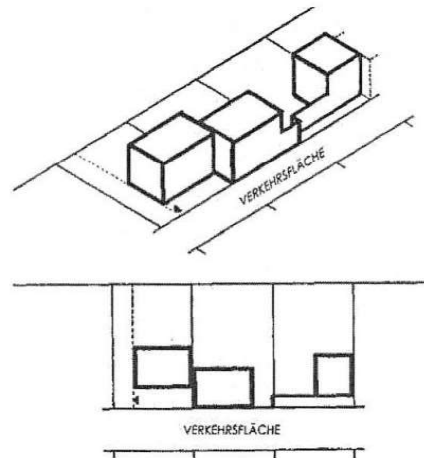
Bebauungsweise

Diese regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück und kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßen-
seitig in einer geschlossenen
Flucht von seitlicher zu
seitlicher Grundstücksgrenze
vorzunehmen.

Weiters kann die Bebauung
bis zu einer Baufluchtlinie
(z.B. Eckbauplätze) oder einer
Abgrenzung erfolgen.



Wie in allen vergleichbaren Orten der Wachau überwiegt in den alten Ortskernen die geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise, während die Siedlungsgebiete aus jüngerer Zeit meist die offene Bebauungsweise zeigt. Gerade die geschlossene Bebauungsweise ist geeignet, räumliche Wirkungen zu erzielen.

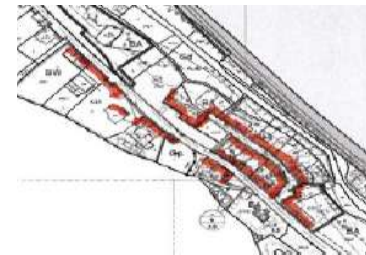
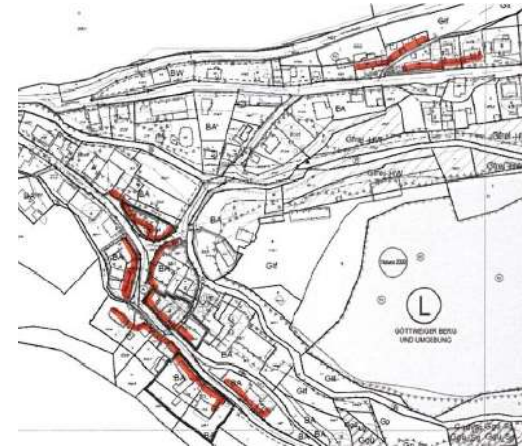
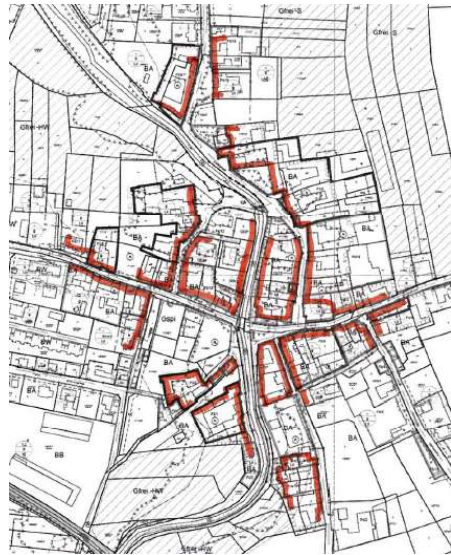
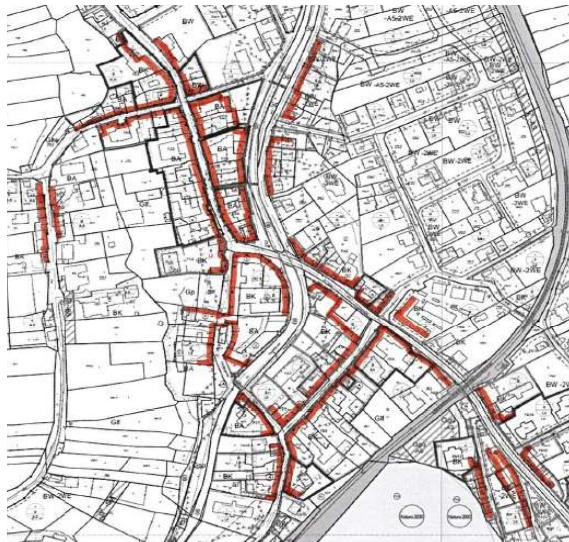


BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Bebauungsweise

In den folgenden Abbildungen sind die geschlossenen Straßenfronten bzw. Gebäudefronten, die einen geschlossenen Eindruck erzeugen, in roter Randlinie optisch hervorgehoben:

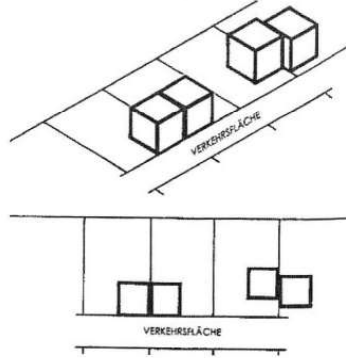


BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

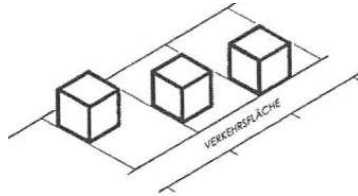
INHALTE DES Bebauungsweise

2. gekuppelte Bauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.

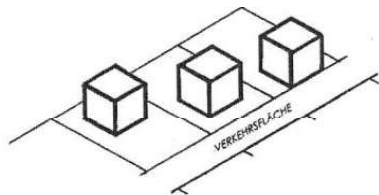


3. einseitig offene Bauungsweise



4. offene Bauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Bebauungshöhe – höchstzulässige Gebäudehöhe - Bauklassen



Die **Bebauungshöhe** von Hauptgebäuden wird mit Bauklassen festgelegt:

Bauklasse I	bis 5m
Bauklasse II	über 5m bis 8m
Bauklasse III	über 8 m bis 11m
Bauklasse IV	über 11 m bis 14m
Bauklasse V	über 14m bis 17m
Bauklasse VI	über 17m bis 20m
Bauklasse VII	über 20 bis 23m
Bauklasse VIII	über 23m bis 25m
Bauklasse IX	über 25m

Die **Gebäudehöhe** ist die mittlere Höhe einer Gebäudefront und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront (A), dividiert durch deren größte Breite (b)

Gebäudehöhe = $A : b$

Die Gebäudehöhe wird in Zahlen festgelegt, z.B. 9,5 m

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

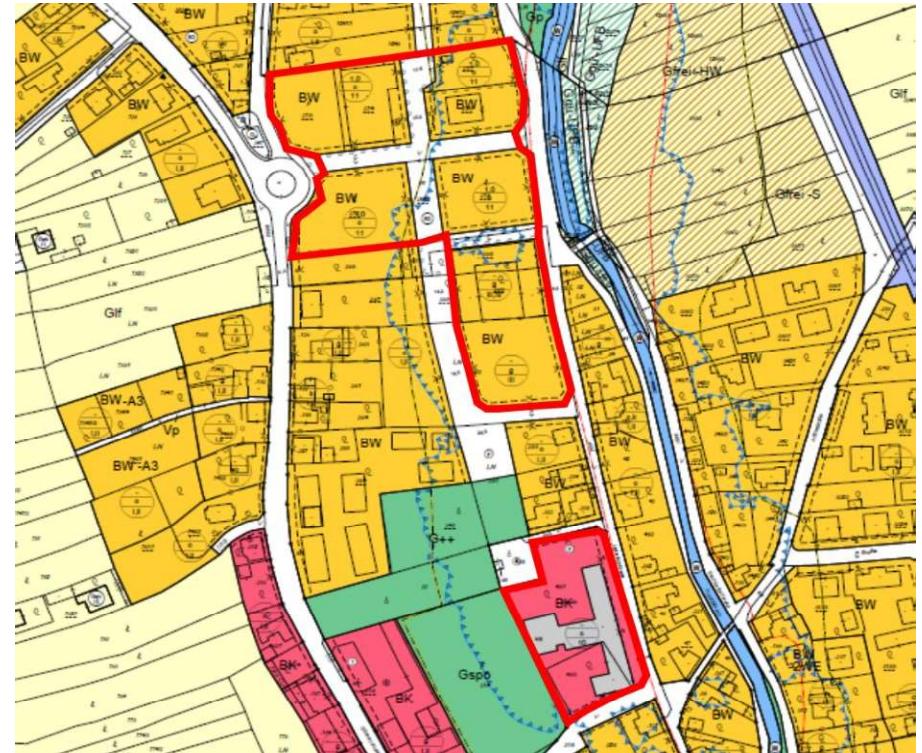
Bebauungshöhe – höchstzulässige Gebäudehöhe - Bauklassen

Die Bauklassen werden **nach dem Bestand** festgelegt, u.zw. mit Bauklasse I oder wahlweise I,II.

Insgesamt gibt es in Furth nur wenige Bereiche, bei denen die Festlegungen über die Bauklasse II, also eine Gebäudehöhe über 8 m hinausgehen. Es handelt sich dabei einerseits um Gebäude, die bereits derzeit eine Höhe von 8 m überschreiten (z.B. Pfarrhof, Wohnhaus bei FF in Furth, Volksschule, Hauptschule, ehemalige Mühlen und Silos)

Weitere **Bereiche mit höherer Bauklasse** oder Gebäudehöhe - teilweise noch unbebaut – sind:

- Betriebsgebiete im Norden von Palt,
- Wohngebiete, noch z.T. unbebaut



Weitere Erhöhungen der Bauklassen sind lediglich im Zentrum – im Zuge des Ortskernrevitalisierungsprojektes vorgesehen.

Ansonsten sollen **keine weitere Erhöhungen** der Bauklassen aus Gründen des Ortsbildschutzes, aber auch aus verkehrstechnischen Überlegungen, durchgeführt werden.

INHALTE DES

Bebauungsdichte

Die **Bebauungsdichte** ist das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstückes bzw. jenes Grundstücksteiles, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt

Die **Geschoßflächenzahl** ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen oberirdischer Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Die Bebauungsdichten werden generell nicht festgelegt. Da bereits seit 1972 ein Bebauungsplan existiert und es kaum Probleme mit der Bebauungsdichte (insbesondere mit deren Überschreitung) gab, wird weiterhin auf die Festlegung von Bebauungsdichten verzichtet.

Darauf wurde auch im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 hingewiesen (Zitat aus dem Erläuterungsbericht (463/2004 vom 24.8.2004):

Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte wird generell im gesamten Siedlungsgebiet nicht mehr festgelegt, weil diese nicht mehr zwingend vorzuschreiben ist und diese im Bestand in zusammenhängenden Bereichen große Unterschiede aufweist. Zum Beispiel schwankt die Bebauungsdichte in den gewachsenen Ortszentren zwischen 20% und 80%. In den Einfamilienhausgebieten ist es nicht so gravierend, jedoch schwankt sie auch in einigen Bereichen zwischen 20% und 40% bis zu 60%.

Auch in der derzeit geltenden Fassung der Bestimmungen über den Bebauungsplan (geregelt in § 30 des NÖ-Raumordnungsgesetzes) ist die Bebauungsdichte nicht zwingend vorzuschreiben

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES:

FLUCHTLINIEN

Bauflichtlinie,
mit Anbaupflicht

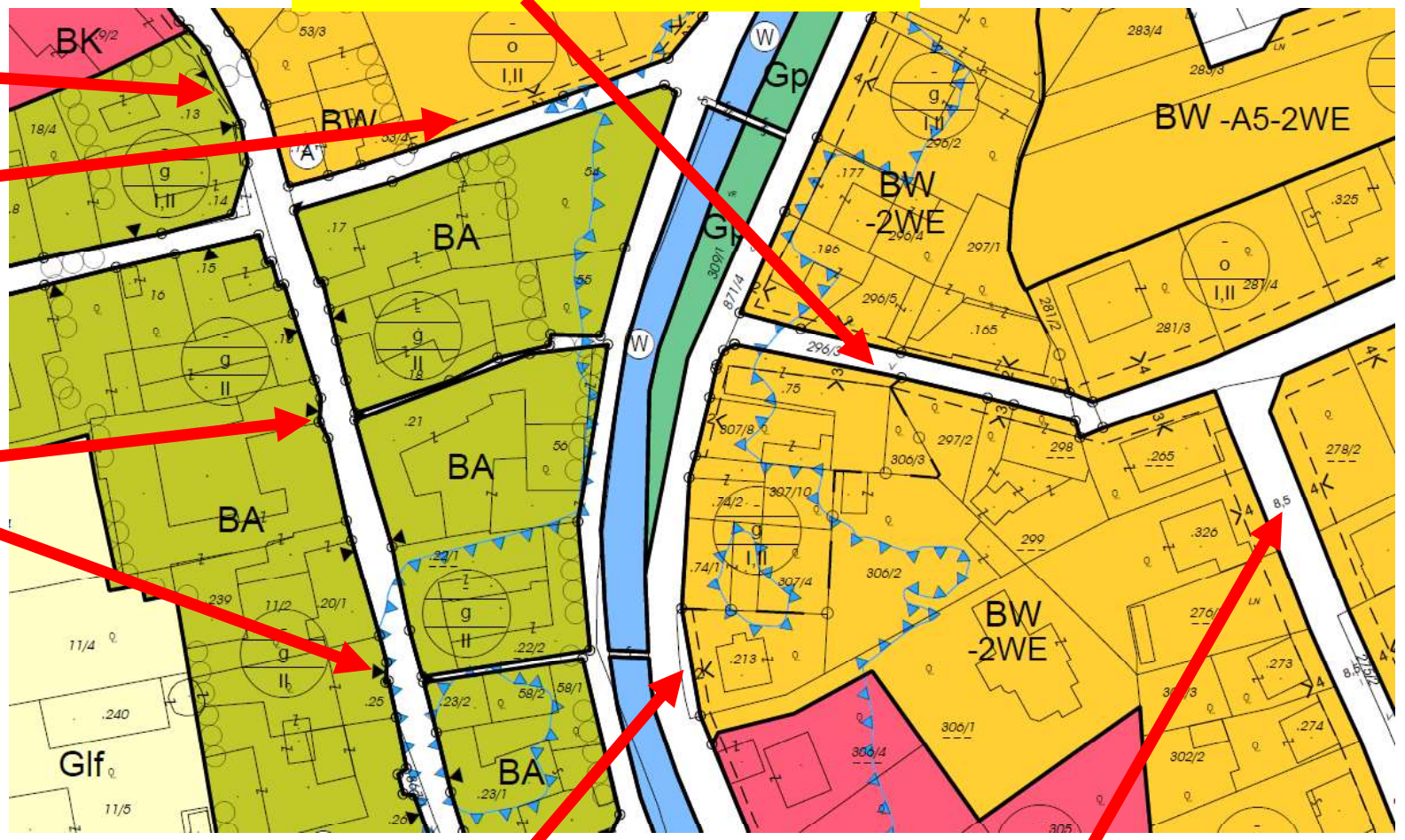
Bauflichtlinie ohne Anbaupflicht,
mit Angabe des vorderen
Bauwuchs

Straßenfluchtlinie, mit
Anbaupflicht

Straßenfluchtlinien, aus dem Bestand übernommen

Angabe des vorderen Bauwuch in
m

Straßenfluchtlinie, mit Breite der Verkehrsfläche



INHALTE DES

Straßenfluchtlinien

Die **Straßenfluchtlinie** ist die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan festgelegt ist.

Die Festlegung der Straßenfluchtlinien zählt – neben der Bauungsweise und Bauungshöhe - zum **Mindestinhalt** des Bebauungsplanes nach § 30 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes.

Nach § 32 Abs. (2) des NÖ-Raumordnungsgesetzes gilt:

Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

Dies trifft für den überwiegenden Teil des gesamten Baulandes der Gemeinde zu: Die Straßenfluchtlinien werden daher aus dem Bestand übernommen.

Da es in der Gemeinde nur wenige noch unbebaute Gebiete gibt, können Bestimmungen für die Neufestlegung von Straßenfluchtlinien (z.B. verkehrsgerechte Linienführung, Kreuzungsabstände, Straßenbreiten) nur in geringem Umfang angewendet werden.

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Straßenfluchtlinien

Im Bereich der Ortskerne, welche sich entlang der Ortsstraßen erstrecken und die älteren Siedlungsbereiche umfassen, werden **die Straßenfluchtlinien dem Bestand** angepasst.

Aus verkehrstechnischen Gründen mag dies vielleicht unverständlich sein, weil es einige Engstellen gibt, die nicht für zwei Fahrspuren reichen und durch Verbreiterung der Straße beseitigt werden könnten. Allerdings würden solche Maßnahmen die traditionellen Ortsbilder schwer beeinträchtigen, wenn nicht sogar zerstören. Das Ortsbild steht damit eindeutig über dem Ziel eines freien Verkehrsflusses für Autos. Diese Siedlungsbereiche wurden in einer Zeit errichtet, als es nur Pferdefuhrwerke gab. **Es soll daher der Verkehr der bestehenden Bebauung angepasst werden, und nicht umgekehrt!**

Dies verdeutlichen die folgenden Bilder:



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES Straßenfluchtlinien

Weitere Beispiele:



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Straßenfluchtlinien

In vielen Bereichen des Siedlungsgebietes sind die Straßenbreiten auch für den modernen Verkehr ausreichend und müssen aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht verbreitert werden. Als gute Beispiele dafür können folgende Straßenzüge in Furth angeführt werden.



Es bestehen bereits Gehsteige bzw. ist genügend Raum für Gehsteige vorhanden

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Baufluchtlinien

Baufluchtlinien sind Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

Die Festlegung von Baufluchtlinien zählt nicht zum Mindestinhalt des Bebauungsplanes. Vielmehr dürfen Baufluchtlinien festgelegt werden

Nach § 31 Abs. (6) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gilt:

Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander so viel betragen, dass die ausreichende Belichtung der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

In diesem Bereich wird die bestehende Baufluchtlinie übernommen, u.zw. entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie. Die Baufluchtlinie entspricht der Straßenfluchtlinie



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Bauflichtlinien

*Auch hier ist die **Mehrheit der Bauplätze bereits bebaut**, sodass die **Bauflichtlinie** entsprechend dem Abstand der Bebauung von der **Straßenfluchtlinie** festzulegen ist*



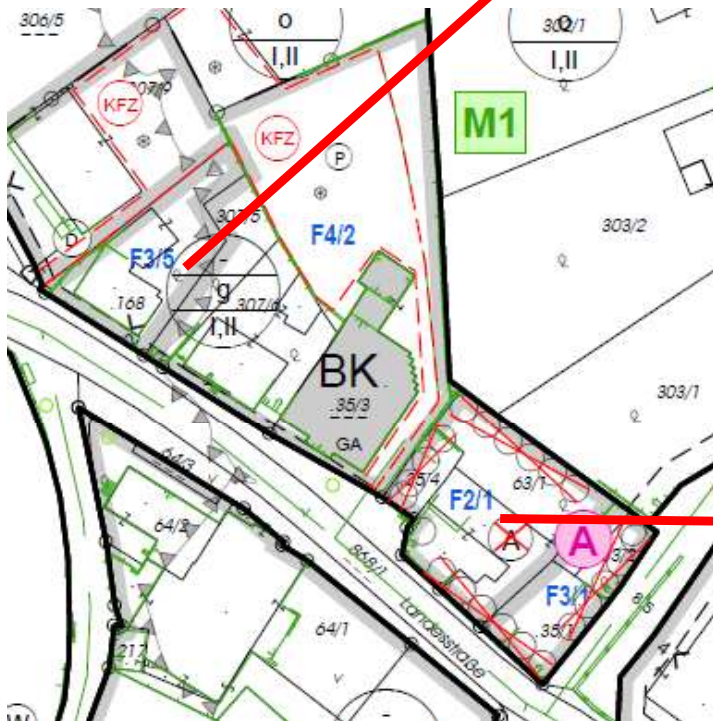
*In diesem Bereich ist die **Straßengestaltung schon abgeschlossen**, sodass die **Straßen- und Baufluchtlinien** weitgehend vorgegeben sind*



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

Verankerung und Darstellung der Schutzzonen im Bebauungsplan

Schutzzone F3/5
Furth - Kategorie III - Nr. 5



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG SCHUTZZONEN
KATASTRALGEMEINDE: FURTH
KATEGORIE: III

Haus Nr.: 125	Grdst. Nr.: 168	Kategorie III	Schutzzone Nr.: F 3/5
Abbildung			
Anmerkungen:			
Heimatbuch Furth: Nr. 125 Obere LandstraÙe, 1929 Franz u. Marie Kipp, Erbauung			
Heimatbuch Furth, Gewerbe: Seite 909 Nr. 125: 1926-1932 Franz Kipp, Sattlermeister, Tapezierer, Lackierer und Anstreicher.			

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG SCHUTZZONEN
KATASTRALGEMEINDE: FURTH
KATEGORIE: II

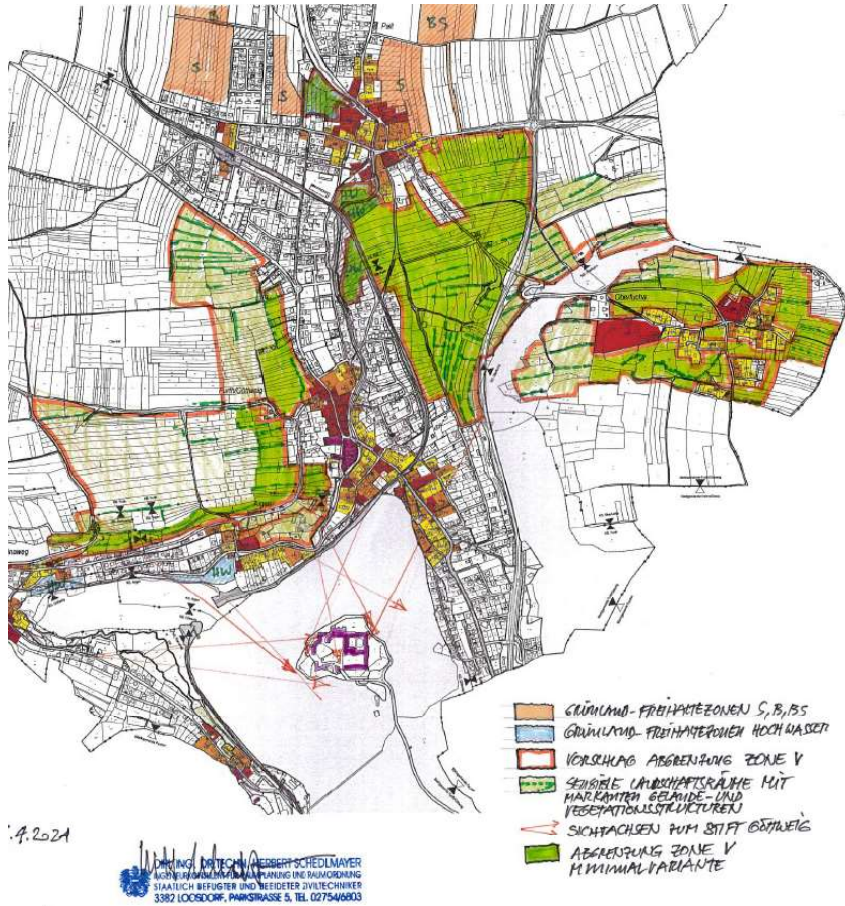
Haus Nr.: 40	Grdst. Nr.: 63/1	Kategorie II	Schutzzone Nr.: F 2/1
Abbildung		Abbildung	
Anmerkungen:			
DEHIO: Obere LandstraÙe Nr. 40, schmal traufstandig unter Satteldach mit Biedermeierfassade um 1830;			
Heimatbuch Furth: Nr. 40, Vor 1882 Benediktinerstift Gottweig – Errichtung eines neuen Badhauses in Furth, 1882 Lorenz Schmidt, Bader, Maria – Kauf.			
Heimatbuch Furth, Gewerbe: Seite 904, Nr. 40: Wohnhaus des Tavernenpachters u. Tischlers Staudinger (bekannt durch die Herstellung der kunstvollen Chor- und Kirchenstuhle in der Stiftskirche Gottweig) 1860 wohnte hier der Schuhmachermeister Franz Xaver Dietrich.			

Schutzzone F2/1
Furth - Kategorie II - Nr. 1

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Schutzzonen im ortsbildrelevanten Grünraum



INHALTE DES

Schutzzonen im ortsbildrelevanten Grünraum

Schutzzonen im Grünland, mit besonderer Relevanz auf Sichtachsen und sensible wachautypische Landschafts- und Weinbauzonen.

Der „**ortsbildrelevante Grünraum**“ liegt im Nah- und Übergangsbereich vom (optisch wirksamen) Siedlungsrand zum anschließenden Grünraum. Letzterer zeichnet sich durch eine doch exponierte Lage aus.

Eine ungehinderte Bebauung dieses Grünraumes, insbesondere mit all jenen Objekten, die in der Widmungsart „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ erlaubt sind, könnte zu einer wesentlichen Störung des Ortsbildes und insbesondere der Sichtachsen führen.

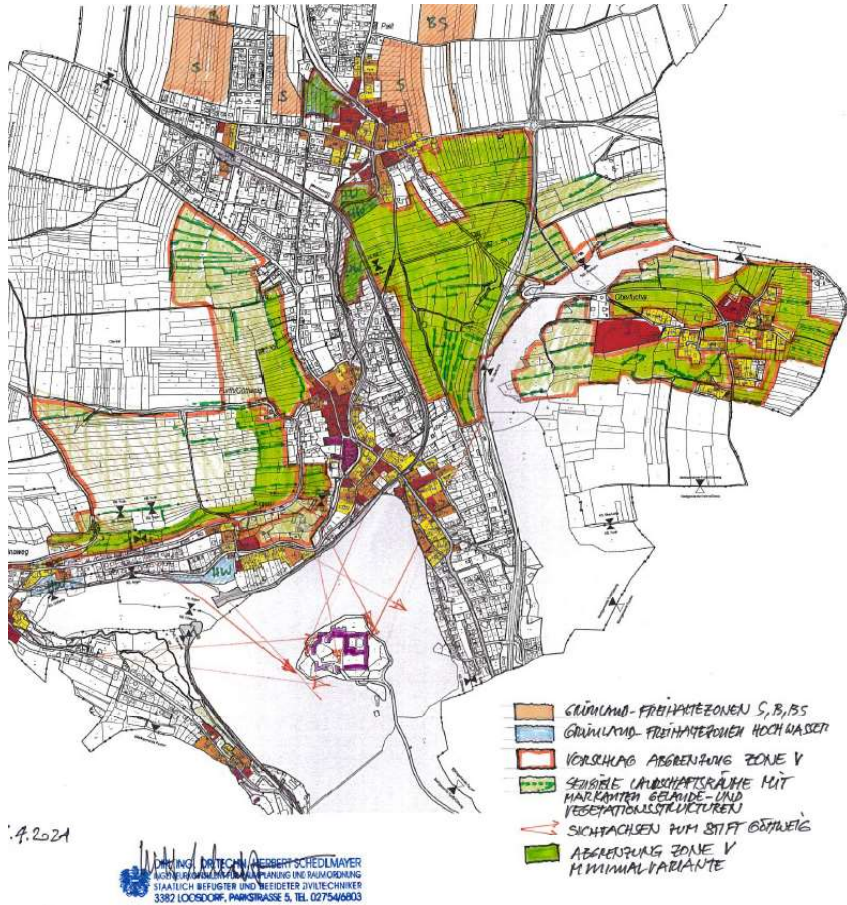
Daher sind allfällige Gebäude und Bauwerke, die in dieser Schutzzone geplant sind, wie folgt zu prüfen:

- **Im Einzelfall ist festzustellen, ob der Grünraum freizuhalten ist. Sollte das nicht erforderlich sein, dürfen Gebäude und Bauwerke in dieser Zone das harmonische Erscheinungsbild der daran anschließenden Gebäude oder Bauwerke nicht negativ beeinflussen.**
- **Auch ist festzustellen, ob ein allfälliges Gebäude oder Bauwerk eine Störung einer Sichtachse, insbesondere zum Stift Göttweig, stört.**

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

INHALTE DES

Schutzzonen im ortsbildrelevanten Grünraum



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Baufuchtlinien

Einige Veränderungen von Baufluchtlinien oder zusätzliche Baufluchtlinien werden neu festgelegt:

Verschiebung von Baufluchtlinien infolge geänderter Straßenfluchtlinien



Neufestlegung und/oder Korrekturen von Baufluchtlinien zur Berücksichtigung des Baubestandes

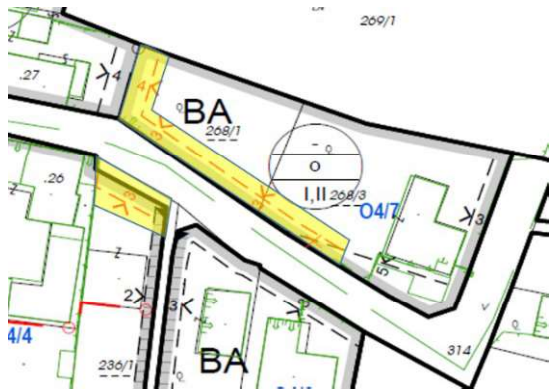


BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

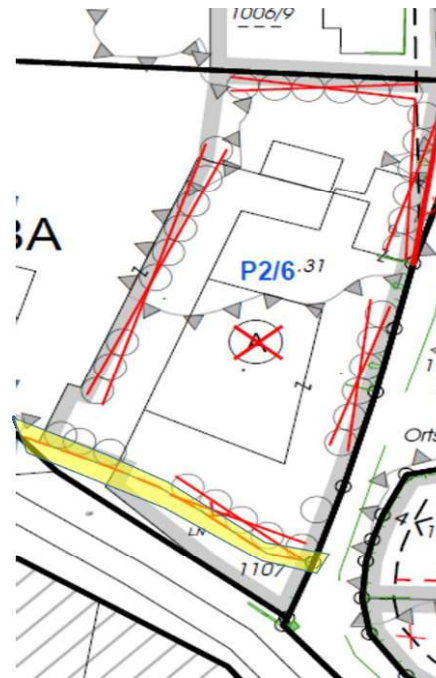
ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Bauflichtlinien

Neufestlegung von Baufluchtlinien zur Erhaltung von Freiräumen zwischen Gebäuden und zur Wahrung eines Gebäudeabstandes entlang von öffentlichen Verkehrsflächen



Anpassung oder Neufestlegung von Baufluchtlinien an bestehende Gebäudekanten



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

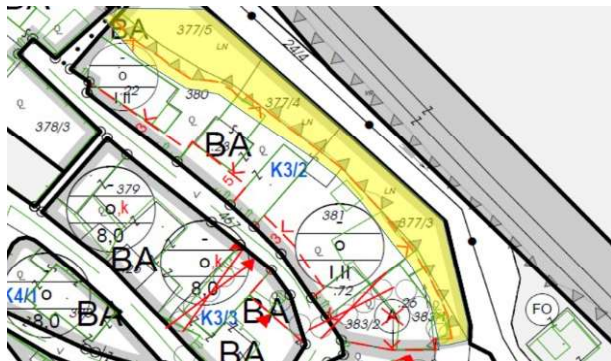
ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Baufuchtlinien

Neufestlegung von Baufluchtlinien zur weitgehenden Verhinderung von Neubebauungen im 100-jährigen Hochwasserabflussbereich



Neufestlegung von Baufluchtlinien zur Erhaltung von charakteristischen Gebäudestaffelungen



BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINE FURTH BEI GÖTTWEIG – ZONEN ZUM ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES

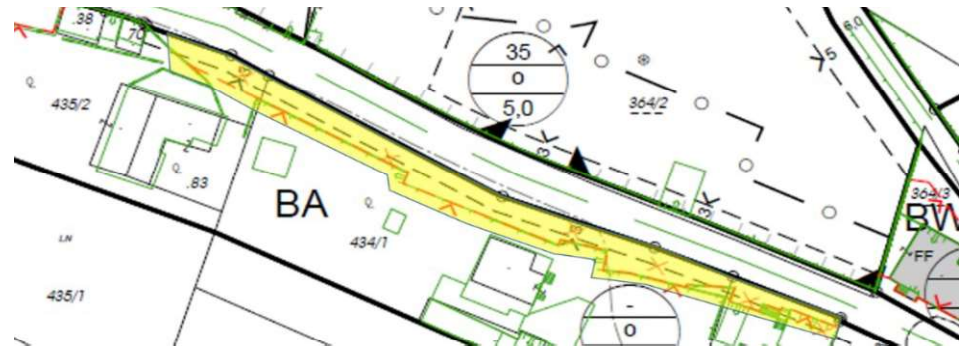
ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Baufuchtlinien

Neufestlegung von Baufluchtlinien an Böschungskanten



Neufestlegung von Baufluchtlinien entlang von bestehenden Einfriedungen



Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit
und stehe im Anschluss für Fragen zur
Verfügung



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker