

Änderungsanlass Teilbebauungsplan Kellergassen (KG Fels am Wagram)

Die in der Marktgemeinde Fels am Wagram vorgesehene schwarz-rot dargestellte Änderung des Teilbebauungsplanes Kellergassen wird auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, basierend auf den örtlichen Gegebenheiten sowie gemäß den nachfolgenden Voraussetzungen abgeändert.

1.1 Änderung der Bestimmungen des Verordnungstextes

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes ist eine Abänderung der im Verordnungstext festgelegten Bestimmung vorgesehen. Die Dokumentation und Erläuterung der Änderung können der Schwarz-/Rot-Version des Verordnungstextes entnommen werden. Diese ist Teil der gegenständlichen Auflageunterlagen.

1.2 Änderung der Bebauungshöhen; Grdstk.

Nr. .223, .224, .226, .227, .228, .230, .231, .232, .233, .234, .235, .237, .238, .239, .241, .242, .243, .244, .246, .247, .248, .251, .253, .256, .257, .258, .261, .262, .263, .268, .275, .276, .277, .278, .279, .280, .281, .282, .283, .285, .286, .287, .289, .290, .291, .292, .293, .297, .298, .299, .300, .301, .303, .305, .306, .307, .310, .311, .313, .314, .315, .316, .317, .318, .319, .320, .321, .322, .323, .324, .325, .326, .327, .330, .331, .332, .333, .334, .335, .336, .337, .338, .339, .340, .341, .343, .345, .346, .347, .348, .349, .351, .352, .354, .355, .356, .357, .358, .359, .360, .361, .362, .364, .366, .367, .368, .370, .371, .373, .374, .375, .376, .377, .380, .381, .382, .383, .384, .385, .386, .387, .388, .389, .393, .405, .407, .423, .429, .438, .442, .483, .484, .485, .524, .525, .592, .593, 1040, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048/1, 1049, 1051/1, 1051/2, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1071/1, 1071/2, 1071/3, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079/1, 1079/2, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085/1, 1085/2, 1086, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096/1, 1096/2, 1098,

1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105/2, 1106, 1107,
1108, 1109, 1111/1, 1111/2, 1111/3, 1111/4, 1112, 1113,
1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122/1,
1122/2, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127/1, 1127/2, 1128,
1129, 1130, 1131, 1132/1, 1132/2, 1132/3, 1133, 1134,
1135, 1137, 1138, 1139, 1169/1, 1171, 1172, 1176/2,
1176/5, 1176/6, 1177/1, 1182/1, 1196, 1207, 1215/1,
1216, 1221/1, 1222/1, 1222/2, 1223, 1224/1, 1232, 1233,
1236, 1238, 1239/1, 1240, 1242, 1244/1, 1244/2, 1248,
1249, 1251, 1252, 1255, 1256/1, 1257/1, 1258/1, 1260,
1261, 1264/2, 1265/2, 1266/1, 1267/1, 1267/2, 1271,
1273, 1274, 1277/1, 1278/1, 1281, 1282, 1283, 1285, 1286,
1287/2, 1290/1, 1291, 1292/2, 1293/2, 1293/3, 1295/2,
1296/1, 1300, 1302/1, 1305, 1306/1, 1306/2, 1309, 1311,
1312, 1314, 1318, 1319, 1320, 1324/1, 1324/2, 1324/3,
1330, 1331, 1333, 1336/2, 1337/2, 1337/3, 1339/2, 1340,
1341, 1344/1, 1344/2, 1346, 1347, 1348/2, 1349/1,
1349/2, 1350, 1351, 1352/1, 1352/2, 1353, 1354, 1355/1,
1355/2, 1356/1, 1356/2, 1357/2, 1358, 1359, 1360,
1361/1, 1361/2, 1361/3, 1362/1, 1362/2, 1363, 1364,
1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370/1, 1370/2, 1371/1,
1371/2, 1372, 1373, 1374/1, 1374/2, 1375/1, 1375/2,
1376/1, 1376/2, 1377/1, 1377/2, 1378, 1379, 1380,
1381/1, 1381/2, 1381/3, 1382/1, 1382/2, 1383, 1384/1,
1384/2, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393,
1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400/2, 1401, 1402/1,
1402/2, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408/2, 1409, 1410,
1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419/2,
1419/3, 1420, 1421, 1422, 1423/2, 1433, 1434, 1437, 1438,
1439/1, 1439/2, 1441, 1442, 1443/1, 1443/2, 1445,
1446/1, 1446/2, 1447, 1448/1, 1448/2, 1449, 1450/1,
1450/2, 1450/3, 1451/1, 1451/2, 1452/1, 1452/2, 1453,
1454/1, 1454/2, 1455/1, 1455/2, 1455/3, 1456, 1457/1,
1457/2, 1458/1, 1458/2, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463,
1464, 1465, 1466, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1468/1,
1468/2, 1469/1, 1469/2, 1470/1, 1470/2, 1473/1, 1473/2,

**1474/3, 1475, 1476, 1480, 1481, 1484, 1485, 1486, 1487,
1489/1, 1489/2, 1489/3, 1490, 1491, 1492, 1495, 1496,
1497, 1498, 1500/1, 1500/2, 1501, 1504/1, 1504/2, 1505,
1506/1, 1506/2, 1507, 1508, 1509, 1514, 1515, 1516, 1943,
1951, 1956/1, 1957, 1962, 1963, 1964/1, 1965, 1974, 1975,
1981, 1982, 1983, 1986, 1987, 1992, 2007/1, 2007/2, 2010,
2011, 2015/1, 2016/2, 2020/3, 2022, 2025, 2026/2,
2030/2, 2031/1, 2036/1, 2040/3, 2041/2, 2042/4, 2042/5,
2045/2, 4407, 4408, 4409, 575/1, 575/2, 576/1, 576/2,
577, 582, 588, 591/2, 592/1, 604, 605, 607, 608, 609, 610,
618, 619, 622, 681/2, 682, 685, 686, 689/1, 693, 694/1,
695/1, 696, 699/2, 700, 702/1, 703/1, 706, 708/1, 709,
712, 714/1, 715/1, 716/1, 716/2, 717/1, 717/2, 719/1,
720/1, 721, 725, 727, 730, 731, 732/1, 733, 734, 735/1,
737, 738, 739/1, 739/2, 740, 743, 744, 746, 747/1, 747/2,
748, 749, 750/1, 751, 752/1, 753, 754/2, 755, 756/1,
756/3, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 759, 763, 764, 765,
766/1, 766/2 (KG Fels am Wagram)**

Im Rahmen der Abänderung der im Verordnungstext festgelegten Bestimmung erfolgt unter § 4 (Äußere Form von Gebäuden) eine Abänderung der zulässigen Gebäudehöhen. Die zulässige Gebäudehöhe an der straßenzugewandten Seite wird gemäß Z 3 von 3,5 m auf 5,0 m erhöht. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kellergebäude im Bereich der Rampen in der Kellergasse „Hammergraben“. Hier wird eine zulässige Gebäudehöhe von max. 3,0 m auf 4,5 m über Bezugsniveau erhöht. Die Z 4 wird dahingehend geändert, dass die hintere Gebäudehöhe, unabhängig von der Dachgestaltung, eine Höhe von 3,0 m statt vormals 1,5 m über dem bestehenden Geländeniveau nicht überschreiten darf. Bei der Errichtung von Gauben soll eine Gebäudehöhe bis zu 3,3 m anstelle 1,8 m über Bezugsniveau zulässig. Die geplante Abänderung der Gebäudehöhen ist auch in der Plandarstellung darzustellen, wobei keine über den Verordnungstest hinausgehenden inhaltlichen Änderungen erfolgen. Die Dokumentation und Erläuterung der Änderung können der Schwarz-/Rot-Version des Verordnungstextes entnommen werden.

Wolkersdorf im Weinviertel, im April 2026

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsultent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
DI Reinhard Reiterer