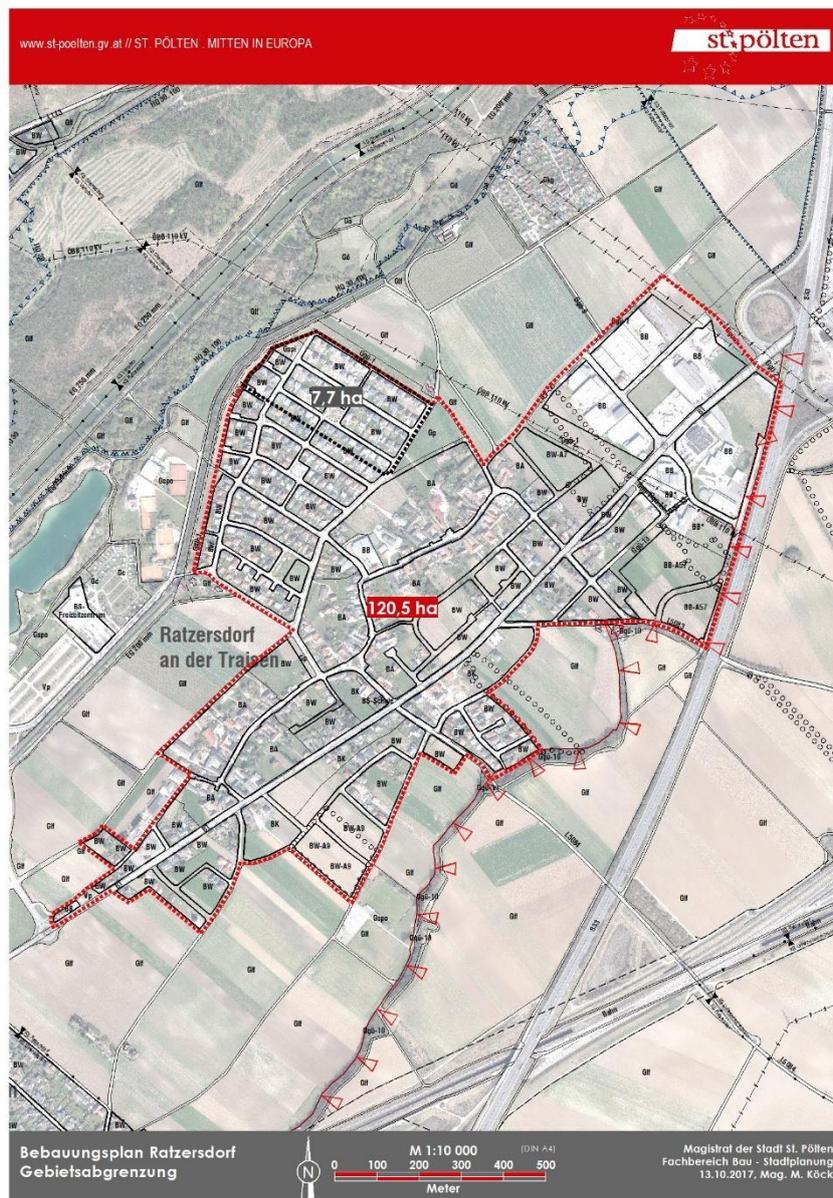


# Bebauungsplan Ratzersdorf - St. Pölten

## Geltungsbereich

### Lageskizze ohne Maßstab

Südseite: bis Liese Prokop-Allee  
Westseite: Bimbo Binder-Allee  
Nordseite: Aternrgasse  
Ostseite: bis S33



Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden  
Linzerstraße 22 3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 7 22 85  
Fax: 02742 / 7 22 85-22  
Email: office@architekt-haiden.at  
www.architekt-haiden.at

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Quellen	4
3. Beschreibung der Grundlagen und Erhebungen	5
3.1. Grundlagen	5
3.1.1. Geschichtlicher Abriss des Planungsgebietes	5
3.1.2. Derzeitige Flächenwidmungs- und Bebauungsvorschriften	6
3.1.3. Anbindung an den öffentlichen Verkehr	6
3.1.4. Bevölkerungsentwicklung	6
3.2. Erhebungen durchgeführt von Büro Haiden	8
3.2.1. Geschoß- und Dachformen, Haltestellen für den öffentlichen Verkehr und ruhenden Verkehr	8
3.2.2. Gebäudenutzungen, Freiflächennutzung, Haltestellen für den öffentlichen Verkehr und ruhenden Verkehr	46
4. Analyse	84
4.1. Analyse blockweise bezogen	84
4.2. Analyse auf das gesamte Planungsgebiet bezogen	114
5. Gestaltungsziele	124
6. Anlage:	128
Berechnung der Blockflächen	128

# 1. Einleitung

## Gegenstand des Bebauungsplanes ist

- Die Regulierung der Bebauung im Planungsgebiet und die für das Ensemble bedeutenden Plätze, Straßenzüge und Freiflächen.
- Die Entwicklung der Bebauung gemäß dem städtebaulichen Entwurf einer „zukünftigen Bebauung“ (Verfasser Architekt Haiden / April 2019)
- Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen entsprechend der im Leitprojekt bearbeiteten und geforderten Planungselemente.

Für Gestaltungsfragen werden Empfehlungen abgegeben.

Es gelten die Bestimmungen der NÖ. Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung. Der verantwortungsvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz, wie auch ein besonderer Qualitätsanspruch an Neu- und Zubauten soll durch ein erweitertes Begutachtungsverfahren sichergestellt werden.

## Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung eines Gestaltungsrahmens zur Weiterentwicklung und Erneuerung der Stadtstruktur unter Bedachtnahme der historischen Entwicklung und der unverwechselbaren Charakteristika, vor allem in den historisch gewachsenen dörflichen Strukturen.
- Die historische Substanz der dörflichen Strukturen erhalten und weiterentwickeln.
- Die Eigenart des Planungsgebietes als Wohn-, Handels- und Betriebsort wie auch als „grüner Siedlungsraum“ zu erhalten und zu fördern. Die Auslegung der Bebauungsvorschriften soll sowohl die Wohnnutzung wie auch die geschäftliche und gewerbliche Nutzung fördern. Es soll ebenso der bestehende Grünraum erhalten wie auch durch zusätzliche Maßnahmen verdichtet werden.

## 2. Quellen:

Französischer Kataster 1824 (Urmappe)

über OB: und UN: Ratzersdorf in

N: Oesterreich V:O:W:W:

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der  
Kat.Gem. Ratzersdorf

Flächenwidmungsplan Ober- u. Unterratzersdorf,  
Oberzwischenbrunn, Unterzwischenbrunn

Verfasser: Ing. Maximilian Schubert

St. Pölten, Jänner 1938 (ersatzlos gestrichen)

Verfasser: Stadtbauamt St. Pölten,  
St. Pölten 1976

Schrägluftbilder aus dem Jahre 2004

Google Maps

DKM – KG 19560 Ratzersdorf Gesamtplan  
und DKM – Blattausschnitt BEB 53

Ratzersdorf – Baurechtsgründe /

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan St. Pölten

Auflage vom 19.10.2009 – 01.12.2009

Bebauungsplan 53 Ratzersdorf, Gesamtplan  
9 Planblätter 1:1000, 1 Legendenblatt

Mag. St. Pölten, 28.11.2017

Flächenwidmungsplan im DKM Blattschnitt

NÖ Bauordnung

Stand 2014

NÖ Raumordnungsgesetz

Stand 2014

Planzeichenverordnung

Stand 2017

- Stadtbus Linienplan ab September 2017,
- Flächenbilanz gem. §13 Abs. 5, ROG 2014,
- Österr. Kunsttopographie – Die Kunstdenkmäler der Stadt St. Pölten und ihre eingemeindeten Ortschaften, Horn 1999,
- Eigene Erhebungen der Nutzungen, Geschoßanzahl, Eingänge, Hausnummern,
- Optische Überprüfung des Gebäudezustandes,
- Parkplätze, Hauseinfahrten,
- mögliche Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestellen, Gehsteige,
- versiegelte- und nicht versiegelte Flächen, wichtige Grünflächen und Bäume,
- Sichtbeziehungsachsen bzw. markante Bebauungsstrukturen.

### **3. Beschreibung der Grundlagen und Erhebungen:**

#### **3.1. Grundlagen:**

##### **3.1.1. Geschichtlicher Abriss:**

Das Straßendorf nordöstlich von Wagram an der Bundesstraße 1 wurde urkundlich erstmals 1187/89 als Razzinidorf erwähnt. Im Jahre 1972 erfolgte die Eingemeindung der beiden Katastralgemeinden Ober- und Unterratzersdorf und wurde 1976 zu Ratzersdorf zusammengefasst.

Der dreieckige zwischen den beiden Siedlungskernen liegende Hauptplatz mit Baumbestand ist durch die Fritschstraße an die Bundesstraße B1 (im Bereich Ratzersdorf als Ratzersdorfer Hauptstraße bezeichnet) angebunden. Die unterschiedlich dicht geschlossene, teilweise mit Garten- und Ackerparzellen unterbrochene Bebauung ist dörflich durch drei- und vierflügelige Hofanlagen bestimmt, aber durchmischt mit Bungalows und Wohnhäuser der neueren Zeit.

Diese Bauernhöfe mit vielfach vorgründerzeitlichen Baukernen sind bereits im Französischen Kataster von 1821 mit den Grundrissen verzeichnet. Erwähnenswert ist der historische Mühlenstandort vor 1529 der sogenannten Feldmühle.

Die Einfamilienhausbebauungen aus dem 20. Jhd. schließen mit der Aktion der „neuen Baurechtsgründe“ Anfang des 21. Jhdts. zum Mühlbach ab.

Im Norden entstand das große Freizeitangebot um den Ratzersdorfer See, der eine wesentliche Aufwertung der Wohnqualität darstellt.

### 3.1.2. Derzeitige Flächenwidmungs- und Bebauungsvorschriften:

Das Planungsgebiet wurde in 7 Blöcke geteilt und laut Flächenwidmungsplan sind folgende Widmungen verordnet:

Teil 1:	Block 1 Ortsteil Südwest Block 2 Ortsteil Südost	Bauland Betriebsgebiet, Bauland Wohngebiet, Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet Bauland-Wohnen, Bauland Kerngebiet
Teil 2:	Block 3 Gartensiedlung/Baurechtsgründe	Bauland-Wohnen, Grünland Park und Grünland-Spielplatz
Teil 3:	Block 4 Ortszentrum Block 5 Östliche Mitte	Bauland-Wohnen, Bauland Agrargebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Betriebsgebiet Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet
Teil 4:	Block 6 Betriebsgebiet Nordwest Block 7 Betriebsgebiet Nordost	Grünland-Grüngürtel, Bauland Betriebsgebiet  Bauland Betriebsgebiet, Grünland-Grüngürtel,

Neben dem Flächenwidmungsplan ist ein Teilbebauungsplan für den Block 3 im nördlichen Teil erlassen.

Dieser Teilbebauungsplan regelt die Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklasse I, II sowie eine vordere, hintere und seitliche Baufluchtlinie.

### 3.1.3. Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Das Planungsgebiet ist an insgesamt 3 Buslinien angeschlossen.

Die Buslinie 03 ist die Volksschule über den E-Werker-Weg mit dem Sportzentrum NÖ mit dem Hauptbahnhof verbunden.

Die Buslinie 04 fährt die gesamte Ratzersdorfer Straße bis Unterradlberg und verbindet diese mit dem Hauptbahnhof.

Die Buslinie 07 fährt von der Ratzersdorfer Volksschule entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße bis zum Bahnhof Pottenbrunn und verbindet auf der anderen Seite den Hauptbahnhof.

Zur Ergänzung des öffentlichen Verkehrs sind in Teilbereichen Fahrradwege bzw. kombinierte Fuß- und Radwege vorhanden, wie z.B. entlang der Anton Kleiß-Gasse und E-Werker-Weg, der mit dem Freizeitzentrum Ratzersdorfer See und ein regionales Geh- und Radwegenetz entlang der Traisen verbunden sind.

Siehe Bestandsaufnahme Plan nach Nutzungen.

### 3.1.4. Bevölkerungsentwicklung:

Aufgrund der Erhebung der Wohnbevölkerung ergeben sich mit dem Stand Oktober 2009 insgesamt:

1.277 Einwohner

2,6 EW / ha

Altersdurchschnitt: 36,3 Jahre

Ausländeranteil: 4%

Laut Rückfrage am Magistrat St. Pölten sind im Jahr 2017 1.659 Einwohner als Hauptwohnsitzer gezählt worden und 136 Zweitwohnsitzer.

Laut dem Statistischen Jahresbericht aus dem Jahre 2016 sind im Ortsteil Ratzersdorf

574 Häuser zu 607 Haushalte

1.652 Personen Hauptwohnsitzer

115 Personen weitere Wohnsitzer

---

ergibt gesamt: 1.767 Gesamtwohnsitzer

Im Teil 4 / Analyse wird aufgrund der „zukünftigen Bebauung“ als Studie bewertet, wie viele Einwohner aufgrund des neuen Bebauungsplanes zusätzlich in Ratzersdorf wohnen und arbeiten können.

### 3.2. Erhebungen: durchgeführt von Büro Haiden

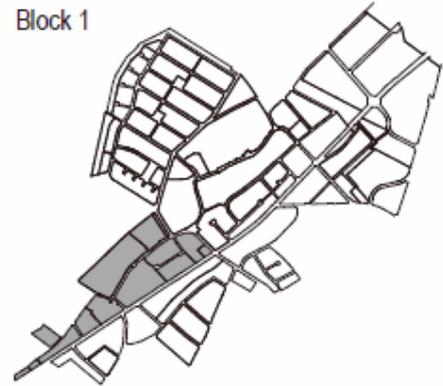
#### 3.2.1. Nach Geschossen und Dachformen sowie Haltestellen für den öffentlichen Verkehr und den ruhenden Verkehr:

Nach Geschossen und Dachformen:

##### Block 1 – Ortsteil Südwest:

Überwiegend sind eingeschossige Gebäude, zum Teil dörflich-bäuerliche Strukturen vorhanden. Vereinzelt sind diese Strukturen im Dachgeschoss ausgebaut, vor allem die kleinvolumigen Baukörper der Einfamilienhäuser sind im Erd- und Dachgeschoss ausgebaut.

Block 1



*Buchbergerstraße*



In der Buchbergerstraße:  
Bäuerlich/Dörfliches Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und mit Walmdach ausgebildet.

*Buchbergerstraße*



In der Buchbergerstraße:  
Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und großer Dachgaube, dahinter ein zweigeschossiges Wohnhaus.

*Buchbergerstraße*

In der Buchbergerstraße:  
Zweigeschossiges Wohnhaus mit  
Walmdach, daneben ein  
eingeschossiges Wohnhaus mit  
Walmdach.

Im Bereich Hauptplatz / Fritschstraße, im historischen Zentrum von Ratzersdorf sind zweigeschossige bzw. höhere Gebäude vorhanden, wie z.B.:

*Fritschgasse*

In der Fritschgasse:  
Zwei- bis dreigeschossiges  
Gebäude der Feuerwehr mit  
Satteldach und markanten  
Dachgaupen.

*Fritschgasse*

In der Fritschgasse:  
Einfaches Satteldach über dem  
Haupthaus der Filialkirche zum  
Guten Hirten, einem abgewaltem  
Dach im Apsisbereich und einem  
kugelförmigen Turmaufsatz.

*Ingeborg-Bachmann-Gasse*

In der Ingeborg-Bachmann-Gasse:  
Diese ein- bis zweigeschossigen  
Gebäude sind mit einfachen  
Satteldächern ausgebildet.

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
Eingeschossige dörflich/bäuerliche  
Baukörper mit Walmdach gedeckt,  
teilweise mit turmartigen,  
zylindrischen landwirtschaftlichen  
Einrichtungen versehen.



In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
Zweigeschossiges Schulgebäude mit Walmdach gedeckt, im Vordergrund –  
Haltestelle des LUP.

Verfasser:

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße  
Zweigeschossiges Wohnhaus mit  
Satteldach abgedeckt.

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

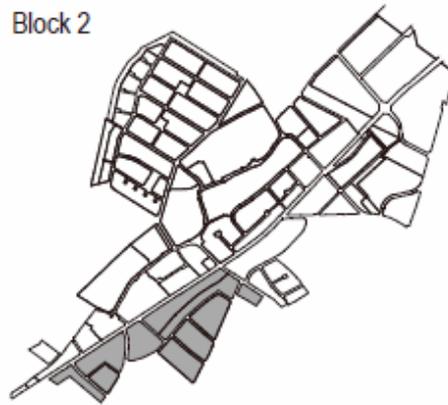
In der Ratzersdorfer Hauptstraße  
In der Höhenentwicklung  
zweigeschossiges flachgeneigtes  
Betriebsgebäude im Hintergrund  
älteres eingeschossiges Gebäude  
mit Walmdach.

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße  
Eingeschossige Siedlungshäuser  
mit Satteldach.

**Block 2 – Ortsteil Südost:**

Block 2

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, links davon ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße Zweigeschossiges Wohnhaus mit Erker, eingeschossige Nebengebäude mit Walmdach oder als flachgeneigtes Dach, die Wohnhäuser mit Walmdach.



Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

In der Ratzersdorfer Hauptstraße  
Eingeschossige Einfamilienhäuser mit  
Sattel- oder Walmdach.

*Reinhold-Schneider-Gasse*

In der Reinhold-Schneider-Gasse  
Überwiegend eingeschossige  
Wohnhäuser mit verschiedenartigen  
Dachformen bis zum flachgeneigten  
Dach.

*Brechtgasse*

In der Brechtgasse  
Ein- teilweise zweigeschossige  
Wohngebäude mit Sattel- und  
Walmdächern und teilweise großzügigen  
Dachaufbauten.

Verfasser:

*Nallenburggasse*

In der Nallenburggasse  
Am Südöstlichen Siedlungsrand sind vor  
allem eingeschossige Gebäude mit Sattel-,  
Walm- oder Krüppelwalmdächer  
vorhanden.

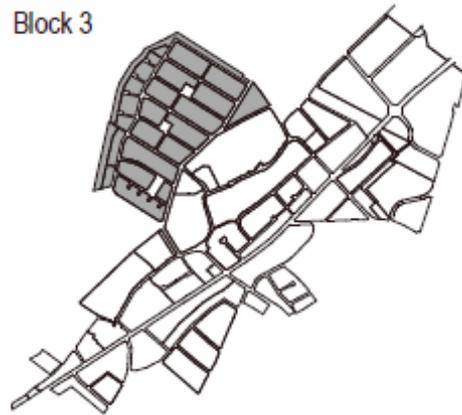
*Ratzersdorfer Weg*

Im Ratzersdorfer Weg  
Eingeschossige Wohngebäude mit  
verschiedenartigsten Dachformen



**Block 3 – Gartensiedlung / Baurechtsgründe:**

Block 3



*Anton Kleiß-Straße*



In der Anton-Kleiß-Gasse  
Überwiegend zweigeschossige Gebäude  
mit Pult-, Walmdächer

*Asterngasse Nord*



In der Asterngasse Nord  
Überwiegend zweigeschossige Wohn-  
häuser mit Sattel- bzw. Walmdächern,  
teilweise raumfüllende Dach- und  
Wandausformungen



*Asterngasse Nord*



In der Asterngasse Nord:  
verschiedenste Dachformen wurden von  
den Planern der Wohnhäuser gewählt.

*Asterngasse Süd*



In der Asterngasse Süd:  
Eine Auswahl von verschiedensten  
Dachformen auf ein- bis  
zweigeschossigen Gebäuden

*Frauenschuhgasse*



In der Frauenschuhgasse:  
Die verschiedensten Dachformen  
wurden für die ein- bis zweige-  
schossigen Gebäude ausgewählt.

*Ginstergasse*



In der Ginstergasse:  
Durch die Gestaltungsfreiheit ergibt sich  
eine Vielfalt an Dachformen.

*Goldregen- / Hagebuttengasse*



In der Goldregen- / Hagebuttengasse:  
Aufgrund der Modeerscheinungen der äußeren  
Gestaltung von Einfamilienhäusern ist die  
Jahreszahl der Errichtung gut ablesbar.

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Margeritengasse*

In der Margeritengasse:  
Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer,  
mit und ohne Gaupen, in großer Vielzahl  
vorhanden.

*Orchideengasse*

In der Orchideengasse:  
In unmittelbarer Nachbarschaft sind die  
verschiedensten Dach- und Gestaltungsformen  
der ein- und zweigeschossigen Objekte zu  
erkennen.

*Traisenstraße*

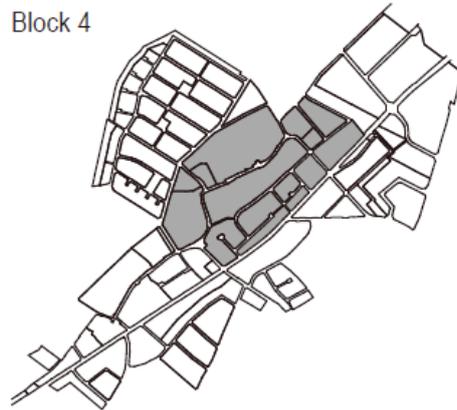
In der Traisenstraße:  
Verschiedene Dach- und Konstruktions-  
formen der überdachten Stellplätze sind in  
unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

*Veilchengasse / Ulmenweg*

In der Veilchengasse / Ulmenweg  
sind auch Objekte aus der jüngeren Zeit  
mit flachgeneigten Dächern vorhanden.

**Block 4 – Ortsmitte:**

Block 4

***Ratzersdorfer Hauptstraße***

Kreuzung Fritschgasse / Ratzersdorfer Hauptstraße:

Eingeschossige Objekte mit Steildächern (Sattel- bzw. Krüppelwalmdach) mit ausgebauten Dachgeschossen



Im Bereich Ratzersdorfer Hauptstraße sind überwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen vorhanden.

**Verfasser:**

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Hauptplatz*

Im Bereich Hauptplatz – Fritschgasse sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Krüppelwalm- bzw. Walmdächern gegeben.

*Buchbergerstraße*

In der Buchbergerstraße östlich vom Hauptplatz:

Ein- bis zweigeschossige Objekte mit Steildächern, teilweise dörflich strukturellen Ursprungs

*Buchbergerstraße*

In der Buchbergerstraße nördlich des Hauptplatzes:  
 Zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss  
 mit Schopfwalmdach.  
 Die Giebelseite mit relativ großer Gebäudehöhe.



In der Buchbergerstraße:  
 Historisches Bauernhaus eingeschossig  
 mit einfachem Satteldach



In der Buchbergerstraße:  
 Zwischen den historisch dörflichen  
 Strukturen sind auch moderne Dachformen  
 zu erkennen



In der Buchbergerstraße:  
 Überwiegend eingeschossige teilweise  
 historische Objekte mit Sattel- bzw.  
 Schopfwalmdächern

*Buchbergerstraße*

In der Buchbergerstraße / Traisengasse:

Eingeschossige Objekte mit Walmdach und großen Schleppgaupen als Bungalow und im Hintergrund ein historisch gewachsenes Objekt mit Satteldach und straßenseitigen zweigeschossigem Baukörper mit flachgeneigtem Walmdach

*Buchbergerstraße*

In der Buchbergerstraße:

Gegenüberstellung von historisch gewachsenen Baustrukturen zu neu errichteten Wohnobjekten in Anlehnung an die Historie mit Steildächern und teilweise mit großvolumigen Dachgaupen

*Bogenweg*

Vom Bogenweg Richtung Nordost ist die Rückseite der landwirtschaftlich dörflichen Baustrukturen mit den Wirtschaftsgebäuden mit Steildächern, meist Satteldächer in ortsüblicher Dachneigung vorhanden

*Dr.-Szigeti-Gasse*

In der Szigeti-Gasse:  
Kleinvolumige Baukörper eingeschossig mit Dachgeschossausbau stehen raumfüllende Baukörper ebenfalls eingeschossig mit Dachausbau gegenüber.

*Feldmühlgasse*

Im Bereich Kreuzung Feldmühlgasse / Buchbergerstraße ist ein landwirtschaftliches Gebäude eingeschossig mit zweigeschossigem Wohnhastrakt mit Walmdach vorhanden.

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Hans Auf-Weg*

Im Hans Auf-Weg:

Eingeschossige Gebäude, teilweise mit Dachgeschossausbau, zum Teil nur als Lagergebäude errichtet.

*Kneippgasse*

In der Kneippgasse:

Eingeschossige bäuerliche Baustrukturen stehen Einfamilienhäusern jüngeren Datums gegenüber, beide Formen eingeschossig mit Steildächern

### Rudolf-Carl-Gasse



In der Rudolf-Carl-Gasse sind eingeschossige Baukörper mit Dachausbau mit Sattel- bzw. Schopfwalmdach vorhanden.

### Schafweg



Im Schafweg sind eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen mit Sattel- bzw. Schopfwalmdächern gegeben.

### Seewiesengasse



In der Seewiesengasse sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern vorhanden.

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Aufnahme von Buchbergerstraße*



Ecke Seewiesengasse / Buchbergerstraße:  
Walmdach mit formschöner Dachgaube

*Traisenstraße*



In der Traisenstraße:  
Eingeschossige Objekte mit Satteldach  
wie auch mit flachgeneigten Dächern.



*Traisenstraße*

In der Traisenstraße:

Dörflich struktureller, eingeschossiger, langgestreckter Baukörper mit flachgeneigtem hallenartigen Baukörper im nördlichen Anschluss

*E-Werk-Weg*

Im E-Werk-Weg:

Eingeschossige Baukörper meist mit Dachgeschossausbau mit Schopfwalmdächern

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

Der nordwestliche Siedlungsrand von der Ratzersdorfer Hauptstraße ist geprägt von eingeschossigen, kleinvolumigen Baukörpern mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen

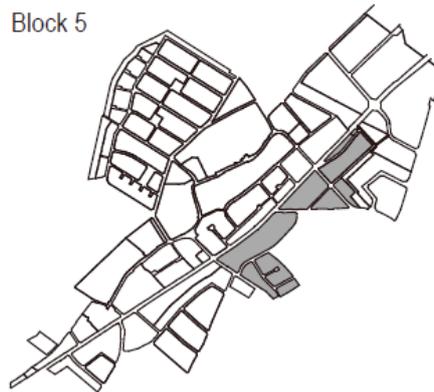


Von der Ratzersdorfer Hauptstraße aus gesehen Richtung Westen – bestehender Siedlungsrand mit eingeschossigen Objekten und ausgebauten Dachgeschossen sowie zweigeschossige Objekte

*Seewiesengasse*

In der Seewiesengasse ein- bis zweigeschossige Baukörper mit ausgebauten Dachgeschossen

**Block 5 – Östliche Mitte:**



*Ratzersdorfer Hauptstraße*



In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
Zweigeschossiges Objekt mit  
Walmdach in unmittelbarer Nachbar-  
schaft ein eingeschossiges Objekt mit  
Walmdach im Bungalowstil



In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
Eingeschossiges Objekt mit  
großvolumiger Dachgaube und  
zweigeschossig mit Walmdach





In der Ratzersdorfer Hauptstraße  
nördlich der Zwischenbrunner Straße:  
zweigeschossige neu errichtete  
Objekte mit Walmdächern und flach  
geneigten Dächern



In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
zweigeschossiges Objekt mit  
Dachausbau und Satteldächern, im  
Hintergrund – eingeschossiges  
dörfliches Gebäude mit  
Schopfwalmdach



In der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
zweigeschossiges Objekt mit  
Dachgeschossausbau mit Schopf-  
walmdach und eingeschossigem Objekt  
mit Walmdach

### Gerichtsfeldgasse

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Im südöstlichen Teil der  
Gerichtsfeldgasse  
sind überwiegend  
eingeschossige Objekte mit  
Walmdächern vorhanden

### *Josef Buchinger-Straße*



In der Josef Buchinger Straße  
sind eingeschossige Objekte  
mit Schopfwalm- bzw.  
Walmdächern mit großen  
Dachgaupen vorhanden

### Getreidegasse



In der Getreidegasse /  
Bronzegasse sind  
eingeschossige Objekte mit  
Sattel- und Schopfwalmdach  
gegeben



In der Getreidegasse:  
Östlich der Getreidegasse sind  
überwiegend zweigeschossige  
Objekte mit Walmdächern vor  
kurzem errichtet worden



*Getreidegasse*

In der Getreidegasse:  
ein- und zweigeschossiges Objekt  
mit flach geneigten Dächern

*Bronzegasse*

Eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Dachgeschossausbau und zweigeschossiges Objekt mit flach geneigtem Walmdach

*Maisgasse*

In der Maisgasse sind in unmittelbarer Nachbarschaft ein- und zweigeschossige Objekte mit und ohne Dachgeschossausbau mit Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach vorhanden

*Steinhauserstraße*

In der Steinhauserstraße /  
Ecke Gerichtsfeldgasse:  
kleinvolumiges Objekt mit  
Walmdach

*Zwischenbrunner Straße*

Blick von der Zwischenbrunner Straße  
Richtung Nordost – zweigeschossige  
Objekte mit Pultdach und  
eingeschossiges Objekt mit  
Satteldach inkl. Dachgeschossausbau



In der Zwischenbrunner Straße:  
zweigeschossiges Objekt mit  
Satteldach und eingeschossiges  
Objekt mit Dachgeschossausbau in  
einem Schopfwalmdach

**Gerichtsfeldgasse**



Im Bereich Ecke Gerichtsfeldgasse / Josef Buchinger-Straße: ein- bis zweigeschossiges Objekt mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach und eingeschossigen, flachgeneigten Zubauten



In der Gerichtsfeldgasse:  
Eingeschossige, kleinvolumige Baukörper mit ausgebauten Dachgeschossen mit Sattel-, Schopwalm- und Walmdächern und Flachdach



In der Gerichtsfeldgasse:  
Ein- und zweigeschossige, kubische und flachgeneigte Baukörper

*Paracelsusweg*



Im Paracelsusweg:  
Ein- und zweigeschossige Baukörper mit Schopfwalm- und Walmdächern wie auch mit Flachdach



Im Paracelsusweg:  
Eingeschossiges Objekt mit ausgebautem Dachgeschoss inkl. Dachausbau und einen überdachten Stellplatzbereich mit einem pultförmigen Pultdach

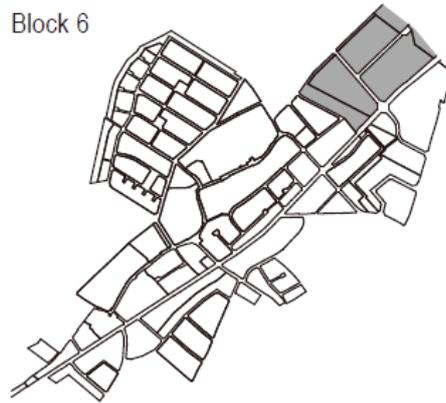
*Ratzersdorfer Hauptstraße*



Entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße:  
Eingeschossige, kleinvolumige Baukörper mit Satteldächern und teilweise ausgebauten Dachgeschossen

**Block 6 – Betriebsgebiet NW:**

Block 6



Von der Ratzersdorfer Hauptstraße  
in Blickrichtung Norden  
(Kreisverkehr) – zwei- bis  
dreigeschossige, großvolumige  
Baukörper

**Welpenweg**

Entlang des Welpenweges  
(Nordwestgrenze des Blockes 6)  
sind großvolumige Hallenbauten  
mit über 8,0m bis max. 11,0m  
Höhe vorhanden.

**Verfasser:**

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Entlang der Keltenstraße sind großvolumige Baukörper mit flachgeneigten Satteldächern gegeben.



Eingeschossiger im Mittel 6 -7 m hoher, mittelgroßer Baukörper mit Pultdach



Entlang des Keilweges großvolumige teilweise zweigeschossige Baukörper mit flachgeneigten Satteldächern bzw. Flachdächern



Großvolumiger kubischer Hallenbaukörper ca. 10m hoch zwischen Keltenweg und Ratzersdorfer Hauptstraße



Großvolumige kubische  
Hallenbaukörper ca. 10,0 m hoch  
mit ovalem zweigeschossigem  
verglasten Bürobaukörper



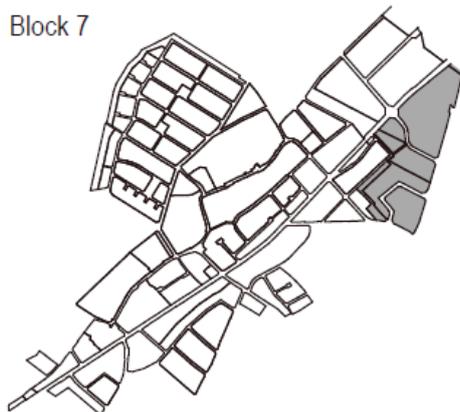
Großvolumiger ca. 6,0 m hoher  
Baukörper mit Flachdach quer  
zur Ratzersdorfer Hauptstraße



Im Bereich des Kreisverkehrs zwei-  
bis dreigeschossiges, großvolumiges  
Objekt mit Pultdach und  
zweigeschossigem, zylindrischen  
Baukörper mit Kegeldach

**Block 7 – Betriebsgebiet Nord-Ost:**

Block 7



Dynamisches Pultdach im Giebel- und Traufenbereich abgerundet mit einer Gebäudehöhe von unter 11,0 m



Großvolumiger Baukörper, flach geneigt unter 11,0 m Gebäudehöhe mit abgerundetem Erker und Vordach



Eine Ansammlung von großvolumigen Baukörpern unter 11,0 m Gebäudehöhe



Achteckiger, zweigeschossiger Baukörper mit flach geneigtem Dach



im Anschluss ein lang gestreckter, flach geneigter, großvolumiger Hallenbaukörper in der Mostviertelstraße



Zweigeschossiger, großvolumiger Baukörper mit einer abgerundeten Ecke im Grundriss in der Mostviertelstraße

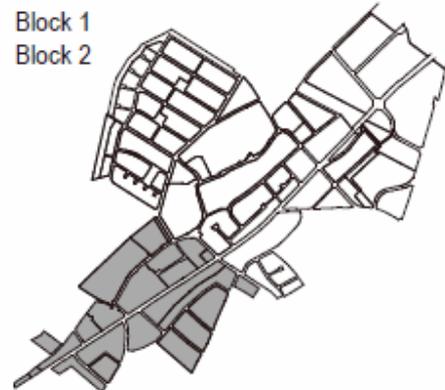


Eingeschossiger, großvolumiger Baukörper mit schalenartigen Dachausbildungen

Haltestellen für den öffentlichen Verkehr:**Block 1 / Ortsteil Südwest**  
**Block 2 / Ortsteil Südost**

Eine Bushaltestelle der Linie 4 ist 2 x in beiden Richtungen in der Ratzersdorfer Hauptstraße wie auch in der Fritschgasse im Bereich Volksschule und Feuerwehr vorhanden.

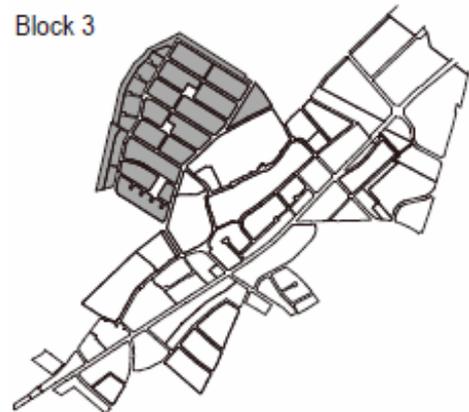
Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind bei der Fa. Speiser (Ratzersorfer Hauptstraße 35, 37, 39), sowie beim Gasthof Gerhard Keferböck (Ratzersdorfer Hauptstraße 56) vorgesehen.

**Block 3 / Gartensiedlung - Baurechtsgründe**

Die Buslinie des LUP der Linie 3 hat eine Bushaltestelle in 2 Richtungen in der Anton Kleiß-Gasse und dem E-Werk-Weg sowie für die Linie 7 in einer Fahrtrichtung in einer Fahrtrichtung im E-Werk-Weg.

Die Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf Eigengrund vorgesehen, zum Großteil als überdachte Garagenplätze oder auch als Garagen im seitlichen Bauwuch.

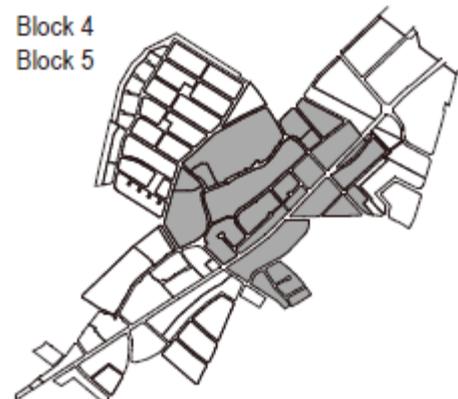
Entlang der einzelnen Erschließungsstraßen wechseln Grünflächen, Zufahrtsbereiche in den Grundstücken mit PKW-Stellplätzen in Parallelaufstellung ab.

**Block 4 / Ortsmitte**  
**Block 5 / Östliche Mitte**

Neben den in den Blöcken 1, 2 und 3 beschriebenen Bushaltestellen ist eine Haltestelle in 2 Richtungen der Linie 4 und 7 auf der Ratzersdorfer Hauptstraße 124 und 127, sowie in der Buchberger Straße 55 für die Linie 3.

PKW-Stellplätze sind im Block 4 im Bereich Gasthaus Figl vorhanden, ebenso vereinzelt in Parallelaufstellung entlang der Buchberger Straße.

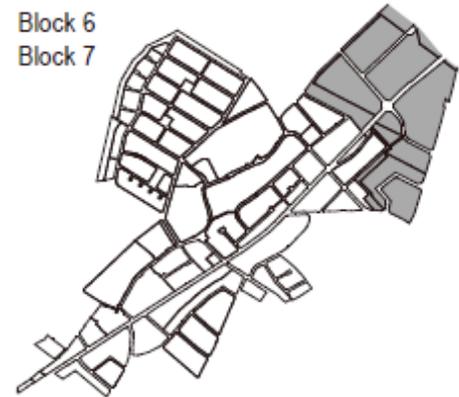
Im Block 5 sind Parkplätze bei der MEGS-Kampfsport-Akademie im Bereich Ratzersdorfer Hauptstraße 98, wie auch Nr. 113 bei „Kurtis Kebap“ und Pizzastand bestehend.

Verfasser:

**Block 6 / Betriebsgebiet Nordwest**  
**Block 7 / Betriebsgebiet Nordost**

Im Bereich der Avia-Tankstelle bzw. Autohaus Blum ist eine Bushaltestelle in 2 Richtungen der Linie 4 und 7 gegeben.

Für die einzelnen Betriebe sind unzählige PKW-Stellplätze auf Eigengrund ausgewiesen.

**BLOCK 6 + 7**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme gilt für diese beiden Blöcke 6 + 7.

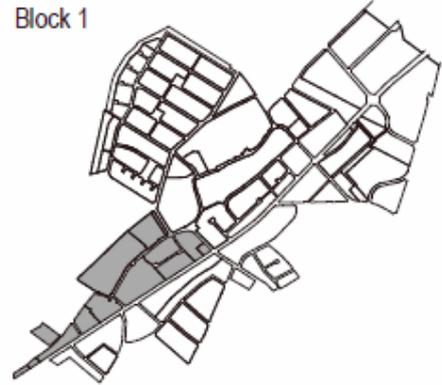
Die Aufschließungsstraßen für die beiden Blöcke 6 und 7 sind in den Randbereichen nach Parkplätzen, Grünflächen, Einfahrtbereichen zu planen und festzulegen, derzeit wirkt der öffentliche Raum ungeordnet.

### 3.2.2. Nach Gebäudenutzungen, Freiflächennutzung, Haltestellen für den öffentlichen Verkehr und ruhenden Verkehr:

#### **Block 1 / Ortsteil Südwest:**

Im südwestlichsten Teil des Blockes 1 sind überwiegend Einfamilienhäuser als ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser gebaut.

Block 1



#### *Hintermeierstraße*



Einfamilienhäuser in der Hintermeierstraße Nr. 15

In der Mitte des südwestlichen Blockteiles ist die Fa. Josef Speiser Ges.m.b.H. als KFZ-Spenglerei vertreten.

#### *Ratzersdorfer Hauptstraße*



Fa. Speiser Ges.m.b.H. als KFZ-Spenglereibetrieb entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße 35, 37, 39 sowie entlang der Hintermeierstraße

*Hintermeierstraße*



Fa. Speiser Ges.m.b.H. als  
KFZ-Spenglereibetrieb entlang  
der Hintermeierstraße



Parkplatz der Fa. Speiser  
Ges.m.b.H. zwischen  
Hintermeierstraße und  
Ratzersdorfer Hauptstraße.

Entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße 47 bis 53 sind die ursprünglichen bäuerlichen Bebauungsstrukturen vorhanden, und die bäuerlichen Betriebe sind noch intakt, bewohnt und werden bewirtschaftet.

*Ratzersdorfer Hauptstraße*



Ratzersdorf Nr. 47



Ratzersdorf Nr. 49

Verfasser:



Kreuzung Ratzersdorfer Hauptstraße  
mit der Buchbergerstraße:  
überwiegend landwirtschaftliche  
Betriebe mit Wohnnutzungen



Lagergebäude für den  
landwirtschaftlichen Betrieb und  
rechter Hand ein Einfamilienhaus  
Ratzersdorfer Hauptstraße 53



Zwischen der Betriebsanlage der  
Fa. Speiser und der  
Buchbergerstraße sind drei  
zweigeschossige Einfamilienhäuser  
Ratzersdorfer Hauptstraße 41, 43  
und 45



Im Bereich Ratzersdorfer Hauptstraße 65 bis 77 sind überwiegend Wohnhäuser ein-/zweigeschossig, mit und ohne Dachausbau gegeben.  
Im Straßenquerschnitt sind ab Grundstücksgrenze ein Gehweg und ein ca. 2,0 m breiter Grünstreifen bis zur Fahrbahn vorhanden.

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Volksschule im Kreuzungsbereich  
Ratzersdorfer Hauptstraße / Fritschstraße  
mit Bushaltestelle der Linie 4



Zentrum von Ratzersdorf mit der  
Kirche, der Freiwilligen Feuerwehr und  
der Volksschule

*Buchbergerstraße*



Buchbergerstraße 1 und 2:  
Landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnhausbereichen, die noch in Betrieb und bewohnt sind



Blick Richtung Hintermeierstraße:  
Links ein Wohnhaus, rechts  
Stallgebäude für die Milchwirtschaft



Bereich Buchbergerstraße 7, 11 und 8:  
Landwirtschaftliche Gebäude mit  
Wohnbereichen, bewohnt und in Betrieb



Buchbergerstraße 10 bis 14:  
Ein- und zweigeschossige  
Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden,  
als Garagen verwendet



Teilweise schön renovierte  
Bauernhäuser mit gepflegten  
Vorgärten



Buchbergerstraße 19:  
Erhaltenswürdiges landwirtschaftliches  
Objekt, derzeit leer stehend.



Gepflegter Vorgartenbereich durch die  
Bewohner selbst in diesem Zustand  
gehalten.

*Fritschgasse*



Im Bereich Fritschgasse ist die  
Freiwillige Feuerwehr im „Dorfzentrum“  
gelegen.



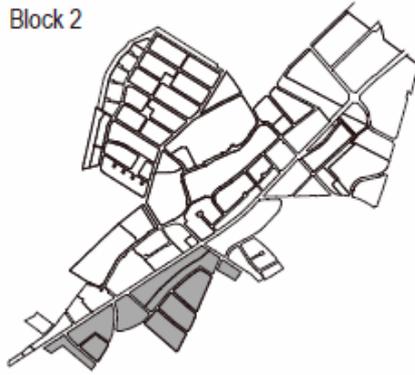
Ebenso schließt die Kirche von Ratzersdorf im Norden an



Der Mittelpunkt des Hauptplatzes ist die große Linde (Naturdenkmal) und das Kriegerdenkmal, den nördlichen Abschluss bildet das Gasthaus Figl.

**Block 2 / Ortsteil Südost:**

Block 2

***Ratzersdorfer Hauptstraße***

Der südwestliche Ortsrand von Ratzersdorf ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im Vordergrund ist die Bushaltestelle der Linie 4.



Das Gasthaus Keferböck im Kreuzungsbereich Ratzersdorfer Hauptstraße mit dem Ratzersdorfer Weg



Spielplatz des Gasthauses Keferböck, im Hintergrund ein zweigeschossiges Wohnhaus



Ratzersdorfer Hauptstraße 40 + 42:  
Ein- bis zweigeschossige  
Wohnhäuser mit Vorgärten

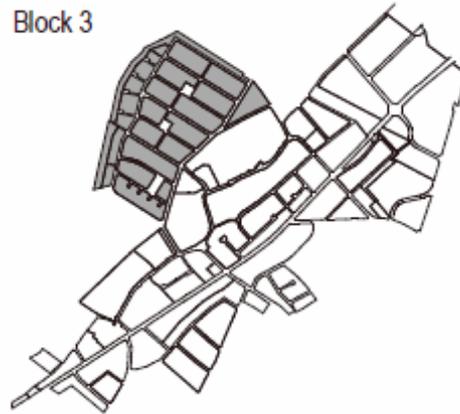


Ratzersdorfer Hauptstraße 80, 82:  
Bungalowartige Wohnhäuser mit  
Vorgärten und teilweise gepflegten  
Privatgärten.  
Zwischen Einfriedung und Fahrbahn  
ist ein ca. 3,50 m breiter Streifen,  
gerichtet für Grünflächen bzw.  
Parkplätze und einen mind. 1,50 m  
breiten Gehweg.

### *Reinhold Schneider-Gasse*



Im Bereich Reinhold Schneider-Gasse,  
Brechtgasse, Nallenburggasse ist eine  
lockere Einfamilienhausbebauung  
vorherrschend.

**Block 3 / Gartensiedlung / Baurechtsgründe:***Anton Kleiß-Gasse*

Die Anton Kleiß-Gasse und der E-Werk-Weg bilden den südlichen und östlichen Abschluss der Gartensiedlung, mit Gehweg und einem Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehsteig.



Ginstergasse



Typische Erschließungsstraße als Beispiel die Ginstergasse mit einem ca. 2,0 m breiten Grünstreifen entlang der Grundgrenze, für Grünmaßnahmen, PKW-Stellplätze oder Einfahrtsbereiche, im Vorgarten überdachte PKW-Stellplätze, Privatgarten und im Hintergrund nach Südwest ausgerichtete Einfamilienhäuser



An der gegenüberliegenden Straßenseite – Vorgarten und Eingang zu den Wohnhäusern von Nordost.

2,0 m breiter Schotterstreifen für multifunktionelle Nutzung



*Asterngasse Nord*

Im Bereich Asterngasse Nord einfache Wohnhäuser mit schmalen Erschließungswegen in NO/SW-Richtung als Verbindung der Erschließungsstraßen, wodurch eine Durchlässigkeit in allen 4 Richtungen gegeben ist.

Asterngasse Kreuzung Mohn-gasse  
Asterngasse 56

*Asterngasse Süd*

Im Bereich Asterngasse Süd teilweise schön gepflegte Grünflächen der 2,0 m breiten Schotterstreifen



Bereich Asterngasse Süd ist noch Gestaltungsspielraum zur Gestaltung der öffentlichen Flächen gegeben.

*E-Werk-Weg*

Südöstlicher Siedlungsrand entlang des E-Werk-Weges mit Fahrstraße, Grünstreifen mit Baumpflanzung, Geh- und Radweg, Einfriedung und Privatgarten

*Frauenschuhgasse*

In der Frauenschuhgasse multifunktionale Verwendung des 2,0 m breiten Streifens zwischen Fahrbahn und Grundgrenze



Verschiedene Einfriedungsmauerarten bei einem Wohnhaus mit der Garage in der Anton Kleiß-Gasse Richtung Traisenstraße im hinteren Bauwuch

*Goldregengasse*



Wohnhäuser der Gartensiedlung der jüngeren Zeit mit teilweise großzügigen Pflasterflächen im Gartenbereich Goldregengasse 24

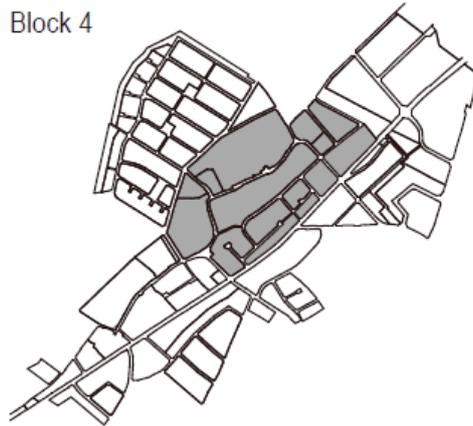
*Orchideengasse*



Großzügig angelegte Grünfläche mit Spielplatz und Rodelhügel, die lt. Flächenwidmungsplan Bauland/Wohngebiet ist und für 2 Grundstückspartellen gerichtet ist

**Block 4 / Ortsmitte:**

Block 4



*Buchbergerstraße*



Im Hauptplatzbereich ist das Gasthaus Figl ein wichtiger Betrieb, der zur Belebung des Ortszentrums beiträgt.



Nordöstlich des Gasthofes ist ein Parkplatz für Gäste vorhanden (15 Stellplätze)

Verfasser:



Im Anschluss ist ein relativ hohes Gebäude mit einem sehr hohen Erdgeschossbereich (Werkstätten) gegeben mit dem Wohnen im 1.OG und Dachgeschoss



Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind überwiegend traditionelle Wohnhäuser mit gepflegten Vorgärten vorhanden.



Im Bereich Buchbergerstraße 40, 42 treffen moderne Wohn- und Betriebsgebäude mit traditioneller Baukultur, am Beispiel des Feuerwehrbedarfes Köberl, zusammen.

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Bäuerliches Wohnhaus in den 1980er-, 1990er-Jahren modernisiert, wobei ein hochwertiges Wohnen gegeben ist



Teilweise ist ein geschlossener Straßenraum gegeben und bei Sanierung der teilweise alten, schadhafte Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.



Bungalowartige Wohnhäuser mit kunstvoll gestalteten Vorgärten stehen ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden wie z.B. Buchbergerstraße 51 gegenüber, mit Tupperware Weiss, Landestheater NÖ, sowie ein Dachdecker- und Spenglerbetrieb



Buchbergerstraße Nr. 52:  
Wohngebäude und  
bäuerlicher Betrieb



Buchbergerstraße 53 und 55  
mit gepflegten, gut  
erhaltenen Nebengebäuden  
und neu errichtetem  
Wohnhaus





Buchbergerstraße 54 – mit vorbildlich restauriertem Torbogen und gut erhaltenem Wohn- und Bauernhof



Geschlossener Straßenraum durch den Erhalt der traditionellen Bauernhöfe, deren Straßentrakte überwiegend zum Wohnen genutzt werden.

Teilweise mit sehr gepflegten Vorgartenbereichen.





Buchbergerstraße 69 – 75:  
Teilweise werden die alten  
Bauernhäuser saniert,  
teilweise sind diese derzeit  
leer stehend.



Bestehendes Bauernhaus in Wohn-  
und Betriebsfunktion im  
Kreuzungsbereich Buchbergerstraße /  
Feldmühlweg.



Wohnhaus mit reichhaltig  
gestaltetem Erker –  
Buchbergerstraße 83 / Ecke  
Seewiesengasse

*Hans Auf-Weg*

Im Hans Auf-Weg und deren unmittelbarer Umgebung sind Einfamilienhäuser, ältere, nicht sanierte und Häuser, jüngeren Datums gegeben.



Die Rückseite (Südostseite) der landwirtschaftlichen Betriebe inkl. Lager- und Stallgebäuden



Holzschuppen vor dem endgültigen Verfall



An dieser Rückseite der landwirtschaftlichen Betriebe sind noch große zusammenhängende Grünflächen vorhanden.

*Dr. Szigeti-Gasse*



Wohnhaus mit Garage im Hintergrund, im Kreuzungsbereich Ratzersorfer Hauptstraße und Dr. Szigeti-Gasse



Rückseite der landwirtschaftlichen Betriebe mit großen, zusammenhängenden Grünflächen



Moderner Zubau zu einem bestehenden Wohnhaus, sowie Durchstich einer derzeit schmalen namenlosen Straße Richtung Rudolf Carl-Gasse



Baugrubenaushub in dieser schmalen, namenlosen Straße

Verfasser:

*Rudolf Carl-Gasse*

Neuaufschließung von Grundstücken im Bereich Rudolf-Carl-Gasse und Schafweg, im Vordergrund Einfamilienhäuser mit überdachten PKW-Stellplätzen, im Hintergrund Betriebsanlage Feuerwehrbedarf Köberl

*Schafweg*

Schafweg in Blickrichtung Nordwest mit Einfamilienhäusern und im Hintergrund Betriebsanlage Feuerwehrbedarf Köberl

*Ratzersdorfer Hauptstraße*

Im südwestlichen Teil des Blockes 6 sind als Randbebauung entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße Einfamilienhäuser vorhanden



Zwischen diesem Siedlungsrand und dem neuen Betriebsbaugebiet ist eine flächenmäßig große, landwirtschaftlich genutzte Fläche gegeben.



Im Hintergrund Richtung Kreisverkehr ist das Alevitsche Glaubenszentrum erkennbar.

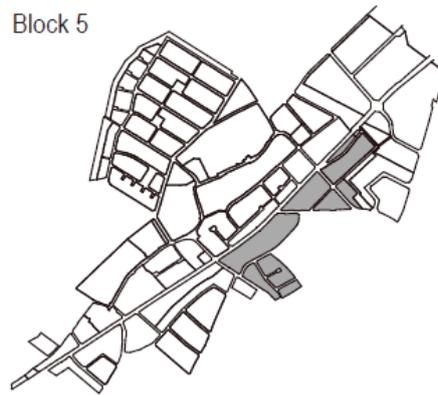
### Seewiesengasse



Einfamilienwohnhäuser in der Seewiesengasse mit begrünten Vorgärten, im Hintergrund ist das Betriebsbaugebiet zu erkennen

**Block 5 / Östliche Mitte:**

Block 5



*Zwischenbrunner Straße*



Blick von der Zwischenbrunner Straße Richtung Nordwest in den Block 4 mit der Volksschule



Einfamilienhaus mit vom Straßenverkehr abgeschirmten Garten, Ecke Zwischenbrunner Straße / Ratzersdorfer Hauptstraße



Wohnhaus im Kreuzungsbereich Zwischenbrunner Straße und Ratzersdorfer Hauptstraße, im Hintergrund zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Ratzersdorfer Hauptstraße*



Parkplatzgestaltung im Bereich Ratzersdorfer Hauptstraße 92 „BY BaldanYuva OG“



Betriebs- und Wohnhaus Ratzersdorfer Hauptstraße 96, im Hintergrund ein neues Wohnhaus



Im Betriebs- und Wohnhaus ist ein Kosmetik- und Fußpflegebetrieb untergebracht.



Ratzersdorfer Hauptstraße 98 –  
eine Kampfsportakademie



Im Hintergrund Ratzersdorfer  
Hauptstraße 112 mit einem Kebap-  
und Pizzalokal, im Vordergrund  
sind freie Grundstücke vorhanden



Einfamilienhäuser mit schönen  
Vorgärten und Eingangsbereichen,  
entlang der Ratzersdorfer Haupt-  
straße 120 und 122





Wohnhaus mit Garage und Vorgarten  
Ratzersdorfer Hauptstraße 116

*Josef Buchinger Straße*



Wohnhaus mit Ordination, derzeit leer-  
stehend im Bereich Karl Buchinger-  
Straße / Gerichtsfeldgasse, im  
Hintergrund Richtung Ratzersdorfer  
Hauptstraße ist ein Wohnhaus

*Gerichtsfeldgasse*



Bestehende Einfamilienhäuser in der  
Gerichtsfeldgasse

*Bronzegasse*



Bronzegasse 11 und 9:  
Einfamilienhäuser mit teilweise  
breiten Einfahrten

*Getreidegasse*



Zweigeschossige, neue  
Vierfamilienwohnhäuser  
in der Getreidegasse



Neue Wohnhäuser als Ein- oder  
Zweifamilienwohnhäuser in der  
Getreidegasse

*Ratzersdorfer Hauptstraße*



Im nordöstlichen Teil des Blockes 5 sind entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße Einfamilienhäuser errichtet, teilweise mit Garagen, teilweise mit großen Überdachungen im Einfahrtsbereich, z.B. bei Objekt Ratzersdorfer Hauptstraße 136.



Der Gehweg und der Grünstreifen als Trennung zur Fahrbahn laufen auf dieser Seite durch.

*Josef Buchinger Straße*



Josef Buchinger Straße 3 als Einfamilienhaus mit intensiv bepflanzttem Vorgarten

*Gerichtsfeldgasse*



Neues Einfamilienhaus –  
Gerichtsfeldgasse 21



Zwei Einfamilienhäuser im Rohbau  
mit großzügigen Eingangs- und  
Garagenteilen



*Paracelsusweg*



Einfamilienhaus-Rohbauten  
vom Paracelsusweg aus  
aufgenommen



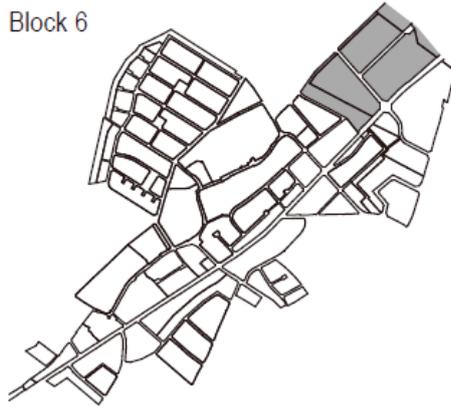
Einfamilienhäuser und  
überdachte PKW-Abstellplätze,  
Paracelsusweg 8 und 10



Paracelsusweg mit Standort im  
SW und Blickrichtung NO mit  
den Einfamilienhäusern,  
Vorgärten und überdachten  
PKW-Stellplätzen

**Block 6 / Betriebsgebiet Nordwest:**

Block 6



Im nördlich gelegenen Betriebsbaugelände NW mit seiner Abgrenzung zur Ratzersdorfer Hauptstraße mit Kreisverkehr und der Schnellstraße S33 sind bereits verschiedene Betriebe angesiedelt z.B.:



Maschinenring



Gerüstbau, Strabag, servo king, thermo king, etc.



Lager von XXX-Lutz und Fa. Prangl





Fa. Scania als Servicecenter



das Alevitische Kultur- und Glaubenszentrum



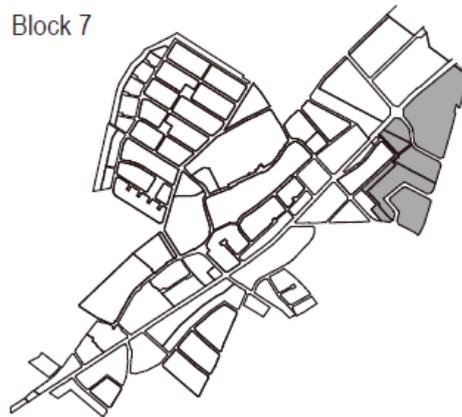
Eine AVIA-Tankstelle mit Shop



Ein Nahversorger der Fa. BILLA

**Block 7 / Betriebsgebiet Nordost:**

Block 7



Im nordöstlich gelegenen Betriebsbaugelände NO mit seiner Abgrenzung zur Ratzersdorfer Hauptstraße mit Kreisverkehr und der Schnellstraße S33 sind bereits verschiedene Betriebe angesiedelt wie z.B.:



Fa. ATC Metallwelt



Autohaus Blum

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Autohaus Hofbauer



Fa. ATC im Bereich der  
Weinviertelstraße



Fa. Kärcher



Große versiegelte Flächen  
durch Autoabstellplätze



Automobile Fabian



Zentrum für betreute Fitness  
und Gesundheit

## 4. Analyse:

### 4.1. Analyse blockweise bezogen:

#### Block 1 – Ortsteil SW / Südwest:

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	26.667,54 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 1:	125.184,30 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	243,78 m <sup>2</sup>

#### Kurzbeschreibung / Charakteristika:

Dieser Block ist geprägt durch die landwirtschaftlichen Gebäude und deren historischen Bebauungsstrukturen, wie auch Einfamilienhäusern, einem KFZ-Spenglereibetrieb – der Fa. Speiser, einer Autowerkstatt und drei öffentlichen Gebäuden in der Kernzone von Ratzersdorf, der Kirche, Freiwilligen Feuerwehr und der Volksschule.

#### Buchbergerstraße:



Landwirtschaftliche Gebäude

#### Ratzersdorfer Hauptstraße:



Landwirtschaftliche Gebäude



Einfamilienhäuser

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



KFZ-Spenglerei der Fa. Speiser



Öffentliche Gebäude wie Kirche,  
Freiwillige Feuerwehr und Volksschule

#### *Fritschgasse:*



#### Ergebnis der Analyse:

Durch die historischen, bäuerlichen Bebauungsstrukturen und der drei öffentlichen Gebäude erhält dieser Block seine gestalterische, bauliche Identität.

Durch die geringe Zahl an Einfamilienhäusern und der derzeit nicht bebauten Flächen entsteht außerhalb dieser Kernzone der Eindruck einer lockeren Bebauung.

Eine Verdichtung von Wohnungen innerhalb der Bestandsobjekte wie auch eine maßvolle neue Bebauung bei gleichzeitiger Einhaltung der fußläufigen Erschließung und Anbindungen und Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist einzuhalten.

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

Im Ortszentrum mit den derzeit drei öffentlichen Gebäuden sind genügend Baulandreserven an den südwestlich gelegenen Grundstücken möglich.

Auf den gesamten restlichen Block bezogen, ergibt dies eine zukünftig mögliche Bruttogeschossfläche laut der „zukünftigen Bebauung“:

Bebaute Fläche der Neubauten:	7.191,59 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschossfläche:	13.896,67 m <sup>2</sup>	
Ergibt eine Nettonutzfläche der Neubauten:	9.587,67 m <sup>2</sup>	(69% der BGF)

### **Block 2 – Ortsteil Südost:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	9.853,09 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 2:	126.118,59 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	Ø

#### Kurzbeschreibung / Charakteristika:

Überwiegend sind in diesem Block Einfamilienhäuser vorhanden, mit der Ausnahme des Gasthauses Keferböck und einem Verkaufsstand für Bio-Obst sowie einer Druckerei mit Büro.

#### Ratzersdorfer Hauptstraße:



Einfamilienhäuser z.B. entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße



Gasthaus Keferböck



Verkaufsstand für Bio-Obst

Ergebnis der Analyse:

Derzeit ist dieser Block 2 nur locker bebaut und es sind noch viele Baulandreserven vorhanden.

Entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße soll ab dem Gasthaus Keferböck Richtung Nordost durch die Umwidmung auf Bauland-Kerngebiet nicht nur eine Verdichtung der zukünftigen Bebauung ermöglicht werden, sondern eine Mischung in kleinstrukturierten Handels- und Gewerbebetrieben, vor allem im Bereich des Verkehrserregers, der Ratzersdorfer Hauptstraße, gemeinsam mit Wohnnutzungen in der „2. Reihe“.

Daraus ergeben sich für den Block 2 gewidmeten Flächen:

Mögliche bebaute Fläche:	20.648,82 m <sup>2</sup>	
Mögliche Bruttogeschossfläche:	45.338,15 m <sup>2</sup>	
Ergibt eine Nettonutzfläche:	31.736,70 m <sup>2</sup>	oder theoretisch 373 WE bei ~ 70 m <sup>2</sup> Nutzfl./WE

**Block 3 – Ortsteil Gartensiedlung / Baurechtsgründe:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	35.675,49 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 3:	197.741,04 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	Ø

Kurzbeschreibung / Charakteristika:

Dieser Block ist geprägt durch die Möglichkeit sehr rasch ein Einfamilienhaus errichten zu können, wobei eine große Gestaltungsvielfalt gegeben ist.

Im nordöstlichen Teil des Blockes ist bereits ein Bebauungsplan verordnet, wobei eine 35%ige Bebauungsdichte, in offener Bauweise und in Bauklasse I, II vorgesehen ist. Ebenso sind vordere und hintere Baufluchtlinien einzuhalten.

Asterngasse Nord:

Als Beispiel für die Wohnbebauung – Einfamilienhäuser in der Asterngasse

*Anton Kleiß-Gasse:*



Die Silhouette der Gartensiedlung

*Asterngasse Süd:*



Zusätzliche Grünmaßnahmen im öffentlichen Raum erhöhen die Lebensqualität und fördern die Verbesserung des Kleinklimas.

*Anton Kleiß-Gasse + Orchideenstraße:*



Zwei Bauparzellen zwischen Margeritengasse und Orchideengasse sind derzeit öffentlich zugängliche Grünflächen und sollten weiter als solche erhalten bleiben, um die Kommunikation unter den Bewohnern zu fördern und zu ermöglichen.

Ergebnis der Analyse:

Diese sehr rasch entwickelte Einfamilienhausssiedlung ist Ausdruck der individualistischen Lebenshaltung, der gegenzusteuern ist.

Durch öffentliche, kleine Grünflächen, wie bereits gegeben und Ausbildung von durchgrüntem Wohnstraßen ist ein erster Schritt für ein gemeinschaftliches Leben gesetzt.

Veilchengasse, Ulmenweg:

Als weitere Maßnahme sollte die dreieckige Grünfläche in der Anton Kleiß-Gasse als Generationspark ausgestaltet werden, wo sich alle Bewohner, auch die Einwohner der anderen Baublöcke, treffen können.

Anton Kleiß-Gasse:

Eine Bebauung dieses Blockes ist kaum mehr möglich.

Zukünftige Bebauung                    Ø

**Block 4 – Ortsmitte:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	39.814,14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 4:	241.267,89 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	1.232,14 m <sup>2</sup>

**Kurzbeschreibung / Charakteristika:**

Das historisch gewachsene Ortszentrum hat sich vom Hauptplatz beginnend Richtung Nordost entlang der Buchbergerstraße entwickelt. Diese straßendorfähnliche Siedlungsstruktur mit seinen Aufweitungen des Straßenraumes und den noch vorhandenen geschlossenen Bauweise ist prägend für diesen Block.

Die Lager, Scheunen und Stallungen sind im rückwärtigen Anschlussbereich Richtung ehemaligen „Hintausweg“ zum Großteil noch in Betrieb, ebenso sind die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen noch unbebaut und werden auch agrarisch genutzt.

Dieser Zwischenraum Anton Kleiß-Gasse Richtung Buchbergerstraße und weiter Richtung Bogenweg stellt eine große Baulandreserve dar, mit der sehr behutsam umzugehen ist.

Im westlichen Bereich des Blockes 4 sind vor allem Einfamilienhäuser gebaut, ebenso im nordöstlichen Bereich, wobei eine große derzeit landwirtschaftliche Fläche gegeben ist, die als Baulandreserve anzusehen ist.

Wichtig sind neben den landwirtschaftlichen Betrieben ein Gasthaus (Gasthof Figl), die Fa. FreFa als Dachdeckerunternehmer, Tupperware. Depot des Landestheaters sowie ein Containerhandel.

**Buchbergerstraße:**

Historisch gewachsene Bebauungsstruktur in geschlossener Bauweise

**Verfasser:**



Das Gasthaus Figl ergibt gemeinsam mit dem Hauptplatz ein prägendes Ensemble im Zentrum von Ratzersdorf



Betriebs- und Wohnhaus für die Fa. FreFa, Tupperware, Depot des Landestheaters



Schöne gepflegte Grünräume sind in der Buchbergerstraße vorhanden und vermitteln einen gepflegten und positiven Eindruck.

#### *Bogenweg:*



Zwischen Bogenweg und Buchbergerstraße sind großflächige Baulandreserven vorhanden, die jedoch gezielt und gut dosiert als Bauland genutzt werden sollen.

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

*Traisenstraße:*

Zwischen Buchbergerstraße Richtung Gartensiedlung – Baurechtsgründe sind ebenfalls große Baulandreserven vorhanden.

*Ratzersdorfer Hauptstraße:*

Der südliche Teil des Blockes 6 ist geprägt von Einfamilienhäusern und dem Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen als Baulandreserve.

*Ratzersdorfer Hauptstraße:**Seewiesengasse:*

Der mittlere Teil des Blockes 4 als landwirtschaftliche Fläche dient als Baulandreserve.

*Buchbergerstraße:*

Sanierungs- bzw. renovierungsbedürftige historische Bauernhäuser

Bebaute Fläche der Neubauten:	19.299,61 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	37.373,29 m <sup>2</sup>
Ergibt eine Nettonutzfläche der Neubauten:	25.787,57 m <sup>2</sup> oder ~ 368 WE für 70 m <sup>2</sup> /WE

**Block 5 – Östliche Mitte:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	15.399,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 5:	93.688,13 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	216,61 m <sup>2</sup>

**Kurzbeschreibung / Charakteristika:**

Im überwiegenden Teil dieses Blockes sind Einfamilienhäuser ab den 1950er-Jahren, der Großteil jedoch aus neuerer Zeit vorhanden.

Im Bereich der Ratzersdorfer Hauptstraße haben sich einige Kleinbetriebe angesiedelt, wie z.B.: BY BaldanYuva OG, Kosmetik, Fußpflege, Friseur oder Megs Kampfsportakademie oder Kurtis Kebap und Pizzastube.

Zusätzlich sind auch viele nicht bebaute Grundstücke als Baulandreserve vorhanden.

**Ratzersdorfer Hauptstraße:****Gerichtsfeldgasse:**

Einfamilienhaussiedlung am nordöstlichen Rand des Blockes 5

**Gerichtsfeldgasse:**

Im mittleren südöstlichen Teil sind landwirtschaftlich genutzte Flächen als Baulandreserve vorhanden.



Einfamilienhäuser entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße

*Getreidegasse:*



Neue Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser in der Getreidegasse



Ansiedlung von Kleinbetrieben entlang  
der Ratzersdorfer Hauptstraße

*Ratzersdorfer Hauptstraße:*



Viele derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind derzeit unbebaut, wie vom Standort der Ratzersdorfer Hauptstraße und Steinhauserstraße ersichtlich

Bebaute Flächen der möglichen Neubauten: 7.311,01 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossflächen: 14.048,14 m<sup>2</sup>

Ergibt eine Nettonutzfläche der Neubauten: 9.693,22 m<sup>2</sup> oder 138 WE mit je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro WE

**Block 6 - Nordwest:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	19.448,37 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 6:	119.939,32 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	Ø

**Kurzbeschreibung / Charakteristika:**

Dieser Block ist als Bauland Betriebsgebiet gewidmet - im Südwesten ist ein Grüngürtel als Schutz- und Pufferzone zum Wohngebiet angeordnet. Auf einem Teil der Grundstücke sind bereits Betriebsgebäude errichtet.



Einige Grundstücke im Betriebsbaugbiet können noch bebaut werden, eine Verdichtung durch bauliche Maßnahmen ist anzustreben.

Gleichzeitig sind auch die Freiräume wie Straßen etc. zu ordnen und zu gestalten und Grünmaßnahmen zu setzen.

**Ergebnis der Analyse:**

Verdichtung durch zusätzliche Baumaßnahmen, wobei eine erhöhte Tragfähigkeit der Dachkonstruktionen verordnet werden muss, um die Dächer als Energiedächer mit PV-Anlagen ausbilden zu können.

Zusätzlich dürfen Nicht-Energiedächer, die Flachdächer sind, nur als Gründächer ausgeführt werden.

Die Straßen- und Freiräume sind zu ordnen und zu gestalten und durch großzügige Grünmaßnahmen zu ergänzen.

Mit dem derzeit ungenutzten Bauland ist sorgsam umzugehen und es sollten nur für Wohnen als ver Flachbauten oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden oder für nicht störende Kleinbetriebe.

**Betriebsfläche:**

Mögliche bebaute Fläche:	12.672,67 m <sup>2</sup>
Mögliche Bruttogeschossfläche:	25.345,34 m <sup>2</sup> (E+1)
Ergibt eine Nettonutzfläche:	17.741,74 m <sup>2</sup>

**Verfasser:**

**Block 7 – Betriebsgebiet Nordost:**

Gesamt- Bruttogrundrissfläche:	11.392,51 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Blockes 7:	111.618,16 m <sup>2</sup>
Leerstände im EG:	Ø

**Kurzbeschreibung / Charakteristika:**

Südlich des Blockes 7 schließt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Blockes 5 an, die mittel- bis langfristig bebaut sein wird und derzeit als Baulandreserve dient.

Im neuen Bauland-Betriebsgebiet sind bereits zahlreiche Betriebsansiedlungen erfolgreich durchgeführt worden.



Namhafte Betriebe haben sich im Betriebsbaugelände Ratzersdorf angesiedelt.

**Ergebnis der Analyse:**

Verdichtung des Betriebsbaugeländes, wobei auch ökologische Maßnahmen einzufließen haben, wie z.B.: es dürfen nur Energiedächer (Dächer mit einer erhöhten Tragfähigkeit) errichtet werden, oder es werden begrünte Dächer ausgeführt.

Die Straßen- und Freiräume sind zu ordnen, große zusammenhängende Asphaltflächen werden nicht genehmigt bzw. müssen rückgebaut werden.

Pflanzmaßnahmen wie z.B. Baumpflanzen mit heimischen Pflanzen sind zu intensivieren.

**Betriebsfläche + Wohnfläche:**

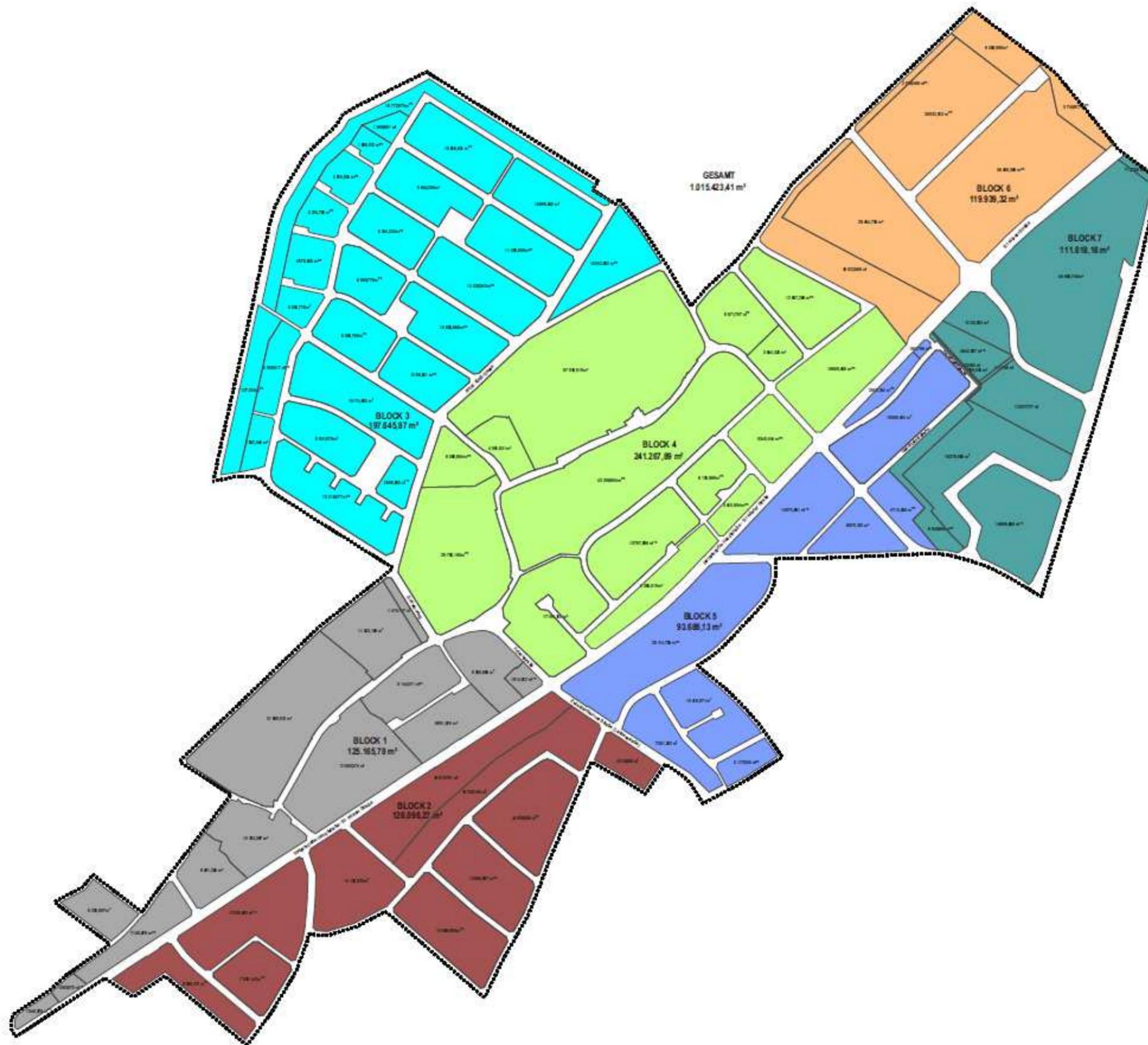
Mögliche bebaute Fläche:	18.565,00 m <sup>2</sup>
Mögliche Bruttogeschossfläche:	37.130,00 m <sup>2</sup>
Ergibt eine Nettonutzfläche:	25.991,00 m <sup>2</sup> (Abminderungsfaktor 0,70)

**Tabellen für**

- Berechnung der Blockflächen
- Bebaute Flächen des Bestandes nach Nutzung Block 1 bis 7
- Zukünftige Bebauung blockweise getrennt

**Verfasser:**

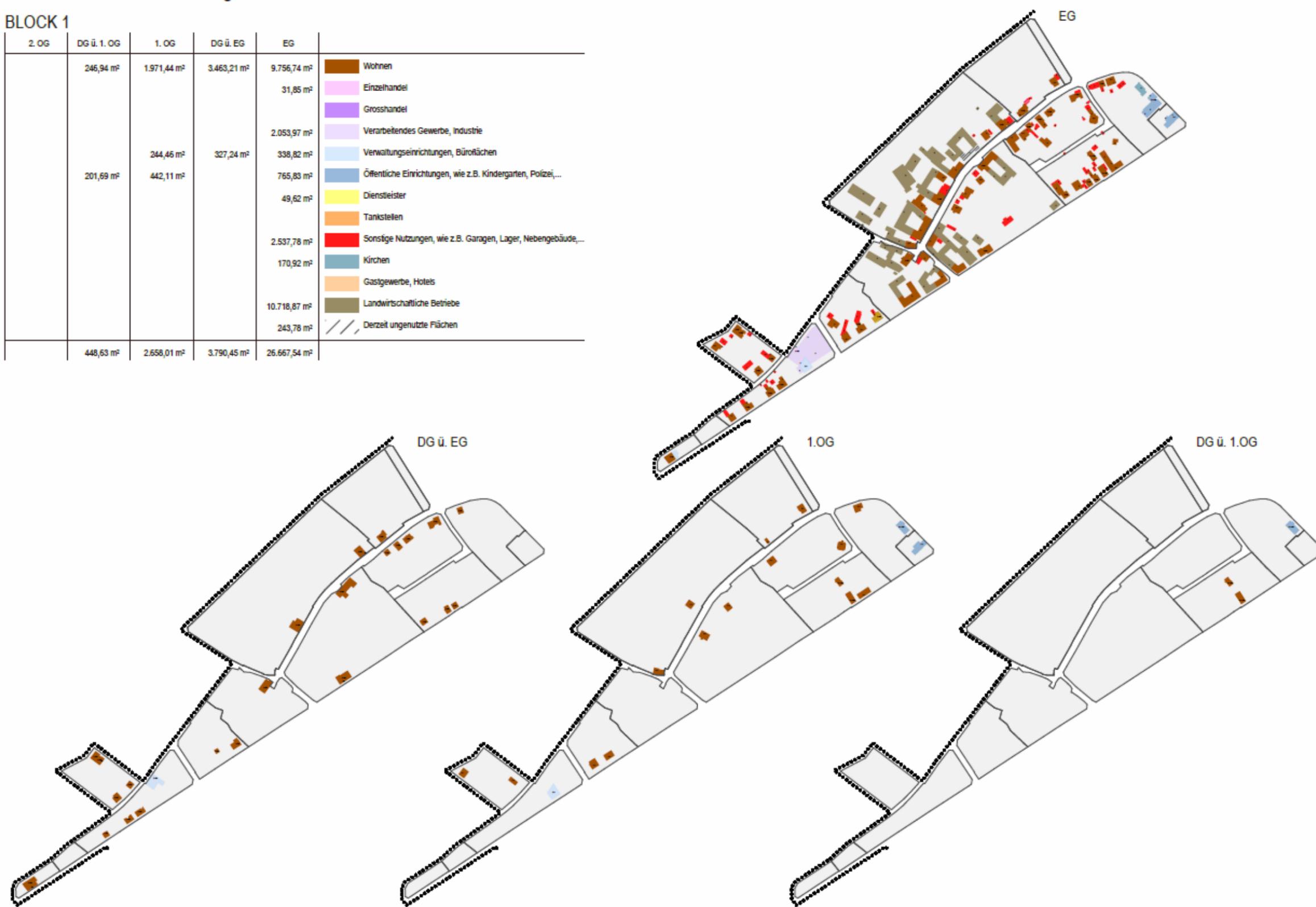
# BLOCKFLÄCHEN



**BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung**

**BLOCK 1**

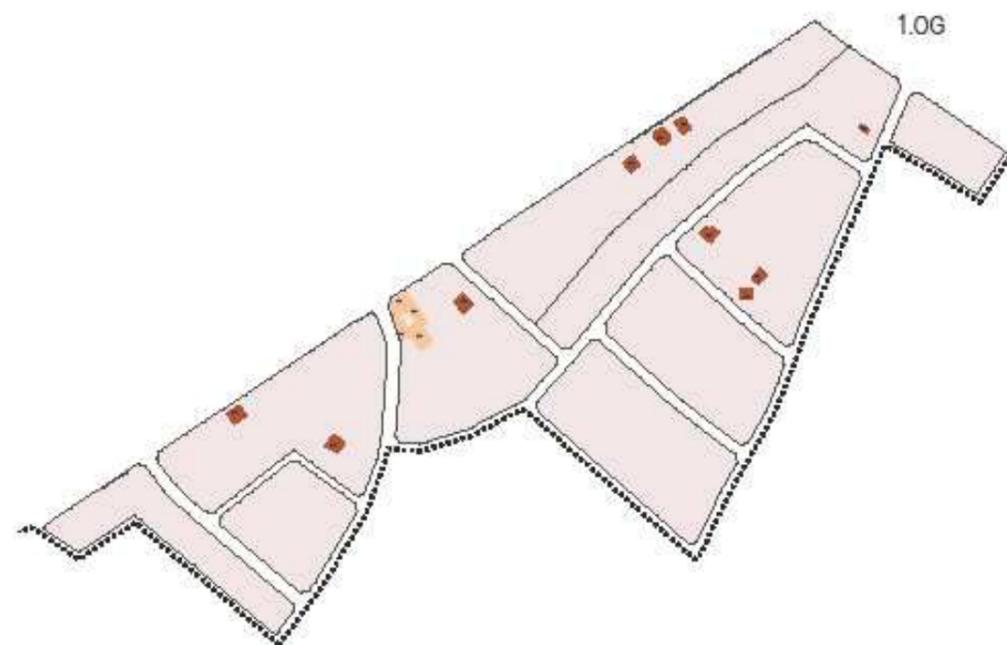
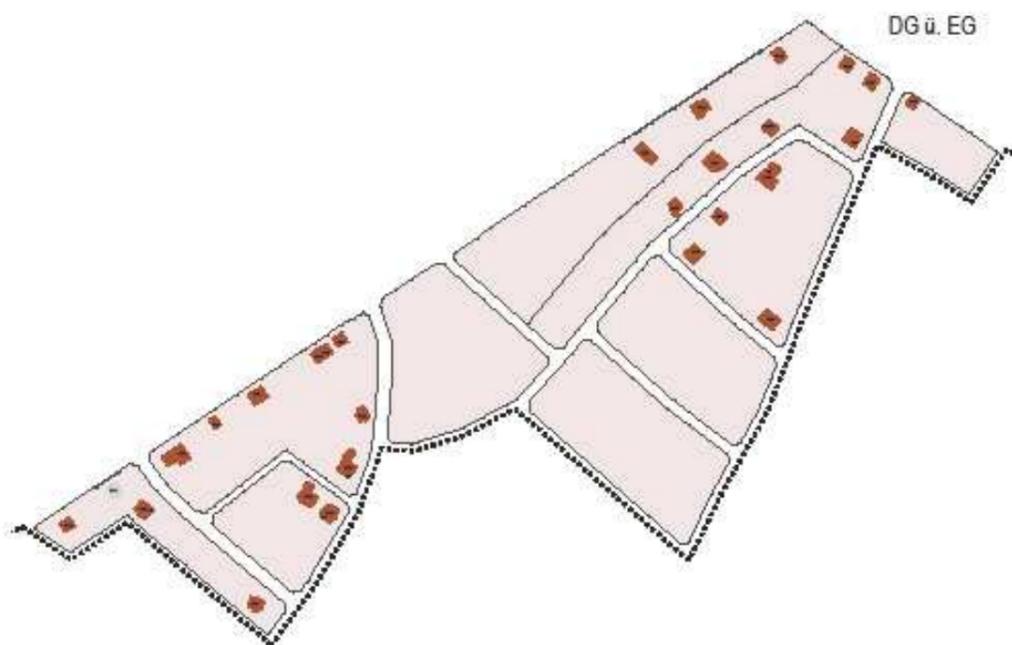
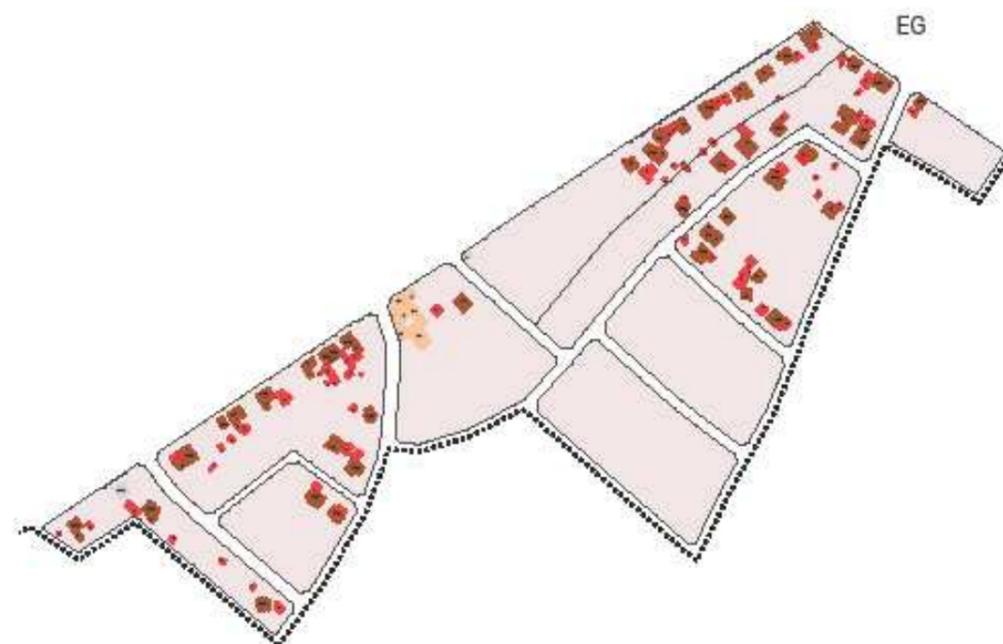
2. OG	DG ü. 1. OG	1. OG	DG ü. EG	EG	
	246,94 m <sup>2</sup>	1.971,44 m <sup>2</sup>	3.463,21 m <sup>2</sup>	9.756,74 m <sup>2</sup>	Wohnen
				31,85 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
					Grosshandel
				2.053,97 m <sup>2</sup>	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
		244,46 m <sup>2</sup>	327,24 m <sup>2</sup>	338,82 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
	201,69 m <sup>2</sup>	442,11 m <sup>2</sup>		765,83 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Polizei, ...
				49,62 m <sup>2</sup>	Dienstleister
					Tankstellen
				2.537,78 m <sup>2</sup>	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude, ...
				170,92 m <sup>2</sup>	Kirchen
					Gastgewerbe, Hotels
				10.718,87 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftliche Betriebe
				243,78 m <sup>2</sup>	Derzeit ungenutzte Flächen
	448,63 m <sup>2</sup>	2.658,01 m <sup>2</sup>	3.790,45 m <sup>2</sup>	26.667,54 m <sup>2</sup>	



**BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung**

**BLOCK 2**

2. OG	DG ü. 1. OG	1. OG	DG ü. EG	EG	
		1.080,65 m <sup>2</sup>	3.704,21 m <sup>2</sup>	6.150,73 m <sup>2</sup>	Wohnen
				15,72 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
					Großhandel
					Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
			110,11 m <sup>2</sup>	110,11 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
					Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei, ...
					Dienstleister
					Tankstellen
				2.699,24 m <sup>2</sup>	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude, ...
		773,01 m <sup>2</sup>		877,28 m <sup>2</sup>	Kirchen
					Gastgewerbe, Hotels
					Landwirtschaftliche Betriebe
					Derzeit ungenutzte Flächen
		1.853,65 m <sup>2</sup>	3.814,32 m <sup>2</sup>	9.853,09 m <sup>2</sup>	

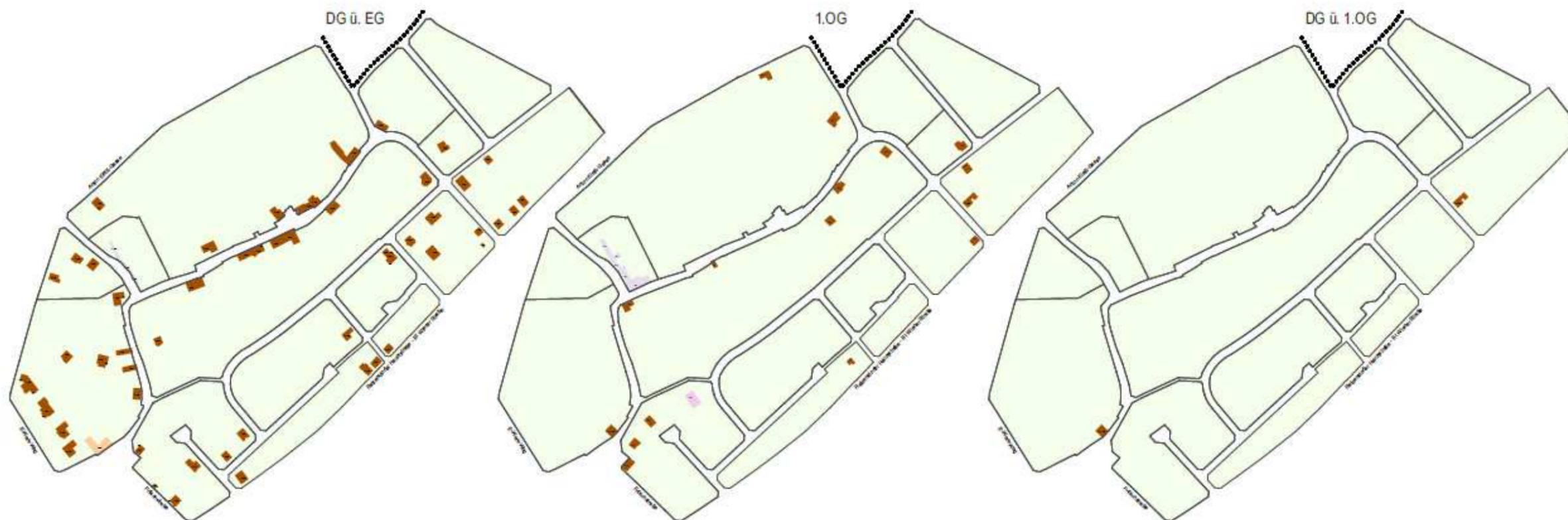




### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung

#### BLOCK 4

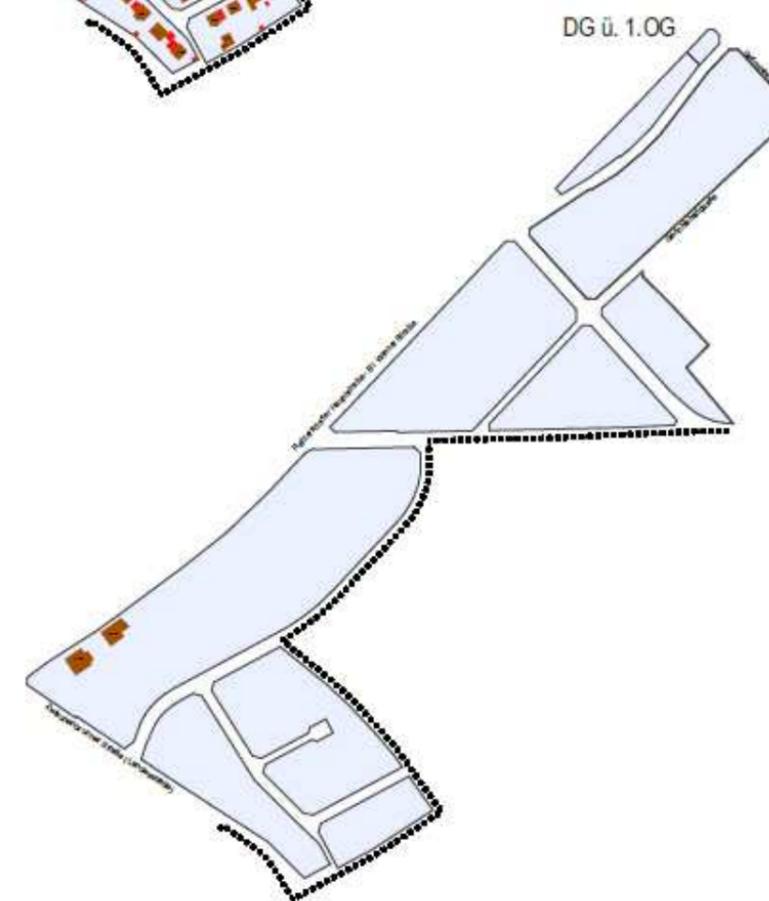
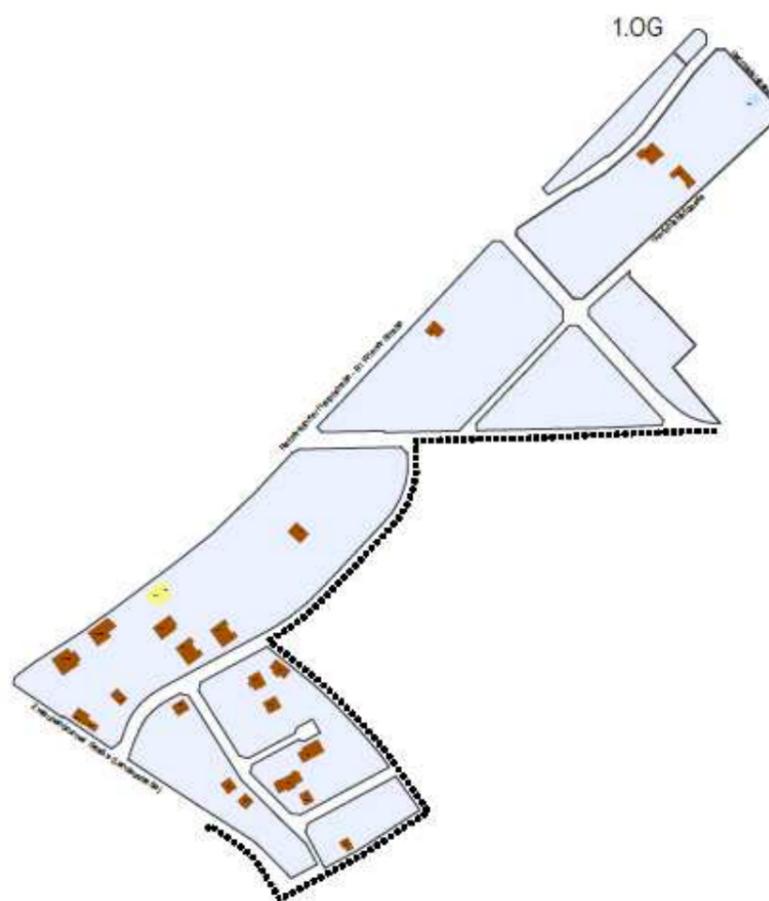
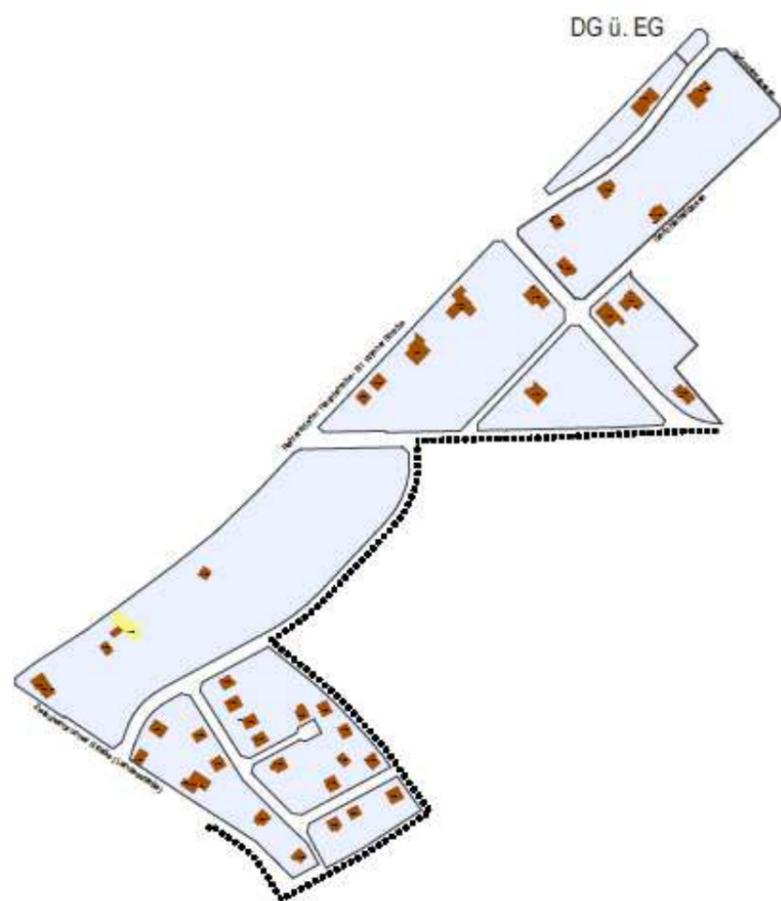
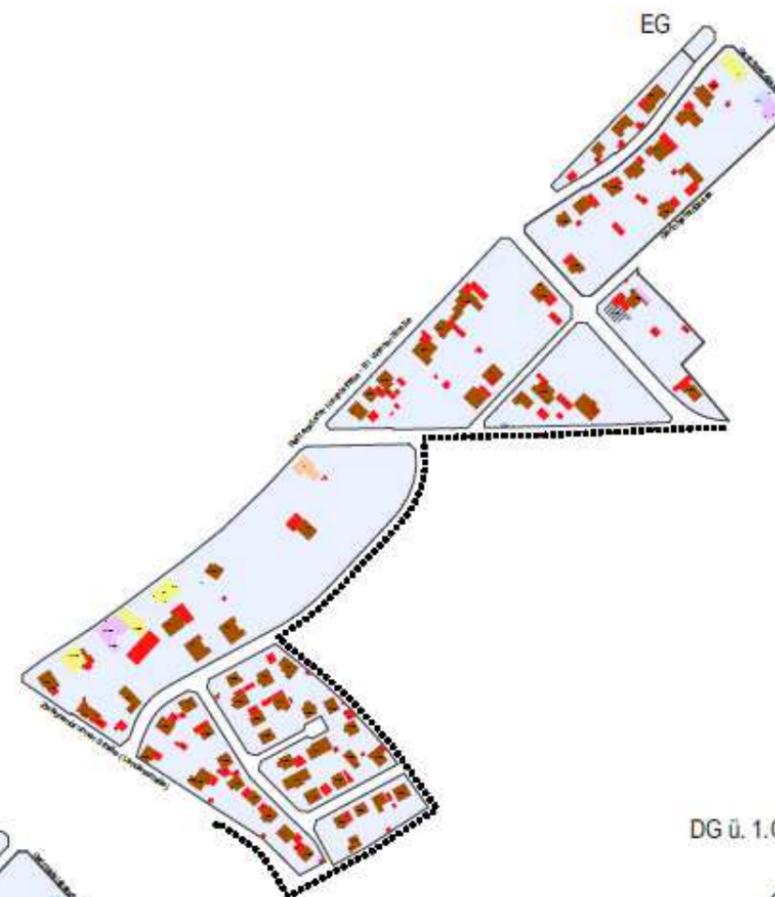
2. OG	DG ü. 1. OG	1. OG	DG ü. EG	EG	
	293,47 m <sup>2</sup>	1919,64 m <sup>2</sup>	8.232,93 m <sup>2</sup>	15.903,41 m <sup>2</sup>	Wohnen
		240,00 m <sup>2</sup>		1.658,08 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
					Großhandel
		791,00 m <sup>2</sup>	218,42 m <sup>2</sup>	2.485,40 m <sup>2</sup>	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
					Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
				12,52 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei, ...
					Dienstleister
					Tankstellen
				4.689,76 m <sup>2</sup>	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude, ...
					Kirchen
			410,89 m <sup>2</sup>	781,68 m <sup>2</sup>	Gastgewerbe, Hotels
				13.051,16 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftliche Betriebe
				1.232,14 m <sup>2</sup>	Derzeit ungenutzte Flächen
	293,47 m <sup>2</sup>	2950,64 m <sup>2</sup>	8.862,25 m <sup>2</sup>	39.814,14 m <sup>2</sup>	



# BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung

## BLOCK 5

2. OG	DG ü. 1. OG	1. OG	DG ü. EG	EG	
	530,74 m <sup>2</sup>	3.294,32 m <sup>2</sup>	5.353,34 m <sup>2</sup>	9.461,70 m <sup>2</sup>	Wohnen
				626,97 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
					Grosshandel
					Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
		86,85 m <sup>2</sup>		91,85 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
				13,01 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei,...
		236,58 m <sup>2</sup>	260,42 m <sup>2</sup>	1.042,96 m <sup>2</sup>	Dienstleister
					Tankstellen
				3.736,10 m <sup>2</sup>	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude,...
					Kirchen
				210,33 m <sup>2</sup>	Gastgewerbe, Hotels
					Landwirtschaftliche Betriebe
				216,61 m <sup>2</sup>	Derzeit ungenutzte Flächen
	530,74 m <sup>2</sup>	3.607,75 m <sup>2</sup>	5.613,77 m <sup>2</sup>	15.399,53 m <sup>2</sup>	



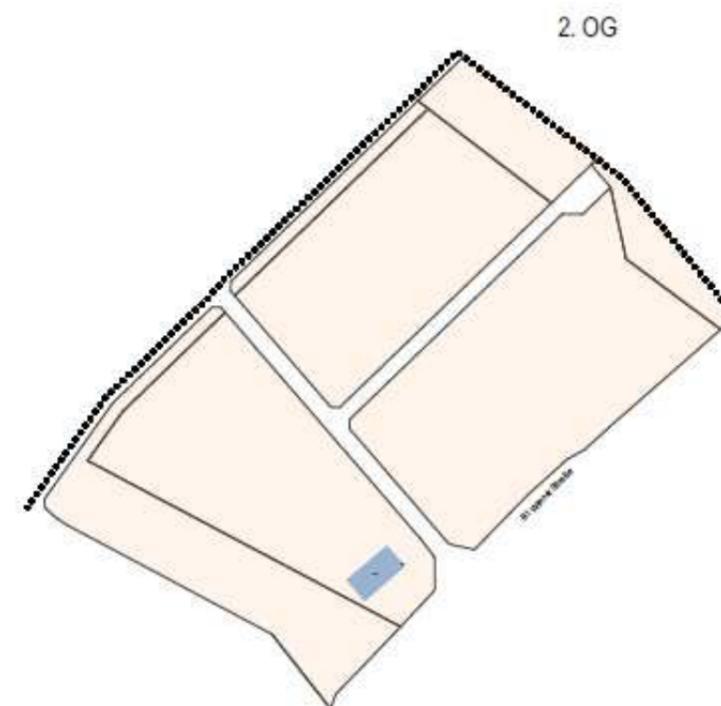
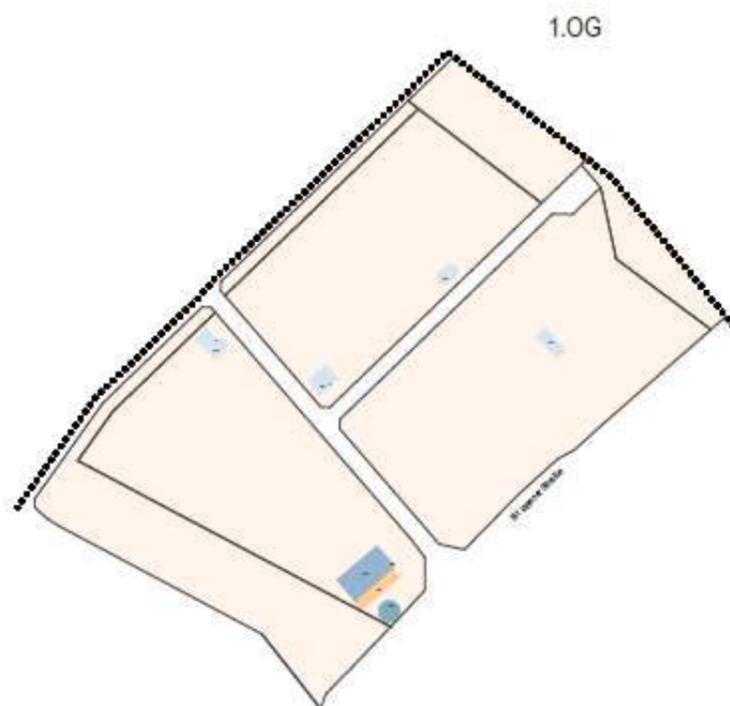
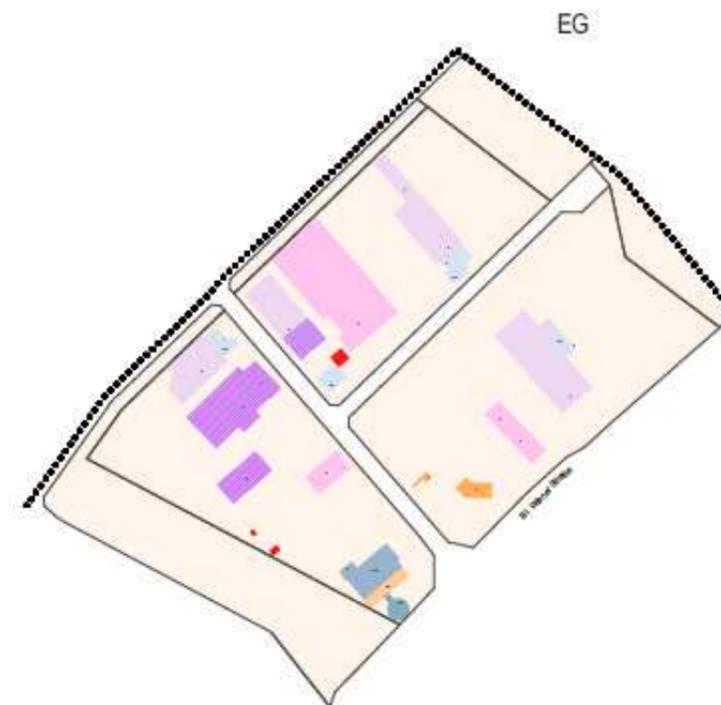
### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung

#### BLOCK 6

2. OG	DG ü. 1. OG	1. OG	DG ü. EG	EG
879,79 m <sup>2</sup>		990,72 m <sup>2</sup> 879,79 m <sup>2</sup>		
		233,29 m <sup>2</sup> 359,64 m <sup>2</sup>		
879,79 m <sup>2</sup>		2.463,45 m <sup>2</sup>		19.448,37 m <sup>2</sup>

	Wohnen
	Einzelhandel
	Großhandel
	Verarbeiten des Gewerbe, Industrie
	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Polizei, ...
	Dienstleister
	Tankstellen
	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude, ...
	Kirchen
	Gastgewerbe, Hotels
	Landwirtschaftliche Betriebe
	Derzeit ungenutzte Flächen

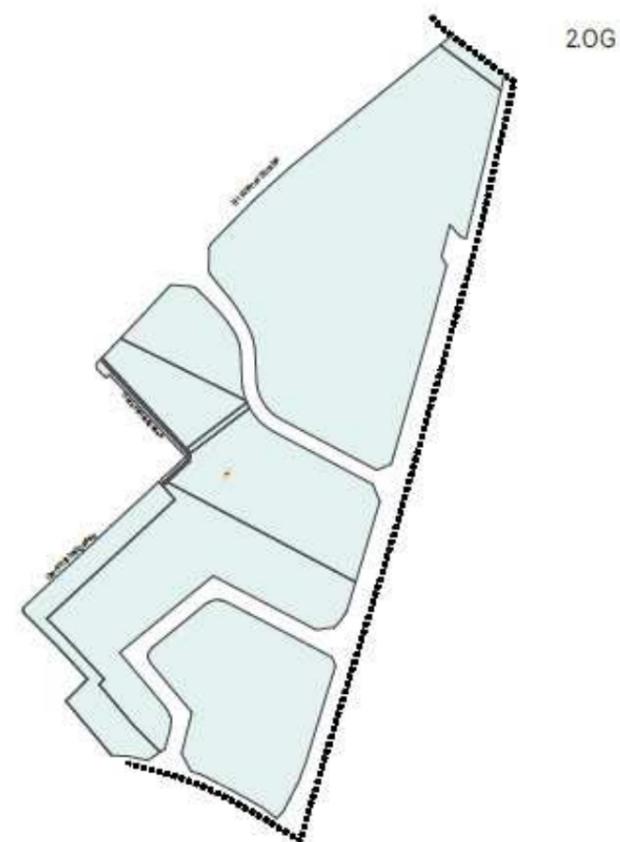
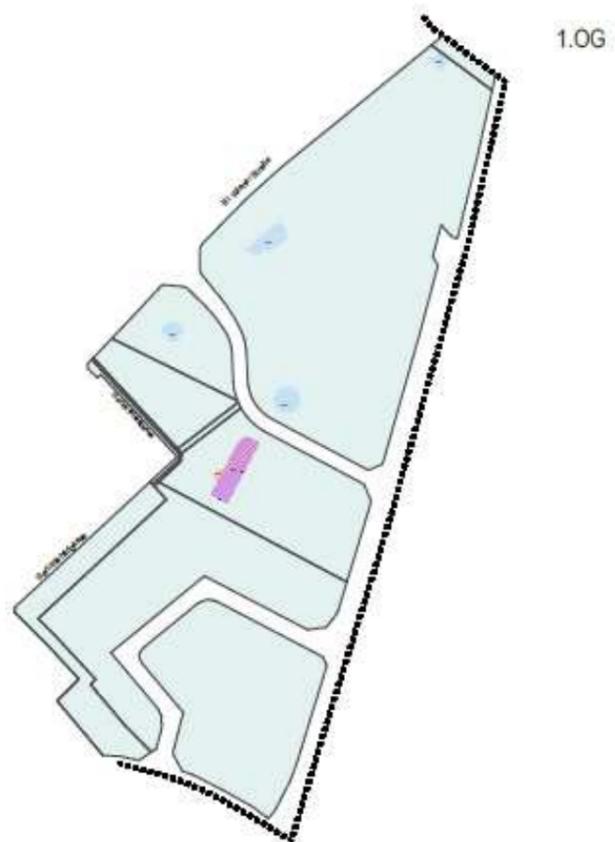
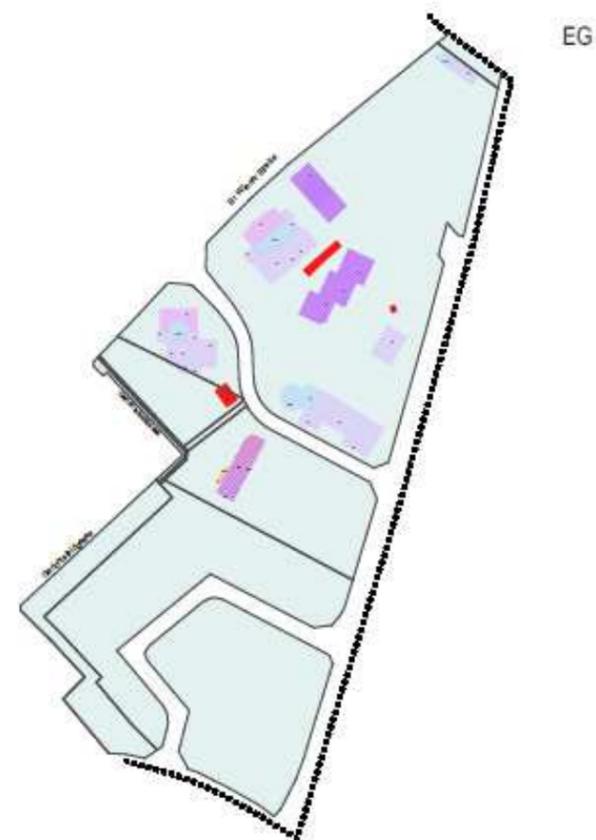


### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung

#### BLOCK 7

2. OG	DG & 1. OG	1. OG	DG & EG	EG
		298,29 m <sup>2</sup>		2.553,31 m <sup>2</sup>
		295,71 m <sup>2</sup>		1.586,94 m <sup>2</sup>
		69,16 m <sup>2</sup>		5.178,59 m <sup>2</sup>
		1.127,63 m <sup>2</sup>		1.312,80 m <sup>2</sup>
36,12 m <sup>2</sup>		264,20 m <sup>2</sup>		465,17 m <sup>2</sup>
				285,70 m <sup>2</sup>
36,12 m <sup>2</sup>		2.054,98 m <sup>2</sup>		11.392,51 m <sup>2</sup>

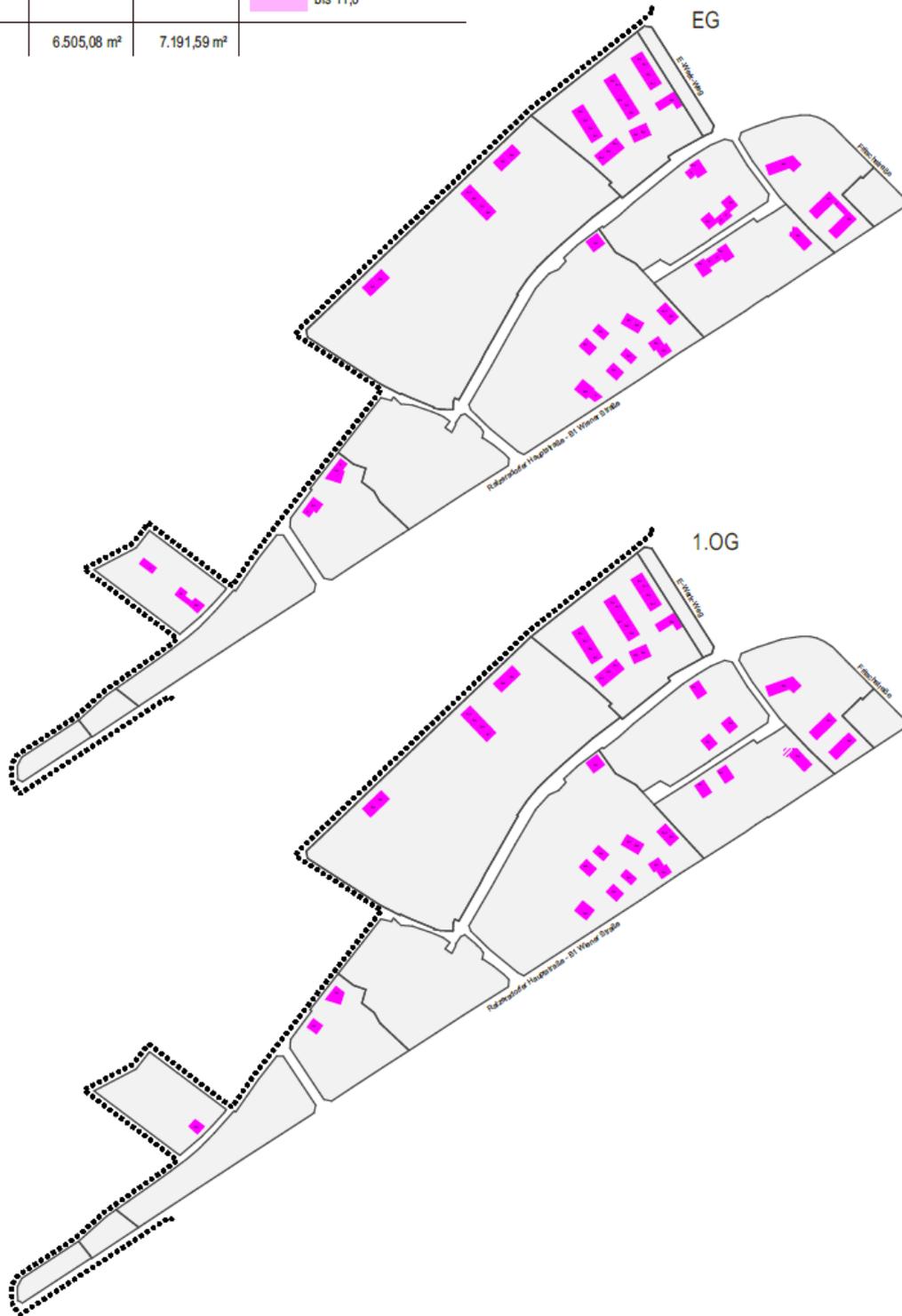
- Wohnen
- Einzelhandel
- Großhandel
- Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
- Verwaltungseinrichtungen, Büros
- Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Polizei, ...
- Dienstleister
- Tankstellen
- Sonstige Nutzungen, wie z.B. Geragen, Lager, Nebengebäude, ...
- Kirchen
- Gastgewerbe, Hotels
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Derzeit ungenutzte Flächen



## ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

### BLOCK 1

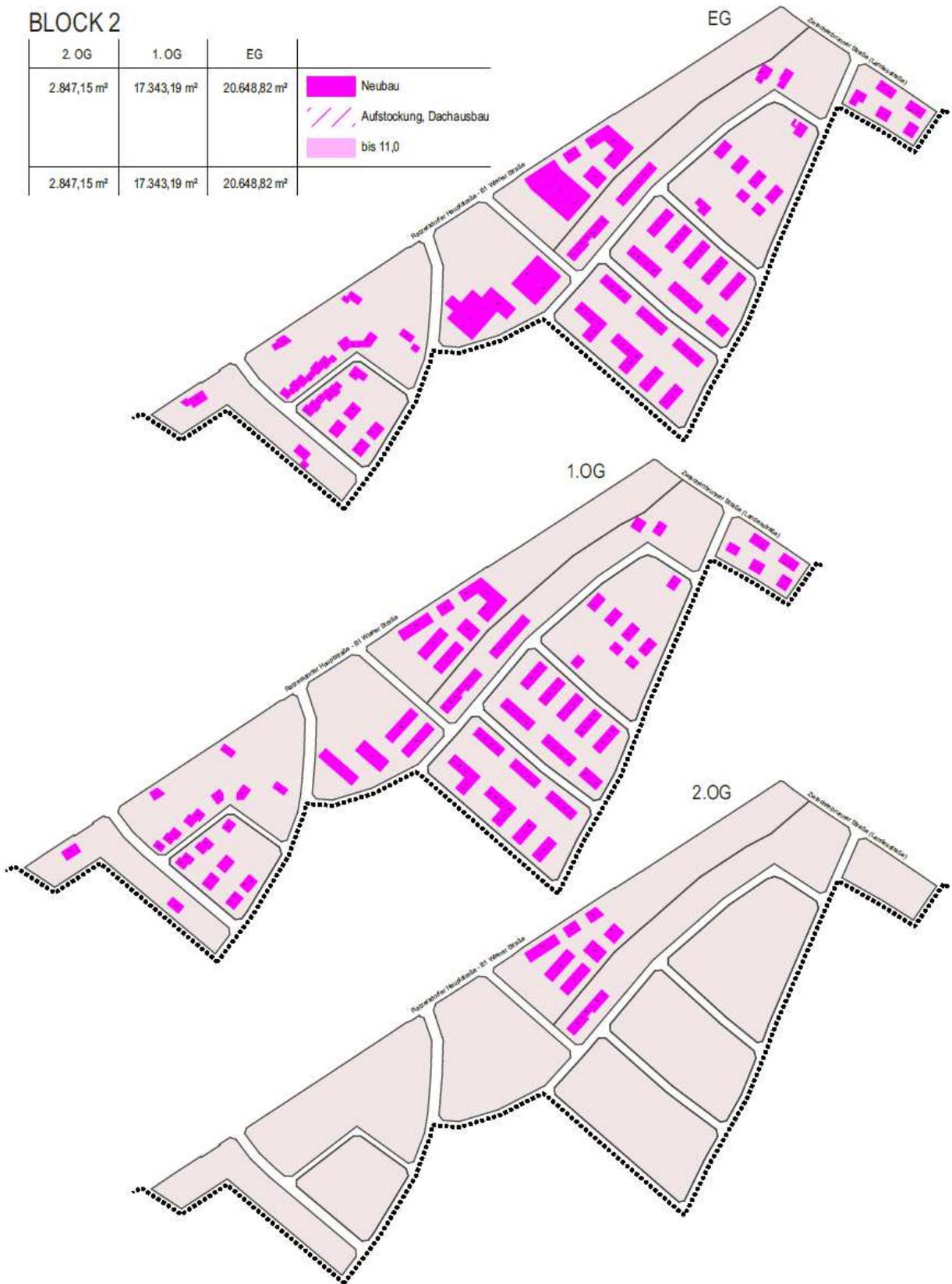
2. OG	1. OG	EG	
	6.445,56 m <sup>2</sup>	7.191,59 m <sup>2</sup>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black;"></span> Neubau
	59,52 m <sup>2</sup>		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> Aufstockung, Dachausbau
			<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0FF; border: 1px solid black;"></span> bis 11,0
	6.505,08 m <sup>2</sup>	7.191,59 m <sup>2</sup>	



### ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

#### BLOCK 2

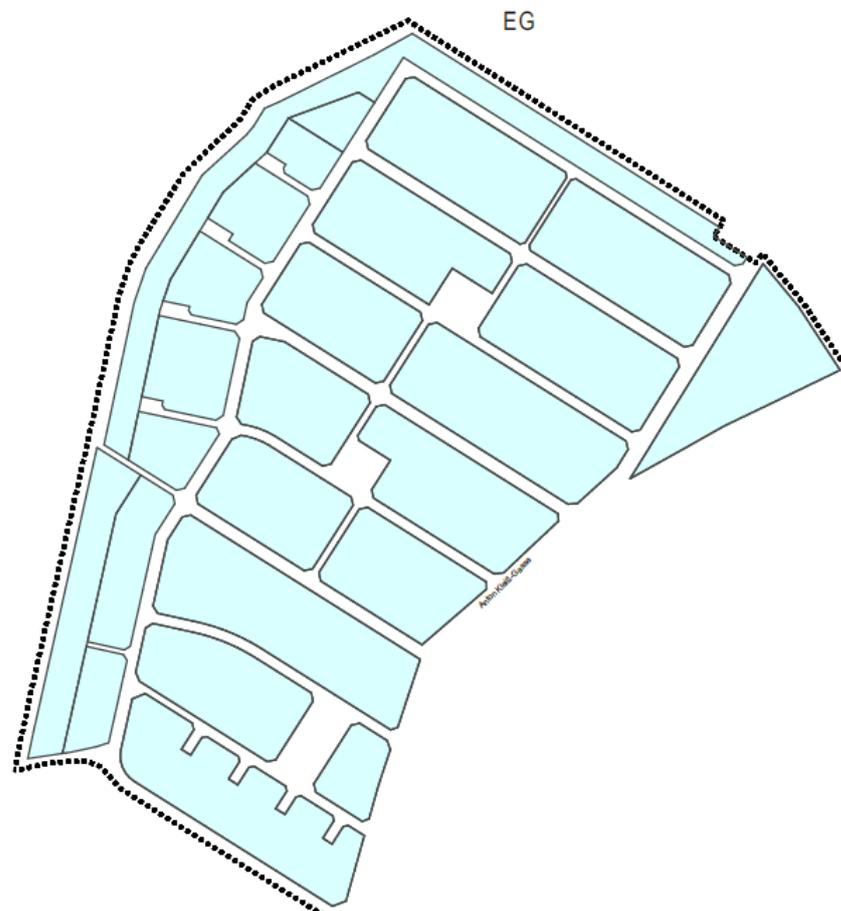
2. OG	1. OG	EG	
2.847,15 m <sup>2</sup>	17.343,19 m <sup>2</sup>	20.648,82 m <sup>2</sup>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Neubau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed magenta; border-right: 1px dashed magenta; margin-right: 5px;"></div> Aufstockung, Dachausbau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> bis 11,0
2.847,15 m <sup>2</sup>	17.343,19 m <sup>2</sup>	20.648,82 m <sup>2</sup>	



## ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

### BLOCK 3

2.OG	1.OG	EG	
			<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FF00FF; margin-right: 5px;"></div> <span>Neubau</span> </div>
			<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed #FF00FF; margin-right: 5px;"></div> <span>Aufstockung, Dachausbau</span> </div>
			<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FFC0FF; margin-right: 5px;"></div> <span>bis 11,0</span> </div>



### ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

#### BLOCK 4

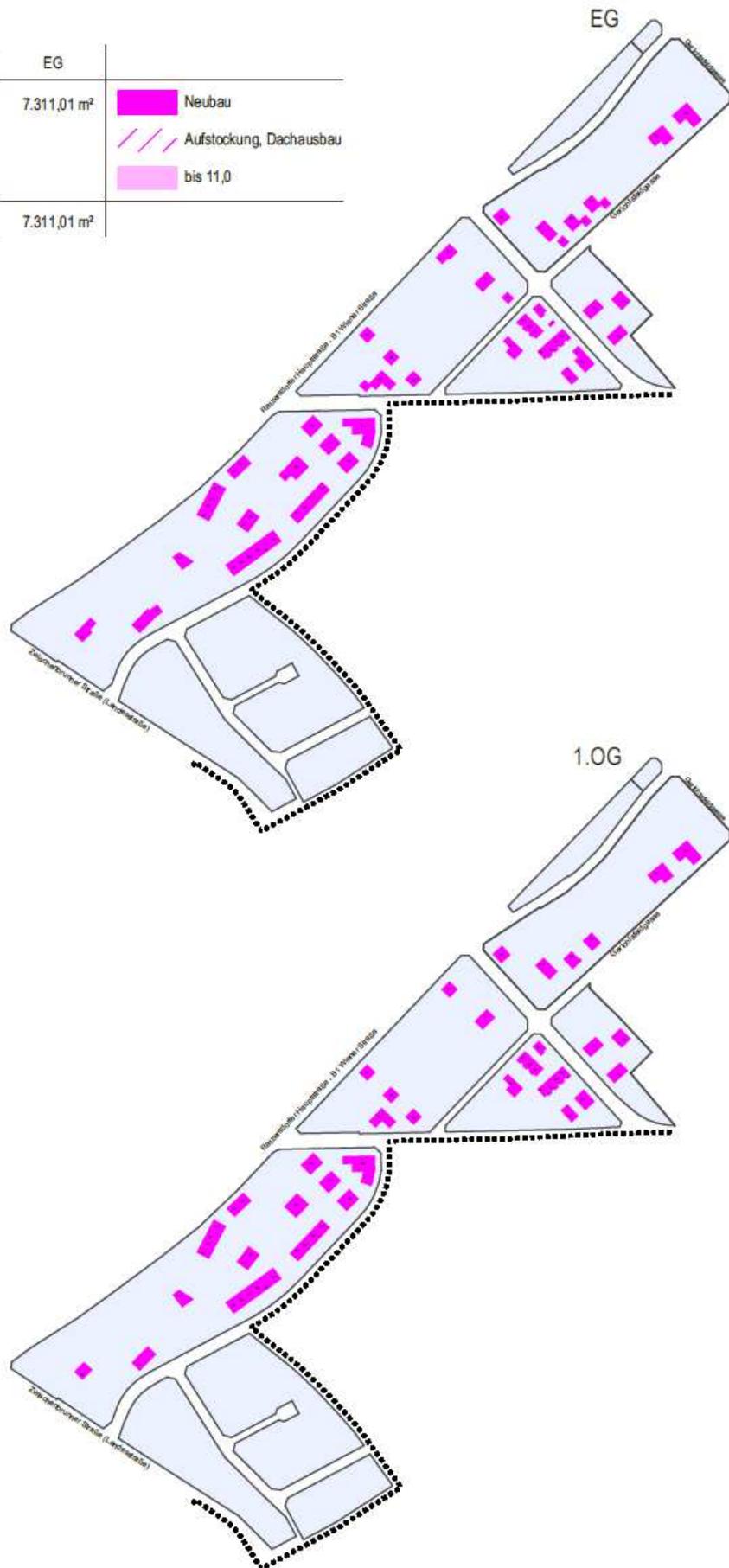
2. OG	1. OG	EG	
	18.073,68 m <sup>2</sup>	19.299,61 m <sup>2</sup>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></div> Neubau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed magenta; margin-right: 5px;"></div> Aufstockung, Dachausbau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpink; border: 1px solid black;"></div> bis11,0
	18.073,68 m <sup>2</sup>	19.299,61 m <sup>2</sup>	



# ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

## BLOCK 5

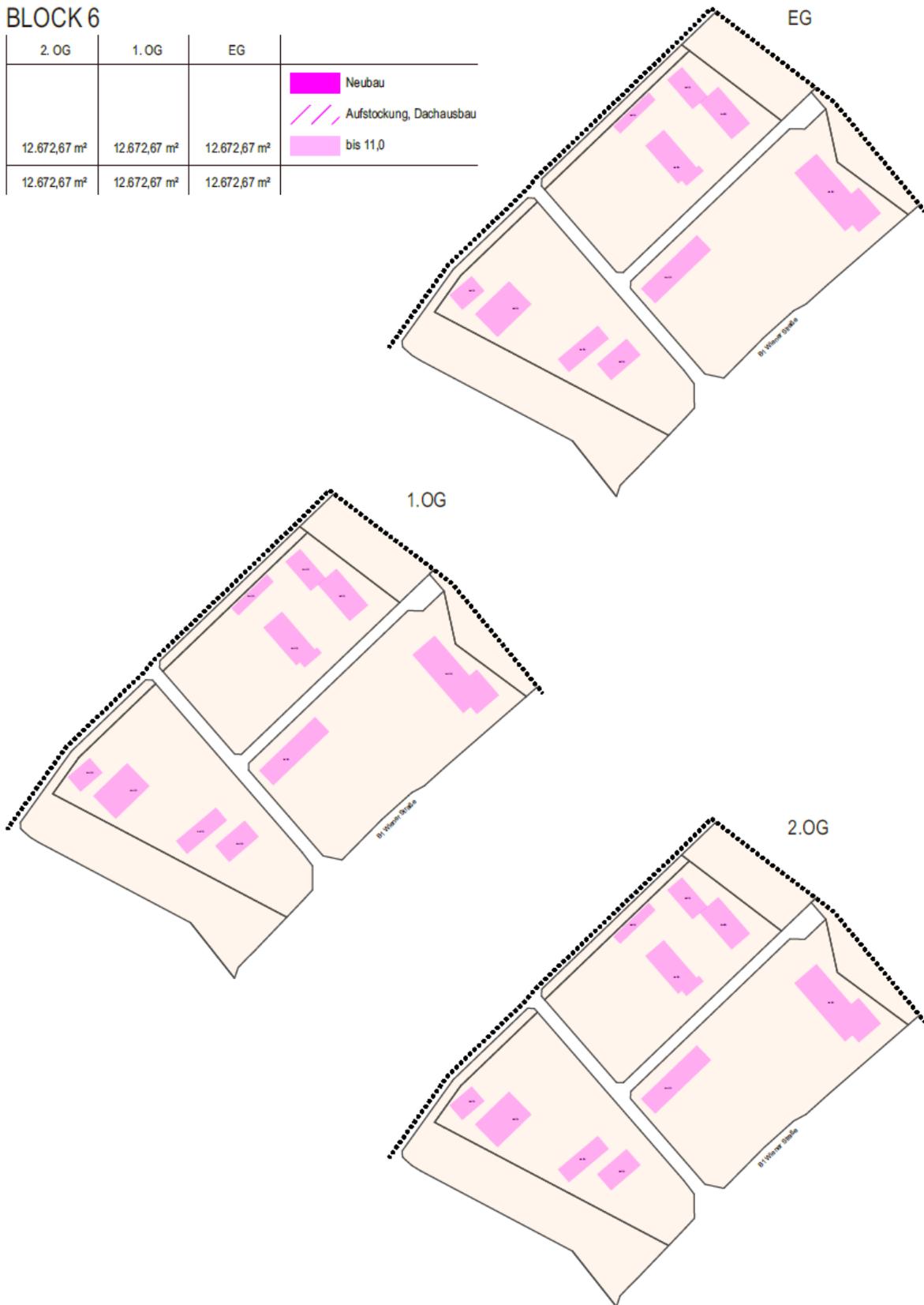
2. OG	1. OG	EG	
	6.737,13 m <sup>2</sup>	7.311,01 m <sup>2</sup>	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></div> Neubau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed magenta; border-left: 1px dashed magenta; border-right: 1px dashed magenta; border-top: 1px dashed magenta;"></div> Aufstockung, Dachausbau <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpink; border: 1px solid black;"></div> bis 11,0
	6.737,13 m <sup>2</sup>	7.311,01 m <sup>2</sup>	



### ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

#### BLOCK 6

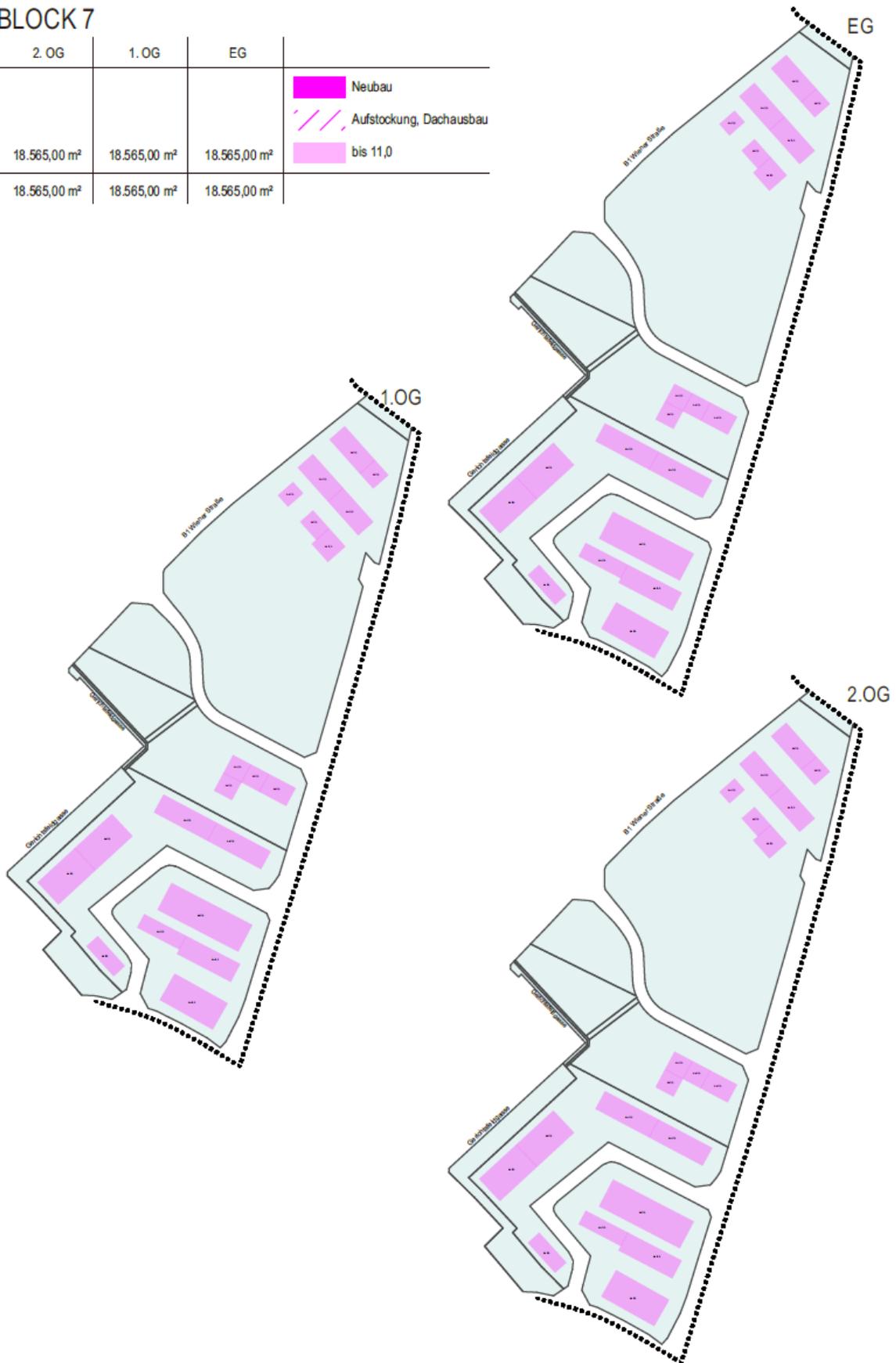
2. OG	1. OG	EG	
			 Neubau
			 Aufstockung, Dachausbau
			 bis 11,0
12.672,67 m <sup>2</sup>	12.672,67 m <sup>2</sup>	12.672,67 m <sup>2</sup>	
12.672,67 m <sup>2</sup>	12.672,67 m <sup>2</sup>	12.672,67 m <sup>2</sup>	



## ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

### BLOCK 7

2. OG	1. OG	EG	
			 Neubau
			 Aufstockung, Dachausbau
18.565,00 m <sup>2</sup>	18.565,00 m <sup>2</sup>	18.565,00 m <sup>2</sup>	 bis 11,0
18.565,00 m <sup>2</sup>	18.565,00 m <sup>2</sup>	18.565,00 m <sup>2</sup>	



#### 4.2. Analyse auf das gesamte Planungsgebiet bezogen:

Die gesamte Blockfläche – Block 1 bis 7 – inkl. Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt:

Gesamte Blockflächen:

Block 1	125.165,70 m <sup>2</sup>
Block 2	126.098,27 m <sup>2</sup>
Block 3	197.645,87 m <sup>2</sup>
Block 4	241.267,89 m <sup>2</sup>
Block 5	93.688,13 m <sup>2</sup>
Block 6	119.939,32 m <sup>2</sup>
<u>Block 7</u>	<u>111.618,16 m<sup>2</sup></u>
GESAMT	1.015.423,30 m <sup>2</sup>

Zukünftige Bebauung:

	2.OG	1.OG	EG
Block 1	--	6.505,08	7.191,59
Block 2	2.847,15	17.343,19	20.648,82
Block 3	--	--	--
Block 4	--	18.073,68	19.299,61
Block 5	--	6.737,13	7.311,01
Block 6	12.672,67	12.672,67	12.672,67
Block 7	18.565,00	18.565,00	18.565,00
Summe	34.084,82	79.896,75	85.688,70

Eine zukünftige bebaute Fläche auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ergibt auf das gesamte Planungsgebiet bezogen:

EG-Ebene	85.689,70 m <sup>2</sup>
1. OG-Ebene	79.896,75 m <sup>2</sup>
<u>2. OG-Ebene</u>	<u>34.084,82 m<sup>2</sup></u>
GESAMT Bruttogeschossfläche	199.671,27 m <sup>2</sup>

Nettonutzfläche:  $199.671,27 \times 0,70 = 139.769,89 \text{ m}^2$

Bei einer Aufteilung von 60 % Wohnen  
40 % Betriebe

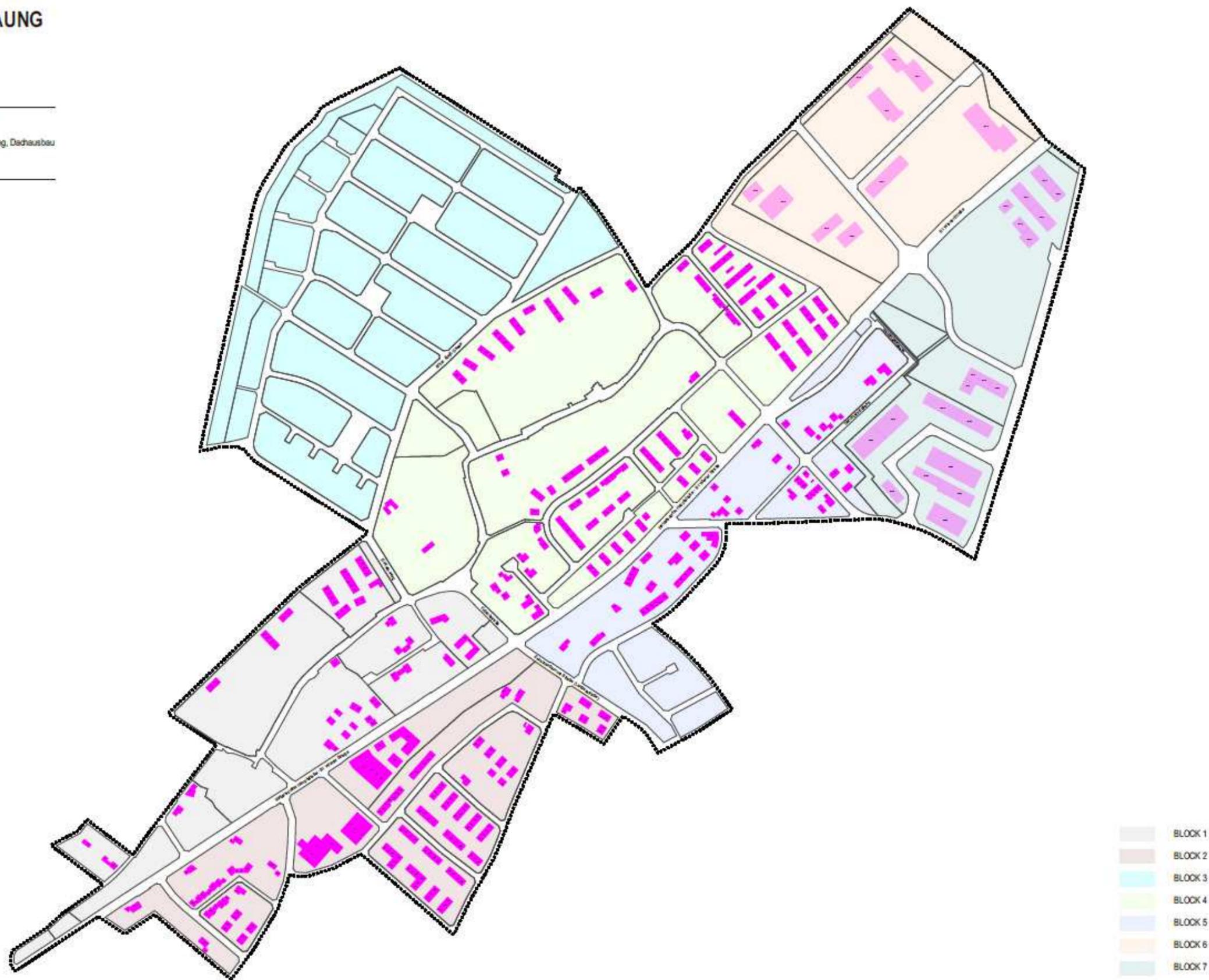
ergibt dies 83.861,93 m<sup>2</sup> zusätzlichen Wohnraum, bei einer 70-80 m<sup>2</sup> Wohnung ergibt dies 1.118 Wohneinheiten oder zusätzlich im Schnitt 2.795 EW.

Für Betriebsflächen von 55.907,96 m<sup>2</sup> ergibt dies bei ~ 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Betriebseinheit, bei 44.726,37 m<sup>2</sup> (Abminderung um 0,8) oder 223 Betriebseinheiten für im Schnitt 3 Arbeitsplätze = 669 Arbeitsplätze.

### ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG Erdgeschoss

#### GESAMT

EG	
54.451,03 m <sup>2</sup>	Neubau
31.237,67 m <sup>2</sup>	Aufstockung, Dachausbau
85.688,70 m <sup>2</sup>	bis 11,0

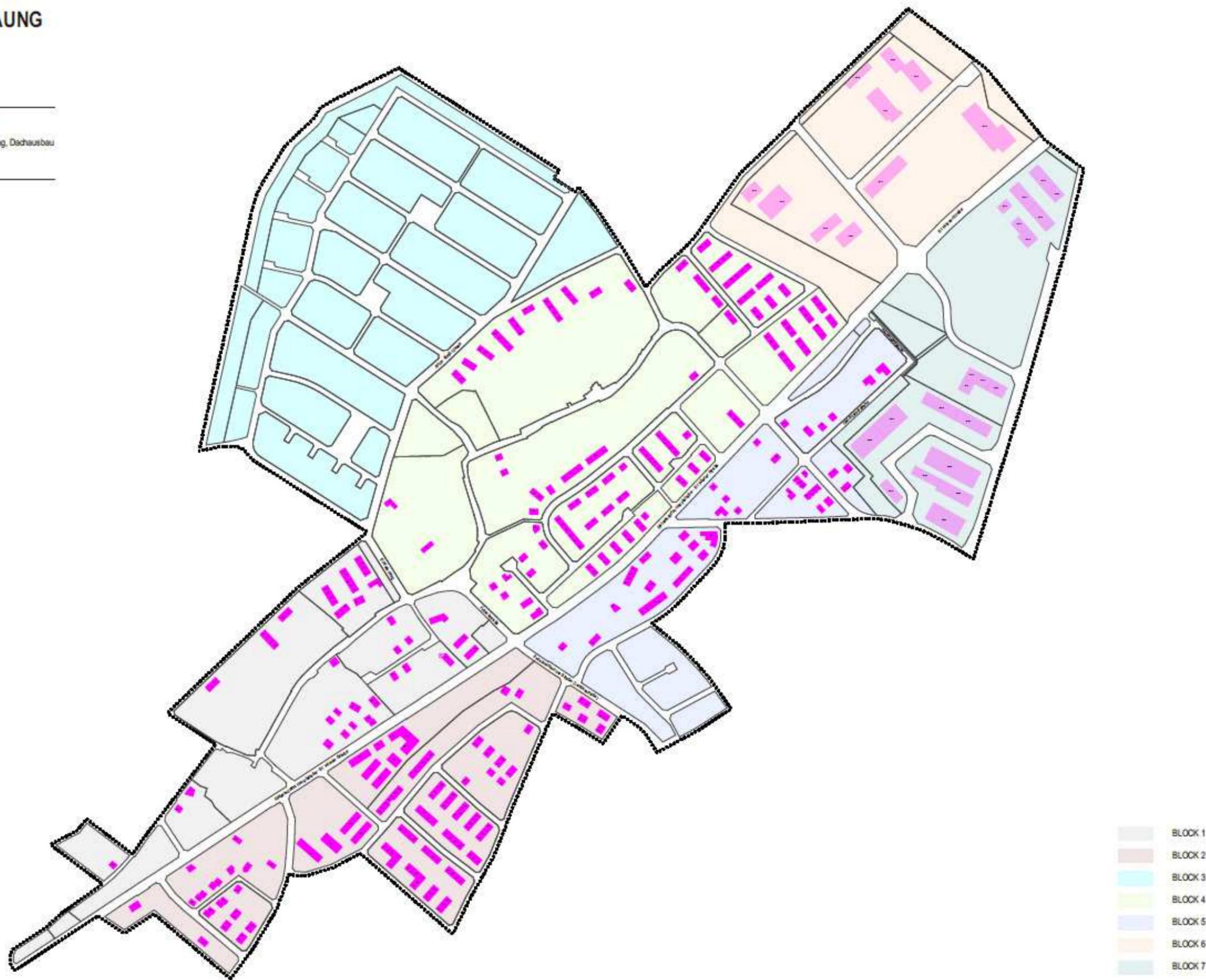


# ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG

## 1. Obergeschoss

### GESAMT

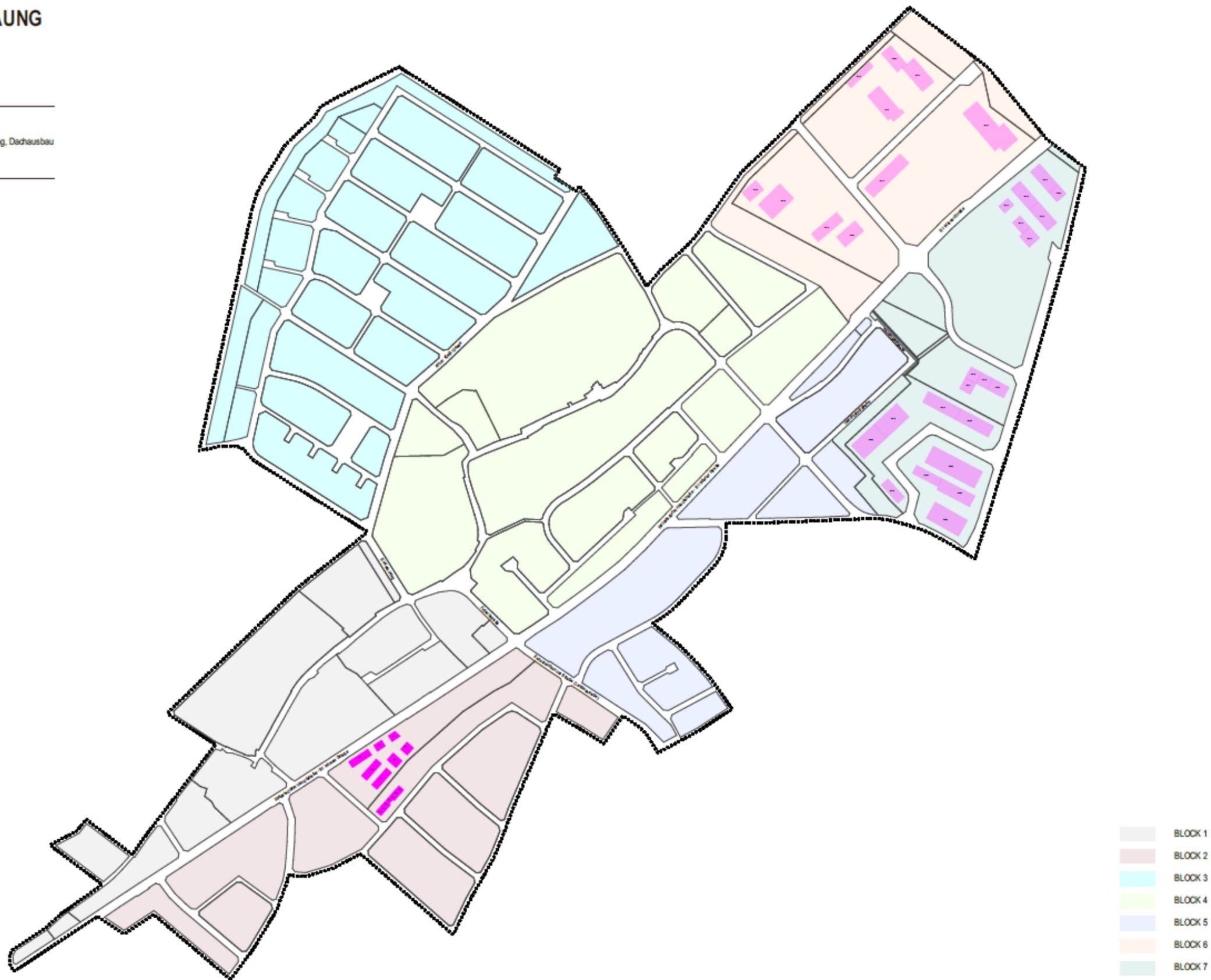
1. OG	
48.599,55 m <sup>2</sup>	Neubau
59,52 m <sup>2</sup>	Aufstockung, Dachausbau
31.237,67 m <sup>2</sup>	bis 11,0
79.896,74 m <sup>2</sup>	



## ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG 2. Obergeschoss

### GESAMT

2. OG	
2.847,15 m <sup>2</sup>	Neubau
	Aufstockung, Dachausbau
31.237,67 m <sup>2</sup>	bis 11,0
34.084,82 m <sup>2</sup>	



- BLOCK 1
- BLOCK 2
- BLOCK 3
- BLOCK 4
- BLOCK 5
- BLOCK 6
- BLOCK 7

Daraus ergibt sich:

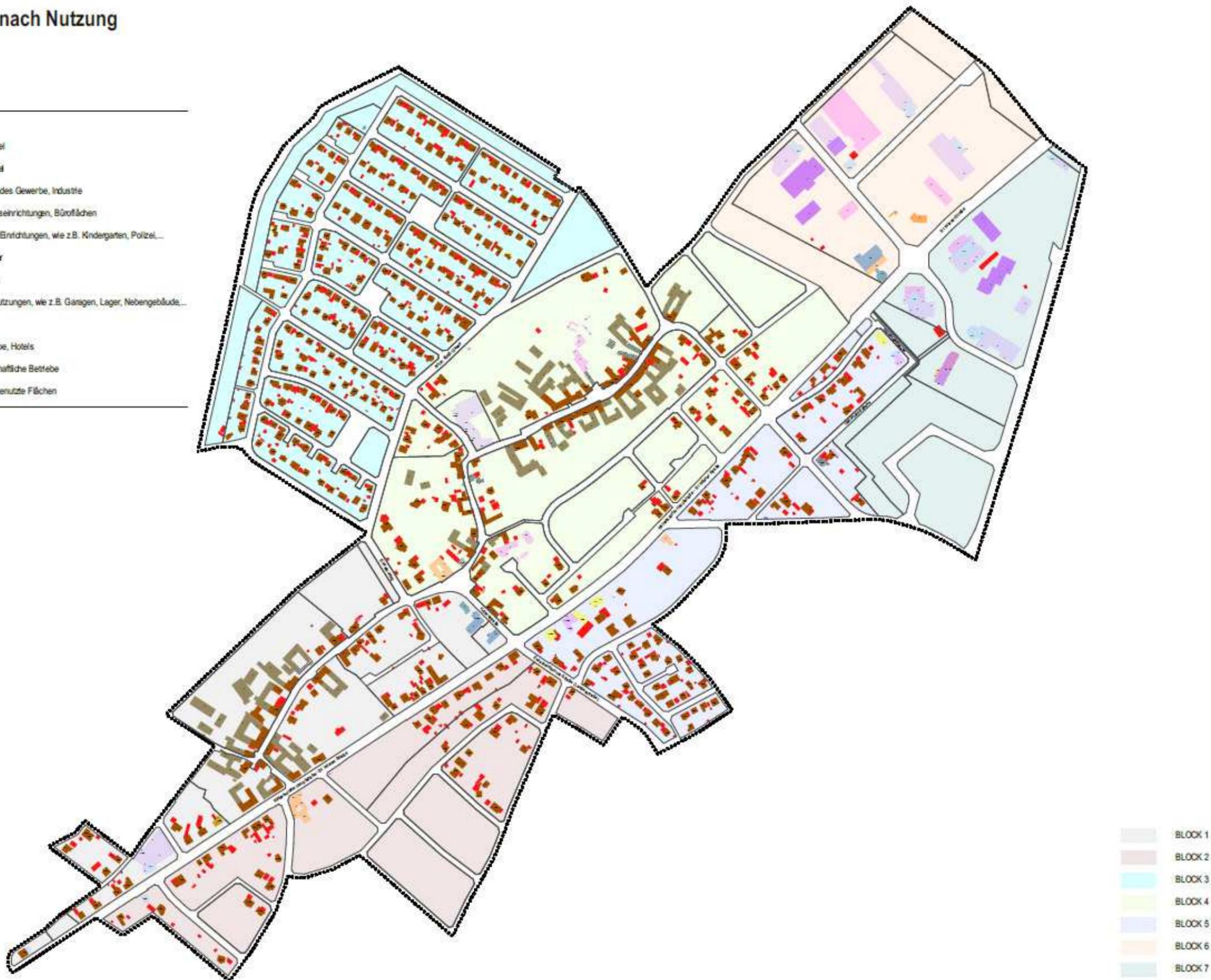
	Bestehende BGF	Zukünftige BGF	Gesamt BGF
EG	158.345,10	85.688,70	244.033,80
EG/DG Ausbau	31.967,40	--	31.967,40
1. OG	28.334,69	79.896,75	108.231,44
1.OG/DG Ausbau	1.383,64	--	1.383,64
2. OG	915,91	34.084,82	35.000,73
Summe	220.946,74	199.670,27	420.617,01

Gesamt Bruttogeschossfläche bestehend und zukünftig: 420.617,01.

### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung Erdgeschoss

#### GESAMT

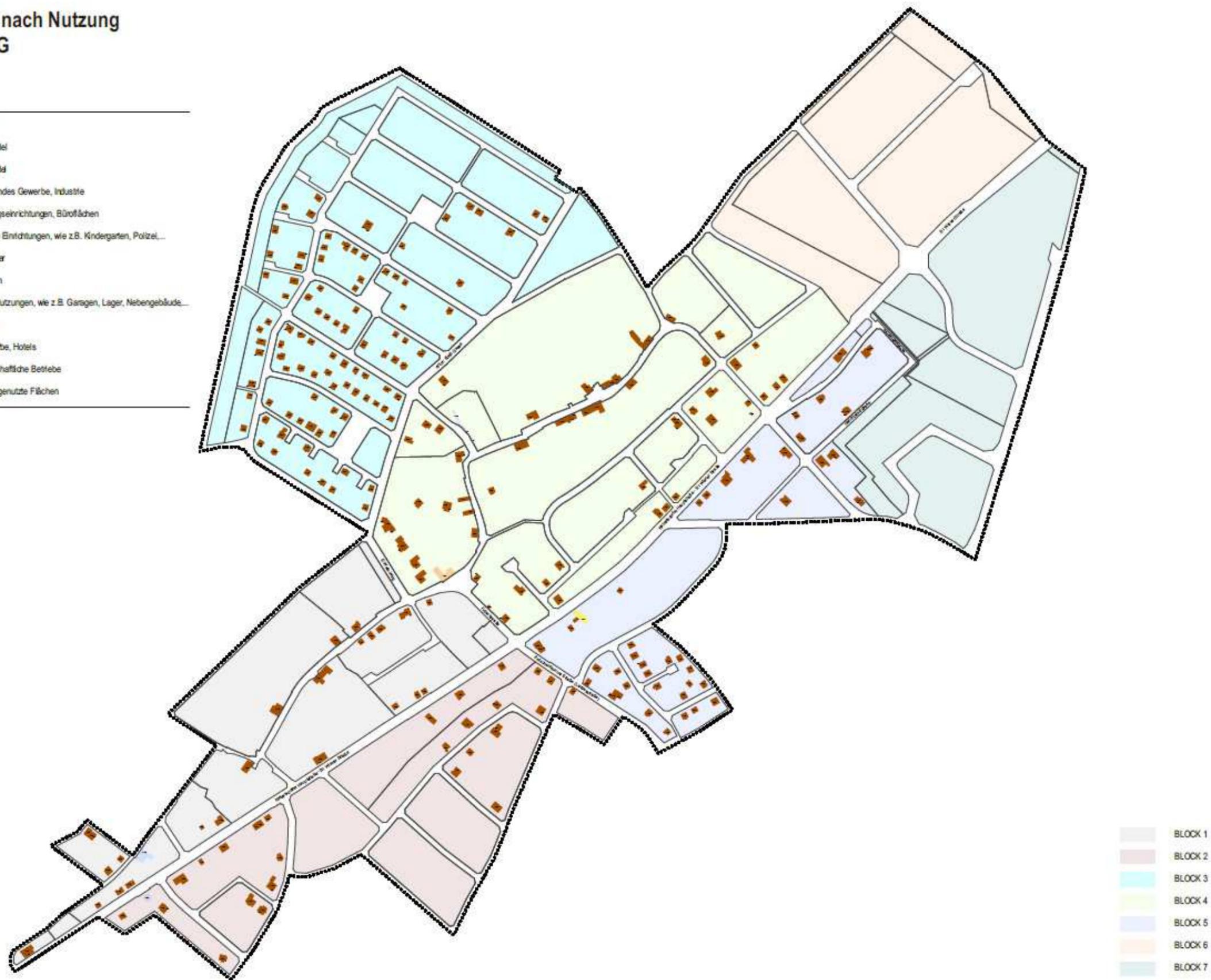
EG	
68.971,53 m <sup>2</sup>	Wohnen
12.309,82 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
3.417,48 m <sup>2</sup>	Großhandel
16.699,56 m <sup>2</sup>	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
3.061,68 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
1.770,93 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Polizei...
1.224,67 m <sup>2</sup>	Dienstleister
356,29 m <sup>2</sup>	Tankstellen
22.119,29 m <sup>2</sup>	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude...
431,63 m <sup>2</sup>	Kirchen
2.524,64 m <sup>2</sup>	Gastgewerbe, Hotels
23.765,06 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftliche Betriebe
1.692,52 m <sup>2</sup>	Derzeit ungenutzte Flächen
158.345,10 m <sup>2</sup>	



### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung Dachgeschoss ü. EG

#### GESAMT

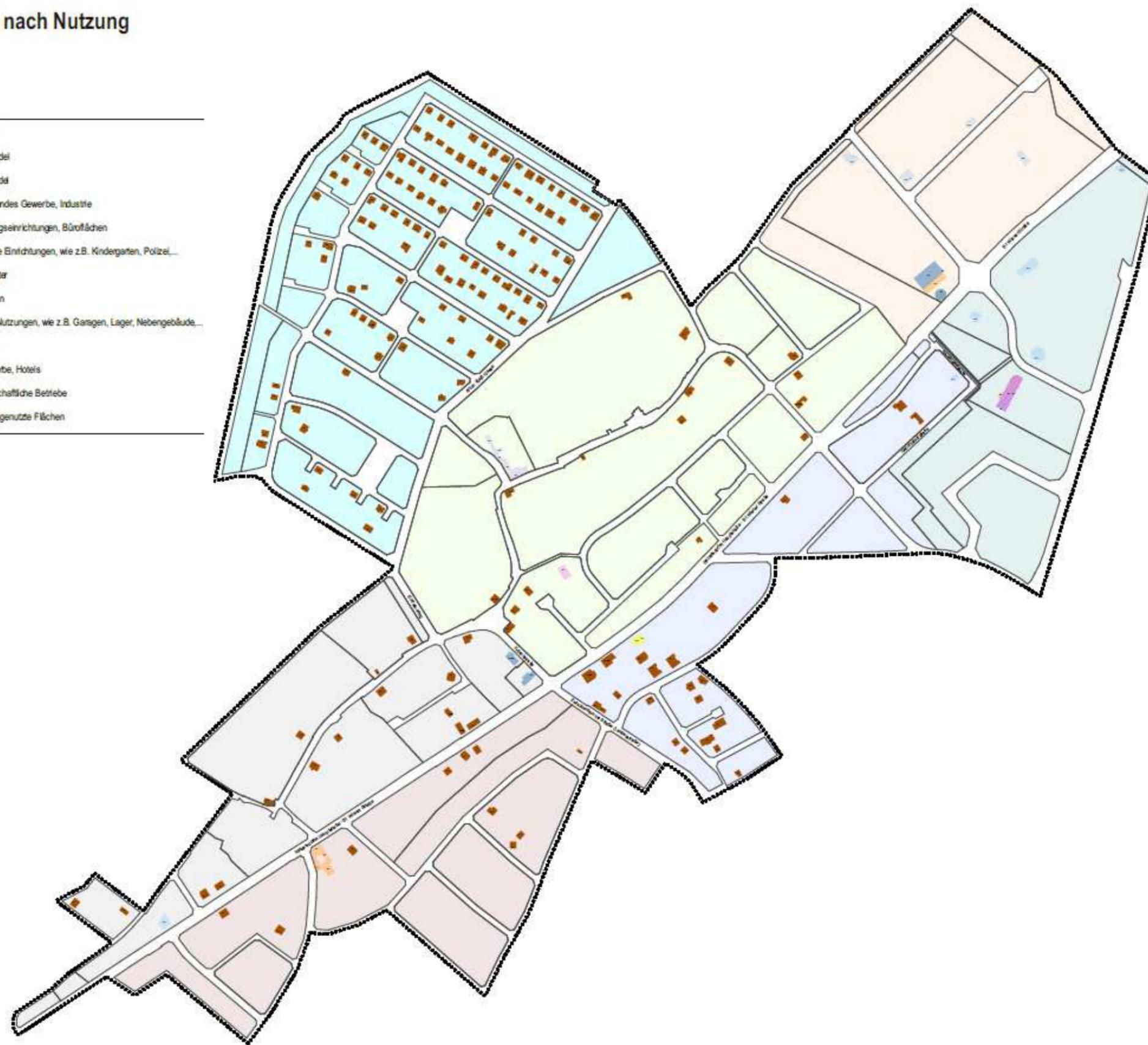
DG ü. EG	Nutzung
30.640,31 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Einzelhandel
	Großhandel
218,42 m <sup>2</sup>	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
437,35 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei...
280,42 m <sup>2</sup>	Dienstleister
	Tankstellen
	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude...
	Kirchen
410,89 m <sup>2</sup>	Gastgewerbe, Hotels
	Landwirtschaftliche Betriebe
	Derzeit ungenutzte Flächen
31.967,40 m <sup>2</sup>	



### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung 1.Obergeschoss

#### GESAMT

1. OG	
21.002,26 m <sup>2</sup>	Wohnen
538,29 m <sup>2</sup>	Einzelhandel
295,71 m <sup>2</sup>	Großhandel
860,16 m <sup>2</sup>	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
2.449,66 m <sup>2</sup>	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
1.321,90 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei...
236,58 m <sup>2</sup>	Dienstleister
	Tankstellen
	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Gassen, Lager, Nebengebäude...
233,29 m <sup>2</sup>	Kirchen
1.396,85 m <sup>2</sup>	Gastgewerbe, Hotels
	Landwirtschaftliche Betriebe
	Derzeit ungenutzte Flächen
26.334,69 m <sup>2</sup>	

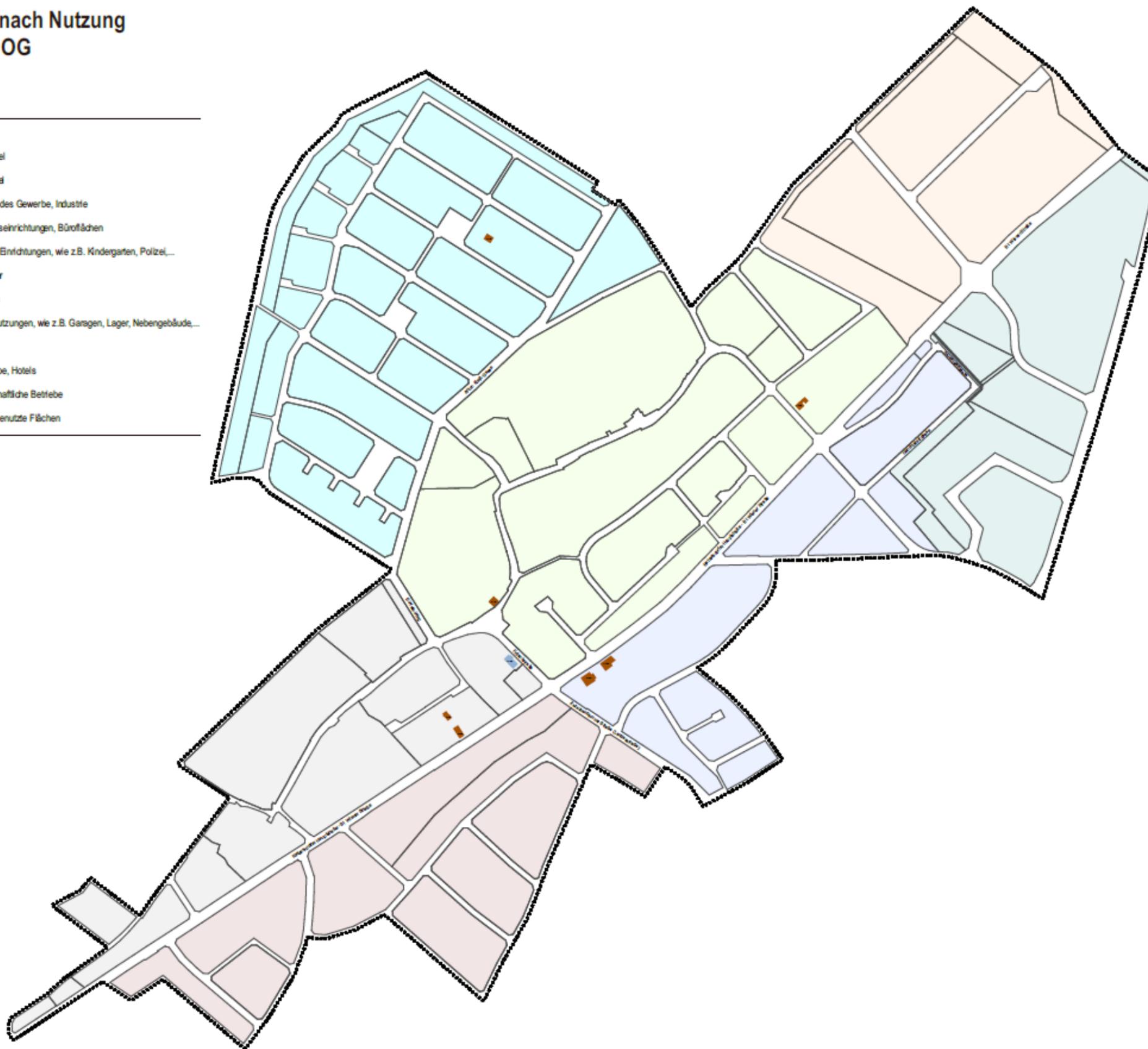


- BLOCK 1
- BLOCK 2
- BLOCK 3
- BLOCK 4
- BLOCK 5
- BLOCK 6
- BLOCK 7

### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung Dachgeschoss ü. 1. OG

#### GESAMT

DG ü. 1. OG	
1.181,95 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Einzelhandel
	Großhandel
	Verarbeitendes Gewerbe, Industrie
	Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen
201,69 m <sup>2</sup>	Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei,...
	Dienstleister
	Tankstellen
	Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude,...
	Kirchen
	Gastgewerbe, Hotels
	Landwirtschaftliche Betriebe
	Derzeit ungenutzte Flächen
1.383,64 m <sup>2</sup>	

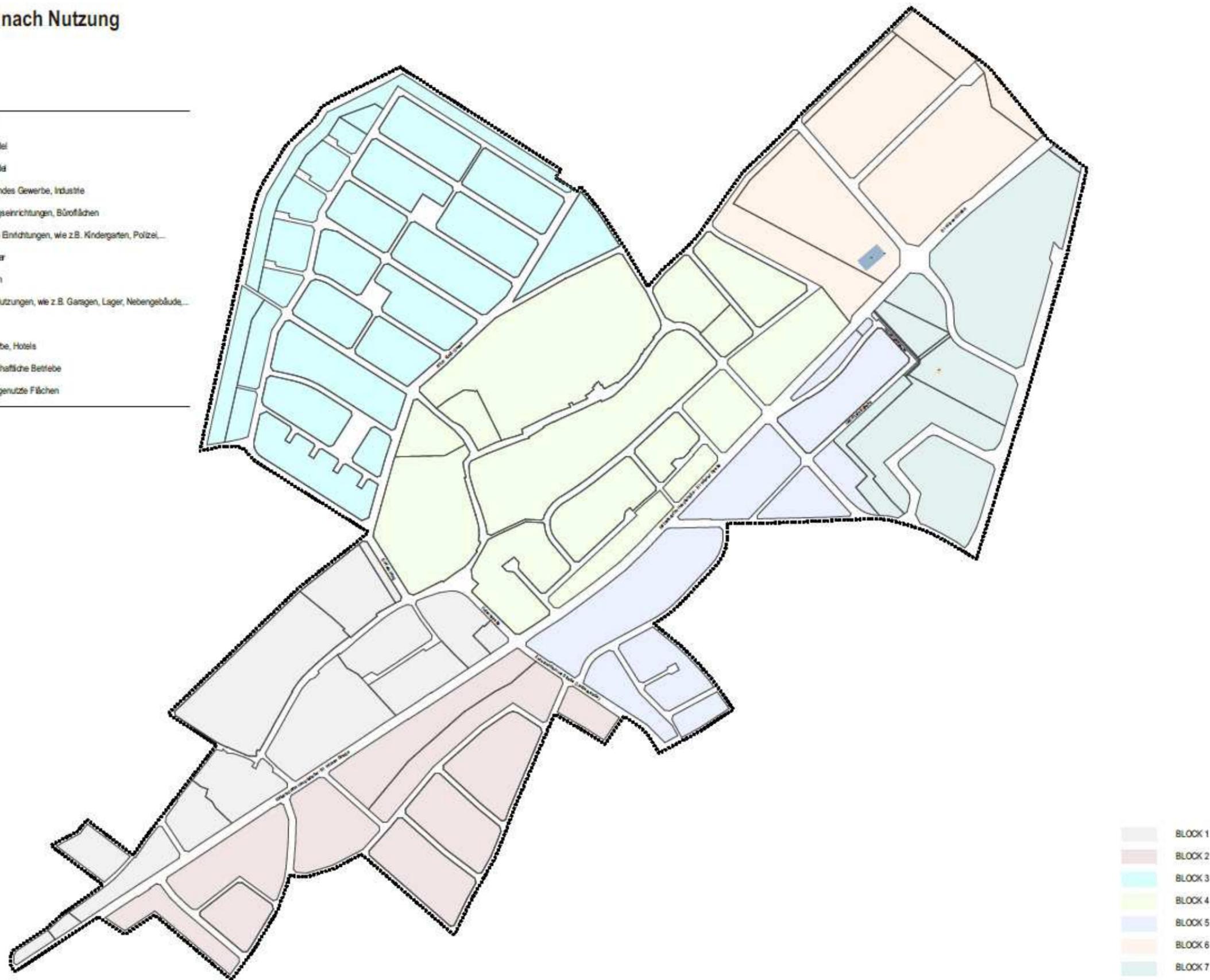


- BLOCK 1
- BLOCK 2
- BLOCK 3
- BLOCK 4
- BLOCK 5
- BLOCK 6
- BLOCK 7

### BEBAUTE FLÄCHE nach Nutzung 2.Obergeschoss

GESAMT

2.03	
879,79 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> Wohnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF69B4; margin-right: 5px;"></span> Einzelhandel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8A2BE2; margin-right: 5px;"></span> Großhandel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #DDA0DD; margin-right: 5px;"></span> Verarbeitendes Gewerbe, Industrie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4682B4; margin-right: 5px;"></span> Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Polizei...</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; margin-right: 5px;"></span> Dienstleister</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; margin-right: 5px;"></span> Tankstellen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> Sonstige Nutzungen, wie z.B. Garagen, Lager, Nebengebäude...</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4682B4; margin-right: 5px;"></span> Kirchen</li> </ul>
36,12 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFDAB9; margin-right: 5px;"></span> Gastgewerbe, Hotels</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> Landwirtschaftliche Betriebe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Derzeit ungenutzte Flächen</li> </ul>
915,91 m <sup>2</sup>	



## 5. Gestaltungsziele

### 5.1. Allgemeine Gestaltungsziele:

#### Schutz der historischen Bausubstanz

- Schutz der historischen Bauernhäuser, die als „anonyme Architektur“ eine hohe gestalterische Qualität besitzen und die Buchbergerstraße in Teilbereichen des Blockes 1/2 sowie Blockes 4 durch die geschlossene Bebauung und den Ausweitungen und Verengungen des Straßenraumes sehr prägend wirken.

Folgende Bauernhöfe in der Buchbergerstraße sind von bauhistorischer Bedeutung:

- Buchbergerstraße 7 ein Streckhof
- Buchbergerstraße 22 ein Zwerchhakenhof
- Buchbergerstraße 48 dreiflügelige Hofanlage
- Buchbergerstraße 54 kleiner Hakenhof mit Portalmauer
- Buchbergerstraße 56 Zwerchhakenhof mit barockem Kern

Ebenso sollten einige Nebengebäuden und Stallungen die hohe gestalterische Qualität aufweisen, erhalten werden. Ein positives Beispiel ist das schön renovierte Nebengebäude – Buchbergerstraße 53.

Die Ortskirche „die Filialkirche zu Guten Hirten“, Hauptplatz 1, als kleine Dorfkirche 1937 eingeweiht, ist in ihrer bescheidenen Erscheinung ein Kleinod.

Die Substanz der zu schützenden Objekte umfasst die Baukörper und dessen funktionale und konstruktive Struktur, die sich in folgenden Elementen zeigt:

- Höhe und Dachform
- Erschließungsstruktur
- Höfe, Freiraumbereiche
- Materialität

#### Gestaltung von Baulichkeiten

Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von kunsthistorisch- und gestalterisch wertvollen Gebäuden sind:

- Die historische Originalsubstanz so weit als möglich zu erhalten
- Stilkopien sind möglichst zu vermeiden, vor allem bei der Gefahr einer Verfälschung der originalen, historischen Substanz
- Die Detailausführung ist im Rahmen einer angemessenen Erneuerungs- und Umbaumaßnahme herzustellen.

#### Gestaltung von Freiflächen:

- Bodenbeläge in historisch wertvollen Strukturen:  
Stein, Kies, Holzstöckelpflaster, Keramik bzw. Ziegel.  
Topographische Gliederungen in den Höfen wie Stufen, Gefälle sollten möglichst erhalten werden.
- Einfriedungen in historisch wertvollen Strukturen:  
Mauern verputzt, Metallgitter, Lattenzäune aus Holz mit schmalen Latten, Hecken mit heimischen Hölzern

- Bodenbeläge bei Wohnbauten und anderen Nutzungen:  
Einheitliche Materialwahl und keine große Produktpalette verschiedener Materialien.  
z.B. Beton oder Naturstein
- Einfriedungen:  
Einfriedungen sollten möglichst vermieden werden und durch heimische Sträucher ersetzt werden, bzw. Holzlattenzäune oder schlicht gehaltene Metallzäune.

### Werbeflächen / Geschäftsportale

Bei historischen Gebäuden sind Werbeflächen und Schilder möglichst zu vermeiden. Falls kleine Elemente als Werbeträger verwendet werden müssen, sind diese als eigenständiges austauschbares kleinformatiges Element zu erkennen sein und sind in unmittelbarer Nähe zum Geschäftseingang zu platzieren.

Fenster- und Fensteröffnungen dürfen nicht mit großflächigen Folien beklebt werden.

Prinzipiell sind auch in Wohngebieten Werbeflächen tunlichst zu vermeiden.

Große Plakat- und Werbeflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen sind abzubauen und dürfen in Zukunft nicht mehr aufgestellt werden.

In den Betriebsbaugebieten sind Werbeflächen möglich und sind in Bezug auf Größe, Standort und äußere Erscheinung zu überprüfen und freizugeben.

### Antennen, Solaranlagen, Anlagen der Haustechnik

#### *In historisch wertvollen Strukturen:*

Technische Anlagen im Dachbereich sind so anzubringen, dass diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind und das Ensemble nicht stören und die Maßstäblichkeit und den Charakter der einzelnen Objekte, den Straßenraum und die Innenhöfe nicht beeinträchtigen.

#### *In allen übrigen Strukturen des Wohnens und Betriebe:*

Haustechnische Anlagen, Solaranlagen und PV-Anlagen sind zu fördern, vor allem die großflächigen Dachflächen der Betriebe sind als Energiedächer umzubauen.

Eine Überprüfung über Größe, Standort und Maßstäblichkeit ist jedoch notwendig.

### Wichtige zusätzliche Pflanzmaßnahmen

Abgrenzung des Siedlungsgebietes durch Baumpflanzungen und klare Gliederung des Freiraumes wie z.B. entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße mit Fuß- und Radwegen, Grünmaßnahmen wie Baumpflanzungen.

## **5.2. Auf die einzelnen Baublöcke bezogene Gestaltungsziele:**

### **Block 1:**

- Erhaltung und behutsame Sanierung der historischen Bausubstanz
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen
- Für landwirtschaftliche Betriebe den Gestaltungsrahmen für neue und zusätzliche bauliche Maßnahmen im Hintausbereich zu schaffen
- Bestehende Einfamilienhausstrukturen durch bauliche Maßnahmen verdichten sowie Vorgartenzonen als halböffentliche Flächen nutzen und den Straßenraum qualitativ erlebbar zu gestalten
- Neue Wohnbauten in verdichteter Form fördern
- Das gesamte Siedlungsgebiet des Blockes 1 in seiner Grundstruktur durchlässiger für Radfahrer und Fußgänger zu gestalten
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der stark befahrenen Ratzersdorfer Hauptstraße
- Freihalten der Baulandreserven im Bereich Volksschule, Feuerwehr und Kirche für eine bauliche Erweiterung dieser öffentlichen Einrichtungen und gestalten eines „Zentralparks“

### **Block 2:**

- Bestehende Einfamilienhausstrukturen durch bauliche Maßnahmen verdichten, Vorgartenzonen in halböffentliche Flächen umgestalten
- Neue Wohnbauten in verdichteten Formen fördern, ebenso sind Betriebsstrukturen innerhalb der Baulandkerngebiete zu fördern
- Das gesamte Siedlungsgebiet des Blockes 2 für Radfahrer und Fußgänger durchlässiger zu gestalten
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der stark befahrenen Ratzersdorfer Hauptstraße

### **Block 3:**

- Bestehende Einfamilienhausstrukturen ermöglichen, dass zusätzliche energiesparende Maßnahmen wie z.B. PV-Anlagen und andere haustechnische Anlagen errichtet werden können
- Die Erschließungsstraßen als Wohnstraßen durch klare Gliederungen der Einfahrten, PKW-Stellplätzen sowie Baumpflanzungen fertigstellen
- Vorgartenbereiche als halböffentliche Bereiche umgestalten, die auch eine Einsehbarkeit ermöglichen und dadurch im Straßenraum integriert sind.
- Die gute Grundstruktur der Verkehrserschließung für Fahrräder und Fußgänger weiter ausbauen
- Die Bauparzellen 1541/81 und 1541/45 in Grünlandpark umwidmen, sodass die derzeitige Parklandschaft erhalten bleibt.
- Schaffung eines Generationenparks auf der dreieckigen freien unbebauten Fläche zwischen der Gartensiedlung und den angestammten Bewohnern im Block 4, um soziale Kontakte zwischen den Bewohnern zu fördern.

**Block 4:**

- Erhaltung und behutsame Sanierung der historischen Bausubstanz
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen
- Für landwirtschaftliche Betriebe den Gestaltungsrahmen für neue und zusätzliche bauliche Maßnahmen im Hintausbereich schaffen
- Bestehende Einfamilienhausstrukturen durch bauliche Maßnahmen verdichten sowie Vorgartenzonen als halböffentliche Flächen nutzen und den Straßenraum qualitativ erlebbar machen
- Neue Wohnbauten in verdichteten Formen fördern
- Das gesamte Siedlungsgebiet des Blockes 4 für Radfahrer und Fußgänger durchlässiger gestalten
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der stark befahrenen Ratzersdorfer Hauptstraße fördern

**Block 5:**

- Bestehende Einfamilienhausstrukturen durch bauliche Maßnahmen verdichten, Vorgartenzonen in halböffentliche Flächen umgestalten
- Neue Wohnbauten in verdichteten Formen fördern, ebenso Betriebsstrukturen vor allem entlang der Ratzersdorfer Hauptstraße
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der stark befahrenen Ratzersdorfer Hauptstraße
- Das gesamte Siedlungsgebiet des Blockes 5 für Radfahrer und Fußgänger durchlässiger gestalten

**Block 6 und Block 7:**

- Die öffentlichen Freibereiche in genaue Funktionen ordnen und durch Pflanzmaßnahmen zur Förderung des Kleinklimas verbessern  
z.B. Parkplatz genau definieren, Baumpflanzungen im Straßenraum sowie auf den Parkplätzen
- Begrünung der Flachdächer in Kombination mit Solar- bzw. PV-Anlagen.

# BLOCKFLÄCHEN

