Name: ……………………………………………….

Parzelle: …………………………………………….

Wasseranteil: ………………………………………

Straßenanteil: ………………………………………

An die

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

Rathausstraße 5

2301 Groß-Enzersdorf

Betrifft: **BA-BV/L 153/17**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich habe eine Verständigung über die Einreichung einer Badebungalow-Siedlung auf Grundstück 878/111 EZ 695 KG Groß-Enzersdorf erhalten.

Ich bin Miteigentümer(in) der Parzelle 878/112 (Wasserfläche) bzw. 878/201( Privatstraße) und begehre somit Parteistellung i.S. des § 6(3) Nö Bauordnung.

Zu dem eingereichten Bauvorhaben gebe ich folgende Einwendungen ab:

1. Baufluchtlinie

Die eingereichten Badebungalows weisen eine Gesamttiefe von der Straße aus gemessen zwischen 18,14m und 17,6m auf.

Für das zu bebauende Grundstück weist der rechtsgültige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eine vordere Baufluchtlinie von 2,5m, Bauklasse I, Bebauungsdichte von 30% aus.

Eine hintere Baufluchtlinie besteht für diese Parzelle - und nur für diese - nicht.

Am gesamten anderen Donau-Oder-Kanal III (und auch DOK IV) besteht eine vordere Baufluchtlinie von 2,5m und eine hintere von weiteren 10m.

Die Parzelle 878/111 war ehemals Teil des öffentlichen Badeplatzes im Eigentum der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf. Auf diesem Grundstück befand sich eine Umkleidekabine. Die vordere Baufluchtlinie wurde offenbar für derartige Gebäude festgelegt, eine hintere war mangels Wohnbebauung entbehrlich.

Offensichtlich wurde es verabsäumt den bestehenden Bebauungsplan auf diese Parzelle zu erweitern.

§ 54 NÖ Bauordnung normiert, dass Neu- oder Zubauten eines Hauptgebäudes auf einem als Bauland gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt, oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder-höhe enthält nur zulässig ist, wenn es in seiner Anordnung oder Höhe von den in der Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht. Die Umgebung erfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland im Umkreis von 100m.

Am DOK befinden sich ausschließlich Hauser mit einer Gebäudehöhe zwischen 3m und 6m; dies ergibt sich aus den für den Donau-Oder-Kanal verordneten Bebauungsvorschriften, welche eine Gebäudehöhe von 3,5m straßenseitig, einer Dachneigung von maximal 25 Grad und der maximalen Gebäudetiefe von 10m.

Die zur Bewilligung eingereichten Badebungalows weisen eine Gebäudehöhe von 7,80m auf, was die Häuser in der Umgebung zum Teil um fast 5m überragt.

Würde man die rechtlichen Möglichkeiten überspitzt auslegen, so wäre - wegen des Fehlens einer hinteren Baufluchtlinie - theoretisch ein über 20m langes Gebäude bewilligungsfähig, welches i.S. der §§ 53 und 53a der NÖ Bauordnung eine Firsthöhe von 11m aufweisen dürfte.

**Das kann doch wohl nicht im Sinne des Gesetzgebers bzw. der Baubehörde sein.**

Aus diesem Grunde muss auch bei dieser Bebauung im Zuge des Baubewilligungsverfahrens eine hintere Baufluchtlinie im Sinne der Umgebung festgelegt werden.

Im Übrigen gibt es auch noch den § 56 der NÖ Bauordnung. Demnach sind Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen - unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten - so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Aufgrund der offensichtlich von der Umgebung gravierend abweichenden Ausgestaltung der eingereichten Badebungalows hat es die Baubehörde verabsäumt ein solches Gutachten einzuholen, weshalb ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung des Vorhabens fehlt.

1. Wasserzugang

Sämtliche eingereichten Badebungalows bzw. deren Gärten grenzen an den Donau-Oder-Kanal. Das Bauvorhaben weist jeweils für 2 Häuser eine Stiege Richtung Wasserfläche auf, im ursprünglichen Einreichprojekt war noch eine 20m² große Schwimminsel inmitten des Wassers vorgesehen.

Ich ersuche, wie in Niederösterreich verpflichtend, hier aber speziell vorzuschreiben, dass an der Grundstücksgrenze zum Wasser ein Zaun (ohne Türe) zu errichten ist.

**Ich weise darauf hin, dass ich als Miteigentümer der Grundstücksnummer 878/112 EZ 1244 keine Zustimmung zur Benützung des DOK III gebe.**

1. Parkplätze am Grundstück

Im korrigierten Einreichprojekt befinden sich 7 PKW-Abstellplätze auf durchlässigem Untergrund direkt am Grundstück – nur wenige Meter vom Wasser entfernt - was sonst am DOK III nicht erlaubt ist. Es ist daher zu prüfen, ob dieses laut Wasserrecht erlaubt und mit dem Brunnenschutzgebiet vereinbar ist.

1. Straße

Das Grundstück 878/111 grenzt mit einem Großteil seiner Längsseite an die Grundstücksnummer 878/201 EZ 1248, welche sich u.a. auch in meinem Miteigentum befindet.

Eine Zufahrt zu den einzelnen Häusern ist somit direkt von der Privatstraße aus nicht bewilligungsfähig und es wurde im korrigierten Einreichprojekt ein Parkplatz mit 7 PKW Abstellplätzen, erreichbar vom öffentlichen Gut und ein privater Fußweg zu den einzelnen Eingängen eingereicht.

Dennoch besteht vor jedem Haus - wie ursprünglich zur Bewilligung vorgelegt, ein 9-19m² großer Platz mit Drainagepflaster, was die Vermutung nahelegt, dass hier dennoch PKWs abgestellt werden könnten.

**Ich selbst gebe ausdrücklich keine Zustimmung zur Zufahrt über die im Miteigentum stehende Grundstücknummer 878/201.**

Ich ersuche die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf aus all diesen Überlegungen die Baubewilligung nicht zu erteilen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

…………………………………………………………….

Groß-Enzerdorf, am …………………………………….