

BPL

GEMEINDE GEDERSDORF
Änderung des Bebauungsplans

Gemeine Gedersdorf
Politischer Bezirk Krems Land
PZ: ipt 31310 BEP 16

Partielle Änderung des BEBAUUNGSPLANS

ERLÄUTERUNGSBERICHT und ENTWURF

zur Vorlage an die NÖ Landesregierung
Krems, 29. Oktober 2012



Technisches Büro für Raumplanung

Ringstraße 37/2
A – 3500 Krems

Heinrich Öschlgasse 56
A – 3430 Tulln

DI Martina SCHERZ

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20

mail: scherz@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at

Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Umfang	1
1.3	Ersteller	1
2	ERLÄUTERUNGEN ZUR ÄNDERUNG	2
2.1	Änderung Nr. 1) Erweiterung des Bebauungsplans auf Teile der Grundstücke 216/4 und 216/5 in der KG Stratzdorf	2
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	2
2.1.2	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlage	2
2.1.3	Darstellung und Erläuterung der Planänderung	6
2.1	Änderung Nr. 2) Erweiterung des Bebauungsplans und Änderung der Bebauungshöhe im Bereich Bahngraben / Feldgasse in der KG Brunn im Felde	10
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	10
2.1.2	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlage	10
2.1.3	Darstellung und Erläuterung der Planänderung	12
3	HINWEIS AUF DIE ABWEICHUNGEN DER BAUFLUCHTLINIEN ZUR WIDMUNGSGEOMETRIE UND ANDEREN FEHLERNHAFTEN DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	17
ANHANG		
	Verordnung (Entwurf)	
	Vorlage Kundmachung	

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Gemeinde Gedersdorf stehen das Örtliche Raumordnungsprogramm vom 22.04.1990 (Verfasser: Mag. Arch. Günther Pigal) samt dtz. gültigem Flächenwidmungsplan mit der PZ **ÖROP ipt 31310 AE16** (Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 11.11.2011) und der Bebauungsplan mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 15** (Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2011, rechtskräftig seit 02.01.2012) in Rechtskraft (Verfasser: im-plan-tat | Reinberg und Partner). Dieser Bebauungsplan gilt für die von der Plandarstellung (Blatt Nr. 1 - 28) erfassten Grundstücke.

Die mit dieser Bebauungsplanänderung korrespondierende **17. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (PZ ÖROP ipt 31310 AE17)** ist noch nicht rechtskräftig. Sie wurde am 27.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen.

Von der hier erläuterten **16. Änderung des Bebauungsplanes** ist

- der **Bereich Landstraße Grstk. 216/4 und 216/5** in der KG Stratzdorf (Planblätter 10 und 12), sowie
- der **Bereich Bahngraben / Feldgasse** in der KG Brunn im Felde (Planblatt 1, 2, 4, 5)

betroffen.

Der Verordnungstext wird nicht ergänzt.

1.2 Umfang

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in:

- a.) schriftlicher Teil: Erläuterungen zur Änderung der Verordnung
- b.) planliche Darstellung: Änderungsdarstellungen als Schwarz-Rot-Plan im Maßstab 1:1.000 (in den schriftlichen Teil integriert)

1.3 Ersteller

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde erstellt von:

im-plan-tat | Reinberg und Partner

DI Martina Scherz

Technisches Büro für Raumplanung

3500 Krems an der Donau, Ringstraße 37/2

2 ERLÄUTERUNGEN ZUR ÄNDERUNG

2.1 Änderung Nr. 1) Erweiterung des Bebauungsplans auf Teile der Grundstücke 216/4 und 216/5 in der KG Stratzdorf

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

Im Bereich der nördlichen Ortsausfahrt von Stratzdorf (Grstk. 216/4 und 216/5 in der KG Stratzdorf) wurde im Zuge der 17. Änderung das Örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend geändert, dass das bisher als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Areal als Bauland-Agrargebiet (BA-a) mit entsprechender Erschließung (Vö) und Abstandfläche zur Grundwasserfreilegung (Ggü Gewässerschutz) gewidmet wurde.

Der **Bebauungsplan** ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes **anzupassen**.

2.1.2 Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlage

Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm

Die folgende Abbildung zeigt die Widmung des gegenständlichen Bereichs vor und nach der 17. Änderung des Flächenwidmungsplans:

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan VOR der 17. Änderung

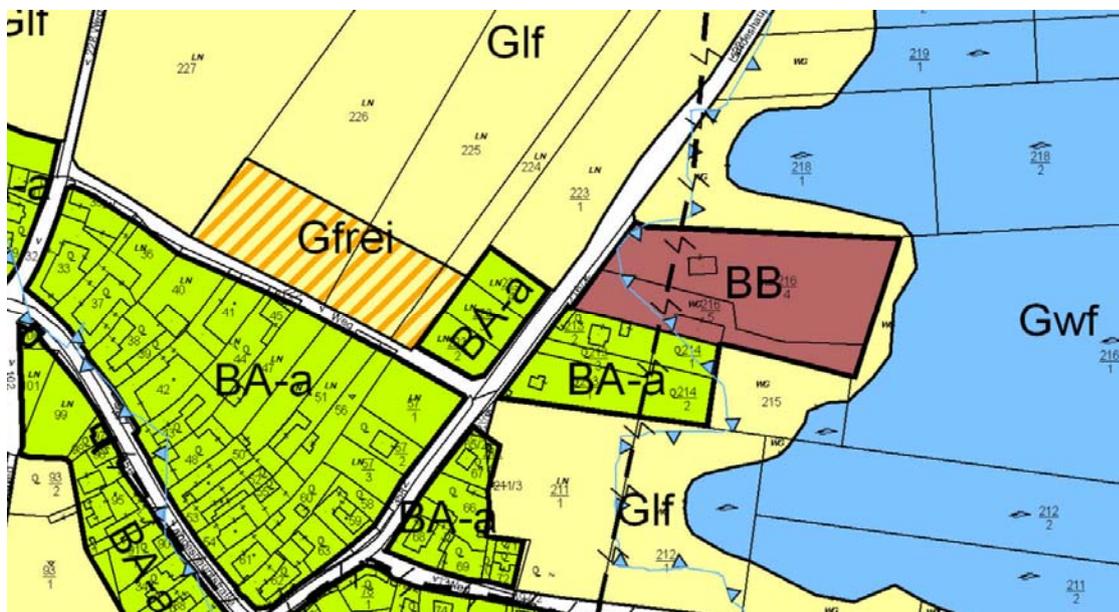
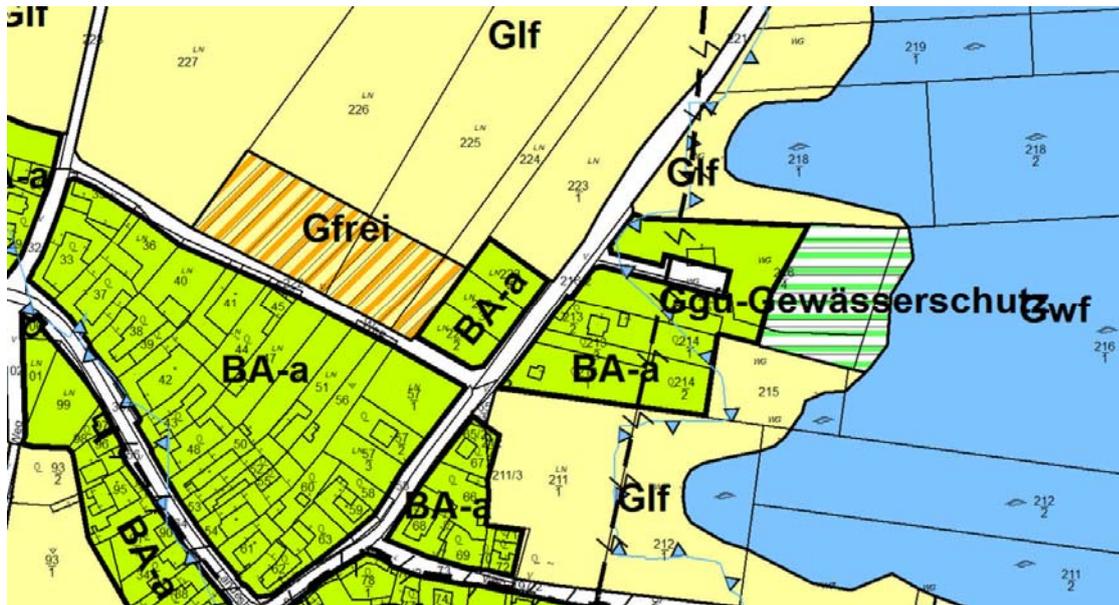


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan NACH der 17. Änderung



Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF: Flächenwidmungsplan Neudarstellung 2012, Blatt 1. Planstand: Sept. 2012.

Der von diesem Änderungspunkt betroffene Bereich umfasst folgende Flächen:

Widmung nach AE17	Flächenausmaß [m²]
BA-a	5.621
Vö	682
SUMME	6.303

Für diesen Bereich bestehen folgende Kenntlichmachungen:

- Grundwasserschongebiet
- HQ100 Überflutungsgebiet
- Hochspannungsleitung (wird verlagert, sh. Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms)

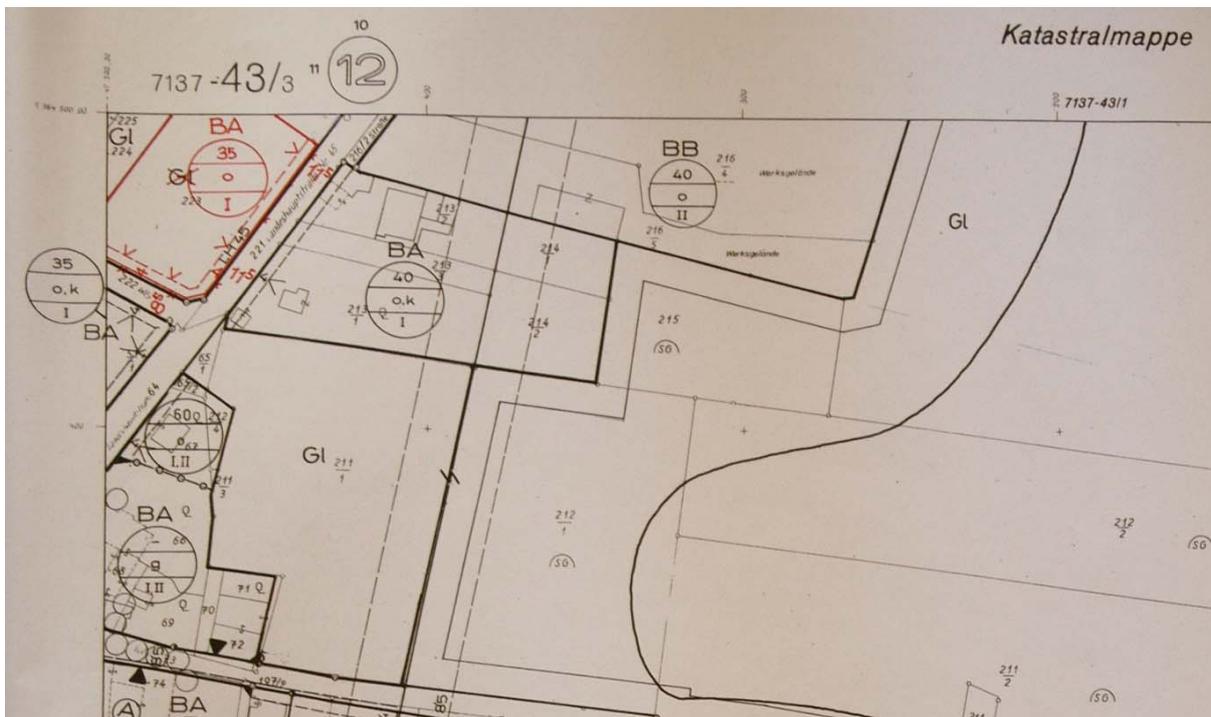
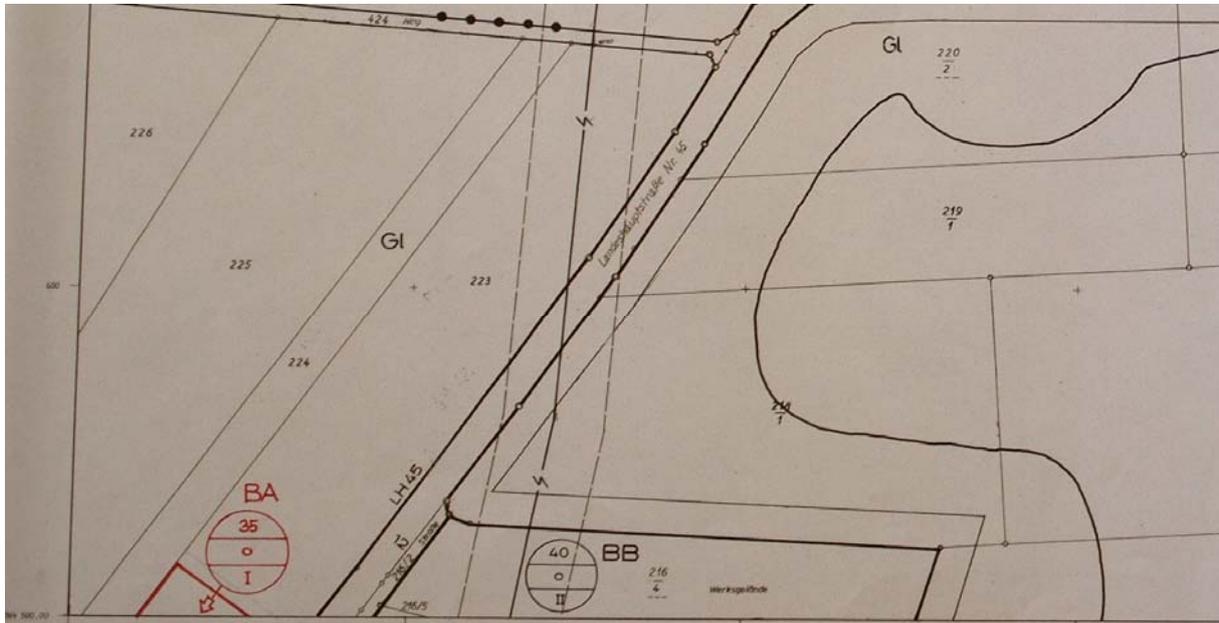
Weitere, im Flächenwidmungsplan nicht kenntlich zu machende übergeordnete Festlegungen:

- wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
- Feinstaubsanierungsgebiet

Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die folgende Abbildung zeigt die Bestimmungen im rechtskräftigen Bebauungsplan:

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



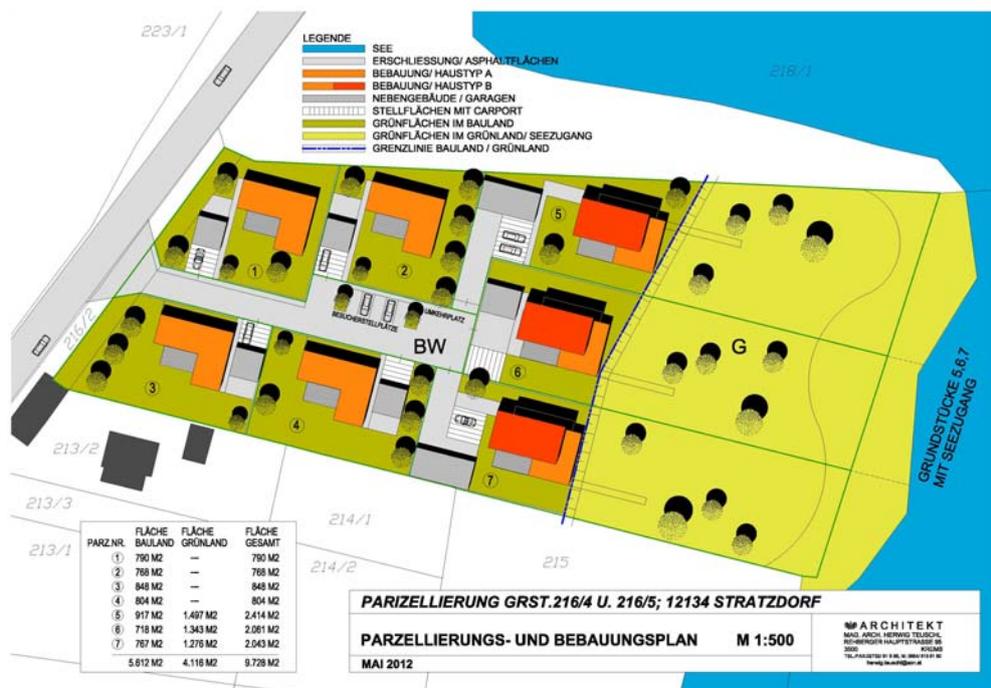
Quelle: Rechtskräftiger Bebauungsplan – Ausschnitt aus den Planblättern 10 und 12

- Bisherige Festlegungen für den ggst. Bereich:
 - o Bebauungsdichte: 40
 - o Bauungsweise: offen
 - o Bauungshöhe: II
- Im Süden angrenzende Grundstücke:
 - o Bebauungsdichte: 40
 - o Bauungsweise: offen, gekuppelt
 - o Bauungshöhe: I
- Im Südwesten:
 - o Bebauungsdichte: 35
 - o Bauungsweise: offen
 - o Bauungshöhe: I

Gepante Nutzung

Auf dem Areal sollen auf insgesamt max. 7 Parzellen Einfamilienhäuser entstehen. Für die im nachstehenden Vorentwurf des Nutzungskonzepts dargestellten Parzellen 5-7 ist auch die Teilung in lediglich 1 ganzes zw. 2 Grundstücke angedacht.

Abbildung 4: Vorentwurf Nutzungskonzept (Änderungen vorbehalten)



Quelle: BM Ing. Schroll, Mag. Arch. Herwig Teuschl, Krems, 2012.

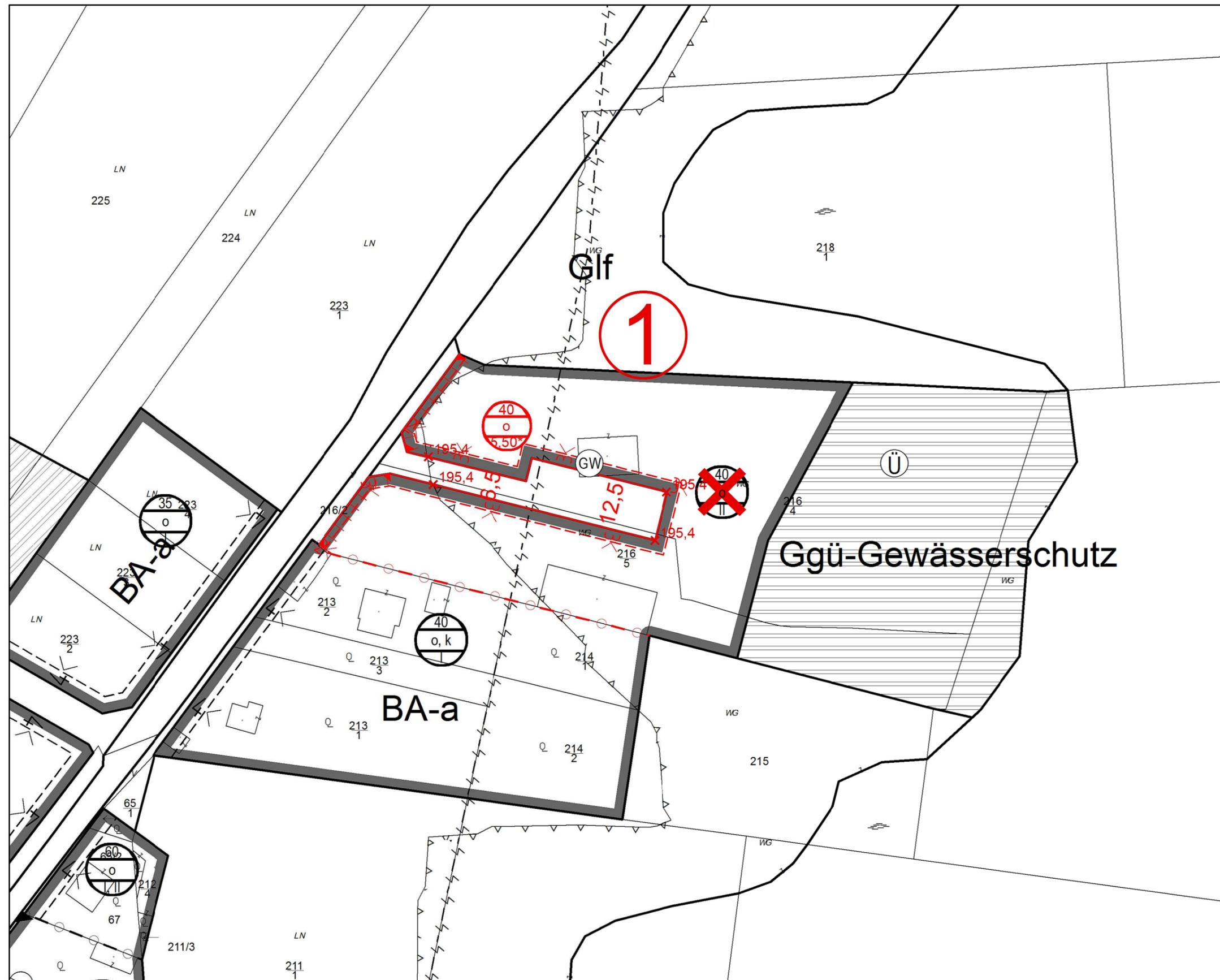
BPL	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Bebauungsplans	6
------------	--	----------

2.1.3 Darstellung und Erläuterung der Planänderung

Der nachfolgende Entwurf zeigt die geplanten Änderungen:

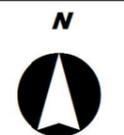
Abbildung 5: Darstellung der Bebauungsplanänderung

11 12/10



PZ.: ipt 31310 BEP 16
Krems, Sept. 2012

PLANVERFASSER:
im-plan-tat | Reinberg und Partner
DI Martina SCHERZ
Ringstraße 37 | 3500 Krems
Heinrich Öschlgasse 56 | 3430 Tulln



Bebauungsdichte, weise und -höhe

Die **Bebauungsdichte** wird

- entsprechend der bestehenden Vorgabe auf den südlich angrenzenden Nachbargrundstücken,
- die geplante Nutzung und
- die Lage der Grundstücke am Siedlungsrand berücksichtigend

wie folgt festgelegt:

- **Bebauungsdichte: 40**

Als **Bebauungsweise** wurde – abweichend vom südlich angrenzenden Bereich, wo wahlweise die offene oder gekuppelte Bauungsweise gewählt werden kann - die

- **offene Bauungsweise**

vorgegeben. Die gekuppelte Bauungsweise ist hier insbesondere für die geplanten Parzellen im Osten des Areals (vgl. Abbildung 6, Parzelle 5-7) weniger geeignet, da für zumindest ein Gebäude die Südorientierung der Wohnräume verhindert werden würde.

Im Zuge der letzten Änderungen des Bebauungsplans wurde die Bauklasse I in der Gemeinde Gedersdorf nicht mehr festgelegt, da – wie bereits in den vorangegangenen Änderungsentwürfen dargelegt wurde – mit der Bauklasse I Gebäude mit Pultdächern oder Flächdächern nur eingeschränkt (eingeschoßig) umsetzbar sind und die Vorgabe von Bauklassen generell zu sehr uneinheitlichen Gebäudehöhen führen kann. Entsprechend der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen wird auch für diesen Bereich die

- **Bebauungshöhe 5,50***

festgelegt.

D.h.: 5,50* - Die Gebäudehöhe beträgt für die Gebäudefronten 5,50m, ausgenommen für Gebäude mit Pult- oder Flachdach, bei denen mit keinem Gebäudeteil die Höhe von 6,50m überschritten werden darf. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine.

Mit dieser Festlegung wird das Ziel verfolgt, die Kubaturen der Gebäude zu harmonisieren.

Straßenfluchtlinie und Straßenniveau

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der zukünftigen Grenzen zwischen privatem und öffentlichem Gut. Für die Erschließung der max. 7 Grundstücke wurden eine in die Landstraße mündende öffentliche Verkehrsfläche mit einer **Breite von 6,50m**, sowie ein Wendehammer festgelegt. Der **12,50m breite Umkehrplatz** geht in einen **öffentlichen Parkplatz** mit ca. 7 Stellplätzen über.

Bei der Festlegung des Niveaus der neuen Straßenflächen wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass

- die Herstellung der Hochwassersicherheit durch eine Anschüttung erforderlich ist und
- ein Gefälle zum bestehenden Kanal in der Landstraße und zu potentiellen Versickerungsflächen entlang der Landstraße notwendig ist.

Das **festgelegte Straßenniveau** beträgt daher **195,4m ü.A.** (sh. Änderungsdarstellung Abbildung 5).

Verbot von Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße

Die geplante Wohnsiedlungsstraße mündet in die Landesstraße L-45. **Einzelzufahrten werden hier von Seiten der zuständigen Straßenbauabteilung nicht genehmigt.** Dies wird auch im Bebauungsplan mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten entlang der Grenze zur Landesstraße und im Kreuzungsbereich der Einmündung der Wohnsiedlungsstraße in die Landesstraße verdeutlicht. Diese Festlegung dient der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße.

Vordere Baufluchtlinien

Die vordere Baufluchtlinie wird zur Landesstraße in Verlängerung der im Süden bestehenden Baufluchtlinie im Abstand von ca. **2m** zur Straßenfluchtlinie **ohne Anbauzwang** festgelegt.

Diese geringere Abstandsvorgabe ist aufgrund der Tatsache, dass hier das ca. 3,5m breite, als Verkehrsfläche öffentlich gewidmete Grundstück der Gemeinde mit der Nr. 216/2 zur Landesstraße eine zusätzliche Abstandsfläche darstellt ausreichend.

Entlang der geplanten Wohnsiedlungsstraße und des Park- und Umkehrplatzes wird die vordere Baufluchtlinie im Abstand von **3m** zur Straßenfluchtlinie ebenfalls **ohne Anbauzwang** festgelegt.

Empfehlung zur Gestaltung der Freiflächen

Zur Gestaltung der Freiflächen wird empfohlen, heimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden (vorzugsweise Laubgehölze und Verzicht auf Koniferen wie z.B. Thujenhecken). Die folgende Auflistung heimischer, schnittfähiger Gehölze, die sich für die Gartengestaltung eignen, soll als Hilfestellung dienen:

- Heckenrose
- Schlehndorn
- Liguster
- Kornelkirsche (Dirndlstrauch)
- Kreuzdorn
- wolliger Schneeball
- Pfarrerkapperl
- europäischer Spindelstrauch
- warziger Spindelstrauch

Bei der Wahl der Gewächse ist weiters das **Verbot für das Pflanzen von Wirtspflanzen des Feuerbrandes** (z.B. Weißdorn, Vogelbeere) zu beachten.

BPL	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Bebauungsplans	10
------------	--	-----------

2.1 Änderung Nr. 2) Erweiterung des Bebauungsplans und Änderung der Bebauungshöhe im Bereich Bahngraben / Feldgasse in der KG Brunn im Felde

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

Im Bereich des Grundstücks Nr. 538/6 in der KG Brunn im Felde wurde im Zuge der 17. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland in geringfügigem Ausmaß (656 m²) erweitert.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen.

Da für diese Baulanderweiterung – wie im Gemeindegebiet in der jüngeren Vergangenheit üblich - die Bebauungshöhe 5,50* festgelegt werden soll, wird im Zuge dieser Änderung außerdem geprüft, ob diese Festlegung auch für die umliegenden Baulandbereiche, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan die Bauklasse I vorgegeben ist, geeignet ist.

2.1.2 Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlage

Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung

Von der Bebauungsplanänderung sind zusätzlich zum Grundstück 538/6 folgende Grundstücke in der KG Brunn im Felde betroffen:

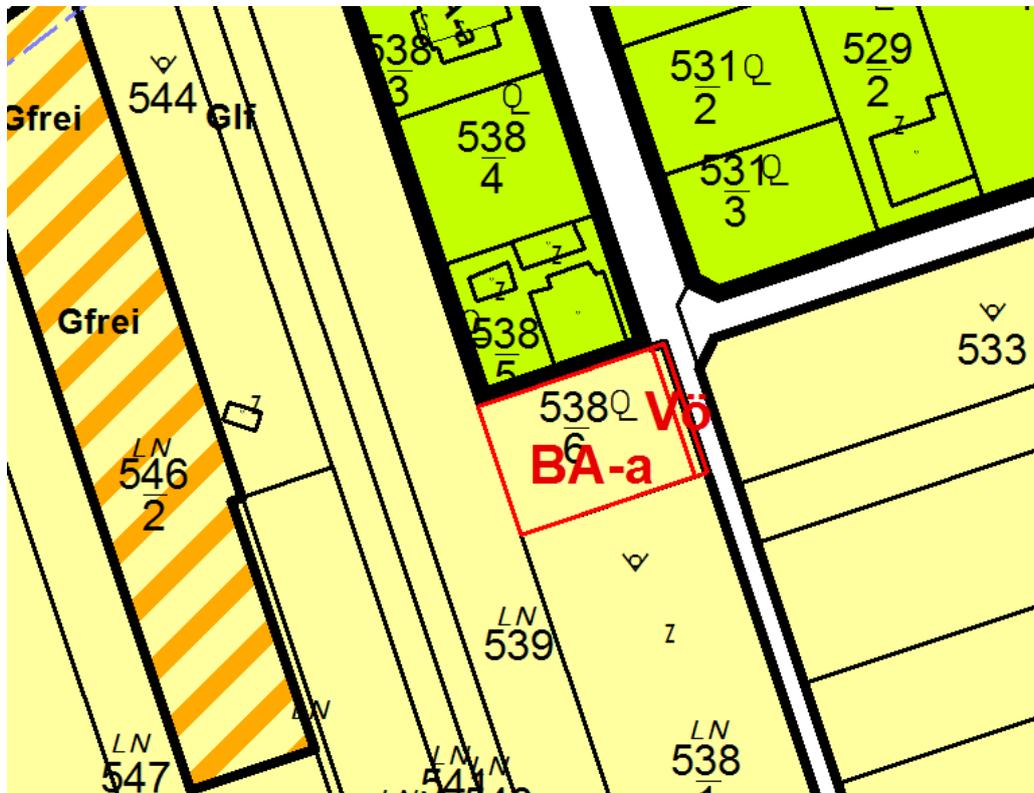
529/1, 538/2, 530/1, 528/7, 530/2, 531/1, 531/3, 531/2, 538/4, 538/5, 538/3, 520/1, 519, 525, 524, 626, 527/1, 526, 528/5, 527/2, 528/8, 528/1, 529/2, 627

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sind tw. mit Einfamilienhäusern bebaut und tw. noch unbebaut. Das neu als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstück 538/6 soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm

Die folgende Abbildung stellt die Umwidmung dar, auf die sich diese Änderung des Bebauungsplans bezieht.

Abbildung 6: Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms



Quelle: IM-PLAN-TAT | REINBERG UND PARTNER: 17. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ENTWURF. Krems, 2012. (S.17)

Kentlichmachungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan:

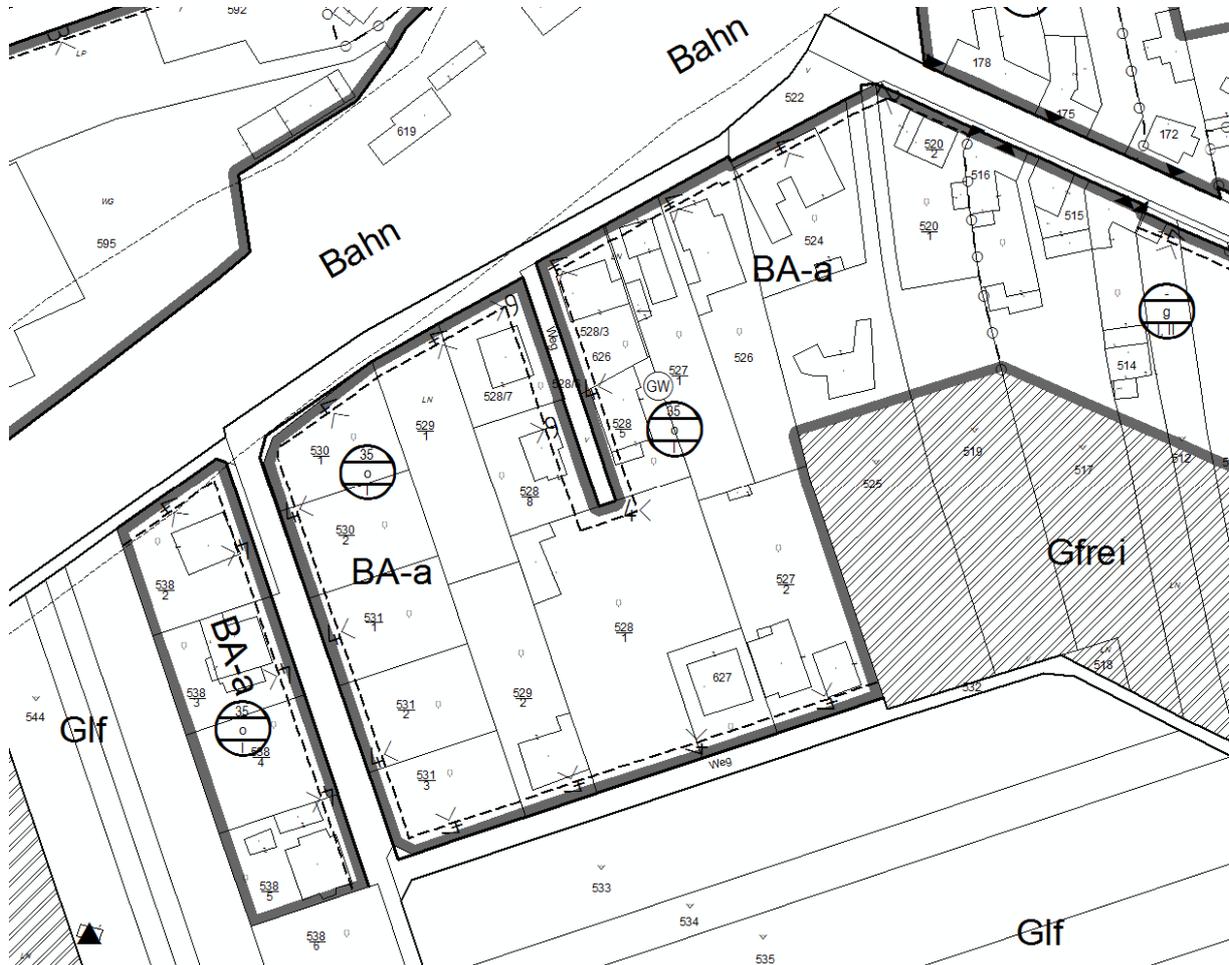
- Grundwasserschongebiet

Weitere, im Flächenwidmungsplan nicht kentlich zu machende übergeordnete Festlegungen:

- wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
- Feinstaubsanierungsgebiet

Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



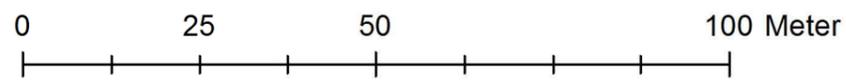
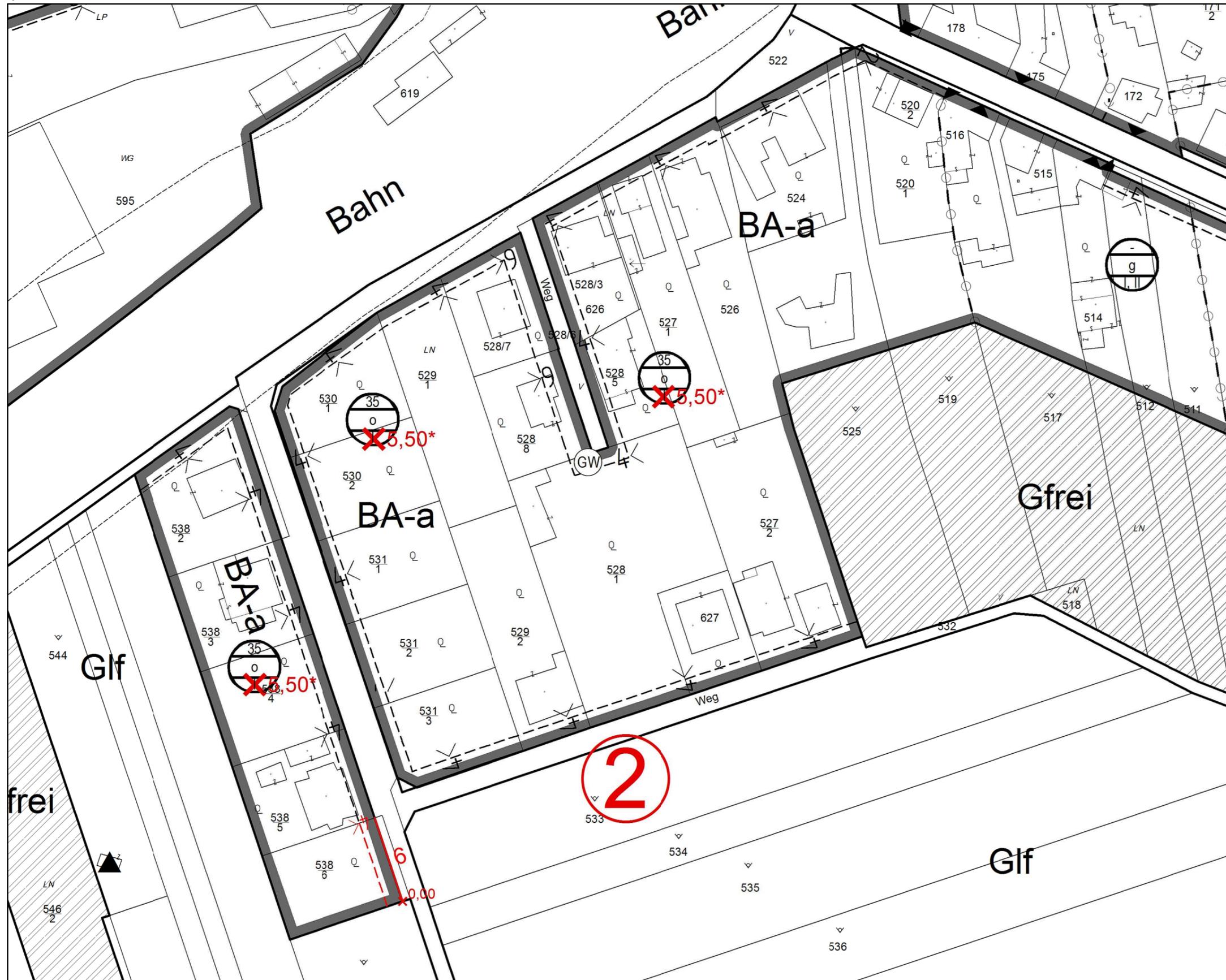
Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF: Rechtskräftiger Bebauungsplan – Ausschnitt aus den Planblättern 1, 2, 4, 5. 2012.

2.1.3 Darstellung und Erläuterung der Planänderung

Der nachfolgende Entwurf zeigt die geplanten Änderungen:

Abbildung 8: Entwurf der geplanten Bebauungsplanänderung

1/2
4/5



PZ.: ipt 31310 BEP 16
Krems, Nov. 2012

PLANVERFASSER:
im-plan-tat | Reinberg und Partner
DI Martina SCHERZ
Ringstraße 37 | 3500 Krems
Heinrich Öschlgasse 56 | 3430 Tulln



Festlegungen für die Baulanderweiterung Gstk. 538/6

Die Straßenfluchtlinie wird entlang dem Grundstück 538/6 verlängert und verläuft entlang der neuen Baulandgrenze. Dieser etwa 22m lange Abschnitt war bisher ein 4m breiter Güterweg. Nach der Grundabtretung entsteht eine **6m breite Wohnsiedlungsstraße**, die ausschließlich dieses Grundstück an den Bahngraben und die Feldgasse anschließt.

Die geplante Straßenverlängerung verläuft auf ebenem Gelände, das geplante Niveau der Straße entspricht dem Niveau der angrenzenden Straße „Bahngraben“.

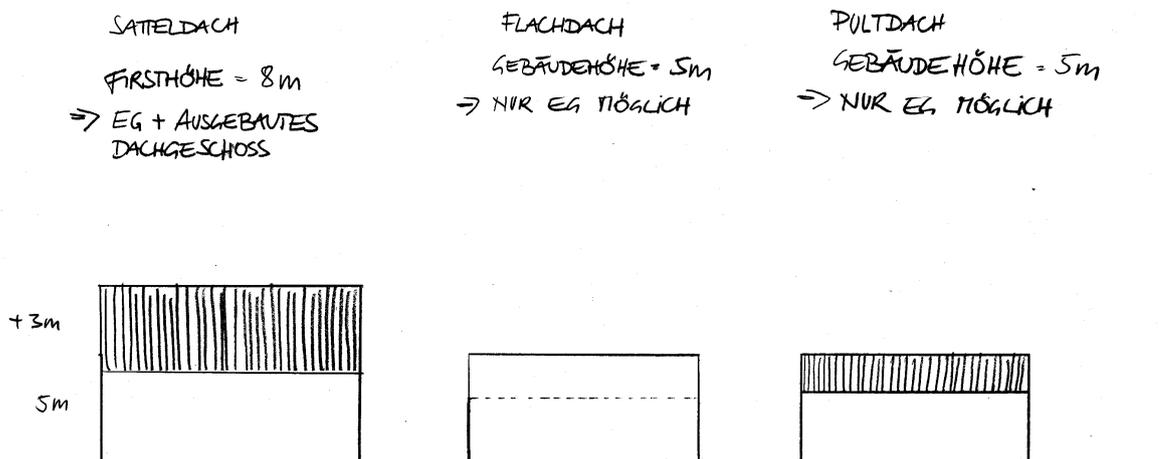
Die Bebauungsdichte und –weise wird dem umliegenden Bereich und der geplanten Nutzung entsprechend wie folgt festgelegt:

- **Bebauungsdichte: 35**
- **Bebauungsweise: offen**

Änderung der Bebauungshöhe für das Grstk. 538/6 und den Bereich Feldgasse / Bahngraben

Als Bebauungshöhe ist im Umfeld des Grundstücks 538/6 im rechtskräftigen Bebauungsplan die Bauklasse I festgelegt. Pult- und Flachdächer – die in der Gemeinde ausdrücklich nicht verhindert werden sollen – können in der Bauklasse I nur mit einem Geschöß umgesetzt werden:

Abbildung 9: Bauliche Ausnutzung der Bauklasse I mit unterschiedlichen Dachformen



Quelle: Eigene Darstellung, 2010.

Da dadurch sehr uneinheitliche Kubaturen entstehen können und eine bodenschonende – und damit ressourcensparende - Ausnutzung der Grundstücke behindert wird, wurde im

Zuge der vorangehenden Bebauungsplanerweiterungen und –änderungen in der Gemeinde Gedersdorf folgende Gebäudehöhe gewählt:

5,50* - Die Gebäudehöhe beträgt für die Gebäudefronten 5,50m, ausgenommen für Gebäude mit Pult- oder Flachdach, bei denen mit keinem Gebäudeteil – wie z.B. zurückgesetztem Geschoß, Dachkerker - die Höhe von 6,50m überschritten werden darf. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine.

Diese Regelung hat sich in der Gemeinde in der Vergangenheit bewährt und soll daher auch für die Bauländerweiterung und den Umgebungsbereich dieser Erweiterung vorgegeben werden (vgl. Abbildung 8).

Die Begrenzung der Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdächern auf 6,50m stellt für die Bauherren zwar noch immer eine gewisse technische Herausforderung dar, die Umsetzung von zweigeschossigen Gebäuden mit diesen Dachformen und mit den üblichen Raumhöhen und Aufbauten ist jedoch möglich.

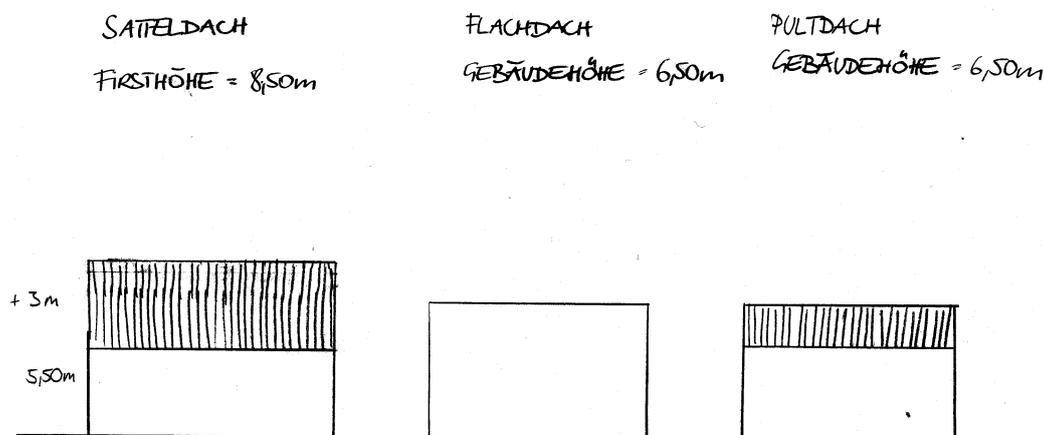
Die im Zuge dieser Änderung die Gebäudehöhe lediglich von der Bauklasse I (5m) auf 5,50m* gehoben und keine Verringerung von Bauklasse II auf 5,50* erfolgt, entfällt hier die Überprüfung, ob die Höhen der bestehenden Gebäude mit der geplanten Festlegung übereinstimmen.

Durch die bestehenden Straßenbreiten und die vorderen Baufluchtlinien ist der notwendige Abstand zu den gegenüberliegenden Gebäuden für die Belichtung der Hauptfenster auch nach der Anhebung der Gebäudehöhe sichergestellt.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch diese Änderung der Bebauungshöhe wird die bauliche Harmonisierung des Bereiches ermöglicht:

Abbildung 10: Ergebnisse der baulichen Ausnutzung der Vorgabe 5,50* und Visualisierung der Unterschiede von unterschiedlichen Dachformen



Quelle: Eigene Darstellung, 2010.

Die Gebäude entlang der Feldgasse bilden den Siedlungsrand. Die Auswirkungen auf das äußere Ortsbild sind jedoch gering, da es sich hierbei

- **nicht** um einen exponierten Siedlungsrand handelt und
- die Ortschaft Brunn im Felde **nicht** in eine sensible, schützenswerte Landschaft eingebettet ist und
- die Änderung von Bauklasse I auf 5,50* lediglich eine geringfügige Erhöhung der möglichen Gebäudehöhen darstellt.

Abbildung 11: Blick auf die Bebauung der Feldgasse

foto

Quelle: im-plan-tat | Reinberg und Partner, 2012.

Hinweis: Im Zuge der geplanten Revision des Bebauungsplans im Jahr 2013 soll geprüft werden, für welche weiteren Teile des Siedlungsgebietes sich diese spezielle Vorgabe der Bebauungshöhe eignet.

3 HINWEIS AUF DIE ABWEICHUNGEN DER BAUFLUCHTLINIEN ZUR WIDMUNGSGEOMETRIE UND ANDEREN FEHLERNHAFTEN DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Im Jahr 2007 wurde der analoge Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf digitalisiert.

Die jährliche Lieferung der aktuellen DKM ist mit der Pflicht verbunden, die Geometrie der Widmungsgrenzen an die veränderten Grundstücksgrenzen anzupassen. Durch die Anpassung der Abgrenzung der Flächenwidmung, die Grundlage des Bebauungsplanes ist, sind in einigen Bereichen die Baufluchtlinien nicht mehr korrekt.

Für diese Bereiche ist nun im Einzelfall zu prüfen, ob die der Verlauf der Baufluchtlinien der veränderten DKM- und Widmungsgeometrie angepasst werden soll, also lediglich eine Konkretisierung des Planungswillens vorliegt, oder ob die Abstände der Baufluchtlinien neu festgesetzt werden müssen und damit eine Änderung des Bebauungsplanes begründet wird.

Weiters sind mittlerweile viele fehlerhafte Darstellungen in der digitalen Fassung aufgefallen.

Daher plant die Gemeinde Gedersdorf eine generelle Revision des Bebauungsplans. Diese soll 2013 durchgeführt werden.

Die bestehenden Abweichungen sollen im Zuge dessen im Detail kontrolliert und sich daraus ergebenden Bebauungsplanänderungen argumentiert werden.