

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans	
------------	---	--

Gemeinde Gedersdorf
Politischer Bezirk Krems Land
PZ: ipt 31310 BEP AE25

25. Änderung des Bebauungsplans

ENTWURF

an die NÖ Landesregierung
Theiß, 27.01.2022



Gemeinde Gedersdorf
Obere Hauptstraße 1
3494 Theiß

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans	
------------	--	--

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Rechtliche Grundlagen	2
1.2	Betroffenen Bereiche und Umfang	2
1.3	Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud	3
1.4	Erstellerin	5
2	Erläuterung der Abänderungen des Bebauungsplans GEDERSDORF	6
2.1	Änderungspunkt 1) Adaption der Straßenfluchtlinien und der vorderen Baufluchtlinien im Bereich Weinbergstraße, Parz. 1248/3, .23/2, .24, .26, .27, .31, .32, .33, 52/2, KG Gedersdorf	6
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung	6
2.1.2	Änderungsanlass	8
2.1.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	8
2.1.4	Erläuterung und Begründung der Planänderung	12
2.2	Änderungspunkt 2) Änderung der Bebauungsvorschriften in einem zentralen Ortsbereich von Theiß – Untere Hauptstraße / Ludwig-Bruckner Straße / Obstgasse, Parz. .27, .28, 112, 117, 118, 121, 124, 126, 127, 1379, 130/2, KG Theiß	13
2.2.1	Beabsichtigte Abänderung	13
2.2.2	Änderungsanlass	15
2.2.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	15
2.2.4	Erläuterung und Begründung der Planänderung	23

ANHANG

Verordnung (Entwurf)

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	2
------------	---	----------

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Gemeinde Gedersdorf steht das **Örtliche Raumplanungsprogramm mit der PZ ipt 31310 23** in Rechtskraft (seit 20.08.2021).

Das **Örtliche Entwicklungskonzept** (PZ: 31310 ipt ÖEK 2009 ÖK) ist seit **März 2011** rechtskräftig.

Für alle Ortschaften besteht ein **Bebauungsplan**. 2011 wurde auch für das Betriebsgebiet und den angrenzenden Wirtschaftspark ein **Teilbebauungsplan** erlassen.

Folgende **Bebauungspläne** stehen in Rechtskraft:

- **Bebauungsplan Gedersdorf**
 - **Stammfassung: PZ 6885-06/01**, Verfasser: Mag. Arch. Ing. Günther Pigal, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.1993, rechtskräftig seit 27.09.1994
 - **24. Änderung** unter der mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 24**, Verfasserin: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2021
 - Dieser Bebauungsplan gilt für die von der Plandarstellung (Blatt Nr. 1 - 28) erfassten Grundstücke.
- **TEILBEBAUUNGSPLAN Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**,
 - **Stammfassung: PZ ipt 31310 TBPL_BB_S5 01**, Verfasser: im-plan-tat | Reinberg und Partner, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 17.10.2011
 - **1. Änderung** unter der **PZ ipt 31310 TBPL BB S5 AE01**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015

Korrespondierend zur 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms werden nachfolgend **zwei Änderungspunkte des Bebauungsplans Gedersdorf** erläutert und argumentiert. Gleichzeitig wird der Teilbebauungsplan „**Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**“ an die 23. und 24. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms angepasst.

1.2 Betroffenen Bereiche und Umfang

Von der hier erläuterten **25. Änderung des Bebauungsplans** sind die **Planblätter 1 und 24** betroffen (entspricht den DKM-Mappenblättern 7137-26/4 und 7137-59/3).

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	3
------------	--	---

Der Verordnungstext wird nicht abgeändert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in:

a.) **schriftlicher Teil:** Erläuterungen zur Änderung

b.) **planliche Darstellung:** die Änderungsdarstellung im Format A3 ist in den Erläuterungsbericht integriert

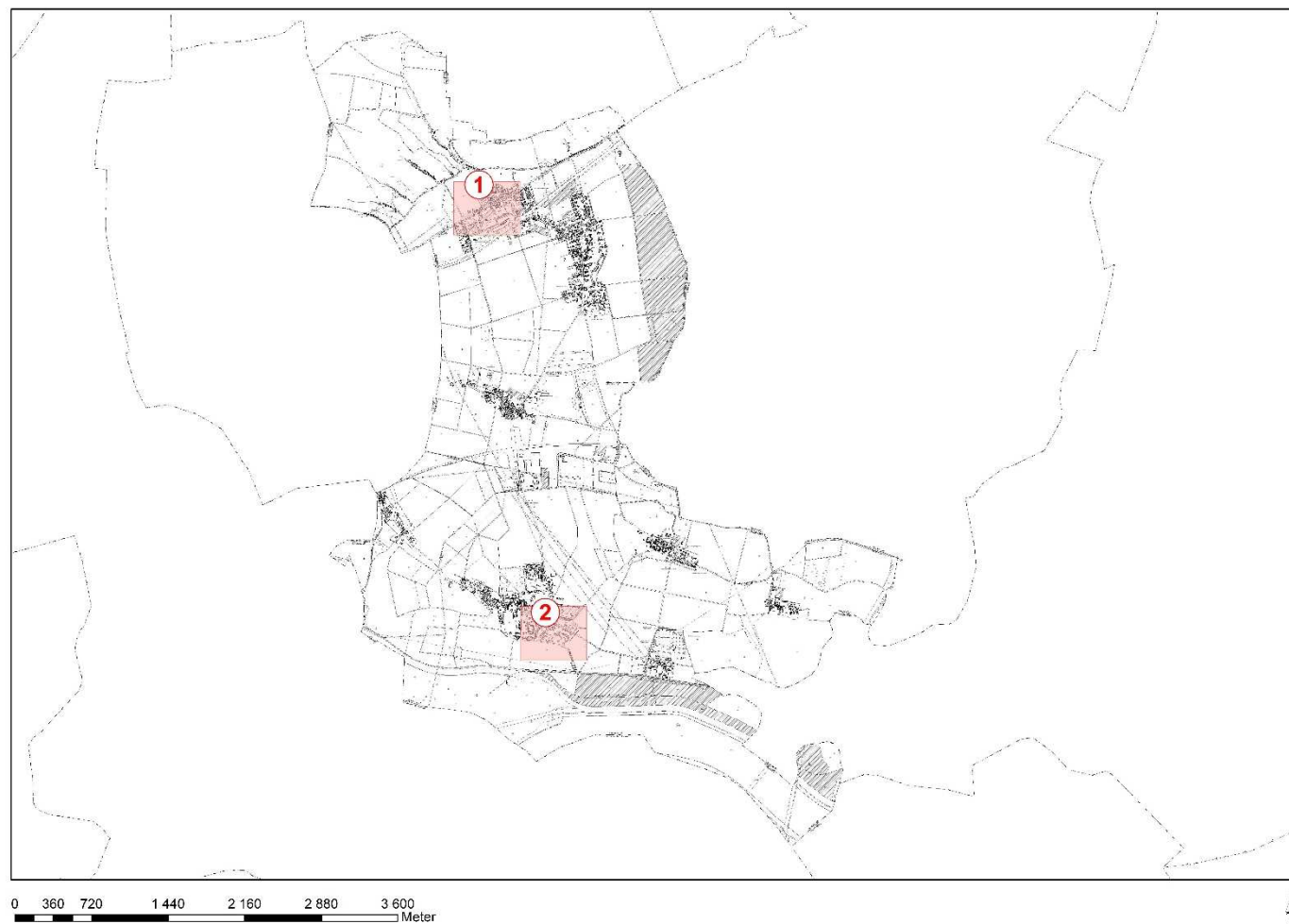
1.3 Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud

Die digitalen Daten des **Entwurfes** der Änderung werden unter folgendem Speicherort abgelegt:

Speicherort der digitalen Daten: **IM-PLAN-TAT-SCHERZ - OEROP**

Name des Datenpakets: **GEDERSDORF_BEP_AE25**

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Änderungspunkts am Gemeindegebiet



Quelle: Eigene Darstellung, 2022.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	5
------------	---	---

1.4 Erstellerin

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurde mit fachlicher Unterstützung von

im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG

DIⁱⁿ Martina Scherz

Technisches Büro für Raumplanung

3484 Jettsdorf, Schulgasse 24

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

mail: scherz@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at



erstellt.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	6
------------	---	---

2 ERLÄUTERUNG DER ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GEDERSDORF

2.1 Änderungspunkt 1) Adaption der Straßenfluchtlinien und der vorderen Baufluchtlinien im Bereich Weinbergstraße, Parz. 1248/3, .23/2, .24, .26, .27, .31, .32, .33, 52/2, KG Gedersdorf

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung

Im Bereich des Altortgebietes in der Weinbergstraße in Gedersdorf wird in der korrespondierenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms die Baulandgrenze an den langjährigen Baubestand angepasst. Ziel dieser Umwidmung ist die Erhaltung des typischen Erscheinungsbildes des Altortgebietes und die Schaffung von Grundlagen zur Umsetzbarkeit der Bebauungsvorschriften für Altortgebiete entsprechend dem Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf. Im Bereich der Parzellen .22, .21 und .20. wird im Zuge dieser Änderung des ÖROP die Widmung Verkehrsfläche öffentlich an die bestehende Verkehrsfläche (bereits umgesetzte Abtretung an das öffentliche Gut) angepasst.

Im Bebauungsplan sind die Straßenfluchtlinien und die vorderen Baufluchtlinien an diese Änderung des ÖROP wie folgt anzupassen.

2.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, da seine Festlegungen von der korrespondierenden Änderung (PZ: ipt 31310 OEROP AE24) berührt werden.

2.1.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

Flächenwidmung, Kenntlichmachungen und Inhalte des ÖEKs

- Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich
- Festlegungen im Entwicklungskonzept: Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“, Neuorganisation innerörtlicher Straßen (Mischverkehr, Geschw.reduktion, Gehsteigverbreiterungen)

Abbildung 3: Orthofoto des ggst. Bereichs



Quelle: NÖ Atlas, 2021.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	9
------------	---	---

Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:

Tabelle 1: Betroffene Grundstücke lt. DKM (von Nord nach Süd), Eigentum, Flächennutzung

Parzelle	Eigentum	Aktuelle Flächennutzung	Geplante Flächennutzung
1248/3	Gemeinde Gedersdorf (öff. Gut)	Gemeindestraße mit Engstellen, Fahrbahn ohne Gehsteige, Fahrzeug und FußgängerInnenverkehr gemischt	Keine Nutzungsänderung geplant
52/2	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.23/2	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.24	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.26	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.27	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.31	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.32	Privateigentum	Gebäudebestand	Keine Nutzungsänderung geplant
.33	Privateigentum	Unbebautes Bauland, Ausfahrt	Keine Nutzungsänderung geplant

Quelle: Eigene Erhebung, DKM, 10/2020.

Hinweis:

Der lt. verfügbarer DKM und aktuellem Orthofoto auf der Parzelle 49/3, KG Gedersdorf über die Baulandgrenze ragende Gebäudeteil wurde bereits abgetragen. Daher erfolgt in diesem Bereich keine Adaption der Straßenfluchtlinie.

Benachbarte Nutzungen und Bebauung im Umfeld:

- Wohnnutzung

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	10
------------	---	----

- Landwirtschaftliche / betriebliche Nutzung: Weinbau- und Heurigenbetriebe
- Altortgebiet von Gedersdorf, im Osten Dorfplatz
- Weiter nördlich: Kellergassen mit Presshäusern und Heurigenbetrieb, Erholungsgebiet Weinrieden

Lage und Gelände

Der ggst. Bereich der Weinbergstraße liegt zwischen dem Dorfplatz und dem nördlichen Ortsausgang von Gedersdorf in Richtung der Weinrieden und Kellergassen in ebenem Gelände.

Orts- und Landschaftsbild

Erhaltenswürdiges Altortgebiet lt. Bebauungsplan mit markantem Straßenverlauf gesäumt von einer geschlossenen Bebauung mit für das Altortgebiet typischen Vor- und Rücksprüngen.

Fotodokumentation:

Abbildung 4: Fotoaufnahmen des ggst. Bereichs





Quelle: Eigene Erhebungen.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	12
------------	---	----

2.1.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Adaption der Straßenfluchtlinien:

Die **Vor- und Rücksprünge des Baubestandes**, der **verwinkelte Verlauf der Weinbergstraße**, die **Verengungen und die Aufweitung der Straße zum Dorfplatz** im ggst. Bereich sind **wesentliche Elemente der Dorfgestalt des Altortgebietes** von Gedersdorf. Sie prägen diesen Bereich und machen diesen Straßenabschnitt – im Vergleich zu vielen Straßenräumen in Neubaugebieten – unverwechselbar. Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass in den abgegrenzten Altortgebieten „**Die bestehende, der Bautradition entsprechende Struktur der Gebäude und deren Anordnung in diesen Bereichen“ zu erhalten**“ sind.

Eine Straßenbreite von bis zu 10,5m, wie sie aus dem Verlauf der Straßenfluchtlinien im rechtskräftigen Bebauungsplan ableitbar ist, entspricht nicht dem traditionellen Straßenquerschnitt im gegenständlichen Altortbereich.

Diese Änderung des Bebauungsplans stellt daher die **Grundlage für die Umsetzbarkeit hier festgelegten Vorgaben für die Erhaltung des Altortgebietes** durch die AnrainerInnen dar. Sie dient der Erhaltung der gewachsenen, morphologischen Struktur des Bereichs.

Über die Weinbergstraße wird der dahinterliegende Weinberg (Presshäuser, Heurigenbetriebe, Weinrieden) erschlossen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung ist dieser Landschaftsteil auch für die Naherholung (Wandern, Radfahren, Heurigenbesuche) relevant. Die Enge des bestehenden Straßenraumes, welche durch die ggst. Änderung erhalten bleiben soll, erfordert eine geringe Fahrgeschwindigkeit, um auf Sicht fahren zu können. Eine teilweise Aufweitung der Verkehrsfläche auf bis zu 10,5m würde dazu verleiten, die Fahrgeschwindigkeit zu erhöhen bzw. beim Einfahren in die Ortschaft diese nicht zu drosseln. Da der rechtskräftige Flächenwidmungsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan keine generelle Verbreiterung des Straßenzuges zur Umsetzung eines durchgängigen Gehsteiges vorsehen (verbleibende Engstelle im Bereich Gst. .23/2 von 4,5m), kann von keiner Verschlechterung der Verkehrssicherheit im Vergleich zum rechtskräftigen Planstand gesprochen werden.

Änderung der Baufluchtlinien:

Die vorderen Baufluchtlinien mit Anbauverpflichtung im Abstand von 0m zur Straßenfluchtlinie werden an den geänderten Verlauf der Straßenfluchtlinien angepasst.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	13
------------	--	----

2.2 Änderungspunkt 2) Änderung der Bebauungsvorschriften in einem zentralen Ortsbereich von Theiß – Untere Hauptstraße / Ludwig-Bruckner Straße / Obstgasse, Parz. .27, .28, 112, 117, 118, **121, 124, 126, 127, 1379, 130/2,** KG Theiß

2.2.1 Beabsichtigte Abänderung

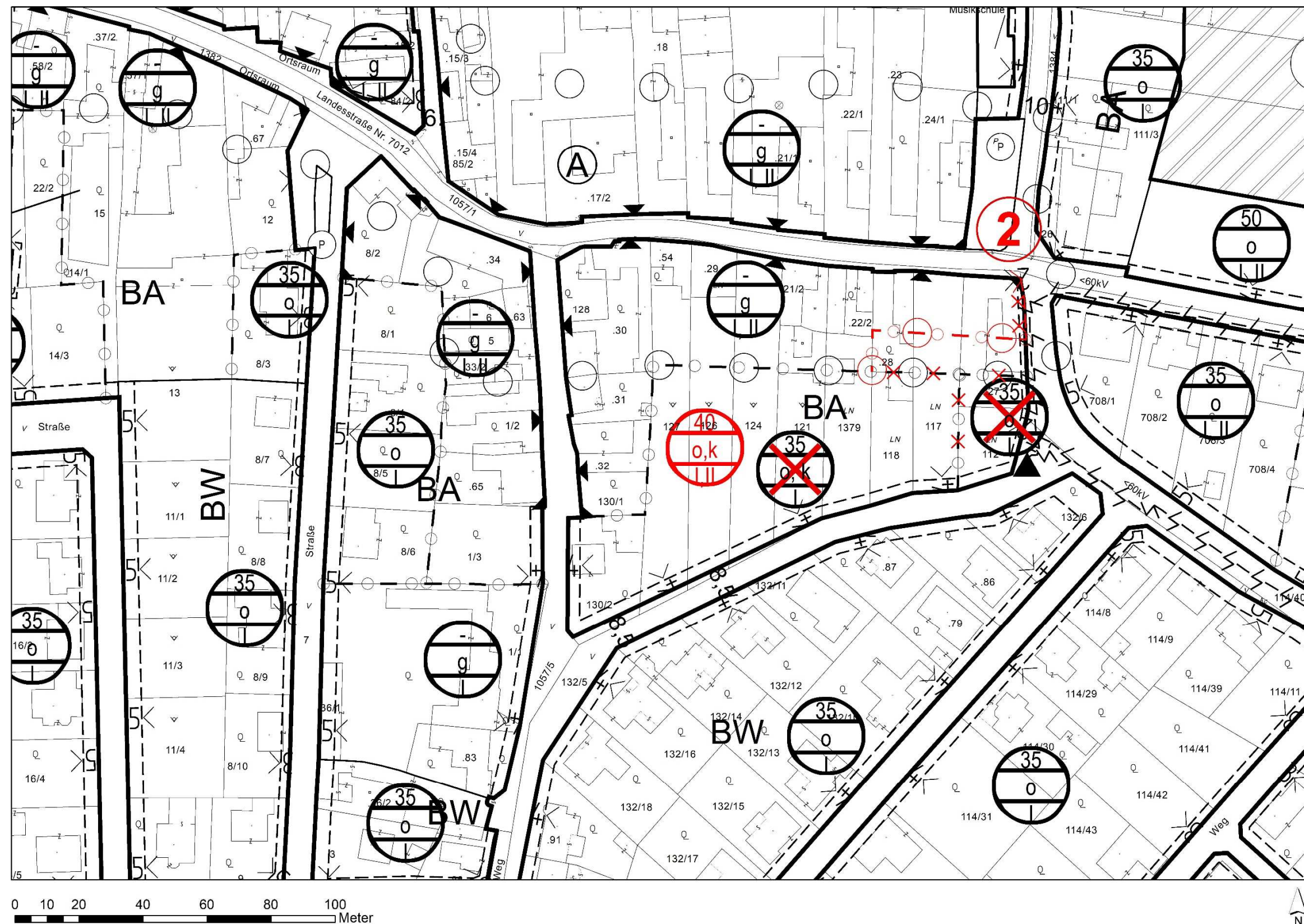
Im innerörtlichen Bereich von Theiß - Untere Hauptstraße, Ludwig-Bruckner Straße, Obstgasse – sollen die **Bebauungsvorschriften** wie folgt geändert werden:

- Adaption der **vorderen Baufluchtlinie** im Kreuzungsbereich Untere Hauptstraße - Ludwig-Bruckner Straße (aktuell: vordere Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung in einem Abstand von 2m → geplant: vordere Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung in einem Abstand von 0m zur Straßenfluchtlinie)
- Adaption der **Abgrenzung des Altortgebietes** und Anpassung des Wechsels der Bebauungsvorgaben
- **Erhöhung der Bebauungsdichte** von 35% auf 40%
- **Erhöhung der Bauklasse** von Bauklasse I auf Bauklasse I,II
- **Ergänzung der möglichen Bebauungsweise** im südöstlichen Bereich des Baublocks von offen auf wahlweise offen, gekuppelt

Ziel der Änderung ist, eine bauliche Verdichtung in einem zentralen, gut versorgten Bereich von Theiß angrenzend an einen dicht bebauten Bereich zu ermöglichen.

Von der Änderung ist eine Fläche von etwa 0,7ha betroffen.

Abbildung 5: Darstellung der Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans, 01/2022.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	15
------------	---	----

2.2.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf wesentlichen Änderungen der Grundlagen:

Der **Innenentwicklung** und der **bodenschonenden Siedlungsentwicklung** kommt aufgrund des steigenden Bodenverbrauchs und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima und die Landwirtschaft immer stärkere Bedeutung zu, was sich auch in der kürzlich umgesetzten Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes widerspiegelt.

Durch diese Änderung kann dieser innerörtliche, infrastrukturell gut ausgestattete Baulandbereich baulich besser ausgenutzt werden.

2.2.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

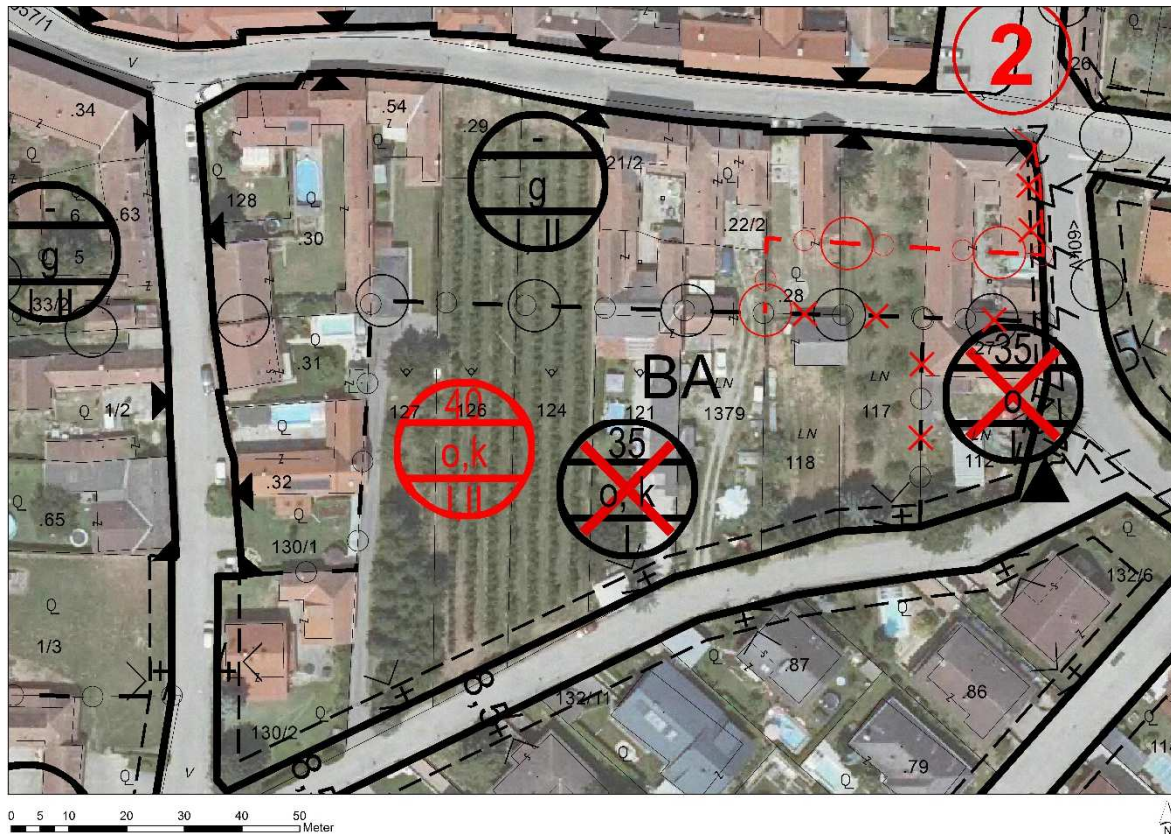
Flächenwidmung, Kenntlichmachungen und Inhalte des ÖEKs

- Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich
- Grundwasserschongebiet
- Öff. Parkplatz im Norden
- Stromleitung
- Trafo
- **Festlegungen im Entwicklungskonzept:**
 - Entwicklungsgebiet „Wohnen der Generationen“
 - Schaffung einer „dörflichen Freiraumachse“
- **Aussage in der Grundlagenerhebung zum ÖEK:**
 - Besiedelung und Bebauung: Ortschaft Theiß für Verdichtung und Siedlungserweiterung am besten geeignete Ortschaft in der Gemeinde

Im Flächenwidmungsplan nicht kenntlich gemachte Gegebenheiten:

- HQ300-Bereich (bis Stratzdorf)
- GW-Hochstand <= 2 m unter Flur (gesamte Ortschaft)

Abbildung 6: Orthofoto des ggst. Bereichs – Baubestand auf den Parzellen .27, .28, 118, 112 bereits abgetragen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NÖ GIS, 2022.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	17
------------	---	----

Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:

Tabelle 2: Betroffene Grundstücke lt. DKM (von Osten nach Westen), Eigentum, Flächennutzung

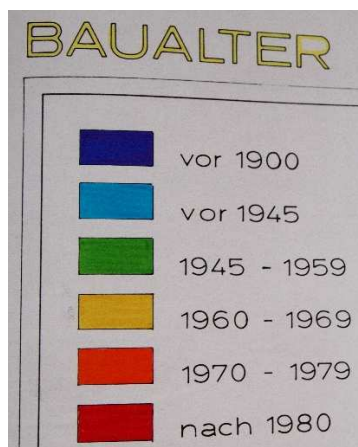
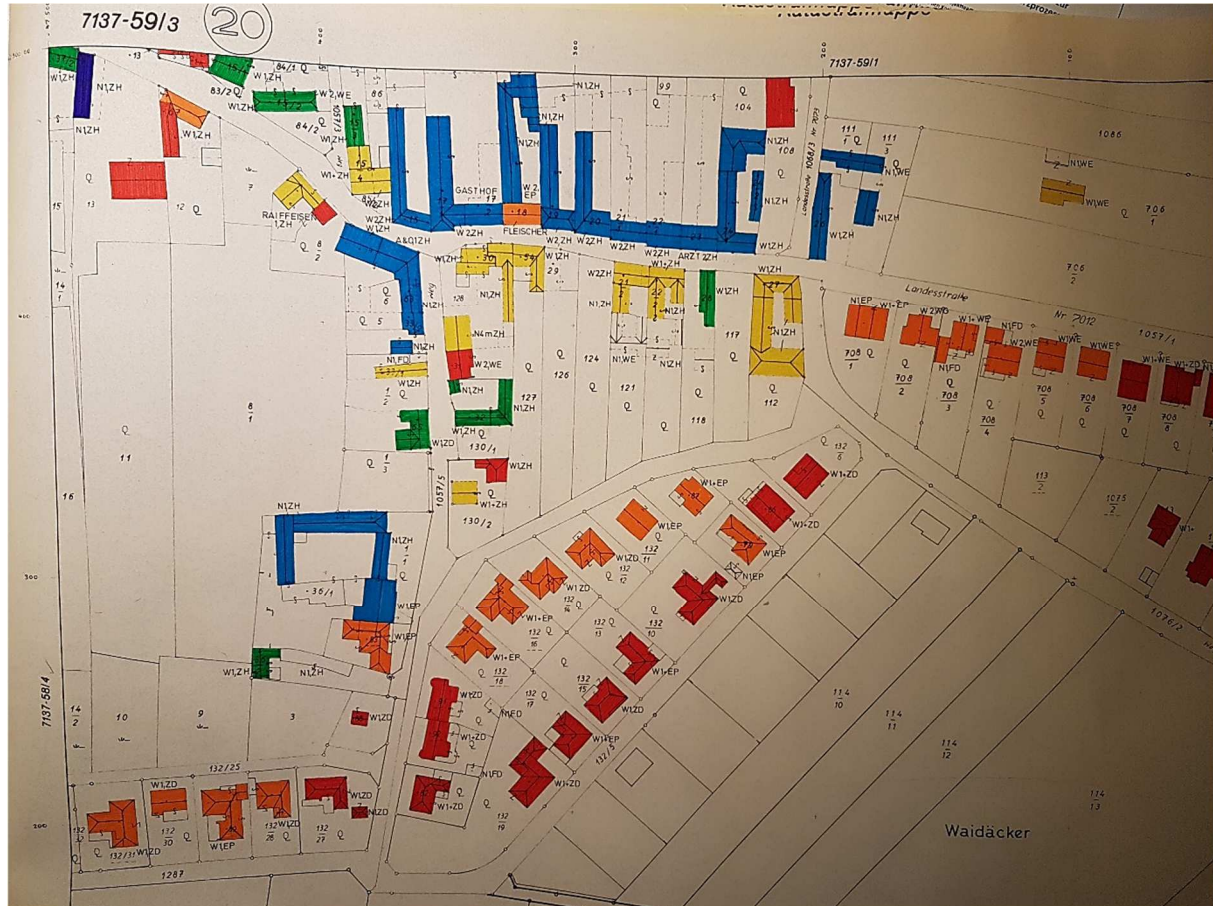
Parzelle, KG Theiß	Eigentum	Aktuelle Flächennutzung	Geplante Flächennutzung
.27	Wohnbaugenossenschaft	Unbebautes Bauland	Wohnnutzung
112	Wohnbaugenossenschaft	Unbebautes Bauland	Wohnnutzung
117	Wohnbaugenossenschaft	Unbebautes Bauland	Wohnnutzung
.28	vormals Gemeinde Gedersdorf, Wohnbaugenossenschaft	Unbebautes Bauland	Wohnnutzung
118	vormals Gemeinde Gedersdorf, Wohnbaugenossenschaft	Unbebautes Bauland	Wohnnutzung
1379	Privateigentum	mit Nebengebäuden bebauter Hintausbereich, Baulandreserve	aktuell keine Nutzungsänderung bekannt
121	Privateigentum	mit Nebengebäuden bebauter Hintausbereich, Baulandreserve	„-“
124	Privateigentum	Landw. Obstgarten, Baulandreserve	„-“
126	Privateigentum	Landw. Obstgarten, Baulandreserve	„-“
127	Privateigentum	Hintausbereich, Baulandreserve	„-“
130/2	Privateigentum	Bebautes Bauland, Einfamilienhaus	„-“

Quelle: Eigene Erhebung 2022, Auskünfte der Gemeinde, DKM, 10/2020.

Benachbarte Nutzungen und Bebauung im Umfeld:

- **Norden:** Wohnnutzung, Landesstraße, öffentlicher Parkplatz, geschlossene Bebauung in Bauklasse I,II
- **Osten:** Gemeindestraße, daran angrenzend Wohnnutzung, offene Bebauung in Bauklasse I,II
- **Süden:** Gemeindestraße, daran angrenzend Wohnnutzung, offene Bebauung in Bauklasse I
- **Westen:** Wohnnutzung in Bauklasse I (Vorgabe I,II) bzw. Gemeindestraße und daran angrenzend Wohnnutzung in Bauklasse I

Abbildung 8: Grundlagenplan „Bebauungsplan Gedersdorf Grundlagenforschung – Baualter“, Blatt 20 + Legende



Quelle: Gemeinde Gedersdorf

Versorgung und Infrastruktur

- Bushaltestelle angrenzend
- im Nahbereich von Nahversorgern (Bäckerei, Fleischhauerei, Friseur)
- Arzt mit Apotheke zukünftig in unmittelbarer Nähe

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	20
------------	---	----

- in der Nähe zu Gemeindeamt, Jugendtreff, Kirche, Feuerwehr, Musikschule, Kinderspielplatz
- Kanal, Strom, Wasserleitung in Planung, Errichtung 2022-2023

Fotodokumentation:

Abbildung 9: Fotoaufnahmen des ggst. Bereichs

Standort Kreuzung Ludwig-Bruckner Straße / Obstgasse – Blick auf die Untere Hauptstraße, Altortgebiet



BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	21
------------	---	----

Standort Kreuzung Untere Hauptstraße / Ludwig-Bruckner Straße, Blickrichtung Süden



Standort Kreuzung Untere Hauptstraße / Ludwig-Bruckner Straße – Blick in die Untere Hauptstraße Richtung Westen



Standort Obstgasse – Blickrichtung Osten



Quelle: Eigene Erhebungen, 01/ 2022.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	23
------------	---	----

2.2.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Durch die dargestellten Änderungen der Bebauungsvorgaben im ggst. Bereich wird die **bauliche Ausnutzbarkeit** in einem **zentralen, gut versorgten Ortsbereich** des Hauptortes Theiß erhöht. Dadurch kann Boden geschont, die Auslastung bestehender Versorgungseinrichtungen unterstützt und die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt wird.

Die Änderung erfolgt in einem **Übergangsbereich** zwischen geschlossen bebautem **Altortgebiet** und jüngerem, offen bebauten **Einfamilienhausgebieten**.

Durch die **Erhöhung der Bauklasse** von I auf wahlweise I,II wird die mögliche Gebäudehöhe in diesem Baublock **vereinheitlicht**. Der gegenüberliegende Ein- und Zweifamilienhausbestand liegt südlich in einem Abstand von mind. 16,5m zur möglichen Bebauung auf dem ggst. Bereich und bleibt daher von dieser Änderung unbeeinflusst.

Die Erhöhung der möglichen **Bebauungsdichte** erfolgt lediglich um 5 Prozentpunkte. Dadurch wird die Grundlage für einen **Übergangsbereich zwischen dicht bebautem Altortgebiet** (keine Dichtevorgabe) und **locker bebautem Einfamilienhausgebieten** (max. 35% Bebauungsdichte) geschaffen.

Die **Abgrenzung des erhaltenswürdigen Altortgebietes** samt der Abgrenzung der unterschiedlichen Bebauungsvorgaben soll im **nordöstlichen Bereich** (Parzellen .27, 117 und .28) des von den Änderungen betroffenen Baublocks um **etwa 12m nach Norden verschoben** werden. Es verbleibt ein etwa **20m tiefer, an die geschlossen bebaute Hauptstraße angrenzender Bereich im „erhaltenswürdigen Altortgebiet“** und im Bereich mit der Vorgabe „geschlossene Bauweise“. Das „erhaltenswürdige Altortgebiet“ wurde im Zuge der Ersterstellung des Bebauungsplans in Theiß entlang der Hauptstraße in recht unterschiedlicher Tiefe abgegrenzt (vgl. Abbildung 7): 55m Tiefe im Bereich der Kirche, 16m gegenüber der „Sackgasse“ bis etwa nur 12m im Bereich Hauptstraße / Hermine Thiery Gasse. Die Abgrenzung verläuft lt. der **Grundlagenpläne „Bebauungsplan Grundlagenforschung – Baualter“** mitunter quer durch damaligen alten (vor 1945) Gebäudebestand. Die Abgrenzung des Altortgebietes umfasst in der Ortschaft Theiß jedenfalls die zur Hauptstraße orientierten Hauptgebäude. Der der Hauptstraße abgewandte, hintere Baubestand wurden teilweise nicht in die Abgrenzung mit einbezogen.

Die Hauptstraße als erhaltenswürdiges Altortgebiet verliert durch diese Verringerung der Tiefe des Gebietes, für welches die Altortgebiet-Vorgaben (vgl. Verordnung „Bebauungsvorschriften 2015“) gelten, **nicht an Qualität hinsichtlich des zu erhaltenden Altortcharakters**, da sich die Änderung nur auf eine der Hauptstraße abgewandten Fläche bezieht und die Bebauung im an die Hauptstraße angrenzenden Bereich in geschlossener Bauweise hergestellt werden muss. Der von dieser Änderung betroffene Bereich liegt bereits im vom gegenüberliegenden offen bebauten Einfamilienhausbereich optisch beeinflussten Bereich.

Ergänzend wird entlang des neu abgegrenzten Altortgebietes an der Ludwig-Bruckner Straße die **vordere Baufluchtlinie**, welche aktuell im Abstand von 2m von der Straßenfluchtlinie ohne Anbauverpflichtung verläuft, **an die Straßenfluchtlinie verlegt**. Damit wird – entsprechend

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	24
------------	--	----

dem kürzlich abgetragenen Baubestand – eine **Bebauung bis zur Straßenfluchtlinie** ermöglicht. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit ergeben sich durch die Änderung nicht.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	
------------	--	--

ANHANG

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	
------------	---	--

Der Gemeinderat der Gemeinde Gedersdorf hat in seiner Sitzung vom unter Top ... nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen nachstehende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

(Entwurf)

§ 1

Gemäß den Bestimmungen des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015-idgF wird der Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf abgeändert.

§ 2

In der hierzu gehörigen Plandarstellung, die von der im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG unter der Planzahl **BEP ipt 31310 AE25** verfasst wurde, sind die Änderungen in roter Signatur dargestellt. Von dieser Änderung sind zwei Planblätter (Blatt 1 und 24) betroffen. Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft.

Gedersdorf, am ...

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Ing. Franz Brandl)

angeschlagen am:

abgenommen am: