

Gemeinde Gedersdorf  
Politischer Bezirk Krems Land  
PZ: ipt 31310 BEP AE27

# 27. Änderung des Bebauungsplans

## ENTWURF

an die NÖ Landesregierung  
Theiß / Jettsdorf, 29.04.2024



Technisches Büro für Raumplanung

Schulgasse 24  
A – 3484 Jettsdorf  
DI<sup>in</sup> Martina SCHERZ

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

mail: [scherz@im-plan-tat.at](mailto:scherz@im-plan-tat.at)

web: [www.im-plan-tat.at](http://www.im-plan-tat.at)

**Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                                                                                                                                                   |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                                                                                                                                                                 | <b>2</b> |
| 1.1      | Rechtliche Grundlagen                                                                                                                                                                             | 2        |
| 1.2      | Betroffenen Bereiche und Umfang                                                                                                                                                                   | 2        |
| 1.3      | Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud                                                                                                                                             | 4        |
| 1.4      | Ersteller*innen                                                                                                                                                                                   | 4        |
| <b>2</b> | <b>Erläuterung der Abänderungen des Bebauungsplans GEDERSDORF</b>                                                                                                                                 | <b>5</b> |
| 2.1      | Änderungspunkt 1) Änderung der Bebauungshöhe Am Hüttengraben und Korrektur bzw. Änderung vorderer Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien, Gst. 151, 152, 154/7, 124, 126, 130, KG Brunn im Felde | 5        |
| 2.1.1    | Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung                                                                                                                                                          | 5        |
| 2.1.2    | Änderungsanlass                                                                                                                                                                                   | 7        |
| 2.1.3    | Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen                                                                                                                                                     | 7        |
| 2.1.4    | Erläuterung und Begründung der Planänderung                                                                                                                                                       | 18       |

**ANHANG**

Verordnung (Entwurf)

|            |                                                                                         |   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 2 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Gemeinde Gedersdorf steht das **Örtliche Raumplanungsprogramm mit der PZ ipt 31310 25** in Rechtskraft. 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:

- **Bebauungsplan Gedersdorf**
  - **Stammfassung: PZ 6885-06/01**, Verfasser: Mag. Arch. Ing. Günther Pigal, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.1993, rechtskräftig seit 27.09.1994
  - **26. Änderung** unter der mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 26**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 22.06.2023
  - 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**, Verfasserin: im-plan-tat | Reinberg und Partner, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 17.10.2011
  - **2. Änderung** unter der **PZ ipt 31310 TBPL BB S5 AE02**, Verfasserin: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 16.02.2022

Nachfolgend wird ein **Änderungspunkt des Bebauungsplans Gedersdorf** erläutert und argumentiert.

### 1.2 Betroffenen Bereiche und Umfang

Von der hier erläuterten **27. Änderung des Bebauungsplanes** sind **zwei Planblätter** betroffen (Blatt 2 und 3).

Der Verordnungstext wird nicht abgeändert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in:

- a.) **schriftlicher Teil:** Erläuterungen zur Änderung
- b.) **planliche Darstellung:** die Änderungsdarstellungen als Schwarz-Rot-Plan sind in den schriftlichen Teil integriert

Abbildung 1: Lage des Änderungspunkts am Gemeindegebiet – Ausschnitt Gedersdorf / Brunn im Felde



Quelle: Eigene Darstellung, 2024.

|            |                                                                                         |   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 4 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

### **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\_AE27**

### **1.4 Ersteller\*innen**

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde in Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern mit Unterstützung von

**im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG**

DI<sup>in</sup> Martina Scherz

Technisches Büro für Raumplanung

3484 Jettsdorf, Schulgasse 24

erstellt.

|            |                                                                                  |   |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>BEP</b> | GEMEINDE GEDERSDORF<br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 5 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|

## 2 ERLÄUTERUNG DER ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GEDERSDORF

### **2.1 Änderungspunkt 1) Änderung der Bebauungshöhe Am Hüttengraben und Korrektur bzw. Änderung vorderer Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien, Gst. 151, 152, 154/7, 124, 126, 130, KG Brunn im Felde**

#### **2.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung**

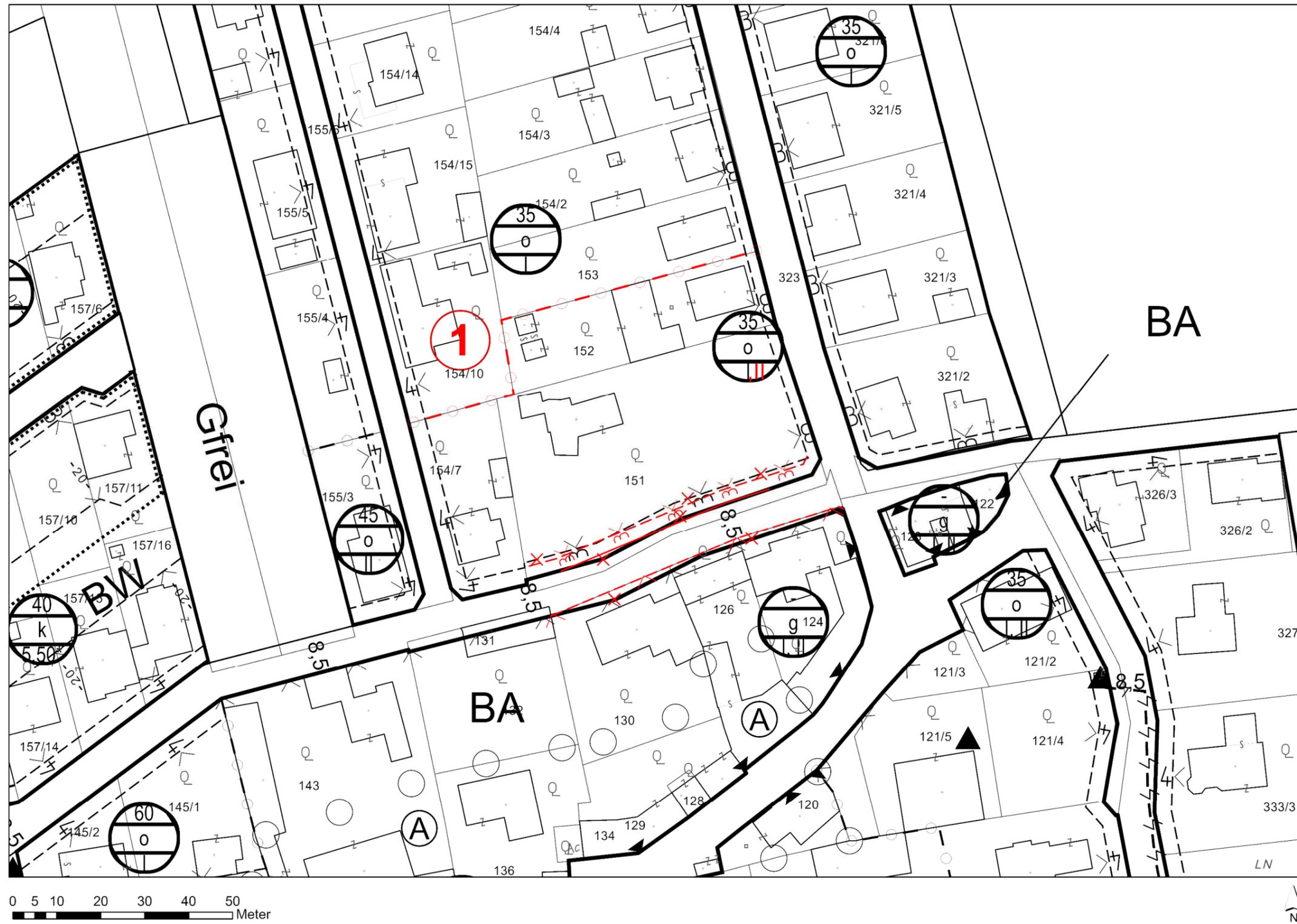
In der **Siedlungsstraße Am Hüttengraben** und im **Kreuzungsbereich Am Hüttengraben / Loiserstraße** soll im Bereich der Parzellen 151, 152 und 154/7, KG Brunn im Felde die **Bebauungshöhe von Bauklasse I in Bauklasse I,II** abgeändert werden.

Ergänzend werden die Straßenfluchtlinien in diesem Bereich geringfügig adaptiert und die vorderen Baufluchtlinien an den neuen Verlauf der Straßenfluchtlinie angepasst. Korrigiert wird auch der Verlauf der **vorderen Baufluchtlinie** im Bereich des **Gst. 151**, da die Angabe „3m“ mit dem aktuellen Verlauf nicht übereinstimmt. Die Baufluchtlinie verläuft im Abstand von 4m zur Straßenfluchtlinie, im Plan ist aber der Abstand mit 3m angegeben.

Mit dieser Änderung werden folgende **Ziele** verfolgt:

- **Harmonisierung der Gebäudehöhen in diesem Übergangsbereich** – Aktuell ist auf jener Fläche, die von der geplanten Änderung der Bauklasse betroffenen ist, bereits ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe entsprechend Bauklasse II umgesetzt und an zwei gegenüberliegenden Straßenseiten sind die Bauklassen I,II im Bebauungsplan vorgegeben und die Bauklasse II auch umgesetzt.
- **Bodenschutz**, Förderung der **Innenentwicklung** und **Stärkung des Ortskernes** durch Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des Baulandes in einem zentralen Bereich von Brunn im Felde
- **Erhöhung der möglichen Bevölkerungsdichte** in einem Bereich mit einer – im ländlichen Siedlungsraum vergleichsweise – **sehr guten ÖV-Erschließung** (ÖV-Güteklasse E)
- **bauliche Betonung des Kreuzungsbereichs** Am Hüttengraben / Loiserstraße

Abbildung 2: Schwarz-Rot-Darstellung der Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans, 04/2024

|            |                                                                                         |   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 7 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

### 2.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan wird wegen **wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen** in Folge **struktureller Entwicklung** geändert: Der **Bodenschutz** und damit die **Innenentwicklung** und die **Stärkung der Ortskerne** gewinnen – forciert durch den **Klimawandel** – immer stärker an Bedeutung. Weiters besteht durch die **Teuerung** die Notwendigkeit, Rahmenbedingungen für **kosteneffizientes Bauen** zu schaffen.

### 2.1.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

**Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:**

| Gst.  | Eigentum                              | Aktuelle Flächennutzung                              | Geplante Flächennutzung                                                                                       |
|-------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 152   | Privateigentum                        | Einfamilienhaus                                      | keine Nutzungsänderung bekannt                                                                                |
| 151   | Privateigentum                        | Einfamilienhaus, Leerstand, großflächiger Hausgarten | Wohngebäudeanlage mit 10 Wohneinheiten samt Stellplätzen und Grünflächen                                      |
| 154/7 | Privateigentum                        | Einfamilienhaus                                      | keine Nutzungsänderung bekannt                                                                                |
| 124   | Privateigentum                        | Mehrfamilienhaus                                     | keine Nutzungsänderung bekannt                                                                                |
| 126   | Privateigentum                        | Mehrfamilienhaus                                     | keine Nutzungsänderung bekannt                                                                                |
| 130   | Privateigentum                        | Einfamilienhaus                                      | keine Nutzungsänderung bekannt                                                                                |
| 150   | Gemeinde Gedersdorf, öffentliches Gut | ca. 6m breite Wohnsiedlungsstraße                    | Aufschließungsstraße mit einer Zielbreite von 8,50m mit Stellplätzen, Rabatten mit Straßenbäumen und Gehsteig |

Quelle: Gemeinde Gedersdorf, 04/2024.

Abbildung 3: Orthofoto mit Vorgaben aus dem Bebauungsplan



Quelle: Geoshop des Landes NÖ, 2023 und rechtskräftiger Bebauungsplan, 04/2024.

### **Lage und Gelände**

Der ggst. Bereich liegt im Kreuzungsbereich Loiserstraße / Am Hüttengraben und darüber hinaus am Übergang zwischen dem Ortskern und dem locker bebauten Einfamilienhausgebiet in der Loiserstraße.

Der Bereich liegt in **ebenem Gelände** mit geringfügigen Geländeunterschieden.

### **Kenntlichmachungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan**

- Grundwasserschongebiet

### **Weitere, im Flächenwidmungsplan nicht kenntlich zu machende übergeordnete Festlegungen**

- keine

***Relevante Ziele und Maßnahmen lt. Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde Gedersdorf*****Ziele der örtlichen Raumplanung**

- Das Prinzip der **Nachhaltigkeit** soll als primäres Bewertungskriterium für kommunale Maßnahmen herangezogen werden.
- Die Gemeinde soll gleichzeitig als **attraktiver Wohnstandort** erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Erhaltung und Verbesserung des **ökologischen Zustandes** ist ein Oberziel der Gemeindeentwicklung.
- Die **Emissionen** (Luftschadstoffe, Abwässer, Müll und Lärm) durch Verkehr, Haushalte und Betriebe sollen vermindert und vermieden werden.
- Die **Ressource Boden** soll geschützt und schonend genutzt werden.
- Die Schaffung eines idealen Umfeldes für die **ältere Generation** ist ebenfalls ein Oberziel der Gemeindeentwicklung.
- Mit Bedacht auf die wirtschaftliche Bereitstellung der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur, die Grundausstattung, die Sozialstruktur und Integration wird eine **Einwohnerzahl von rund 2.400** angestrebt.
- Eine möglichst gute Mischung von **sozialen Gruppen und Altersgruppen** wird angestrebt.
- Die Verbesserung der Bedingungen für den **Umweltverbund** (Anm.: Umweltverbund fasst Fußgänger, öffentliche oder private Fahrräder, öffentliche Verkehrsmittel und Carsharing zusammen) ist ein Oberziel der Gemeindeentwicklung.
- Ein **"Ort der kurzen Wege"** soll geschaffen werden.

**Maßnahmen der örtlichen Raumordnung**

- Die **Ressource Boden** soll durch
  - die Aktivierung von bestehenden Baulandreserven,
  - die Umsetzung verdichteter Bebauungsformen in den Katastralgemeinden Brunn im Felde und Theiß, ...
  - die Verringerung des Versiegelungsgrades insbesondere in den Betriebsgebieten geschont werden.
- Der soziale Zusammenhalt zwischen den **Generationen** soll durch
  - die Einbindung aller Generationen in die Gemeindeentwicklung,
  - die Beachtung der Mischung der Generationen bei der Siedlungsentwicklung und
  - die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gestärkt werden.
- Die Konzentration von **sozialen Gruppen** soll durch
  - die Schaffung differenzierter Wohnangebote und
  - die Haltung und Anziehung von jungen BürgerInnen vermieden werden.

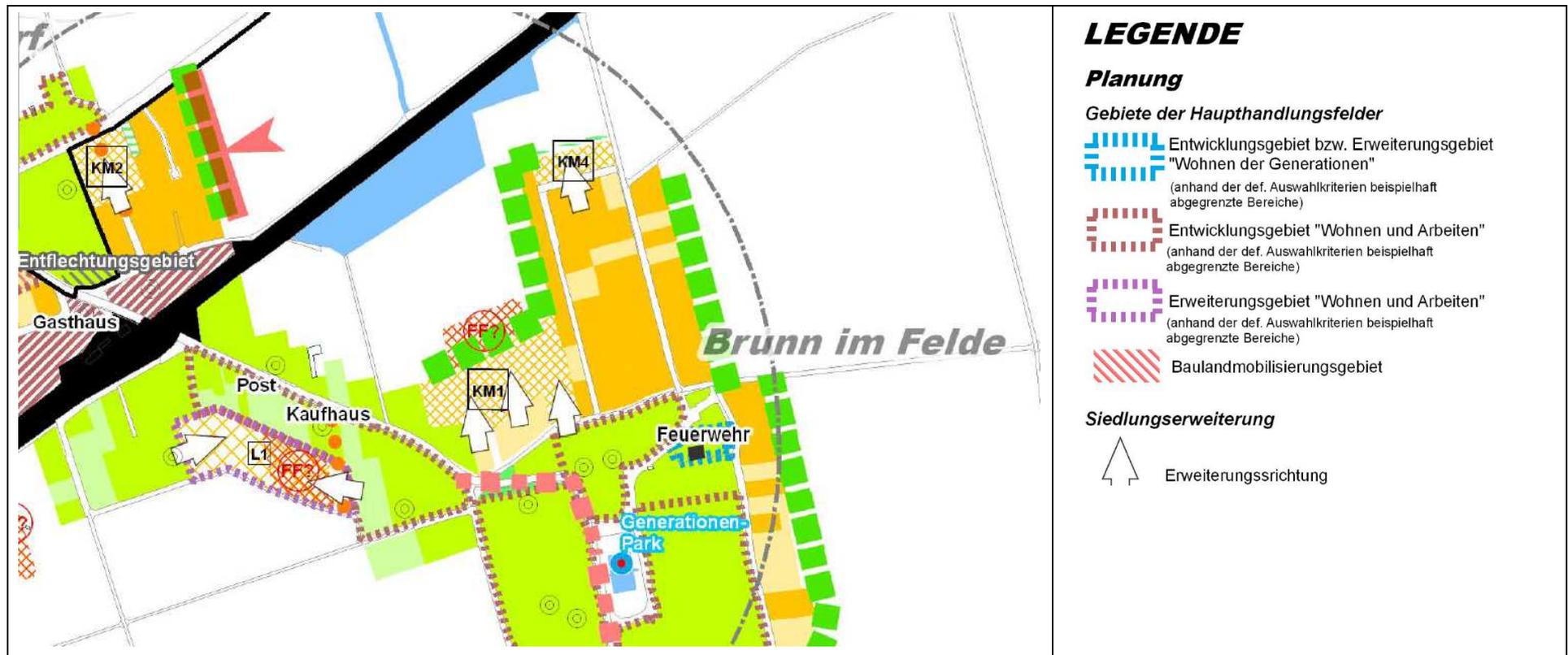
|            |                                                                                         |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 10 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|

- Positive Umfeldbedingungen für **Betriebe** sollen durch
  - die Schaffung von Mischgebieten für die Kombination von Wohnen und Arbeiten (emissionsarm), ... erhalten und geschaffen werden.

***Vorgaben im Örtlichen Entwicklungskonzept***

An der südlichen Seite der Gasse „Am Hüttengraben“ ist beispielhaft ein „**Entwicklungsgebiet `Wohnen und Arbeiten`**“ abgegrenzt:

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Plan „Entwicklungskonzept“ des Örtlichen Raumordnungsprogramms 2009



Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF, IM-PLAN-TAT: Örtliches Entwicklungskonzept Gedersdorf 2009, Theiß / Kreams, 2009.

|            |                                                                                         |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 12 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Erläuterungsbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2009

Das Handlungsfeld 2 "Wohnen und Arbeiten" umfasst folgende raumrelevante Maßnahmen:

- Konzeption von multifunktionalen Wohnsiedlungen - Schaffung eines neuen komplexen Lebensraumes
- Siedlungserweiterung nahe bestehender Ortszentren mit Grundinfrastruktur und entsprechender „Öffentlichkeit“ in den Hauptorten
- Angebot an entsprechenden Siedlungs- und Gebäudetypen (Kombination von Öffentlichkeit und Privatheit) und Grundstückskonfigurationen (längliche Grundstücke mit öffentlicher und privater Seite)
- Entwicklung von neue Raumkonfigurationen und Gebäudetypologien gemeinsam mit Bauträgern
- Ermöglichung von sozialen Interaktion (sozialer und professioneller Austausch), Schaffung von Clustern, Dichte und Öffentlichkeit (vgl. Dorfplatz)
- Nutzung leerstehender Gebäude in den Ortskernen z.B. für Bürogemeinschaften

Die im Plan „Entwicklungskonzept“ beispielhaft abgegrenzten Bereiche "Wohnen und Arbeiten", in denen diese und ähnliche standortbezogenen Maßnahmen umgesetzt werden sollen, wurden anhand folgender Kriterien gewählt:

- erhöhte Frequenz, Dichte (keine monofunktionalen Einfamilienhausgebiete)
- Nähe zum Dorfplatz bzw. Ort mit öffentlichem Charakter bzw. Raum zur Schaffung eines ähnlichen Ortes
- Nähe Nahversorger / Gasthaus
- Nähe ÖPNV-Haltestelle
- große Grundstückstiefe (Möglichkeit der Schaffung einer öffentlichen und privaten Seite)
- Abstand zu besonders immissionssensiblen Nutzungen
- Lage in Hauptort bzw. Nähe zu Infrastruktur eines Hauptortes
- Verträglichkeit hinsichtlich erhöhter Verkehrsfrequenz (Straßenbreite, sensible Nutzungen in der Umgebung)
- Lage in einem Bereich mit bestehender Nutzungsmischung

Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF, IM-PLAN-TAT: Örtliches Entwicklungskonzept Gedersdorf 2009, Theiß / Kreams, 2009. (S. 151)

### **Bestehende Bebauung und Vorgaben im Bebauungsplan**

Der ggst. Bereich liegt an der Grenze zwischen dem **baulich verdichteten**, als **Bauland-Agrargebiet** gewidmeten und **agrarisches geprägtem Ortskern** von Brunn und dem **locker bebauten**, als **Bauland-Wohngebiet** gewidmeten **Einfamilienhausgebiet**.

|            |                                                                                         |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 13 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|

Sowohl im südlich gelegenen Bauland-Agrargebiet, als auch im westlich gelegenen Bauland-Wohngebiet ist **entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan** eine Bebauung bis **Bauklasse II möglich**. Am Grundstück 152 ist ebenfalls ein Gebäude in **Bauklasse II baubehördlich genehmigt** (Aufstockung aus dem Jahr 1975).

An der **Loiserstraße** ist die **Bauklasse I** vorgegeben. Im weiter westlich gelegenen, jüngeren Siedlungserweiterungsgebiet **Am Jakobsweg** wurde im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans erstmals die **höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,50\*** vorgegeben. Hierfür gilt: *„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.“<sup>1</sup>*

### **Technische und soziale Infrastruktur**

- keine leitungsgebundene Wasserversorgung, Einzelbrunnen
- Kanal
- Strom
- Fernwärme
- Telekommunikation
- ca. 700m vom Kindergarten entfernt
- ca. 600m vom Bahnhof entfernt → ÖV-Güteklasse E: ländliche, sehr gute Basiserschließung

---

<sup>1</sup> vgl. Legende für zusätzliche Planzeichen, PZ: ipt 31310 BEP11

***Fotodokumentation:***

Abbildung 6: Fotodokumentation des Gebäudebestandes auf dem ggst. Bereich und im Umfeld, der eine Bauklasse >1 aufweist

Gebäudebestand in Bauklasse II im und um den ggst. Bereich Baubestand auf der Parzelle 152, KG Brunn im Felde, Loiserstraße Nr. 19



Baubestand am weiter westlich gelegenen Gst. 155/3, Kreuzung Leithenstraße / Am Hüttengraben; Leithenstraße Nr. 1



Baubestand auf der Parzelle 130, KG Brunn im Felde; Am Hüttengraben 10



Baubestand auf der Parzelle 143, KG Brunn im Felde; Am Hüttengraben 6



Quelle: Eigene Erhebungen, 03/2024.

Abbildung 7: Fotoaufnahme des ggst. Bereichs

Aufnahmestandort Kreuzung Loiserstraße / Am Hüttengraben Blickrichtung Nordwesten in die Loiserstraße



Aufnahmestandort „Am Hüttengraben“ Höhe Gst. 155/3 Blickrichtung Osten



Blick auf die nahegelegene Siedlungserweiterung „Am Jakobsweg“ mit dem einzigen Flachdach im Umkreis von 100m der ggst. Fläche



Quelle: Eigene Erhebungen, 03/2024.

## 2.1.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

### Adaption der Bauklasse

Die Änderung der Bauklasse von Bauklasse I auf wahlweise **Bauklasse I oder II** wird einerseits damit begründet, dass sich der **ggst. Bereich für eine bauliche Verdichtung in Form einer höheren Bebauung besonders eignet**, da

- er nicht zentral, sondern im **Randbereich** des Bauland-Wohngebietes mit der Vorgabe der **Bauklasse I** liegt,
- er im **Übergang zum agrarisch geprägten Ortskern** mit der Vorgabe der **Bauklasse II** liegt,
- die **Bauklasse II** im Umfeld und auf der ggst. Fläche bereits **mehrfach baulich umgesetzt** wurde,
- er in **Zentrumsnähe** liegt und

- er für ländliche Siedlungsgebiete eine **sehr gute ÖV-Erschließung** aufweist. Die Güteklasse E und bessere Güteklassen (C, D) kommen in der Gemeinde nur im **Umfeld des Bahnhofes** vor.

Und andererseits wird die Änderung der Bauklasse mit der Verfolgung der eingangs angeführten **Ziele** und der mit der Änderung verbundenen **Unterstützung der Erreichung der kommunalen Entwicklungsziele** (vgl. Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde Gedersdorf – sh. Ausschnitt oben) begründet.

Hervorzuheben ist dabei der **erwartete Beitrag der Änderungsmaßnahme**

- für das Erreichen der angestrebten **Einwohnerzahl**,
- für den Schutz des **Bodens** und die **Reduktion von Emissionen** durch die Umsetzung **verdichteter Wohnformen**,
- für die Schaffung eines **idealen Umfeldes für die ältere Generation** → Unterstützung der Schaffung von zentrumsnahem und ÖV-nahem Wohnraum,
- für die **Mischung von sozialen Gruppen und Altersgruppen, Mischung der Generationen** → Anders als in Siedlungserweiterungsgebieten für Einfamilien- und Doppelhäuser am Ortsrand wird durch die Verdichtung im Siedlungsbestand eine Mischung von meist jungen Zuzügler:innen und älteren, ansässigen Bewohner:innen erreicht.
- für die Verbesserung der Bedingungen für den **Umweltverbund** → gute fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes
- für die Schaffung eines **"Ortes der kurzen Wege"** → Der Bereich verfügt zwar aktuell nicht über eine gute Nahversorgung, durch die Erhöhung der Bevölkerungsdichte werden aber die Voraussetzungen für Angebote der Grundversorgung verbessert.

### **Adaption der Straßenfluchtlinien und der vorderen Baufluchtlinien**

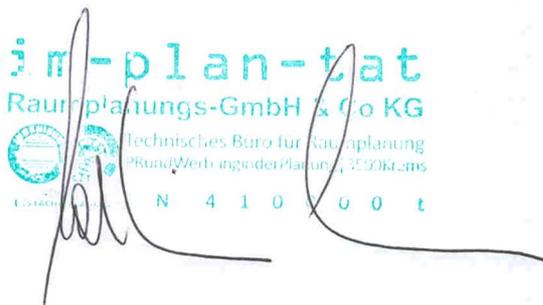
Der im Bereich der Parzelle 151 aufgefallene **Fehler** - die fehlende Übereinstimmung zwischen Verlauf der vorderen Baufluchtlinie und Meterangabe – wird korrigiert, indem der **Verlauf an die Meterangabe (3m) angepasst** wird. Aufgrund der angestrebten Breite der angrenzenden Verkehrsfläche (8,50m) kann ein relevanter Einfluss dieser Korrektur auf gegenüberliegende Bauwerke ausgeschlossen werden. Der Abstand zukünftiger Hauptgebäude auf der Parzelle 151 zu den gegenüberliegenden Hauptgebäuden beträgt durch die Straßenbreite und den vorderen Bauwuch mindestens 11,5m.

Die Verringerung des Abstandes führt zu einer **besseren baulichen Ausnutzbarkeit** des Grundstückes. Weiters führen geringere vordere Bauwüch erfahrungsgemäß zu einer **Verringerung der Versiegelung** (kürzere versiegelte Erschließungswege auf Privatflächen). Ergänzend soll die **Straßenfluchtlinie** – in Abstimmung mit dem Grundeigentümer des GSt. 151 – **begradigt** werden.

Die **Straßenfluchtlinie** und die **gleichverlaufende vordere Baufluchtlinie ohne Anbauzwang** entlang der **gegenüberliegenden Parzellen** 130, 126 und 124 werden an

|            |                                                                                         |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BEP</b> | <b>GEMEINDE GEDERSDORF</b><br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf | 20 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|

diese Adaption und die angestrebte Straßenbreite von 8,50m angepasst. Hierdurch kann die Straßenfluchtlinie und vordere Baufluchtlinie in diesem Bereich an den Baubestand und die bestehenden Parzellengrenzen angepasst werden.



|            |                                                                                  |  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>BEP</b> | GEMEINDE GEDERSDORF<br>Entwurf der 27. Änderung des<br>Bebauungsplans Gedersdorf |  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|

## **ANHANG**

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 AE27** verfasst wurde, sind die Änderungen in roter Signatur dargestellt. Von dieser Änderung sind zwei Planblätter (Blätter 2 und 3) 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. Stefan Löffler)

angeschlagen am:

abgenommen am: