



TEILBEBAUUNGSPLAN KREUTTALSTRASSE Änderung

KG Unterolberndorf

Gemeinde Kreuttal

Auflageunterlagen

Erstellt für die Gemeinde Kreuttal
Wilfersdorf, September 2023

Änderung Teilbebauungsplan „Kreuttalstraße“

Gemeinde Kreuttal

KG Unterolberndorf

AUFLAGE

September 2023



Inhalt

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Ausgangssituation / Änderungsanlass..... | 3 |
| 2 | Anpassung der textlichen Bebauungsbestimmungen | 4 |

ANHANG

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde



1 Ausgangssituation / Änderungsanlass

In den letzten Jahren wurde die östliche Seite der Kreuttalstraße, zwischen der Siedlung Äußere Wiesen im Süden und dem Mühlengrund im Norden sukzessive weiterentwickelt (infolge der Freigabe der ursprünglich im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungszonen). Der Teilbebauungsplan wurde infolge dessen – nicht zuletzt durch Änderungen in der Grundstücksstruktur (Konkretisierung der zukünftigen Parzellenkonfiguration) angepasst, um eine entsprechende Bebauung und Verkehrserschließung sicherstellen zu können.

Erfahrungen aus jüngeren Bauverfahren haben nun weitere Anpassungserfordernisse gezeigt: der Baulandbereich ist mit einigen Gräben und / oder Verkehrsflächen durchzogen (Abflussgräben zur Oberflächenwasserableitung in den benachbarten Russbach bzw. auch Verbindungswege zum landwirtschaftlichen Wegenetz).

Abbildung 1: Rechtskräftiger Teilbebauungsplan "Kreuttalstraße"





Aufgrund der Geländesituation (so liegt die Verkehrsfläche der Kreuttalstraße deutlich über dem Richtung Russbach abfallenden Gelände; Böschungssituation) ergibt sich gerade entlang dieser Gräben und Wege das Erfordernis entsprechender baulicher Sicherungsmaßnahmen. In den derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen sind jedoch Stützmauern generell mit einer Maximalhöhe von 1,0 m reglementiert.

Vor diesem Hintergrund soll nun eine Präzisierung der Bebauungsbestimmungen erfolgen, somit konkreter auf die räumlichen und strukturellen Voraussetzungen bezogen werden.

2 Anpassung der textlichen Bebauungsbestimmungen

Konkret soll in den Bebauungsbestimmungen eine Ausnahmeregelung zu Mauern entlang der angesprochenen Abzugsgräben und / oder Wege vorgesehen werden. Demnach soll in Punkt 2 der Bebauungsbestimmungen („Einfriedungen“) folgender Passus hinzugefügt werden:

„Seitliche Begrenzungs-/Stützmauern entlang von Gehwegen (Wege ohne Auf-/Erschließungsfunktion [Vö]) und Gräben (Gewässerflächen [Gwf], Grüngürtel [Ggü]) dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Diese Bauwerke dürfen im Bereich des vorderen Bauwichts auch in massiver Bauweise, jedoch mit einer maximalen Höhe von 1,0 m ausgeführt werden.“

Die Stütz-/Abgrenzungsfunktion ist – aufgrund der räumlichen Voraussetzungen – teilweise auch bis zur Grundgrenze der Kreuttalstraße vorzusehen. Die derzeit in den Bebauungsbestimmungen vorgesehenen Regelungen betr. Einfriedungen im Bereich des vorderen Bauwichts verhindern dies jedoch teilweise, obwohl für Stützmauern an sich eine Höhe von 1,0 m zulässig wäre:

So darf derzeit die Sockelhöhe von Einfriedungen im vorderen Bauwich maximal 50 cm betragen. Unterschieden wird in dieser textlichen Bestimmung jedoch nicht zwischen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Kreuttalstraße und zwischen Einfriedungen zu senkrecht von dieser abgehenden Wegen oder Gräben. Deshalb soll nun in der Ausnahmeregelung zu Begrenzungs-/Stützmauern eine dezidierte Regelung zur Höhe und zur Gestaltung dieser Bauwerke im vorderen Bauwich hinzugefügt werden.

Insgesamt soll durch die vorgesehene, geringfügige Anpassung der Bebauungsbestimmungen zum Teilbebauungsplan „Kreuttalstraße“ (KG Unterolberndorf) eine Nachschärfung zur Berücksichtigung der konkreten (sich aus der bautechnischen Erfahrung erster Bewilligungsverfahren) ergebenden Anforderungen erfolgen, ohne jedoch der ursprünglichen Planungsintention des Bebauungsplanes zu widersprechen.

Wilfersdorf, im September 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florian Huysza', written over a horizontal line.

Dipl.-Ing. Florian Huysza

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuttal beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

Änderung Teilbebauungsplan “Kreuttalstraße”

KG Unterolberndorf

§ 1 Aufgrund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird der Teilbebauungsplan "Kreuttalstraße" für die Gemeinde Kreuttal - Katastralgemeinde Unterolberndorf – abgeändert.

§ 2 In den Bebauungsbestimmungen werden in Punkt 2 folgende Änderungen vorgenommen:

- Im 1. Satz wird das Wort „*ausnahmslos*“ gestrichen.
- Nachstehende Bestimmung wird als Unterpunkt 3 neu hinzugefügt. Die Nummerierung des nachfolgenden Unterpunktes ändert sich sinngemäß:

„Seitliche Begrenzungs-/Stützmauern entlang von Gehwegen (Wege ohne Auf-/Erschließungsfunktion [Vö]) und Gräben (Gewässerflächen [Gwf], Grüngürtel [Ggü]) dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen.

Diese Bauwerke dürfen im Bereich des vorderen Bauwichts auch in massiver Bauweise, jedoch mit einer maximalen Höhe von 1,0 m ausgeführt werden.“

§ 3 Nach Änderung lauten die Bebauungsbestimmungen wie folgt:

1. Garagen und Abstellflächen

1. Die Vorderkanten von Garagen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet werden.
2. Die Einfahrten von Kellergaragen, deren Fußböden unter dem Straßenniveau liegen, müssen an der straßenabgewandten Seite liegen.

2. Einfriedungen

1. Einfriedungen im Bereich des vorderen Bauwuchs sind durchsichtig auszuführen. Die Höhe ist mit 1,5 m ab Gehsteigoberkante begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 50 cm betragen.
2. Die Höhe von Stützmauern darf maximal 1,0 m betragen.
3. Seitliche Begrenzungs-/Stützmauern entlang von Gehwegen (Wege ohne Auf-/Erschließungsfunktion [Vö]) und Gräben (Gewässerflächen [Gwf], Grüngürtel [Ggü]) dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Diese Bauwerke dürfen im Bereich des vorderen Bauwuchs auch in massiver Bauweise, jedoch mit einer maximalen Höhe von 1,0 m ausgeführt werden.
4. Die Zufahrt zu den Garagen darf nicht eingezäunt werden.

3. Bezugsniveau

1. Durch das Beiblatt zum Teilbebauungsplan (Plannummer 3253 vom Mai 2019) wird das Bezugsniveau neu festgelegt.

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

§ 5 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

GEMEINDE KREUTTAL

Politischer Bezirk Mistelbach

Land Niederösterreich

K U N D M A C H U N G

Änderung Teilbebauungsplan „Kreuttalstraße“

Der Gemeinderat beabsichtigt, den Teilbebauungsplan „Kreuttalstraße“ (KG Unterolberndorf) zu ändern.

Der Entwurf wird gemäß § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom bis im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen.

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

.....

Der Bürgermeister

HINWEIS AN DIE GEMEINDE

Verfahrensabwicklung Bebauungsplan

Entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF ist folgende Vorgangsweise zu wählen:

zu Beginn der öffentlichen Auflage

- öffentliche Kundmachung mit Angabe der Auflagefrist
- Verständigung der vom Bebauungsplan betroffenen GrundeigentümerInnen**
- Übermittlung folgender Unterlagen an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1*
 1. eines Exemplars des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes
 2. Kopie der Kundmachung über die Auflage (siehe oben)

Gemeinderatsbeschluss***

- etwaige Stellungnahmen sind in Erwägung zu ziehen
- Beschluss der Verordnung

nach dem Gemeinderatsbeschluss****

- zweiwöchige Kundmachung der beschlossenen Verordnung

nach der Kundmachung der beschlossenen Verordnung

- Übermittlung folgender Unterlagen an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1*
 1. Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates
 2. etwaige Beschlussunterlagen oder sonstige Entscheidungsgrundlagen
 3. etwaige eingelangte Stellungnahmen
 4. Verständigungsnachweise / Aufstellung welche betroffenen GrundeigentümerInnen verständigt wurden
 5. Plandrucke / Endausfertigung des Bebauungsplanes

Abschluss: Information über die Überprüfung der Kundmachung durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abt. RU1

* Adresse: Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Raumordnung und Umwelt
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1
Landhausplatz 1
A-3109 St. Pölten

**Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Gemeindeabgaben ergehen.

Die fehlende Verständigung der betroffenen Grundeigentümer hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplanes keinen Einfluss.

***Die Landesregierung hat gemäß § 33 Abs. 2 NÖ ROG 2014 idgF der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Auflageentwurfs mitzuteilen. Die Beschlussfassung der Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sollte daher erst nach Ablauf dieser Frist bzw. nach Abstimmung des Auflageentwurfs mit der Behörde erfolgen.

****Ist die Bebauungsplanänderung inhaltlich an eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gebunden, darf die Kundmachung der beschlossenen Verordnung zur Änderung des Bebauungsplanes frühestens gleichzeitig mit der Kundmachung der genehmigten Flächenwidmungsplanänderung erfolgen.

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 33 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF weist die Gemeinde Kreuttal Sie als betroffenen Grundeigentümer darauf hin, dass der Gemeinderat beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern.

Vom Bebauungsplan sind die Parzellen **XXX, YYY und ZZZ** betroffen.

Der Entwurf wird gemäß § 33 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom **tt.mmmm.jjjj bis tt.mmmm.jjjj** während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. In diesem Zeitraum ist jedermann berechtigt, zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

-----, am **tt. mmmm jjjj**