

TEILBEBAUUNGSPLAN ROSENBERGEN

Änderung

KG Unterolberndorf

Gemeinde Kreuttal

Auflageunterlagen

Erstellt für die Gemeinde Kreuttal
Wilfersdorf, September 2023

Änderung Teilbebauungsplan „Rosenbergen“

Gemeinde Kreuttal

KG Unterolberndorf

AUFLAGE

September 2023



Inhalt

1	Ausgangssituation / Änderungsanlass.....	3
2	Änderungen der Plandarstellung.....	3
3	Festlegung des Bezugsniveaus	5
4	Anpassung der textlichen Bebauungsbestimmungen	6

ANHANG

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde

Plandarstellungen (SR Plan, Farbdarstellung, Bezugsniveau)



1 Ausgangssituation / Änderungsanlass

Zur Regelung der Bebauung und Verkehrserschließung wurde vor einigen Jahren für die Siedlung Rosenbergen (KG Unterolberndorf) ein Teilbebauungsplan erlassen. Im Bereich dieser Siedlung ist nun eine Erweiterung des Baulandes vorgesehen (parallel zu diesem Verfahren laufende Änderung des Flächenwidmungsplanes), die sich auch im Bebauungsplan entsprechend wiederfinden soll.

2 Änderungen der Plandarstellung

Im Zuge der parallel zu diesem Verfahren vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Grundstücke 803 und 808 **neues Bauland** vorgesehen (Festlegung im Auflageentwurf als Bauland-Wohngebiet). Diese geänderte Flächenwidmung soll nun auch entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Gleichzeitig sollen Bebauungsfestlegungen vorgesehen werden:

es soll konkret eine Bebauung wie für die anderen Baulandbereiche der Siedlung (gleiche strukturelle und topografische Voraussetzungen) ermöglicht / vorgeschrieben werden und somit die offene Bauungsweise (o), eine eingeschränkte höchstzulässige Gebäudehöhe von 7[^] (max. 7 m, darf mit dem höchsten Punktes des Daches um 1,5 m überschritten werden), sowie eine maximale Bebauungsdichte von 30% festgelegt.

Ebenso angelehnt an die bestehenden Vorgaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein 4 m tiefer vorderer Bauwisch festgelegt werden und im Bereich der Straßenfluchtlinie ein Gebot zur Herstellung einer Einfriedung.

Der als fußläufige (und auch zur Oberflächenwasserableitung) Querverbindung zum nordöstlich der Siedlung gelegenen landwirtschaftlichen Wegenetz vorgesehene, öffentliche Fußweg wird ebenfalls im Bebauungsplan kenntlichgemacht und zusätzlich als öffentlicher Weg ohne Auf- und Erschließungsfunktion im Bebauungsplan ausgewiesen. Beiderseits dieses Weges soll ein vorderer Bauwisch in einer Tiefe von jeweils 3 m vorgesehen werden (um einen direkten Anbau mit Hauptgebäuden an die Verkehrsfläche zu unterbinden). Das Niveau dieser neuen Verkehrsfläche wird entsprechend im Bebauungsplan festgelegt.

Abbildung 1: vorgesehene Festlegungen im Bebauungsplan

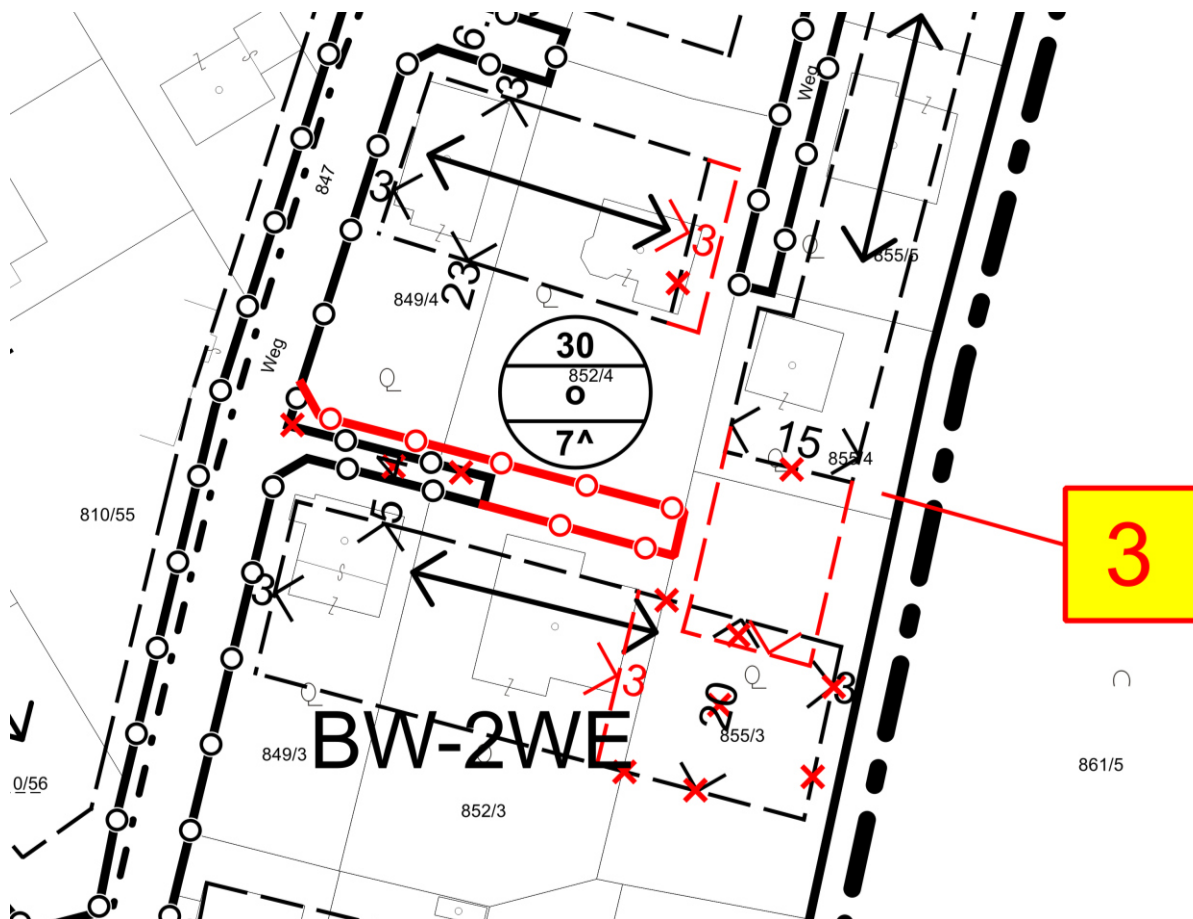




Weiters soll im östlichen Bereich der Siedlung die vorgesehene Widmungsänderung im Bereich eines Erschließungsweges im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. In diesem Zusammenhang sollen die Straßenfluchtlinien konkretisiert, gleichzeitig auch im Bereich der **geänderten Straßenfluchtlinie** ein Gebot zur Herstellung einer Einfriedung verordnet werden.

Im Zusammenhang mit diesen Änderungsabsichten wurde in diesem Bereich ein zusätzliches Anpassungserfordernis ersichtlich: aufgrund der Geländesituation ist der mittels **Baufeld** (durch Baufluchtlinien) vorgegebenen, bebaubare Bereich auf Grdstk. 855/3 nicht realisierbar. Demnach soll durch Änderung der Baufluchtlinien die Bebauung für dieses Grundstück im nördlichen – und nicht wie aktuell vorgesehen im mittleren – Bereich angeordnet werden. Für Grdstk. 852/3 resultiert somit eine neue seitliche Baufluchtlinie in der Plandarstellung (ohne dass jedoch – aufgrund der offenen Bebauungsweise – eine Einschränkung in der baulichen Nutzung dieses Grundstücks einhergeht). Auch für das nördlich anschließende Grdstk. 852/4 soll die östliche (seitliche) Baufluchtlinien (den aus der offenen Bebauungsweise resultierenden seitlichen Bauwich entsprechend) konkretisiert werden.

Abbildung 2: vorgesehene Festlegungen im Bebauungsplan



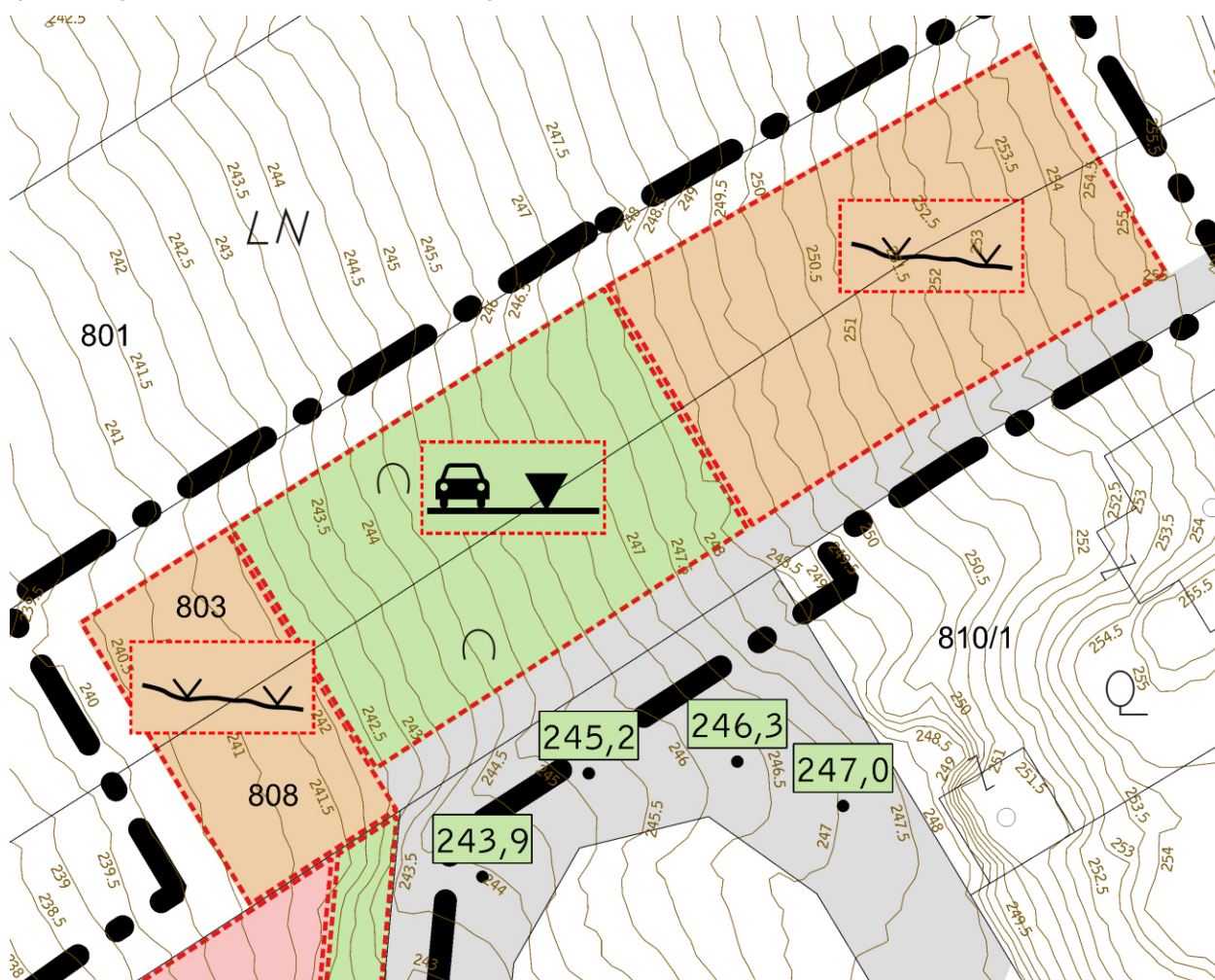


3 Festlegung des Bezugsniveaus

In diesem Bereich der Siedlung Rosenbergen wurde in der letzten Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich auch ein verordnetes Bezugsniveau (Beiblatt zum Bebauungsplan) festgelegt. Der Geltungsbereich dieser Festlegung soll nun auch auf das erweiterte Bauland ausgedehnt werden.

Im Wesentlichen soll dabei das bestehende Geländenniveau als Bezugsniveau fixiert werden. Lediglich im mittleren Bereich des neuen Baulandes soll das Bezugsniveau auf das Niveau der vorgelagerten Verkehrsfläche angehoben werden (Projektion des Niveaus der Verkehrsfläche auf den Bauplatz). Damit sollen gleiche Voraussetzungen in der Höhenentwicklung (-ermittlung) in diesem teilweise unter Straßenniveau liegenden Bereich geschaffen werden. Eine Anhebung auf Verkehrsflächenniveau erscheint insbesondere auch im Zusammenhang mit Garagen und/ oder Carports relevant (sofern diese in Bauwischen vorgesehen werden): in diesen Fällen wäre die Bebauungshöhe mit 3 m – gemessen vom Bezugsniveau – reglementiert, eine zweckmäßige Anordnung auf Höhe der Straße damit aufgrund der Höhensituation nicht möglich. Durch die nun beabsichtigte Ausweisung eines verordneten Bezugsniveaus soll hier jedoch eine praktikable Lösung gefunden werden.

Abbildung 3: vorgesehene Festlegung eines verordneten Bezugsniveaus im Bereich des erweiterten Wohnbaulandes
(grün: Bezugsniveau = Straßenniveau, ocker: Bezugsniveau = unverändertes Geländenniveau)





4 Anpassung der textlichen Bebauungsbestimmungen

Es sind keine Anpassungen der textlichen Bebauungsbestimmungen vorgesehen.

Wilfersdorf, im September 2023



Dipl.-Ing. Florian Huysza
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

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

Änderung TEILBEBAUUNGSPLAN Rosenbergen Verordnung

§ 1 Präambel

Aufgrund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF wird der Teilbebauungsplan Rosenbergen (Gemeinde Kreuttal, KG Unterolberndorf) dahingehend abgeändert, dass die auf dem hiezu gehörigen Entwurfsplan mit rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Bestimmungen festgelegt werden.

Der Beschlussplan ist als Farbdarstellung ausgeführt (Plan Nummer 3202b-1/23).

§ 2 Einsichtnahme

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

§ 3 Rechtskraft

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 „Rosenbergen“

Der Gemeinderat beabsichtigt, den Teilbebauungsplan „Rosenbergen“ (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.

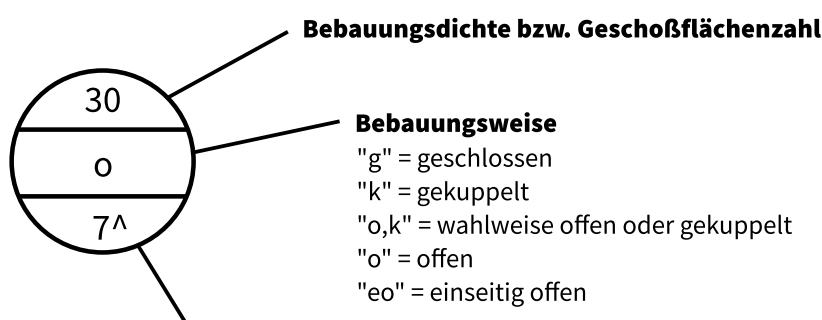
Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

-----, am tt. mmmm jjjj

Legende Bebauungsplan

Bebauungsweise, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte bzw. Geschoßflächenzahl

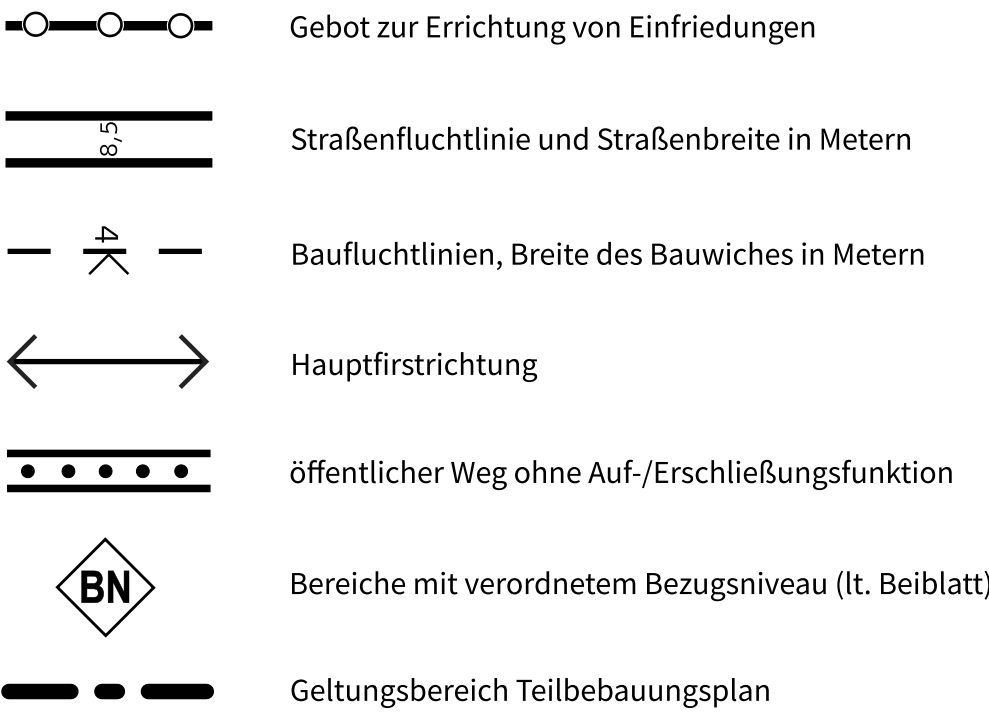


Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bauklasse I = bis 5 m Bebauungshöhe
Bauklasse II = 5 bis 8 m
7^A: höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m.
Der oberste Abschluss des Daches darf diese Höhe um 1,5 m überragen.

Legende Flächenwidmungsplan

BW Bauland - Wohngebiet -2WE: max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück

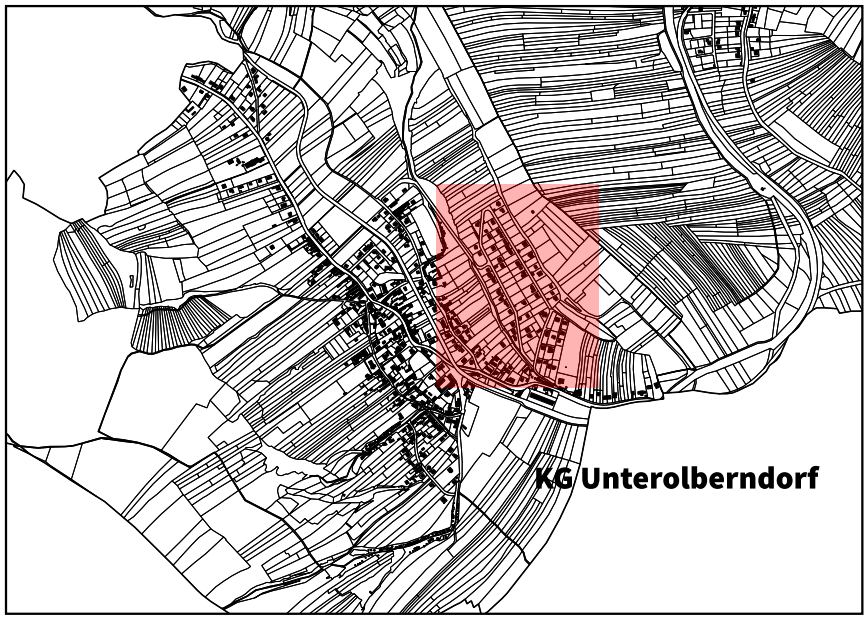
Festlegungen zur Bebauung und Verkehrserschließung



Bebauungsplan
GEMEINDE KREUTTAL
KG Unterolberndorf

Änderung
Teilbebauungsplan Rosenbergen

Blattschnittübersicht:



Maßstab: M 1:1.000

Erhebungsstand: 2022

Plannummer: 3202b-1/23

DKM-Stand: © BEV 2019

Bearbeiter: DI F. Huysza

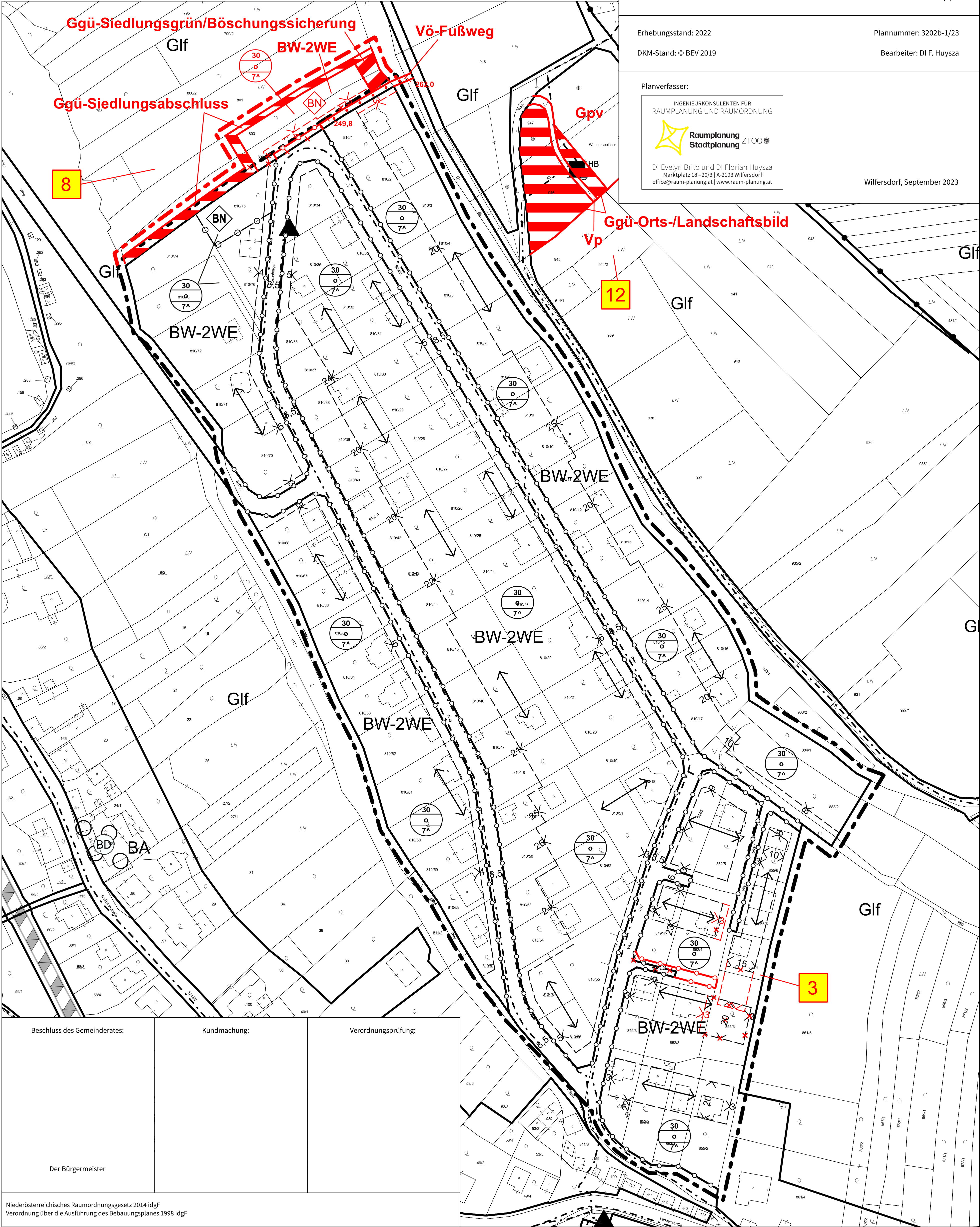
Planverfasser:

INGENIEURKONSULENTEN FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG



DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
Marktplatz 18 - 20/3 | A-2193 Wilfersdorf
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

Wilfersdorf, September 2023



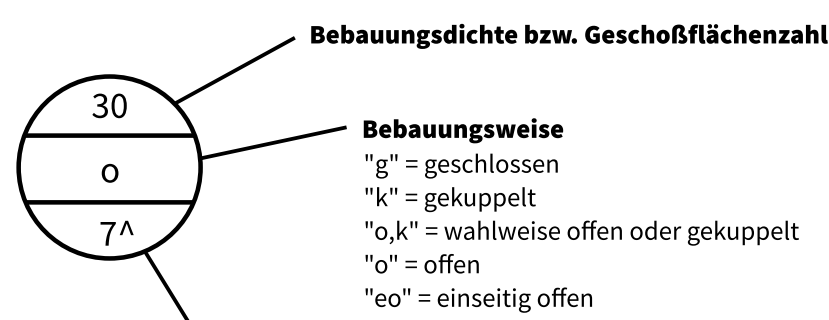
Beschluss des Gemeinderates:

Kundmachung:

Verordnungsprüfung:

Der Bürgermeister

Bebauungsweise, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte bzw. Geschoßflächenzahl



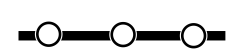
Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe
 Bauklasse I = bis 5 m Bebauungshöhe
 Bauklasse II = 5 bis 8 m

7^: höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m.

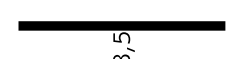
BW

Bauland - Wohngebiet -2WE: max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück

Festlegungen zur Bebauung und Verkehrserschließung



Gebot zur Errichtung von Einfriedungen



Straßenfluchtlinie und Straßenbreite in Metern



Baufluchtlinien, Breite des Bauwiches in Metern



Hauptfirstrichtung



öffentlicher Weg ohne Auf-/Erschließungsfunktion



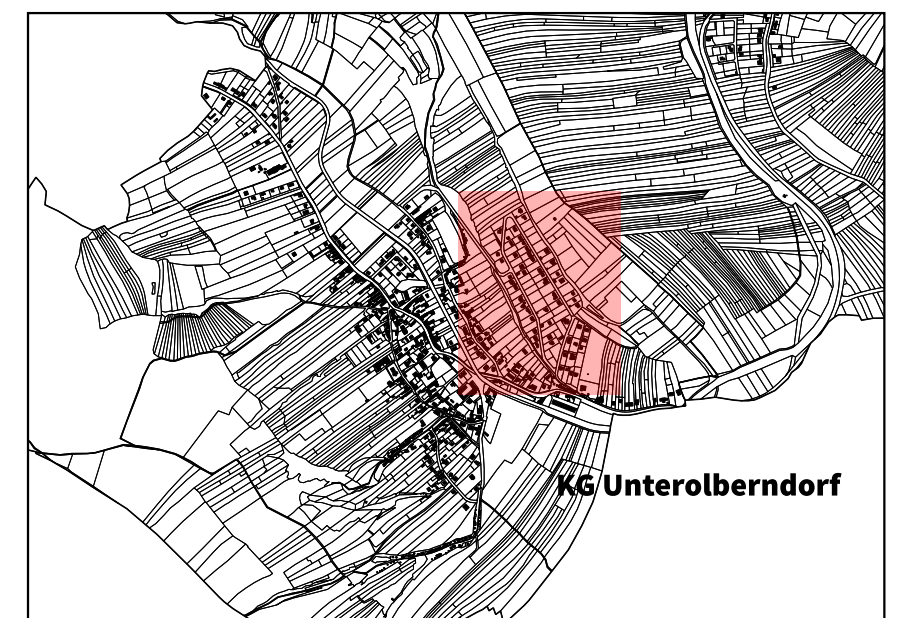
Bereiche mit verordnetem Bezugsniveau (lt. Beiblatt)



Geltungsbereich Teilbebauungsplan

Teilbebauungsplan Rosenberg

Blattschnittübersicht:

**KG Unterolberndorf**

Maßstab: M 1:1.000

Erhebungsstand: 2022

Plannummer: 3202b-1/23

DKM-Stand: © BEV 2022 (Oktober)

Bearbeiter: DI F. Huysza

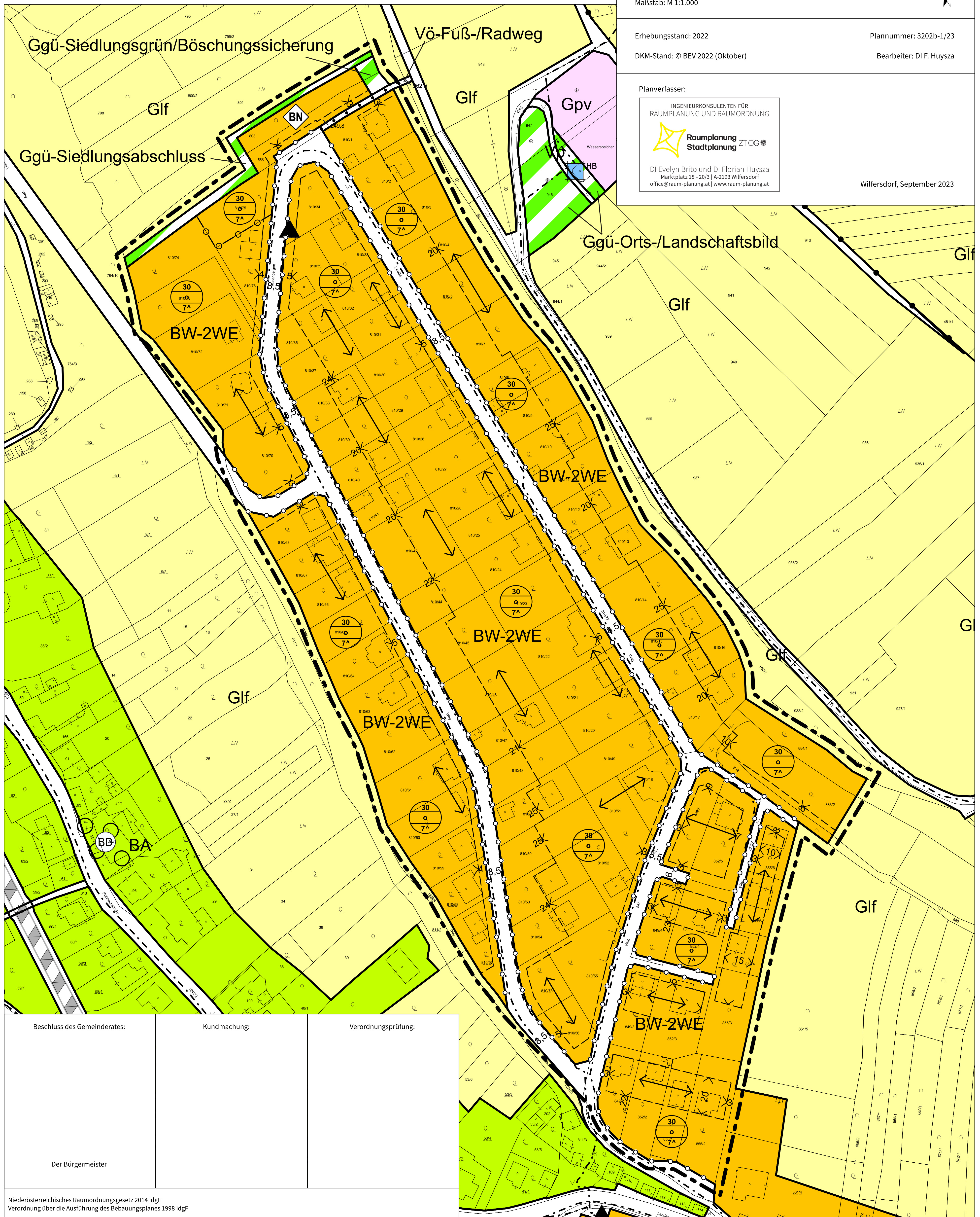
Planverfasser:

INGENIEURKONSULENTEN FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG



DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
Marktplatz 18 – 20/3 | A-2193 Wilfersdorf
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

Wilfersdorf, September 2023



Beschluss des Gemeinderates:

Kundmachung:

Verordnungsprüfung:

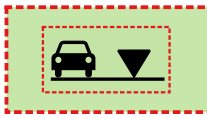
Der Bürgermeister

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes 1998 idgF

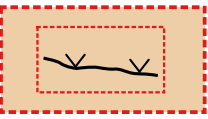


LEGENDE

Bereiche mit verordnetem Bezugsniveau



Bezugsniveau = Straßenniveau
(Niveau der Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte,
projiziert auf den jeweiligen Baulandbereich)



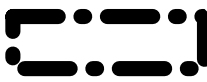
Bezugsniveau = unveränderte Höhenlage
des Geländes



Bezugsniveau = unveränderte Höhenlage des Geländes
zzgl. 1,5 m



öffentliche Verkehrsflächen

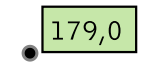


Geltungsbereich

Referenzhöhen



bestehendes Geländeniveau lt. digitalem Geländemodell
Schichtlinien, Äquidistanz 0,50 m (Meter über Adria, müA)



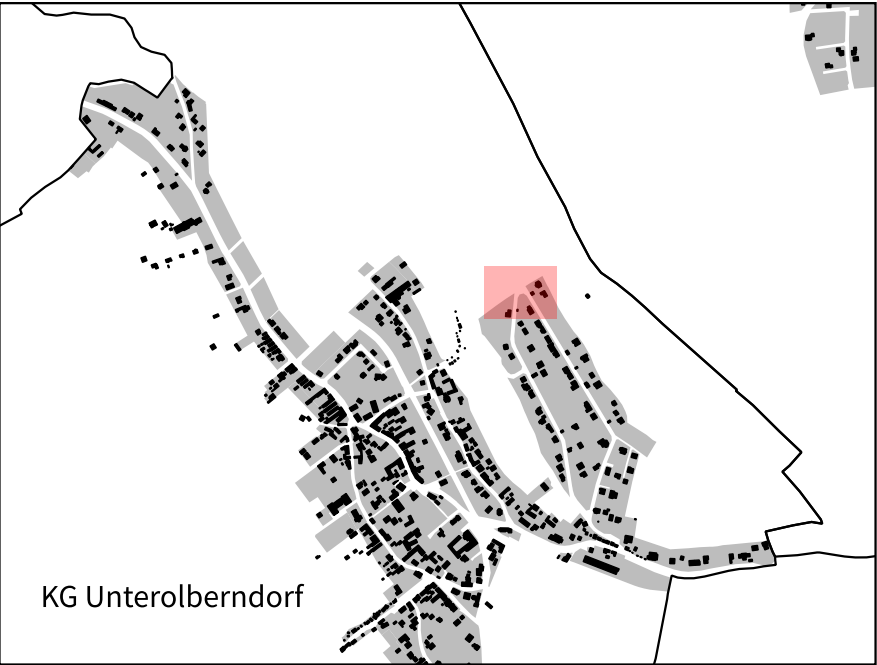
Niveau der Verkehrsfläche (müA)

Datengrundlage:
Digitales Geländemodell (DTM, Erdoberfläche) von Niederösterreich.
Befliegungszeitraum: Dezember 2011 bis März 2012
Auflösung: 1m pro Pixel. Land Niederösterreich, NÖGIS

Teilbebauungsplan Rosenberg
GEMEINDE KREUTTAL
KG Unterolberndorf

1. Änderung
Verordnetes Bezugsniveau
ROSENBERGEN

ÜBERSICHT



Maßstab: M 1:500
Erhebungsstand: 2023
DKM-Stand: © BEV 10/2022

Bearbeiter: DI F. Huysza
Plannummer: 3203b-1/23

Planverfasser:

INGENIEURKONSULENTEN FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG



DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
Marktplatz 18 – 20/3 | A-2193 Wilfersdorf
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

Wilfersdorf, September 2023

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF

Beschluss des Gemeinderates:

Verordnungsprüfung:

Kundmachung:

Der Bürgermeister