



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

KG Velm
KG Götzendorf

Gemeinde Velm-Götzendorf

Auflage

Erstellt für die Gemeinde Velm-Götzendorf
Wilfersdorf, August 2023

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gemeinde Velm-Götzendorf

KG Velm

KG Götzendorf

Erläuterungsbericht

August 2023



Inhalt

1	Ausgangssituation / Änderungsanlass.....	5
2	Geplante Änderungen	6
	Änderungspunkte im Detail	6
2.1	Änderungspunkt 1: Umwidmung in Verkehrsfläche-privat (Gwka → Vp)	7
2.2	Änderungspunkt 2: Diverse Anpassungen im Bereich der Mühlgasse.....	8
2.2.1	Ausgangssituation	8
2.2.2	Änderung.....	8
2.2.3	Beurteilungskriterien.....	9
2.2.4	Schlussfolgerung	10
2.3	Anpassungen im Bereich des Bauland-Sondergebiets Bauhof (BS-Bauhof)	11
2.3.1	Ausgangssituation	11
2.3.2	Änderung.....	11
2.3.3	Schlussfolgerung	11
2.4	Änderungspunkt 4: Geringfügige Anpassung im Bereich des Bauland-Agrargebietes (BA) (Vorstadt, KG Götzendorf)	12
2.4.1	Ausgangssituation	12
2.4.2	Änderung.....	12
2.4.3	Schlussfolgerung	12
2.5	Änderungspunkt 5: Geringfügige Anpassung im Bereich des Bauland-Agrargebietes (BA), Kellergasse Velm.....	13
2.5.1	Ausgangssituation	13
2.5.2	Änderung.....	13
2.5.3	Schlussfolgerung	13
2.6	Änderungspunkt 6: Nachführung der Widmungsänderung im Bereich der alten Schule (BS- Pflege-/Betreuungs-/Verwaltungseinrichtung).....	14
2.6.1	Ausgangssituation	14
2.6.2	Änderung.....	14
2.6.3	Schlussfolgerung	14
2.7	Änderungspunkt 7: Kenntlichmachung der geänderten Baulandabgrenzung, Winterzeile Hintaus.....	15
2.7.1	Ausgangssituation	15



2.7.2	Änderung.....	15
2.7.3	Schlussfolgerung	15
2.8	Änderungspunkt 8: Nachführung der vorgesehenen Widmungsausweisung Grünschnittlagerplatz (Ga).....	16
2.8.1	Ausgangssituation	16
2.8.2	Änderung.....	16
2.8.3	Schlussfolgerung	16
2.9	Änderungspunkt 9: Festlegung von Bebauungsbestimmungen infolge der Baulandausweisung für das Grundstück des Geb-4 (BA).....	17
2.9.1	Ausgangssituation	17
2.9.2	Änderung.....	17
2.9.3	Schlussfolgerung	17
2.10	Änderungspunkt 10: Nebengebäuderegulung für alle erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geba) 18	
2.11	Änderungspunkt 11: Anpassung Verkehrsfläche (Umkehrplatz), Tennisplatz (Grdstk. 1243/1, KG Velm).....	19
2.11.1	Ausgangssituation	19
2.11.2	Änderung.....	19
2.11.3	Schlussfolgerung	19
2.12	Änderungspunkt 12: Anpassung vordere Baufluchtlinie (Grdstke. 759 und 760, KG Götzendorf).....	20
2.12.1	Ausgangssituation	20
2.12.2	Änderung.....	20
2.12.3	Schlussfolgerung	21
2.13	Änderungspunkt 13: Anpassung Bebauungshöhe und Bezugsniveau (Hauptstraße, KG Götzendorf).....	22
2.13.1	Ausgangssituation	22
2.13.2	Änderung.....	22
2.13.3	Schlussfolgerung	25
2.14	Sonstige planliche Anpassungen: Anpassung div. Kenntlichmachungen.....	26



ANHANG

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde

Plandarstellung zur Bebauungsplanänderung

Plandarstellung zur Änderung des Bezugsniveaus



1 Ausgangssituation / Änderungsanlass

Im parallel laufenden Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Velm-Götzendorf ist eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes in mehreren Punkten vorgesehen. Daraus haben sich auch entsprechende Anpassungserfordernisse des Bebauungsplanes ergeben.

Nachstehend sind die dahingehenden Änderungspunkte dokumentiert und die entsprechenden Änderungsanlässe (im Sinne der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014) erläutert.



2 Geplante Änderungen

Änderungspunkte im Detail



2.1 Änderungspunkt 1: Umwidmung in Verkehrsfläche-privat (Gwka → Vp)

Die Widmungsänderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Kenntlichmachung dieser Änderung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich / möglich.



2.2 Änderungspunkt 2: Diverse Anpassungen im Bereich der Mühlgasse

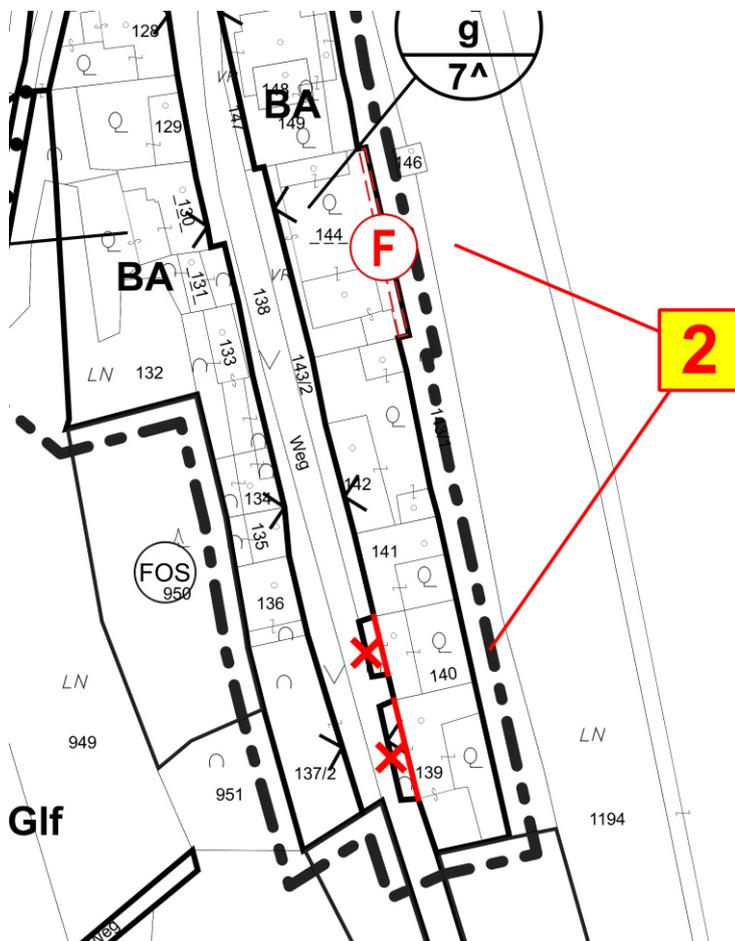
2.2.1 Ausgangssituation

Im Bereich der Mühlgasse (Katastralgemeinde Velm) soll das Bauland-Agrargebiet geringfügig angepasst werden. Daraus resultieren geringfügige Anpassungserfordernisse des Bebauungsplanes. Weiters soll eine Freifläche im rückwertigen Bereich der Parzelle 144 im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

2.2.2 Änderung

Am südlichen Ende der Mühlgasse wird im östlichen Bereich der Verkehrsfläche eine geringfügige Flächenwidmungsplananpassung bei den Parzellen 139 und 140 durchgeführt. Im Bebauungsplan soll nun – in Konkretisierung dieser Widmungsänderung – die Straßenfluchtlinie entsprechend abgeändert werden

Abbildung 1: geplante Änderung



Weiters soll bei der Parzelle 144 nun im Rahmen der aktuellen Änderung eine Freifläche im östlichen Bereich ausgewiesen werden.



2.2.3 Beurteilungskriterien

Auf der Parzelle 144 ist im östlichen Bereich (ca. 1,5 m bis 2 m) eine Terrassierung zu erkennen, welche einen Höhenunterschied von ca. 5 m zum bestehenden Straßenniveau aufweist. Bei den benachbarten Grundstücken sind ebenfalls derartige Terrassierungen gegeben, jedoch befinden sich die höherliegenden Bereiche jeweils bereits im Grünland und somit außerhalb des Baulandes.

Für den östlichen Bereich der Parzelle 144 soll nun eine Gleichstellung zu den benachbarten Bereichen erfolgen und mittels einer Freifläche die Bebaubarkeit der höherliegenden Terrassierung eingeschränkt werden.

Dieser Bereich soll somit künftig als Freifläche ausgewiesen werden, lt. NÖ ROG § 30, Absatz 2, Ziffer 7, dürfen im Bebauungsplan Regelungen für das Bauland festgelegt werden. Unter anderem betrifft das „Freiflächen und deren Ausgestaltung.“

Für die geplante Freifläche soll jedoch auch künftig die Errichtung von Einfriedungen wie zum Beispiel Absturzsicherungen, etc., sowie eine gärtnerische Gestaltung möglich sein. Diese Gestaltungsvorschriften für die Freifläche werden in der Legende zum Bebauungsplan entsprechend dokumentiert.

Abbildung 2: Bereich der geplanten Freifläche





Abbildung 3: Bestandssituation, mit Markierung der betroffenen Baulandfläche (März 2023)



2.2.4 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht. Zur Konkretisierung soll im Bebauungsplan die Straßenfluchtlinie entsprechend abgeändert werden.

Um eine Gleichstellung im gesamten Hangverlauf herstellen zu können soll in einem Teilbereich eine Freifläche im Bauland-Agrargebiet ausgewiesen werden.



2.3 Anpassungen im Bereich des Bauland-Sondergebiets Bauhof (BS-Bauhof)

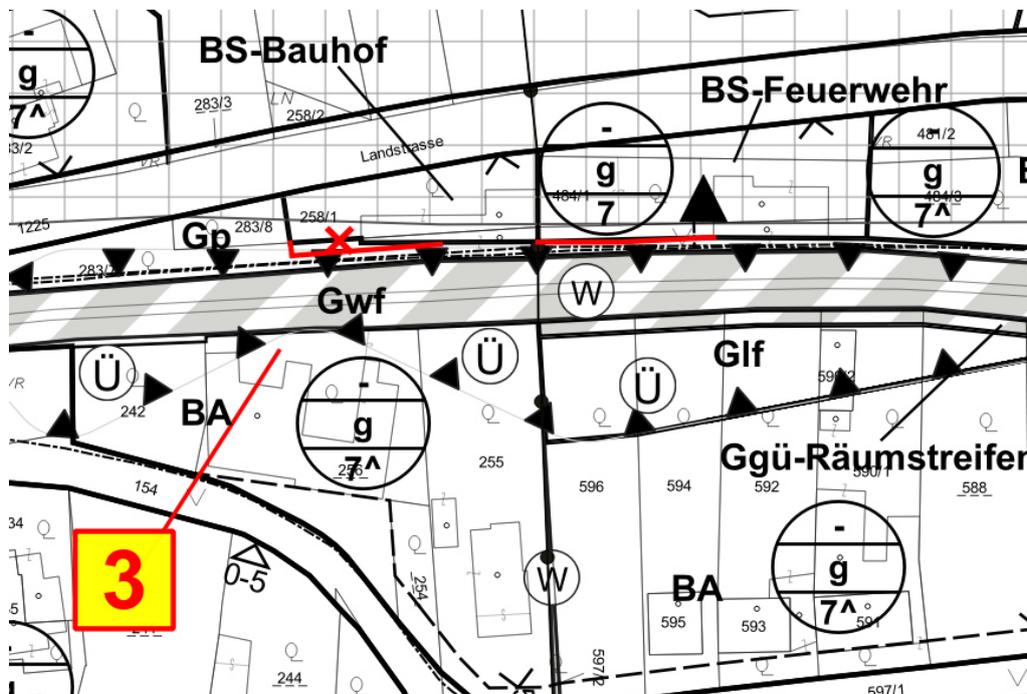
2.3.1 Ausgangssituation

Zentral im Siedlungsgebiet von Velm-Götzendorf befindet sich das Bauland-Sondergebiet-Bauhof, diese Widmung wird in der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung geringfügig in Richtung Südwesten angepasst. Direkt angrenzend wird das Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr im südlichen Bereich ebenfalls geringfügig abgeändert. Im Bebauungsplan sollen die daraus resultierenden Anpassungserfordernisse ausgewiesen werden.

2.3.2 Änderung

Die geänderte Flächenwidmung soll entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die bereits für das Bauland-Sondergebiet festgelegten Bebauungsbestimmungen (keine dezidierte Dichtefestlegung, geschlossene Bauweise, höchstzulässige Bauweise 7 m) sollen übernommen werden.

Abbildung 4: geplante Änderung



2.3.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlich gemacht. Die Bebauungsbestimmungen des Sondergebiets werden entsprechend übernommen. Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes infolge dieser Widmungsänderung sind nicht erforderlich / vorgesehen.



2.4 Änderungspunkt 4: Geringfügige Anpassung im Bereich des Bauland-Agrargebietes (BA) (Vorstadt, KG Götzendorf)

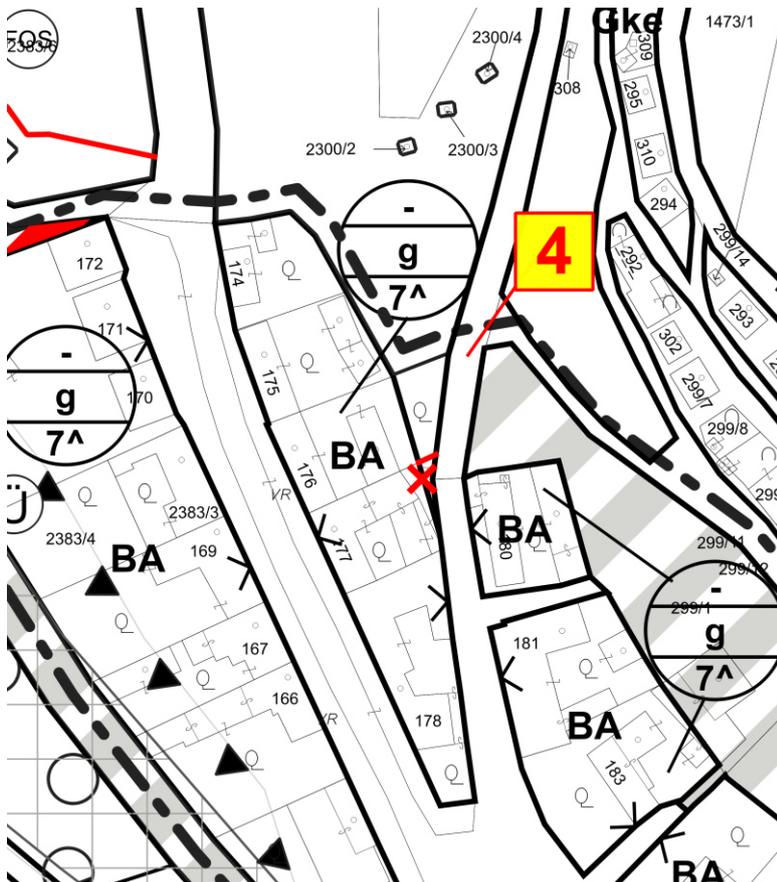
2.4.1 Ausgangssituation

In der Katastralgemeinde Götzendorf wird der Flächenwidmungsplan im Bereich der Vorstadt geringfügig angepasst. Daraus resultieren entsprechende Änderungserfordernisse des Bebauungsplanes.

2.4.2 Änderung

Im Bereich der Parzelle 177 wird der nordöstliche Teilbereich, welcher derzeit in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft zu liegen kommt, als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen. Die geänderte Flächenwidmung wird entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Die in diesem Bereich für das Bauland-Agrargebiet vorgesehenen Bebauungsfestlegungen (geschlossene Bauweise, höchstzulässige Bauhöhe 7[^]) werden auch für diese Fläche übernommen. Sonstige Anpassungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Abbildung 5: geplante Bebauungsplananpassung



2.4.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht und für den erweiterten Baulandbereich die Bebauungsfestlegungen des umgebenden Baulandes vorgesehen.



2.5 Änderungspunkt 5: Geringfügige Anpassung im Bereich des Bauland-Agrargebietes (BA), Kellergasse Velm

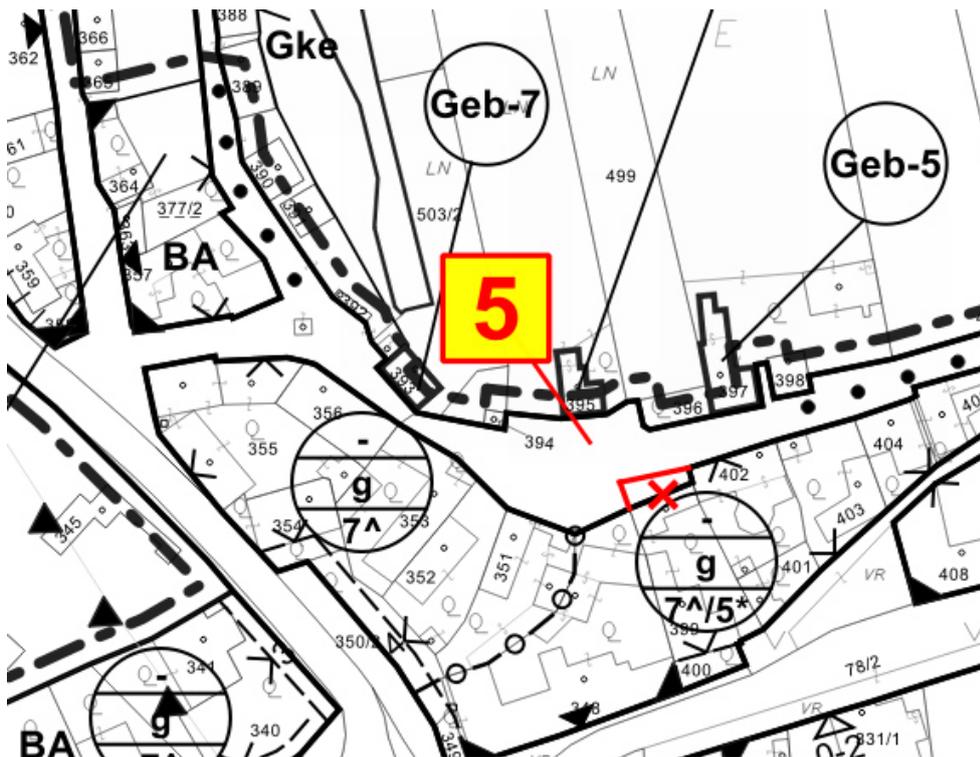
2.5.1 Ausgangssituation

In der Katastralgemeinde Velm wird im Bereich der Kellergasse eine geringfügige Anpassung des Bauland Agrargebietes im Flächenwidmungsplan durchgeführt. Diese soll entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht und daraus resultierende Anpassungen vorgenommen werden.

2.5.2 Änderung

Um eine Gleichstellung der östlich an die Parzelle 399 benachbarten Grundstücke herbeiführen zu können, wird der Baulandbereich auf Grundlage eines bereits vorliegenden Vermessungsplanes im Flächenwidmungsplan angepasst. Nun soll im Bebauungsplan, der Änderung im Flächenwidmungsplan folgend, die Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst festgelegt, somit die Abgrenzung zwischen Bauland und Verkehrsfläche entsprechend konkretisiert werden. Die für den Baulandbereich vorgesehenen Bebauungsfestlegungen (geschlossene Bauweise, Regelung der Bauungshöhe mit $7^{\wedge}5^*$) sollen zukünftig auch für das erweiterte Bauland vorgesehen werden.

Abbildung 6: geplante Änderung



2.5.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmungsabgrenzung aufgrund einer Neuvermessung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht und die Straßenfluchtlinie wird geringfügig (korrespondierend zu dieser Änderung) angepasst. Für den neuen Baulandteil sollen die Bebauungsbestimmungen des umgebenden Baulandes übernommen werden.



2.6 Änderungspunkt 6: Nachführung der Widmungsänderung im Bereich der alten Schule (BS-Pflege-/Betreuungs-/Verwaltungseinrichtung)

2.6.1 Ausgangssituation

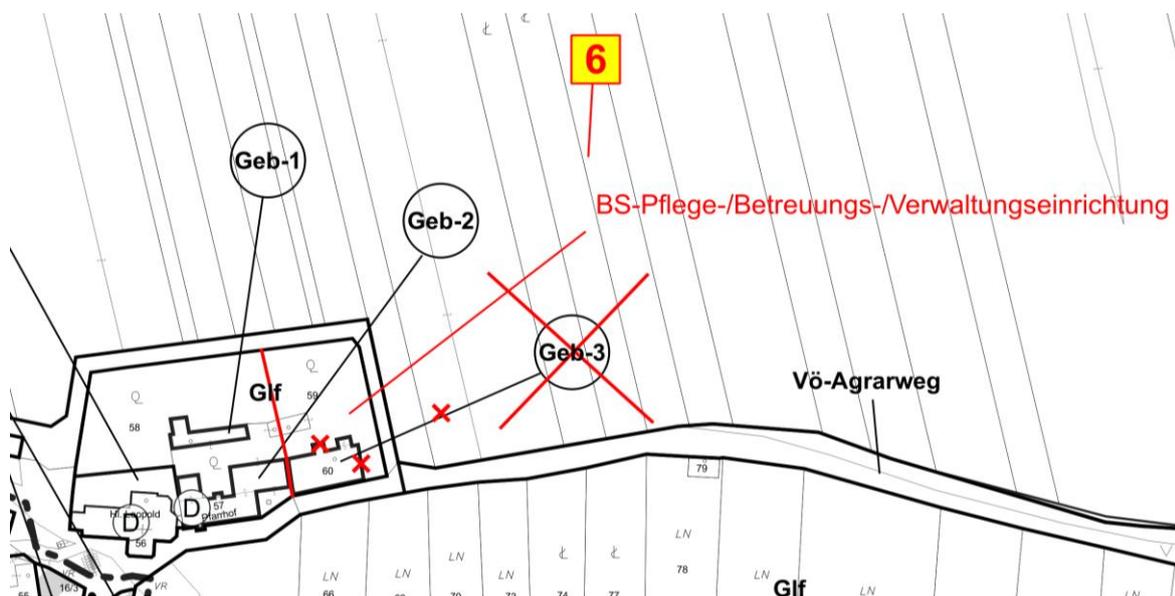
In der Katastralgemeinde Götzendorf wird im Flächenwidmungsplan im Bereich des erhaltenen Gebäudes im Grünland (Geb-3), Bauland-Sondergebiet-Pflege-/Betreuungs-/Verwaltungseinrichtung ausgewiesen. Diese Änderung soll entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

2.6.2 Änderung

Das Gebäude der alten Schule in der Gemeinde Velm-Götzendorf, östlich des Pfarramtes soll ausgebaut werden, eine Pflegestation mit Personalwohnungen sollen errichtet werden. Im Flächenwidmungsplan werden nun die Voraussetzungen dafür geschaffen. Anstelle des erhaltenen Gebäudes im Grünland werden die Parzellen 59 und 60 als Bauland-Sondergebiet-Pflege-/Betreuungs-/Verwaltungseinrichtung ausgewiesen.

Sonstige Bebauungsbestimmungen sollen für das Bauland-Sondergebiet nicht vorgesehen werden. Allfällige Bauvorhaben wären demnach auf Basis des § 54 der NÖ Bauordnung (Baulandbereich ohne Bebauungsplan) zu beurteilen (dürfen somit in ihrer Höhe und Anordnung auf dem Grundstück nicht von den in der Umgebung bewilligten Hauptgebäuden abweichen).

Abbildung 7: geplante Änderung



2.6.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlich gemacht. Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes infolge dieser Widmungsänderung sind nicht erforderlich.



2.7 Änderungspunkt 7: Kenntlichmachung der geänderten Baulandabgrenzung, Winterzeile Hintaus

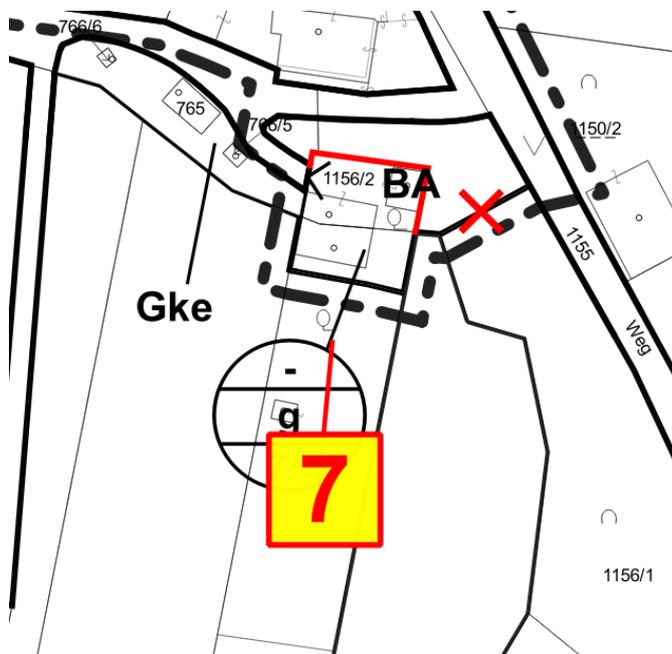
2.7.1 Ausgangssituation

Südlich des Siedlungsgebietes von Götzendorf wird im Hintausbereich der Winterzeile eine Anpassung des bestehenden Bauland-Agrargebietes durchgeführt. Die geänderte Flächenwidmung soll entsprechend im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

2.7.2 Änderung

In der Katastralgemeinde Götzendorf wird Bauland-Agrargebiet im Hintausbereich der Winterzeile verringert. Lediglich das Grundstück 1156/2 wird künftig im Bauland-Agrargebiet verbleiben. Die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung wird im Bebauungsplan dargestellt. Sonstige Anpassungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Abbildung 8: geplante Änderung (KG Götzendorf)



2.7.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht. Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes infolge dieser Widmungsänderung sind nicht erforderlich.



2.9 Änderungspunkt 9: Festlegung von Bebauungsbestimmungen infolge der Baulandausweisung für das Grundstück des Geb-4 (BA)

2.9.1 Ausgangssituation

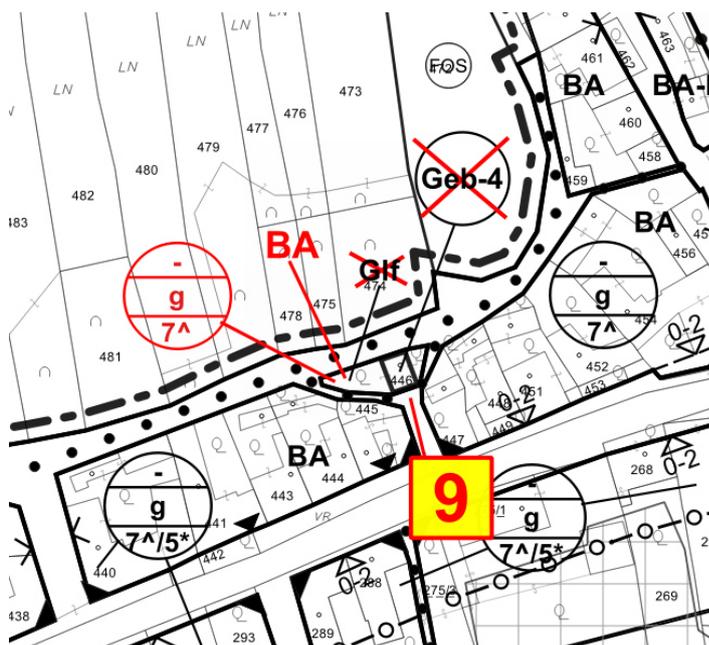
In der Katastralgemeinde Velm wird im Bereich nördlich der Hauptstraße das erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb-4) inklusive dem Grundstück 446, auf dem sich das erhaltenswerte Gebäude derzeit befindet, als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan sollen nun entsprechende Festlegungen getroffen werden.

2.9.2 Änderung

Das Grundstück 446 in der Katastralgemeinde Velm wird im parallel verlaufenden Flächenwidmungsplanänderungsverfahren als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen, das darauf befindliche erhaltenswerte Gebäude wird in die Agrarwidmung integriert.

Für die betroffene bereits bebaute Parzelle soll im Bebauungsplan nun die geschlossene Bauweise festgelegt werden. Die Bauungshöhe „7[^]“ soll, wie in dem östlich angrenzenden Baublock bereits verordnet, übernommen werden. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird somit auf 7 m reglementiert, wobei der oberste Punkt des Daches dabei um 1,5 m überschritten werden darf.

Abbildung 10: geplante Änderung



2.9.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht. Für die Parzelle 446 soll im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise und eine Bauungshöhe von 7[^] ausgewiesen werden.



2.10 Änderungspunkt 10: Nebengebäuderegulung für alle erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geba)

Für alle erhaltenswerten Gebäude im Grünland in der Gemeinde Velm-Götzendorf wird die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude auf 100 m² im Rahmen der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung angehoben. Maßnahmen im Bebauungsplan sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich / vorgesehen.



2.11 Änderungspunkt 11: Anpassung Verkehrsfläche (Umkehrplatz), Tennisplatz (Grdstk. 1243/1, KG Velm)

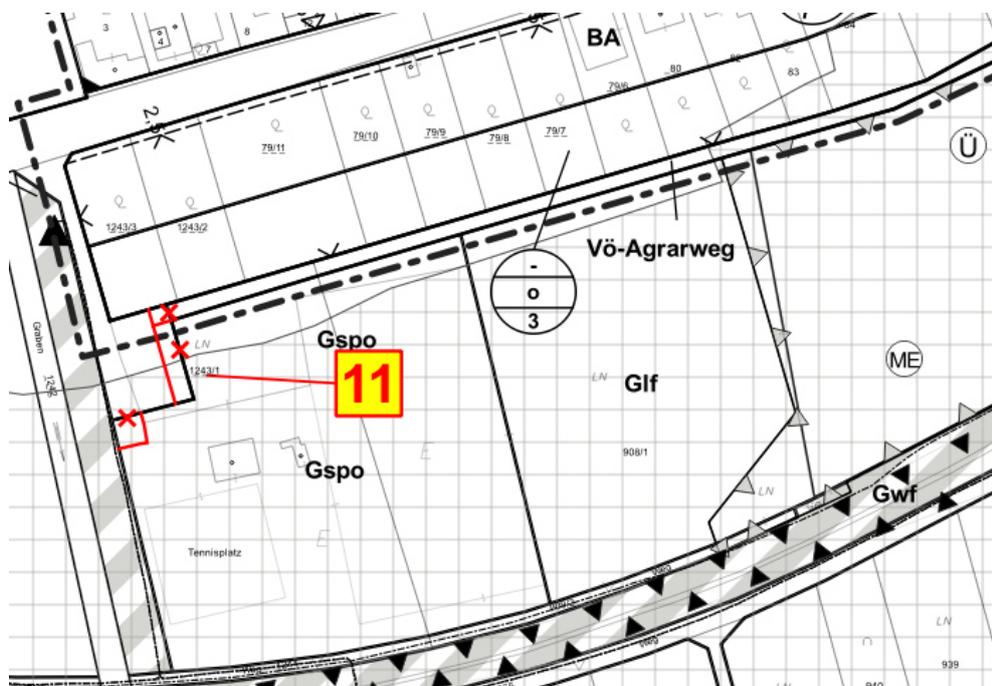
2.11.1 Ausgangssituation

Der bestehenden Umkehrplatz im Bereich der Sportstätte in der Katastralgemeinde Velm wird im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung geringfügig angepasst. Dies soll nun auch im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht werden.

2.11.2 Änderung

Im Bereich der Parzelle 1243/1 wird eine Flächenwidmungsplananpassung durchgeführt, es wird eine Anpassung an die derzeit vorhandenen Nutzungen (Naturbestand) vorgenommen. Die Grünland-Sportstätte wird zum einen geringfügig erweitert und zum anderen verringert. Der angrenzende Agrarweg wird dementsprechend nachgezogen. Anpassungen von Bebauungsbestimmungen sind nicht erforderlich / vorgesehen.

Abbildung 11: Anpassung Gspo (KG Velm)



2.11.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlich gemacht.

Weitere Anpassungen des Bebauungsplanes infolge dieser Widmungsänderung sind nicht erforderlich.

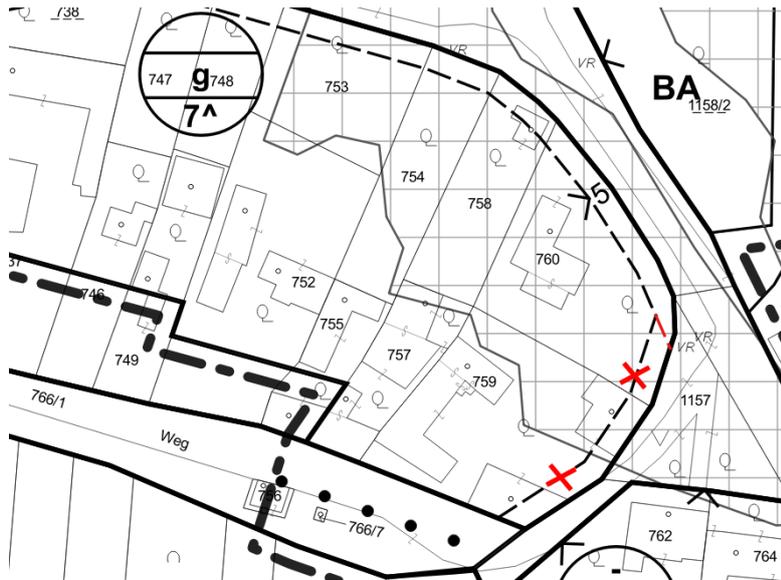


2.12 Änderungspunkt 12: Anpassung vordere Baufluchtlinie (Grdstke. 759 und 760, KG Götzendorf)

2.12.1 Ausgangssituation

In der Katastralgemeinde Götzendorf soll im Bereich des Hintausweges Winterzeile die vordere Baufluchtlinie angepasst werden.

Abbildung 12: Anpassung vordere Baufluchtlinie (KG Götzendorf)



2.12.2 Änderung

Im Bereich der Parzellen 759 und 760 soll im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung die vordere Baufluchtlinie angepasst werden. Im Bereich dieser vorderen Baufluchtlinie, welche einen Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie vorschreibt, sind bereits im Orthofoto aus dem Jahr 2000 zwei Stadel zu erkennen, welche bis an die Widmungsabgrenzung reichen. Dieser Umstand wurde offensichtlich bei der damaligen Festlegung der vorderen Baufluchtlinie in diesem Hintausbereich von Götzendorf nicht ausreichend berücksichtigt.

Die vordere Baufluchtlinie soll nun im vorderen Bereich der Parzelle 760 geradlinig bis zur Straßenfluchtlinie ausgeführt werden. Dadurch wird eine Bebauung der Parzellen bis hin zur Straßenfluchtlinie mit Hauptgebäuden in dem betroffenen Bereich ermöglicht.

Es werden zudem die gleichen Voraussetzungen wie für den südöstlich der Verkehrsfläche gelegenen Baulandbereich (hier ist jetzt schon ein direkter Anbau an die Straßenfluchtlinie möglich) geschaffen.



Abbildung 13: Orthofoto aus dem Jahr 2000, Nö Atlas (Abfrage vom Juli 2023)



2.12.3 Schlussfolgerung

Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung wurde im Bereich des Hintausweges Winterzeile ein Nachschärfungsbedarf offensichtlich. Die vordere Baufluchtlinie soll künftig im Bereich der Parzellen 759 und 760 hin zum Hintausweg Winterzeile ident mit der Straßenfluchtlinie verlaufen.



2.13 Änderungspunkt 13: Anpassung Bebauungshöhe und Bezugsniveau (Hauptstraße, KG Götzendorf)

2.13.1 Ausgangssituation

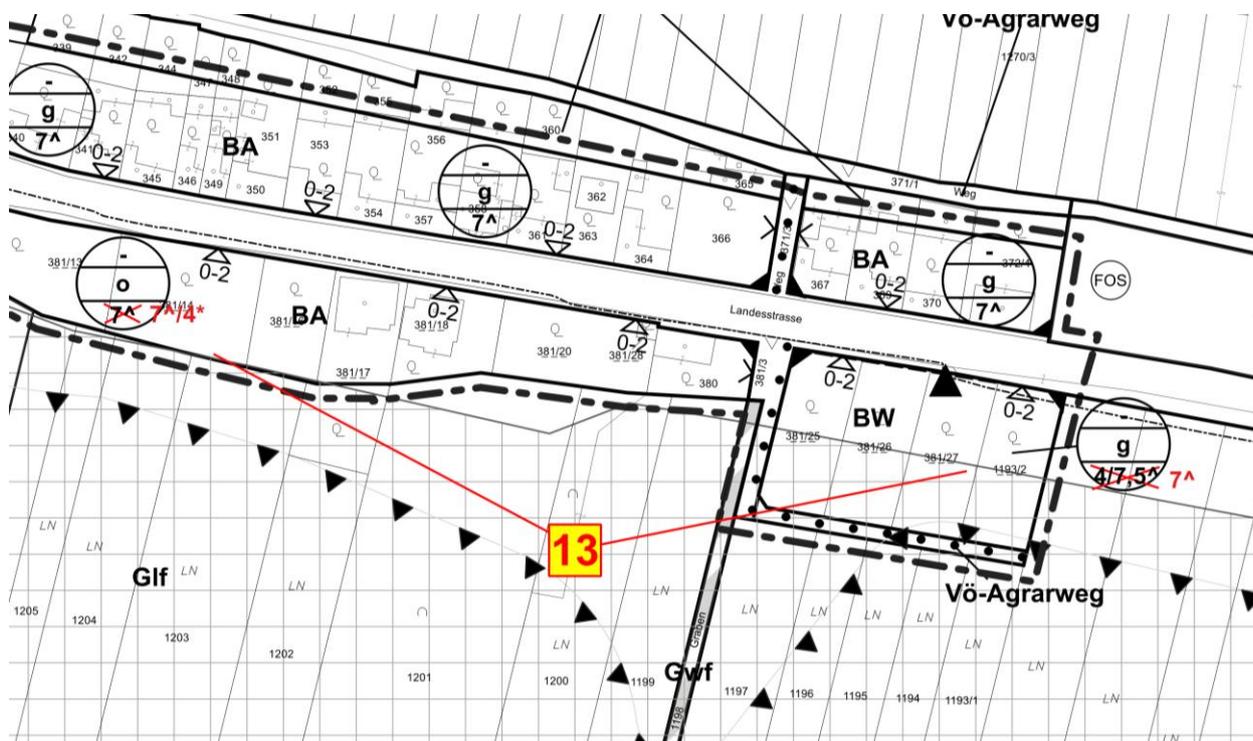
Im Bereich an der östlichen Ortsausfahrt der KG Götzendorf ist im Bebauungsplan die Bebauungshöhe 4/7,5[^] vorgesehen, mit einem Bezugsniveau das 3,5 m unter dem Straßenniveau festgelegt ist. Im Zuge eines aktuellen Bauverfahrens in diesem Bereich haben sich Diskrepanzen zwischen den tatsächlich bestehenden Höhenlagen der Landesstraße und den Vorgaben des Bebauungsplanes (Bezugsniveau) herausgestellt, die nun berichtigt werden sollen. In diesem Zusammenhang sollen gleichzeitig auch die Bebauungsbestimmungen – im Sinne einer zweckmäßigen Harmonisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes in diesem Teil des Ortsverbandes – in einem geringen Umfang nachgeschärft / abgeändert werden.

2.13.2 Änderung

Die Bebauungshöhe im Bereich der Grundstücke 381/25 et. al. südlich der Landesstraße soll von derzeit 4/7,5[^] auf 7[^], somit auf eine höchstzulässige Bebauungshöhe von 7 m, wobei der oberste Abschluss des Daches diese Höhe um maximal 1,5 m überragen darf, abgeändert werden.

Im westlich anschließenden Bereich mit festgelegter offener Bebauungsweise soll die Bebauungshöhe für unterschiedliche Schauseiten (straßenseitig / gartenseitig) festgelegt werden.

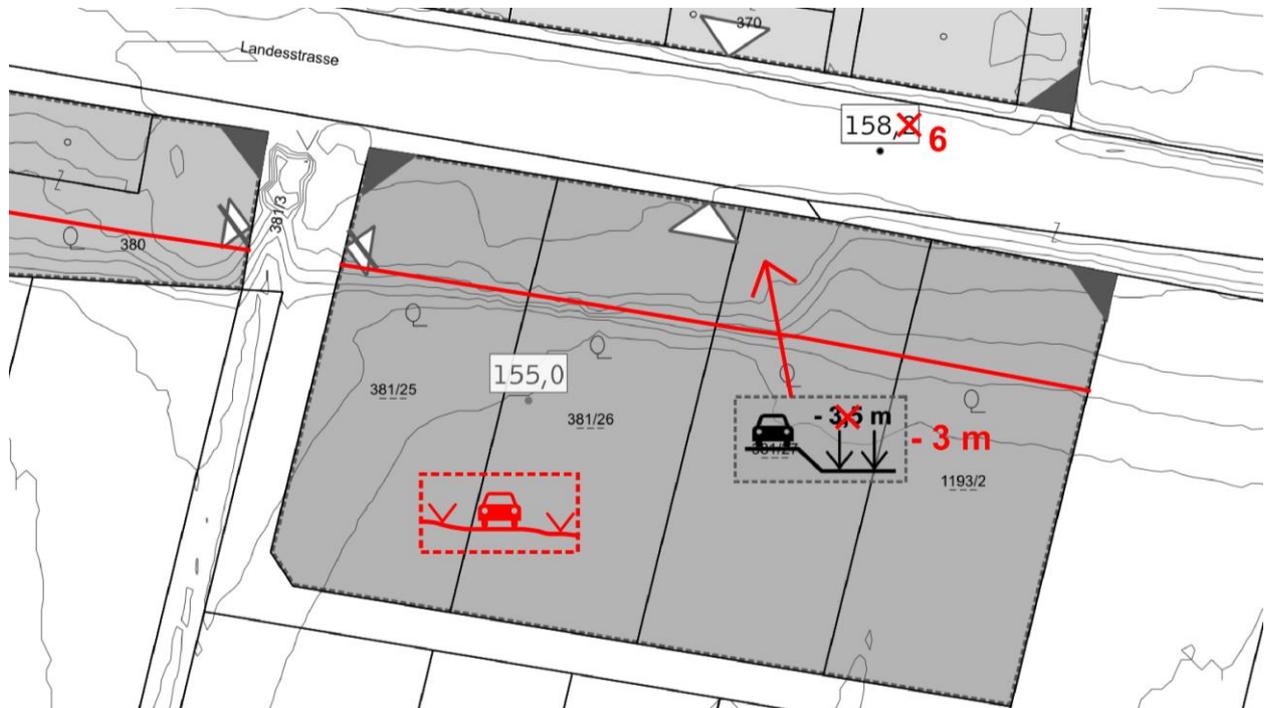
Abbildung 14: vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes





Weiters soll das Bezugsniveau für den BW gewidmeten Teilbereich, von derzeit Straßenniveau minus 3,5 m auf Straßenniveau minus 3 m abgeändert werden. Im rückwärtigen (südlichen) Bereich soll als Bezugsniveau das unveränderte Geländeniveau gelten.

Abbildung 15: vorgesehene Anpassung des Bezugsniveaus im Bereich mit geschlossener Bauweise an der östlichen Ortsausfahrt

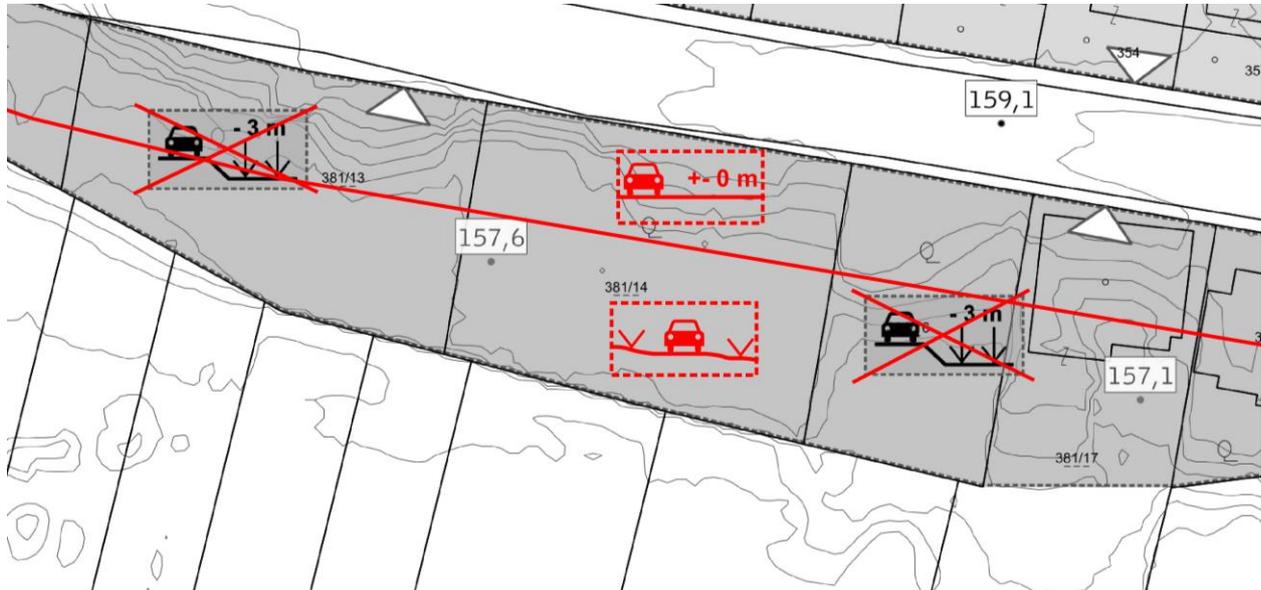


Aufgrund eines aktuellen Bauvorhabens hat sich gezeigt, dass die Situation in diesem Bereich von Götzendorf mit jener im Bereich der Siedlung Wiesenweg (weiter westlich gelegen) vergleichbar ist: zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Bezugsniveaus musste auf die allgemeinen Höhenangaben des digitalen Höhenmodells in einer Auflösung von 1 x 1 m zurückgegriffen werden. Mittlerweile – nicht zuletzt durch die Erkenntnisse aus einem aktuellen Bauvorhaben – sind detaillierte Angaben zur tatsächlichen Höhensituation vorhanden, wonach nun zum einen das in der Plandarstellung zum Bezugsniveau kotierte Straßenniveau mit 158,6 müA konkretisiert werden kann, und zum anderen die im Bereich des Wiesenweges geltenden Bebauungsfestlegungen und Festlegung des Bezugsniveaus übernommen werden können (7[^] als Bauungshöhe, Straßenniveau minus 3 m als Bezugsniveau an der Landesstraße). Dadurch wird grundsätzlich auch eine Gleichstellung mit dem direkt westlich und nördlich angrenzenden Baulandbereich erzielt (durch Harmonisierung der Höhenfestlegung auf 7[^]).



Für den westlich anschließenden Baulandbereich (als BA gewidmet), für den im Bebauungsplan die offene Bauungsweise vorgesehen ist, soll insofern eine Nachschärfung erfolgen, als dass das Bezugsniveau für einen ca. 12 breiten Streifen parallel zur Landesstraße auf das Straßenniveau der Landesstraße angehoben werden, der rückwärtige Bereich jedoch auf Geländeniveau verbleiben soll.

Abbildung 16: vorgesehene Anpassung des Bezugsniveaus im westlich angrenzenden Bereich mit offener Bauungsweise



So hat sich in der Praxis gezeigt, dass gerade in der offenen Bauungsweise bei Bauvorhaben im seitlichen Bauwuch ein dahingehendes Erfordernis besteht (z. B. Errichtung einer 7 m tiefen Garage im seitlichen Bauwuch mit einem 5 m tiefen Vorplatz auf Niveau der Verkehrsfläche, vor dem Hintergrund der Bestimmung der NÖ Bauordnung, wonach die Höhe der Fronten von Bauwerken im Bauwuch maximal 3 m betragen darf – gemessen vom Bezugsniveau).

Um nun die in diesem Bereich intendierte höchstzulässige Bebauungshöhe von 4 m entlang der Hauptstraße abzusichern, soll eine Höhenregelung für unterschiedliche Schauseiten erfolgen: 4 m straßenseitig und 7[^] gartenseitig (7[^]/4^{*}). Dies wird im Plan entsprechend eingetragen und gleichzeitig die Legende dahingehend ergänzt (Zusatz zur Erläuterung der Gebäudehöhe für unterschiedliche Schauseiten: aktuell ist lediglich der Begriff „hofseitig“ vorgesehen. Der relevante Passus soll auf „hofseitig/gartenseitig“ erweitert werden).

Sowohl im Bebauungsplan, als auch in der Plandarstellung zum Bezugsniveau sollen weiters – zur Konkretisierung und sprachlichen Präzisierung der vorgesehenen Bestimmungen (vor dem Hintergrund erster Praxiserfahrungen aus Bauverfahren) geringfügige Anpassungen vorgenommen werden. So soll der Begriff „Straßenniveau“ im Zusammenhang mit der Festlegung des Bezugsniveaus als „Niveau der Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, projiziert auf den jeweiligen Bauplatz“ exakter formuliert werden, um eine eindeutige Vorgabe in der praktischen Umsetzung bei Bauführungen und in der baurechtlichen / bautechnischen Beurteilung zu schaffen. Die Legende (auf Blatt 3 der Plandarstellungen des Bezugsniveaus) wird daher entsprechend ergänzt.



Weiters wurde in der Legende des Bebauungsplanes bei der Definition der Gebäudehöhe „4/7“ dahingehend ein Ergänzungsbedarf ersichtlich, dass die auf einen definierten Bereich an den Grundstücksgrenzen bezogene Höhenregelung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuwenden ist, dies jedoch nicht eindeutig aus der Legende hervorgeht. Es soll daher eine Ergänzung vorgesehen werden, die Erläuterung in der Legende daher wie folgt lauten:

*„höchstzulässige Gebäudehöhe = 7 m und oberster Punkt des Daches + 1,5 m.
Ausnahme: bis zu 3 m parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen höchstzulässige
Gebäudehöhe = 4 m“*

2.13.3 Schlussfolgerung

Im Sinne einer zweckmäßigen Anpassung / Konkretisierung von Bebauungsbestimmungen, sowie des Bezugsniveaus, sollen nun – im Wesentlichen aufgrund erster Praxiserfahrungen aus aktuellen Bauverfahren – entsprechende Änderungen im Bebauungsplan sowie in der Plandarstellung zum Bezugsniveau vorgesehen werden.



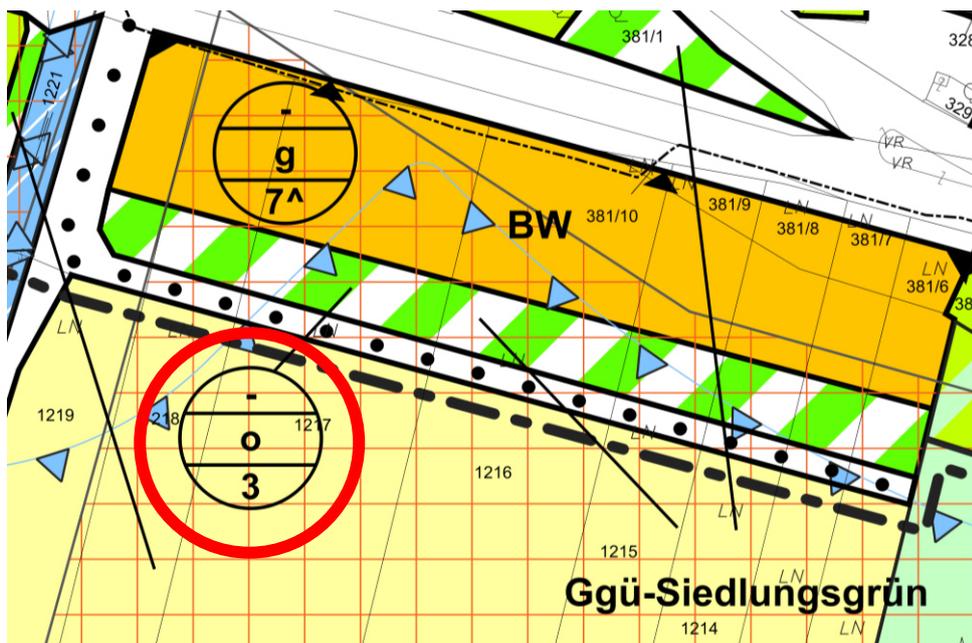
2.14 Sonstige planliche Anpassungen: Anpassung div. Kenntlichmachungen

Im Rahmen der parallel verlaufenden Flächenwidmungsplanänderung wurde eine Aktualisierung der Kenntlichmachungen der Bodendenkmäler sowie div. elektrischer Leitungen durchgeführt, ergänzend wurde der Hochbehälter im südlichen Gemeindegebiet dargestellt.

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Aktualisierung wird im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht.

Weiters wurde im Zuge der Arbeiten offensichtlich, dass für den nunmehr im Flächenwidmungsplan beinhalteten Grüngürtel im Bereich des Wiesenweges im Bebauungsplan noch Bebauungsbestimmungen aufscheinen, obwohl hier im Zuge der Beschlussfassung der 7. Änderung des Bebauungsplanes schlussendlich keine Baulandwidmung vorgesehen werden konnte. Eine Festlegung von Bebauungsbestimmungen für diesen Grünlandbereich war jedoch bei der damaligen Beschlussfassung des auf der 7. Änderung des Flächenwidmungsplanes basierenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Es soll daher nun eine entsprechende Richtigstellung erfolgen und diese Bestimmungen aus der Plandarstellung genommen werden.

Abbildung 17: Korrektur (Entfall) der Bebauungsfestlegungen für eine nunmehr als Grüngürtel gewidmete Fläche





Wilfersdorf, im August 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Dipl.Ing. Florian Huysza

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Sonja Dominkovics

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Velm-Götzendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

1. Ae Bebauungsplan

§ 1 Aufgrund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF wird der Bebauungsplan für die Gemeinde Velm-Götzendorf – Katastralgemeinden Velm und Götzendorf – dahingehend abgeändert, dass für die auf dem hierzu gehörigen Entwurfsplänen rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird. Der Beschlussplan ist dabei als Farbdarstellung ausgeführt (GZ. 5902-1/23 vom August 2023).

Weiters wird das Bezugsniveau (Plannummer 5903-1/23, Blatt 3 vom August 2023) abgeändert.

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

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

GEMEINDE VELM-GÖTZENDORF

Politischer Bezirk Gänserndorf

Land Niederösterreich

K U N D M A C H U N G

Änderung Bebauungsplan

(1. Ae BBPL)

Der Gemeinderat beabsichtigt, den Bebauungsplan 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 des 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 DES BEBAUUNGSPLANES

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Vom Bebauungsplan betroffen 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.

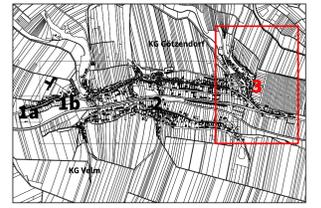
Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Velm-Götzendorf, am **tt. mmmmm jjjj**

Verordnetes Bezugsniveau
BEBAUUNGSPLAN

Blattschnitt:



Datengrundlagen:
Digitales Geländemodell (DGM, Erdoberfläche) von Niederösterreich,
Befliegungszeitraum: laufende Bebauung seit 2006, Auflösung: 1m pro Pixel
Land Niederösterreich, NÖGIS (Datenbezug August 2020)

Maßstab: M 1:1.000
Erhebungsstand: 2020
DKM-Stand: © BEV 2020

Bearbeiter: DI F. Huysza
Plannummer: 5903-1/23

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG



DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
MARKTPLATZ 18 - 2031 A 2103 WILFERSDORF

Wilfersdorf, August 2023

Legende:

- Bezugsniveau = Straßenniveau
- Bezugsniveau = bestehendes Geländeniveau
- Bezugsniveau = Straßenniveau plus 1 m
- Bezugsniveau = Straßenniveau plus 2 m
- Bezugsniveau = Straßenniveau minus 2 m
- Bezugsniveau = Straßenniveau minus 3 m
- Bezugsniveau = Straßenniveau minus 3,5 m
- Zuweisung der bezugsrelevanten Straße
(zur Ermittlung des Bezugsniveaus heranzuziehen)
- nicht bezugsrelevante Straße
(nicht zur Ermittlung des Bezugsniveaus heranzuziehen)
- Anfang / Ende der bezugsrelevanten Straße
(zur eindeutigen Zuordnung)
- Höhenkote Straßenniveau
(= Niveau der Verkehrsfläche in der Fahrbahnmittelle, projiziert auf den jeweiligen Bauplatz)
- Höhenkote Geländeniveau (Bestandsniveau)
- Höhenschichtlinien (Abstand 50 cm) (Bestandsniveau)

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 i.d.F.
Niederösterreichische Bauordnung 2014 i.d.F.

Beschluss des Gemeinderates:	Kundmachung:	Verordnungsprüfung:
Der Bürgermeister		

