

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

KG Velm

KG Götzendorf

Gemeinde Velm-Götzendorf

Auflage

Erstellt für die Gemeinde Velm-Götzendorf
Wilfersdorf, Mai 2025

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

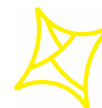
Gemeinde Velm-Götzendorf

KG Velm

KG Götzendorf

Erläuterungsbericht

Mai 2025





Inhalt

1	Ausgangssituation / Änderungsanlass.....	5
2	Änderungspunkte im Detail	6
2.1	Änderungspunkt 1: Geringfügige Baulanderweiterung sowie Schaffung einer Freihaltefläche für einen geregelten Wasserabfluss (KG Velm).....	6
2.1.1	Ausgangssituation	6
2.1.2	Änderung.....	6
2.1.3	Schlussfolgerung	7
2.2	Änderungspunkt 2: Anpassung Straßenfluchtlinie (KG Götzendorf).....	8
2.2.1	Ausgangssituation	8
2.2.2	Änderung.....	8
2.2.3	Beurteilungskriterien.....	8
2.2.4	Schlussfolgerung	9
2.3	Änderungspunkt 3: Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Kellergasse am östlichen Ortsrand (KG Götzendorf)	10
2.3.1	Ausgangssituation	10
2.3.2	Änderung.....	10
2.3.3	Beurteilungskriterien.....	10
2.3.4	Schlussfolgerung	10



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 Änderungspunkte im Detail

2.1 Änderungspunkt 1: Geringfügige Baulanderweiterung sowie Schaffung einer Freihaltefläche für einen geregelten Wasserabfluss (KG Velm)

2.1.1 Ausgangssituation

Im Bereich der geplanten Änderung besteht ein Erweiterungserfordernis des Baulandes für einen lokalen Weinbaubetrieb sowie angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche, welche jedoch diese Funktion nicht mehr erfüllt.

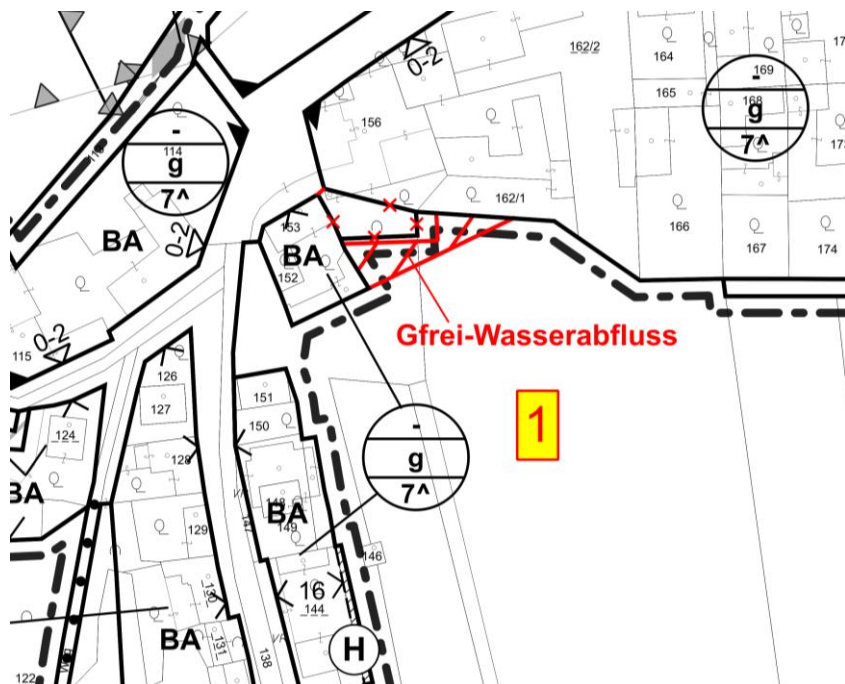
Diese Änderung des im parallel zu diesem Verfahren laufenden 9. Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes soll nun entsprechend im Bebauungsplan kenntlichgemacht werden. Gleichzeitig sollen daraus resultierende Anpassungen von Bebauungsbestimmungen nachgezogen werden.

2.1.2 Änderung

Im südlichen Teil der KG Velm, im Bereich der Winterzeile, soll die bestehende öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Fläche in Bauland-Agrargebiet umgewidmet werden. Zudem soll, angrenzend an diese Widmungsänderung, eine Grünland-Freihaltefläche-Wasserabfluss gewidmet werden.

Im Bebauungsplan soll diese Änderung nun kenntlichgemacht werden. Zudem sollen für das neu geschaffene Bauland die Bebauungsbestimmungen des umliegenden Bauland-Agrargebiets übernommen werden.

Abbildung 1: geplante Änderung des Bebauungsplanes





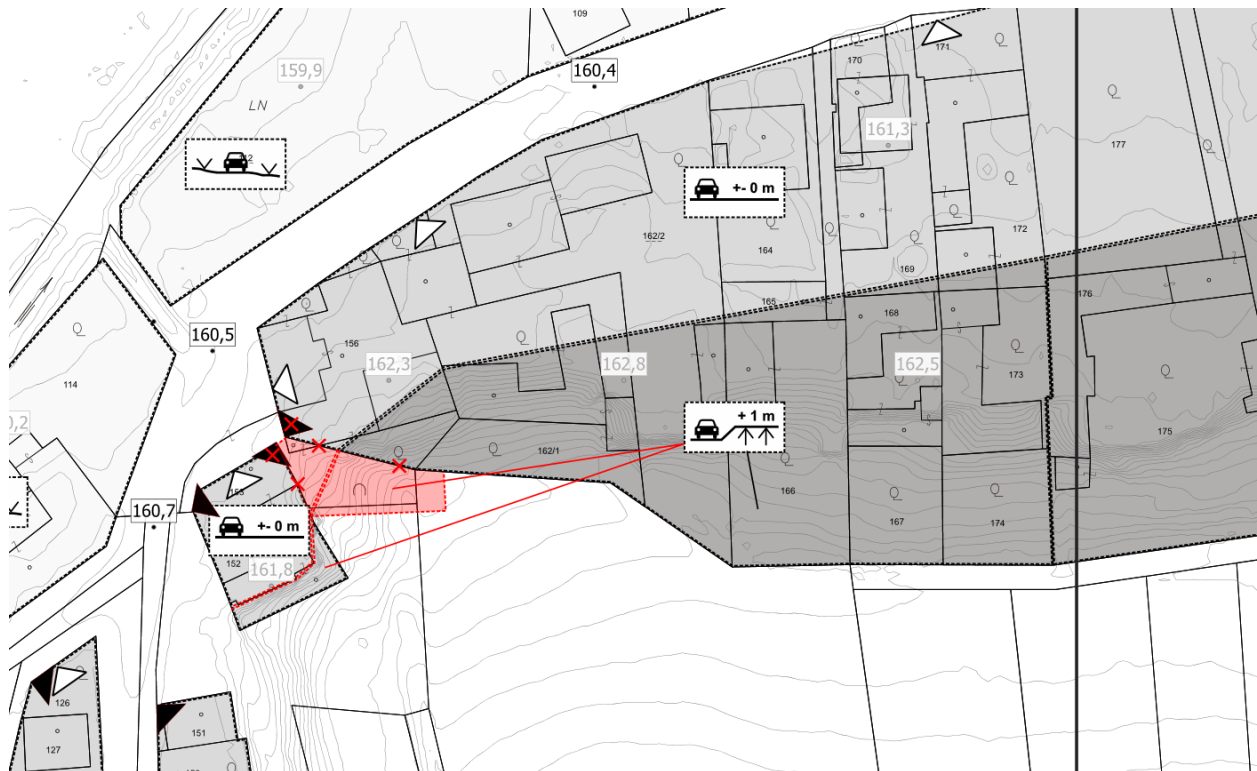
2.1.2.1 Bezugsniveau

Für die eingangs erwähnte Baulanderweiterung wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ein neues Bezugsniveau festgelegt.

Das an der Winterzeile gelegene Bezugsniveau entspricht in etwa dem Straßenniveau, wohingegen im rückwärtigen Bereich in Richtung Osten und Süden ein deutlicher Geländeanstieg zu verzeichnen ist. Demnach sind hier ähnliche Voraussetzungen gegeben, wie in den weiter östlich anschließenden Bereichen der Winterzeile. Demnach sollen die dort getroffenen Festlegungen hinsichtlich des verordneten Bezugsniveaus sinngemäß auch auf diesen Bereich übertragen werden.

Eine Änderung des Bezugsniveaus erscheint auch im Bereich des westlich bestehenden Baulandes erforderlich. Hier wurde in der Vergangenheit nicht bzw. nicht ausreichend auf die Hanglage im südlichen Bereich der Abgrenzung eingegangen. Die Änderung des Bezugsniveaus orientiert sich aufgrund dessen entlang der Höhenschichtlinien und erfährt somit im rückwärtigen Bereich ebenfalls eine Anhebung um +1 m (gemessen vom Straßenniveaus), wie für die anschließenden Bereiche auch.

Abbildung 2: geplante Änderung des Bezugsniveaus



2.1.3 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Änderungen der Widmungen sollen im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht, sowie die Bebauungsbestimmungen des umliegend Bauland-Agrargebiets auch für das erweiterte Bauland-Agrargebiet übernommen werden. Das Bezugsniveau soll entsprechend der geänderten Voraussetzungen festgelegt bzw. angepasst werden.



2.2 Änderungspunkt 2: Anpassung Straßenfluchtlinie (KG Götzendorf)

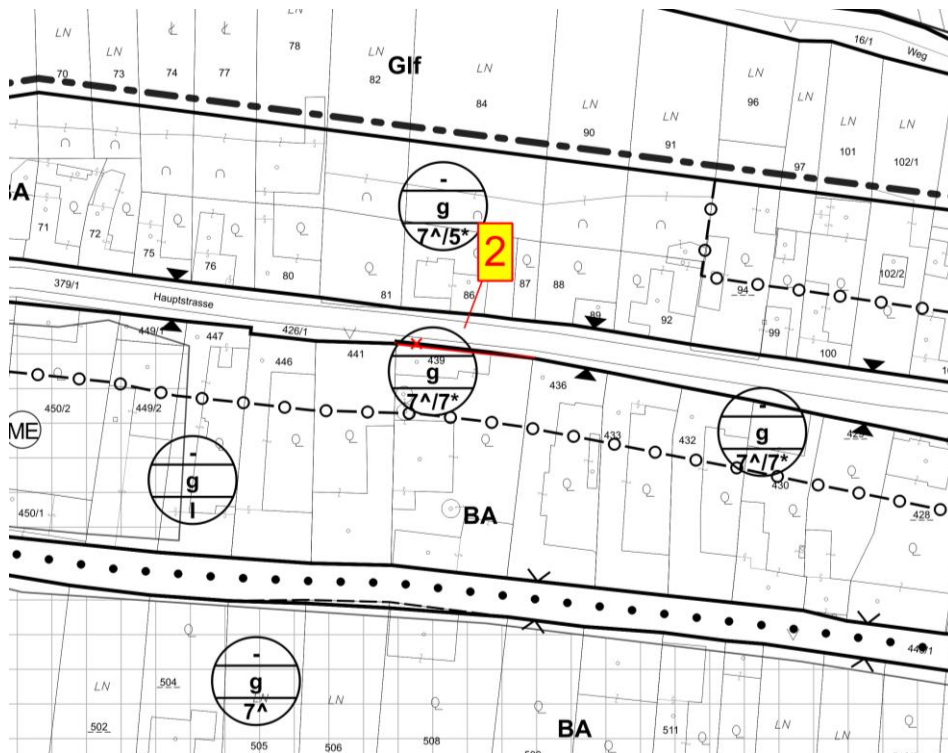
2.2.1 Ausgangssituation

Im Gemeindegebiet hat sich im Bereich der Hauptstraße ein Anpassungserfordernis hinsichtlich der Straßenfluchtlinie ergeben. Im Bebauungsplan soll nun dahingehend eine entsprechende (geringfügige) Änderung vorgenommen werden.

2.2.2 Änderung

Der zweite Änderungspunkt umfasst die Anpassung der Straßenfluchtlinie im Bereich der Hauptstraße. Konkret ist die Parzelle 439 davon betroffen.

Abbildung 3: geplante Änderung des Bebauungsplanes



2.2.3 Beurteilungskriterien

Das Grundstück 439 springt derzeit an der Grenze zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück 441 rund 60 cm Richtung Norden. Die Straßenfluchtlinie wurde hier – dem Gebäudealtbestand entsprechend – an der bestehenden Gebäudekante festgelegt. Diese entspricht der Grundstücksgrenze des Grdstk. 439. Nunmehr kann im Zuge eines vorgesehenen Abbruchs und einer Neuerrichtung eine Glättung der Gebäudeflucht vorgenommen werden. Grundlage dafür soll nun die vorgesehene Anpassung der Straßenfluchtlinie bilden. Diese soll somit zukünftig in diesem Bereich einen geradlinigen Verlauf aufweisen.



Abbildung 4: rund 60 cm tiefer Sprung im Bereich der Straßenfluchtlinie der Grundstücke 439 und 441



Durch die Anpassungen der Straßenfluchtlinie kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben in beiden Bereichen in einer ausreichenden Breite bestehen.

2.2.4 Schlussfolgerung

Im Bebauungsplan soll im angeführten Bereich die Straßenfluchtlinie geringfügig angepasst / geglättet werden.



2.3 Änderungspunkt 3: Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Kellergasse am östlichen Ortsrand (KG Götzendorf)

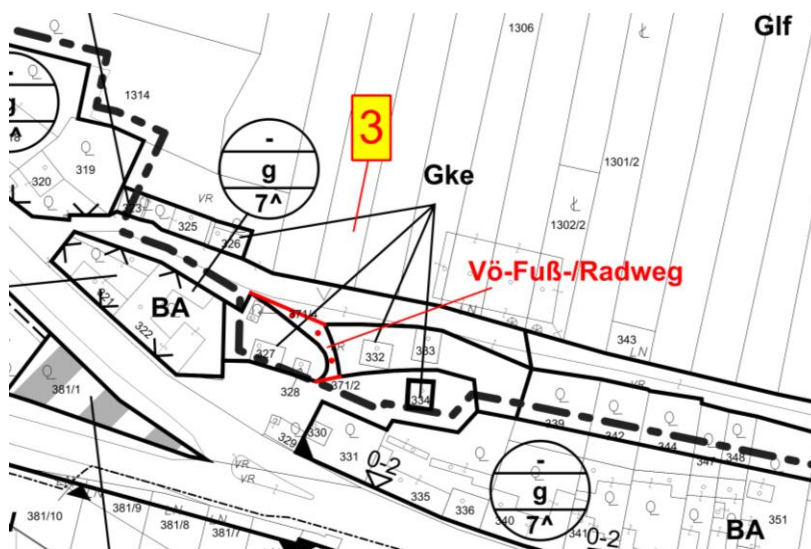
2.3.1 Ausgangssituation

In der Katastralgemeinde Götzendorf wird der Flächenwidmungsplan im Bereich der östlich gelegenen Kellergasse angepasst. Daraus resultieren entsprechende Änderungserfordernisse des Bebauungsplanes.

2.3.2 Änderung

Im Bereich der Parzelle 371/2 soll ein Bereich, welcher derzeit in der Widmung Verkehrsfläche öffentlich zu liegen kommt, als Vö-Fuß-/Radweg umgewidmet werden. Diese geänderte Flächenwidmung soll entsprechend im Bebauungsplan kenntlichgemacht werden.

Abbildung 5: geplante Bebauungsplananpassung



2.3.3 Beurteilungskriterien

Durch die Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Es handelt sich hierbei vielmehr um eine Anpassung an die vorherrschenden Gegebenheiten.

Zusätzlich zur Kenntlichmachung der speziellen Verwendung dieser Verkehrsfläche soll im Bebauungsplan auch die Signatur für einen öffentlichen Weg, der weder zur Auf- noch zur Erschließung von Grundstücken herangezogen werden soll, vorgenommen werden. Damit soll die Funktion dieser rein als Verbindungsweg für den Fuß- und Radverkehr ausgelegten Verkehrsfläche verdeutlicht und planlich abgebildet werden.

2.3.4 Schlussfolgerung

Die im Flächenwidmungsplan durchgeführte Änderung der Widmung soll nun im Bebauungsplan dargestellt / kenntlichgemacht werden. Zusätzlich soll eine Ausweisung als Weg ohne Auf-/Erschließungsfunktion vorgesehen werden.



Wilfersdorf, im Mai 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Dipl.-Ing. Florian Huysza

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Bearbeitung:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Miriam Hrauda

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

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

VERORDNUNG

2. 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 Entwurfsplan rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

Der Beschlussplan ist dabei als Farbdarstellung ausgeführt (GZ. 5902-2/25 vom Mai 2025).

Weiters wird das Bezugsniveau (Plannummer 5903-2/25, Blatt 1 vom Mai 2025) 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

(2. 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

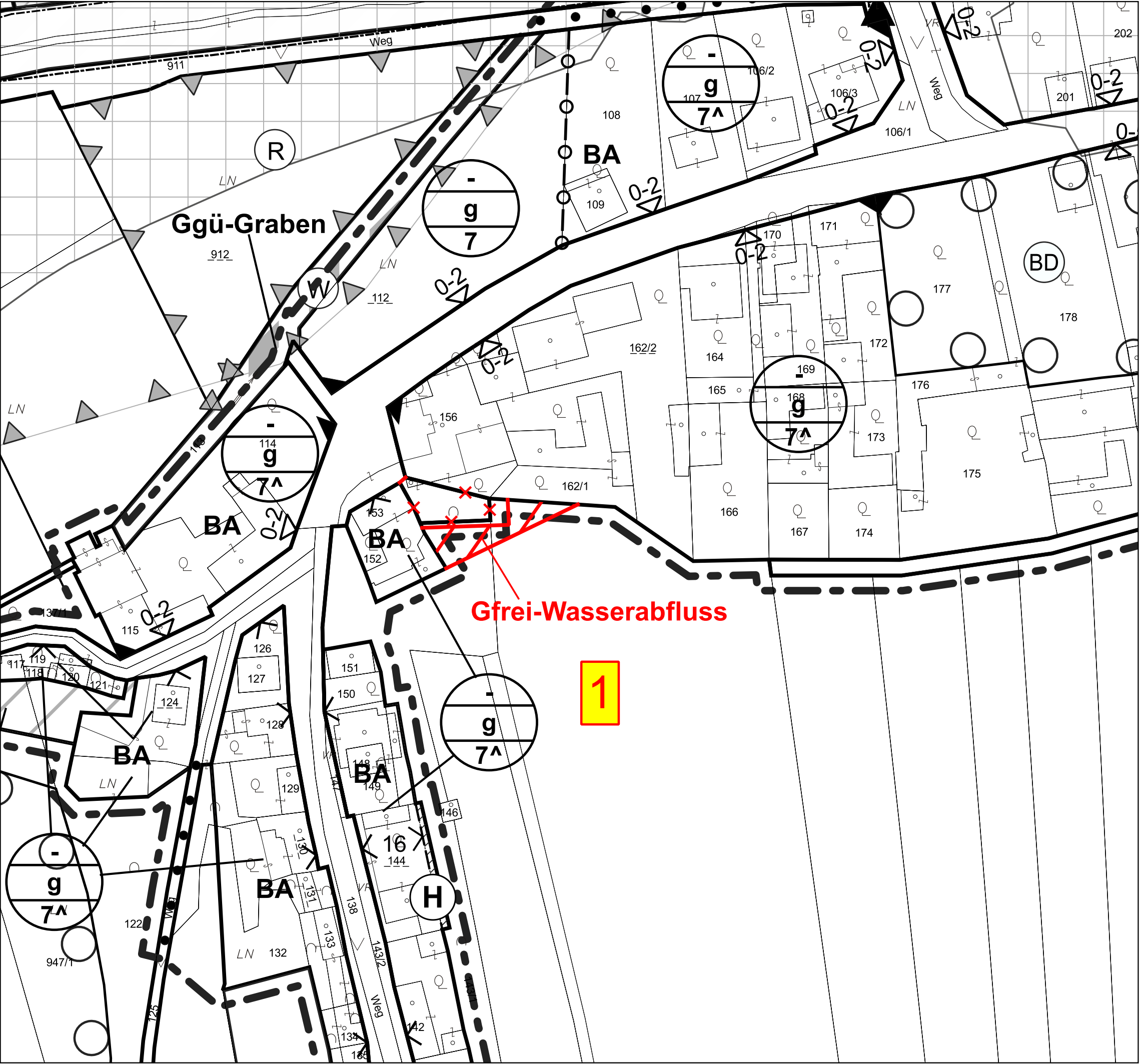
Abschluss: Information über die Überprüfung der Kundmachung durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abt. RU1

* 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.



Gemeinde
Velm-Götzendorf

KG Velm

Auflageentwurf
2. Ae Bebauungsplan

Planblatt (Ausschnitt)	1
Plannummer	5902-2/25 Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt

01020 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser

Raumplanung
Stadtplanung

ZTOG

BRITO - HUYSZA

INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

Bebauungsplan

1

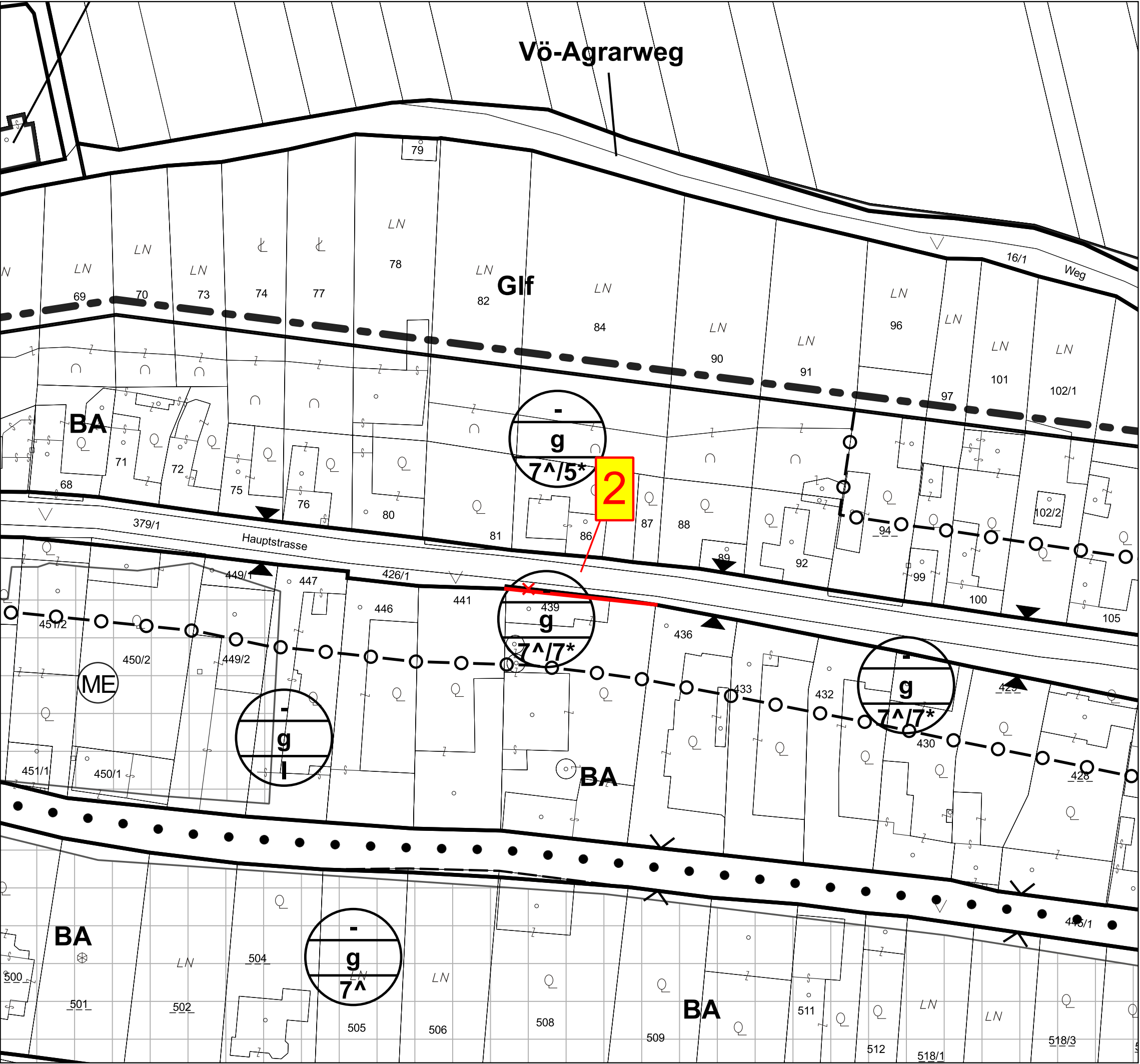
5902-2/25
Mai 2025

Legende auf separatem
Legendenblatt



Bearbeitung: DI F. Huysza

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at



Gemeinde
Velm-Götzendorf

KG Götzendorf

Auflageentwurf
2. Ae Bebauungsplan

Planblatt (Ausschnitt)	1
Plannummer	5902-2/25 Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt

01020 m

Maßstab: M 1:1.000

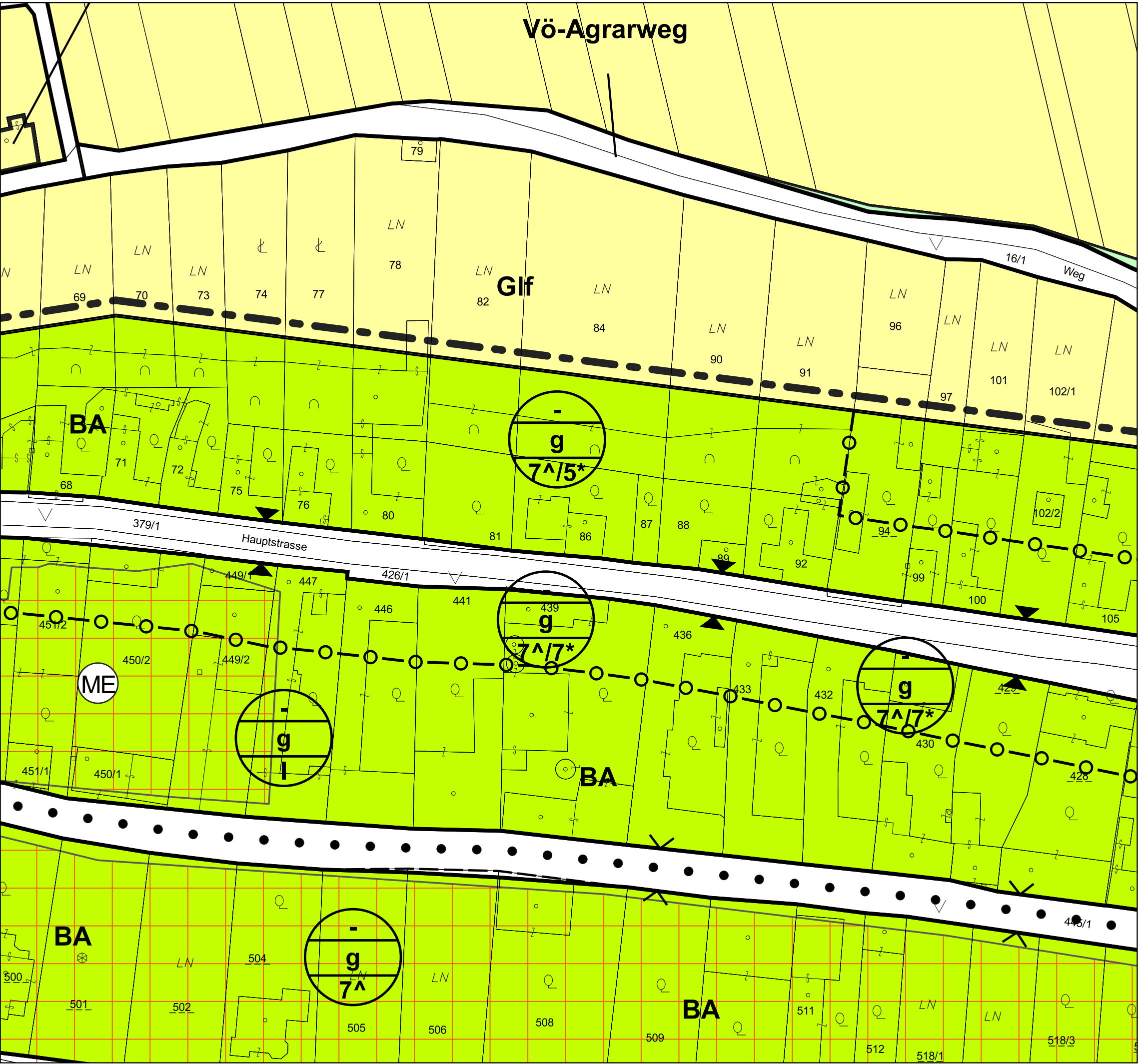
Plangrundlage:
DKM BEV 2020

Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser

Raumplanung
Stadtplanung ZTOG

BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at



Gemeinde
Velm-Götzendorf
KG Götzendorf

Bebauungsplan

Planblatt
(Ausschnitt)

Plannummer

1

5902-2/25
Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt

The overview map shows a larger area with a red rectangle indicating the location of the main map. It includes a legend and a north arrow.

0 10 20 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

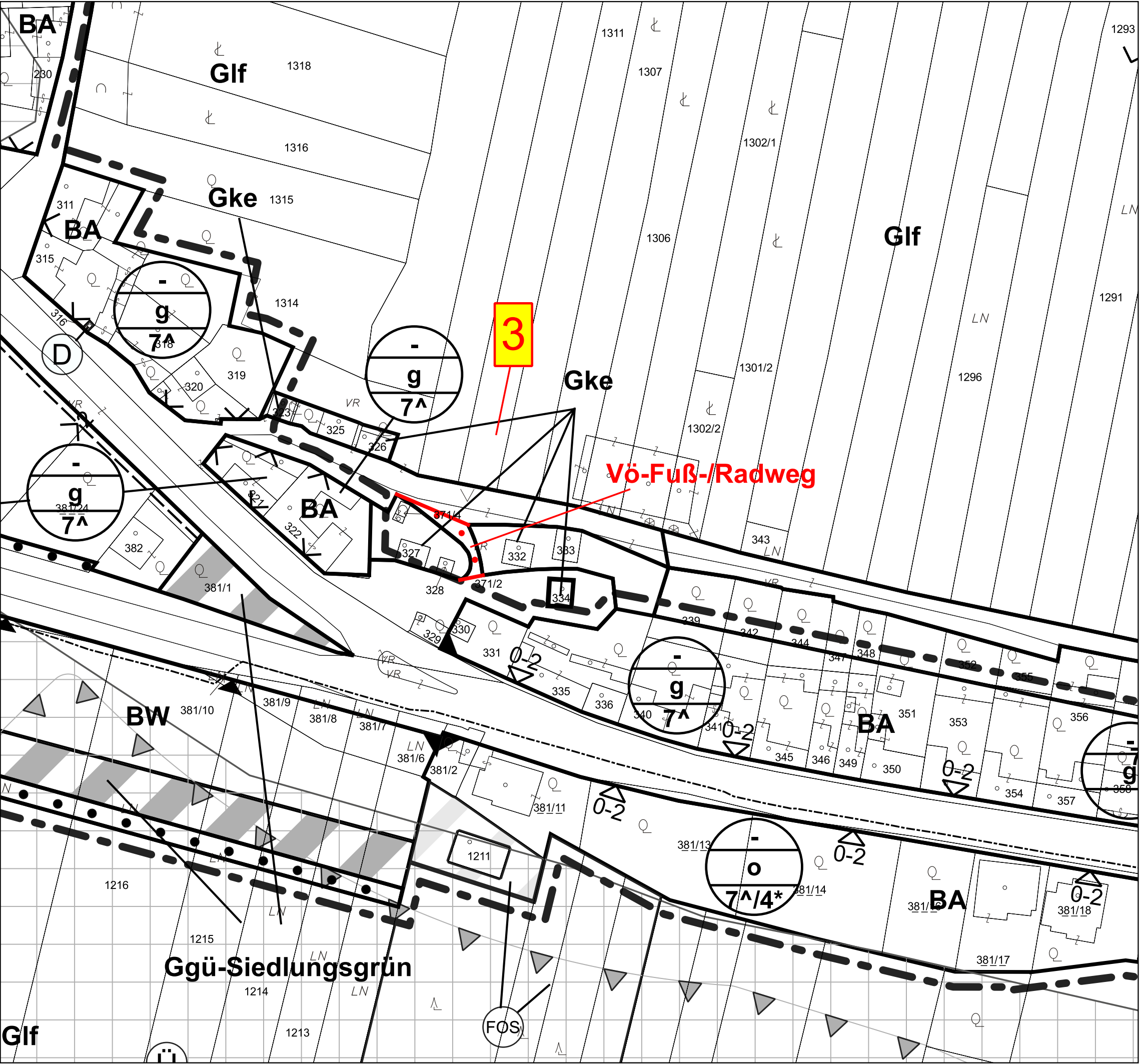
Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser

**Raumplanung
Stadtplanung** ZTOG

BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at



Gemeinde
Velm-Götzendorf

KG Götzendorf

Auflageentwurf

2. Ae Bebauungsplan

Planblatt (Ausschnitt)	1
Plannummer	5902-2/25 Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt

01020 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

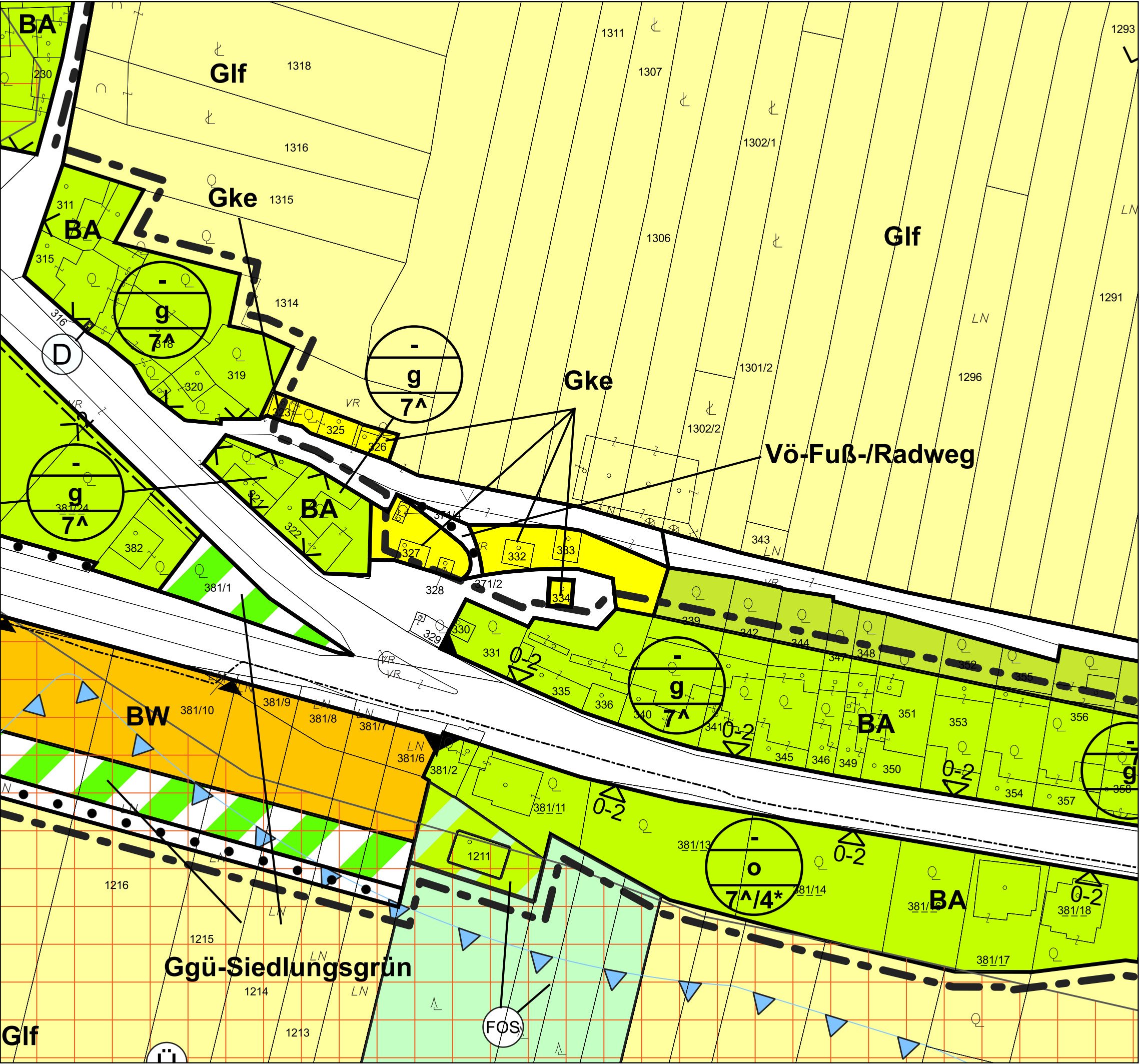
Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser

Raumplanung
Stadtplanung ZTOG

BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at



Gemeinde
Velm-Götzendorf
KG Götzendorf

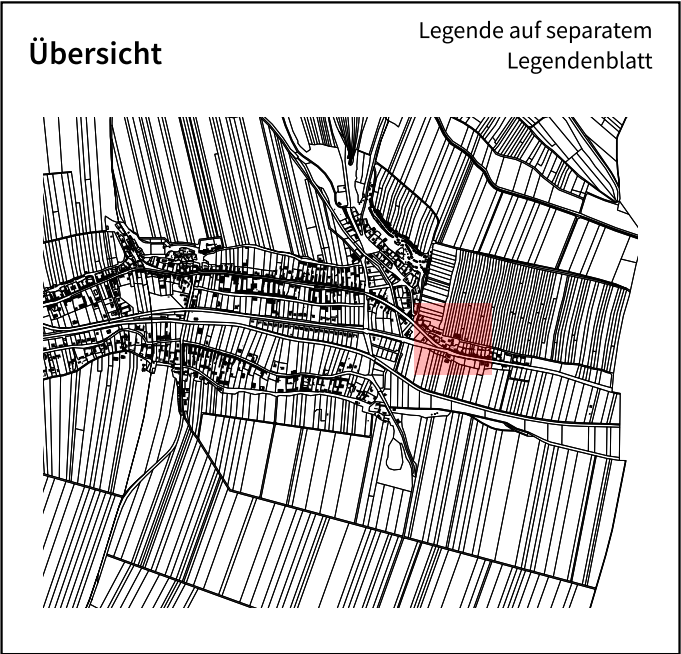
Bebauungsplan

Planblatt
(Ausschnitt)

Plannummer

1

5902-2/25
Mai 2025



0 10 20 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser

**Raumplanung
Stadtplanung** ZTOG

BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

**Gemeinde
Velm-Götzendorf**

KG Velm

Auflageentwurf
Bezugsniveau (2. Ae BBPL)

Planblatt (Ausschnitt)

1

Plannummer

5903-2/25
Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt



0 10 20 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

Bearbeitung: DI F. Huysza

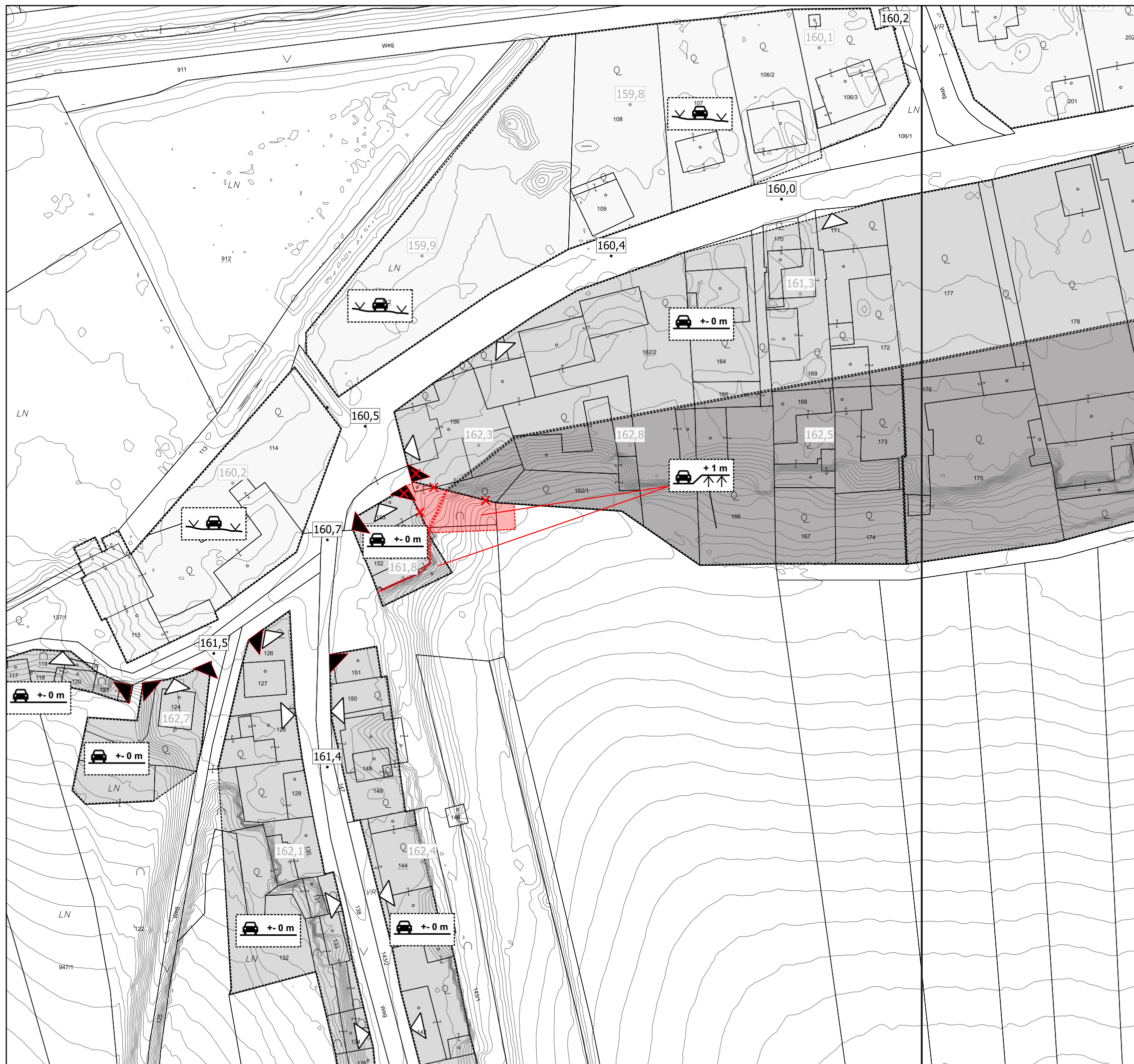


Planverfasser



BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at



**Gemeinde
Velm-Götzendorf**

KG Velm

Bezugsniveau

Planblatt
(Ausschnitt)

1

Plannummer

5903-2/25
Mai 2025

Übersicht

Legende auf separatem
Legendenblatt



0 10 20 m

Maßstab: M 1:1.000

Plangrundlage:
DKM BEV 2020

Bearbeitung: DI F. Huysza

Planverfasser



BRITO - HUYSZA
INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

MARKTPLATZ 18-20/3 | A-2193 WILFERSDORF
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at