



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Erlassung Teilbebauungsplan

Dürnleis Nord (KG Dürnleis)

Auflageentwurf

Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf

GZ. 2.304-01/22

November 2022



Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung Teilbebauungsplan KG Dürnleis Nord

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan KG Dürnleis Nord, Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 2304-01/22 vom November 2022) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen, neu erlassen.

§ 2 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf Eigengrund sicherzustellen.

§ 3 Versickerungsgebot

Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern, inkl. der Dachwässer ist auf Eigengrund sicherzustellen.

§ 4 Einsichtnahme

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

§ 5 Inkrafttreten

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

1. Anlass Erlassung Teilbebauungsplan Dürnleis Nord

Mit dem gegenständlichen Verfahren intendiert die Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf, die Erlassung des Teilbebauungsplans Dürnleis Nord (KG Dürnleis), der das unbebaute Bauland im nördlichen Bereich der Ortschaft abdecken soll.

Die Erlassung des Teilbebauungsplans Nord soll in Abstimmung mit dem von DI Herrand Geiger ZT für Vermessungswesen erstellten Teilungsplan (GZ 7500) durchgeführt werden. Die Planurkunde im Maßstab 1:500 ist den Auflageunterlagen im Anhang beigelegt.

Generelles Ziel der Erlassung des Teilbebauungsplans Dürnleis Nord ist es, eine Steuerung der baulichen Aktivitäten zu erreichen.

Anmerkung: die Erlassung des Teilbebauungsplans Dürnleis Nord korrespondiert mit Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans GZ 2.300-01/22.

2. Bestimmungen des Teilbebauungsplans

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für dieses Gebiet noch kein Bebauungsplan.

Da es sich um ein neu zu erschließendes Siedlungsgebiet handelt, sollen einige Festlegungen zur Sicherung einer harmonischen Bebauung und zur Gestaltung des Siedlungsgebietes festgelegt werden.

Basierend auf der Analyse der umgebenden Situation und der baulichen Entwicklung werden für den gegenständlichen Bereich konkrete Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vordere Baufluchtlinien
- Hintere Baufluchtlinien
- Bebauungsdichte
- Bebauungsweise
- Gebäudehöhe

2.1 Festlegungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan dargestellten Bereich.

2.2 Inhaltliche Bestimmungen des Bebauungsplans

Die vordere Baufluchtlinie wird mit einem 3 Meter breitem Bauwuch festgelegt.

Eine hintere Baufluchtlinie im westlichen Bereich wird mit 10 Meter festgelegt, damit die bestehende Bebauung im Westen nicht beeinträchtigt wird.

Als Bebauungsdichte werden 35 % vorgeschlagen, dies entspricht der umgebenden Bebauung (Einfamilienhausbebauung) und einer zeitgemäßen Verdichtung im Siedlungsverband.

Es wird die wahlweise Festlegung der offenen und gekuppelten Bauungsweise (o/k) vorgesehen.

Zur Regulierung der höchst zulässigen Gebäudehöhe wird für das gesamte Gebiet eine maximale Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Damit ist die Errichtung eines max. zweigeschossigen Gebäudes im Sinne der umgebenden Bebauung sichergestellt.



Abbildung 1: Blick von Osten auf das Planungsgebiet

2.3 Bauungsbestimmungen (Verordnungstext)

Mit den im Verordnungstext vorgesehenen Bauungsbestimmungen soll ebenfalls eine Einbindung der Neubauten in die bestehende Struktur gewährleistet werden.

Für die Errichtung von Stellplätzen wurde vorgesehen, dass zwei Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden, um den Straßenraum für den fließenden Verkehr freizuhalten.

Ebenso wurden als Maßnahmen gegen den Klimawandel die Versickerung von Regenwasser (insbesondere auch Dachwässer) auf Eigengrund vorgeschrieben.

Die in den Plandarstellungen festgelegten Bebauungsbestimmungen werden unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung festgelegt. Gleichzeitig wird dahingehend Vorsorge getroffen, dass sich zukünftige Bauvorhaben im Planungsgebiet harmonisch in die umgebende Struktur einfügen

3. Beilage

- Geiger Vermessung Planurkunde GZ 7500

Wolkersdorf im Weinviertel, im November 2022

DI Michael Fleischmann

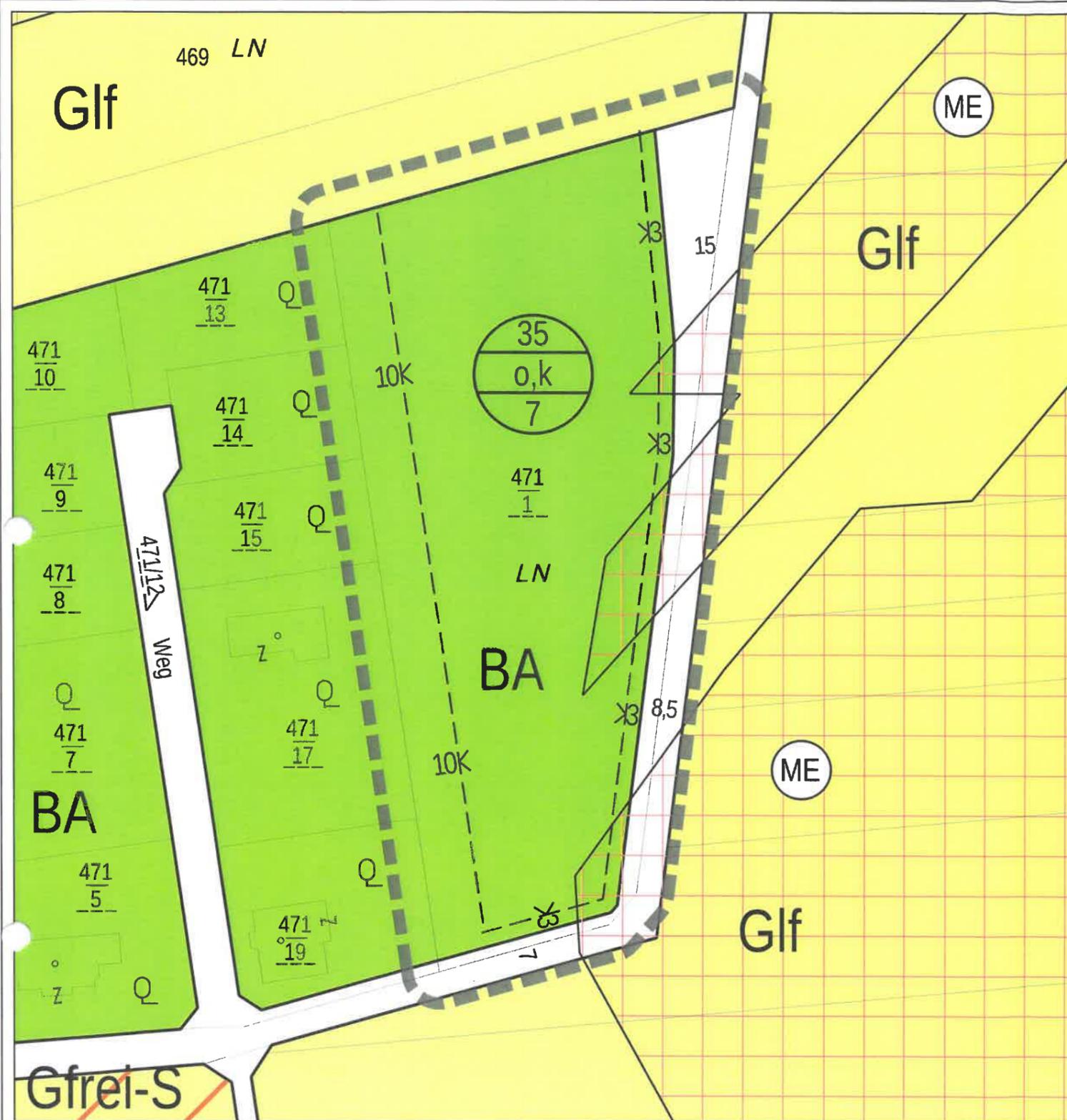
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Text: Sophie Pircher, BA BA MA

Plan: Felix Erhart, B.Sc.

Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf

Erlassung Teilbebauungsplan Dürnleis Nord (KG Dürnleis)



Legende

- Bebauungsdichte in % zur Grundstücksfläche bzw. Geschossflächenzahl
- Bebauungsweise
- Bebauungshöhe in m bzw. Bauklasse
- Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb der selben Widmungsart
- Straßenfluchtlinie
- Straßenfluchtlinie, die mit in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
- Baufluchtlinie sofern nicht mit Straßenfluchtlinie ident
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie oder seitliche Grundstücksgrenze Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen oder an besondere Vorkehrungen gebunden sind
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Anschließungsstraßen sind
- Wohnwege
- Niveau der Verkehrsfläche
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freiflächen
- Schutzzone
- sonstige erhaltenwerte Altortgebiete
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Geltungsbereich des Teilbebauungsplans

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014
Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes 1979

Plannummer: 2.304-01/22

Stand: November 2022

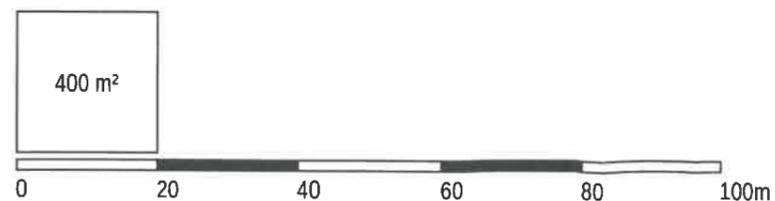
Maßstab: 1:1.000

DKM Stand: BEV 2010-12-28

Planverfasser:



Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
07245728310 . office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at



Öffentliche Auflage:

Beschluss des Gemeinderates:

Kundmachung der Verordnung:

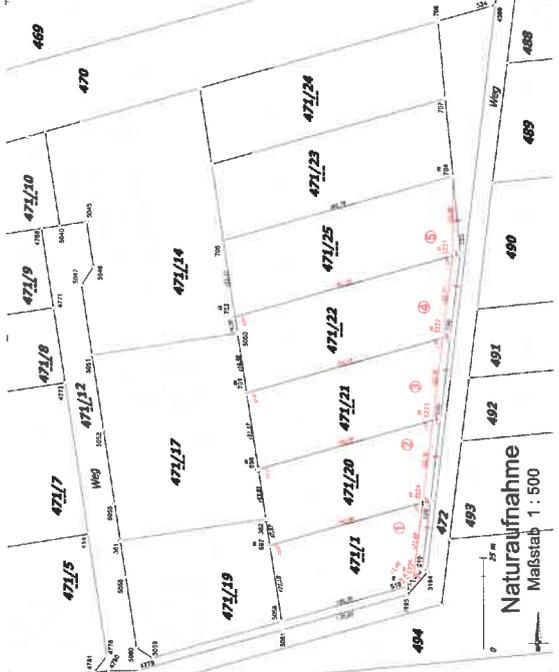
Planurkunde

Verfahren: ...
 Gemarkung: ...
 Katastralgemeinde: ...



Gezeichnet: ...
 Datum: ...
 Besondere Bemerkungen: ...

Teilungsverzeichnis	
Nr.	Fläche in qm
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...



NETZBILD	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

Kontrollverzeichnis	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

Gezeichnet: ...
 Datum: ...

Naturaufnahme
 Maßstab 1 : 500

Gezeichnet: ...
 Datum: ...