

Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing

KG Zeiselmauer, KG Wolfpassing

Bebauungsplan - 6. Änderung

Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 5. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 18. November 2010).

Änderungspunkte:

1. Passauer Platz (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland), KG Zeiselmauer
2. Bahnhof (Bike&Ride-Anlage), KG Zeiselmauer
3. Massingergasse (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland), KG Wolfpassing

Die 6. Änderung des Bebauungsplans korreliert mit der 5. Änderung des Flächenwidmungsplans, welche zeitgleich zur Auflage gebracht wird. Lediglich der Änderungspunkt 2 wirkt sich auf den Bebauungsplan aus. Die beiden anderen Änderungspunkte betreffen nur den Flächenwidmungsplan, welcher im Sinne der Kenntlichmachung auch im Bebauungsplan aktualisiert wird.

2 Änderungspunkte

2.1 Passauer Platz (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland), KG Zeiselmauer

2.1.1 Grundlagenforschung

In der KG Zeiselmauer sollen im Bereich des Ortszentrums Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt werden (5. Änderung des Flächenwidmungsplans). Diese Änderung wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht. Eine Änderung der Bebauungsbestimmungen ergibt sich dadurch jedoch nicht.

2.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan wird gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten 5. Änderung des Flächenwidmungsplans angepasst. Die Festlegungen des Flächenwidmungsplans werden im Bebauungsplan ersichtlich gemacht und daher nachgeführt.

2.1.3 Ziel

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, Änderungen, die sich aus der zeitgleich durchgeführten 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben, nachzuführen bzw. anzupassen. Die neu gewidmeten Erhaltenswerten Gebäude im Grünland werden daher im Bebauungsplan kenntlichgemacht.

2.1.4 Maßnahme

Die geänderte Flächenwidmung (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland), die im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplans festgelegt wird, wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht.

2.2 Bahnhof (Bike&Ride-Anlage), KG Zeiselmauer

2.2.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplans wird die Teilfläche eines Grundstücks von Bauland Betriebsgebiet - Nahversorgung (BB-NV) in eine Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Die Fläche wird als Bike&Ride-Anlage für den benachbarten Bahnhof genutzt. Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Anpassung der Bestimmungen an diese Flächenwidmungsplanänderung.

Die Straßenfluchtlinien werden den neuen Widmungsgrenzen zwischen dem Bauland und der Verkehrsfläche angepasst. Die im Bauland geltenden Bebauungsbestimmungen sind auf der neu gewidmeten Verkehrsfläche nicht mehr gültig. Ebenso wird die Baufluchtlinie sinngemäß angepasst. Ein Bauwuch von 3 m soll dabei erhalten bleiben.

2.2.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten 5. Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die neue Straßenfluchtlinie ergibt sich aus der neuen Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche. Die Baufluchtlinie wird sinngemäß angepasst.

2.2.3 Ziel

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, Änderungen, die sich aus der zeitgleich durchgeführten 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben, nachzuführen bzw. anzupassen, indem Straßenfluchtlinien sowie Baufluchtlinien sinngemäß angepasst werden.

2.2.4 Maßnahme

Im Bereich der Parzellen Nr. 437/157 und 1301/1, KG Zeiselmauer, wird die Straßenfluchtlinie gemäß der 5. Änderung des Flächenwidmungsplans abgeändert. Die Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 437/157, KG Zeiselmauer, wird derart angepasst, dass ein Bauwuch von 3 m bestehen bleibt.

2.3 Massingergasse (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland), KG Wolfpassing

2.3.1 Grundlagenforschung

In der KG Wolfpassing soll in der Massingergasse ein Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt werden (5. Änderung des Flächenwidmungsplans). Diese Änderung wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht. Eine Änderung der Bebauungsbestimmungen ergibt sich dadurch jedoch nicht.

2.3.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan wird gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten 5. Änderung des Flächenwidmungsplans angepasst. Die Festlegungen des Flächenwidmungsplans werden im Bebauungsplan ersichtlich gemacht und daher nachgeführt.

2.3.3 Ziel

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, Änderungen, die sich aus der zeitgleich durchgeführten 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben, nachzuführen bzw. anzupassen. Das neu gewidmete Erhaltenswerte Gebäude im Grünland wird daher im Bebauungsplan kenntlichgemacht.

2.3.4 Maßnahme

Die geänderte Flächenwidmung (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland), die im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplans festgelegt wird, wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht.

3 Änderungsanlass gemäß NÖ Bauordnung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird gemäß den folgenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

§ 73 (1) NÖ BO 1996

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing, KG Zeiselmauer und KG Wolfpassing, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen und aufgrund geänderter Festlegungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes geändert.

Wien, 14. Dezember 2011, LA/se
GZ G11109/B6/11

Dipl. Ing. Dr. L. Paula