



Teilbebauungsplan KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn, Änderung 02/2022

Stadtgemeinde Hollabrunn,
Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



Teilbebauungsplan KG Hollabrunn, Raschala und Suttenbrunn, Änderung 02/2022

Stadtgemeinde Hollabrunn, Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Stadtgemeinde Hollabrunn Hauptplatz 1 2020 Hollabrunn
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Julia Pechhacker
Beauftragung	Mai 2022
Projektnummer	ZT-22-25-06
Stand	Juni 2022

Erläuterung der Änderungspunkte

KG Hollabrunn, Znaimer Straße, Widmungsänderung von BS-Gastronomie in BB-emissionsarme Betriebe (F/B)

Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Hollabrunn, Gst.-Nr. 4516/4, 4512/1 gemäß planlicher Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 3, Blatt 4, Blatt 5
<u>Bestand:</u>	BS-Gastronomie (Kenntlichmachung FLWP)
<u>Planung:</u>	BB-emissionsarme Betriebe (Kenntlichmachung FLWP)
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020) - Überarbeitung der Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans

Plandarstellung:

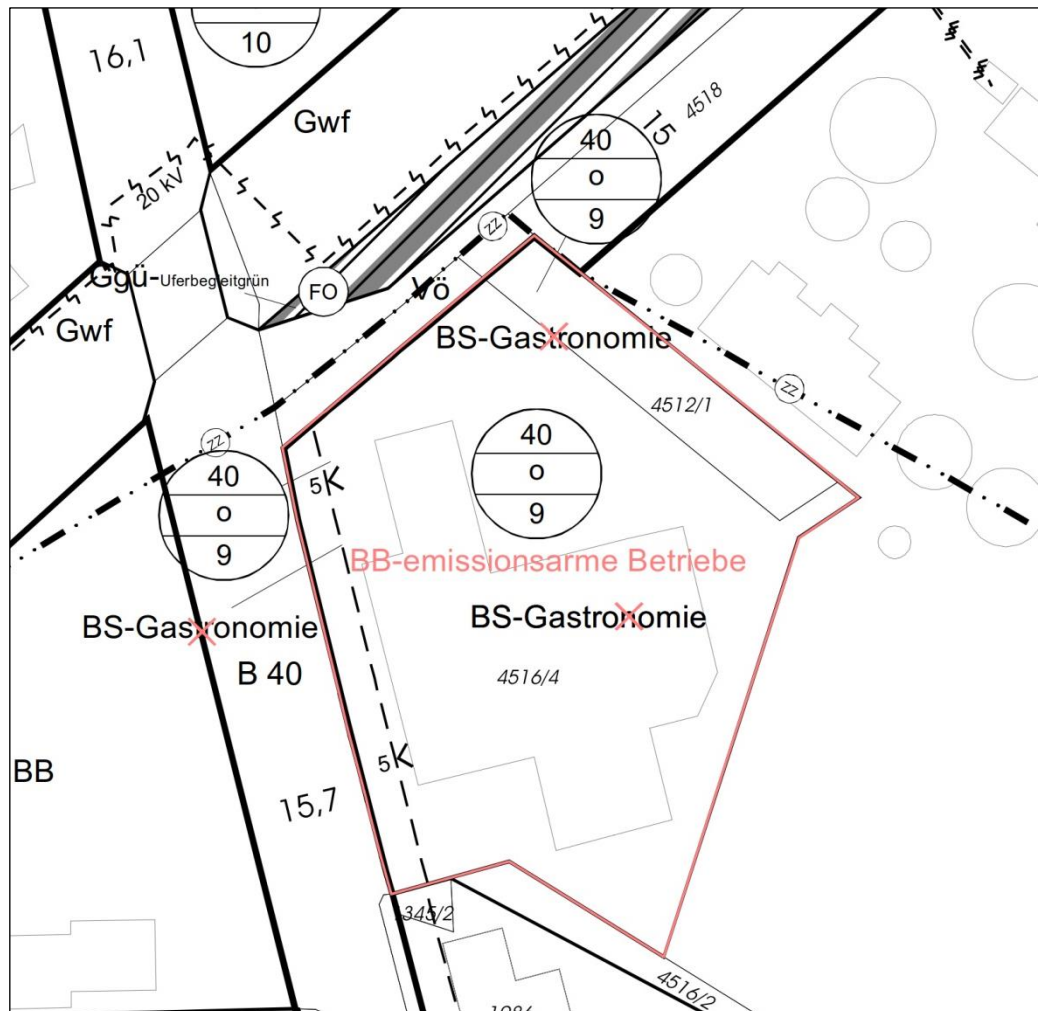


Abbildung 1: Plandarstellung des Änderungspunktes, Maßstab 1:1000, Quelle: eigene Darstellung, 01.06.2022

Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Fläche befindet sich in der Znaimer Straße, im Kreuzungsbereich mit der Industriestraße in der Katastralgemeinde Hollabrunn (siehe Abbildung 2).

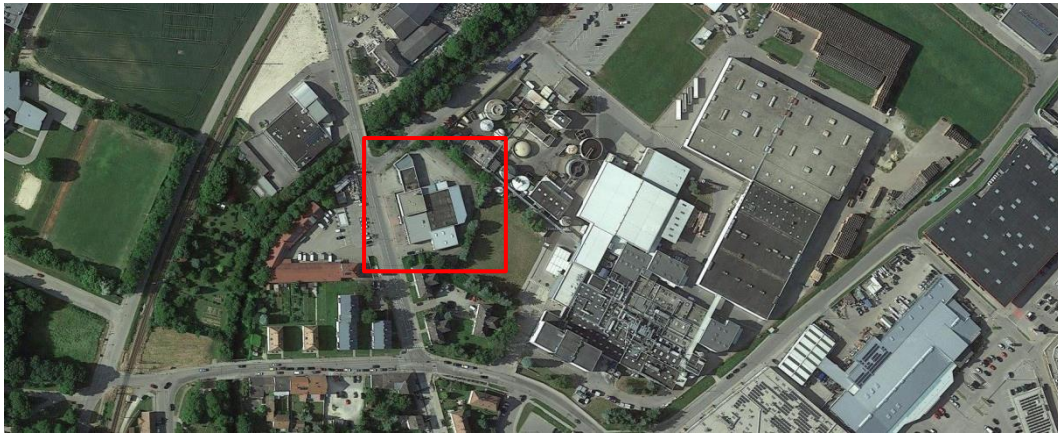


Abbildung 2: Lage und Umgebung des Änderungspunktes (rote Umrahmung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: Google Maps, Stand: 31.05.2022

Die gegenständlichen Grundstücke Nr. 4516/4 und 4512/1, KG Hollabrunn, sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 02.12.2020) überwiegend als Bauland Sondergebiet-Gastronomie (BS-Gastronomie) gewidmet. Jeweils im nordwestlichen Bereich der Grundstücke ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö), die Teil der Industriestraße ist, festgelegt (siehe Abbildung 1).

Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn (Datum Rechtskraft: 02.12.2020) sind für die gegenständlichen Grundstücke eine Bebauungsdichte von 40%, die offene Bauweise sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 9 Metern festgelegt (40/o/9). Zur Znaimerstraße hin ist eine Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht im Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt (siehe Abbildung 1).

Änderung und Planungsziele

Das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) wird im Bereich der gegenständlichen Grundstücke geändert. Es erfolgt eine Widmungsänderung von Bauland Sondergebiet-Gastronomie (BS-Gastronomie) in Bauland Betriebsgebiet-emissionsarme Betriebe (BB-emissionsarme Betriebe). Die Kenntlichmachung der Flächenwidmung im Teilbebauungsplan soll nunmehr entsprechend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes angepasst werden (siehe Abbildung 1).

Es erfolgt keine Änderung der rechtskräftigen Festlegungen des Teilbebauungsplans KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn.

Anhang

VO-Entwurf TBBPL KG Hollabrunn, Raschala und Sutttenbrunn



STADTGEMEINDE HOLLABRUNN

BAUAMT, A-2020 Hollabrunn, Hauptplatz 1

Tel.: 0 29 52 / 33 39 oder 21 02 - 40, FAX: 0 29 52 / 21 02 - 44

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 97/2020 werden die Festlegungen des Teilbebauungsplans, der für Teilbereiche des Baulandes in den Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn gilt, abgeändert.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl: _____, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindegemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT 1: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN WOHNBAULAND

§ 3

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- (2) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze darf bei offener Bauweise 500 m², bei gekuppelter Bauweise 400 m² und bei geschlossener Bauweise 250 m² nicht unterschreiten.

§ 4

BAUPLATZNUTZUNG

ANORDNUNG DER BAULICHKEIT

Eine Anbaupflicht an die vordere Baufluchtlinie gilt bei gekuppelter und geschlossener Bauweise in jenen Bereichen, wo die einzelnen Grundgrenzen nicht im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie situiert sind, auch dann als erfüllt, wenn das Gebäude mehrheitlich an die Baufluchtlinie angebaut wird.

§ 5

GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- (1) Garagen sind zumindest 5,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Dies gilt nicht für die Errichtung von Garagen in Bereichen, wo dies auf Grund der Steilheit des Geländes nicht möglich ist. Ab einer Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 8,50 m darf eine Kleingarage (Grundrissfläche bis 100 m²) im vorderen Bauwuch errichtet werden.
- (2) Die Mindestanzahl der je Wohneinheit zu errichtenden Stellplätze ist Anhang 1 zu entnehmen.

§ 6

BAULICHE AUSSENANLAGEN

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf inklusive des Sockels 2,20 m nicht überschreiten. In geneigtem Gelände darf die Höhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen einschließlich des Sockels 2,50 m nicht überschreiten, gemessen vom anschließenden Straßenniveau.
- (2) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die in Bereichen errichtet werden, für die im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgelegt ist, dürfen die in Abs. (1) festgelegte Maximalhöhe überschreiten.

§ 7

SCHAUSEITEN

Werbeanlagen sind im Bauland Wohngebiet mit offener oder gekuppelter Bauweise an Zäunen, Häusern und im Vorgarten verboten.

§ 8

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN

In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan die Bauhöhe mit „I, II“ festgelegt ist, darf die Bauklasse II nur bis zu einer Bauhöhe von 6,00 m ausgenutzt werden.

§ 8a

AUSFÜHRUNG UND HÖHE DER BAULICHKEITEN BEI HANGLAGE

Sind im Bebauungsplan als höchstzulässige Gebäudehöhe zwei arabische Zahlen ausgewiesen, so gilt die niedrigere arabische Zahl grundsätzlich als höchstzulässige Gebäudehöhe. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese höchstzulässige Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zur höheren arabischen Zahl überschritten werden (siehe Anhang 2).

§9

BESONDERE MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Auf dem Grundstück der Nummer .1553, KG Hollabrunn, ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 10

ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Rathaus der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 11

SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Hollabrunn, am

Der Bürgermeister:

angeschlagen am:

abgenommen am:

Anhang I

Stellplätze gemäß § 5 Abs (2) der Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn

Wohneinheiten	Stellplätze
1	2
2	3
3	4
4	6
5	7
6	9
7	10
8	12
9	13
10	15
11	16
12	18
13	19
14	21
15	22
16	24
17	25
18	27
19	28
20	30
ab 21	jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze

Anhang 2

Ausführung und Höhe der Baulichkeiten bei Hanglage gemäß § 8a der Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn

Beispiel, wenn zwei arabische Zahlen als höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen sind:

