



G e m e i n d e J a i d h o f

3542 Jaidhof 11, Tel. 02716/6350, Fax Kl. 20

Bezirk Krens/D., Land Niederösterreich

E-Mail: gemeinde@jaidhof.at

UID-Nr. ATU 590 75315

Parteienverkehr MO-FR 08.00-12.00 Uhr, DI 16.00-19.00 Uhr



GZ 25 018E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

Teilbebauungsplan BB Süd

1. Änderung - Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht inkl. Verordnung
Anlagen und Planbeilagen

Ersteller

GEMEINDERAT der
Gemeinde Jaidhof
A-3542 Jaidhof, Jaidhof 11
T +43 2716 6350-0
E gemeinde@jaidhof.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	geplanter Verordnungstext	3
3	Ausgangssituation:	4
4	Beschreibung der geplanten Festlegungen	5
5	Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan:	7
6	Anlagen	8

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung und bedauern, dass aufgrund der besseren Lesbarkeit in diesem Bericht meistens die maskuline Form gewählt wurde. Die personenbezogenen Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 Einleitung

Im Jahr 2022 erließ der Gemeinderat im Bereich südlich der B37 den Teilbebauungsplan BB Süd. Er trat am 22.09.2022 in Kraft.

Im geltenden Bebauungsplan ist generell eine vorderer Bauwich von 5m festgelegt.

Aufgrund einer Anregung der BH Krets soll mit der vorliegenden 1. Änderung im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes der einzuhaltende vordere Bauwich von 5m auf 0m reduziert werden.



2 geplanter Verordnungstext

**Verordnung:
Örtliches Raumordnungsprogramm
der Gemeinde Jaidhof
Teilbebauungsplan „BB Süd“
1. Änderung**

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Jaidhof gemäß § 34 iVm § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „BB Süd“ ab.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so abgeändert, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg verfassten Plan GZ 25 018E neu dargestellt ist.

Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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



3 Ausgangssituation:

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist derzeit ein vorderer Bauwuch von 5m festgelegt.

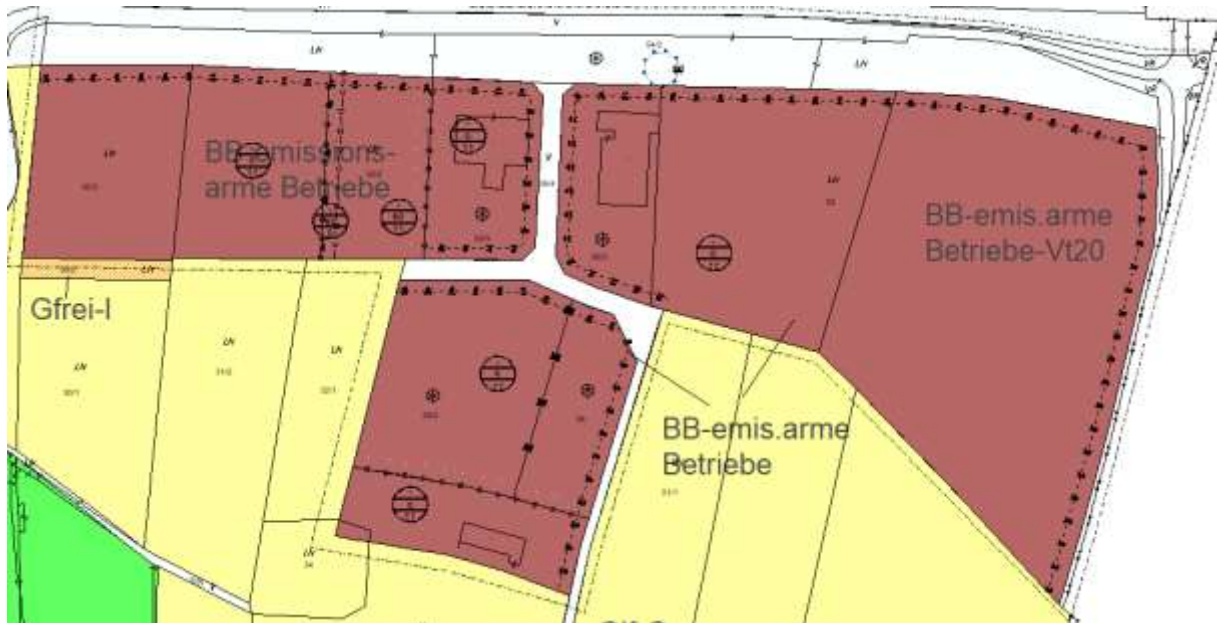


Abbildung 1: geltender Teilbebauungsplan

Die vorderen Bauwiche sind mit wenigen Ausnahme von einer Bebauung, insbesondere von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten.

Die BH Krems als in der Regel zuständige Baubehörde für betriebliche Bauwerke in diesem Bereich weist darauf hin, dass sie vor der Erlassung des Teilbebauungsplanes in diesem Bereich bereits Hauptgebäude -siehe rote Markierung in der Abbildung 2- bewilligt habe und die Prüfung im Einzelfall keine Bedenken hinsichtlich Verkehrssicherheit bzw. Ortsbild ergeben habe.



Abbildung 2: geltender Teilbebauungsplan überlagert mit Orthophoto

Sie empfiehlt um eine bessere Ausnutzung des gewidmeten Baulandes zu ermöglichen die generelle Reduzierung des Bauwiches auf 0m.



4 Beschreibung der geplanten Festlegungen

Der Gemeinderat greift die Empfehlung der BH Krems auf und plant die generelle Reduzierung des vorderen Bauwiches von 5m auf 0m. Damit wird für das gesamte Betriebsgebiet eine einheitliche Regelung getroffen.

Änderungsanlass:

- die bessere Ausnutzung des gewidmeten Baulandes und damit verbunden mittelbar eine Reduzierung der Flächeinanspruchnahme für Bauland.

Begründung:

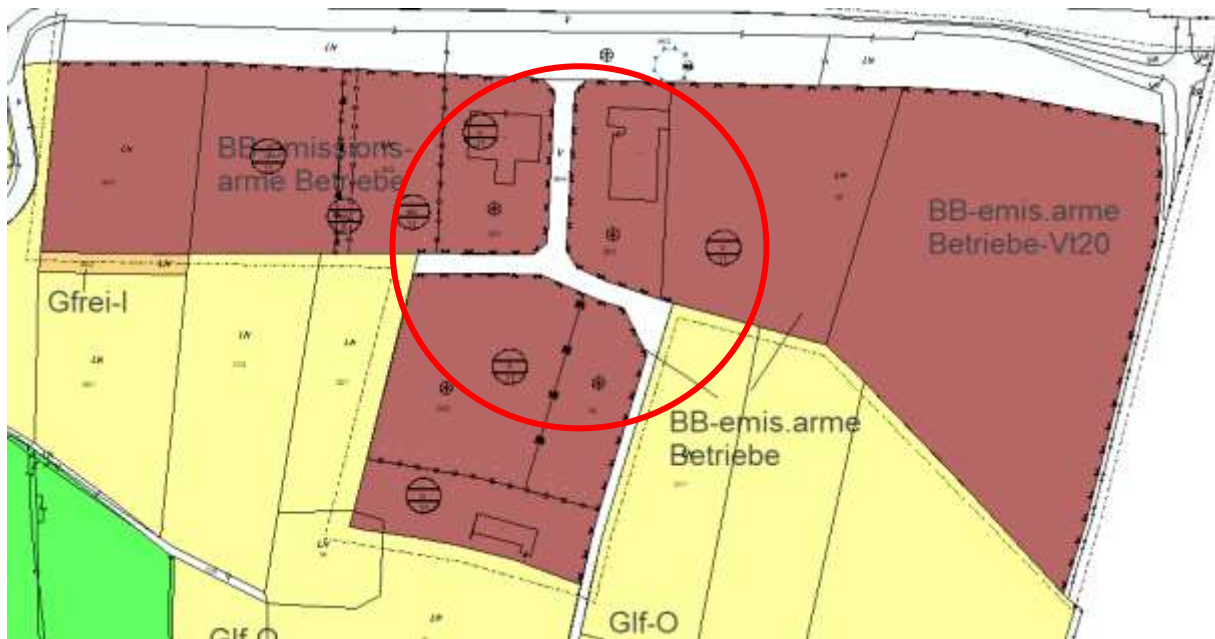


Abbildung 3: geplanter Teilbebauungsplan nach der Änderung

Hinsichtlich des rot markierten Bereiches der Innenerschließung stützt der Gemeinderat seine Maßnahme auf die oben angeführte Empfehlung der Baubehörde.

Für die nördliche Erschließungsstraße gelten folgende Überlegungen:



Abbildung 4: Überlagerung Luftbild Kataster der derzeitigen Situation



Bei der Widmung des Bauland-Bereiches wurde in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung großzügig Raum für einen möglichen Ausbau der B37 freigehalten. Diese Achse ist derzeit als Gemeindestraße gewidmet und öffentliches Gut.

Aufgrund des Abstandes von rund 20m zwischen der Straßenfluchtlinie und dem tatsächlichen Fahrbahnrand ist offenkundig auszuschließen, dass eine Bebauung der angrenzenden Baulandflächen bis an die Grundstücksgrenzen negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und/oder das Ortsbild hat.

Im Rahmen einer Planungskonsultation wurde vor Einleitung des Verfahrens die Abteilung Landstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung um eine Stellungnahme insbesondere zur Frage ersucht, ob eine zukünftige Verbreiterung der B37 und damit verbunden die Verlegung der tatsächlichen Fahrbahn Richtung Süden negative Auswirkungen auf den zukünftigen Kreuzungsbereich haben wird.

Die schriftliche Antwort der Abteilung ST3 beantwortete diese Frage nicht allgemein verständlich, mündlich ergänzte der zuständige Sachbearbeiter die Stellungnahme in dem Sinn, dass keine negativen Auswirkungen auf den übergeordneten Verkehrsträger zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung rechtlich schutzwürdiger Interessen Dritte ist durch die Maßnahme nicht zu erwarten.



5 Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan:

Der dargestellte Widmungsstand entspricht dem aktuellen Rechtsstand des örtlichen Raumordnungsprogramms.

Jaidhof, 2025-03-06

**Gemeinde
Jaidhof**

Bgm. Franz Aschauer
A-3542 Jaidhof 11
(für die Erstellerin)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995 d, LG St. Pölten

Mag. Stefan Aufhauser

A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1

T: +43 (0)2782 85101

E: office@kommunaldialog.at

H: www.kommunaldialog.at

(für die fachliche Ausarbeitung)



6 Anlagen

- Stellungnahme ST3
- Teilbebauungsplan BB Süd 1. Änderung Entwurf: Darstellung der Änderungen
- Teilbebauungsplan BB Süd 1. Änderung Entwurf



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

ST3-A-25/299-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.st3@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-60301 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung
Corina Hinterhofer

(0 27 42) 9005

Durchwahl
60320

Datum

25. Februar 2025

Betrifft

Gemeinde Jaidhof, Abänderung des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Frau Dipl. Ing. Aufhauser-Pinz,

bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 04.02.2025 betreffend der Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Jaidhof wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:

Aktuelle Projekte im Straßennetz:

Im diesem Bereich der Landesstraße B37 gibt es das Projekt „B37 Reitterner Kreuzung, welche einen kompletten Umbau der Kreuzung B37 mit der Landesstraße L76 beinhaltet. In gewissen Bereichen gibt es auch Verbreiterungen der Landesstraße B37. Das diesbezügliche Projekt wurde bereits bei der BH Krems zur Genehmigung eingereicht.

Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle (Kontaktperson: Ing. Mader, Tel.: 02742 / 9005 DW 60332) ist daher **erforderlich**.

Ergeht an:

1. Gemeinde Jaidhof, z. H. des Bürgermeisters, Jaidhof 11, 3542 Jaidhof

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Dr. P l a t z e r



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noel.gv.at/amtssignatur

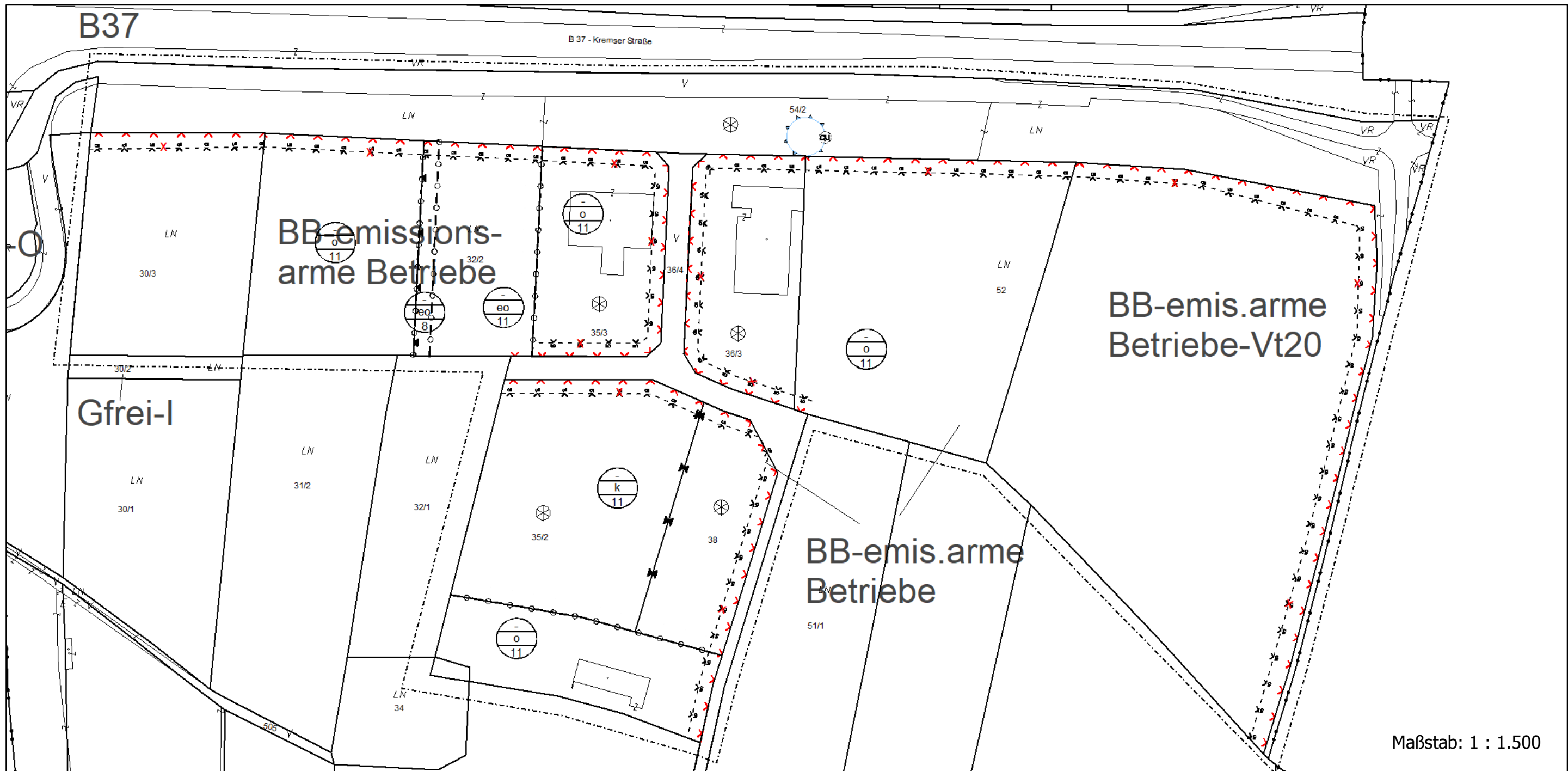
Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T.: +43(0)2782/85101



Planzahl: 25 018AE
Datum: 05.03.2025
DKM-Stand: 10/2023
DKM-Beschluss: --/--

Gemeinde Jaidhof Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

Teilbebauungsplan BB Süd 1. Änderung Entwurf Darstellung der Änderungen



Legende: Darstellung der Änderungen:

Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgeführt. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Teilbebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis: Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Plaungsentwurf kann nur dem Teilbebauungsplan - Entwurf entnommen werden.



Legende

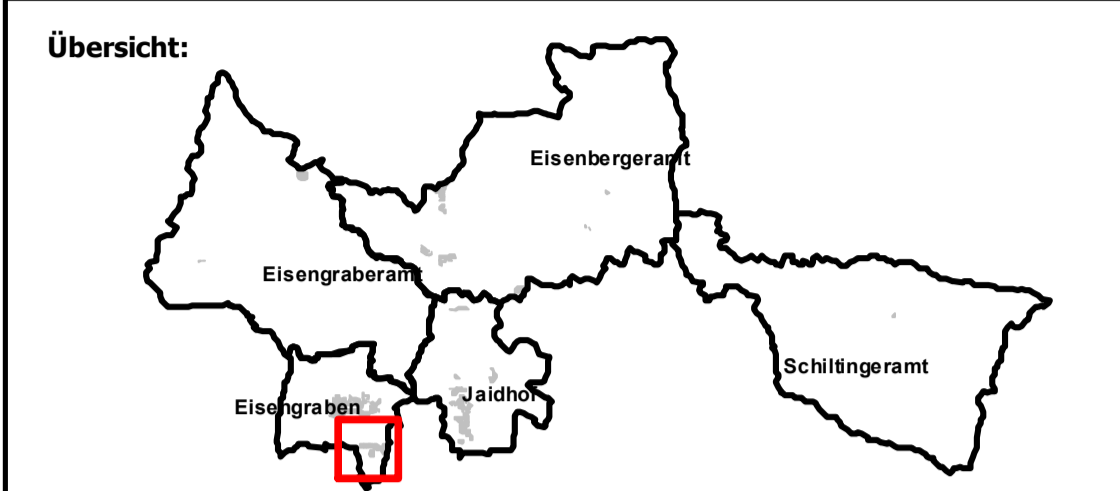
kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

- BW Bauland-Wohngebiet
- BK Bauland-Kerngebiet
- BB Bauland-Betriebsgebiet
- BI Bauland-Industriegebiet
- BA Bauland-Argrgebiet
- BS Bauland-Sondergebiet
- BO Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
- A Aufschließungszone

- Gif Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Gho Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
- Gspil Grünland-Grüngürtel
- Gsh Grünland Schutzhaus
- Gsp Grünland Spielplatz
- Gc Grünland Campingplatz
- G++ Grünland Friedhof
- Gp Grünland Parkanlage
- Gm Grünland Materialgewinnungsstätte
- Gd Grünland Aushubdeponie
- Gp Grünland Lagerplatz
- Gf Grünland Oldland/Okorfäche
- Gw Grünland Wasserfläche
- Gfr Grünland Freizeitanlage
- Gwk Grünland Windkraftanlage
- Gke Grünland Kellergasse
- Gpv Grünland Photovoltaikanlage

- Verkehrsfläche-öffentlich
- Verkehrsfläche-privat

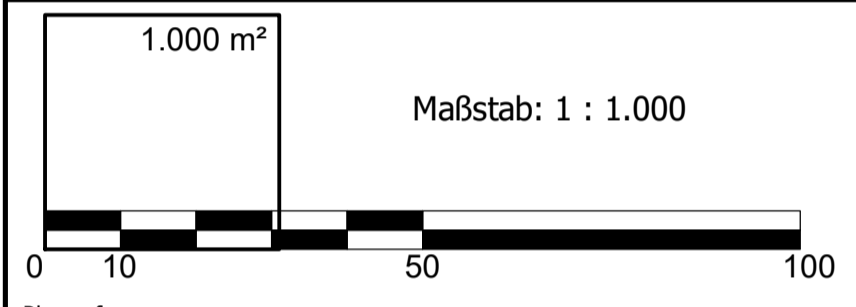
Gemeinde Jaidhof Örtliches Raumordnungsprogramm 2003 Teilbebauungsplan BB Süd - 1. Änderung Entwurf



Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme vom _____ bis _____
Beschlissen in der Sitzung des Gemeinderates vom _____

Nach Kundmachung vom _____ bis _____
in Kraft getreten am _____
Der Bürgermeister:

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



Planverfasser:
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T.: +43(0)2782/85101

Planzahl: 25 018E
Datum: 05.03.2025
DKM-Stand: 10/2023
DKM-Beschluss: /-/-

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

- Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl
o... keine Festlegung
k... arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl
- Bauungsweise
g... gegliedert
k... gekuppelt
eo... einseitig offen
o... offen
o, k... offen oder gekuppelt
- Bauungshöhe
I... Bauklasse I (bis 5 m)
II... Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
I/II... Bauklasse I oder II (über 8 bis 11 m)
III... Bauklasse III (über 11 bis 14 m)
IV... Bauklasse IV (über 14 bis 17 m)
V... Bauklasse V (über 17 bis 20 m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
- Wohnweg
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche u.ä.
- Freifläche
- Altortgebiet
- Schutzzone
- Fußgängerzone
- Wohnstraße
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Stiege
- Brücke, Steg

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesautobahnen:
beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesstraßen:
beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

