

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 1: KG Altweitra – BB, Ggü

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> sonstige <input type="checkbox"/> Frist
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input type="checkbox"/> keine Hinweise <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt -> Verbesserung der Entwässerung vertraglich abgesichert
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausweis oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input type="checkbox"/> keine Hinweise <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt -> Maßnahmen vertraglich abgesichert
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 2: KG Unserfrau – BS und Änderungspunkt 4: KG Heinrichs – BA

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> Frist <input checked="" type="checkbox"/> sonstige – bereits bebaut/genutzt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausgensein oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 3: KG Heinrichs – Gspo

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift

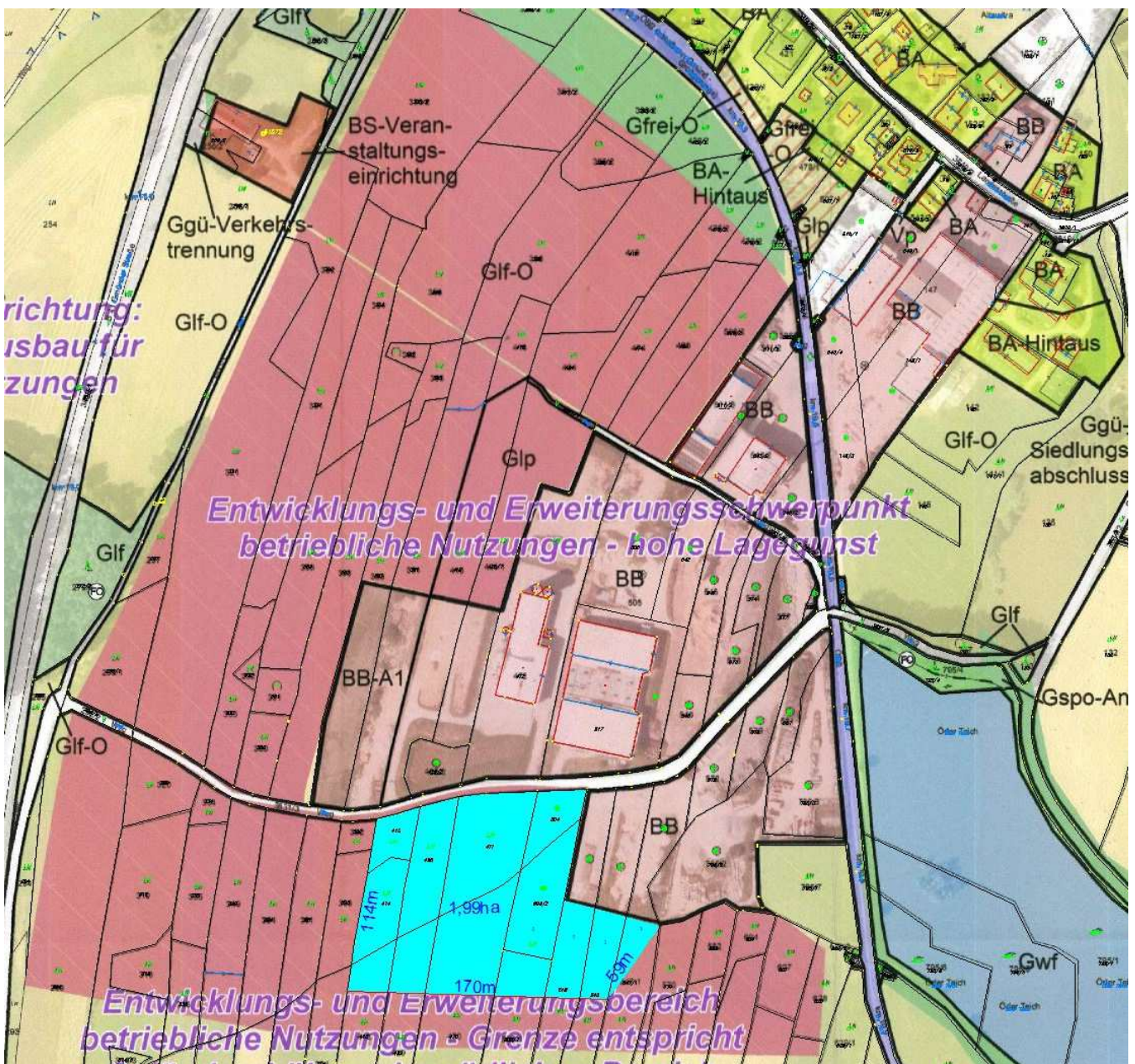
UMWIDMUNG BAULAND-BETRIEBSGEBIET ALTWEITRA

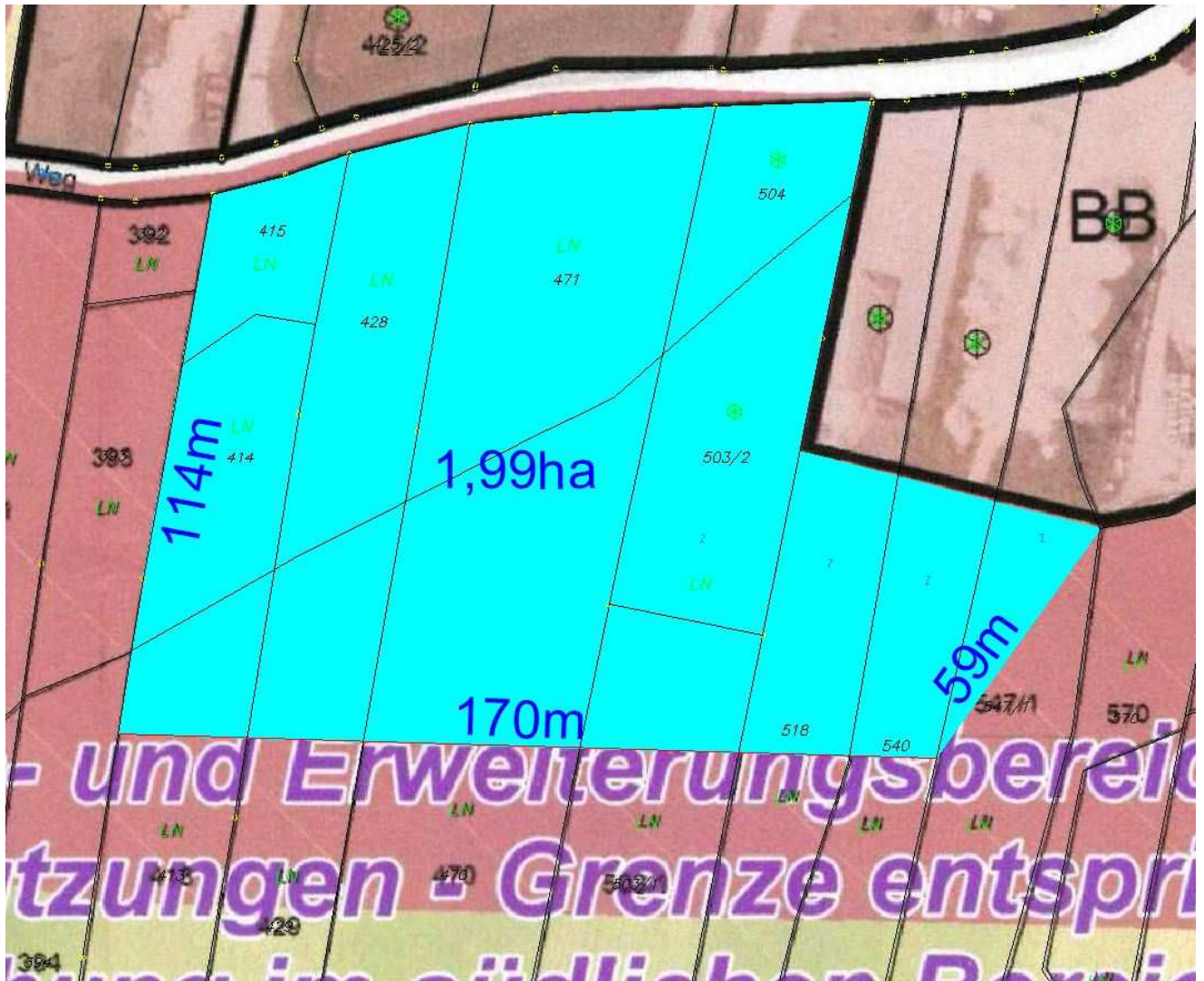
BETRIEBSBESCHREIBUNG

BETRIEBSERWEITERUNG SEIDL BETONWERKE

Aufgrund von langfristig erhöhten Bedarf an STB-Sonderbauteilen aus Fertigteilen insbesondere für Infrastrukturbaustellen (Umspannwerke, Tunnelbauwerke,...) benötigen wir am Standort in Altweitra zusätzliche Produktionsflächen.

Um diese zusätzlichen Produktionsflächen errichten zu können, benötigen wir Flächen der Grundstücke 415, 414, 428, 471, 504, 503/2, 518, 540, 547/1, KG Altweitra umgewidmet auf Bauland-Betriebsgebiet (hellgrün).





Geplant ist eine neue Produktionshalle L/B/H: 70/25/8m mit angebauter Formenbau-Halle L/B/H: 35/15/7m, sowie Sozialräumen 15/8/6m.

Flächenbilanz:

Grundstücksfläche gesamt: 19.900,00 m²
Nutzfläche Halle: 2.160 m²
Nutzfläche Sozialräume (EG+OG): 200 m²
Bebaute Fläche Halle: 2.395 m² (rot)
Verkehrsfläche betoniert: ~6.500m² (grau)
Lagerfläche geschottert: ~9.000m² (dunkelgrün)



Um die Produktionshalle benötigen wir großräumige Verkehrs- u. vor allem Lagerflächen, da wir für die Infrastrukturbaustellen die produzierten Teile vorhalten müssen.

Für die Erweiterung der Produktion benötigen wir 10 zusätzliche Mitarbeiter.

Folgende maximale Öffnungszeiten sind vorgesehen:

Montag bis Freitag: 06:00 Uhr – 18:00 Uhr

Die notwendige Infrastruktur ist Großteils bereits vorhanden:

Neuer Trafo für Stromversorgung wurde 2024 errichtet.

Wasserversorgung vorhanden.

Wärmeversorgung über bestehende Nahwärme.

Verkehrsanbindung über die vorhandene Betriebszufahrt.

Beschreibung des Betriebsablaufes:

Die neue Halle dient der Produktion und Trocknung bzw. Zwischenlagerung von Betonelementen. In den neuen Produktionsbereichen werden Betonfertigteile (Sonderbau) mittels Systemschalungen oder Holzschalungen hergestellt, bewehrt und betoniert.

Die Manipulation der fertigen Betonelemente zur Lagerstelle innerhalb der Halle bzw. zum Abtransport auf den Außenlagerplatz erfolgt durch Hallenkrane (5to und 10to). Die Manipulation der Betonelemente am Außenlagerplatz erfolgt durch Gabelstapler.

Im Hallenanbau werden Sozialräume für die Mitarbeiter eingerichtet. Weiters werden im Anbau Lagerräume für diverse Betoneinbauteile (Metall oder Kunststoff) errichtet.

BAUBESCHREIBUNG:

Die Konstruktion der Lagerhalle ist mit einer Stahlkonstruktion und aufgesetzten Stahlbindern als Dachkonstruktion (lt. statischer Anforderung) vorgesehen. Im Sockelbereich wird eine 1,50m hohe Betonsockelwand ausgeführt. Oberhalb der Betonsockelwand wird die Halle mit gedämmten Sandwichpaneelen verkleidet. Die erforderliche Fundierung mit Köcher- und Streifenfundamenten wird lt. Vorgaben vom Statiker ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mittels gedämmten Dachpaneelen auf Holzpfetten. An den Stahlsäulen der Wandkonstruktion (I-Träger lt. Statik) wird eine Auflagerbahn für die geplanten 10-Tonnen Krane bzw. den 5-Tonnen Kran hergestellt. Über Lichtbänder in der Dachkonstruktion sowie über Fensterbänder in der Fassade erfolgt die Belichtung der Halle. Die Be- und Entlüftung erfolgt über die Fensterbänder sowie über Lichtkuppeln. Als Fußbodenkonstruktion ist die Herstellung einer monolithischen Bodenplatte im Hallenbereich vorgesehen.

Brandschutzbeschreibung:

Der Sozialbereich wird der Gebäudeklasse 1 im Sinne der OIB RL 2.0 Brandschutz Tab. 1a (Anforderungen an das Brandverhalten) und Tab. 1b (Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen) GK 1 vorgesehen.

Die Produktionshallen werden im Sinne der OIB RL 2.1 Brandschutz bei Betriebsbauten in der Sicherheitskategorie K1 geplant.

Tragsysteme:

Das Tragsystem wird im Sinne der OIB 2.1 Richtlinie Brandschutz bei Betriebsbauten in der Sicherheitskategorie K1 aus Stahlstützen mit Sandwichpaneelen hergestellt. Die Dach- und Wandpaneele werden in der Qualität Brucha Paneel Bs2d0 ausgeführt.

Der Sozialbereich wird zweigeschoßig in Massivbauweise mit 25cm Hochlochziegel gemauert und mit einem 10cm Vollwärmeschutzsystem gedämmt. Im Sozialbereich wird ein gedämmter Fußbodenaufbau mit Bodenbelag (im Erdgeschoß auf einer Beton-Fundamentplatte, im 1. Obergeschoß auf einer Stahlbetondecke) ausgeführt. Die oberste Decke über dem Bürotrakt wird als gedämmte flach geneigte Dachkonstruktion hergestellt.

Löschwasserbedarf:

Der Löschwasserbedarf ist über die bestehenden Löschwasserentnahmestellen gegeben.

Außenanlagen:

Verkehrsfläche gesamt ~6.500m²:

Die Verkehrsfläche rund um die Produktionshallen, die Zufahrt und die Parkplätze werden betoniert.

Lagerfläche gesamt ~9.000m²:

Die Lagerflächen rund um die Produktionshallen sollen geschottert werden.

Die verbleibende Fläche ~ 2.000m² wird für die Oberflächenentwässerung und Begrünung genutzt.

Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung auf Eigengrund.

Verkehrerschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt von der B41 "Brühlerkreuzung".

Zu- u. Abfahrten von Mo-Fr.:

PKW-Verkehr ~13 Zufahrten u. 13 Abfahrten/Tag

LKW-Verkehr ~5 Zufahrten u. 5 Abfahrten/Tag

Gesamt somit ~36 Fahrten/Tag





RETTER & Partner
Ziviltechniker Ges.m.b.H.



FRANZ SEIDL & SOHN GESMBH
3920 ALTWEITRA 70

BETRIEBSERWEITERUNG

**UMWIDMUNGS-
ANSUCHEN**

**VERKEHRSTECHNISCHE
UNTERSUCHUNG**

MAI 2024

Franz Seidl & Sohn GesmbH
3920 Altweitra 70
Betriebserweiterung
Verkehrstechnische Untersuchung 2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Unterlagen	2
2. Allgemeines	3
3. Bestand	3
4. Planungsvorhaben	5
4.1. Betriebsausbau	5
4.2. Verkehrliche Grundlagen	7
5. Verkehrstechnische Nachweise	8
5.1. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idIF	8
5.2. B41 Gmünder Straße	9
5.3. Betriebszufahrt	9
6. Stellungnahme	9
7. Anhang	10

Franz Seidl & Sohn GesmbH
3920 Altweitra 70
Betriebserweiterung
Verkehrstechnische Untersuchung 2024

1. Unterlagen

- /1/ Franz Seidl & Sohn GesmbH: Mail vom 15.04.2024 betreffend Erweiterung des Produktionsbetriebes
- /2/ Franz Seidl & Sohn GesmbH: Betriebsbeschreibung für Betriebserweiterung Seidl Betonwerke vom 15.04.2024 (Eingang)
- /3/ Auszüge aus dem NÖ Atlas vom 15.04.2024 in den Maßstäben 1:1000, 2000 und 5000
- /4/ Besichtigung, Befundung und Fotodokumentation am 26.04.2024
- /5/ Besprechung mit Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH am 26.04.2024
- /6/ Kommunalialograumplanung GmbH, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung: Flächenwidmungsplan (ÖEK, Ortho) betreffend Bereich Gemeinde Unserfrau-Altweitra, örtliches Raumordnungsprogramm 2013 vom 10.04.2024
- /7/ Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 26.04.2024
- /8/ NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idIF

2. Allgemeines

Die Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH, 3970 Altweitra 70, benötigt am Standort in Altweitra, zufolge von erhöhtem Bedarf an Stahlbeton-Sonderbauteilen, welche in Form von Fertigteilen, im Speziellen für Infrastrukturbaustellen erzeugt werden, zusätzliche Produktionsflächen /2/.

Der Standort der Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH ist in der nachstehenden Abbildung 2-1 lt. /3/ zu entnehmen.



Abbildung 2-1: Luftbildausschnitt Standort Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH

Für diese Betriebserweiterung sollen 1,99 ha im Bauland-Betriebsgebiet (BB) umgewidmet werden.

Die Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH beauftragte am 17.04.2024 die Retter & Partner ZT GmbH, als Grundlage für das erforderliche Umwidmungsverfahren, mit der Ausarbeitung einer verkehrlichen Stellungnahme.

3. Bestand

Bei ca. km 16,0 der B41 Gmünder Straße zweigt eine Betriebszufahrt zum Betriebsareal der Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH ab. Das bestehende Betriebsareal liegt zum Großteil nördlich der Zufahrtstraße, eine kleinere Fläche ist südlich der Zufahrtstraße gegeben. Die Länge der Zufahrtstraße beträgt ca. 890m bzw. 990m, entsprechend den Einfahrtsmöglichkeiten in das Betriebsgebiet.

Siehe hiezu den Luftbildausschnitt lt. /3/ im Maßstab 1:5000 im Anhang 1.

Bei der Besichtigung und Befundung am 26.04.2024 /4/ wurde eine Fotodokumentation F1-F16 erstellt, welche im Anhang 2 ersichtlich ist.

Der Anschluss der Betriebszufahrt an die B41 Gmünder Straße bei ca. km 16,0 der B41 ist im Luftbildausschnitt lt. /3/ im Maßstab 1:1000 auf der folgenden Seite ersichtlich. Auf der B41 sind wohl für die Betriebszufahrt als

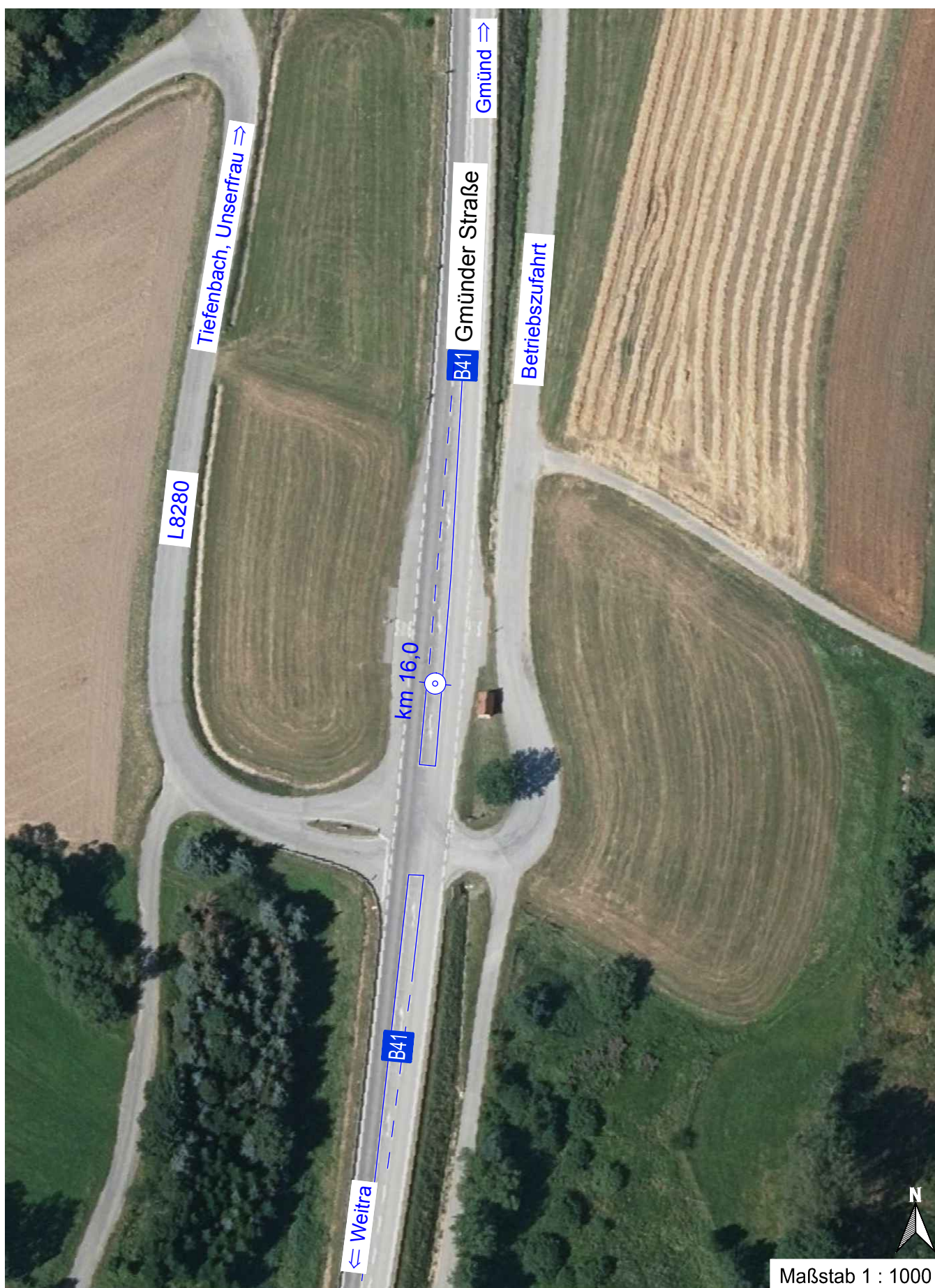


Abbildung 3-1: Luftbild Anschluss Betriebszufahrt an B41

N:\Projekte\2024\24074\Arbeitsordner\Verkehr\2024-04-30_Übersichtslufbilder TB.dwg

auch für den Anschluss der gegenüberliegenden Zufahrtsstraße zu den Ortschaften Tiefenbach, Unserfrau etc., Linksabbiegespuren mit ausreichenden Aufstelllängen gegeben. Im maßgebenden Bereich ist das Vorschrittszeichen § 52 4a „Überholen verboten“ verordnet.

Die Straßenbreite der Betriebszufahrt beträgt bis zu 5,0m und weist in Längsrichtung 2 Hochpunkte auf.

Nähere Details betreffend den Anschluss an die B41 bzw. den Verlauf der Zufahrtsstraße selbst sind der Fotodokumentation im Anhang 2 zu entnehmen /4/.

In einer Entfernung von ca. 670m nach dem Anschlusspunkt an die B41 führt die Zufahrtsstraße unter einer rechten Winkelbildung mit einer Länge von ca. 220m bzw. 320m weiter zum Betriebsareal der Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH zu den beiden gegebenen Einfahrten in das Betriebsareal.

Nähere Details sind in dem Luftbildausschnitt lt. /3/ im Anhang 1 ersichtlich.

4. Planungsvorhaben

4.1. Betriebsausbau

Lt. /2/ wird festgehalten, dass, um die zusätzlichen erforderlichen Produktionsflächen errichten zu können, Flächen der Grst. Nr. 415, 414, 428, 471, 504, 503/2, 518, 540 und 547/1 der KG Altweitra teilweise benötigt werden.

Ein Ausschnitt des Flächenbedarfes lt. /2/ auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes /6/ ist in der nachfolgenden Abbildung 4-1 ersichtlich.

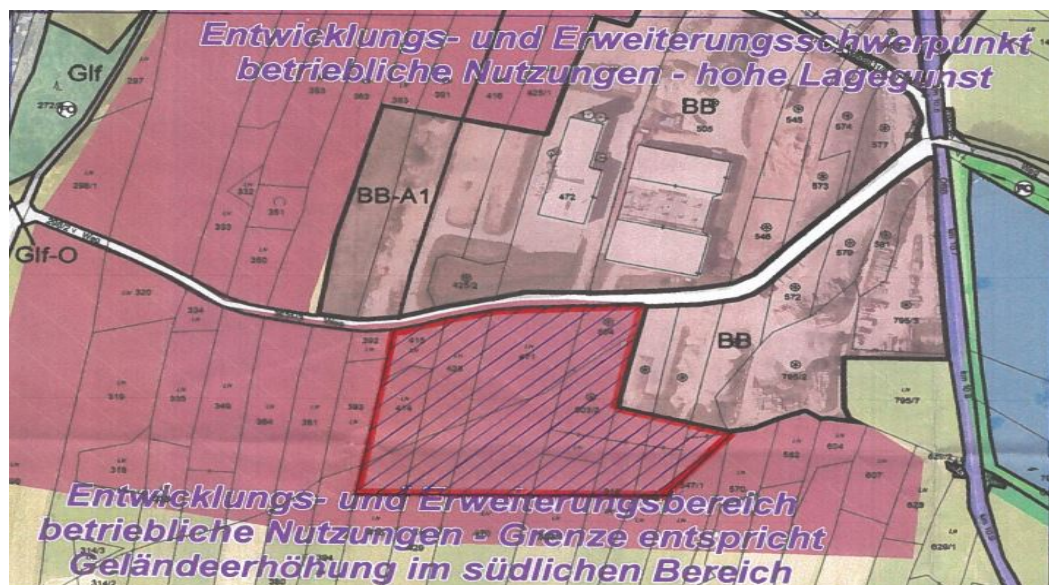


Abbildung 4-1: Betriebserweiterung Fa. Franz Seidl & Sohn GesmbH

Ein zugehöriger Katasterplan auf Grundlage von /3/ ist dem Anhang 3 beigelegt.

Auf den neuen Betriebsflächen soll eine Halle für die Produktion und Trocknung bzw. auch Zwischenlagerung von Betonelementen errichtet werden.

Die Manipulation der fertigen Betonelemente zur Lagerhalle in der Lagerhalle und auch zum Abtransport auf den Außenlagerplatz erfolgt durch Hallenkräne mit 15 to und 10 to. Die Manipulation der Betonelemente am Außenplatz wird von Gabelstaplern durchgeführt.

Im Hallenbau werden auch Sozialräume für die Mitarbeiter eingerichtet. Zusätzlich soll im Anbau ein Lagerraum für diverse Betoneinbauteile aus Metall bzw. Kunststoff vorgesehen werden.

Die Produktionshalle ist mit Dimensionen von 70m/25m/8m geplant, die angebaute Formenbauhalle soll Dimensionen von 35m/15/7m und die Sozialräume eine Größe von 15m/8m/6m aufweisen.

Die Nutzfläche der Halle ist mit 2.160m², jene der Sozialräume mit 200 m² geplant.

Die Verkehrsflächen sollen betoniert und die Lagerflächen geschottert werden.

Siehe hierzu die Darstellung der geplanten Maßnahmen lt. /2/ in der nachstehenden Abbildung 4-2.

Die Maßnahmen sind farblich wie folgt dargestellt.

- Produktionshalle: rot
- Verkehrsflächen: grau
- Lagerflächen: grün

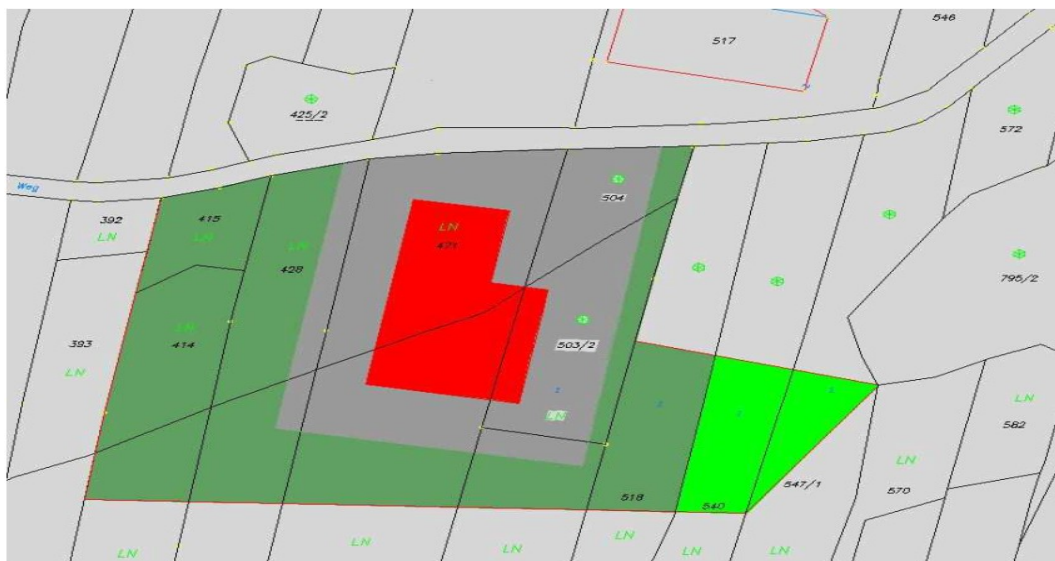


Abbildung 4-2: Schemadarstellung Ausbau

In /2/ wird auch festgehalten, dass die Infrastruktur zum Großteil bereits vorhanden ist und nur ein neuer Trafo zur Stromerzeugung errichtet werden muss.

Sämtliche vorgehend angeführte betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Seidl Immobilien GmbH. Siehe hiezu den Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 26.04.2024 /7/ im Anhang 4.

4.2. Verkehrliche Grundlagen

Die Zufahrt zum bestehenden und neuen Betriebsareal erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt von der B41 Gmünder Straße im Bereich der „Brühler Kreuzung“.

Der Betrieb ist Montag bis Freitag geöffnet, wobei die Betriebszeiten von 06:00 Uhr bis 18:00 Uhr, somit 12 Std./Tag, vorgesehen sind.

Für die Erweiterung der Produktion werden zusätzlich 10 neue Mitarbeiter benötigt. Lt. /2/ sind demzufolge zusätzlich 13 Zufahrten und 13 Abfahrten pro Tag, somit 26 Fahrten pro Tag zu erwarten.

Zusätzlich sind 2 LKW-Fahrten (Zu- bzw. Abfahrt), somit 4 LKW-Fahrten pro Tag erforderlich.

Bei der Besprechung am 26.04.2024 /5/ wurde festgehalten, dass zurzeit 50 bis 60 Mitarbeiter im Betriebsareal beschäftigt sind und dass ca. 5 LKW-Fahrten pro Tag erfolgen.

Auf der sicheren Seite liegend können somit nachgenannte tägliche Verkehrsbelastungen ermittelt werden.

- PKW-Verkehr: $2 \times 60 + 26 = 146$ Fahrten pro Tag (Zu- und Abfahrt)
- LKW-Verkehr: $(5+2) \times 2 = 14$ Fahrten pro Tag (Zu – und Abfahrt)
- Gesamtverkehr: $146 + 14 = 160$ Fahrten pro Tag (Zu- und Abfahrt)

Für die Spitzenstunde können nachgenannte Verkehrsbelastungen abgeschätzt werden, wobei eine zeitmäßige Verteilung für die PKW von 1,5 Std. und für die LKW von 2,0 Std. angenommen wird.

Auf der sicheren Seite liegend wird, zufolge des länglichen Planungsreiches, von einer Reduzierung der Fahrten durch Mitfahrer abgesehen.

- PKW-Verkehr: $73 / 1,5 = 48,7$ ger. 49 PKW / Std.
- LKW-Verkehr: $7 / 2,0 = 3,5$ ger. 4 LKW / Std.
- Gesamtverkehr: 53 Kfz / Std.

5. Verkehrstechnische Nachweise

5.1. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idIF

Im maßgebenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unserfrau-Altweitra der Kommunaldialograumplanung GmbH vom 10.04.2024 /6/ ist der vorgesehene Planungsbereich südliche der Betriebszufahrt als „Entwicklungs- und Erweiterungsbereich, betriebliche Nutzungen – Grenze entspricht Geländeerhöhung im südlichen Bereich“, ausgewiesen.

Nördlich der Betriebszufahrt bzw. südlich im Anschluss an den Planungsbereich ist die Widmung Bauland-Betriebsgebiet (BB) gegeben.

Siehe hierzu auch die vorgehende Abbildung 4-1 auf der Seite 5.

Lt. § 18b Interkommunale Betriebsgebietsflächen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 /8/ ist vorgegeben, dass die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet lediglich bis zu einem Ausmaß von insgesamt 2 ha zulässig ist.

Die gegenständlichen Planungen sehen lt. /2/ eine Fläche von 1,99 ha vor und entsprechen somit den o.a. Vorgaben.

Lt. /1/ ist eine Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet (BB) vorgesehen. Bezugnehmend auf § 16 Bauland, Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 /6/ kann Bauland entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßigen Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen, gewidmet werden.

Lt. Z10 gilt die Widmung für verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete, die für die in der Z3 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlichen durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.

Da die vorgesehene Widmung eine Fläche von 1,99 ha vorsieht, sind dementsprechend 200 Fahrten pro Tag von mehrspurigen Kraftfahrzeugen für die Umwidmung als obere Grenze anzusehen.

Auf der sicheren Seite liegend wurden im vorgehenden Punkt 4.2. 160 Fahrten pro Tag ermittelt, sodass die o.a. Vorgaben erfüllt sind.

5.2. B41 Gmünder Straße

Im Kreuzungsbereich B41 Gmünder Straße / L8280 / Betriebszufahrt sind in beide Fahrtrichtungen Linksabbiegespuren mit ausreichender Länge gegeben. Zuzolge der Linksabbiegespuren ist ein weiterer Nachweis betreffend die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches, auch in Hinblick auf die geringen Verkehrsbelastungen der L8280 und der Betriebszufahrt, nicht erforderlich.

5.3. Betriebszufahrt

Obwohl die Betriebszufahrt eine Breite bis zu 5,0m aufweist wird empfohlen, im Bereich von der Anschlussstelle bis zur Richtungsänderung, möglichst in mittiger Lage, eine Ausweichstelle einzurichten. Bei der Situationswahl ist auf ausreichende Sichtweiten zu achten, da die Betriebszufahrt in diesem Bereich relativ große Höhenunterschiede aufweist.

6. Stellungnahme

Die Firma Franz Seidl & Sohn GesmbH, 3970 Altweitra 70, benötigt am Standort in Altweitra, zuzolge von erhöhtem Bedarf an Stahlbeton-Sonderbauteilen, welche in Form von Fertigteilen, im Speziellen für Infrastrukturbaustellen erzeugt werden, zusätzliche Produktionsflächen.

Für diese Betriebserweiterung sollen 1,99 ha im Bauland-Betriebsgebiet (BB) umgewidmet werden.

Auf Grundlage der verkehrstechnischen Nachweise lt. vorgehendem Punkt 5 der gegenständlichen verkehrstechnischen Untersuchung besteht gegen die geplante Umwidmung in verkehrlicher Hinsicht kein Einwand.

Krems, im Mai 2024

Werner Retter

7. Anhang

- Anhang 1: Luftbildausschnitt 1:5000
- Anhang 2: Fotodokumentation F1 – F16
- Anhang 3: Luftbildausschnitt 1:2000 (Katasterplan)
- Anhang 4: Grundbuchsauszug von 26.04.2024

Luftbildausschnitt Planungsbereich samt Verkehrserschließung Franz Seidel & Sohn GesmbH



F 1



Standort: Anschluss Betriebszufahrt an B41
Blickrichtung: B41

F 2



Standort: vor Anschluss Betriebszufahrt
Blickrichtung: Norden

F 3



Standort: Anschluss Betriebszufahrt
Blickrichtung: B41 Süden

F 4



Standort: vor Anschluss Betriebszufahrt
Blickrichtung: Anschlussbereich

F 5



Standort:	Standort Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Anschlussbereich

F 6



Standort:	Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Anschlussbereich an B41

F 7



Standort:	Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Norden

F 8



Standort:	Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Norden

F 9



Standort:	Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Richtungswechsel Betriebszufahrt

F 10



Standort:	Betriebszufahrt
Blickrichtung:	Richtungswechsel Betriebszufahrt

F 11



Standort: Betriebszufahrt
Blickrichtung: Osten, Richtungswechsel

F 12



Standort: Betriebszufahrt
Blickrichtung: Betriebsgelände Firma Seidl

F 13



Standort: Betriebszufahrt vor Einfahrt
Blickrichtung: Betriebsgelände Firma Seidl

F 14



Standort: Betriebszufahrt zwischen den beiden Anschlussmöglichkeiten
Blickrichtung: Betriebsareal, Betriebszufahrt

F 15



Standort: Betriebsareal Firma Seidl
Blickrichtung: Betriebszufahrt

F 16



Standort: nach Einfahrt Betriebsareal Firma Seidl
Blickrichtung: Westen

Luftbildausschnitt Planungsbereich und Katasterplan



Maßstab 1 : 2000



Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 070 Gmünd
Katastralgemeinde 07349 Altweitra

Grundstücke:

Nr.

414 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 1725 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

415 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 817 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

428 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 1772 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

471 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 3294 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

503/2 Einlage (EZ): 245
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 2365 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

504 Einlage (EZ): 412
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 1134 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

518 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra
Fläche: 4673 m²
Flächenermittlung: -
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

540 Einlage (EZ): 408
Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra

Fläche: 5440 m²

Flächenermittlung: -

Grenzkataster: Nein

Adresse: -

547/1 Einlage (EZ): 408

Katastralgemeinde der EZ: 07349 Altweitra

Fläche: 5710 m²

Flächenermittlung: -

Grenzkataster: Nein

Adresse: -

Gesamtfläche: 26930 m²

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ LNR

245 1 ANTEIL: 1/1

Seidl Immobilien GmbH (FN 383664m)

ADR: Altweitra 70, Altweitra 3970

408 1 ANTEIL: 1/1

Ing. David Seidl

GEB: 1974-06-29 ADR: Wolfgangstraße 182, Weitra 3970

412 1 ANTEIL: 1/1

Ing. David Seidl

GEB: 1974-06-29 ADR: Wolfgangstraße 182, Weitra 3970

Grundstücksverzeichnis

26.04.2024 13:11:38

Bauwerber:
Franz Seidl & Sohn GmbH
Altweitra 70
A-3970 Altweitra

KONZEPT

Oberflächenentwässerung

Betriebserweiterung Betonwerke
Neubau einer Produktionshalle

in der

KG 07349 Altweitra

Grundstücke:

415, 414, 428, 471, 504, 503/2, 518, 540, 547/1

21.06.2024

Ausfertigung:

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

Projektverfasser:

tri!aqua
Umwelttechnik

TRIIAQUA – Umwelttechnik
Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Dipl.-Ing. Rupert Worel
Waldegghofgasse 25, 1170 Wien, office@triiacqua.at



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Projektübersicht.....	3
1.2	Bauvorhaben und Gegenstand des Projektes.....	3
1.3	Ortsangabe.....	4
1.4	verwendete Unterlagen	5
1.5	Untergrundsituation	5
2	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	6
2.1	Art und Ableitung der anfallenden Regenwässer	6
2.2	Beschreibung des Entwässerungskonzeptes.....	7
2.2.1	Dachwässer	7
2.2.2	Oberflächenwässer der Verkehrsflächen und des Lagerplatzes.....	7
2.3	Vorbemessung – Grundlagen	8
2.3.1	Bemessungsverfahren	8
2.3.2	Bemessungsniederschlag	8
2.3.3	Bestimmung der Einzugsflächen.....	8
2.3.4	Bemessung Rohr-Schotter-Rigol	9
2.3.5	Bemessung Sickerbecken.....	9
3	SONSTIGE HINWEISE UND ANMERKUNGEN.....	10
4	BEILAGEN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Projektübersicht

Projekt	Betriebserweiterung Seidl-Betonwerke Neubau einer Produktionshalle mit Lagerflächen
Projektadresse	Zufahrt über Betriebszufahrt von B41 "Brühlerkreuzung"
Auftraggeber	Franz Seidl + Sohn GmbH Altweitra 70, A-3970 Altweitra
Grundstückseigentümer	David Seidl Wolfgangstraße 182, A-3970 Weitra

1.2 Bauvorhaben und Gegenstand des Projektes

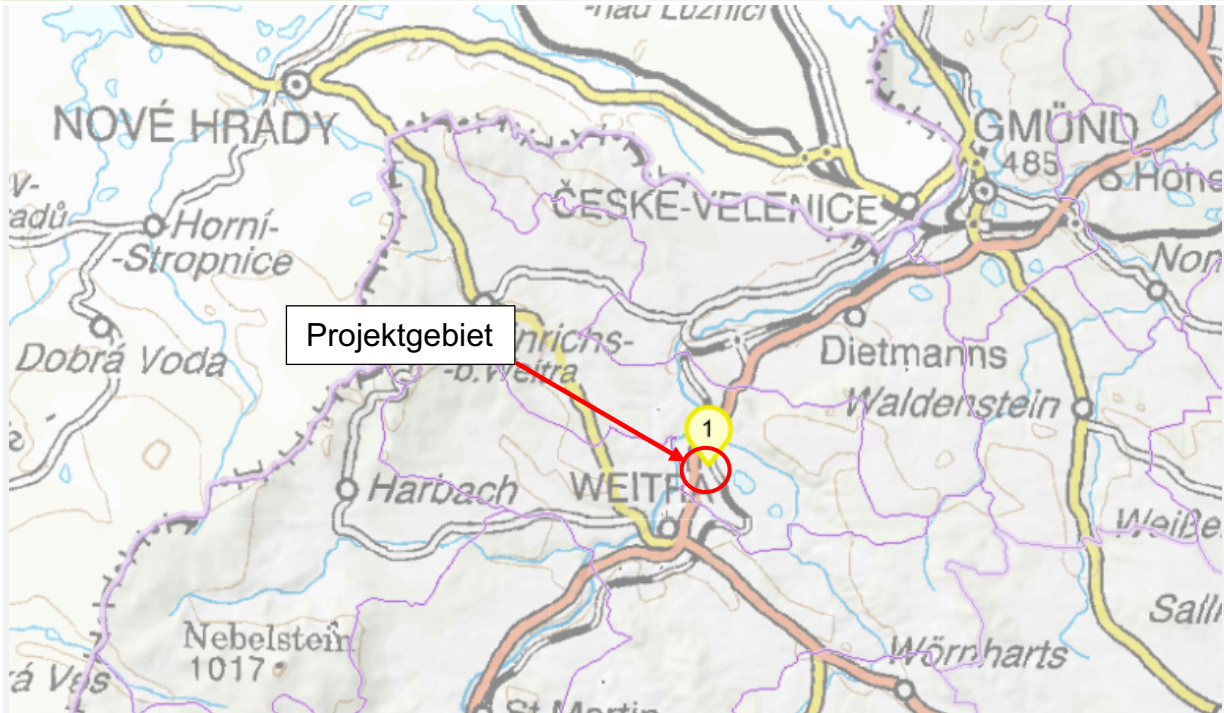
Die Franz Seidl + Sohn GmbH plant die Erweiterung der Produktionsstätte durch den Neubau einer Produktionshalle mit außenliegenden Lagerflächen in 3970 Altweitra.

Das gegenständliche Projekt umfasst ein Konzept zur Ableitung und Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Projektgebiet.

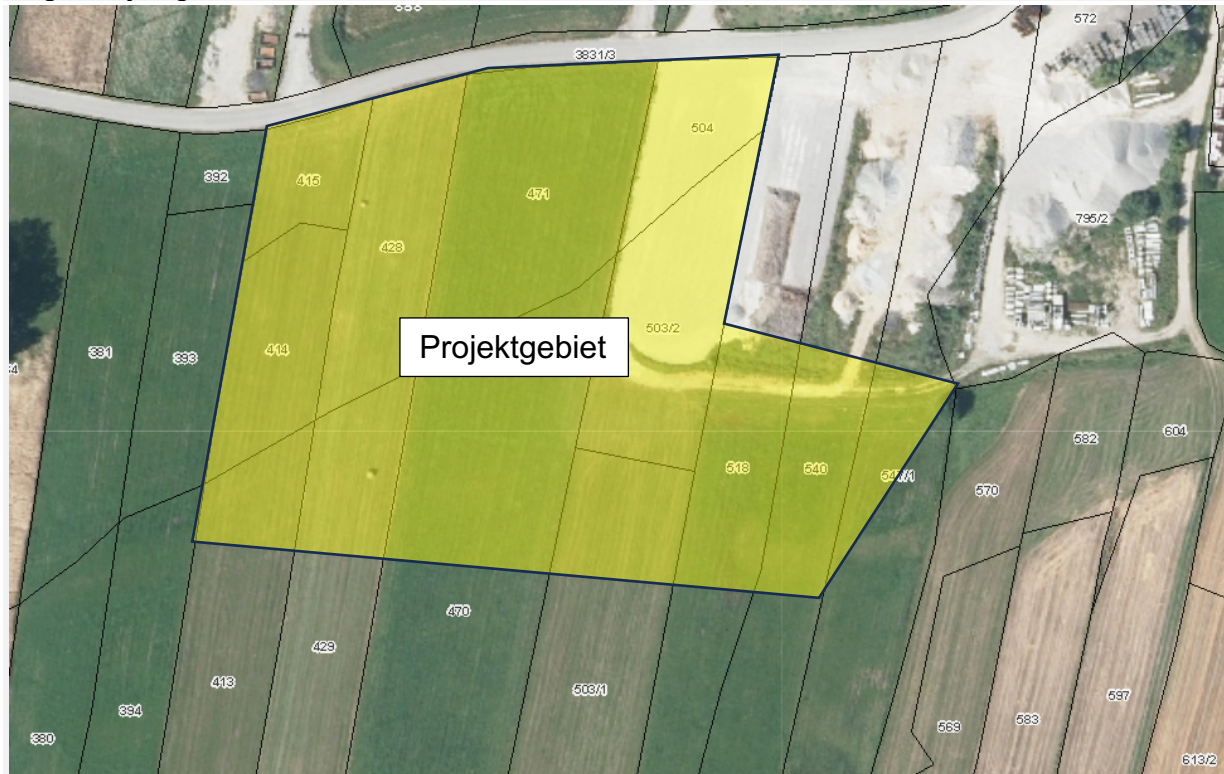
Die Oberflächenwässer der Dachflächen werden über Regenfallrohre und Regenwasserkanäle in Schlammfänge geleitet und im Anschluss in einen unterirdischen Sickerkörper (Rohr-Schotter-Rigole) abgeleitet und in den Untergrund versickert. Die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen gelangen über das Gefälle der Oberfläche zu einer flachen Mulde aus Beton- oder Pflastersteinen sowie zu begrünten Ableitungsmulden. In weiterer Folge werden die Wässer in ein Sickerbecken geleitet und über eine 30 cm mächtige Bodenfilterschicht in den Untergrund versickert.

1.3 Ortsangabe

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gmünd
Katastralgemeinde	07349 Altweitra
Grundstücke	415, 414, 428, 471, 504, 503/2, 518, 540, 547/1
Adresse	Zufahrt über Betriebszufahrt von B41 "Brühlerkreuzung"



Lage Projektgebiet, NÖ-Atlas



Luftbild Projektgebiet mit Kataster, NÖ-Atlas

1.4 verwendete Unterlagen

- Betriebsbeschreibung Betriebserweiterung Seidl Betonwerke
- „Umwidmung BB.dwg“ – Plandarstellung Betriebserweiterung mit Kataster
- eHYD-Datenbank, ÖKOSTRA-Niederschlagskurve, Gitterpunkt 1676, Hydrographischer Dienst in Österreich, 13.11.2020
- NÖ-Atlas <https://atlas.noel.gv.at>
- Digitale Bodenkarte eBod <https://bodenkarte.at/>

1.5 Untergrundsituation

In der digitalen Bodenkarte eBod wird für das Projektgebiet tiefgründiger Gley mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit angegeben.

Im Zuge einer Erkundung am 24.10.2021 durch den Bauwerber wurde ein Schurf bis in eine Tiefe von rd. 1,20 m unter GOK hergestellt. Laut Dokumentation wurde folgende Situation beobachtet:

„Auf eine etwa 30 cm starke Humusschicht folgt eine Lehmschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 90 cm. Darunter befindet sich eine leicht lehmige Sandschicht mit unbekannter Mächtigkeit“ (21-16, Altweitra, Ergänzung, Markus Lechner, Seite 1-2)

Im Zuge der Erkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

Eine während der Erkundung im Schurf durchgeführte, vereinfachte Messung der Infiltrationsrate ergab Sickerraten zwischen $2,5 \cdot 10^{-5}$ und $5,5 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Für die Vorbemessung wurde ein **k_f -Wert von $= 1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s** herangezogen. Diese Annahme ist im Zuge der Detailplanung an den Stellen der geplanten Sickeranlagen zu überprüfen und die Bemessung und Dimensionierung der Sickeranlagen ggf. anzupassen. (erneute Bodenansprache und Infiltrationsversuch gem. Norm)

Zusätzlich ist eine Beurteilung der Grundwassersituation in Bezug auf die geplanten Sickeranlagen vorzunehmen.

2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

2.1 Art und Ableitung der anfallenden Regenwässer

In der nachfolgenden Tabelle sind die Einzugsflächentypen, deren Eigenschaften und Maßnahmen zur Ableitung und Reinigung der Wässer angeführt:

Dachflächen	
Flächenaufbau/Nutzung	Dachpaneele
Maßgebliche Verunreinigungen	Verunreinigungen der Atmosphäre und Vegetation
Flächentyp gem. ÖWAV RB45	F1
Abflussbeiwert a_n	1,00
Entwässerung	Über Dachentwässerungssystem in die Schlammfänge mit Anschluss an unterirdischen Sickerkörper (Rohr-Schotter-Rigole)
Maßnahmen zur Reinigung	Regensinkkästen, Schlammfang
Verkehrsflächen	
Flächenaufbau/Nutzung	Beton, KFZ-Fahrflächen mit nicht häufigem Fahrzeugwechsel
Maßgebliche Verunreinigungen	Verunreinigungen der Atmosphäre, Vegetation und durch Flächennutzung
Flächentyp gem. ÖWAV RB45	F2
Abflussbeiwert a_n	0,90
Entwässerung	über das Gefälle der Oberfläche in oberflächige Beton-/Pflastermulde sowie begrünte Ableitungsmulden und anschließende Versickerung in einem Sickerbecken
Lagerflächen	
Flächenaufbau/Nutzung	Schotter
Maßgebliche Verunreinigungen	Verunreinigungen der Atmosphäre, Vegetation und durch Flächennutzung
Flächentyp gem. ÖWAV RB45	F2
Abflussbeiwert a_n	Versickerung hauptsächlich an Ort und Stelle
Entwässerung	Versickerung an Ort und Stelle; Ableitung überschüssiger Wässer über das Gefälle der Oberfläche in Ableitungsmulden und Sickerbecken

Die Wahl der Abflussbeiwerte a_n erfolgt in Anlehnung an die gültigen ÖNORMEN, das ÖWAV-Regelblatt 45 und DWA-A 138. Aus sicherheitstechnischen Überlegungen wurden diese Werte eher konservativ angenommen.

2.2 Beschreibung des Entwässerungskonzeptes

2.2.1 Dachwässer

Die Versickerung der Dachwässer erfolgt in unterirdischen Sickerkörpern, welche als Schotterkörper mit zwei innenliegenden Sickerleitungen hergestellt und an die Schlammfänge angeschlossen werden. Durch Anordnung des Systems um die gesamte Halle soll eine möglichst großflächige Verteilung der Sickerwässer ermöglicht werden. An den Eckpunkten des um die Halle angeordneten Rohr-Schotter-Rigols sind Schlammfänge zur Reinigung der Wässer vor der Versickerung vorgesehen. Die als Betonbehälter mit DN2500 geplanten Schlammfänge dienen als Anschlussschächte für die RW-Kanäle der Dachentwässerung.

Im südöstlich gelegenen Schlammfang wird eine Überlaufleitung vorgesehen, die eine Entlastung der Sickeranlage bei Vollerfüllung des Schlammfanges im Extremfall ermöglicht. Die überschüssigen Wässer gelangen über einen Regenwasserkanal in einen im Sickerbecken situierten Einlaufschacht mit Gitterabdeckung. Die Abdeckung des dicht auszuführenden Schachtes ist bis 10 cm über die maximale Stauhöhe des Sickerbeckens herzustellen, sodass keine Oberflächenwässer aus dem Sickerbecken in den unterirdischen Sickerkörper zurückfließen können.

2.2.2 Oberflächenwässer der Verkehrsflächen und des Lagerplatzes

Die Ableitung der Oberflächenwässer der Verkehrsflächen erfolgt primär über das Gefälle der Oberfläche zu einer an der südlichen Grenze von Verkehrsfläche und Lagerplatz situierten flachen Rinne aus Pflastersteinen oder Betonformteilen. Über diese Rinne gelangen die gefassten Oberflächenwässer in weiterer Folge in ein Sickerbecken mit 30 cm Bodenfilter.

An der südlichen und nordöstlichen Grundgrenze des Projektgebietes sind zusätzlich begrünte Ableitungsmulden mit Betonhalbschalen vorgesehen, welche überschüssige Wässer der Verkehrsflächen bei Überschreitung der Kapazität der Beton-/Pflastermulde sowie Wässer der Lagerflächen zum Sickerbecken ableiten.

Die zugeführten Oberflächenwässer gelangen über den 30 cm mächtigen Bodenfilter verzögert und gestreckt in den Untergrund. Bei der natürlichen Bodenpassage wird davon ausgegangen, dass eventuell enthaltene Schmutzstoffe zurückgehalten und organische Verbindungen größtenteils abgebaut werden. Eine Begrünung der Mulde wird vorausgesetzt.

2.3 Vorbemessung – Grundlagen

2.3.1 Bemessungsverfahren

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt mit dem Bemessungsprogramm des ÖWAV RB-45 (entsprechend ÖNORM B 2506 und in Anlehnung an die ATV-DWA-A 138) und ist im Anhang dokumentiert.

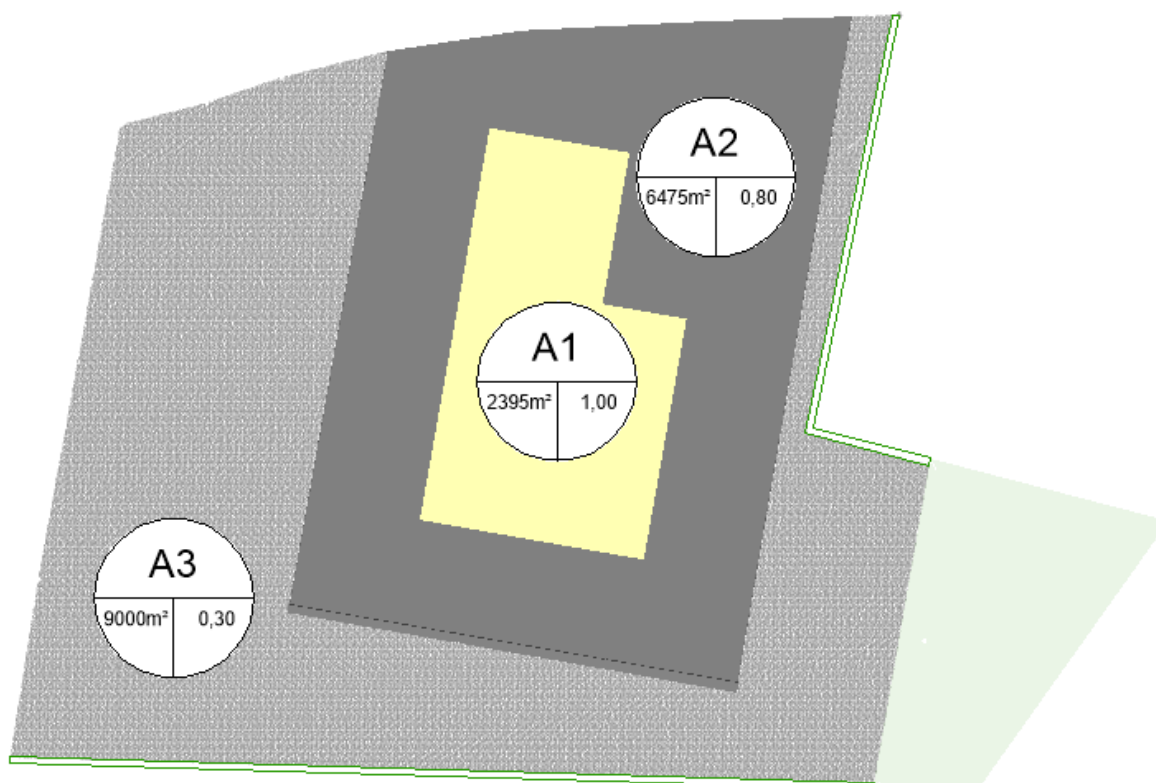
2.3.2 Bemessungsniederschlag

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt mit dem Bemessungsniederschlag für Gitterpunkt 1676 aus der eHYD-Datenbank mit der Jährlichkeit $n = 0,2$ für den Standardfall und mit der Jährlichkeit $n = 0,1$ für die Extremfallprüfung (Überflutungsprüfung) gewählt.

2.3.3 Bestimmung der Einzugsflächen

Flächenbezeichnung	Oberfläche	A_n in m^2	a_n	A_{red} in m^2
A1 Dachflächen	Dachpaneele	2395	1,00	2395
A2 Verkehrsfläche	Beton	6475	0,90	5828
A3 Lagerflächen	Schotter	9000	0,30	2700
	Summe:	17870		10923

Einzugsflächen: (o. M.)



2.3.4 Bemessung Rohr-Schotter-Rigol

Einzugsflächen gesamte Sickeranlage		
Anschlussfläche	A_n	= 2395 m ²
Reduzierte Anschlussfläche	A_{red}	= 2395 m ²
Rohr-Schotter-Rigol		
Dimensionen Schotterkörper	L	= 260,0 m
	B	= 2,0 m
	H	= 1,0 m
Sohlfläche (Sickerfläche)	A_s	= 520 m ²
Einbautiefe	E_t	ca. 2,50 m
Anzahl und Durchmesser Sickerrohre		2 Stk. DN150
Volumen des Schotterrigols	V	= 520 m ² * 1,0 m = 520,0 m ³
Verfügbares Speichervolumen Ann. $V_{p, Schotter} = 23\%$	V_{RSR}	= 520,0 m ³ * 23% = 119,6 m ³

Bemessungsnachweis Rohr-Schotter-Rigol:

Bemessungsfall 1:

Bei Jährlichkeit 5 (n=0,2)

Speichervolumen $V_{Ret} = 119,6 \text{ m}^3 > V_{erf.} = 80,7 \text{ m}^3$ ✓ ERFÜLLT

Bemessungsfall 2 - Extremereignis

Bei Jährlichkeit 10 (n=0,1)

Speichervolumen $V_{Ret} = 119,6 \text{ m}^3 > V_{erf.} = 103,9 \text{ m}^3$ ✓ ERFÜLLT

2.3.5 Bemessung Sickerbecken

Sickermulde		
Anschlussfläche	A_n	= 15475 m ²
Reduzierte Anschlussfläche	A_{red}	= 8528 m ²
wirksame Sickerfläche (gem. ÖN2506-1)	A_s	= 1600 m ²
Stauhöhe	h_s	= 40 cm
Verfügbares Speichervolumen Mulde	V_{Ret}	= $A_s * h_s = 640 \text{ m}^3$
Durchlässigkeit Bodenfilter	k_{f1}	= $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$
Durchlässigkeit anstehender Untergrund	k_{f2}	= $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Bemessungsfall 1:

Bei Jährlichkeit 5 (n=0,2)

Stauhöhe $h_s = 0,40 \text{ m} > h_{erf.} = 0,28 \text{ m}$ ✓ ERFÜLLT

Bemessungsfall 2 – Extremereignis:Bei Jährlichkeit 10 ($n=0,1$)Stauhöhe $h_s = 0,30 \text{ m} > h_{\text{erf.}} = 0,34 \text{ m}$ ✓ ERFÜLLT**3 SONSTIGE HINWEISE UND ANMERKUNGEN**

- Die Geländehöhen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder aus den Datenbanken entnommen. Diese sind jedoch im Zuge der Einreichplanung zu überprüfen, bzw durch einen Geometer zu messen.
- Sämtliche Außenbereiche im Nahbereich des Bauwerkes müssen ein vom Gebäude weg verlaufendes Gefälle aufweisen, um einen Eintritt von Oberflächenwässern zu verhindern.
- Beim Einsatz von bituminösen Dachfolien ist darauf zu achten, dass dies möglichst geringe Auswaschungsraten von wassergefährdenden Inhaltsstoffe haben. Ein entsprechender Nachweis ist vom Lieferanten anzufordern.
- Es ist darauf zu achten, dass keine zusätzlichen, im Projekt nicht beinhalteten Wässer in das Entwässerungssystem gelangen.
- Vor Baubeginn sind Bodenschürfe im Bereich des Sickerbeckens herzustellen und Bodenprofile aufzunehmen bzw. Sickerversuche durchzuführen. Eine Überprüfung der Annahmen hat zu erfolgen.
- Es ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Zuge der Bauarbeiten nicht verdichtet wird und über eine ausreichende Durchlässigkeit verfügt.

Wien, 21.06.2024

trიაqua
Umwelttechnik
Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Dipl.-Ing. Rupert Worel
1170 Wien, Wallzeilehofgasse 25
Tel. (+43 (0) 1 531 531 0
e-mail: office@trიაqua.at
Dipl.-Ing. Rupert Worel

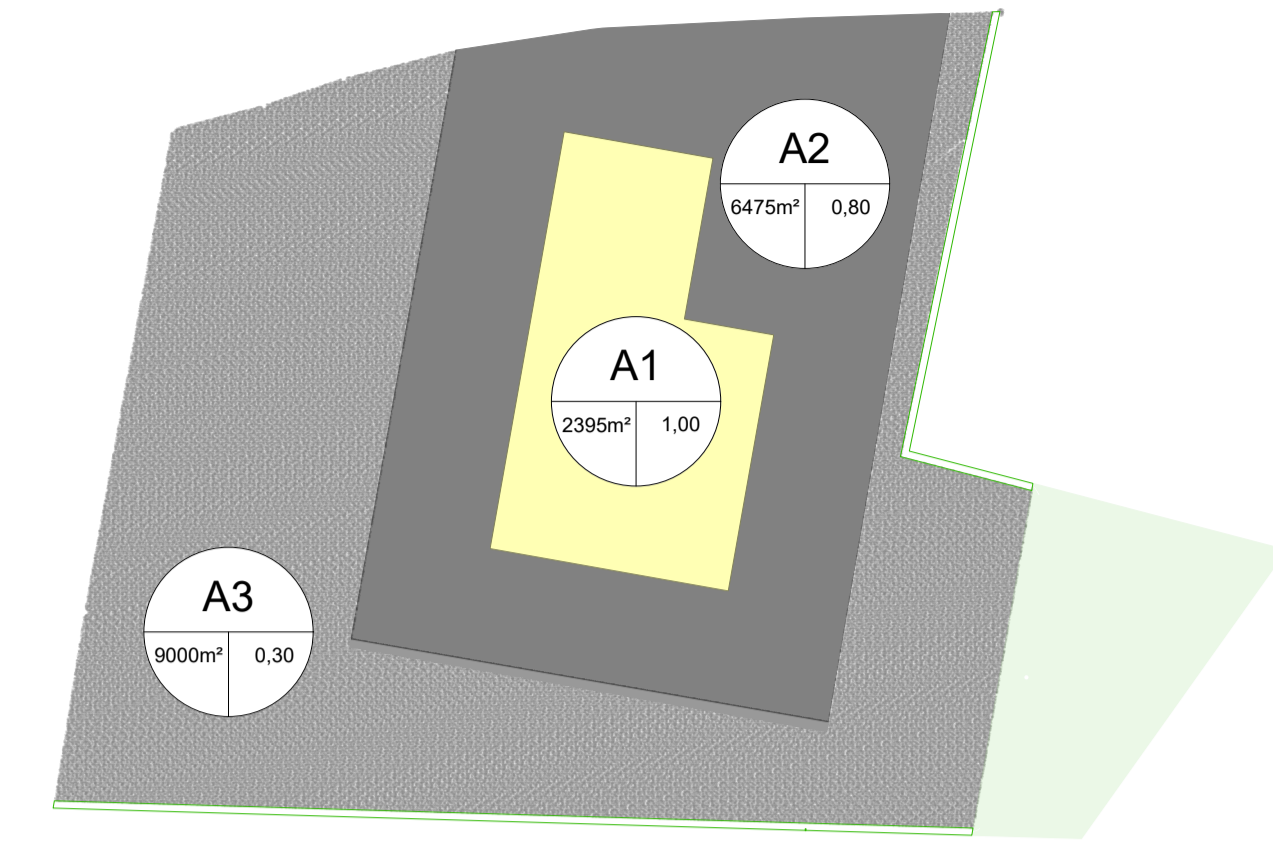
4 BEILAGEN

B1 Lageplan Konzept Oberflächenentwässerung

LAGEPLAN 1:100



ÜBERSICHT EINZUGSFLÄCHEN:



PLANGRUNDLAGE:

„Umwidmung BB.dwg“ – Plandarstellung Betriebserweiterung mit Kataster

LEGENDE:

- RW-Kanal
- Drainage/Sickerrohr
- Sickermulde

±0,00 = 255,34 ü. A.

AUFTRAGGEBER:

PLANINHALT:

LAGEPLAN KONZEPT

Oberflächenentwässerung

c									
b									
a									
INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG ODER ERGÄNZUNG				PLANNR.		
GEZ/GEPR	MASSTAB	DATUM	PARIE						
FW/WO	1:400	18.06.2024	A	B	C	D	B1		
			E	F	G	H			

PROJEKT:
Betriebserweiterung Seidl Betonwerke
 Neubau einer Produktionshalle mit
 Verkehrs- und Lagerflächen
 KG 07349 Altweitra
 Grundstücke:
 415, 414, 428, 471, 504, 503/2, 518, 540, 547/1

PLANVERFASSER:
TRIIAQUA-Umwelttechnik
 Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
 Dipl.-Ing. Rupert Worel
 Waldegghofgasse 25 1170 Wien, office@triiacqua.at





GEMEINDE
3970 UNSERFRAU-ALTWEITRA

Telefon: 02856 / 2540 Fax: 02856 / 2540-4
E-mail: gemeinde@unserfrau-altweitra.at
Internet: www.unserfrau-altweitra.at



**Wohnen
im Waldviertel**
Wo das Leben neu beginnt.

Parteienverkehr:
Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr
und Donnerstag von 17:00 bis 18:00 Uhr

An
Markus Fritz
Heinrichs 4
3962 Heinrichs

Aktenzeichen: ÄG-1/2025
Bearb: Leitner Andreas
Datum: 20.01.2025

Betreff: Änderung von Grundstücksgrenzen

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Sie haben bei der Baubehörde am 20.01.2025 gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung um die Bewilligung für die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland angesucht. Die Grundstücke .52 und 93 in der KG Heinrichs bei Weitra 07311 sollen vereinigt werden, wobei das Grundstück 93 erhalten bleiben soll!

Der Bürgermeister der Gemeinde Unserfrau-Altweitra als Baubehörde I. Instanz bewilligt auf Grund Ihres Ansuchens gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung diese Änderung der Grundstücksgrenzen.

Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.
Gemäß § 10 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung darf die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland im Grundbuch durchgeführt werden, wenn

- das Grundbuchsgesuch innerhalb von 1,5 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 32,70 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 10 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland auf Antrag des Eigentümers zu bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplans;
2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) neu entstehen; können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;
4. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahnengrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5m aufweisen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3862/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebührenverordnung für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlung für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 27 für die Bestätigung über das Einlangen einer Anzeige über die Änderung von Grundstücksgrenzen € 18,40.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 27	€	18,40
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Summe Verfahrenskosten	€	32,70

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Gemeinde Unserfrau-Altweitra eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Gemeinde Unserfrau-Altweitra (p.A. Nr. 21, 3970 Unserfrau, e-mail: gemeinde@unserfrau-altweitra.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister

Omar Kovar

AV: von der Partei wurde bei der Übernahme des Bescheides mündlich erklärt, dass auf ein Rechtsmittel verzichtet wird.

Dadurch ist dieser Bescheid mit 20. Jänner 2025 in Rechtskraft erwachsen.

Antrag auf Durchführung einer Amtshandlung

An das Vermessungsamt: Gmünd

Wird vom Vermessungsamt ausgefüllt.

Eingang:	GFNr.:	KG Nr.: 07311
Bearbeiter/in:		Beleg-Nr.: -

Antragsteller/in (Name, Anschrift, Telefon/Email)	Vertreter des Antragstellers (Name, Anschrift, Telefon/Email)
Herbert Fritz Heinrichs 4, 3962 Heinrichs bei Weitra (0664) 97 35 424; markusfritz1@gmx.at <input type="checkbox"/> Aktualisierung der Adresse im Grundbuch	<input type="checkbox"/> Berufung auf die erteilte Vollmacht gemäß §10 (1) AVG (bei berufsmäßigen Parteienvertretern)

Katastralgemeinde (Nr., Name) 07311 Heinrichs bei Weitra

Betroffene Grundstücke (Nr.) .52 zu 93

Antrag auf	
<input type="checkbox"/>	Grenzvermessung für die in § 13 LiegTeilG genannten Zwecke (§ 34 Abs. 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Beurkundung gemäß § 13 LiegTeilG (Abschreibung geringwertiger Trennstücke)
<input type="checkbox"/>	Grenzvermessung für die in § 15 LiegTeilG genannten Zwecke (§ 34 Abs. 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Beurkundung gemäß § 16 LiegTeilG (Verbücherung von Straßen-, Wasserbauanlagen etc.)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vereinigung von Grundstücken (§ 12 VermG)
<input type="checkbox"/>	Berichtigung des Grenzkatasters (§ 13 Abs. 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Umwandlung eines Grundstücks (§ 17 Z 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Grenzvermessung zum Zweck der Umwandlung (§ 34 Abs. 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Erhebung der Benützungsort (§ 38 Abs. 1 Z 1 VermG)
<input type="checkbox"/>	Bescheinigung eines Planes (§ 39 VermG)
<input type="checkbox"/>	Grenzwiederherstellung (§ 40 VermG)
<input type="checkbox"/>	Grenzermittlung (§ 41 Abs. 1 VermG) Diese Amtshandlung ist nur möglich, wenn seitens der beteiligten Grundeigentümer/innen über den Verlauf der Grundstücksgrenze kein Streit besteht.

<input type="checkbox"/>	Mitteilung gemäß § 52 Z 5 VermG (Mappenberichtigung)
<input type="checkbox"/>	Mitteilung

Antragsteller/in / Vertreter/in– Unterschrift, Datum

Mit der Erledigung Ihres Antrags werden Gebühren gem. Gebührengesetz und Vermessungsgebührenverordnung fällig.

Ich bestätige, dass ich die [Datenschutzerklärung des BEV](#) gelesen habe und damit über den Umgang des BEV mit personenbezogenen Daten sowie meinen damit verbundenen Rechten informiert wurde.