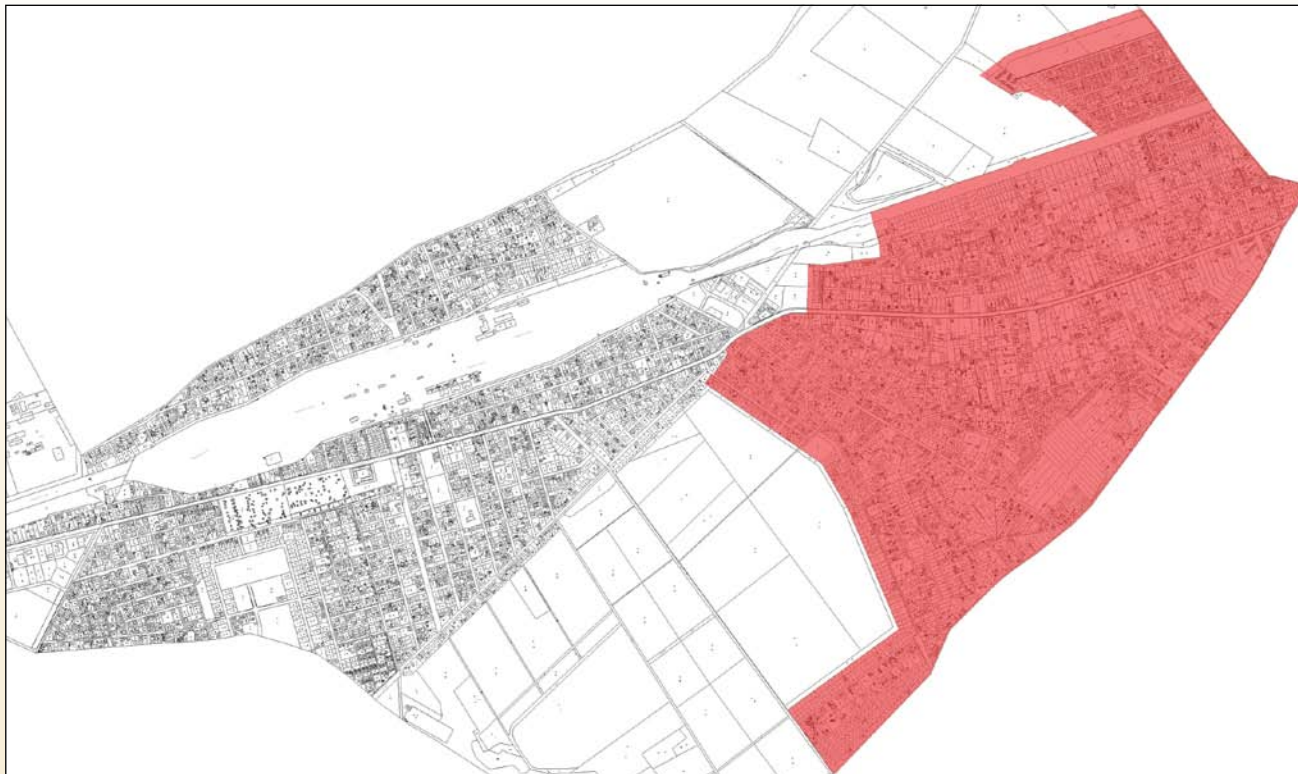


Amtliche Mitteilung

Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im rot dargestellten Ortsgebiet



Die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn lädt Sie zu einer Informationsveranstaltung über die geplante Änderung am **04. Juni 2014 von 16.00–20.00 Uhr in das Haus der Begegnung (Arbeiterheimstraße)** ein.

In Anwesenheit der Planverfasser haben Sie die Möglichkeit, sich im Detail über die Planungen zu informieren und Ihre Anliegen zu deponieren.

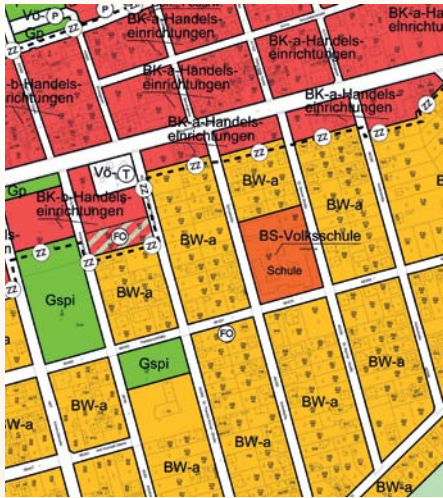
Kundmachung Änderung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan sind Verordnungen einer Gemeinde. Änderungen dieser Planwerke bedürfen entsprechender Verfahren (im Falle des Flächenwidmungsplanes eines Änderungsverfahrens nach dem NÖ Raumordnungsgesetz sowie im Falle des Bebauungsplanes eines Änderungsverfahrens nach der NÖ Bauordnung). Zentraler Bestandteil dieser Verfahren ist eine **6-wöchige, öffentliche Auflage** der Unterlagen. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm sowie den Bebauungsplan zu ändern. Der Entwurf wird gemäß § 21 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000 i.d.g.F. bzw. gemäß § 72 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F. durch sechs Wochen, **in der Zeit zwischen 07. Juli 2014 und 17. August 2014 am Gemeindeamt, Zimmer 16** (während der Amtsstunden) zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jeder ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.



Der **Flächenwidmungsplan** (Beispiel siehe Planausschnitt) weist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes jeder Fläche einer Gemeinde eine bestimmte Widmung zu.



Die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn hat die Möglichkeit, bei diesem Flächenwidmungsplan auf Basis einer Grundlagenerhebung/-analyse Änderungen vorzunehmen. Bei den dahingehenden Vorbereitungsarbeiten wurde ersichtlich, dass insbesondere der Ortsteil Silberwald in einem ersten Bearbeitungsschritt in Betracht gezogen werden musste. In diesem Ortsteil besteht aufgrund der Parzellenstruktur und noch zahlreicher, ungenutzter Reserveflächen aus raumordnungsfachlicher Sicht der größte Handlungsbedarf, um nicht bzw. nur schwer mit der Umgebung verträgliche Entwicklungen und Bauführungen zu unterbinden.

So basiert die Grundstruktur von Strasshof an der Nordbahn auf Überlegungen, die Gemeinde durch eine flächige, durchgrünte Siedlungsstruktur, vorwiegend gedacht für Einfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten zu entwickeln. Im Laufe der letzten Jahrzehnte konnten jedoch auch in den kleinteiliger strukturierten Einfamilienhausgebieten punktuell verdichtete Bebauungsformung entstehen. Im Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung dieser Bauformen weisen jedoch einige Bereiche von Strasshof nicht die erforderlichen Rahmenbedingungen auf. Zudem sind auch die für die Verkehrserschließung erforderlichen Mindestbreiten oftmals nicht vorhanden, sodass sich durch unkontrollierte Verdichtungstendenzen Probleme ergeben haben bzw. ergeben könnten. Andererseits wurde in neu gewidmeten Siedlungsgebieten entsprechende Vorsorge für verdichtete Bebauungsformen getroffen und die dafür erforderlichen Voraussetzungen (insbesondere auch im Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung) geschaffen.

Konkret ist nun vorgesehen, im Ortsteil Silberwald für weite Teile des Bauland-Wohngebietes eine entsprechende Festlegung vorzusehen, somit die Widmung um den Zusatz „3WE“ (3 Wohneinheiten pro Grundstück) zu erweitern.

Parallel dazu ist in diesem Bereich von Strasshof an der Nordbahn auch eine Komplettüberarbeitung samt Digitalisierung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Im **Bebauungsplan** (Beispiel siehe Planausschnitt) sind entsprechende Vorgaben für die Bebauungsstruktur, wie insbesondere durch Festlegung von Bebauungsdichten, zulässigen Gebäudehöhen und Bebauungsweisen, aber auch für die Ortsbildgestaltung festgelegt. Im Zuge der nun vorgesehenen Komplettüberarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Überprüfung der vorhandenen Bestimmungen durchgeführt, gleichzeitig – als Kombination mit der Festlegung von 3 Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland-Wohngebiet – teilweise Modifizierungen vorgenommen. Die Gemeinde wollte in diesem Zusammenhang bestehende Inhalte, soweit möglich, unverändert übernehmen, gleichzeitig jedoch zweckmäßige und zeitgemäße Anpassungen durchführen.



*Ihr Bürgermeister
Ludwig Deltl*