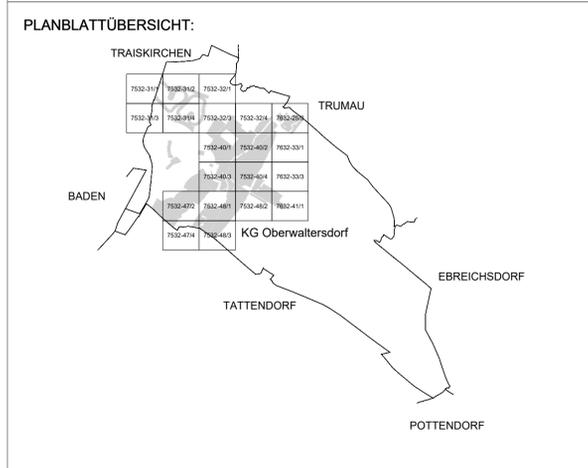


BEBAUUNGSPLAN



MASSSTAB: 1 : 1.000	PLANBLATT: 00
STAND: 16. Dezember 2021	GZ: G20092 / B0

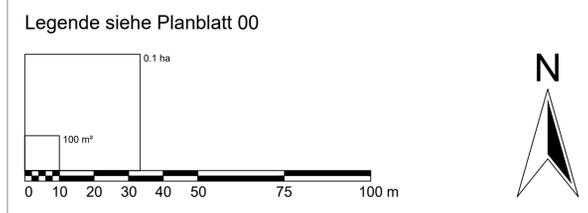
**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsberg 44.0G T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS 03.11.2021 - 15.12.2021	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 16.12.2021
--	--

KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
-----------------------	--

**BEARBEITUNG:**  
DI Sebastian Laussegger  
**TECHNISCHE BEARBEITUNG:**  
Ing. Stefan Fahrngruber

**PLANGRUNDLAGE:**  
Erstellt auf:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020  
BEV  
Dargestellt mit:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020  
BEV



- Bauland**
- BW** Wohngebiete
  - BK** Kerngebiete
  - BB** Betriebsgebiete
  - BI** Industriegebiete
  - BA** Agrargebiete
  - BS** Sondergebiete
  - BO** Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

- XXX** Spezielle Verwendung nur bei BK und BB
- HE** Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK
- xWE** Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW und BK
- A1** Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
- V-xxx** Vorbehaltfläche mit Angabe des Vorbehaltzweckes
- F1** Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer

- Grünland**
- Glf** Land- und Forstwirtschaft
  - Gho** Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
  - Gke** Kellergassen
  - Gsh** Schutzhäuser
  - Gö** Ödland, Okofläche
  - Gfrei** Freihalteflächen
  - Ggu-xxx** Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
  - Gg** Gärtnereien
  - Gkg** Kleingärten
  - Gspo-xxx** Sportstätten
  - Gspi** Spielplätze
  - Gc-xxx** Campingplätze
  - G++** Friedhöfe
  - Gp** Parkanlagen
  - OL** Offenlandfläche nur bei Glf, Gg, Gfrei und Gp

- Gwf** Wasserflächen
- Glp** Lagerplätze
- Gmg (Gö)** Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
- Gd** Aushubdeponien
- Ga-xxx** Abfallbehandlungsanlagen
- A1** Abbau- oder Deponieabschnitt
- Gwka-95** Windkraftanlagen
- Gpv** Photovoltaikanlagen

- Verkehrsflächen**
- A1** Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung
  - B3** Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung
  - Vö-xxx** Öffentliche Verkehrsflächen
  - Vp-xxx** Private Verkehrsflächen
  - P** Parkplatz
  - T** Tankstelle
  - Bahn** Öffentliche Eisenbahn
  - Vp-Bahn** Private Eisenbahn
  - Flugplatz** Öffentlicher Flugplatz
  - Vp-Flugplatz** Privater Flugplatz
  - Flugplatz Sicherheitszone**
  - Fluglärmschutzzone**

- Selbbahn** (Bauverbotsbereich bis 12 m)
- Schleppfl**
- BK Gwf** Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
- Vö Gwf** Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung
- Vö / Bahn** Widmungen in einer Ebene

- Abgrenzung der Widmungsarten**
- Baulandgrenze**
  - Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung**
  - Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung**
  - Widmungen in einer Ebene**

- Grenzen**
- Katastralgemeindegrenze**
  - Gemeindegrenze**
  - Grenze des Politischen Bezirkes**
  - Landesgrenze**
  - Staatsgrenze**
- Weitere Kenntlichmachungen**
- Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) und Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche**
  - Transformator**
  - Schaltstation**
  - Gasstation, Schieberhäuschen**
  - Überirdische Leitung mit besonderer Bedeutung**
  - Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung**
  - Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung**
  - Rotationsfläche von Windkraftanlagen**

- KA** Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
- PW** Pumpwerk
- HB** Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
- BR** Brunnen- und Quellschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (OU) oder Heilquellschutzgebiet (HQU)
- GW** Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
- U** Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses
- RU** Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
- WI** Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawengefährdete Fläche (LA)
- Schw** Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
- FO** Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE)
- FOB** Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- ME** Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissarierungsgebiet (KO)
- ND** Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
- NP** Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N)
- Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park)**
- Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000)**
- Bodendenkmal**
- Baulichkeit unter Denkmalschutz**
- Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)**
- Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDLF)**
- Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MU)**
- Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung**
- Schießplatz**
- Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches**
- Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches**
- Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung**
- Gemeindeeigene Liegenschaft**
- Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche**
- Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt**
- Zentrumszone oder Geplante Zentrumzone**
- Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe**

**Verwendete Abkürzungen:**  
siehe jedes Planblatt links unten

**Hinweis zur Darstellung der Planzeichen:**  
Die in der Legende dargestellten Symbole können im Plan sowohl in ihrer Größe, ihrer Anordnung als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

**Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszone:**  
**BW-ZWE-A3**  
Die als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 3 (BW-ZWE-A3) gewidmeten Flächen werden dann zur Teilung und Bebauung freigegeben, wenn ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt.

**Ablauf der Fristen:**  
keine

**Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:**  
keine

**Hinweis zur Leitungsinfrastruktur:**  
Die Leitungssysteme im Gemeindegebiet sind aufgrund ihres Umfanges aus Gründen der Planübersichtlichkeit nicht vollständig dargestellt und im Bedarfsfall jeweils direkt bei den Leitungsbetreibern zu erheben.

**Überflutungsgebiet:**  
Die Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) wird generalisiert dargestellt.  
Quelle der Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung  
[http://www.noe.gv.at/umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser\\_Hochwasseranschlaglinien\\_Niederosterreich.html](http://www.noe.gv.at/umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser_Hochwasseranschlaglinien_Niederosterreich.html)

**Schutzgebiete:**  
**Europaschutzgebiet**  
**Natura 2000 Gebiet**  
Vogelschutzgebiet - Steinfeld (verordnet)  
Genauere Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung  
<http://www.noe.gv.at/umwelt/Naturschutz/Natura-2000.html>

**weitere Siedlungsgrenze:**  
Siedlungsgrenze gem. § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 (in Bearbeitung genommene Änderung des RegROP)

**Festlegung "Besondere Bestimmungen":**  
**BB1**  
- Jedes einzelne Hauptgebäude (Reihenhaus) darf ein Ausmaß von 100 m² bebauter Fläche inkl. Zubauten nicht überschreiten.  
- Im Bauland Wohngebiet ist die Errichtung einer überdachten Fahrradstellanlage pro Wohnung im Ausmaß von 4 m² sowie die Errichtung von gemeinschaftlichen Fahrradstellplätzen und Müllsammelplätzen als Nebengebäude in unbeschränktem Ausmaß zulässig.  
- Die Errichtung von weiteren Nebengebäuden über des in § 17 Z. 8 der NÖ Bauordnung 2014 definierte Ausmaß hinaus (Aufstellung einer Gerätekabine und eines Gewächshauses bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland) ist unzulässig.  
- Die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 17 Z. 8 der NÖ Bauordnung 2014 (Aufstellung einer Gerätekabine und eines Gewächshauses im Sinne des § 15 Abs. 1 Z. 1 bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland) ist nur auf der jeder Wohneinheit zugeordneten Gartenfläche zulässig.  
- Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.  
- Stellplätze dürfen gegen das Öffentliche Gut nicht eingefriedet werden.

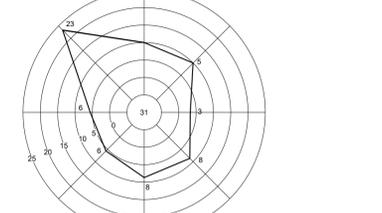
**BB2**  
- Im Bauland Wohngebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig.  
- Im Bauland Wohngebiet muss der Garagenvorplatz mind. 6,0 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung. Garagen dürfen über die hintere Gebäudefront des Hauptgebäudes nicht hinausragen.

**BB3**  
Bei künftigen Grundteilungen zur Schaffung von Bauplätzen darf deren Größe nicht unter 1000 m² liegen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

**BB4**  
Die Länge der Hauptgebäude gegen die Straßenfluchtlinie muss mindestens 8,0 m und darf höchstens 10,0 m betragen.

**Festlegung von "Freiflächen":**  
**F1**  
Die Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und der Zugang zum See ist zu gewährleisten.

**Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:**  
Station: Ebreichsdorf  
Windhäufigkeit in %



- Festlegungen**
- Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)**
  - Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen**
  - Baufuchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind**
  - Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG**
  - Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie**
  - Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze**
  - Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe**
  - Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)**
  - Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)**
  - Bebauungshöhe in Bauklassen**
  - Höchstzulässige Geschosflächenzahl**
  - Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)**
  - Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schaueite des Gebäudes (Höhe in m)**
  - Besondere Bestimmungen**
  - Freiflächen**
  - Arkade**
  - Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen**
  - Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen**
  - Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht einmünden dürfen**
  - Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße**
  - Stiege**
  - Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze**
  - Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten**
  - Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege**
  - Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)**
  - Wohnstraße**
  - Fußgängerzone**
  - Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)**
  - Brücke, Steg**
  - Schutzzone**
  - erhaltungswürdiges Altortgebiet**
  - Bemaßung (Angabe in m)**
  - Grenze des Planungsgebietes**

- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- |                            |                          |                            |                               |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| AG ... Abstandsgrün        | HF ... Hundefreilaufzone | RW ... Radweg              | VAZ ... Veranstaltungszentrum |
| BTS ... Badeteilsiedlung   | IS ... Immissionschutz   | SC ... Schule              |                               |
| FEH ... Ferienhäuser       | KI ... Kirche            | SG ... Siedlungsgliederung |                               |
| FOZ ... Forschungszentrum  | KIG ... Kindergarten     | SIZ ... Sicherheitszentrum |                               |
| FUP ... Feuerwehrrüstplatz | KG ... Katastralgemeinde | SPO ... Sporeinrichtung    |                               |
| GA ... Gemeindefast        | KUZ ... Kulturzentrum    | SZ ... Sportzentrum        |                               |
| GAST ... Gastronomie       | LS ... Lärmschutz        | SSW ... Sichtschutzwand    |                               |
| GP ... Golf                | PP ... Parkplatz         | TG ... Trenngrün           |                               |