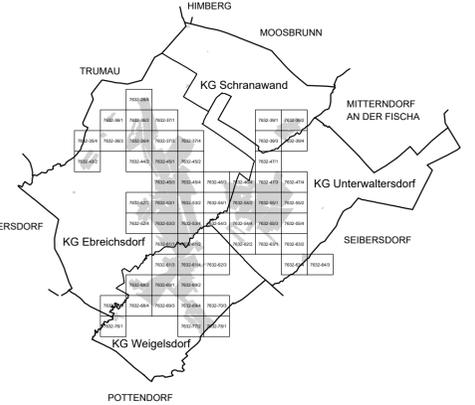


PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 00

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01-718 48 68 F/20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Bauland

- BW** Wohngebiete
- BWN-x** Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosflächenzahl
- BK** Kerngebiete
- BKN-x** Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosflächenzahl
- BB** Betriebsgebiete
- BVB-x** Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
- BI** Industriegebiete
- BVI-x** Verkehrsbeschränkte Industriegebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
- BA** Agrargebiete
- BS** Sondergebiete
- BO** Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

- xx** Spezielle Verwendung nur bei BK, BKN, BB und BVB
Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA.
Besondere Nutzung nur bei BS
- HE** Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN
- erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m²)
- xWE** Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
- A1** Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
- V-xx** Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
- F1 (Gif)** Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
- erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

- Glf** Land- und Forstwirtschaft
- Gho** Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
- Gke** Kellergassen
- Gsh** Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung
- erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto., Standort
- Gö** Schutzhäuser
- Gó** Odland, Ökofffläche
- Gfrei-x** Freihaltflächen
- erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
- Ggü-xxx** Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m)
(Zebrastrifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
- Gg** Gärtnereien
- Gkg** Kleingärten
- Gspo-xx** Sportstätten
- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
- Gspi** Spielplätze
- Gc-xx** Campingplätze
- erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
- G++** Friedhöfe
- Gp** Parkanlagen
- OL** Offenlandfläche nur bei Gf, Gó, Gfrei und Gp
- Gwf** Wasserflächen
- GlP** Lagerplätze
- Gmg (Gó)** Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
- Gd** Auszubedeponien

- Ga-xx** Abfallbehandlungsanlagen
- erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiequites oder der Art der Verwertung
- A1** Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
- Gwka-95** Windkraftanlagen
- erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
- Gpv** Photovoltaikanlagen

Verkehrsflächen

- A1** Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung
Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
- gepl. A1** Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
- B3** Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung
Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
- gepl. B3** Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
- Vö-xx** Öffentliche Verkehrsflächen
- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
- Vp-xx** Private Verkehrsflächen
- erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
- P** Parkplatz
- T** Tankstelle

- Bahn** Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
- Vp-Bahn** Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
- Schienenverkehrsärmzone** mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
- Schienenverkehrsärmzone-S05BA**
- Flugplatz** Öffentlicher Flugplatz
- Vp-Flugplatz** Privater Flugplatz
- Flugplatz Sicherheitszone**
- Flugärmzone** mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
- Vp-Flugplatz**
- Schleifbahn** (Bauverbotsbereich bis 12 m)
- Schleifpfl**

Abgrenzung der Widmungsarten

- Baulandgrenze**
- BK Gwf** Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
- Vö Gwf** Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
- Vö / Bahn** Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)
- Grenzen**
- KG Eins** Katastralgemeindengrenze
- INNEN** Gemeindegrenze
- AUSSEN**
- Grenze des Politischen Bezirks
- ||** Landesgrenze
- ||** Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

- EW** Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
- ▲** Transformator
- Schaltstation
- ▲** Gasstation, Schieberhäuschen
- EG** Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO) oder sonst. Rohrleitung (RL)
- EK** Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
- 380V** Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung

- Rotationsfläche** von Windkraftanlagen
- KA** Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
- PW** Pumpwerk
- HB** Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
- BR** Brunnenschutzgebiet (BR), Quellenschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
- GW** Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
- HQ 100** Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
- R** Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhochstand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchte (FL)
- RU** rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattelage (SL)
- WI** Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinegefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
- Schw** Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
- FO** Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- FO** Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
- FOB** Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- FOB** Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
- Bodenschutzanlage**
- ME** Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissarungsgebiet (KO)
- ND** Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
- L** Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
- Nationalpark** (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
- Europaschutzgebiet** (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
- BD** Bodendenkmal
- D** Baulichkeit unter Denkmalschutz
- Sib** Bergbaugbiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongruhe (Lg)
- AL** Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDfL)
- MS** Militärisches Spargngebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MU)
- F** Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
- S** Schießplatz
- S** Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
- ▲** Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
- XXX** Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
- Gemeindeeigene Liegenschaft
- ▽** Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
- ▽** Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
- ZZ** Zentrumzone oder Geplante Zentrumzone
- HZ** Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS

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, als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungs-zonen:

BS-A1
Die als Bauland Betriebsgebiet - Aufschließungszone 1 gewidmeten Flächen (Grdst. Nr. 600/5 und 600/6, KG Ebereichsdorf) werden dann zur Teilung und Bebauung freigegeben, wenn
- ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept für die Aufschließungszone vorliegen und
- eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung in die B16 sichergestellt ist.

Ablaufzeit der Fristen:

keine

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Überflutungsgebiet:

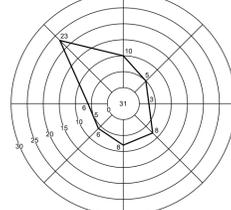
Die Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) wird generalisiert dargestellt. Quelle und Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung "http://www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser...Hochwasseranschlaglinien_Niederoesterreich.html"

Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Fauna Flora Habitat Gebiet - Feuchte Ebene - Leithaauen (verordnet)
Vogelschutzgebiet - Feuchte Ebene - Leithaauen (verordnet)
Vogelschutzgebiet - Steinfeld (verordnet)
Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung "http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

Station: Ebereichsdorf
Windhäufigkeit in %



Weitere "Bebauungsdichte":

Bebauungsdichte (d) - Berechnung gemäß Bebauungsvorschriften

Erläuterung zu weiteren "Bebauungsweisen":

Bei Flächen, für die die betriebliche (b) Sonderbebauungsweise festgelegt ist, ist zur Ermittlung der Bebauungsweise der § 54 NO BO 2014 anzuwenden. Anstatt der freien Anordnung (f) gilt die offene Bebauungsweise.

Weitere "Bebauungshöhe":

Gebäudehöhe (x) - Definition gemäß Bebauungsvorschriften

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB1 (gilt nur für die KG Schranawald)
Die Anordnung der Garagen ist nur an der nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

BB2 (gilt nur für das Gebiet des "TBB Ganahl-Gründe" der KG Weigelsdorf)
- Von vorderen Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung darf (ausgenommen Eckparzellen) max. 5 m zurückgerückt werden.

- Sockelhöhe max. 1,2 m
- Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgößen bis 699 m² max. 30%, von 700 m² bis 799 m² max. 27%, von 800 m² bis 899 m² max. 23%, von 900 m² bis 1099 m² max. 20% und über 1100 m² max. 17%.

BB3
Die Anordnung von Garagen ist auch im vorderen Bauwuch (Vorgarten) zulässig.

BB4
Von vorderen Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung darf max. 2,5 m zurückgerückt werden, ausgenommen Eckparzellen und entlang der Anna Gastag-Straße.

BB6
Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

BB8
Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhe durch technische Bauwerke zulässig

BB10
Die Hauptgebäude dürfen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 180 m² nicht überschreiten. Die Nebengebäude, ausgenommen Garagen, dürfen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 25 m² und die Garagen eine bebaute Fläche von insgesamt max. 40 m² nicht überschreiten, ihre Gebäudehöhe darf max. 3 m betragen.

BB11
Auf jeder Pachtfläche bzw. jedem Grundstück darf nur ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude errichtet werden. Bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgößen bis 150 m² darf bei Hauptgebäuden eine max. bebaubare Fläche von 50 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgößen zwischen 150 m² und 250 m² von 70 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgößen zwischen 250 m² und 400 m² von 85 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgößen zwischen 400 m² und 500 m² von 100 m², über 500 m² von 120 m² nicht überschritten werden (vgl. nachstehende Tabelle). Das Nebengebäude darf eine bebaute Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Größe der Pachtflächen ist gemäß dem Pachtflächenplan (Stand: 1966) im Anhang definiert. Der Plan ist Bestandteil dieser Verordnung.

Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.
Grundstückspachtflächenneigung in m² bis 150 > 150 bis 250 > 250 bis 400 > 400 bis 500 > 500 max. bebaubare Fläche in m² 50 70 85 100 120

BB12 (gilt nur für den Teilbereich "Franz Friedau-Straße - Fabrikstraße")
Bei Änderungen von Grundstücksgrenzen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Baupartzen bzw. Grundstücken/Grundstücksteilen darf deren Größe nach Grenzänderung nicht unter 400 m² liegen.

BB13 (Ebereichsdorf Hauptplatz Süd)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von 7-10 m nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoss an der Straßenfront ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB14 (Ebereichsdorf Hauptplatz Nord)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuordnen. Eine Ausnahme stellen Gebäude dar, die im Altbestand bereits giebelständig waren. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von 7-9 m nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoss an der Straßenfront ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB15 (Ebereichsdorf Wiener Straße, Unterwaltersdorf Hauptplatz, Weigelsdorf Wiener Straße)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von 5-7 m nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoss an der Straßenfront ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB16 (Unterwaltersdorf abseits Hauptplatz, Weigelsdorf Hauptstraße Süd)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuordnen. Eine Ausnahme stellen Gebäude dar, die im Altbestand bereits giebelständig waren. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von 3-6 m nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoss an der Straßenfront ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB17 (Weigelsdorf Hauptstraße Nord)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuordnen. An der Straßenfront darf die einheitliche Traufenhöhe von 3-6 m nicht über- oder unterschritten werden und soll an den benachbarten Bestand angepasst werden.

Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im Erdgeschoss an der Straßenfront ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m vorzusehen.

Festlegung von "Freiflächen":
F1 Freihalten des Siedlungsrandes bzw. Freihalten des hinteren Bauwuchses (Bebauung unzulässig).
F2 Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten.
F3 Erhaltung des Uferbegleitgrüns; die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleich, ist verboten. Badestege, Uferbefestigungen, Einfriedungsmauern etc. sind zulässig.
F4 Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

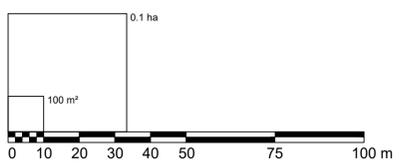
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Stefanie Schmid
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

Legende siehe Planblatt 00 und 7632-64/3



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AG ... Abstandsrin
- AS ... Abschirmgrün
- BAH ... Bauhof
- BAD ... Baden
- BBH ... Betriebshof
- BE ... Bildungseinrichtung
- BG ... Begleitgrün

- EAB* ... Emissionsarmer Betrieb,
- 60dBA/50dBA Tag/Nacht
- EV ... Emissionsverhalten
- FF ... Feuerwehr
- FR ... Fuß- und Radweg
- GA ... Gemeindeamt
- GF ... Golf

- GK ... Gastronomie, Kleinbrauerei, Beherbergung,
- Veranstaltungen, Fitnessbetrieb
- GYM ... Gymnasium
- KAP ... Kapelle
- HB ... Hintausbereich
- HE ... Handelseinrichtungen
- HO ... Hotel
- HP ... Hundebereichplatz
- HSP ... Hundesport

- IS ... Immissionsschutz
- JH ... Jugendheim
- KAP ... Kapelle
- KG ... Katastralgemeinde
- KI ... Kirche
- KG ... Kindergarten
- KO ... Kommunale Einrichtungen
- MS ... Musikschule

- NMS ... Neue Mittelschule
- PF ... Pflanz-, Pfandhof
- POL ... Polizei
- PP ... Parkplatz
- PSP ... Pferdesportplatz
- RTS ... Reitplatz
- RTZ ... Reitzentrum
- SCSP ... Schulsport

- SG ... Siedlungsgliederung
- SIS ... Sichtschutz
- SL ... Schloss
- SOS ... Sonderschule
- SOZ ... Sozialzentrum
- SR ... Siedlungsrand
- SZ ... Sportzentrum
- TG ... Trenngrün

- UG ... Uferbegleitgrün
- UP ... Übungsplatz
- VS ... Volksschule