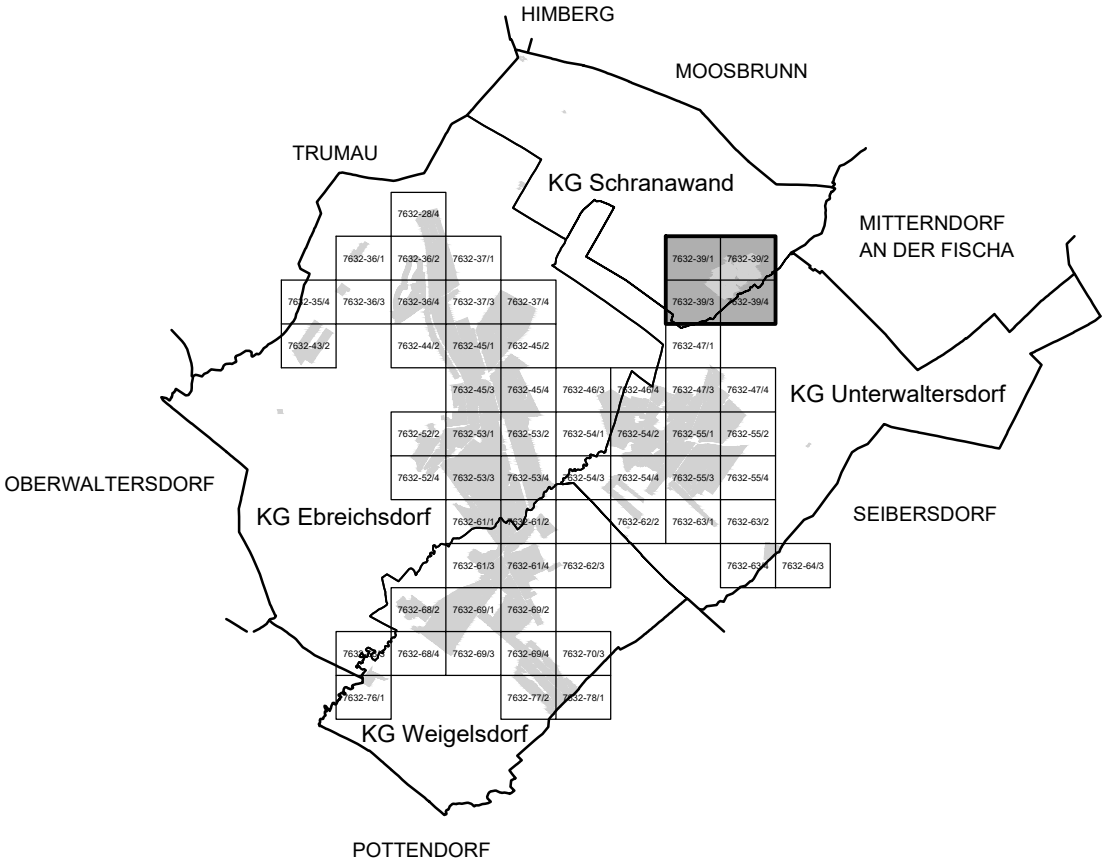
EBREICHSDORF - BEBAUUNGSPLAN

AUSSCHNITT: Schranawand MASSSTAB: 1 : 1.000

ÜBERSICHT:



GRUPPEPLANUNG

BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH

A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20

dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

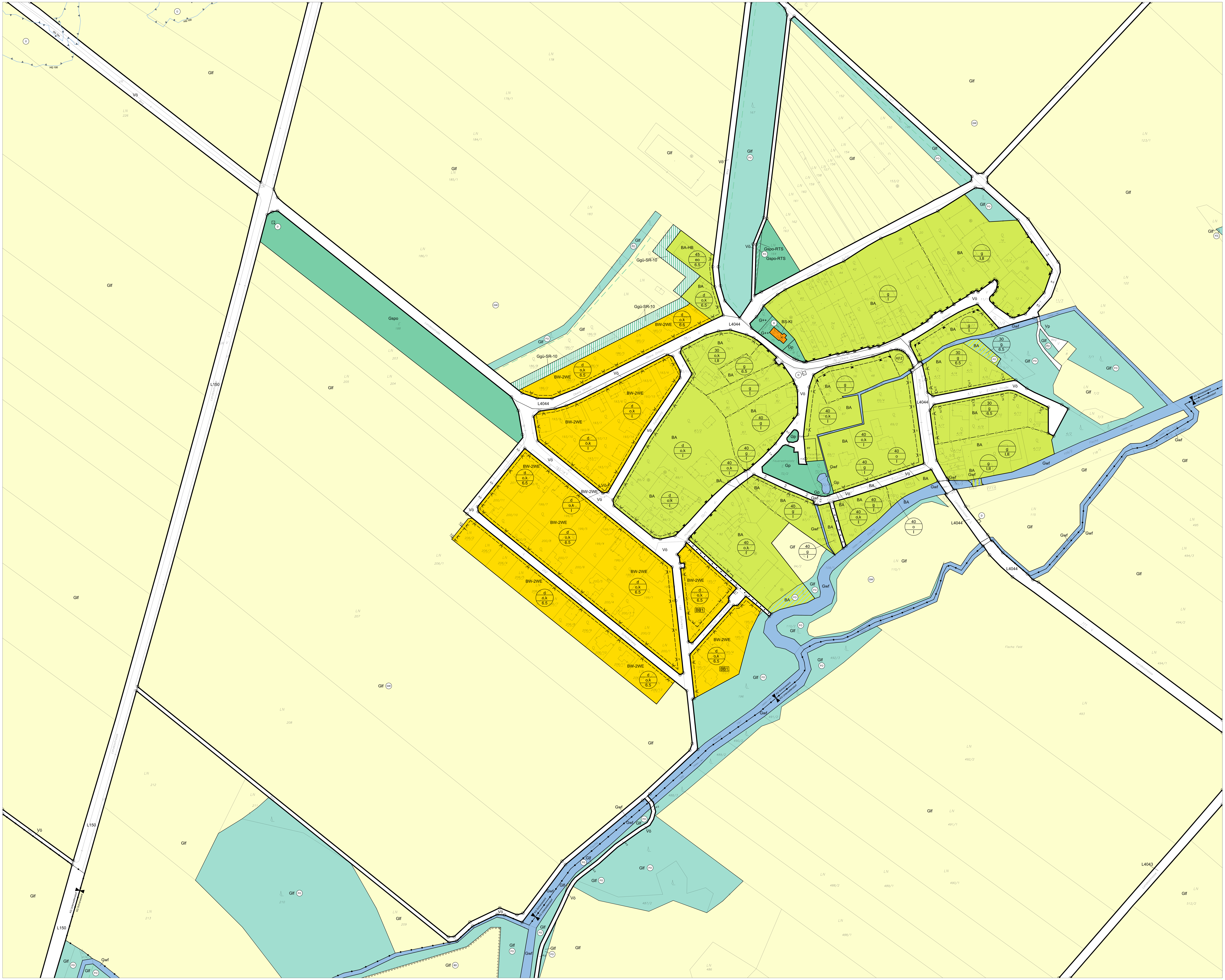
BEARBEITUNG:
DI Stefanie Schmid

TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2018
© BEV, Land NÖ

N

Stand 12/2022


HQ 100
Glf
Vö
LN
226
L150
Landesstrasse
Gspo
188
Landesstraße
LN
178
LN
179/1
LN
184/1
LN
185/1
LN
186/1
LN
183
Glf
Vö
Weg
167
Gspo-RTS
Gspo-RTS
BA-HB
45
eo
6.5
BA
d
o,k
6.5
Ggü-SR-10
Ggü-SR-10
Ggü-SR-10
BW-2WE
d
o,k
6.5
L4044
Obere Ortsstr.
Fohlenweg
Hutweidestr.
Schulweg
Scheibenweg
Am Eisteich
BS-KI
G++
Gp
KFZ
Hintausweg
Ortsraum
Untere Ortsstr.
Mühlstr.
E-Werk Straße
Fischazeile
Feuerwehrplatz
Freiwillige Feuerwehr
FF
BA
30
o,k
I,II
g
6.5
40
g
I
40
o,k
I
g
I,II
30
g
6.5
40
o
I
BB1
Gwf
Gp
Vp
Glf
Weg
Graben
Fischa
KG Schranawand
KG Unterwaltersdorf
Fischa Feld
L4044
L4043
Landesstrasse
LN
207
LN
208
LN
212
LN
213
LN
210
LN
209
LN
493
LN
492/2
LN
491/1
LN
490/1
LN
489/1
LN
488/2
LN
488/1
LN
494/1
LN
494/2
LN
494/3
LN
495
LN
512/2
LN
486
LN
122
LN
121
LN
123/1
LN
115
LN
110/1

FLÄCHENWIDMUNG NÖ — Legende

Bauland

BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BK	Kerngebiete
BKN-x	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
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 / (Glf)	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
Geb 16 xxx	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihalteflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen 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 Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg / (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien
Ga-xx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes 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

FLÄCHENWIDMUNG NÖ — Legende

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)

Schienenverkehrslärmzone
mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels
(Angabe als dBA-Wert)

Schienenverkehrslärmzone-60dBA

Flugplatz — Öffentlicher Flugplatz

Vp-Flugplatz — Privater Flugplatz

Flugplatz Sicherheitszone

Sicherheitszone

Fluglärmzone
mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels
(Angabe als dBA-Wert)

Fluglärmzone-60dBA

Seilbahn
(Bauverbotsbereich bis 12 m)

Schlepplift

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 — Widmungen in einer Ebene
(Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

KG Eins / KG Zwei — Katastralgemeindegrenze

INNEN / AUSSEN — Gemeindegrenze

Grenze des Politischen Bezirks

Landesgrenze

Staatsgrenze

FLÄCHENWIDMUNG NÖ — Legende

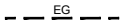
Weitere Kennzeichnungen

Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche

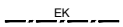
Transformator

Schaltstation

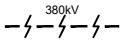
Gasstation, Schieberhäuschen



Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)

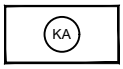


Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art **der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder** Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung



Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung

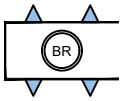
Rotationsfläche von Windkraftanlagen



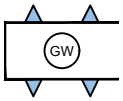
Kläranlage
mit Umrandung der Betriebsfläche

Pumpwerk

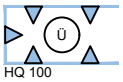
Hochbehälter (HB) oder
Wasserbehälter (WB)



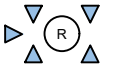
Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU)
oder Heilquellenschutzgebiet (HQU)
jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes



Grundwasserschongebiet (GW)
mit Umrandung des Gebietes

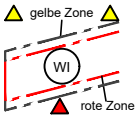


Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses
mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers



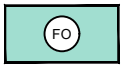
Retentionsgebiet (R),
Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR)
oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)

rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR)
oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)



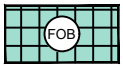
Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder
Lawinengefährdete Fläche (LA)
mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone

Gewässer (W) oder
Schongewässer (SchW)

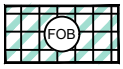


Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE)
jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft

Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE)
jeweils auf allen anderen Widmungsflächen

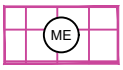


Bannwald (FOB)
ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft

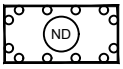


Bannwald (FOB)
jeweils auf allen anderen Widmungsflächen

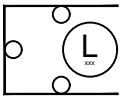
Bodenschutzanlage



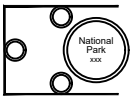
Meliorationsgebiet (ME) oder
Kommassierungsgebiet (KO)



Naturdenkmal (ND)
falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches

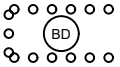


Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L)
oder Naturschutzgebiet (N)
mit Namen des Schutzgebietes

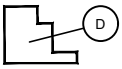


Nationalpark (National Park)
oder Biosphärenpark (Biosphären Park)
mit Namen des Schutzgebietes

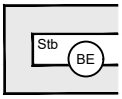
Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder
Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf
das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung



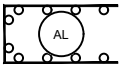
Bodendenkmal



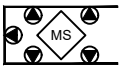
Baulichkeit unter Denkmalschutz



Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials,
Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb),
Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)

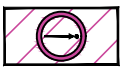


Altlast (AL) oder
Verdachtsfläche (VDFL)



Militärisches Sperrgebiet (MS) oder
Militärischer Übungsplatz (MÜ)

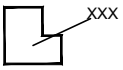
Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung



Schießplatz

Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung)
mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches

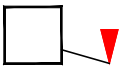
Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie
mit Umrandung des Gefahrenbereiches



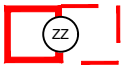
Öffentliches Gebäude
mit Angabe der Zweckbestimmung

Gemeindeeigene Liegenschaft

Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche
(gemäß der Verordnung über RegROP)



Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze
umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)

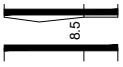


Zentrumszone oder
Geplante Zentrumszone

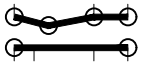
Hochhauszone
mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m)
nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS

BEBAUUNGSPLANUNG NÖ — Legende

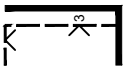
Festlegungen



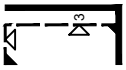
Straßenfluchtlinien
mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)



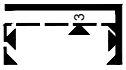
Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen



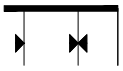
Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)



Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)

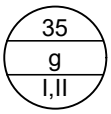


Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)

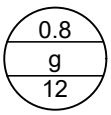


Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht

Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe

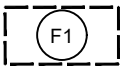


Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)
Bebauungshöhe in Bauklassen

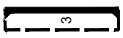


Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)

Besondere Bestimmungen

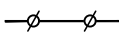


Freiflächen
erforderlichenfalls mit Festlegungen



Arkade

Gebot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen

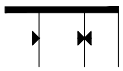


Verbot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen

Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht einmünden dürfen

Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße

Stiege



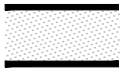
Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht

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

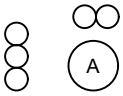


Fußgängerzone

Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)

Brücke, Steg

Schutzzone



erhaltungswürdiges Altortgebiet

Bemaßung (Angabe in m)

Grenze des Planungsgebietes

Verwendete Abkürzungen:
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 Aufschließungszonen:
BB-A1
Die als Bauland Betriebsgebiet - Aufschließungszone 1 gewidmeten Flächen (Grdst. Nr. 600/5 und 600/6, KG Ebreichsdorf) 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.

Ablauftag der Fristen:
keine

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:
keine

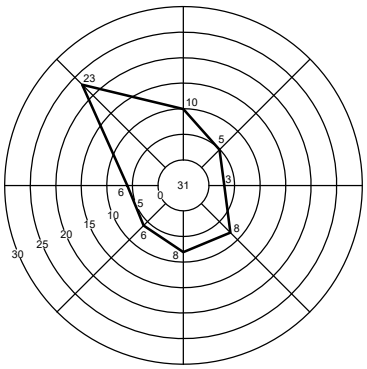
Überflutungsgebiet:
Die Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) wird generalisiert dargestellt.
Quelle und Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
"http://www.noe.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser_Hochwasseranschlagslinien_Niederoesterreich.html"

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

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ... Abstandsgrün
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
HB ... Hintausbereich
HE ... Handelseinrichtungen
HO ... Hotel
HP ... Hundeabrichteplatz
HSP ... Hundesport
IS ... Immissionsschutz
JH ... Jugendheim
KAP ... Kapelle
KG ... Katastralgemeinde
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KO ... Kommunale Einrichtungen
MS ... Musikschule
NMS ... Neue Mittelschule
PF ... Pfarre, Pfarrhof
POL ... Polizei
PP ... Parkplatz
PSP ... Pferdesportpark
RTS ... Reitsport
RTZ ... Reitzentrum
SCSP ... Schulsport
SG ... Siedlungsgliederung
SIS ... Sichtschutz
SL ... Schloss
SOS ... Sonderschule
SOZ ... Sozialzentrum
SR ... Siedlungsrand
SZ ... Sportzentrum
TG ... Trenngrün
UG ... Uferbegleitgrün
ÜP ... Übungsplatz
VS ... Volksschule

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:
Station: Ebreichsdorf
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 NÖ 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 Schranawand**)
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 Grundstücksgrößen 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 Bauwich (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. Grundstücksgrößen bis 150 m² darf bei Hauptgebäuden eine max. bebaubare Fläche von 50 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 250 m² von 70 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen zwischen 250 m² und 400 m² von 85 m², bei Pachtflächen- bzw. Grundstücksgrößen 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.

Grundstücks-/ Pachtflächengröße 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 Bauplätzen bzw. Grundstücken/Grundstücksflächen darf deren Größe nach Grenzänderung nicht unter 400 m² liegen.
BB13 *(Ebreichsdorf 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 sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.
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 *(Ebreichsdorf 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 sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.
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 *(Ebreichsdorf 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 sind in der Erdgeschoßzone an der Straßenfront Auslagenfenster (z.B. bodentiefe Fenster) vorzusehen. Wird die Erdgeschoßzone nicht gewerblich genutzt, so sind die Öffnungen so vorzusehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung mit nur geringem Aufwand angepasst werden können.
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.
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.

Festlegung von "Freiflächen":
F1
Freihalten des Siedlungsrandes bzw. Freihalten des hinteren Bauwiches (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 gleicht, ist verboten. Badestege, Uferbefestigungen, Einfriedungsmauern etc. sind zulässig.
F4
Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten.