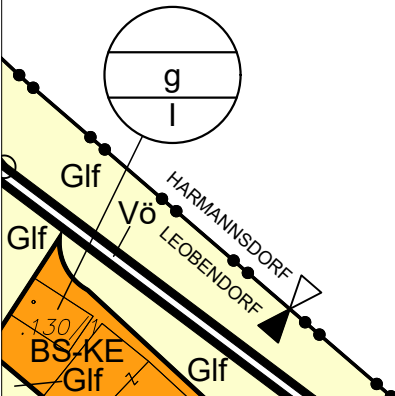


361500
1875



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ...	Abstandsgrün	FF ...	Feuerwehr	KE ...	Kellergasse	PF ...	Pfarramt, Pfarrhof	SZ ...	Sportzentrum
AUH ...	Aufbauungshalle	GA ...	Gemeindeamt	KG ...	Katastralgemeinde	PP ...	Parkplatz	TG ...	Trenngrün
BAH ...	Bauhof	GH ...	Gasthaus	KI ...	Kirche	RET ...	Retentionsabfluss	TR ...	Therapierreiten
BHG ...	Beherbergung	GK ...	Gemeindekanzlei	KIG ...	Kindergarten	RTS ...	Reitsport	TS ...	Tankstelle
BTS ...	Badeteichsiedlung	HG ...	Hausgarten	KUZ ...	Kulturzentrum	SBG ...	Siedlungsbegrenzung	UG ...	Uferbegleitgrün
DM ...	Damm	HP ...	Hundeabrichteplatz	SC ...	Schule	SG ...	Siedlungsgliederung	VS ...	Volksschule
EAB* ...	Emissionsarmer Betrieb, 60dBA/50dBA Tag/Nacht	KA ...	Kaserne	LSW ...	Lärmschutzwand	SG ...	Siedlungsgliederung		
ES ...	Emissionsschutz	KAP ...	Kapelle	P+R ...	Park&Ride	SIF ...	Sichtfreihaltung		

7637-74/2

361500
2002

361000
2002

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB1

- (1) Die bebaute Fläche der Hauptgebäude (inkl. Wintergarten) darf in Summe 70 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
- (2) Die bebaute Fläche der Nebengebäude und baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) darf in Summe 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und nicht unter die Absätze (1) und (2) fallen (Säulenkonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer, überdachte Pergolen, etc.), und nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude statisch verbunden sind, sind bis zu einer Fläche von 20 m² zulässig.

BB2

Bei Neur-, Zu- und Umbauten von Gebäuden im Bereich der festgelegten Bauklasse I,II im direkten Anschluss an die straßenseitig zugewandten Bereiche mit der Bauklasse I ist die Verschneidung der Dachflächen im Bereich der festgelegten Bauklasse I, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m (Bauklasse II) zulässig. Eine Skizze samt Erläuterung ist dem Verordnungsanhang zu entnehmen.

BB3 Teilbereich Badeteichsiedlung Kreuzenstein

- (1) Die verbaute Fläche des Wohnhauses einer Badeparzelle darf bei Neuerrichtung höchstens 70 m² (ohne Wärmedämmung) betragen, für bestehende Wohnhäuser kann eine Toleranz von 5 % (also 105 m²) gewährt werden.
- (2) Die Firsthöhe darf maximal 6 m über dem verglichenen Straßenniveau liegen. Die Häuser dürfen nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, Gaupen sind erlaubt.
- (3) Pro Badeparzelle darf eine Gerätehütte oder ein Gewächshaus mit einer Grundrissfläche von bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bewilligungs- und anzeigefrei errichtet werden. Diese Hütte ist nicht auf die verbaute Fläche anzurechnen.
- (4) Ein Keller muss in Dichtbetonbauweise bei zukünftigen Neubauten ausgeführt werden.
- (5) Die Stege dürfen nicht überbaut werden.
- (6) Das Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, nicht betriebsbereiter Autos etc. ist un-er-sagt.
- (7) Ufer- und Gartenstützmauern im Bereich des Badeseees sind bewilligungspflichtig.
- (8) Laut § 19 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in jedem Bauplan der 50-jährige und 100-jährige höchste örtliche Grundwasserspiegel im Geländeschnitt darzustellen.
- (9) Laut NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit der OIB Richtlinie 3 muss der Fußboden von Wohnräumen und Aufenthaltsräumen zum Wohnen mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel liegen. Dies gilt nur für Neubauten oder Umbauten.

BB4

Auf den mit BB4 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, zulässig. Insbesondere sind hierbei die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder gewerkschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, Messstationen und Retentionsmaßnahmen zulässig.

Festlegung "Besondere Bestimmungen - Bezugsniveau":

BBB1

Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 26794H, Lageplan inkl. Geltungsbereich Bezugsniveau und Höhenpunkten) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (= RGT Bezugsniveau im Strassenraum: Strassenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (IUP, Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker GmbH, Projekt Nr.: DP 10.STR/18, Plan Nr. DP 10.STR/18 - 2, 26.04.2018) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar.

BBB2

Das Bezugsniveau BN2 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 41023BN, Bezugsniveau Lageplan, 28.8.2025) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (=RGT Bezugsniveau im Strassenraum: Straßenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (Projekt Wasser – Umwelt und Infrastruktur GmbH, Projekt Nr.: 009-1008-016-04-23 Plan Nr. 009-1008-016-04-23-0201 – F03, 26.02.2025) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar. Das Bezugsniveau ist nicht verpflichtend herzustellen.

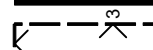
Festlegungen



Straßenfrontlinien
mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)



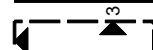
Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden
Straßengrundgrenzen übereinstimmen



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



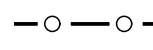
Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)



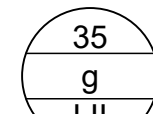
Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)



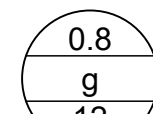
Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



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



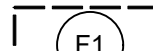
Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o),
einseitig offene (eo)
Bebauungshöhe in Bauklassen



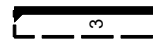
Höchstzulässige Geschößflächenzahl
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o),
einseitig offene (eo)
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauteile des Gebäudes
(Höhe in m)

BB2

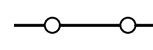
Besondere Bestimmungen



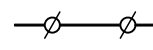
Freiflächen
erforderlichenfalls mit Festlegungen



Arkade



Gebot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Verbot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Straßenfrontlinien, 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 Aufschließungs-
straßen sind; Gehwege



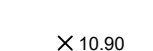
Wohnwege
mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)



Wohnstraße



Fußgängerzone



Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)



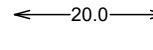
Brücke, Steg



Schutzzone



erhaltungswürdiges Altortgebiet



Bemaßung (Angabe in m)



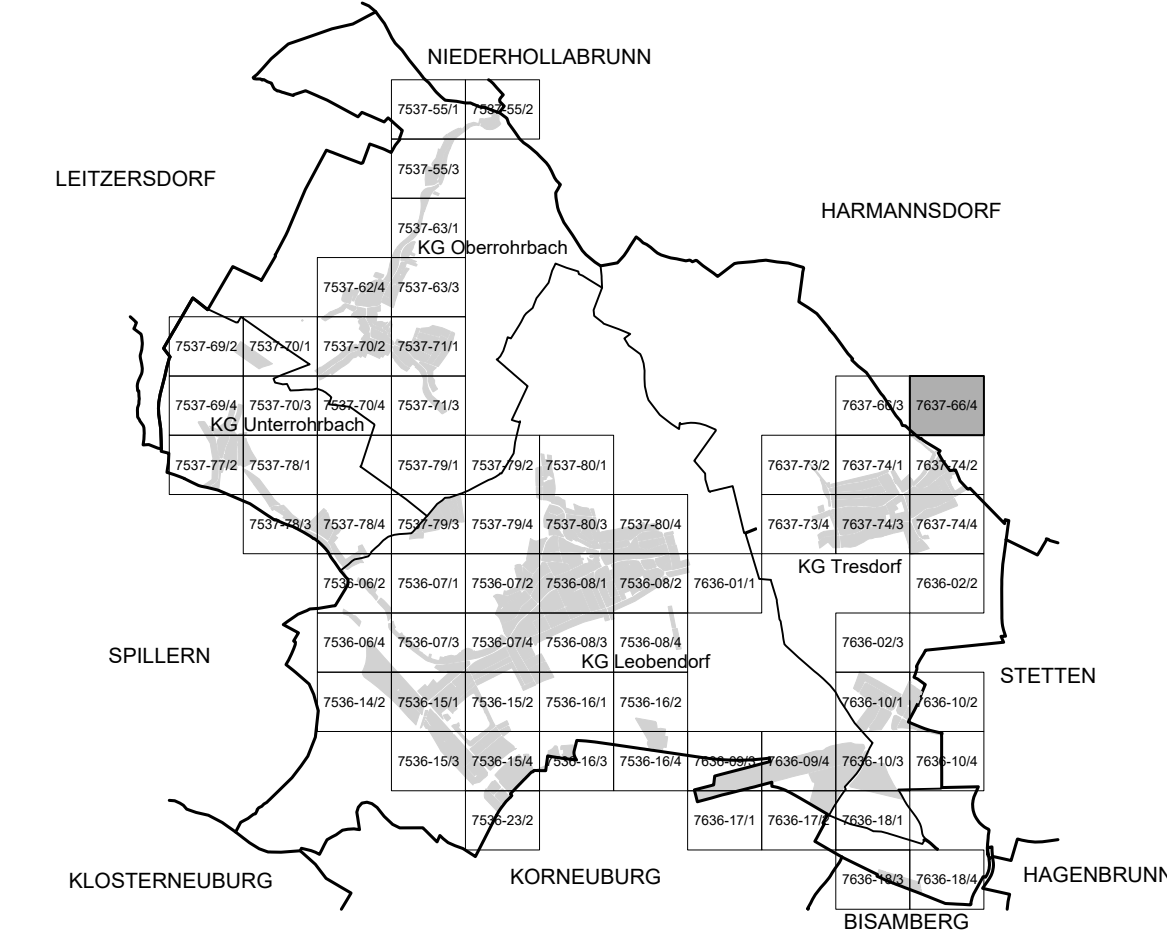
Grenze des Planungsgebietes

MARKTGEMEINDE LEOBENDORF

BEBAUUNGSPLAN

1a. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7637-66/4

STAND: 25. September 2025

GZ: G25058 / B1a



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

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

14.05.2025 - 25.06.2025

25.09.2025

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Reinhard Hrdliczka, DI Marie Grassl

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00 (Inhalte Flächenwidmungsplan)
und Planblatt 7637-66/4 (Inhalte Bebauungsplan)

