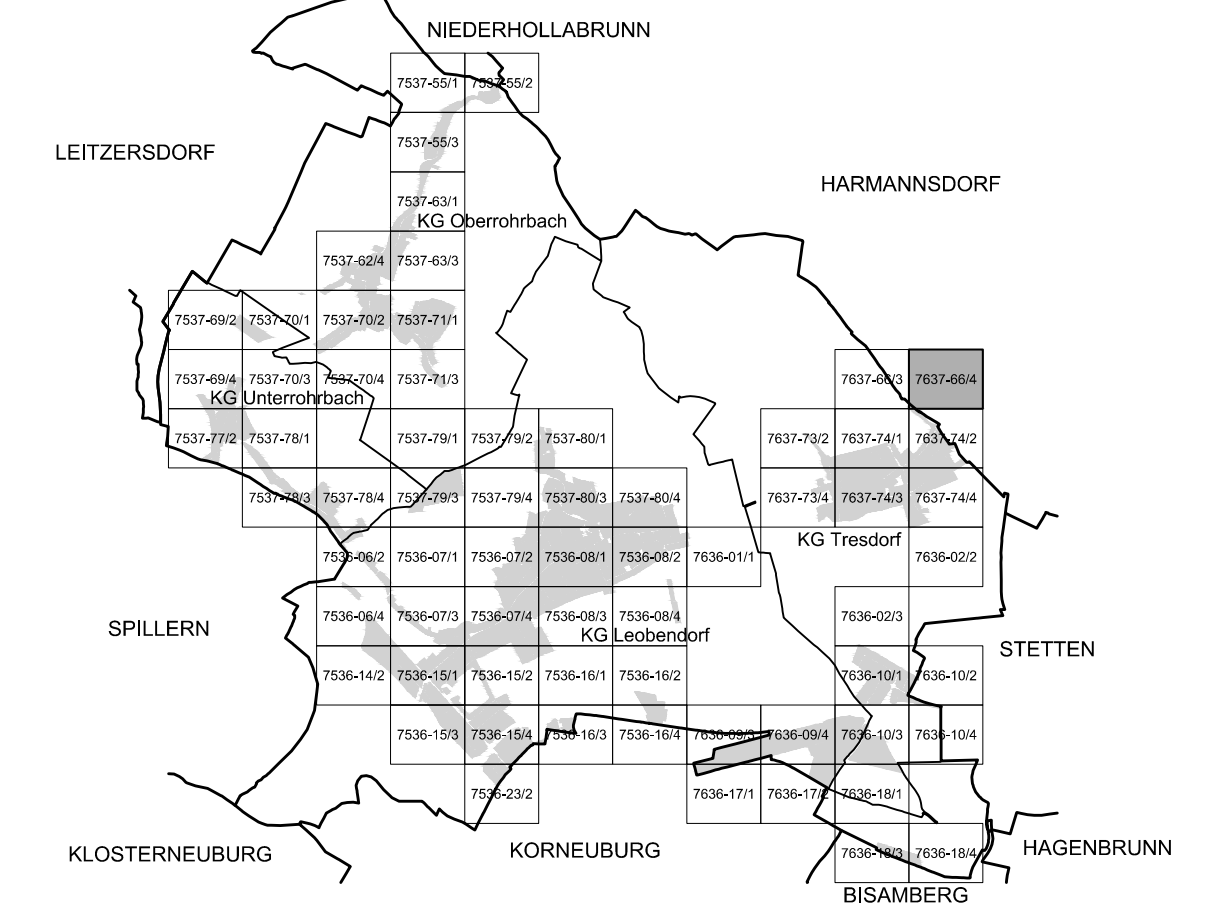


PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7637-66/4

STAND: 07. Dezember 2022

GZ: G20082 / B0

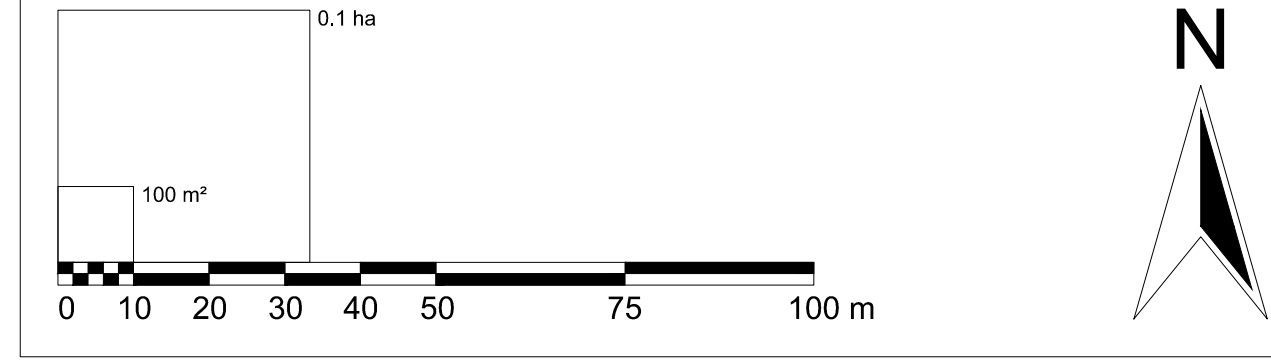
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44, OG T 01-716 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS 02.08.2022 - 13.09.2022	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 07.12.2022
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Reinhard Hrdliczka
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NO

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



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 (Skatekonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugflächen, 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) gewählt 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 Stiege dürfen nicht überbaut werden.
 - (6) Das Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, nicht betriebsbereiter Autos etc. ist un-ter-sagt.
 - (7) Ufer- und Gartenstützmauern im Bereich des Badesees 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":

BBN1

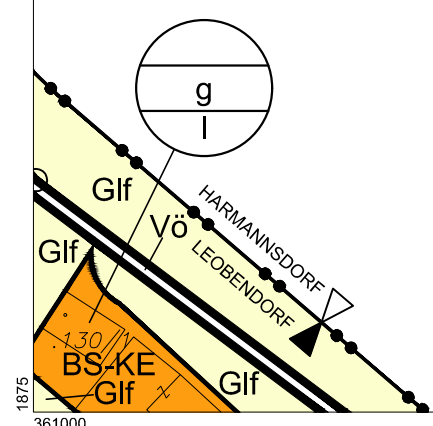
Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 26794H, Lageplan inkl. Geltungsbereich Bezugsniveau und Höhenpunkten) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (= RGT Bezugsniveau im Strassenraum: 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.

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 Bauwüches (Breite in m)
- Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NO ROG - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwüches (Breite in m)
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwüches (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 Geschosflächenzahl
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schaussseite 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
- 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

361500
1875
7637-66/3
361500

361500
1875
361500



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

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