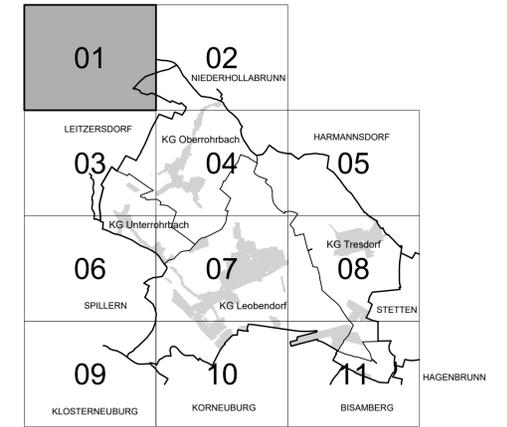


29. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 01

STAND: 28. September 2022

GZ: G20086 / F29

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

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

02.08.2022 - 13.09.2022

28.09.2022

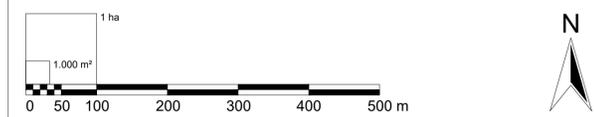
GENEHMIGT DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Reinhard Hrdliczka
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 01



Bauland

BW	Wohngelände
BWN-x	Wohngelände 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 - erforderlichfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfäche (Angabe in m)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
-A1	Aufschließungszone mit dem im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xx	Vorhaltsfläche mit Angabe des Vorhaltszweckes
-F1 (Glf)	Frist mit dem im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
Gsh	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichfalls mit Zusatzbezeichnung, Stö., Standort
Gö	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihaltflächen - erforderlichfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggu-xx	Grünzüge mit Funktionsfestlegung - erforderlichfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zelbststreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnereien
Gkg	Kleingärten
Gspo-xx	Sportstätten - erforderlichfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xx	Campingsplätze - erforderlichfalls 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 - erforderlichfalls 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 - erforderlichfalls 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 - erforderlichfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
Vp-xx	Private Verkehrsflächen - erforderlichfalls 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)
Schienenverkehrsalmzone	Schienenverkehrsalmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Flugplatz	Öffentlicher Flugplatz
Vp-Flugplatz	Privater Flugplatz
Flugplatz Sicherheitszone	Flugplatz Sicherheitszone
Fluglärmszone	Fluglärmszone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Selzbahn	Selzbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
Schleppfl	Schleppfl

Abgrenzung der Widmungsarten

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	Katastralgemeindengrenze
KG Zwei	Gemeindengrenze
NNEN	Grenze des Politischen Bezirks
AUSSEN	Landesgrenze
Staat	Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

EW	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
Tr	Transformator
St	Schaltstation
Gas	Gasstation, Schieberhäuschen
EG	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO), sonst. Rohrleitung (RL)
EX	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

KA	Rotationsfläche von Windkraftanlagen
KA	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
PW	Pumpwerk
HB	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
BR	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (OU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
GW	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
U	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
HQ 100	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhochstand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
RU	nutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattelage (SL)
WI	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete 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
BS	Bodenschutzanlage
ME	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)
ND	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
L	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
Nat	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
Europ	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
Stb	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
AL	Alllast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
MS	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MU)
g	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	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
HZ 75	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, ihrer Anordnung als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungs-zonen:

BA-A1 (KG Leobendorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Bebauungs-, Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes,
- Sicherstellung der finanziellen Mittel zur Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsinfrasturktur.

BA-A1 (KG Leobendorf)
Die Voraussetzungen für die Freigabe der Bauland Industriegebiet - Aufschließungszone 1 sind das Vorliegen
- eines Erschließungskonzeptes (Verlauf und Lage der zur inneren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen) und
- eines Grundstellungsunterwerfes.

BW-A2, BW-A4, BW-A5 (KG Leobendorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe zur Grundteilung und Bebauung der Aufschließungs-zonen werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Baulandbedarf
- Gemeinsamer Parzellierungsentwurf
- Bereitschaft der Gemeinde, die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung herzustellen, sowie die Sicherstellung der dazu notwendigen finanziellen Mittel.

BW-A6, BW-A7, BW-A8, BW-A9 (KG Leobendorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe zur Grundteilung und Bebauung der Aufschließungs-zonen werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Bebauungs-, Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes,
- Vorliegen eines detaillierten Straßenprojektes inkl. Entwässerungsplanung,
- Sicherstellung der finanziellen Mittel zur Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsinfrasturktur.

BW-A2 (KG Oberrohrbach)
Als Voraussetzung für die Freigabe sind:
- Baulandbedarf
- Gemeinsamer Parzellierungsentwurf
- Herstellung eines Sammelgrabens und eines Rückhaltebeckens zur Sicherung vor Überschwemmungen durch Oberflächenwasser.

BW-A3 (KG Oberrohrbach)
Als Voraussetzung für die Freigabe werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines Bauabwicklungskonzeptes
- Sicherstellung der erforderlichen Verkehrserschließung.

BW-A4 (KG Oberrohrbach)
Als Voraussetzung für die Freigabe zur Grundteilung und Bebauung der Aufschließungszone werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes,
- Gemeinsames Erschließungs- und Parzellierungskonzept unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse,
- Sicherstellung der finanziellen Mittel zur Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsinfrasturktur.

BA-A1 (KG Tressdorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe zur Grundteilung und Bebauung der Aufschließungszone werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Gemeinsames Parzellierungskonzept,
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes.

BB-A1 (KG Tressdorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BB-A1 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines Kaufvertrages,
- Vorliegen eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes durch den Bauwerber,
- Vorliegen eines Teilungsplanentwurfes,
- Vorliegen eines Teilbebauungsplanentwurfes, der bereits alle Pflichtinhalte berücksichtigt,
- Sicherstellung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers.

BW-A1 (KG Tressdorf)
Als Voraussetzung für die Freigabe zur Grundteilung und Bebauung der Aufschließungszone werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Gemeinsames Erschließungs- und Parzellierungskonzept unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und einer Straßenverbindung zwischen Leobendorfer Straße und Kirchfeldgasse,
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes,
- Sicherstellung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers.

BW-A1 (KG Unterrohrbach)
Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-A1, KG Unterrohrbach zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Bebauungs-, Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes,
- Bereitschaft der Gemeinde, die ggf. zusätzlich erforderliche infrastrukturelle Ver- und Entsorgung herzustellen, sowie die Sicherstellung der dazu notwendigen finanziellen Mittel,
- Sicherstellung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers.

Erläuterung zu den Freihaltflächen (Gfrei):

Gfrei-B
Flächen, die aus Gründen der betrieblichen Entwicklung freigehalten werden sollen

Erläuterung zu Bauland Sondergebiet Zusatzbezeichnungen:

BS-BHG, TS, GH (KG Leobendorf)
Im Bauland Sondergebiet-Beherbergung, Tankstelle, Gasthaus (GS-BHG, TS, GH) sind folgende Nutzungen erlaubt: Betriebe für die Beherbergung von Gästen, Tankstellen inkl. Tankstellenshop, Gasthäuser sowie Abstellanlagen. Die Errichtung von Wohngebäuden für dauerhaftes Wohnen sowie der Abschluss von Mietverträgen über eine Dauer von mehr als 6 Monaten sind im „Bauland Sondergebiet-Beherbergung, Tankstelle, Gasthaus“ nicht gestattet.

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 (HQ 100) wird generalisiert dargestellt. Quelle der Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung "https://www.noel.gv.at/noe/Wasser/Hochwasserschutz.html"

Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Fauna Flora Habitat Gebiet - Tullnerfelder Donau-Auen
Vogelschutzgebiet - Tullnerfelder Donau-Auen
Fauna Flora Habitat Gebiet - Weinviertler Klippzone
Genau Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung "https://www.noel.gv.at/noe/Naturschutz/Natura_2000_-_Einfuehrung.html"

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

Station: Wien - Hohe Warte
Windhäufigkeit in %

