

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 Hintusbereichen 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
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihaltflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggu-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastrahlen 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

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ... Abstandsrn	EAB* ... Emissionsarmer Betrieb,
AS ... Abschirmgrn	500BA/500BA Tag/Nacht
BAH ... Bauhof	EV ... Emissionsverhalten
BAD ... Baden	FF ... Feuerwehr
BBH ... Betriebshof	FR ... Fuß- und Radweg
BE ... Bildungseinrichtung	GA ... Gemeindeamt
BG ... Begleitgrn	GF ... Golf

GK ... Gastronomie, Kleinbrauerei, Beherbergung,	IS ... Immissionsschutz
GYM ... Gymnasium	JH ... Jugendheim
HB ... Hintusbereich	KAP ... Kapelle
HE ... Handelseinrichtungen	KG ... Katastralgemeinde
KIG ... Kindergarten	KI ... Kirche
HP ... Hundelehrplatz	KH ... Kindergarten
HSP ... Hundesport	KO ... Kommunale Einrichtungen
	MS ... Musikschule

NMS ... Neue Mittelschule	SG ... Siedlungsgliederung
PF ... Pfanne, Pfannhof	SIS ... Schischutz
POL ... Polizei	SL ... Schloss
PP ... Parkplatz	SOS ... Sonderschule
PSP ... Pflersportpark	SOZ ... Sozialzentrum
RTS ... Reitsport	SR ... Siedlungsrand
RTZ ... Reitzentrum	SZ ... Sportzentrum
SCSP ... Schulsport	TG ... Trenngrn

UG ... Uferbegleitgrn	VS ... Volksschule
UP ... Übungssplatz	

Ga-xx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
-A1	
Gwka-95	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Gpv	Photovoltaikanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, OK ... Anlage mit Ökologiekonzept
Verkehrsflächen	
A1	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beideits 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)
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)
Seilbahn	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
Schleppflift	Schleppflift

Abgrenzung der Widmungsarten

BK Gwf	Baulandgrenze
Vö Gwf	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
Vö / Bahn	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	Katastralgemeindegrenze
KG Zwei	
NNEN	Gemeindegrenze
AUSSEN	
●●●	Grenze des Politischen Bezirks
— — —	Landesgrenze
— — —	Staatsgrenze

Weitere Kenttlichmachungen

LEW	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
380kV	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 (QU) 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
HO 100	
R	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand 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 Schattenecke (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	Natursdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
L	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
Natursdenkmal	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
Europaschutzgebiet	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	Bergbaubetrieb (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Sib), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
AL	Alltast (AL) oder Verdachtsfläche (VDL)
MS	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärisches Übungsplatz (MU)
G	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
S	Schießplatz
S	Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
S	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Darstellung des angemessenen Sicherheitsabstandes
XXX	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
•	Gemeindeeigene Liegenschaft
V	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
V	Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
ZZ	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
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 Aufschließungszone:

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.

Abtauftrag der Fristen:
keine

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Erläuterung zur Zweckbestimmung von Freihaltflächen (Gfrei):
Gfrei-S
Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

Überflutungsgebiet:

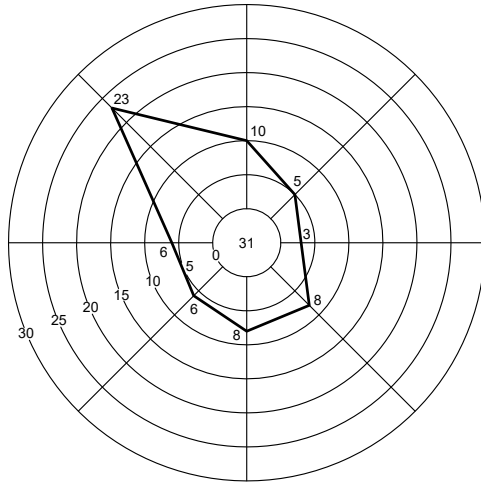
Die Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (HO 100) wird generalisiert dargestellt.
Quelle und Abgrenzung: siehe Homepage der NO Landesregierung
*http://www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser_

Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Fauna Flora Habitat Gebiet - Feuchte Ebene - Leithauen (verordnet)
Vogelschutzgebiet - Feuchte Ebene - Leithauen (verordnet)
Vogelschutzgebiet - Steinfeld (verordnet)
Abgrenzung: siehe Homepage der NO Landesregierung
*http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

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 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 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 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 über-
schreiten. 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.

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 bis 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/Grundstückflächen darf deren Größe nach Grenzände-
rung nicht unter 400 m² liegen.

BB13 (Ebreichsdorf Hauptplatz Süd)

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuord-
nen. 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 Geschöböhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB14 (Ebreichsdorf Hauptplatz Nord)

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuord-
nen. 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.

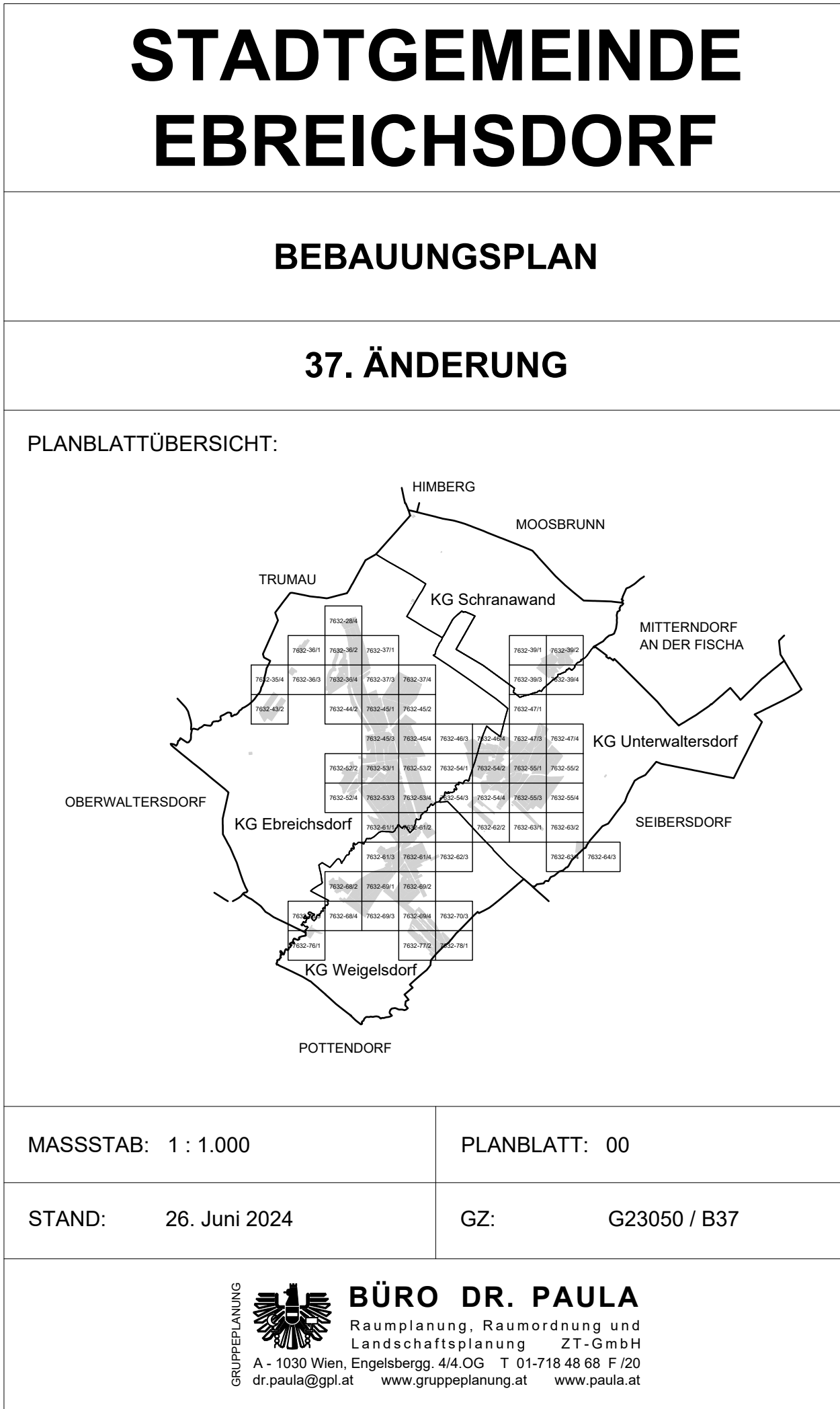
Bei Neubauten muss das Fußbodenniveau des Erdgeschosses an der Straßenfront im
Bereich der Zugänge auf dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau liegen. Im
Erdgeschoß an der Straßenfront ist eine Geschöböhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB15 (Ebreichsdorf Wiener Straße, Unterwaltersdorf Hauptplatz, Weigelsdorf Wiener Straße)

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuord-
nen. 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 Geschöböhe von mindestens 4 m vorzusehen.
BB16 (Unterwaltersdorf abseits Hauptplatz, Weigelsdorf Hauptstraße Süd)
Die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Straßenfront sind in Traufenstellung anzuord-
nen. 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 anzuord-
nen. 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 Bauwuches
(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. Badesteg, Uferbefestigungen,
Einfriedungsmauern etc. sind zulässig
F4
Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten,
heimischen Arten
F5
Freihalten der Trasse für die Nordumfahrung Ebreichsdorf (Bebauung und Einfriedungen
unzulässig)



MASSTAB: 1 : 1.000	PLANBLATT: 00
STAND: 26. Juni 2024	GZ: G23050 / B37

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4 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
08.05.2024 - 19.06.2024	27.06.2024
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Stefanie Schmid
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrgruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 2011
© BEV, Land NO
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2018
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00 und 7632-64/3

