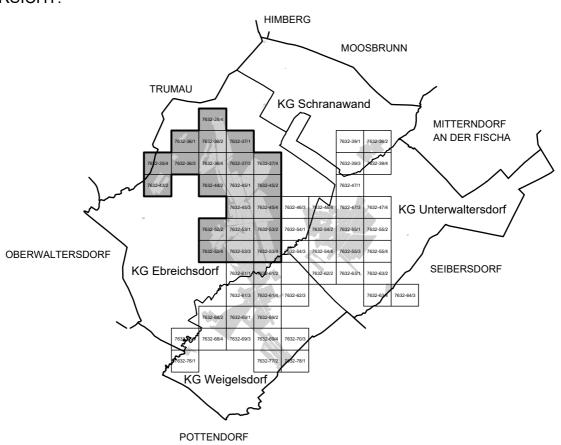
EBREICHSDORF - BEBAUUNGSPLAN

AUSSCHNITT: Ebreichsdorf MASSSTAB: 1:1.000

ÜBERSICHT:



A - 1030 Wien, Ei dr.paula@gpl.at

BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbHA-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





Bauland

Wohngebiete

BWN-x

Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl

BK

Kernaebiete

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

ВА

Agrargebiete

BS

Sondergebiete

ВО

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

Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN -HE

- erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m²)

Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN -xWE

Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer -A1

Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes

-V-xx

-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



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

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

Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie

(Gö)

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

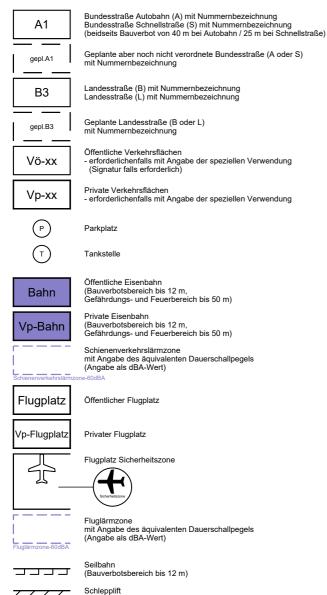
Gwka-95

Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

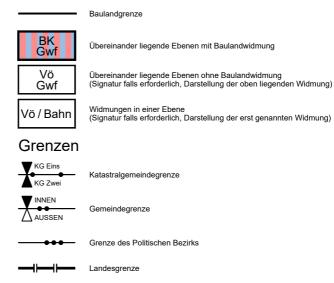
Gpv

Photovoltaikanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, ÖK ... Anlage mit Ökologiekonzept

Verkehrsflächen



Abgrenzung der Widmungsarten



Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

4 EW

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 (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

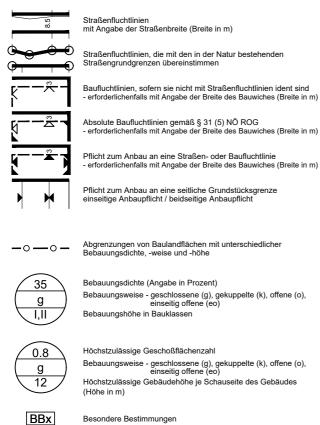


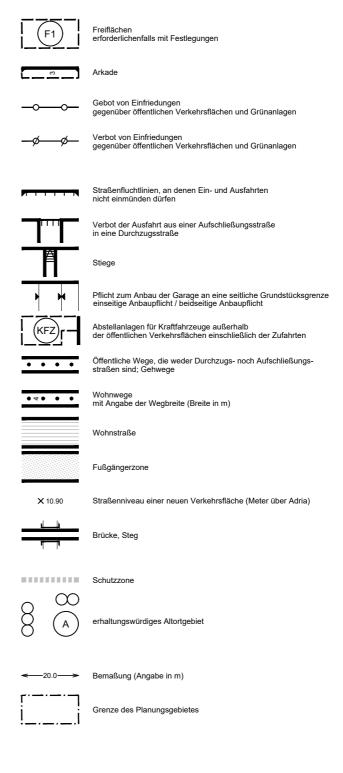
Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS

BEBAUUNGSPLANUNG NÖ

Legende

Festlegungen





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:

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:

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

Erläuterung zur Zweckbestimmung von Freihalteflächen (Gfrei):

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

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

"http://www.noe.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ... Abstandsgrür

AS ... Abschirmgrün BAH ... Bauhof BAD ... Baden BBH ... Betriebshof

BE Bildungseinrichtung ... 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%

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. $25~\text{m}^2$ und die Garagen eine bebaute Fläche von insgesamt max. $40~\text{m}^2$ 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

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 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 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":

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

Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten

Freihalten der Trasse für die Nordumfahrung Ebreichsdorf (Bebauung und Einfriedungen unzulässia)