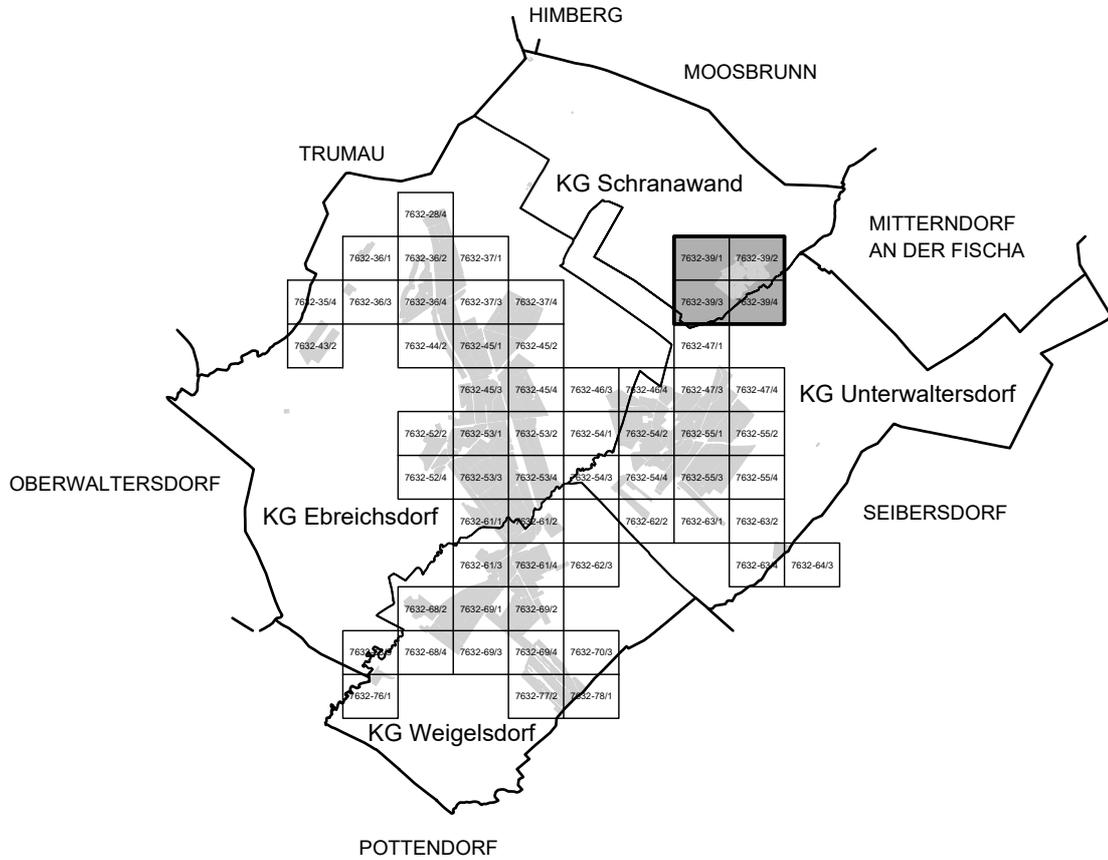


EBREICHSDORF - BEBAUUNGSPLAN

AUSSCHNITT: Schranawand

MASSSTAB: 1 : 1.000

ÜBERSICHT:



GRUPPEPLANUNG



BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 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:

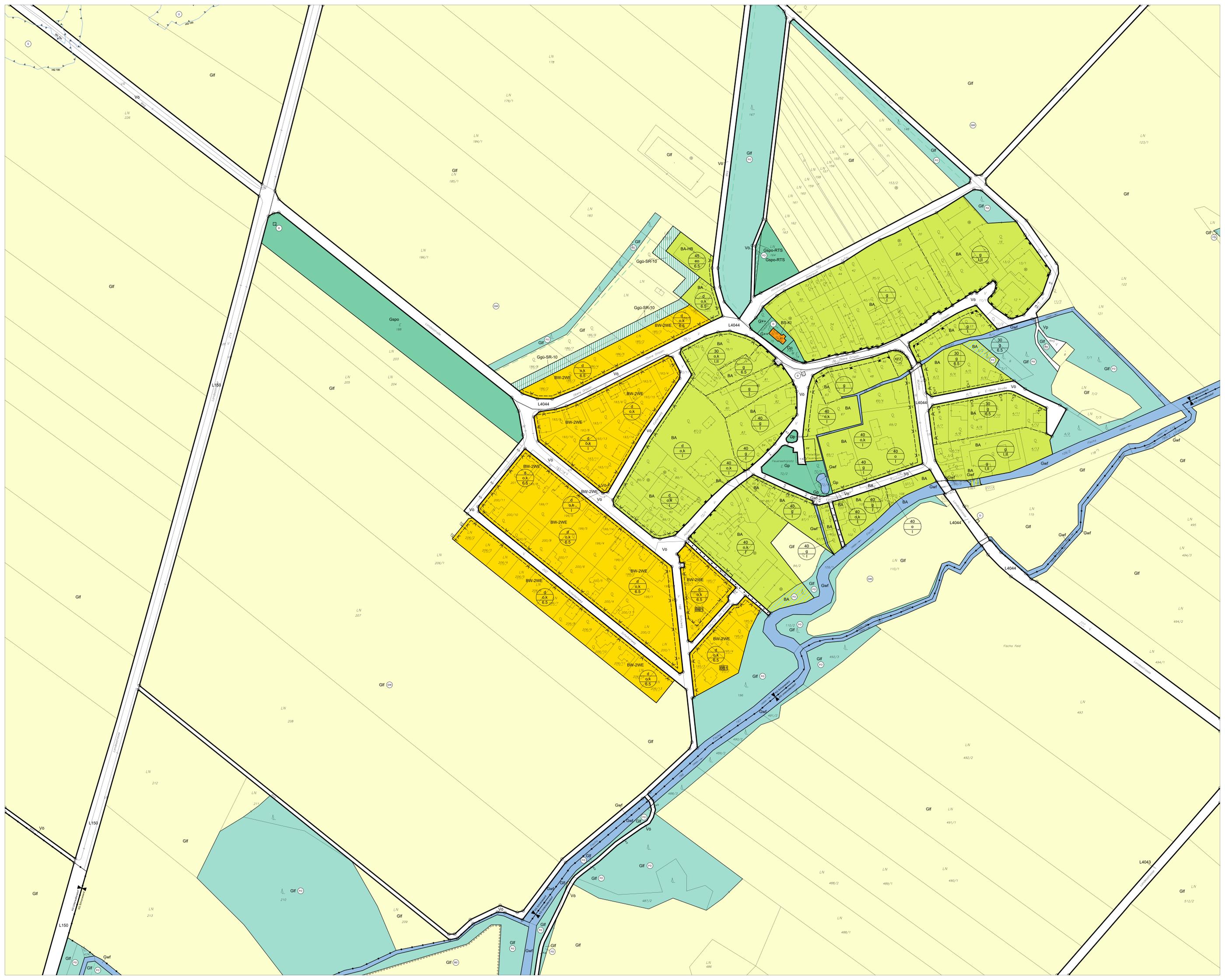
Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2018

© BEV, Land NÖ



Stand 06/2024



Bauland

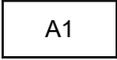
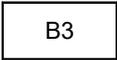
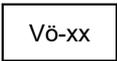
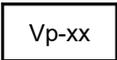
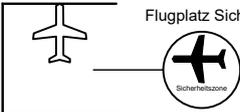
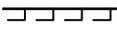
BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl
BK	Kerngebiete
BKN-x	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl
BB	Betriebsgebiete
BVB-x	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl 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 - 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

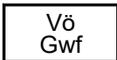
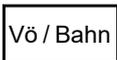
Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
	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) (Zebrastrifen 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
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

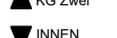
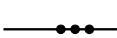
Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
<small>Schienenverkehrslärmzone-60dBA</small>	
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
<small>Fluglärmzone-60dBA</small>	
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schleplift

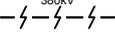
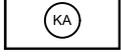
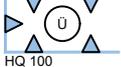
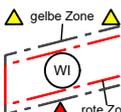
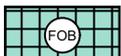
Abgrenzung der Widmungsarten

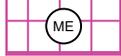
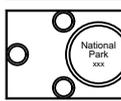
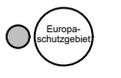
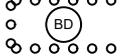
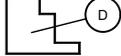
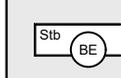
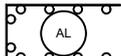
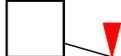
	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

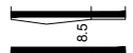
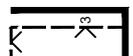
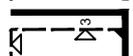
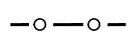
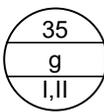
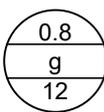
	KG Eins
	KG Zwei
	INNEN
	AUSSEN
	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

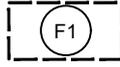
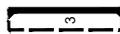
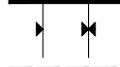
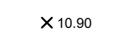
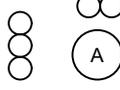
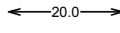
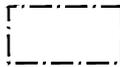
Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	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 Heilquellschutzgebiet (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 Kommissierungsgebiet (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

Festlegungen

	Straßenfluchtlinien 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 Bauwiches (Breite in m)
	Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (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 Geschoßflächenzahl Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
	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 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

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%.

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 überschreiten. 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.

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.

Grundstücks-/ Pachtflächengröße in m ²	bis 150	> 150 bis 250	> 250 bis 400	> 400 bis 500	> 500
max. bebaubare Fläche in m ²	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/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 anzuordnen. 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":

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. Badestege, 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)