

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 Hinterebenen nur bei BA, BWN, BK und BKN 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) (Zebrastrassen 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
Gmq (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

EAB* ... Emissionsarmer Betrieb, 60dBA/50dBA Tag/Nacht
AS ... Aschmürgrün
BAH ... Bauhof
BAD ... Baden
BBH ... Betriebshof
BE ... Bildungseinrichtung
BG ... Begleitgrün

EAB* ... Emissionsarmer Betrieb, 60dBA/50dBA Tag/Nacht
EV ... Emissionsverhalten
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
GA ... Gemeindeamt
GF ... Golf

GK ... Gastronomie, Kleinbrauerei, Beherbergung, Jugendheim
GYM ... Gymnasium
HB ... Hintausbereich
HE ... Handelseinrichtungen
HO ... Hotel
HP ... Hundeleinhalteplatz
HSP ... Hundesport

IS ... Immissionsschutz
JH ... Jugendheim
KAP ... Kapelle
KG ... Katastralgemeinde
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KO ... Kommunale Einrichtungen
MS ... Musikschule

MUS ... Museum
NMS ... Neue Mittelschule
PF ... Pfarre, Pfarrhof
POL ... Polizei
PP ... Parkplatz
PSP ... Pflanzensportplatz
RTS ... Reitsport
RTZ ... Reitzentrum

SAM ... alle Sportarten außer Motorsport
SCSP ... Schulsport
SG ... Siedlungsgliederung
SIS ... Sichtschutz
SL ... Schloss
SOS ... Sonderschule
SOZ ... Sozialzentrum
SR ... Siedlungsrand

SZ ... Sportzentrum
TG ... Trenngrün
UG ... Uferbegleitgrün
ÜP ... Übungsplatz
VS ... Volksschule

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 (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 - 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)
Schnellstraßen	Schnellstraßen (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
Flugplatz	Öffentlicher Flugplatz
Vp-Flugplatz	Privater Flugplatz
Flugplatz Sicherheitszone	Flugplatz Sicherheitszone
Fluglärmschutzzone	Fluglärmschutzzone 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	
NINEN	Gemeindegrenze
AUSSEN	
●●●	Grenze des Politischen Bezirks
— — —	Landesgrenze
— — —	Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

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 Schotterlage (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
ME	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	
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 Aufschließungs-zonen:
BB-A1 Die als Bauland Betriebsgebiet - Aufschließungszone 1 gewidmeten Flächen (Grdst. Nr. 600/5 und 600/6, KG Ebereichsdorf) 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

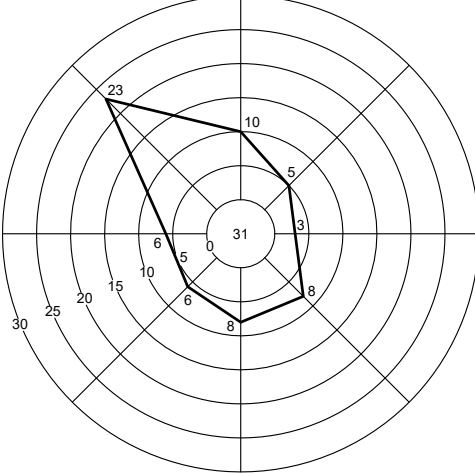
Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:
keine

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.noeg.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser_Hochwasseranschlaglinien_Niederösterreich.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 NO Landesregierung
http://www.noeg.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:
Station: Ebereichsdorf
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 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 m² bis 150 > 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. Grundstücksgrenzen/Grundstückflächen darf deren Größe nach Grenzänderung nicht unter 400 m² liegen.

BB13 (Ebereichsdorf 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 Geschöböhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB14 (Ebereichsdorf 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 Geschöböhe von mindestens 4 m vorzusehen.

BB15 (Ebereichsdorf 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 Geschöböhe 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.

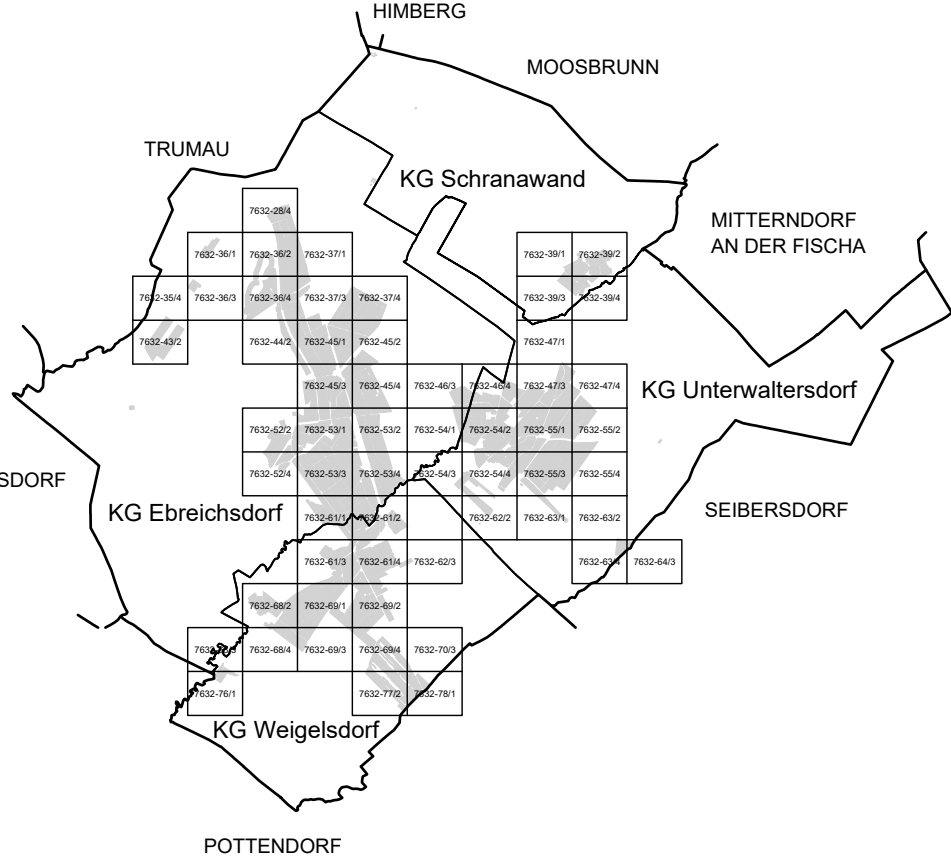
Festlegung von "Freiflächen":
F1 Freihalten des Siedlungsrandes bzw. Freihalten des hinteren Bauwuchses (Bebauung unzulässig)
F2 Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten
F3 Erhaltung des Uferbegleitgrüns; die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten. Badesteg, Uferbefestigungen, Einfriedigungsmauern etc. sind zulässig
F4 Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche, Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Arten
F5 Freihalten der Trasse für die Nordumfahrung Ebereichsdorf (Bebauung und Einfriedungen unzulässig)

STADTGEMEINDE EBREICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN

39. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000	PLANBLATT: 00
STAND: 18. Dezember 2024	GZ: G23136 / B39
GRUPPEPLANUNG  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
22.10.2024 - 03.12.2024	18.12.2024
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) 04.2024 © BEV, Land NO
---	--

Legende siehe Planblatt 00 und 7632-64/3

