ST. VALENTIN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 00

Bauland

BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BK	Kerngebiete
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
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
Geb 16 xxx	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihaltefläche - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen 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, 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)
Schienenverkehrslärmzone-60dBA	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Flugplatz	Öffentlicher Flugplatz
Vp-Flugplatz	Privater Flugplatz
Schwarzfläche	Flugplatz Sicherheitszone
Flugplatzzone-60dBA	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift

Abgrenzung der Widmungsarten

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

Weitere Kenntlichmachungen

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)
EK	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
380kV	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	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
Ü HQ 100	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
R	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
RU	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
gelbe Zone / WI / rote Zone	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
	Bodenschutzanlage
ME	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
ND	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
L	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
National Park xxx	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
Europa-Schutzgebiet	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 BE	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	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
MS	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 Darstellung des angemessenen Sicherheitsabstandes
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, als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:
BW-A1, BW-A3, BW-A5
- Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes der Grundeigentümer
- Gewährleistung einer sukzessiven, vom bestehenden Straßennetz ausgehenden Bebauung

BW-A6, BB-A1
- Regelung und Sicherstellung der Verkehrsanbindung

BI-A1, BI-A2
- Vorlage eines Erschließungskonzeptes
- Gewährleistung von Ersatzaufforstungen innerhalb der Grenzen des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde St. Valentin

BB-A3
- Aussage über die Gefahrenklasse der Umlagerungsdeponie Deponieklasse 3 (Gefährdungsgrad für umliegende Nutzungen)
- Nachweis der Bebaubarkeit der Umlagerungsdeponie Deponieklasse 3 und der Aushubdeponie mit Formulierung etwaiger Auflagen

BW-A7
- Sanierung allfällig vorhandener Altlasten

BW-A9.1
- Vorlage eines Aufschließungs- u. Bebauungskonzeptes
- Sicherstellung der Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur

BW-A9.2
- Vorlage eines Aufschließungs- u. Bebauungskonzeptes
- Sicherstellung der Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- Vorlage eines Folgenutzungskonzeptes für die ehemalige Landwirtschaft

BK-A1, BK-HE-1000-A1
Als Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszonen BK-HE-1000-A1 und BK-A1 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines positiven Ergebnisses des Gestaltungsbeirates St. Valentin,
- Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes und
- Sicherstellung der erforderlichen Zufahrt von der Landesstraße L85.

Ablauftag der Fristen:
keine

Erläuterung zur Zweckbestimmung von Freihalteflächen (Gfrei):
Gfrei-S
Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen
Gfrei-RET
Flächen, die für allfällige Erweiterungen eines Retentionsbeckens freigehalten werden sollen

Erläuterung zum Grüngürtel:
Ggü-HG
In der Widmungsart Grüngürtel-Hausgärten sind folgende Bauwerke zulässig:
- Errichtung und Aufstellung von Gartengrillern, Spielgeräten und Pergolen;
- Aufstellung von Gerätehütten bzw. Gewächshäusern mit einer Grundrissfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m;
- Auf- und Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³ sowie Schwimmbeckenabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- Einfriedungen und Stützmauern.

Die Errichtung von Bauwerken für Wohnzwecke ist unzulässig.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:
keine

Brauner Hinweisbereich (Gefahrenzonenplan):
Ü — konzentrierter Abfluss von Oberflächenwasser im Zuge eines Katastrophenereignisses aber auch bei häufigen Ereignissen

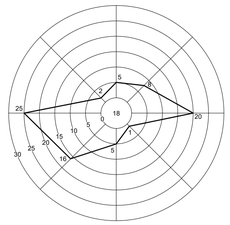
Schutzgebiete:
keine

Erläuterung zur Wohndichteklasse:
Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen gelten als nicht festgelegt.

Festlegung "Besondere Bestimmungen":
keine

Festlegung von "Freiflächen":
F1
Errichtung einer Lärmschutzwand und straßenseitig dichte Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und/oder Hecken und Bäume)
F2
Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand und einer 2,5 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten
F3
Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche. Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten
F4
Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche; Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baumarten in einer Tiefe von 3 m;
F5
Freihalten zum Zweck der privaten bzw. öffentlichen Verkehrserschließung
F6
Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in einer Breite von 0,5 m und einer 2,0 m tiefen Vorpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke)
F7
Erhaltung/Schaffung einer ortsbildprägenden Freifläche; Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Hecke)

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:
Station: Haag
Windhäufigkeit in %



Festlegungen

VG RQ	Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)
	Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
20	Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
20	Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
20	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
35 / g / I,II	Bebauungsdichte (Angabe in Prozent) Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Bebauungshöhe in Bauklassen
0.8 / g / 12	Höchstzulässige Geschoßflächenzahl Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
BB2	Besondere Bestimmungen
F1	Freiflächen erforderlichenfalls mit Festlegungen
6	Arkade
	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge 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
KFZ	Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten
	Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege
	Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)
	Wohnstraße
	Fußgängerzone
× 10.90	Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
	Brücke, Steg
	Schutzzone
A	erhaltungswürdiges Altortgebiet
20.0	Bemaßung (Angabe in m)
	Grenze des Planungsgebietes

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

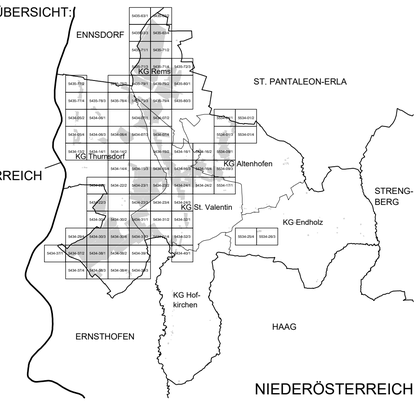
AG ... Abstandsgrün
AHM ... Aushubmaterial
AS ... Abschirmgrün, Abschirmung
AUF ... Aufforstung
AZ ... Altstoffsammelzentrum
AZA ... Abstandsfläche zur Autobahn
BAD ... Bad, Freibad
BAS ... Bauschutt
BL ... Bachlauf
BÖ ... Böschung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
EKW ... Ennskraftwerk
ES ... Emissionsschutz
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg
FZZ ... Freizeitzentrum
GAR ... Garage
GG ... Gliederungsgrün
GLH ... Gewerbliche Lagerhalle
HG ... Hausgärten
HP ... Hundeabrichteplatz
HWD ... Hochwasserschutzdamm
IS ... Immissionsschutz
KAP ... Kapelle
KG ... Katastralgemeinde
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KUH ... Kulturhaus
LB 2002 ... Laut Beobachtung des Hochwasserereignisses 2002
LP ... Lagerplatz
LS ... Lärmschutz, -maßnahmen
LSD ... Lärmschutzdamm
MOF ... Modellflugplatz
MOT ... Motel
MS ... Mittelschule
MSC ... Musikschule
MUS ... Museum
MÜD ... Mülldeponie
MV ... Musikverein
P+R ... Park & Ride
PF ... Pfarre, Pfarrhof, -zentrum
PSC ... Polytechnische Schule
PP ... Parkplatz
PRS ... Prüfstrecke
PZ ... Polizei
RET ... Retentionsfläche
RK ... Rotes Kreuz, Rettungsstation
RTS ... Reitsport
SA ... Sportanlage
SAB ... Siedlungsabschluss
SBS ... Sicht- und Blendschutz
SC ... Schule
SIS ... Sichtschutz
SZ ... Sportzentrum
TH ... Tennishalle
TOE ... Tourismuseinrichtung
UG ... Uferbegleitgrün, -vegetation
US ... Uferschutz
VH ... Vereinshaus, -einrichtung
VKH ... Volksheim
VS ... Volksschule
WR ... Waldrandfreihaltezone

STADTGEMEINDE ST. VALENTIN

BEBAUUNGSPLAN

20. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000	PLANBLATT: 00
STAND: 25. Juni 2025	GZ: G24134 / B20

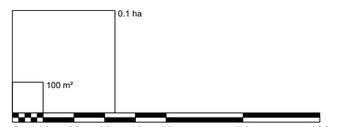
GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS 30.04.2025 - 11.06.2025 *Die Bürgermeisterin* *LAbg. Mag. Kerstin Suchan-Mayr*	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 26.06.2025 *Die Bürgermeisterin* *LAbg. Mag. Kerstin Suchan-Mayr*
KUNDGEMACHT VON - BIS *Die Bürgermeisterin* *LAbg. Mag. Kerstin Suchan-Mayr*	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Reinhard Hrdliczka
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Stefan Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 07.2011
BEV
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
BEV

Legende siehe Planblatt 00



N