

WULLERSDORF
TEILBEBAUUNGSPLAN "KELLERGASSEN"
PLANBLATT L

BW

Wohngebiete

BWN-x

Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschöflächenzahl

BK

Kerngebiete

BKN-x

Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschöflächenzahl

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 - erforderlichfalls 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 - erforderlichfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

Glf

Land- und Forstwirtschaft

Gho

Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen

Gke

Kellergassen

Gsh

Schutzhäuser

Gó

Odland, Ökofläche

Gfrei-x

Freihaltflächen - erforderlichfalls mit Angabe der Zweckbestimmung

Ggü-xx

Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)

Gg

Gärtnereien

Gkg

Kleingärten

Gspo-xx

Sportstätten - erforderlichfalls mit Angabe der speziellen Verwendung

Gspi

Spielplätze

Gc-xx

Campingplätze - erforderlichfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)

G++

Friedhöfe

Gp

Parkanlagen

-OL

Offenlandfläche nur bei Glf, Gó, Gfrei und Gp

Gwf

Wasserflächen

Glp

Lagerplätze

Gmg (Gó)

Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart

Gd

Aushubdeponien

Ga-xx

Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichfalls 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 - erforderlichfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

Gpv

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

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 - erforderlichfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)

Vp-xx

Private Verkehrsflächen - erforderlichfalls 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)

Flugplatz

Öffentlicher Flugplatz

Vp-Flugplatz

Privater Flugplatz

Flugplatz Sicherheitszone

Flugplatz Sicherheitszone

Fluglärmszone

Fluglärmszone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

Schienenverkehrsfläche

Schienenverkehrsfläche mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

Schleppflift

Schleppflift

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

R

Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)

RU

retuch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattienlage (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

Bodenschutzanlage

Bodenschutzanlage

ME

Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)

ND

Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches

L

Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes

Naturschutzgebiet

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

Sb

Bergbaubgebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Sb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)

AL

Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)

MS

Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)

G

Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung

Schießplatz

Schießplatz

Sprengmittelanlage

Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches

Gefahrenbetriebe

Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Darstellung des angemessenen Sicherheitsabstandes

XXX

Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung

Gemeindeeigene Liegenschaft

Gemeindeeigene Liegenschaft

Siedlungsgrenze

Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)

Siedlungsgrenze

Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)

ZZ

Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone

Hochhauszone

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

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ANG ... Angerbereich

AS ... Abschirmgrün

AUH ... Aufbahrungshalle

DH ... Dorfhaus

FE ... Freizeiteinrichtung

FF ... Feuerwehr

FI ... Fischen

GA ... Gemeindeamt

GAE ... Gastronomische Einrichtung

GEH ... Gemeinschaftshaus

HB ... Hintausbereich

HS ... Hauptschule

JH ... Jugendheim

KAP ... Kapelle

KG ... Katastralgemeinde

KI ... Kirche

KIH ... Kirchenhügel

KIP ... Kirchenplatz

KIG ... Kindergarten

KL ... Kloster

LDG ... Landschaftsgliederung

LKQ ... Landwirtschaftliches Kooperationslager und Qualitätsvermarktung

LG ... Lagerung

LS ... Lärmschutz

MSZ ... Müllsammelzentrum

MUS ... Museum

P+R ... Park & Ride

PKA ... Keller, Presshaus

PP ... Parkplatz

RB ... Rückhaltebecken

SCZ ... Schulzentrum

SIS ... Sichtschutz

UG ... Uferbegleitgrün

VS ... Volksschule

VT ... Verkehrstrennung

Verwendete Abkürzungen:

siehe jedes Planblatt links unten

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungs-zonen:

BB-A1

Die als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone „BB-A1“ gewidmeten Flächen der KG Wullersdorf werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung der technischen Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung) sichergestellt ist und

- ein Teilungsplanentwurf für eine Verkehrsfläche, die der inneren Erschließung dient und gleichzeitig eine wirtschaftliche Anbindung an die angrenzenden Gfrei-B-Flächen ermöglicht, vorliegt.

BW-A8

Die als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone „BW-A8“ gewidmeten Flächen der KG Wullersdorf werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung der technischen Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung) sichergestellt ist und

- ein Teilungsplanentwurf (mit max. zulässigen Grundstücksgößen von 750 m²) vorliegt und

- die im Zuge der 31. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Wullersdorf neu gewidmeten Bauland-Wohngebiet-Flächen (BW-A7) zu mehr als 70 % bebaut sind bzw. der Baubeginn angezeigt wurde.

Ablauf der Fristen:

keine

Erläuterung zum Bauland-Agrargebiet mit Nutzungsvertrag:

Nutzungsvertrag gemäß NÖ ROG 2014, § 17, Abs. 3 in der derzeit geltenden Fassung zur eingeschränkten Verwendung (Unterlassung von ganzjährigem Wohnen)

V

Fläche mit eingeschränkter Verwendung gemäß Nutzungsvertrag

Erläuterung zu den Freihaltflächen (Gfrei):

Gfrei-B

Flächen, die aus Gründen der betrieblichen Entwicklung freigehalten werden sollen

Gfrei-S

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Schutzgebiete:

keine

Festlegungen

Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)

Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen

Baufluchtlinien

Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)

Absolute Baufluchtlinien

Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG - erforderlichfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)

Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie

- erforderlichfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (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

0.8

g

12

BBx

Besondere Bestimmungen

F1

Freiflächen erforderlichfalls mit Festlegungen

Arkade

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

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 Aufschließungsstraßen sind; Gehwege

Wohnwege

mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)

Wohnstraße

Wohnstraße

Fußgängerzone

Fußgängerzone

Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche

(Meter über Adria)

Brücke, Steg

Brücke, Steg

Schutzzone

Schutzzone

erhaltungswürdiges Altortgebiet

erhaltungswürdiges Altortgebiet

Bemaßung

(Angabe in m)

Grenze des Planungsgebietes

Grenze des Planungsgebietes

PLANBLATTÜBERSICHT:

MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: L

STAND: 11. November 2025

GZ: G25046 / B0

GRUPPEPLANUNG

BÜRO DR. PAULA

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH

A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01-718 48 68 F 20

dr.paula@gp.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

05.01.2026 - 17.02.2026

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

18.03.2026

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI B. Habacht

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. S. Fahrngruber

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:

Digitale Katastralmappe (DKM) 2007

© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:

Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2025

© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt L

0.1 ha

100 m²

0

10

20

30

40

50

75

100 m

N