

# LEGENDE:

## FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### BAULAND

- BW** Wohngebiet  
-2WE = max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück  
-3WE = max. drei Wohneinheiten pro Grundstück
- BK** Kerngebiet
- BKN-...** Kerngebiet für nachhaltige Bebauung  
1,2 ... höchstzulässige Geschosßflächenzahl

- BA** Agrargebiet
- BB-...** Betriebsgebiet  
1. emissionsarm (Emissionsverhalten wie im Bauland-Kerngebiet)

- BS-...** Sondergebiet  
1. Tierschutzhaus  
2. Hotel  
3. Erholung, Freizeit, Hotel  
4. Öffentliche Einrichtungen  
5. Seniorenwohnungen, Pensionistenheim  
6. Rettung  
7. Kindergarten  
8. Erholung, Freizeit, Sport  
9. Altenpflege

- A** Aufschließungszone
- V..** Vorbehaltsfläche  
1. Schulzentrum

verschiedene Widmungsarten in übereinander liegenden Ebenen

- BB** = Bauland-Betriebsgebiet
- Vö** = öffentliche Verkehrsfläche

- Gp** = Grünland-Parkanlage
- Vö** = öffentliche Verkehrsfläche

- Wohndichte falls nicht anders festgelegt:  
Einfamilienhausbau 30-60  
verdichteter Flachbau 70-110  
Geschosßwohnbau 100-200
- Hinweis:  
Die Wohndichte ist nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu vollziehen

- ZZ** Zentrumszone

### GRÜNLAND

- Glf** Land- und Forstwirtschaft
- Gho** Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle
- Ggü** Grüngürtel  
Funktionsbezeichnung des Grüngürtels:  
1 - Lärmschutzwall  
2 - siedlungsgliedernd  
3 - Emissionsschutz  
4 - Retentionsfläche

- Geb** erhaltenswertes Gebäude im Grünland

- Gspo** Sportstätte
- G++** Friedhof
- Gp** Parkanlage
- Gkg** Kleingärten
- Glp** Lagerplatz
- W** Gewässer/Wasserfläche

### VERKEHRSFLÄCHE

- S1/A2** Schnellstraße/Autobahn
- B 220, L 3025** Landesstraßen
- Vö** öffentliche Verkehrsfläche
- Vp** private Verkehrsfläche
- P** Parkplatz
- Eisenbahn**  
Gemäß Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F. ist zu beachten:  
**BAUVERBOTSBEREICH:** - 12m von der Mitte des äußersten Gleises  
- bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgränze und bis 12m von dieser (§38)  
**FEUERBEREICH:** - 50m von der Mitte des äußersten Gleises (§40)

### GRENZEN

- VÖSENDORF**  
**HENNERSDORF**  
Gemeindegrenze
- VÖSENDORF**  
**WIEN**  
Landesgrenze

### KENNTLICHMACHUNGEN VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die Kenntlichmachungen dienen nur der Information. Ihre Darstellung ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung.

- FO** Forstfläche gemäß DKM mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft
- FO** Forstfläche gemäß DKM mit anderer Widmung als Grünland Land- und Forstwirtschaft
- BD** Bodendenkmal - archäologische Fundhoffungsgebiete
- AL** Altlasten  
g = gesichert  
Quelle: Altlastenatlas Umweltbundesamt (Stand: Cadanza-Abfrage vom 14.05.2019)
- VDFL** Verdachtsflächen  
B = Beobachtungsfläche  
Quelle: Verdachtsflächenkataster Umweltbundesamt (Stand: Cadanza-Abfrage vom 14.05.2019)
- R** Retentionsgebiet
- Ü** Anschlaglinie "HQ 100"  
Außengrenze, innenliegende Inselausweisungen nicht dargestellt  
Quelle: \*Abflussuntersuchung ABU Niederösterreich IV - Los D.3 Petersbach 2011

### VER- UND

- ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**  
Hochspannungsfreileitungen  
Schutzzone: 110kV - Freileitung, 25m beiderseits der Leitungsschse  
Quelle: Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan
- EVN-Gas HD** EVN - Gas Hochdruck Leitung  
Quelle: e-mail der EVN von 07.07.2010
- KA** Kläranlage
- T** Tankstelle

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- D** Baulichkeit unter Denkmalschutz  
Quelle: § 2a Denkmalschutzgesetz BGBl. Nr. 170/1999
- öffentliche Gebäude, öffentliche Einrichtungen**  
① - Polizei  
② - Landeskindergarten (West)  
③ - Kultursaal  
④ - Volksschule  
⑤ - Aufbahrungshalle  
⑥ - Gemeindeamt  
⑦ - Landeskindergarten (Ost) + Musikschule

## FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 5** Straßenfluchtlinien mit Angaben des Abstandes der Straßenfluchtlinie in Meter
- Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgränzen bzw. mit den Grundgränzen des rechtskräftigen Katasters übereinstimmen
- Baufuchtlinie mit Angabe des Bauwuchs
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- Abgrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauungsweise, -höhe und -dichte

- Bebauungsdichte**  
\* als Zahlenangaben (ab 10): Höchstzulässige Bebauungsdichte in % der Bauplatzgröße
- höchstzulässige Geschosßflächenzahl**  
\* als Zahlenangaben (bis 10): Geschosßflächenzahl (Verhältnis der Grundrissfläche aller Geschosße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes
- [x] für einen gem. Beurteilungsbereich

- Bebauungsweise**  
o ... offen  
k ... gekuppelt  
g ... geschlossen  
f ... freie Anordnung der Gebäude  
eo ... einseitig offen

- SONDERBEBAUUNGSWEISEN:**  
S1 ... Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine hintere bzw. seitliche Grundstücksgränze anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.
- S2 ... Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine hintere bzw. seitliche Grundstücksgränze, die gleichzeitig Widmungsgrenze zu Grünland-Sportstätte (Gspo) ist, anzubauen, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.
- S3 ... Die Gebäude auf einem Bauplatz dürfen an die Straßenfluchtlinie sowie die seitliche bzw. hintere Baufluchtlinie angebaut werden, wobei der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden darf.
- S4 ... Die auf diesem Bauplatz zu errichtenden Gebäude sind an die westliche Grundstücksgränze anzubauen, an den anderen Grundstücksgränzen ist ein Bauwuch einzuhalten.

- Bebauungshöhe**  
\* Bauklasse  
- I ... bis 5m  
- II ... über 5m - 8m  
- III ... über 8m - 11m  
- IV ... über 11m - 14m  
- V ... über 14m - 17m  
- VI ... über 17m - 20m  
- VII ... über 20m - 23m  
- VIII ... über 23m - 25m
- \* höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- \* (8m) ... höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerks

- Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Wohnstraße
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freifläche  
F3 ... "Baumreihe"  
F1 ... s. Bauvorschriften
- Niveau der Verkehrsfläche
- Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind

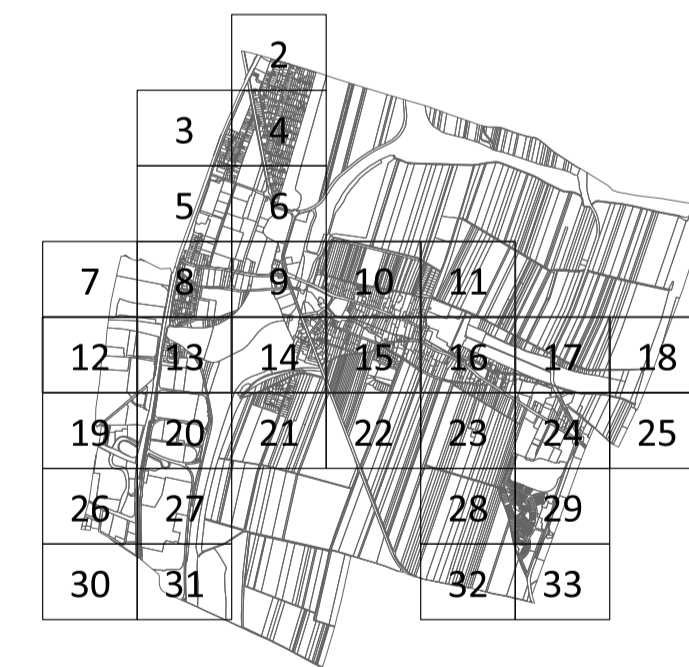


## BEBAUUNGSPLAN

Planblatt Nr.: Legende

Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom:  14.12.2022 TOP 12	Geprüft von der NÖ-Landesregierung	Nach Kundmachung vom  bis  in Kraft getreten am
Planverfasser:   <b>raum und plan</b> Dipl.-Ing. Josef Hameter Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung staatlich befugter und beideter Ziviltechniker A-2520 Bad Vöslau, Morenogasse 6/2 office@raumundplan.at http://www.raumundplan.at		

Blattschnitt



Stand: Dezember 2022  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Josef Hameter, Lucia Mengl BSc  
Plangrundlage: Digitale Katastermappe (Stand: 2020)