

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 Geschosflächenzahl
- 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** BB = Bauland-Betriebsgebiet
- Vö** Vö = öffentliche Verkehrsfläche
- Gp** Gp = Grünland-Parkanlage
- Vö** Vö = öffentliche Verkehrsfläche

- Wohndichte falls nicht anders festgelegt:
Einfamilienhausbau 30-60
verdichteter Flachbau 70-110
Geschosswohnbau 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

GRENZEN

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

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 Bahnhofsgrenze und bis 12m von dieser (§38)
FEUERBEREICH: - 50m von der Mitte des äußersten Gleises (§40)

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"
Außergrenze, innenliegende Inselausweisungen nicht dargestellt
Quelle: *Abflussuntersuchung ABU Niederösterreich IV - Los D.3 Petersbach 2011

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

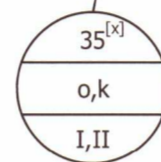
- Hochspannungsfreileitungen**
Schutzzone: 110kV - Freileitung, 25m beiderseits der Leitungssache
Quelle: Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan
- EVN-Gas HD** EVN - Gas Hochdruck Leitung
Quelle: e-mail der EVN vom 07.07.2010
- KA** Kläranlage
- T** Tankstelle

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

- S** Straßenfluchtlinien mit Angaben des Abstandes der Straßenfluchtlinie in Meter
- Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen bzw. mit den Grundgrenzen 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
- Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Wohnstraße
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freifläche
F1 ... siehe Bauvorschriften
F3 ... "Baumreihe"
- Niveau der Verkehrsfläche
- Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind



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

Bebauungsweise
o ... offen
k ... gekuppelt
g ... geschlossen
f ... freie Anordnung der Gebäude

SONDERBEBAUUNGSWEISEN:
S1 ... Die Gebäude auf einem Bauplatz sind an eine hintere bzw. seitliche Grundstücksgrenze 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 Grundstücksgrenze, 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 Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen Grundstücksgrenzen 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

* oder höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern

* (8m) ... höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerkes

* (8m*) ... höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter, diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten um bis zu 3 Meter überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung - Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger bzw. seitlicher Gebäudefront ergibt; zusätzlich darf der höchste Punkt des Bauwerkes maximal 0,5 Meter über der höchstzulässigen Traufhöhe gelegen sein;



BEBAUUNGSPLAN

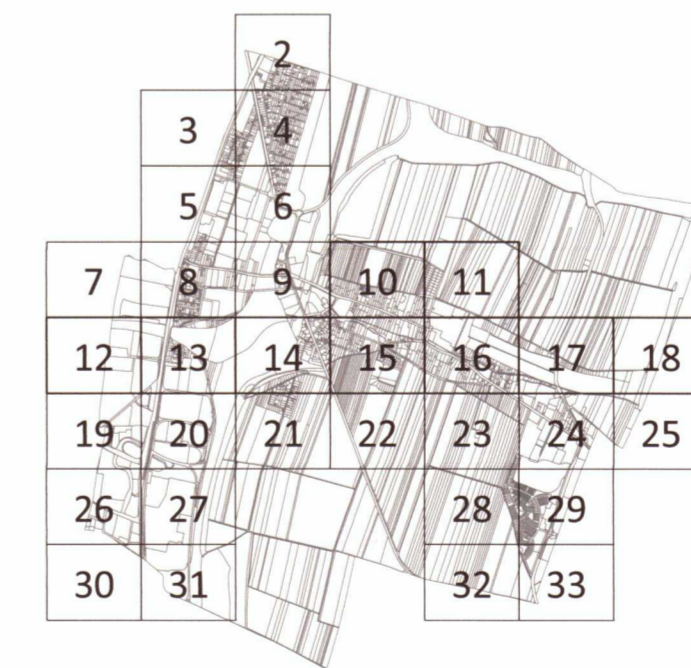
Planblatt Nr.: Legende

Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom: 29.03.2023 TOP 13 <i>Anna Kozá</i> Bürgermeister	Geprüft von der NÖ-Landesregierung	Nach Kundmachung vom bis in Kraft getreten am
Planverfasser: raum und plan 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		

RU1-BP-653/045-2022
Geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 1. Juni 2023
NÖ Landesregierung
im Auftrag



Blattschnitt



Stand: März 2023
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Josef Hameter, Lucia Mengl BSc
Plangrundlage: Digitale Katastermappe (Stand: 2020)