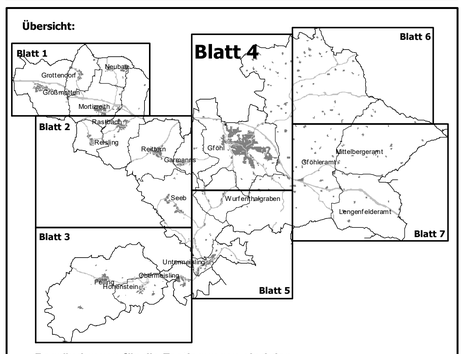
Stadtgemeinde Gföhl

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

9. Änderung - Beschluss 3
Flächenwidmungsplan

Der Plan basiert auf der noch nicht rechtskräftigen 9. Änderung Beschluss 2

Übersicht:



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

1 ha
1.000 m²
Maßstab M 1 : 5.000
0 50 100 200 300 400 500 Meter
N

Planverfasser:
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Rieffhalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T.: +43(0)699/19228413

Planzahl: 22 057B3
Datum: 29.03.2024
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Beschluss: 10/2022

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; RIS/Kataster/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

Legende: Widmungsfestlegungen

- **BW** Bauland-Wohngebiet
- **BWN-** Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen GFZ
- **BK** Bauland-Kerngebiet
- **-H** Handelseinrichtungen
- **BKN-** Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen GFZ
- **BB** Bauland-Betriebsgebiet
- **BVB-** Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit Angabe der maximal zulässigen Fahrten/ha/Tag
- **BI** Bauland-Industriegebiet
- **BVI-** Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet mit Angabe der maximal zulässigen Fahrten/ha/Tag
- **BA** Bauland-Agrargebiet
- **BS-** Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung

kleingewerbliche Hofstelle: Bauwerke im Sinne der Widmungsart Grünland-Hofstelle und Bauwerke für Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß überschreitende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die bauliche Struktur einfügen, wenn der Betrieb in Kombination mit der Landwirtschaft geführt wird.

- **BO** Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
- **-A** Aufschließungszone mit folgenden Freigabebedingungen:

BB-A3:
Ein geeignetes Bebauungs- und Erschließungskonzept muß vorliegen und eine Teilung in Bauplätze, die einem Betriebsgebiet entsprechen sowie deren Erschließung. Die derzeit im Flächenwidmungsplan eingetragene Verkehrsfläche entspricht einer möglichen Teilung und muß bei der Freigabe nochmals geprüft und den Gegebenheiten angepaßt werden.

BB-A10:
Ein Bebauungs- und Erschließungskonzept muß vorliegen d.h. eine Teilung in Bauplätze die einem Betriebsgebiet entsprechen sowie deren Erschließung durch eine geeignete Verkehrsfläche.

BW-A13:
Wenn die direkt angrenzenden BW-gewidmeten Flächen bereits bebaut sind.

BW-A14:
Wenn die direkt angrenzenden BW-gewidmeten Flächen bereits bebaut sind.

BW-A16:
Für die im im Norden angrenzenden Bauplätze müssen in 70% der Bauparzellen Baubeginnerklärungen vorliegen

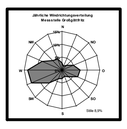
BB-A17:
Vorlage eines Teilungsplanentwurfs in Verbindung mit einem Bebauungskonzept, der den Nachweis erbringt, dass jedes Grundstück einen funktionsgerechten Anschluss an das öffentliche Gut hat
Vorlage einer Bestätigung der Netz NÖ zum geplanten Teilungsplanentwurf und der geplanten Bebauung

- **-F (...)** Befristete Baulandwidmung mit Angabe der Nachfolgewidmung
- **-Vt** Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung
- Bausperre
- Zentrumszone
- **Glf** / **Glf -O** Grünland-Land- und Forstwirtschaft / Offenlandflächen bei Glf und Gfrei
- **Gho** Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
- **Ggü-** Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
- **Geb** erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes; Angabe der fortlaufenden Nummer; zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines Geb: 95m²
- **Gmg** Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart
- **Gg** Grünland Gärtnerei
- **Gkg** Grünland Kleingarten
- **Gspo** Grünland Sportstätte
- **Gspi** Grünland Spielplatz
- **Gc** Grünland Campingplatz
- **G++** Grünland Friedhof
- **Gp** Grünland Parkanlage
- **Ga-** Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
- **Gd** Grünland Aushubdeponie
- **Glp** Grünland Lagerplatz
- **Gö** Grünland Ödland/Ökofläche
- **Gwf** Grünland Wasserfläche
- **Gfrei** Grünland Freihaltefläche
  - -S Siedlungsentwicklung
  - -S1 Siedlungsentwicklung: Bei weiteren Maßnahmen der Siedlungsentwicklung Bedachtnahme auf bestehendes Stadtteilentwicklungskonzept
  - -R Retentionsraum
- Verkehrsfläche-öffentlich
- **Vp** Verkehrsfläche-privat

Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Ihre Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und PlanverfasserIn übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

- A1 S33 L4711 Autobahn, Bundesschnellstraße, Landesstraße
- Bahn Vp-Bahn — öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrslärmzone (mit dBA-Angabe)
- FO Wald (2 Varianten)
- FOB Bannwald
- W Gewässer
- Flugplatz — öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Fluglärmzone (mit dBA-Angabe)
- FOS Schutzwald
- FOE Erholungswald
- SchW Schongewässer
- EG 600mm Gasleitung mit Servitutsbereich
- 110 kV Stromleitung mit Schutzbereich
- Seilbahn
- Schlepplift
- Sprengmittelanlage mit Gefährdungsbereich
- Gefahren-Betrieb mit Gefahrenbereich
- BE HA Stb Sg Lg — Bergbaugebiet bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Lehmgrube)
- Schießplatz
- MS MÜ — militärisches Sperrgebiet militärischer Übungsplatz
- FHW Fernheizwerk
- EW Elektrizitätswerk
- UW Umspannwerk
- KA Kläranlage
- PW Pumpwerk
- HB Hochbehälter
- WB Wasserbehälter
- Funk/ oder Sendestation
- P Parkplatz
- BD Bodendenkmal
- HQ 100 Ü rote Zone LA WI gelbe Zone — Überflutungsgebiet (Angabe der Häufigkeit); wildbach- bzw. lawinengefährdete Fläche rote und gelbe Gefahrenzone
- GR Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel
- R Retensionsgebiet/-becken
- FL Fläche in extremer Feuchtlage
- SQ Quellschutzgebiet
- BR Brunnenschutzgebiet
- HQ Heilquellenschutzgebiet
- GW Grundwasserschongebiet
- ME Meliorationsgebiet
- Bodenschutzanlage
- RU rutschgefährdete Fläche
- ST steinschlaggefährdete Fl.
- TR Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit
- SL Fläche in extremer Schattenlage
- National Park Donauauen — Nationalpark
- L Wachau, N Falkenstein, NP Doberberg — Landschaftsschutzgebiet Naturpark Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal (mit mitgeschütztem Bereich)
- Europa-schutzgebiet — Europaschutzgebiet
- Natura 2000 — Europaschutzgebiet



Hinweise

Straßenfluchtlinien

Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit das genaue Ausmaß von Abtretungsverpflichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre unmittelbare Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Seilbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahngrundgrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Eisenbahnen mit Dampfbetrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Signatur | Stefan Aufhauser
Bestätigt durch § 4 (3) NR Herzogenburg, Rathausgasse 14, am 22.
Mit Ihr ist bestätigt, dass Ihnen Daten in einer Qualität und Genauigkeit vorliegen, die für Ihre Zwecke geeignet sind.
Diese Bestätigung ist digital signiert!
Prüfinformation:
Signatur Prüfen auf: https://www.a-trust.at/verify

Der Entwurf ist vom 17.07.2023 bis 28.08.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegen.

Durch Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.04.2024.
Die Bürgermeisterin

aufsichtsbehördliche Genehmigung:
Bescheid der NÖ Landesregierung vom 24.07.2024, RU1-R-159/066-2022

Nach der Kundmachung vom 25.07.2024 bis 08.08.2024
in Kraft getreten am 09.08.2024
Die Bürgermeisterin

Beschlussdaten vorhergehender Pläne

Urfassung:
Auflage: 14.03.2008 bis 25.04.2008, Gemeinderat: 14.08.2008, Rechtskraft: 11.11.2008
Bausperre Neubau:
Gemeinderat 29.09.2010, Rechtskraft: 07.10.2010
1. Änderung (Blatt 1,2,3,4,5,7):
Auflage: 22.07.2010 bis 02.09.2010, Gemeinderat: 29.09.2010, Rechtskraft: 24.11.2010
2. Änderung (Blatt 2,4,6,7):
Auflage: 12.10.2011 bis 23.11.2011, Gemeinderat: 27.03.2012, Rechtskraft: 02.06.2012
4. Änderung (Blatt 1, 2, 4, 6, 7):
Auflage: 18.04.2014 bis 31.05.2014, Gemeinderat: 24.09.2014, Rechtskraft: 10.12.2014
NÖ ROG 2014:
Aufhebung Wohndichteklassen, Rechtskraft: 01.02.2015
Freigabe BW-A15 (Blatt 4):
Gemeinderat: 30.03.2015, Rechtskraft: 24.04.2015
Freigabe BB-A4 (Blatt 4):
Gemeinderat: 30.05.2017, Rechtskraft: 16.06.2017
5. Änderung (Blatt 4):
Auflage: 03.04.2015 bis 15.05.2015, Gemeinderat: 23.06.2015, Rechtskraft: 31.07.2015
6. Änderung (Blatt 1,2,3,4,6,7):
Auflage: 09.10.2017 bis 20.11.2017
Beschluss: Gemeinderat: 12.12.2017, Rechtskraft: 30.01.2018
Beschluss 2: Gemeinderat: 17.09.2018, Rechtskraft: 20.11.2018
Freigabe BK-A11 (Blatt 4):
Gemeinderat: 13.12.2017, Rechtskraft: 16.03.2018
Freigabe BK-A11 (Blatt 4):
Gemeinderat: 12.06.2018, Rechtskraft: 05.07.2018
Teilfreigabe BB-A3 (Blatt 4):
Gemeinderat: 25.06.2019, Rechtskraft: 11.07.2019
Bausperre Krems - 1. Änderung (Blatt 3):
Gemeinderat: 29.09.2021, Rechtskraft: 15.10.2021
Teilfreigabe BB-A10 (Teil 1):
Gemeinderat: 13.12.2021, Rechtskraft: 29.12.2021
Teilfreigabe BB-A4:
Gemeinderat: 29.03.2021, Rechtskraft: 15.04.2022
Teilfreigabe BB-A10 (Teil 2):
Gemeinderat: 29.03.2022, Rechtskraft: 15.04.2022
8. Änderung (Blatt 1, 2, 3, 4, 5, 7): § 25a
Auflage: 11.03.2022 bis 22.04.2022, Gemeindearat: 11.05.2022, Rechtskraft: 27.05.2022
Teilaufhebung Bausperre Tiefenbach:
Rechtskraft: 29.03.2023