



## Gemeinde Wallsee-Sindelburg Teilbebauungsplan Orte Igelschwang Urfassung - Beschluss

**Übersicht:**

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

1.000 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1 : 1.000

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

Planzahl: 21 089E  
Datum: 19.10.2023  
DKM-Stand: 10/2022  
DKM-Beschluss: --/--

Copyright DLR by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasteranfragen im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DGN-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GIS-Portal

### Bebauungsvorschriften

**§ 3 Gestaltungsvorschriften**  
 (1) Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.  
 (2) Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.

**§ 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden**  
 Gem. § 30 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 wird für Wohngebäude die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf 2,0 Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit erhöht.

**§ 5 Gestaltung der Freiflächen**  
 Die freizuhaltenden Flächen im Sinne § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014 sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:  
 (1) Mind. 50% sind als unversiegelte Fläche auszuführen.  
 (2) Die Versiegelung von mehr als 50% ist zulässig, wenn für das übersteigende Ausmaß eine mindestens flächengleiche Fassaden- oder Dachbegrünung errichtet wird.  
 (3) Die Flächen dürfen als wasserdurchlässig angelegter Kfz-Stellplatz genutzt werden. Zusammenhängende Stellplatzflächen für mehr als 4 Fahrzeuge sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu bepflanzen.  
 (4) Außerhalb der Stellplätze im Sinne Abs. 3 und von Wegen dürfen als oberste Schicht keine anorganischen Substanzen (z.B. Stein- oder Kiesgärten) verwendet werden.

Der Entwurf ist vom 30.10.2023 bis 11.12.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
 Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2023.

Nach der Kundmachung vom 22.12.2023 bis 05.01.2024 in Kraft getreten am 06.01.2024.

Der Bürgermeister

Beschlussesdaten vorhergehender Pläne:

#### Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

<b>BW-</b>	Bauland-Wohngebiet	<b>Ggü</b>	Grünland-Grüngürtel	<b>Ga-</b>	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
<b>BK-</b>	Bauland-Kerngebiet	<b>Gsh</b>	Grünland Schutzhäuser	<b>Gd</b>	Grünland Auszubildende
<b>BB</b>	Bauland-Betriebsgebiet	<b>Geb</b>	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	<b>Glp</b>	Grünland Lagerplatz
<b>BI</b>	Bauland-Industriegebiet	<b>Gmg</b>	Grünland-Materialgewinnung	<b>Gö</b>	Grünland Ödland/Okotfläche
<b>BA-</b>	Bauland-Agrargebiet	<b>Gg</b>	Grünland Gärtnerei	<b>Gwf</b>	Grünland Wasserfläche
<b>BS-</b>	Bauland-Sondergebiet	<b>Gkg</b>	Grünland Kleingarten	<b>Gfrel</b>	Grünland Freihaltefläche
<b>BO</b>	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	<b>Gspo</b>	Grünland Sportstätte	<b>Gwka</b>	Grünland Windkraftanlage
-A	Aufschließungszone Vertrag	<b>Gspi</b>	Grünland Spielplatz	<b>Gke</b>	Grünland Kellergasse
-Vt		<b>Gc</b>	Grünland Campingplatz	<b>Gpv</b>	Grünland Photovoltaikanlage
<b>Glf</b>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	<b>G++</b>	Grünland Friedhof		
<b>Gho</b>	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	<b>Gp</b>	Grünland Parkanlage		
					Verkehrsfläche-öffentlich
					Verkehrsfläche-privat

#### 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)

**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)

**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)

#### Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

**Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl**  
 ..... keine Festlegung  
 arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl

**Bebauungsweise**  
 o..... geschlossen  
 o..... gekuppelt  
 o..... einseitig offen  
 o..... offen  
 o,k..... offen oder gekuppelt

**Bebauungshöhe**  
 I..... Bauklasse I (bis 5 m)  
 II..... Bauklasse II (über 5 bis 8 m)  
 III..... Bauklasse III (über 8 bis 11 m)  
 IV..... Bauklasse IV (über 11 bis 14 m)  
 arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern

Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuchses in Meter

Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.

Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuchses in Meter

Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze

Straßenfuchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft

Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen

Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen

öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

Wohnweg

Arcade für Durchgänge oder von Durchfahrten

Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße

Niveau der Verkehrsfläche ü.A.

Freifläche

Fußgängerzone

Wohnstraße

KFZ-Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Altortgebiet

Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan

#### 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 Bebauungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser/In übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.