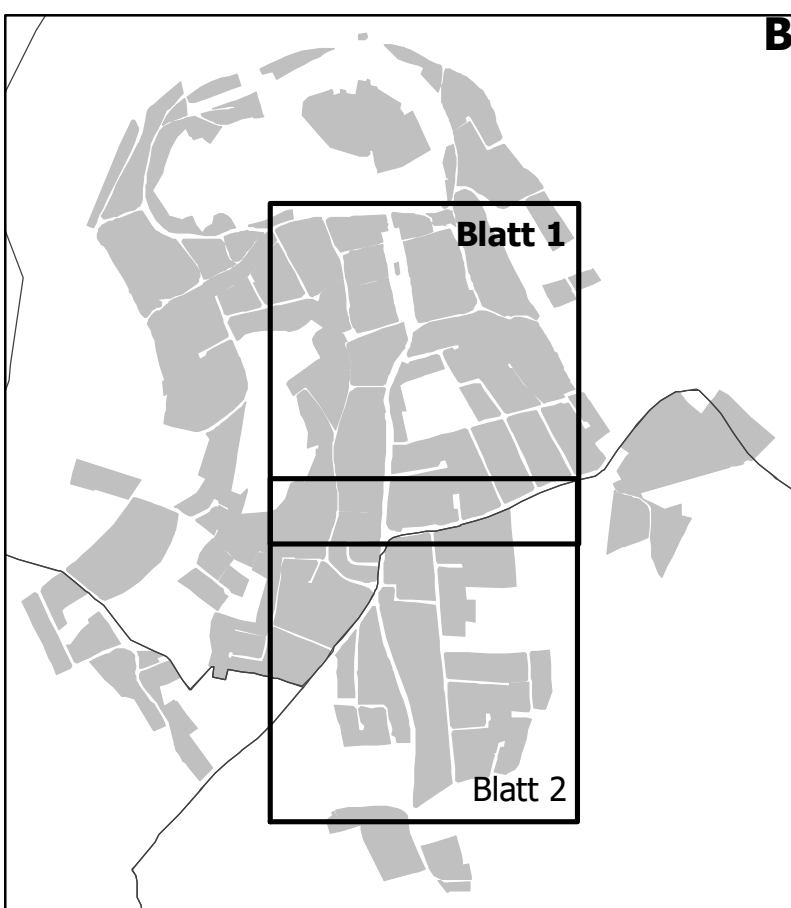


## Gemeinde Wallsee-Sindenburg Teilbebauungsplan BK Zentrum

Urfassung  
Beschluss

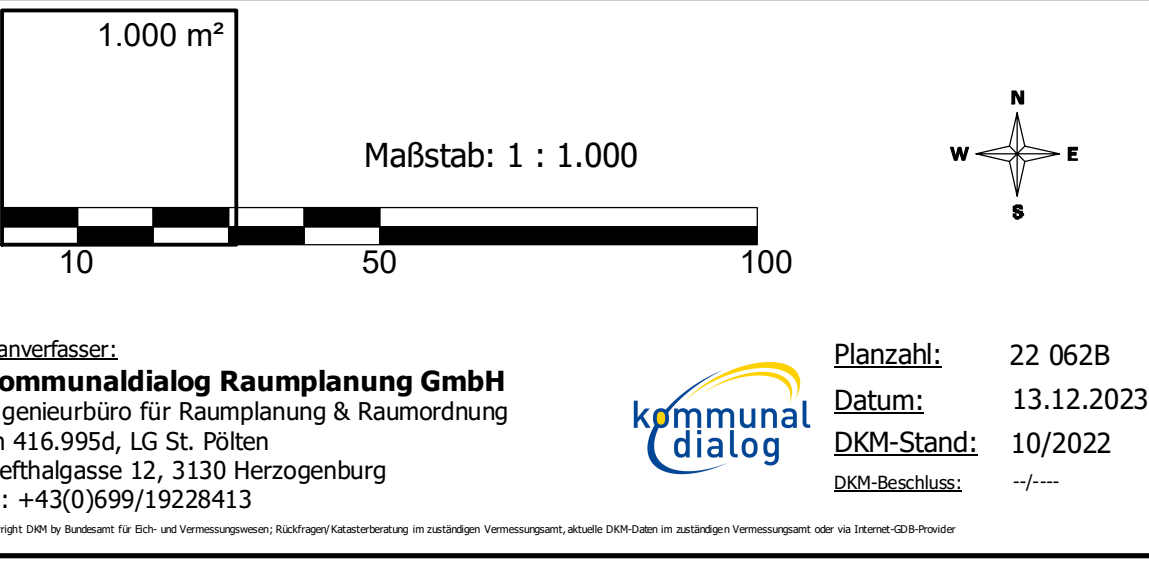
Übersicht:



Blatt 1

Blatt 2

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



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



Planzahl: 22 062B  
Datum: 13.12.2023  
DKM-Stand: 10/2022  
DKM-Beschluss: -/-

### Bebauungsvorschriften

§ 3 Gestaltungsvorschriften

- (1) Als Dachformen sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, 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.

§ 6 Altortbereich

Der erhaltenswerte Charakter des Altortbereiches ergibt sich aus der strukturellen Anordnung der Gebäude wie sie bereits vor dem 20. Jahrhundert angelegt wurde. Die Fassung des Marktplatzes mit Gebäudekanten erzeugt einen optisch geschlossenen Eindruck, wobei zwischen den einzelnen Baukörpern schmale Wege und Gärten liegen. Zur Erhaltung dieser Struktur dürfen der seitliche und hintere Bauwuch auf jenes Maß reduziert werden, das dem Bestand am 30.10.2023 entspricht. Die bestehende Gebäudehöhe darf nur dann erhöht werden, wenn dadurch die Belichtung bestehender und zukünftig zulässiger Hauptfenster auf Nachbargrundstücken nicht verschlechtert wird. Der so abgeleitete Bauwuch (incl. Gebäudehöhe) gilt auch für das jeweilige Nachbargrundstück.

Der Entwurf ist vom 30.10.2023 bis 11.12.2023 zur allgemeinen  
Einsichtnahme auflegen.  
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

Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

### Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Gg	Grünland-Grüngebiet	Ga	Grünland-Gartenanlage
BK	Bauland-Kerngebiet	Gsh	Grünland-Schutzhaus	Gd	Grünland-Ausbildungszone
BI	Bauland-Betriebsgebiet	Gsh	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Gp	Grünland Lagerplatz
BS	Bauland-Industriegebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungstätigkeit	Gw	Grünland-Ödland/Ökofläche
BA	Bauland-Agrargebiet	Gg	Grünland-Gartenei	Gwf	Grünland-Wasserfläche
BS	Bauland-Sondergebiet	Gkg	Grünland-Kleingarten	Gwfa	Grünland-Freizeitfläche
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gsp	Grünland-Sportstätte	Gke	Grünland-Kellergasse
-A	Aufschließungszone	Gspi	Grünland-Spielplatz	Gpv	Grünland-Photovoltaikanlage
-VI	Vertrag	Gc	Grünland-Campingplatz		
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	G+	Grünland-Friedhof		
Gho	Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Gp	Grünland-Parkanlage		
				Vp	Verkehrsfäche-privat

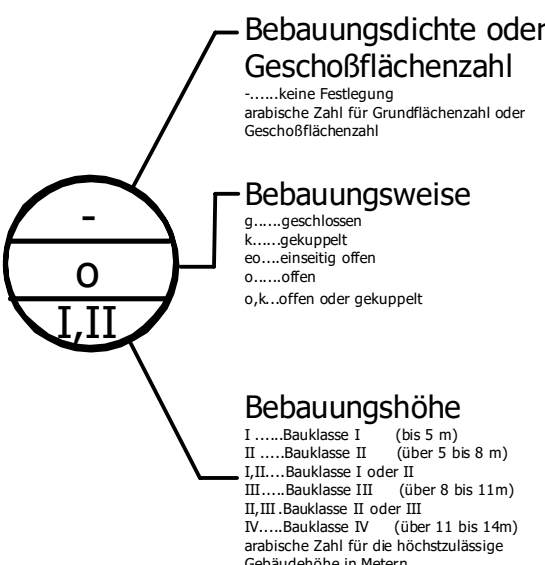
### Kenntlichmachungen

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

### 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  
**Bundesstraßenstraßen 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 I außerhalb eines Ortsbereiches:**  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

### Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014



— — — — — Straßenfluchtlinie entlang bestehender  
Straßengrenzlinie (keine Abtretungsverpflichtung)  
— — — — — Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender  
Straßengrenzlinie (Abtretungsverpflichtung)

- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe
- Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuches in Meter
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien 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