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

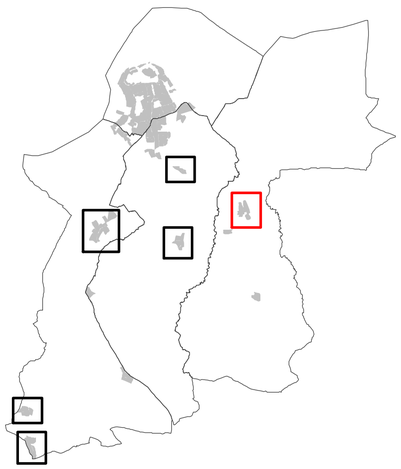
Gem. § 30 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 wird für Wohngebäude die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf 2,0 Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit erhöht.

§ 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.

Gemeinde Wallsee-Sindelburg
Teilbebauungsplan Orte
Schweinberg
Urfassung - Beschluss

Übersicht:



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

1.000 m²
Maßstab: 1 : 1.000
0 10 50 100
N W E S

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

Signatur	Stefan Aufhauser
Ort/Datum/Uhrzeit	Herzogenburg, Riefthalgasse 12, am 22.12.2023

Hinweis:
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß § 4 Abs. 4 des Signaturgesetzes (BGBl. I Nr. 190/1999 idgF) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Dieses Dokument ist digital signiert!

Prüfinformation:
Informationen zur Prüfung der digitalen/elektronischen Signatur finden sie unter: https://www.a-trust.at/validate

Der Entwurf ist vom 30.10.2023 bis 11.12.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegen.
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	Ggü-	Grünland-Grüngürtel	Ga-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BK-	Bauland-Kerngebiet	Gsh	Grünland Schutzhaus	Gd	Grünland Aushubdeponie
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Glp	Grünland Lagerplatz
BI	Bauland-Industriegebiet			Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
BA-	Bauland-Agrargebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gwf	Grünland Wasserfläche
BS-	Bauland-Sondergebiet	Gg	Grünland Gärtnerei	Gfrei	Grünland Freihaltefläche
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gkg	Grünland Kleingarten	Gwka	Grünland Windkraftanlage
-A	Aufschließungszone	Gspo	Grünland Sportstätte	Gke	Grünland Kellergasse
-Vt	Vertrag	Gspi	Grünland Spielplatz	Gpv	Grünland Photovoltaikanlage
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	Gc	Grünland Campingplatz		
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	G++	Grünland Friedhof		Verkehrsfläche-öffentlich
		Gp	Grünland Parkanlage	Vp	Verkehrsfläche-privat

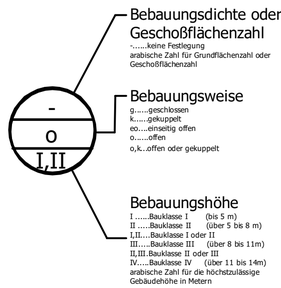
Kenntlichmachungen

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 Bebauungs-widmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und PlanverfasserIn 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 (§ 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



Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)

8,5 Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)

Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter

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

Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches 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 Duchzugs- oder Aufschließungs-straße für Bauland ist

4 Wohnweg

3 Arkade für Duchgänge oder von Durchfahrten

8,5 Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Duchzugsstraße

210,90 Niveau der Verkehrsfläche ü.A.

F Freifläche

Fußgängerzone

Wohnstraße

KFZ KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

A Altortgebiet

Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan