

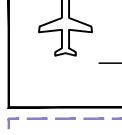
Bauland

BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BK	Kerngebiete
BKN-x	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BB	Betriebsgebiete
BVB-x	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BI	Industriegebiete
BVI-x	Verkehrsbeschränkte Industriegebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BA	Agrargebiete
BS	Sondergebiete
BO	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
-XX	Spezielle Verwendung nur bei BK, BKN, BB und BVB Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS
-HE	Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN - erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m ²)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xx	Vorbehaltfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
-F1 (Glf)	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

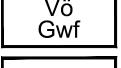
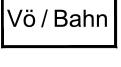
Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihaltestächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnerien
Gkg	Kleingärten
Gspo-XX	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xx	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
-OL	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien
Ga-xx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
-A1	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
Gwka-95	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Gpv	Photovoltaikanlagen

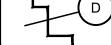
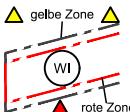
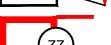
Verkehrsflächen

A1	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
gepl.A1	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
B3	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
gepl.B3	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
VÖ-XX	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
Vp-XX	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
(P)	Parkplatz
(T)	Tankstelle
Bahn	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
Vp-Bahn	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Flugplatz	Öffentlicher Flugplatz
Vp-Flugplatz	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schleplift

Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)
	Grenzen
	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

 EW	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrundung der Betriebsfläche	 Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
 ▲	Transformator	 Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrundung des geschützten Bereiches
 □	Schaltstation	 Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
 ▲	Gasstation, Schieberhäuschen	 Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
 EG	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)	
 EK	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung	
 380kV	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung	 Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
 Rotationsfläche von Windkraftanlagen		
 KA	Kläranlage mit Umrundung der Betriebsfläche	 Bodendenkmal
 PW	Pumpwerk	 Baulichkeit unter Denkmalschutz
 HB	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)	 Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
 BR	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrundung des weiteren Schutzgebietes	 Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
 GW	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrundung des Gebietes	 Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungplatz (MÜ)
 Überflutungsgebiet, Anschlagslinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers		 Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
HQ 100		 Schießplatz
 R	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)	 Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrundung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
 RU	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)	 Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrundung des Gefahrenbereiches
 gelbe Zone rote Zone	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone	 Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
 SchW	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)	 Gemeindeeigene Liegenschaft
 FO	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft	 Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
 FO	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen	 Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
 FOB	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft	 Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
 FOB	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen	 Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS
	Bodenschutzanlage	

Verwendete Abkürzungen:

siehe jedes Planblatt links unten

Hinweis zur Darstellung der Planzeichen:

Die in der Legende dargestellten Symbole können im Plan sowohl in ihrer Größe, als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

BW-2WE-A1 bis BW-2WE-A16

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 bis BW-2WE-A16 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrerschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Gemeinde über die Neurordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

Erläuterung zur Zusatzbezeichnung "Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)":

GF x m²

Mögliche bebaubare Grundfläche in x m².

A

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bebauten Fläche der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung "A" werden, abweichend von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2, wie folgt festgelegt:

Für Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² bebaute Fläche zulässig.

Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.

Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschoßfläche bei familieneigentlichem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet

Natura 2000 Gebiet

Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
["http://www.noe.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.html"](http://www.noe.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.html)

Landschaftsschutzgebiet Wienerwald

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung

["http://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/Schutzgebiete_Landschaftsschutzgebiete.html"](http://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/Schutzgebiete_Landschaftsschutzgebiete.html)

Biosphärenpark Wienerwald

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage Biosphärenpark Wienerwald

["http://www.bpww.at"](http://www.bpww.at)

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AUH ...	Aufbahrungshalle
BAD ...	Bad, Freibad
BG ...	Bachbegleitgrün
BÖ ...	Böschungsbeplanzung
FE ...	Freizeiteinrichtung
FF ...	Feuerwehr
FW ...	Fußweg
FRW ...	Fuß-Radweg
GR ...	Graben
GZ ...	Gemeindezentrum
HO ...	Hotel
KI ...	Kirche
KIG ...	Kindergarten
LDG ...	Landschaftsgliederung
MI ...	Neue Mittelschule
MUS ...	Museum
ÖE ...	Öffentliche Einrichtung
P+R ...	Park&Ride Anlage
PP ...	Parkplatz
RET ...	Retention
SAB ...	Siedlungsabschluss
SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
VS ...	Hochquellwasserleitung
	Volksschule

zusätzliche Festlegungen zur "Bebauungsdichte":

F

Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein „F“ (Formel) festgelegt so ist für die betreffende bebauten oder unbebauten Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (in der Verordnung) zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{(x-a^2)}{a^2} \right)} - \text{Basis}$$

Parameter: a = 4000 b = 950 x = Bauplatz in m² y = bebaubare Fläche in m² Basis = 386,88

Bei Flächen, die 3.000m² und größer sind, ist der ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% anzuwenden.

Festlegung von "Freiflächen":

F

Die im Plan festgelegte Freifläche F ist als Wiese zu belassen und darf aufgrund der Nähe zur Wr. Hochquellwasserleitung nicht gärtnerisch gestaltet werden.

zusätzliche Vorschriften für "Erhaltenswertes Gebäude im Grünland" (Geb):

A

Für die im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerten Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „A“ gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gauben in einer Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.
- Der zulässige höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punkts des Gebäudes entsprechend den Bestimmungen des §53a Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrendämmung) in der derzeit geltenden Fassung ist zulässig.

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB1

Höchster Punkt 314m ü.A

zusätzliche Festlegungen zur "Gebäudehöhe":

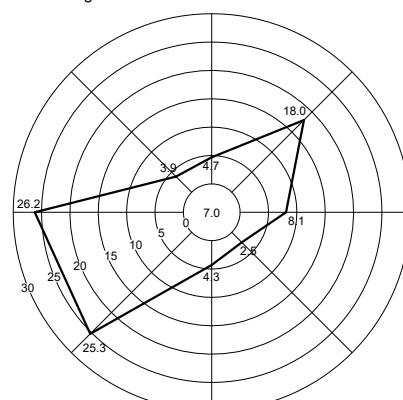
6;8

Für diese in Hanglage gelegene Grundstücke (-teile) gilt eine maximal höchstzulässige Gebäudehöhe von bergseits 6 m; talseits 8 m.

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

Station: St. Pölten

Windhäufigkeit in %



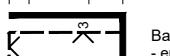
Festlegungen



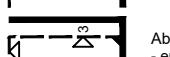
Straßenfluchtlinien
mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)



Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden
Straßengrundgrenzen übereinstimmen



Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwandes (Breite in m)



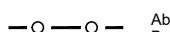
Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwandes (Breite in m)



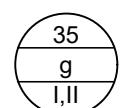
Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwandes (Breite in m)



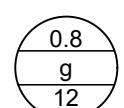
Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher
Bebauungsdichte, -weise und -höhe



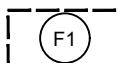
Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o),
einseitig offene (eo)
Bebauungshöhe in Bauklassen



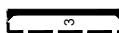
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o),
einseitig offene (eo)
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes
(Höhe in m)



Besondere Bestimmungen



Freiflächen
erforderlichenfalls mit Festlegungen



Arkade



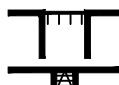
Gebot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Verbot von Einfriedungen
gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen



Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten
nicht einmünden dürfen



Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße
in eine Durchzugsstraße



Stiege



Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze
einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb
der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten



Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungs-
straßen sind; Gehwege



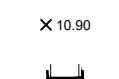
Wohnwege
mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)



Wohnstraße



Fußgängerzone



× 10.90 Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)



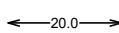
Brücke, Steg



Schutzzone



erhaltungswürdiges Altortgebiet



→ 20.0 → Bemaßung (Angabe in m)



Grenze des Planungsgebietes