


## Bauland

<b>BW</b>	Wohngebiete
<b>BWN-x</b>	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschößflächenzahl
<b>BK</b>	Kerngebiete
<b>BKN-x</b>	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschößflächenzahl
<b>BB</b>	Betriebsgebiete
<b>BVB-x</b>	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
<b>BI</b>	Industriegebiete
<b>BVI-x</b>	Verkehrsbeschränkte Industriegebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
<b>BA</b>	Agrargebiete
<b>BS</b>	Sondergebiete
<b>BO</b>	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
<b>-xx</b>	Spezielle Verwendung nur bei BK, BKN, BB und BVB Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS
<b>-HE</b>	Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN - erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m²)
<b>-xWE</b>	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
<b>-A1</b>	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
<b>-V-xx</b>	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
<b>-F1 (Glf)</b>	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

## Grünland

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

## Verkehrsflächen

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

	KG Eins
	KG Zwei
	INNEN
	AUSSEN
	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

## Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FWH) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen
	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
	Pumpwerk
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bodenschutzanlage

	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
	Bodendenkmal
	Baulichkeit unter Denkmalschutz
	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Schießplatz
	Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Gemeindeeigene Liegenschaft
	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
	Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS

**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 Verkehrserschließung, 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 Neuordnung 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 m<sup>2</sup>

Mögliche bebaubare Grundfläche in x m<sup>2</sup>.

**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 100m<sup>2</sup> (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m<sup>2</sup> bebaute Fläche zulässig.

Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m<sup>2</sup> (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m<sup>2</sup> 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 400m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bei familieneigenem 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"

**Landschaftsschutzgebiet Wienerwald**

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung

"http://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/Schutzgebiete\_Landschaftsschutzgebiete.html"

**Biosphärenpark Wienerwald**

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage Biosphärenpark Wienerwald

"http://www.bpww.at"

**Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**

AUH ...	Aufbauhalle
BAD ...	Bad, Freibad
BG ...	Bachbegleitgrün
BÖ ...	Böschungsbepflanzung
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.
	Hochquellwasserleitung
VS ...	Volksschule

**zusätzliche Festlegungen zur "Bebauungsdichte":****F**

Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein „F“ (Formel) festgelegt so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (in der Verordnung) zu entnehmen. Bei Fahngrundstücken 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 Servitutfläche 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 m<sup>2</sup> y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup> Basis = 386,88

Bei Flächen, die 3.000m<sup>2</sup> und größer sind, ist der ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m<sup>2</sup> 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. Hochquellenwasserleitung nicht gärtnerisch gestaltet werden.

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

Für die im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerte 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 Gaupen 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 Punkt 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

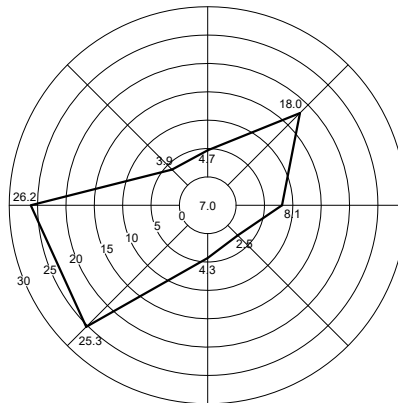
**zusätzliche Festlegungen zur "Gebäudehöhe":****6;8**

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 Bauwches (Breite in m)
	Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwches (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
	Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
	Brücke, Steg
	Schutzzone
	erhaltungswürdiges Altortgebiet
	Bemaßung (Angabe in m)
	Grenze des Planungsgebietes