GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

MASSSTAB: 1 : 5.000	
STAND: 04. Februar 2022	GZ: G21139 / F9

GRUPPE PLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
14.02.2022 - 28.03.2022	18.05.2022
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

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 m²)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xx	Vorbehaltsfläche 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
(Sto 10 xxx)	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Okofläche
Gfrei-x	Freihalteflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnereien
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
geplA1	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
B3	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
geplB3	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
	Flugärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift

Abgrenzung der Widmungsarten

- Baulandgrenze
- BK / Gwf — Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
- Vö / Gwf — Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
- Vö / Bahn — Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

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

Weitere Kenntlichmachungen

EW	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
EG	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO) oder sonst. Rohrleitung (RL)
EK	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
380kV	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AS ... Abschirmgrün
AUH ... Aufbahrungshalle
AZ ... Abstoßflammeldezentrum
BAH ... Bauhof
BDH ... Badehütten
BSP ... Bogenschießplatz, -schützenplatz
dBA ... Einschränkungwert für die Lärmemission
FBP ... Fußballplatz
FF ... Feuerwehr
GA ... Gemeindeamt
GAR ... Garage
GH ... Gasthaus
GS ... Gewässerschutz
HP ... Hundeabrichteplatz
KAP ... Kapelle
KG ... Katastralgemeinde
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KO ... Kommunaleinrichtung
LDG ... Landschaftsgliederung
LS ... Lärmschutz
MZ ... Mehrzweckhalle
NV ... Nahversorgung
PF ... Pfarre, Pfarrhof
PP ... Parkplatz
SC ... Schule
TE ... Tennis, -platz

	Rotationsfläche von Windkraftanlagen
KA	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
PW	Pumpwerk
HB	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
BR	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
GW	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
HQ 100	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
R / RU	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)
gelbe Zone / rote Zone	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
SchW	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
FO	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
FOB	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
FOB	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bodenschutzanlage
ME	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
ND	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
L	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
Nationalpark Biosphärenpark	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
Europaschutzgebiet	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
BD	Bodendenkmal
D	Baulichkeit unter Denkmalschutz
Stb / BE	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
AL	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
MS	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Schießplatz
	Sprengmittellanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
XXX	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)
ZZ	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
HZ 15	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

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:
BW-A12
Die von der Widmung betroffenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer müssen einen für diese örtliche Lage entsprechenden Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorlegen, um insbesondere keine unbebaubaren Restflächen entstehen zu lassen.
Es müssen für mindestens 40% der Grundstücke schriftliche Ansuchen bezüglich einer Bauplatzerklärung vorliegen.
BW-A16
Die von der Widmung betroffenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer müssen einen für diese örtliche Lage entsprechenden Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungstechnik vorlegen, um bei zukünftigen Grundabteilungen keine unbebaubaren Restflächen entstehen zu lassen.
BB-A2
Vorliegen eines Teilungsentwurfes eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, unter Berücksichtigung der Grundeigentumsverhältnisse.
Vorliegen eines Gutachtens über ausreichende Maßnahmen bezüglich des Emmissionsschutzes gegenüber dem bestehenden "Gelz", sowie Anlage des in diesem Bereich gewidmeten Grüngürtels (Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen).
BB-A4
Die Aufschließungszone BB-A4 wird freigegeben, wenn/bei
1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die gesamte Aufschließungszone BB-A4,
2) Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zu diesem Teilungsentwurf,
3) die Flächen der BB-A3 und BB-A3-55dBA zu 60 Prozent bereits bebaut sind oder um Baugenehmigung für die Errichtung von Betriebsobjekten angesucht wurde,
4) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone auch teilweise freigegeben werden.
Die Aufschließungszone B-A4 muss nicht vor der BB-A5 oder BB-A5-dBA freigegeben werden.
BB-A5
Die Aufschließungszone BB-A5 und BB-A5-55dBA wird freigegeben, wenn/bei
1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die gesamten Flächen der Aufschließungszonen BB-A5 und BB-A5-55dBA,
2) Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zu diesem Teilungsentwurf,
3) die Flächen der BB-A3 und BB-A3-55dBA zu 60 Prozent bereits bebaut sind oder um Baugenehmigung für die Errichtung von Betriebsobjekten angesucht wurde,
4) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone auch teilweise freigegeben werden.

Ablauftag der Fristen:
keine

Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):
Gfrei-S
Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen.
Gfrei-L
Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen.

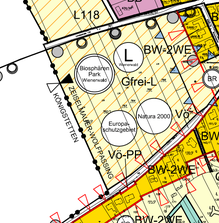
Zusatzbezeichnung Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb):
Bst
Das Erhaltenswerte Gebäude im Grünland wird in Bezug auf die Kubatur und die bebaute Fläche auf den Gebäudebestand vom 21. Oktober 2011 beschränkt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind geringfügige Kubatur- und Flächenveränderungen durch bauliche Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, wie z.B. Wärmedämmung.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:
keine

Schutzgebiete:
Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Fauna Flora Habitat Gebiet - Wienerwald-Thermenregion (gemeldet)
Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion (verordnet)
Fauna Flora Habitat Gebiet - Tullnerfelder Donau-Auen (gemeldet)
Vogelschutzgebiet - Tullnerfelder Donau-Auen (verordnet)
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
"http://www.noe.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

Erläuterung zur Wohndichteklasse:
Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen (-a, -b) gelten als nicht festgelegt.

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:
Station: Langenlebarn
Windhäufigkeit in %



BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Sophie Hödl Msc
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 11.2008
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020
© BEV, Land NÖ

1 ha
1.000 m²
0 50 100 200 300 400 500 m

N