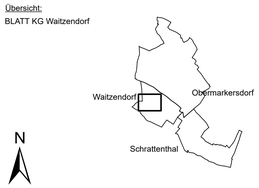
BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Schrattenthal

Planzahl: 8805/12

Übersicht:

BLATT KG Waltzendorf



DKM-Stand: Okt. 2021

Maßstab: 1:1.000

1.000 m²

0 10m 20m 100m

Hauptwindrichtung

Windstille 31%

LEGENDE

Festlegungen aus dem Flächenwidmungsplan

Bauland

- BW — Wohngebiete
- BA — Agrargebiete
- BA-H — Agrargebiete - Hintausbereich
- BB — Betriebsgebiete
- BS-xxx — Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung
- -A — Bauland Aufschließungszone

Grünland

- Glf — Land- und Forstwirtschaft
- Gfrei-S — Freihalteflächen -S ... Siedlungsentwicklung
- Gke — Kellergassen
- Gho — Hofstelle
- Gg — Gärtnerei
- G++ — Friedhöfe
- Gspo-xxx — Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
- Gspo — Sportstätten
- Gp — Parkanlagen
- Gwf — Wasserflächen
- Geb — erhaltenswertes Gebäude im Grünland
- Gmg — Materialgewinnungsstätten
- Ga — Abfallbehandlungsanlage mit Art der Verwendung

Verkehrsflächen

- Vö / Vp — Öffentliche / Private Verkehrsflächen
- B35 / L1065 — Bundesstraße / Landesstraße

Kenntlichmachungen

- Fo — Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Fo — Wald, auf anderen Widmungsflächen
- Transformator
- Elektrische Freileitung
- Unterirdische Leitung (Erdkabel, Rohrleitung)
- HB — Hochbehälter
- BD — Bodendenkmal
- ND — Naturdenkmal (flächige Abgrenzung)
- ND — Naturdenkmal (punktuell)
- R — Retentionsgebiet
- QU — Quellschutzgebiet
- KA — Kläranlage
- EW — Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW), Fernheizwerk (FHW)
- PW — Pumpwerk
- Natura 2000 Gebiet — Teile des Gemeindegebiets liegen im verordneten (FFH-Richtlinie/VS-Richtlinie) Natura 2000 – Gebiet Westliches Weinviertel

- Gemeindeamt
- D — Öffentliches Gebäude: FF ... Feuerwehr; GA ... Gemeindeamt; K ... Kirche; FH ... Friedhof; VS ... Volksschule; KiGa ... Kindergarten
- D — Gebäude / Baulichkeit unter Denkmalschutz: 1 Stadtmauer, 2 Pranger, 3 Turm u. Haus Nr. 32 u. 33, 4 Brunnen, Wegkreuz; 5 Stadtmauer, 6 Weinturm, 7 Haus Nr. 34, 8 Haus Nr. 36
- T — Tankstelle
- P — Parkplatz
- Zellendorf / Schrattenthal — Gemeindegrenze

Besondere Bestimmungen bb1:

(siehe Flächenwidmungsplan, lt. § 3 der Verordnung vom 10.05.2011 und 19.09.2011)
Im Zuge des Bauverfahrens sind folgende Auflagen vorzuschreiben:
- Verbot der Errichtung von Kellergeschoßen wegen Grundwasser
- die Fundierung ist als Flächenfundierung mit einer statisch entsprechend dimensionierten Stahlbetonplatte auszuführen
- Verbot der Versickerung von Regenwasser in feinkörnige Böden (Lehm)
- Verbot der Errichtung von anzeige- oder bewilligungspflichtigen Schwimmbecken oder Teichen

Festlegungen im Bebauungsplan

- 35 / o, k / II — BEBAUUNGSDICHTE (in %); BEBAUUNGSWEISE (o ...offen, k ...gekuppelt, g ...geschlossen, eo ...einseitig offen, o,k ...wahlweise offen od. gekuppelt a ...siehe Sonderbestimmungen); BEBAUUNGSHÖHE (als Bauklasse I= bis 5m, II = bis 8 m, III = bis 11 m; auch wahlweise zulässig z.B. I,II I* ... siehe Sonderbestimmungen) oder MAX. HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE in Meter (z.B. 6,5m)

SONDERBESTIMMUNGEN:

a -Anbauverpflichtung an die hintere Grundstücksgrenze. Die Anbauverpflichtung gilt nur im Bereich der Schmalseiten der Haureihen. Die Begrenzung der Strecke, für die diese Bestimmung gilt, ist mit rechtwinkeligen Dreiecken gekennzeichnet.

I* -Grundsätzlich gilt die Bauklasse I. Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (Dachneigung ≤ 15°) ist eine Gesamthöhe von 7,50 m zulässig. (Gesamthöhe ist höchster Punkt des Daches)

- STRASSENFLUCHTLINIE, mit Breitenangabe in Meter
- 2,5 — WEGE ANDERER ART (mit Breitenkotierung in Meter)
- ABGRENZUNG VON BAULANDFLÄCHEN innerhalb der selben Widmungsart, wenn die Bebauungsweisen, Bebauungshöhen und Bebauungsrichten nicht übereinstimmen.
- BAUFLUCHTLINIE, Bauwichbreite Angabe in Meter
- BAUFLUCHTLINIE MIT ANBAUPFLICHT, Bauwichbreite Angabe in Meter
- F — FREIFLÄCHEN (siehe Bebauungsbestimmungen lt. Verordnung)
- KFZ — ABSTELLANLAGEN FÜR KFZ außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- 409,98 — NIVEAU der Verkehrsfläche
- PFLICHT ZUM ANBAU an eine seitliche Grundstücksgrenze
- VORGABE DER MÖGLICHEN KUPPLUNG (bei o,k)
- A — Altortgebiet
- Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Ein- /Ausfahrten unzulässig
- G — Zwingende Baufluchtlinie und geschlossene Bebauungsweise bei Eckparzellen; Anbauverpflichtung gilt auf eine Tiefe von 10m

INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DI WEINGARTNER & DI Arch. WILDA
Schönbrunner Straße 252-254/1/3, 1120 Wien

Vom Gemeinderat der Gemeinde Schrattenthal mit Verordnung beschlossen am:
A-1-2021: 15.12.2021, TOP 6b

Kundgemacht vom 17.2.2021 - 3.3.2021

A-1-2020: Wien, am 17.9.2021; 15.12.2021

PZ: 8805/12

Verordnungsprüfung durch das Amt das NÖ Landesregierung am: 15.03.2022