BEBAUUNGSPLAN



STADTGEMEINDE MANNERSDORF **AM LEITHAGEBIRGE**

LEGENDE

Planverfasser:

DI Thomas Hackl -

Ingenieurbüro (Beratende Ingenieure) f. Raumplanung Platz der Menschenrechte 4, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn

Tel.: +43-650-7308535 mail: office@ortsplanung.at web: www.ortsplanung.at



GEMEINDERATSBESCHLUSS:

Datum: 27.06.2023

TOP: 7a und 7b

Die Plandarstellung des Bebauungsplanes besteht aus 4 Blättern im Maßstab 1:2000 und einem Legendenblatt.

PRÜFUNG DURCH DIE NÖ LREG.:

IN KRAFT GETRETEN AM:

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Bauland



Wohngebiet



Kerngebiet



Agrargebiet



Betriebsgebiet

Industriegebiet



Sondergebiet

Grünland



Grünland - Grüngürtel



sonstige Grünlandwidmungen

Kenntlichmachungen



Gemeindegrenze



Kataster (DKM Stand Okt. 2022)



Gebäude (DKM Stand Okt. 2022)



Wald (DKM Stand Okt. 2022)



Zentrumszone

Bebauungsplan

Straßenfluchlinie mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)



Baufluchtlinie, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinie ident sind (gegebenenfalls mit Angabe der Breite des Bauchwichs (Breite in m)



Baufluchtlinie gemäß §31 Abs. 5 des NÖ ROG (Absolute Baufluchtlinie)

(Anmerkung: Zulässigkeit von Bauwerken im Bauwich gem. §51 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014)



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



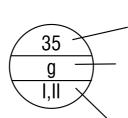
Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie gegebenenfalls mit Angabe der Breite des Bauchwichs (Breite in m) mit der Möglichkeit bis zu 2m von der Straßenfluchtlinie in den rückwertigen Grundstücksbereich abzurücken



Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze (z.B. bei einseitig offener Bebauungsweise)



Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte.-weise und -höhe



Bebauungsdichte in Prozent (Ausnahmebstimmungen für Zuund Umbauten - siehe Pkt. 4.2 der Verordnung)

Bebauungsweise - geschlossen (g), gekuppelt (k), offen (o), einseitig offen (eo).

AhB - Möglichkeit zur Aufhebung des hinteren Bauwichs

Bebauungshöhe in Bauklassen oder höchstzulässige Gebäudehöhe in m (Ausnahmebestimmungen für Umbauten siehe Pkt. 4.1 der Verordnung)



Altortgebiet



Schutzzone



Niveau der Verkehrsfläche (Meter über Adria)



Straßenbreite in Meter

Freigabebedingungen

Als Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszonen gelten

Allgemein:

- Vorlage eines von der Gemeinde akzeptierten und im Gemeinderat beschlossenen Erschließungskonzeptes
- Vorlage eines von der Gemeinde akzeptierten und im Gemeinderat beschlossenen Teilungsplanes

Zusätzliche Bestimmungen:

Aufschließungszone BW-A1 (KG Mannersdorf):

- Freigabe der Aufschließungszone erst bei Verkauf von rd. 80% der Grundstücke in der Siedlung westlich der anschließenden Reihenhaussiedlung

Aufschließungszone BW-A8 (KG Mannersdorf):

- Sicherstellung der Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich des Bahnüberganges Hanfretzweg sowie einer Gleisschmieranlage durch entsprechende Beauftragung
- Vorlage eines Teilungsplanentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen zur Neuaufteilung der Grundstücke.

Aufschließungszonen BW-A9-V1 und BW-A10-V2 (KG Mannersdorf):

- Nachweisliche Einigung der betroffenen Grundeigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung und Vorlage eines Teilungsplanentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen zur Neuaufteilung der Grundstücke.
- Sicherstellung der Maßnahmen zur Geländeanhebung auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme vom Büro DI Paikl hinsichtlich der Feuchtlage der betroffenen Grundstücke vom 14. Juli 2021.
- Vorliegen eines wasserrechtlichen Bewilligungsprojektes zur detaillierten Beurteilung der erforderlichen Ausführung von Rückhaltemaßnahmen sowie wasserrechtliche Bewilligung dieses Projektes.