



# LEGENDE

## WIDMUNGEN

### BAULAND

- W** Wohngebiet
- D** Dorfgebiet
- M** Gemischtes Baugebiet
- G** Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300 m<sup>2</sup> und maximal 1500 m<sup>2</sup>  
GVF 300 m<sup>2</sup>
- G** Gebiet für Geschäftsbauten mit mehr als 1500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche  
GVF 2000 m<sup>2</sup>
- SF** Schutz- oder Pufferzone im Bauland  
SP9 = Immissionsschutzmaßnahme Lärm: Lärmschutzorientierte Planung ist nachweislich erforderlich.
- MB** Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
- B** Betriebsbaugebiet

### VERKEHR

- P** Parkplatz

### GRÜNLAND

- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Sport- und Spielfläche
- Freibad
- Parkanlage
- Gärtnerei
- Gz1 = Gewässerbegleitender Grünzug: Dieser ist der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und in der Regel von jeglichen Bauwerken bzw. Versiegelungen freizuhalten. Das vorhandene Uferbegleitgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubböhlzern (Erle, Esche, Weide,...) erwünscht.
- Gz5 = Gartenzone: Die gärtnerische Nutzung sowie bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben sind zulässig.
- .23 Bestehendes Wohngebäude im Grünland
- Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
- Tennishalle
- Ergänzungsmöglichkeit für Erholungsflächen:  
ASH = Asphaltfläche  
HAP = Hundeabrichteplatz

### 8. SONSTIGE DARSTELLUNG

- B151** Landesstraßen B mit Schutzzonen  
Festgelegte Widmung: Für die Land und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- EAG 30kV** Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- EAG 30kV** Verkabelte Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich (1m)
- RAG-G** Gasleitung mit allfälligem Schutzstreifen
- AW** Abwasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (5 m)
- Gewässer fließend
- Hochwasserabflußgebiet mit Hochwasserlinien HQ 30
- Rote Zone der Bundeswasserbauverwaltung
- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Waldperimeter: Bei Zu- und Umbauten mit Auswirkungen auf die Gebäudehülle sowie Neubauten gilt: Eine baumsturz sichere Bauweise (Bauteil ausgelegt aus den Lastfall Baumsturz) der dem Wald zugewandten obersten bewohnten Geschoßdecke ist erforderlich. Dies gilt für einen Bereich 30 m angrenzend zur nordwestlich befindlichen Waldfläche (gemessen von der Katastergrenze - Wald)
- Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm  
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021). Die Schutzgebietsauflagen sind einzuhalten.
- OBB-HB** Hauptbahn
- Transformatorstation
- OEBB 110kV** Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- == ==** 16 m / 14 m Bauverbotsbereich entlang der Hochspannungsfreileitung 110kV (siehe Satzungen)
- Gemeindegrenze
- Wasserschutzgebiete
- Hochwasserabflußgebiet mit Hochwasserlinien HQ 100
- Gelbe Zone der Bundeswasserbauverwaltung
- Geogene Risikozone Typ A

### 7. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- Planungsgebiet BBPl. Nr. 85 "Niederstrass"

#### 1. BAUWEISEN

- o** offene Bauweise  
In Gebieten mit offener Bauweise können – unter Einhaltung der begrenzenden hinteren und seitlichen Baufluchtlinien - Grundstücksteilungen stattfinden.
- s** sonstige Bauweise  
Der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes von 3 m (bzw. h/3) ist - innerhalb der Baufluchtlinie - möglich.
- gk** gekuppelte Bauweise
- gr** Gruppenbauweise

### 4. FLUCHTLINIEN

- Straßenfluchtlinie
  - Baufluchtlinie
  - Baufluchtlinie für Nebengebäude (NG), Garagen (G) und Carports (CP)
  - Nutzungslinie: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
  - Grenzlinie: Grenze unterschiedlicher Widmung
  - Mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich
- Abstand: Der nicht mit Hauptgebäuden - ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Gebäude - bebaubare Bereich. (siehe Punkt "Fluchtlinien", "Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und "sonstige Bestimmungen").

### 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN, BAUPLATZGRENZEN

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Bauplatzgrenze geplant

### 4. GEBÄUDEHÖHE

- II** Zahl der Geschoße mit Höchstgrenze
- DR** ausgebauter Dachraum
- DG** ausgebautes Dachgeschoss
- KG** Kellergeschoß
- FHmax** max. Firsthöhe in Meter
- TH max** max. Traufhöhe in Meter
- max. 5 WE** max. 5 WE / 1.000 m<sup>2</sup> Nettobauland
- GFZ** Geschoßflächenzahl  
= Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz):  
Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen siehe unten), Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge, Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen des Dachgeschosses (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder Dachraumes (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und/oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60 cm überschreitet.  
Falls ein Kellergeschoß an einer Gebäudeseite als ansichtswirksames Geschoß in Erscheinung tritt (Definition siehe Punkt 4), ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen.  
Werden Garagen (inkl. Nebenräumen - NR) mit mehr als 25 % bis zu 50 % ihrer Grundfläche überbaut, wird die Gesamtbruttofläche der Garage + NR zur Hälfte (50 %) in die GFZ eingerechnet. Werden mehr als 50 % der Garage (inkl. Nebenräumen - NR) überbaut, so wird die Garage zur Gänze (100 %) in die GFZ eingerechnet.

### 5. GEBÄUDE UND BAUGESTALTUNG

- Bestehende Wohngebäude mit Angabe der Zahl Vollgeschoße
- Bestehende Bauwerke und Anlagen ohne Differenzierung der Nutzung  
NG = Nebengebäude, G = Garage, CP = Carport
- Bestehende Betriebs- und sonstige Gebäude mit Angabe der Zahl der Geschoße
- Bestehende gemischt genutzte Gebäude mit Angabe der Zahl der Geschoße
- Geplante Gebäude (Lage nicht verbindlich)
- Geplante Nebengebäude - Garage (Lage nicht verbindlich)
- öffentlicher Spielplatz
- RB** Retentionsbecken

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche geplant