

LEGENDE

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

BW

WOHNGEBIET

BWN

WOHNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG
MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BK

KERNGEBIET
-HE = HANDELS-EINRICHTUNGEN

BKN

KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG
MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL

AB DEM 1. OBERGESCHOSS:
BAULAND-KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG

BKN

BKN-E

IM ERDGESCHOSS:
BAULAND-KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG EINGESCHRÄNKT AUF:
- ÖFFENTLICHE, SOZIALE UND ZENTRALE EINRICHTUNGEN SOWIE
NAHVERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE
DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE
- KEINE ERRICHTUNG VON KFZ-ABSTELLANLAGEN

AB DEM 1. OBERGESCHOSS:
BAULAND-KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG-HANDELS-
EINRICHTUNGEN

BKN-HE

BKN-HE-E

IM ERDGESCHOSS:
BKN-HE-E = BAULAND-KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG-HANDELS-
EINRICHTUNGEN EINGESCHRÄNKT AUF:
- ÖFFENTLICHE, SOZIALE UND ZENTRALE EINRICHTUNGEN SOWIE
NAHVERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE
DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE
- KEINE ERRICHTUNG VON KFZ-ABSTELLANLAGEN

BA

AGRARGEBIET

BB

BETRIEBSGEBIET
-1 = Emissionsverhalten wie im "Bauland-Kerngebiet (BK)"
-2 = Lagerung in Bauwerken
Lagerflächen (Geschäftsflächen in Bauwerken) dürfen pro Bauplatz 50% der Summe aus baubehördlich bewilligten und neu geplanten Bruttogeschossflächen nicht übersteigen.
Unabhängig von der Bestandsgröße dürfen vor dem 1.1.2023 baubehördlich bewilligte Lagerflächen in Bauwerken einmalig um 20% des bewilligten Bestandes an Lagerflächen erweitert werden. Der Anteil von 50% der Bruttogeschossfläche ist in jedem Fall zulässig.

Lagerung im Freien
Lagerflächen im Freien und LKW-Abstellflächen im Freien dürfen pro Bauplatz 25% der baubehördlich bewilligten und neu geplanten Bruttogeschossflächen nicht übersteigen. Unbebaute Bauplätze dürfen somit nicht für Lagerflächen im Freien und LKW-Abstellflächen im Freien genutzt werden. Verkaufsflächen und PKW-Abstellflächen im Freien sind von dieser Einschränkung generell ausgenommen.
Unabhängig von der Bestandsgröße dürfen vor dem 1.1.2023 baubehördlich bewilligte Lagerflächen im Freien und LKW-Abstellflächen im Freien einmalig um 20% des bewilligten Bestandes erweitert werden. Der Anteil an Lagerflächen im Freien von 25% der Bruttogeschossfläche ist in jedem Fall zulässig.

BI

INDUSTRIEGEBIET

BS

SONDERGEBIET
-1 = SCHULEN (MIT SCHULSPORTANLAGEN) ODER KINDERGÄRTEN
-2 = ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
-3 = NAHVERSORGUNG
-4 = BADETEICHSIEDLUNG
-6 = GASTRONOMIE

-A...

AUFSCHLIESSUNGSZONE

- (ZZ) -

ZENTRUMSZONE

GRÜNLAND

Glf

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Ggu

GRÜNGÜRTEL
FUNKTIONSFESTLEGUNG DES GRÜNGÜRTELS
-1 = HAUSGÄRTEN
-2 = SIEDLUNGSGLIEDERND BZW. SIEDLUNGSBEGRENZEND
-3 = EMISSIONS- UND IMMISSIONSSCHUTZ
-4 = SIEDLUNGSGLIEDERND MIT WESSENTLICHER BEDEUTUNG FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
-5 = LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG BZW. BESONDERE ÖKOLOGISCHE BEDEUTUNG
-6 = SIEDLUNGSGLIEDERND
-7 = ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE

Geb

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND
E Einschränkung gem. §20(2) Z. 4 NÖ ROG 2014
Die Nummerierung entspricht den Datenblattnummern sowie der Liste der Erhaltenswerten Gebäude im Grünland

Gg

GÄRTNEREIEIN

Gkg

KLEINGÄRTEN

Gspo

SPORTSTÄTTEN
-1 = BOGEN- UND HUNDESPORT

Gspl

SPIELPLÄTZE

G++

FRIEDHÖFE

Gp

PARKANLAGEN

Ga

ABFALLBEHANDLUNGSANLAGEN

Gfrei

FREIHALTEFLÄCHEN

Gö

ÖDLAND/ÖKOFLÄCHEN

Gwf

WASSERFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

Vö

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN DER GEMEINDE
Vö-1 = RAD- UND/ODER FUSSWEG

Vp

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
Vp-1 = PRIVATER ZUGANGS- BZW. ZUFAHRTSSTREIFEN

P

PARKPLATZ

Scap

BAUVERBOT

Bspg

SPERRGEBIET

EISENBAHN MIT SCHIENENVERKEHRS-LÄRMZONE
Bauverbote und Beschränkungen aufgrund des Eisenbahngesetzes 1957 (BGBl. Nr. 60/1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 125/2006)
+ "Bauverbotsbereich": - 12 Meter von der Mitte des äußersten Gleises
- bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu zwölf Meter von dieser (§42)
+ "Feuerbereich": 50 Meter von der Mitte des äußersten Gleises (§43a)

Quelle Schienenverkehrslärmzone: Schienenverkehrslärmkataster f. d. Bundesland Niederösterreich 1993, Teil 2, Immissionen

KENNTLICHMACHUNG VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die Kenntlichmachungen dienen nur der Information. Ihre Darstellung ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung.

NATURA 2000

NATURA 2000 GEBIET NR. 11 "WIENER WALD - THERMENREGION"

Quelle: Verordnung über die Europaschutzgebiete (Stand: 04/2022)

NP

NATURPARK "FÖHRENBERGE"

Quelle: Verordnung über die Naturparks (Stand: 04/2022)

L

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET - WIENER WALD

Quelle: Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete (Stand: 04/2022)

BIOSPÄHRENPARK "WIENERWALD" (identisch mit Landschaftsschutzgebiet "Wienerwald")

Quelle: NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz (Stand: 04/2022)

N

NATURSCHUTZGEBIET "EICHKOGEL"

Quelle: Verordnung über die Naturschutzgebiete (Stand: 04/2022)

ND

NATURDENKMAL

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Z.: RU5-R-125/000; schriftl. Mitteilung vom Oktober 2002 bzw. Bescheid der BH Mödling 13.05.1988

FO

FORSTFLÄCHEN MIT DER WIDMUNG GRÜNLAND - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Quelle: DKM

FO

FORSTFLÄCHEN MIT ANDERER WIDMUNG ALS GRÜNLAND - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Quelle: DKM

A2, B17, L78

AUTOBAHN, LANDESSTRASSE

Bauverbote und Beschränkungen bei Bundesstraßen aufgrund des Bundesstraßengesetz §21 (BGBl. Nr. 286/1971 i.d.F. BGBl. I Nr. 58/2006)

D

BAULICHKEIT UNTER DENKMALSCHUTZ GEMÄSS §3 DENKMALSCHUTZGESETZ

Quelle: Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes - Stand: 21.06.2016
Anmerkung: Teile des "Wiener Neustädter Kanals" bzw. der "1. Wiener Hochquellenleitung" stehen unter Denkmalschutz (Lagebeschreibung siehe www.bda.at)

BOD

BODENDENKMAL

Quelle: BUNDESDEKAMALAMT, Abteilung für Bodendenkmale; GZ.: 13.124/43/2002; schriftl. Mitteilung vom November 2002

1

Awarisches Gräberfeld Guntramsdorf

5

Urzeitliche Höhenansiedlung Eichkogel

2

Ur- und frühgeschichtliche sowie spätmittelalterliche Fundzone Tabor

6

Randbereich des latènezeitlichen Gräberfeldes von Guntramsdorf

3

Latènezeitliche Gräbergruppe Tabor

7

Römisches Mithräum

4

Ur- und frühgeschichtliche Fundzone

R

RETENTIONSBECKEN

GEFAHRENZONEN

Quelle: Gefahrenzonenplan Guntramsdorf, Forsttechnischer Dienst für Wildbach und Lawinenverbauung übermittelt von ZT- Büro DI Werner TIWALD, 13.06.2013

Gelbe Gefahrenzone

Rote Gefahrenzone

GEFAHRENZONEN (§8 WRG-GZPV)

Quelle: Gefahrenzonenplanung Schwechat Unterlauf, wernerconsult 09.2021; Genehmigungsschreiben des BMLRT vom 27.09.2021

GEFAHRENBETRIEBE IM SINNE DER SEVESO III-RICHTILINIE MIT SICHERHEITSSONE (Angemessener Sicherheitsabstand)

Quelle: Amt der NÖ-Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RUT-O-2001/102-2023) vom 17.07.2023

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

T

TANKSTELLE

KA

KLÄRANLAGE

GASREGELSTATION

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Schutzzone: 110kV-Freileitung: 25m
Quelle: WIENSTROM, November 2002

UNTERIRDISCHE LEITUNGEN MIT ÜBERÖRTLICHER BEDEUTUNG

OMV - Produktenleitung West
Servitut: 3m nördlich der Achse; 6m südlich der Achse
Quelle: OMV, Juni 2002

EVN Erdgasmittel- und -hochdruckleitungen

Quelle: EVN, Oktober 2002

WIENGAS Erdgashochdruckleitungen

Quelle: WIENGAS, April 2003

Wasserleitung Mödling - Moosbrunn

Quelle: Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Guntramsdorf 1974

I

Wiener Hochquellwasserleitung

Quelle: Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Guntramsdorf 1974

AL

ALTLASTEN

Quelle: Datenbestand des Amtes der NÖ Landesregierung (Onlineabfrage vom 06.11.2019)

--->--->---

GEMEINDEGRENZE

--->--->---

BEZIRKSGRENZE

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN UND PLANZEICHEN

4

ÖFFENTLICHES GEBÄUDE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

1

Kindergarten II

8

Kindergarten IV

15

Pfarrkirche St. Jakob

2

Pfarrkirche St. Josef

9

Barockpavillon

16

Gendamerie

3

Siedlerhalle

10

Volksschule I, Musikschule

17

Kindergarten I

4

Volksschule II, Krabbelstube, Hort II

11

Heimatmuseum

18

Freiwillige Feuerwehr

5

Kindergarten III

12

Rathaus

19

Rettungsstelle Guntramsdorf

6

Aufbahrungshalle

13

Modulhaus

20

Bauhof

7

Hauptschule, Sporthalle

14

Lehrbauhof

21

Kläranlage

FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5

STRASSENFLUCHTLINIE MIT ANGABE DES ABSTANDES DER STRASSENFLUCHTLINIE IN m

BAUFLUCHTLINIE UND BREITE DES BAUWICHS OHNE ANBAUVERPFLICHTUNG

ANBAUVERPFLICHTUNG AN DIE STRASSENFLUCHTLINIE BZW. BAUFLUCHTLINIE

FÜR DIE GENAUE LAGE DER BAUFLUCHTLINIE IST DER VORHANDENE BAUBESTAND MASSGEBEND

ABSOLUTE BAUFLUCHTLINIE, ÜBER DIE - AUSGENOMMEN MIT NEBENGEBÄUDEN - GRUNDSÄTZLICH NICHT HINAUSGEBAUT WERDEN DARF.
NEBENGEBÄUDE, DIE HINTER DER "ABSOLUTEN BAUFLUCHTLINIE" ERRICHTET WERDEN, DÜRFEN EINE GEBÄUDEHÖHE VON 3m NICHT ÜBERSCHREITEN UND NICHT AN DAS HAUPTGEBÄUDE ODER BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE VOR DER "ABSOLUTEN BAUFLUCHTLINIE" ANGEBAUT WERDEN.

ABSOLUTE BAUFLUCHTLINIE, ÜBER DIE GRUNDSÄTZLICH NICHT HINAUSGEBAUT WERDEN DARF.

BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT DERSELBEN BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BEBAUUNGSHÖHE

STRASSENFLUCHTLINIEN, AN DENEN AUSFAHRTEN UND AUSGÄNGE NICHT EINMÜNDEN DÜRFEN ODER AN BESONDERE VORKEHRUNGEN GEBUNDEN SIND

STRASSENFLUCHTLINIEN, DIE MIT DEN IN DER NATUR BESTEHENDEN STRASSENGRUNDGRENZEN BZW. MIT DEN GRUNDGRENZEN DES RECHTSKRÄFTIGEN KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

BEBAUUNGSDICHTE

- ALS ZAHLENANGABE (z.B.: 35): HÖCHSTZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE IN % DER BAUPLATZGRÖSSE

- "MBF" (MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE): Maximale Grundrissfläche von Hauptgebäuden (MBF) 150m² + 4% der Bauplatzgröße + Nebengebäude bis zu 100m² insgesamt

- "MBF"" (MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE JE BADELOSE): für Badelose bis 300m²: Bebauungsdichte von 30%, aber maximal 50m² bebaute Fläche zuzüglich einer Garage / eines Carports mit einer maximalen Fläche von 20m²
für Badelose ab 300m²: Bebauungsdichte von 25%, aber maximal 100m² bebaute Fläche zuzüglich zweier Garagen / Carports mit einer maximalen Fläche von 40m²

- "MBF-2" (MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE JE BADELOSE): - für Badelose bis 300m²: Bebauungsdichte von 30%, aber maximal 50m² bebaute Fläche zuzüglich einer 6m² großen Gerätehütte
- für Badelose ab 300m²: Bebauungsdichte von 25%, aber maximal 100m² bebaute Fläche zuzüglich einer 6m² großen Gerätehütte

HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- ALS ZAHLENANGABE (z.B.: 1,2)
(Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes)

BEBAUUNGSWEISE

o.....OFFEN
k.....GEKUPPELT
g.....GESCHLOSSEN
g.....DIE GEBÄUDE SIND VON SEITLICHER ZU SEITLICHER BAUFLUCHTLINIE ZU BAUEN
eo.....SEITIG OFFEN
ls.....LÄRMSCHUTZ (siehe textliche Bebauungsvorschriften)

BEBAUUNGSHÖHE

*) BAUKLASSE I., bis 5m, II., über 5m bis 8m, III., über 8m bis 11m, IV., über 11m bis 14m, V., über 14m bis 17m, VI., über 17m bis 20m

*) HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE IN m

*) 6,5-S...Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5m, wobei der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe oder höchster Punkt des Dach) maximal 9m betragen darf.
6,5-H...Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5m, wobei der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe oder höchster Punkt des Dach) maximal 7,5m betragen darf.
An den seitlichen Grundgrenzen darf die Gebäudehöhe nicht höher als 5m sein.

Der höchste Punkt von 9m gilt auch für Überschreitungen bei Giebelfronten

*) SONDERBEBAUUNGSHÖHE "S1"
HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- An der nördlichen Schauseite 9m
- An allen anderen Schauseiten 7,5m

199,90

NIVEAU VON VERKEHRSFLÄCHEN BZW. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

FUSSWEG

F

FREIFLÄCHEN
siehe textliche Bebauungsvorschriften

Gwf

BRÜCKE, STEG

G

LAGE DER GARAGE

GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

bae_19_12441_pd_2024_02_26.dgn Standard 22.04.2024 14:58:48 DI Susanne HASELBERGER.