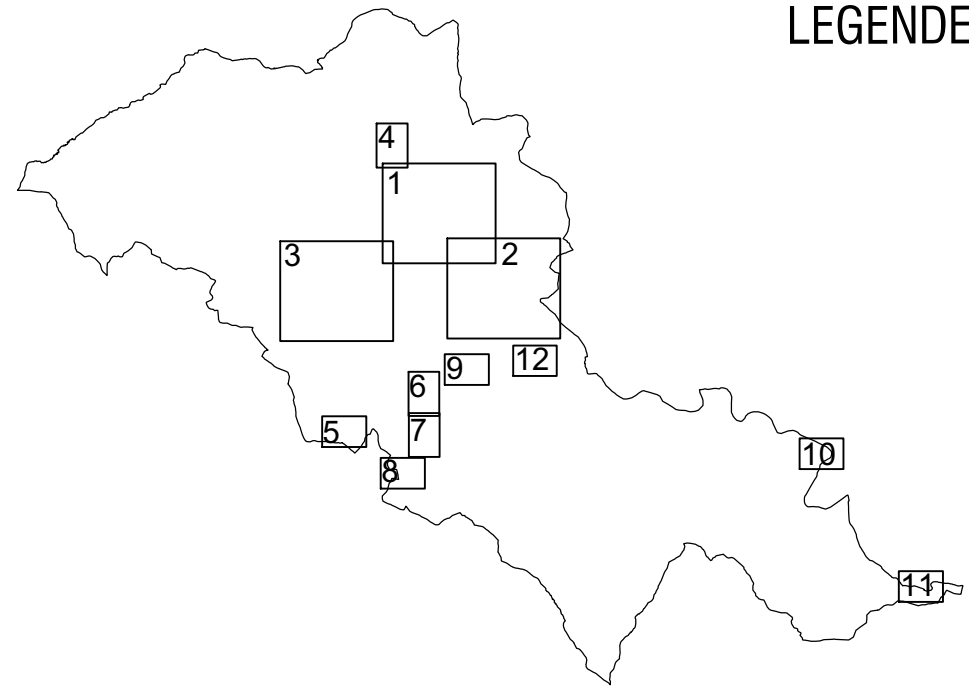


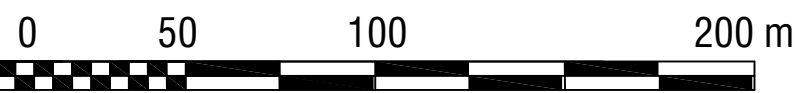
MARKTGEMEINDE ALLAND

B E B A U U N G S P L A N
5. Änderung (Teil 1) gem. § 34 NÖ ROG

Blattschnittübersicht:



Maßstab M 1 : 2.000



Planverfasser:
DIPL. ING. THOMAS HACKL
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN, Platz der Menschenrechte 4
TEL: 0650/730 85 35, office@ortsplanung.at



Planzahl: 7525-02/19

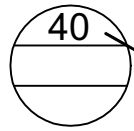
Stand: Juli 2024

DKM-Stand: (c) BEV 2023

ÖFFENTLICHE AUFLAGE (§33 (1) NÖ ROG 2014 i.d.g.F.)		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§33(3)) NÖ ROG 2014 i.d.g.F.)	
AUFLAGE	VOM 13.05.2024 BIS 24.06.2024	DATUM:	25.06.2024 TOP: 5
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		DATUM:	
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER	

IN KRAFT GETRETEN AM:

Legende Bebauungsplan:



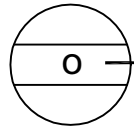
BEBAUUNGSDICHTE

Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücks- teils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt (NÖ BO 2014 §4 Z 10)

Bd*: Berechnung der Bebauungsdichte aufgrund einer Formel (siehe auch Verordnung):
Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500m² in den mit Stern (*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland über folgende Formel zu ermitteln:

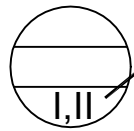
$$\text{Bebauungsdichte in \%} = \frac{\sqrt{240^2 - ((\text{Bauplatzfläche}^* \text{ in m}^2 - 1500)^2 \times 240^2 / 1500^2)}}{\text{Bauplatzfläche}^* \text{ in m}^2} \times 100$$

Kommastellen sind gem. §121 NÖ Gemeindeordnung 1973 auf ganze Zahlen zu runden.
Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile über 1500m² gilt eine Bebauungsdichte von 16%



BEBAUUNGSWEISE

"o" offen "k" gekuppelt "g" geschlossen "eo" einseitig offen



BAUKLASSE

Bauklasse I bis 5m Bebauungshöhe
Bauklasse II 5-8m Bebauungshöhe
Bauklasse I,II Wahmöglichkeit Bauklasse I oder II

Zahlenangabe

7 höchstzulässige Gebäudehöhe in m
5-8* variable Gebäudehöhe:

- Gebäudehöhe von max.10m an der Straßenfront bei ebenem Gelände
- Gebäudehöhe von max.14m an der rückwärtigen und 12m an der seitlichen Gebäudefront

BN1: [] []

Festlegung eines Bezugsniveaus (Bereich 1 - Föhrenwaldgasse-Augasse):

Das Bezugsniveau ergibt sich aus der geradlinigen Verbindung vom Straßenniveau an der Straßengrundgrenze der östlich verlaufenden Föhrenwaldgasse zum Straßenniveau an der Straßengrundgrenze der Augasse

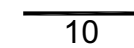
Die relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 1 zum Bebauungsplan ersichtlich

BN2: [] []

Festlegung eines Bezugsniveaus (Bereich 2 - Mayerling):

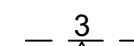
Das Bezugsniveau ergibt sich aus der geradlinigen Verbindung vom Straßenniveau an der Straßengrundgrenze zum Umgelände an der rückwärtigen, im Westen verlaufenden Grundgrenze.

Die relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 2 zum Bebauungsplan ersichtlich



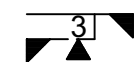
Strassenfluchtlinie

(mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrsflächen)



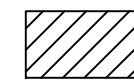
Baufluchtlinie

(ohne ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie)



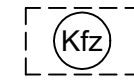
Baufluchtlinie

(mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie sowie Kennzeichnung des Beginns und Endes der Anbauverpflichtung)



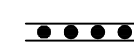
hintere Baufluchtlinien (Abzonungsbereiche)

(Beschränkung auf Baulichkeiten nach §51 (2) und §52 (3 und 4) sowie Beschränkungen gem. Pkt. 5.3 der Bebauungsvorschriften)



Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

außerhalb der öffentlichen Verkehrswege



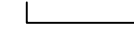
Weg anderer Art

(z.B. Fussweg)

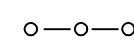


Freifläche

(gem. NÖ ROG 2014, §31 (9))



Brücke



Grenzlinie unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen

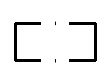


Ein- und Ausfahrtsverbot



Altortgebiet:

Besondere Zusatzbestimmungen gem. §3 (9) der zugehörigen Verordnung gültig



Bereiche, für die Ausnahme- regelungen hinsichtlich Einfriedungen gem. §3 (7.3) der zugehörigen Verordnung gelten



Planungsgebiet Herrengasse:

Besondere Zusatzbestimmungen gem. §3 (14.1) der zugehörigen Verordnung gültig

Legende Flächenwidmungsplan - Auszug:

BAULAND UND BAULICHKEITEN:



WOHNGEBIET



KERNGEBIET



AGRARGEBIET

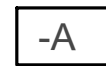


BETRIEBSGEBIET



SONDERGEBIET

- BS-1: Bauland-Sondergebiet Rasthaus
BS-10: Bauland-Sondergebiet-Kloster
BS-11: Bauland-Sondergebiet-Kloster, touristische u. kulturelle Einrichtungen
Sondergebiet-Sicherheitszentrum
BS-14: Sondergebiet-Bauhof
BS-15: Sondergebiet-Pferdesport und Therapieeinrichtung
BS-16:



AUFSCHLIESSUNGSZONE



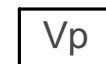
ÖFFENTLICHES GEBÄUDE



GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

ERHALTENSWERTES BAUWERK IM GRÜNLAND

VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG:



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

Vp-P: Verkehrsfläche-privat-Parkplatz
Vp-3: Verkehrsfläche-privat- Parkplatz und Müllsammelplatz
Vp-1: Fußweg



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

1: Fußweg
2: Fuß- und Radweg

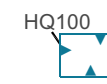


PARKPLATZ

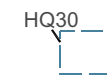


TANKSTELLE

KENNTLICHMACHUNGEN:



100-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ100)



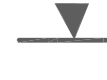
30-jähriges Hochwasserabflussgebiet (HQ30)

Quelle HQ100 und HQ30:
Berechnungsergebnisse Schwechat Oberlauf (Kompetenz Bundeswasserbauverwaltung)
Fa. RIOCOM, Stand 2023

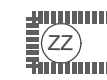
SIEDLUNGSGRENZEN des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südliches Wiener Umland"



Flächige Siedlungsgrenze



Lineare Siedlungsgrenze



ZENTRUMSZONE