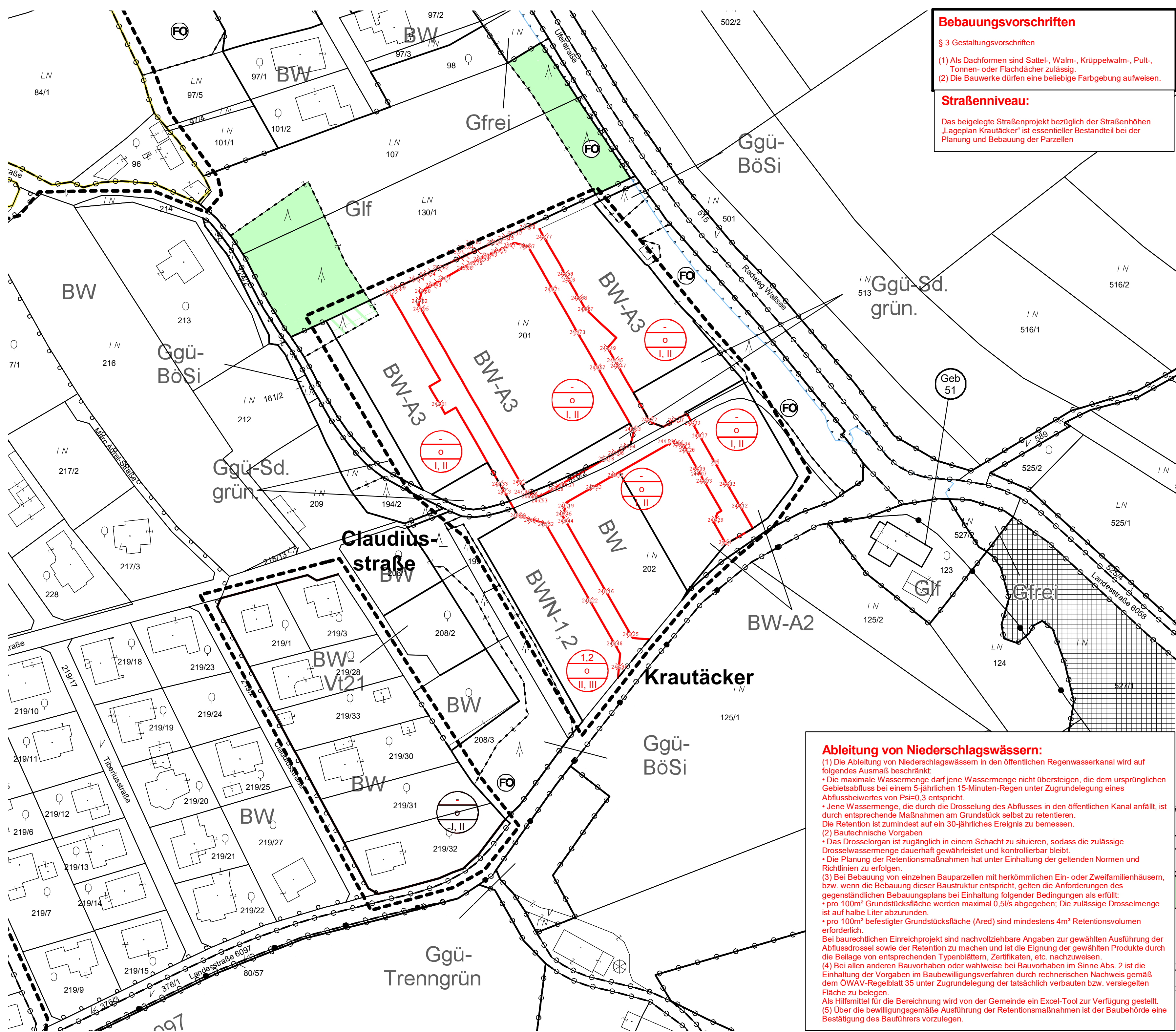




Gemeinde Wallsee-Sindelburg

Teilbebauungsplan Krautäcker

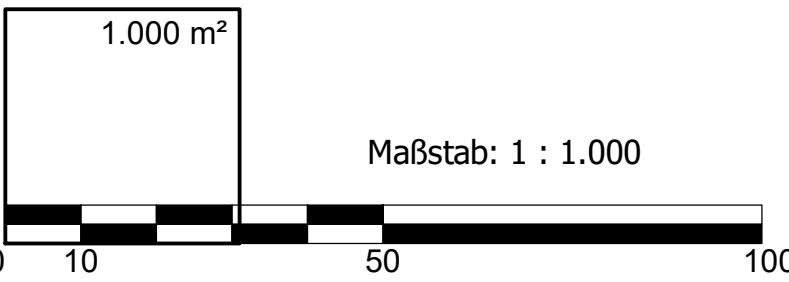
Darstellung der Änderungen

- Urfassung

Übersicht:



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
office@kommunalialog.at



Planzahl: 26 026EAE
Datum: 07.09.2026
DKM-Stand: 10/2025
DKM-Beschluss:

Der Entwurf ist vom 09.09.2026 bis 21.10.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom

Nach der Kundmachung vom bis
in Kraft getreten am

Der Bürgermeister

Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW-	Bauland-Wohngebiet	Ggü-	Grünland-Grüngürtel	Ga-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BK-	Bauland-Kerngebiet	Gsh	Grünland Schutzhaus	Gd	Grünland Aushubdeponie
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Glp	Grünland Lagerplatz
BI	Bauland-Industriegebiet			Go	Grünland Odland/Okofläche
BA-	Bauland-Agrargebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gwf	Grünland Wasserfläche
BS-	Bauland-Sondergebiet	Gg	Grünland Gärtnerei	Gfrei	Grünland Freihaltefläche
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gkg	Grünland Kleingarten	Gwka	Grünland Windkraftanlage
-A	Aufschließungszone Vertrag	Gspo	Grünland Sportstätte	Gke	Grünland Kellergasse
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	Gspl	Grünland Spielplatz	Gpy	Grünland Photovoltaikanlage
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Gc	Grünland Campingplatz		
		G++	Grünland Friedhof		
		Gp	Grünland Parkanlage		
					Verkehrsfläche-öffentlich
					Verkehrsfläche-privat

Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Ihre Darstellung im Bebauungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasserin übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen A außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

Bebauungsdichte oder Geschosflächenzahl

..... Festlegung
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschosflächenzahl

Bebauungsweise

..... geschlossen
..... gekuppelt
..... einseitig offen
..... offen
o/k..... offen oder gekuppelt

Bebauungshöhe

I..... Bauklasse I (bis 5 m)
II..... Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
III..... Bauklasse III (über 8 bis 11 m)
IV..... Bauklasse IV (über 11 bis 14 m)
..... arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern

..... Straßenfluchtlinie entlang bestehender
Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)

..... Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender
Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)

..... Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung
mit Angabe des Bauwuchses in Meter
Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart
und unterschiedlicher Bebauungsdichte,
-weise oder -höhe.

..... Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung
mit Angabe des Bauwuchses in Meter

..... Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze

..... Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge
bzw. an besondere Bedingungen geknüpft

..... Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen
Verkehrsflächen und Grünanlagen

..... Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen
Verkehrsflächen und Grünanlagen

..... öffentlicher Weg, der keine
Durchzugs- oder Aufschließungs-
straße für Bauland ist

..... Wohnweg

..... Arkade für Durchgänge oder
von Durchfahrten

..... Verbot der Ausfahrt aus einer
Aufschließungsstraße in eine
Durchzugsstraße

X 210,90
..... Niveau der Verkehrsfläche u.ä.

..... Freifläche

..... Fußgängerzone

..... Wohnstraße

..... KFZ Abstellanlage außerhalb
öffentlicher Verkehrsflächen

..... Altortgebiet

..... Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan

