**Freigabebedingungen für Aufschließungszonen**

**BW-2WE-A1**

Vorliegen eines von der Gemeinde angenommenen Parzellierungs- bzw. Bebauungskonzeptes und allenfalls eines ergänzenden Teilbebauungsplans. Das Bebauungskonzept beinhaltet die Verpflichtung zur Errichtung von Niedrigenergiehäusern entsprechend der Südlage und die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie.

Vorhandensein der technischen Infrastruktur (Wasser, Kanal)

Sicherstellung der Verkehrserschließung gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen

Rückbildung des verrohrten Geringes in ein offenes Gerinne, unter Beiziehung eines Landschaftsökologen und unter Zustimmung der Wasserrechtsbehörde, ausgenommen hievon ist die Straßenüberfahrt

**BS-Biosphärenparkzentrum-A4**

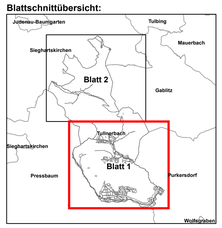
Sicherstellung der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs Neulengbacher Straße (B44) / Norbertinumstraße / Seestraße (verhandeltes Verkehrsprojekt)

Sicherung gestaffelter Beginnzeiten des Unterrichts

# Örtliches Raumordnungsprogramm Marktgemeinde Tullnerbach

## 9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes Flächenwidmungsplan Beschluss

**Blattschnittübersicht:**




**Windhäufigkeitsdiagramm:**




1 ha

**Maßstab 1: 5.000**

0 50 100 200 300 400 500 Meter


Planverfasser:

**Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Bearbeitung:
DI Jochen Schmid
Florian Woller MA


| Erstellungsdatum: | Planstand: | Plangrundlage: | Plankennzeichen: |
|---|---|---|---|
| 15.09.2025 | 16.09.2025 | DKM: Apr. 2025 | 24-91/FLWP/301-9AE |

## Verordnungs- und Erlassungshinweise

| ÖFFENTLICHE AUFLAGE | BESCHLUSS DES GEMEINDERATES |
|---|---|
| Kundmachung vom:<br>Auflage von bis | Zahl:<br>Datum: |
| Rundsiegel Bürgermeister | Rundsiegel Bürgermeister |
| **GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG** | **KUNDMACHUNG**<br>Datum: |
| | Rundsiegel Bürgermeister |

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates vom .....

**BEURKUNDUNG DURCH DEN PLANVERFASSER**

**24-91/FLWP/301-9AE**

| Rundsiegel | Unterschrift | Datum | Zahl |
|---|---|---|---|

## Legende

### Bauland

- BW – Wohngebiete
- BW-2WE, BW-3WE – Wohngebiete, mit Beschränkung auf zwei oder drei Wohneinheiten
- BK – Kerngebiete
- BK-H – Kerngebiete, mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen"
- BKN – Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen GFZ z.B. BKN-1,2
- BB – Betriebsgebiete
- BA – Agrargebiete
- BS-xxx – Sondergebiete - besonderer Zweck

**Zusatzbezeichnung -A mit Angabe einer Zahl:**
Aufschließungszone gemäß Verordnungstext

### Verkehrsflächen

- Vö – Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung
- Vp – Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

### Grünland

- Glf – Land- und Forstwirtschaft
- Geb – erhaltenswertes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste
  Zusatzbezeichnungen B, C, D, E, F
  - Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die im Flächenwidmungsplan mit der Zusatzbezeichnung ...
  - "B" – dargestellt sind, ist eine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche nur in einem Ausmaß von maximal 50% des bewilligten Bestandes zulässig.
  - "C" – dargestellt sind, ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche, Wohnfläche oder Kubatur zulässig. Der Innenausbau bestehender Dachgeschosse ist von der Einschränkung der Erweiterung der Wohnfläche ausgenommen.
  - "D" – dargestellt sind, ist eine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche in einem Ausmaß von 50 m² zulässig. Die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke ist nicht zulässig.
  - "E" – dargestellt sind, ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Fläche, Wohnfläche oder Kubatur zulässig. Es ist auch ausschließlich die Nutzung als Stallgebäude oder Schuppen zulässig.
  - "F" – dargestellt sind, gilt eine maximale bebaute Fläche von 300 m², bei gewerblicher Nutzung von 400 m².
- Grün/WM – Grüngürtel mit Funktionsfestlegung (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
- Gwf – Wasserflächen
- Gspo – Sportstätten
- Gspl – Spielplätze
- G++ – Friedhöfe
- Gp – Parkanlagen
- Gg – Gärtnereien
- Gö – Ödland/Ökofläche

### Grenzen

- Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)
- Bezirksgrenze
- Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt
- Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche
- Baulandumgrenzung

### Kenntlichmachungen

- Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Wald, auf anderen Widmungsflächen
  Aktualisierung aufgrund von Rodungsbewilligung auf Grd.-Nr. 2861 und 2864/4 KG Tullnerbach (GZ PLL1-V-172/010
- Funk-, Sendestation
- HB – Hochbehälter
- T – Tankstelle
- Transformator
- PW – Pumpwerk
- Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung
- Unterirdische Leitung, mit Signatur der Art der Leitung
- KA – Kläranlage
- Landesstraße B mit Nummerbezeichnung
- Landesstraße L mit Nummerbezeichnung
- P – Parkplatz
- Öffentliche Eisenbahn
  Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 48 Eisenbahngesetz 1957)
- Öffentliches Gebäude
- Baulichkeit unter Denkmalschutz
- Pfeil für fließendes Gewässer
- gemeindeeigene Liegenschaft
- Europaschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal, mit allfälliger Umrandung des mitgeschützten Bereiches
- Bodendenkmal
- GW – Grundwasserschongebiet
- Gewässer
- Überflutungsgebiet 100-jährliche Hochwasser
  Abflussuntersuchungen II NÖ, Los. B.5, Bach/Wolfsgraben/Kleine Tulln
- rote Zone – Wildbach rote Gefahrenzone
  Am Norbertinumbach gelten im Bereich zwischen der Unterführung der Westbahnstrecke und der Einmündung in den Wienfluss neu berechnete Anschlaglinien für die rote Gefahrenzone
  (Einstufungsbasis des Forstfachlichen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, GZ 2481/V-Norbertinumbach-2020, 06.03.2020)
- gelbe Zone – Wildbach gelbe Gefahrenzone
  Am Norbertinumbach gelten im Bereich zwischen der Unterführung der Westbahnstrecke und der Einmündung in den Wienfluss neu berechnete Anschlaglinien für die gelbe Gefahrenzone
  (Einstufungsbasis des Forstfachlichen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, GZ 2481/V-Norbertinumbach-2020, 06.03.2020)
- Z – Zentrumszone

**HINWEIS: Rechtsanspruch aus diesem Dokument nicht ableitbar**