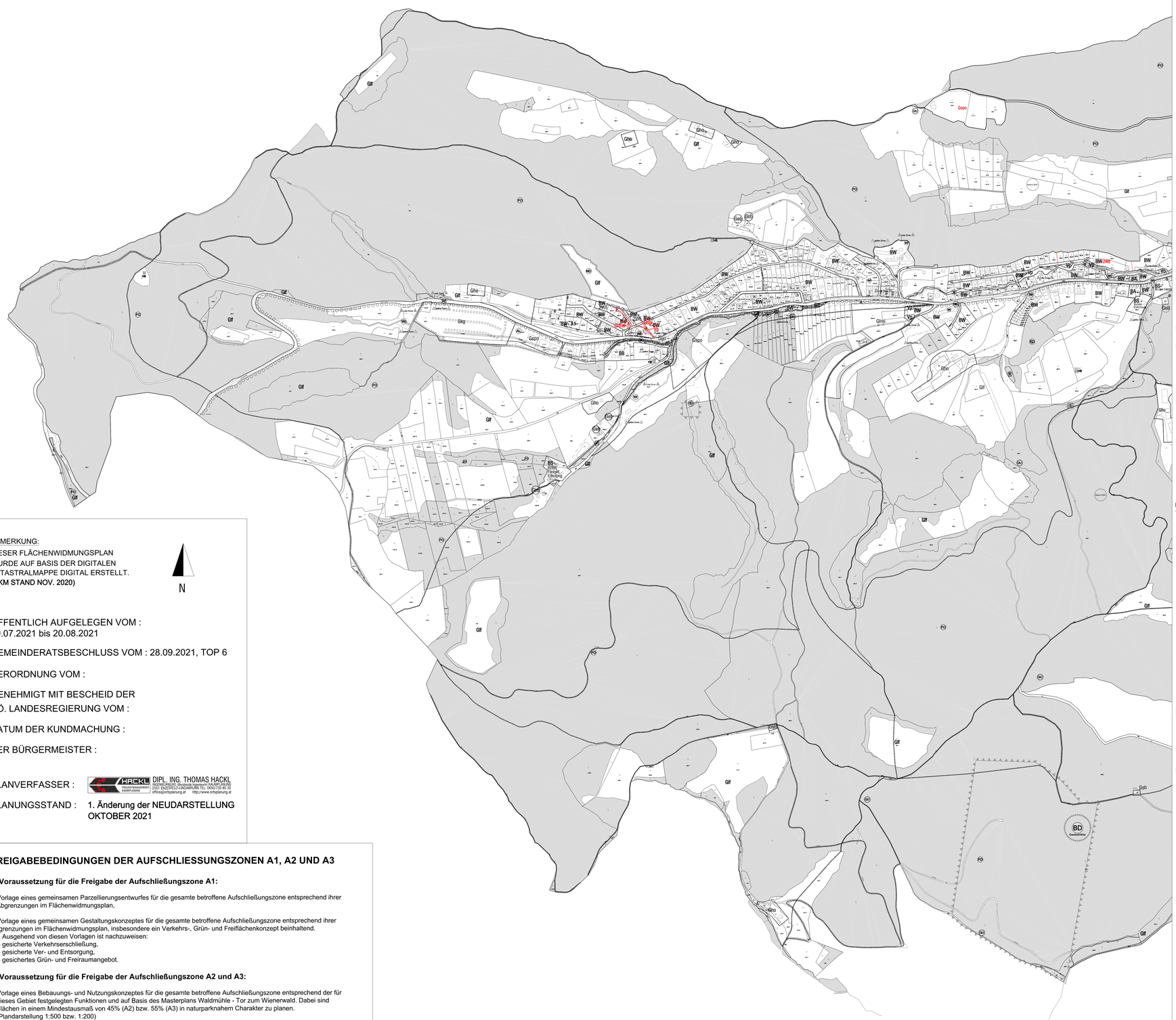
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

MARKTGEMEINDE KALTENLEUTGEBEN



LEGENDE:

BAULAND:

Wohngebiet:	BW	Agrargebiet:	BA
Kerngebiet:	BK	Sondergebiet:	BS
Betriebsgebiet:	BB	Aufschließungszone:	- A
		Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten:	- 2WE

VERKEHRSFLÄCHEN:

öffentliche Verkehrsfläche:	Vö	private Verkehrsfläche:	Vp

GRÜNLAND:

Land- und Forstwirtschaft:	Glf	Materialgewinnungs-stätte/(Folgenutzung):	Gmg (Folgenutzung)
Land- und forstwirschaftl. Hofstelle:	Gho	Kleingarten:	Gkg
Grüngürtel:	Ggü	Sportstätte:	Gspo
Die Grüngürtel erfüllen - falls nicht anders festgelegt - die Funktion des Immissionschutzes		Friedhof:	G++
Schutzhäuser:	Gsh	Parkanlage:	Gp
erhaltenswertes Gebäude im Grünland:	Geb	Freihaltefläche	Gfrei
		Zusatz -1 ... Retentionsgebiet	

KENNTLICHMACHUNGEN:

Flächen mit überörtlichen Planungen bzw. Nutzungsbeschränkungen:

Transformator:

Hochbehälter: HB

Funk- oder Sendestation:

Bergbaugebiet:

Wald auf Grünland Land- und Forstwirschaft: FO

Quelle: Quellschutzgebiet: QU

Wildbachgefährdete Flächen: WI

Brauner Hinweisbereich

Bodendenkmal (archäologische Fundhoffnungsgebiete): BD

Altlasten: AL

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Wienerwald".

Naturpark: NP

Das Gemeindegebiet südlich der Hauptstraße (L 127) ist Teil des Naturparkes "Föhrenberge". die Liegenschaft Gst.Nr.: **356/1 und 357/1im südlichen Gemeinde**gebiet liegen im Naturpark "Sparbach".

Natura 2000 Gebiet:

Das gesamte Gemeindegebiet liegt sowohl innerhalb eines Natura 2000 Gebietes laut Vogelschutzrichtlinie, als auch - mit Ausnahme des Baulandes - innerhalb eines Natura 2000 Fauna, Flora, Habitat Schutzgebietes.

Naturschutzgebiet: N

Teile des Gemeindegebiets befinden sich im NSG Teufelstein/Fischerwiesen.

Naturdenkmal (mitgeschützter Bereich): ND

Weitere Planzeichen:

Gewässer:	W	Gewässer, darüber Bauland-Wohngebiet:	BW W
Steinbruch:	Stb	Gewässer, darüber Bauland-Kerngebiet:	BK W
Baulichkeit unter Denkmalschutz:	D	Gewässer, darüber öffentliche Verkehrsfläche:	Vö W
öffentliches Gebäude:	Zweckbestimmung	Rad- und Wanderwege:	
Parkplatz:	P		

GRENZVERLAUF:

Katastralgemeindegrenze

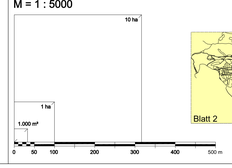
Gemeindegrenze:

Landesgrenze:

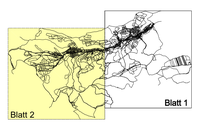
WINDHÄUFIGKEIT IM JAHRESDURCHSCHNITT:

FLÄCHEN- UND LÄNGENMASSSTAB :

M = 1 : 5000



BLATTSCHNITTÜBERSICHT :



BEMERKUNG:
DIESER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
WURDE AUF BASIS DER DIGITALEN
KATASTRALMAPPE DIGITAL ERSTELLT.
(DKM STAND NOV. 2020)

N

ÖFFENTLICH AUFGELEGEN VOM :
09.07.2021 bis 20.08.2021

GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM : 28.09.2021, TOP 6

VERORDNUNG VOM :

GENEHMIGT MIT BESCHEID DER
NÖ. LANDESREGIERUNG VOM :

DATUM DER KUNDMACHUNG :

DER BÜRGERMEISTER :

PLANVERFASSER : HACKL RAUMORDNUNG RAUMPLANUNG BAUPLANUNG
DIPL. ING. THOMAS HACKL
INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG
2521 ENZERSFELD/LINDABRUNN TEL: 0660/739 85 33
office@ortsplanung.at http://www.ortsplanung.at

PLANUNGSSTAND : 1. Änderung der NEUDARSTELLUNG
OKTOBER 2021

FREIGABEBEDINGUNGEN DER AUFSCHLIESSUNGSZONEN A1, A2 UND A3

1. Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone A1:

- Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungsentwurfes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend ihrer Abgrenzungen im Flächenwidmungsplan,

- Vorlage eines gemeinsamen Gestaltungskonzeptes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend ihrer Abgrenzungen im Flächenwidmungsplan, insbesondere ein Verkehrs-, Grün- und Freiflächenkonzept beinhaltend.
  - Ausgehend von diesen Vorlagen ist nachzuweisen:
  - gesicherte Verkehrserschließung,
  - gesicherte Ver- und Entsorgung,
  - gesichertes Grün- und Freiraumangebot.

2. Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone A2 und A3:

- Vorlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte betroffene Aufschließungszone entsprechend der für dieses Gebiet festgelegten Funktionen und auf Basis des Masterplans Waldmühle - Tor zum Wienerwald. Dabei sind Flächen in einem Mindestausmaß von 45% (A2) bzw. 55% (A3) in naturparknahem Charakter zu planen. (Plandarstellung 1:500 bzw. 1:200)

- Berücksichtigung des Landschaftsbildes.
  Die Eigenheit und Charakteristik der bestehenden Wienerwaldlandschaft muss im Zuge der Bebauung weiterhin wahrnehmbar, die Aufweitung des Tales gewahrt bleiben. Demzufolge sind Gebäude so auszuführen, dass ab einer Gebäudelänge von 40 m diese durch Einschnitte von mind. 20 m zu unterteilen sind. In diesen Einschnitten darf die max. Gebäudehöhe, gemessen an der Straßenfluchtlinie, 8 m nicht überschreiten und Geschoße müssen dort so angeordnet werden, dass sie gemessen ab diesem Punkt, ansteigend zur Landschaft hin, innerhalb einer Neigung von 30° liegen, so dass die Sichtbeziehung zur vorhandenen Wienerwaldlandschaft weiterhin gewahrt bleibt.

- Es besteht die Möglichkeit auf Kontaminationen (z.B. durch Treibstoffe) des Untergrunds. Deswegen ist diesbezüglich die Standorteignung (Freiheit von Altlasten bzw. Sanierung von etwaigen Altlasten) nachzuweisen.

- Die rechtliche, technische und wirtschaftliche Umsetzung dieses Konzeptes ist nachzuweisen.

3. Auf Basis der Bebauungskonzepte wird in weiterer Folge ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich der betroffenen Aufschließungszonen verordnet.