

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Schratthenthal mit Verordnung beschlossen am:
 A1-2020: 24.08.2020, TOP 3a
 A1-2021: 15.12.2021, TOP 6a

Genehmigung durch die NÖ Landesregierung am:
 A1-2020: 11.9.2020
 A1-2021: 2.2.2022

Kundgemacht am:
 A1-2020: 21.9. - 5.10.2020
 A1-2021: 17.2. - 3.3.2022

- ### Legende
- #### Bauland
- BW** Wohngebiete
 - BA** Agrargebiete
 - BA-H** Agrargebiete - Hinterausbereich
 - BK** Kerngebiete
 - BS-xxx** Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung
 - A** Bauland Aufschließungszone (Freizeitanlage mit Versammlung)
 - F** Befristetes Bauland gem. § 17 NÖ ROG 2014 (Zurückführung in Wohnbauzone)
- #### Grünland
- Gf** Land- und Forstwirtschaft
 - Geb** erhaltenwertes Gebäude im Grünland
 - Gp/xxx** Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
 - Gwf** Wasserflächen
 - Gmg (GG)** Materialgewinnungsstätten (Folgenutzung)
 - Gsp** Sportstätten
 - Gsp** Spielplätze
 - G++** Friedhöfe
 - Gg** Gärtnerei
 - Gp** Parkanlagen
 - Ghs** Hofstelle
 - Gks** Kellergasse
 - Ga** Abfallbehandlungsanlagen (einstufige oder Zweistufige zur Bereinigung der Verwertung bzw. des Deponierückstandes)
 - Gp** Lagerplätze
 - Gf/S** Freihalteflächen für Siedlungsentwicklung

- #### Gebiete
- Natura 2000 Gebiet** (nach dem Schutzzustand des Gebietes im vorliegenden IFLN-Natura 2000-Bestand; Natura 2000 - Gebiet; Beständige Naturdenkmale)
 - Bodendenkmal**
 - Naturdenkmal (flächige Abgrenzung)**
 - Naturdenkmal (punktuelle)**
 - Retentionsgebiet**
 - Quellschutzgebiet**
 - Wald**
 - Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft**
 - Wald, auf anderen Widmungsfächern**

- #### Weitere Planzeichen
- Öffentliches Gebäude**
 - Baulichkeit unter Denkmalschutz** (1. Stockwerk, 2. Stockwerk, 3. Stockwerk, 4. Stockwerk, 5. Stockwerk, 6. Stockwerk, 7. Stockwerk, 8. Stockwerk, 9. Stockwerk, 10. Stockwerk)
 - gemeindeeigene Liegenschaft**
 - Bodenschutzzanlage**
 - Tankstelle**
 - Parkplatz**
 - Bundesstraße**
 - Landesstraße**

- #### Verkehrsflächen
- VO** Öffentliche Verkehrsflächen
 - VP** Private Verkehrsflächen
- #### Kennlichmachungen
- ##### Technische Infrastruktur
- Hochbehälter**
 - Pumpwerk**
 - Transformator**
 - Elektrische Freileitung**
 - Unterirdische Leitung (Erdkabel, Rohrleitung)**
 - Elektrozäune (EUV, Umspann- (UW), Fernheizwerk (FHW))**
 - Kläranlage**

BESONDERE BESTIMMUNGEN LT. § 3 DER VERORDNUNG VOM 10.5.2011 UND § 1 DER VERORDNUNG VOM 19.09.2011:

bb 1: im Zuge des Bauverfahrens sind folgende Auflagen vorzuschreiben:

- Verbot der Errichtung von Kellergeschossen wegen Grundwasser
- die Fundierung ist als Flächenfundierung mit einer statisch entsprechenden dimensionierten Stahlbetondecke auszuführen
- Verbot der Versickerung von Regenwasser in feinkörnige Böden (Lehm)
- Verbot der Errichtung von anzeige- oder bewilligungsrechtlichen Schwimmbecken oder Teichen

BESONDERE BESTIMMUNGEN LT. § 3 DER VERORDNUNG VOM 15.12.2021:

bb 2: im Zuge des Bauverfahrens sind folgende Auflagen vorzuschreiben:

- Ausführung der Fußbodenbänke zumindest auf Niveau des Hochwassers, das sind rd. 0,14 m über Straßenniveau. Es wird empfohlen, entsprechend der alten ÖIB Richtlinien, einen Sicherheitsabstand von 0,3 m zum Hochwasserspiegel einzuhalten, dies sind rd. 0,44 m über Straßenniveau
- Bau technische Maßnahmen zum Schutz der Konstruktion gegen Vernässung
- Rückkäsicherung sämtlicher an den kanalisieren Schrattribach angeschlossener Regenwasserkanäle (z.B. Hofabläufe etc.), die unter der Rücktaube liegen. Diese liegt rd. 0,21 m über dem Straßenniveau
- Hochwassersichere Lagerungssysteme brennbarer Flüssigkeiten oder Siltierung oberhalb des Hochwasserspiegels

BAULANDBEFRISTUNG gem. § 17 NÖ ROG 2014

Die im Plan mit den Signaturen -F1 und -F2 kenntlich gemachten Fristen laufen 5 Jahre nach dem letzten Tag der Kundmachungen der jeweiligen Änderungen bzw. Festlegungen ab.

FREIGABEBEDINGUNGEN FÜR BA-A1 LT. VERORDNUNG VOM 30.06.1994:

Erstellung eines Teilbebauungsplanes für den gesamten Bereich unter Berücksichtigung der gewachsenen Ortsstruktur und des historischen Erscheinungsbildes.

UNBEFRISTETE BAUSPERRE FÜR BA-A1 LT. VERORDNUNG VOM 10.05.2011:

Die als Bauland Agrargebiet-Aufschließungszone 1 gewidmete Fläche liegt in einer geologisch instabilen Zone, dem sog. Zellendorfer Schlier.

Bis zur Feststellung des geologischen Gefährdungspotenzials wird daher für den gegenständlichen Bereich eine Bausperre erlassen.

Die Bausperre ist aufzuheben, wenn ein geologische Gutachten vorliegt, das die gefahrlose Erbauung feststellt bzw. Maßnahmen und Bedingungen ausweist, unter denen eine Bebauung erfolgen kann.

FREIGABEBEDINGUNGEN FÜR BW-A1 LT. VERORDNUNG VOM 24.08.2020

- Vorlage eines Teilbebauungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde
- Bei der Freigabe müssen zumindest bei 60 % der Baulätze des zuvor festgelegten Bereiches südwestlich angrenzenden BW ein Baubeginn erfolgt sein
- Sicherstellung eines schadfreien Oberflächenabflusses bzw. von Retentionsmaßnahmen

Grenzen

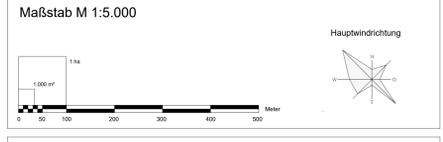
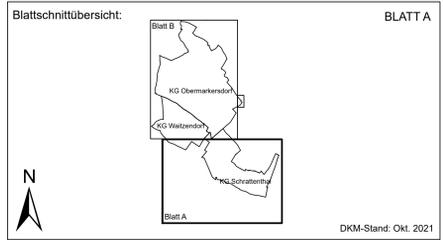
- Katastralgemeindegrenze**
- Gemeindegrenze**
- Bezirksgrenze**

Die Kennlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kennlichmachung von Flächen, für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information der Bürger.

Ihre Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen auch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung.

Örtliches Raumordnungsprogramm Stadtgemeinde Schratthenthal

Flächenwidmungsplan



INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DI WEINGARTNER & DI ARCH. WILDA
Schoberunner Straße 252/254/1/3, 1120 Wien

A1-2020: Wien am 18.05.2020; 24.08.2020
A1-2021: Wien am 17.05.2021; 15.12.2021