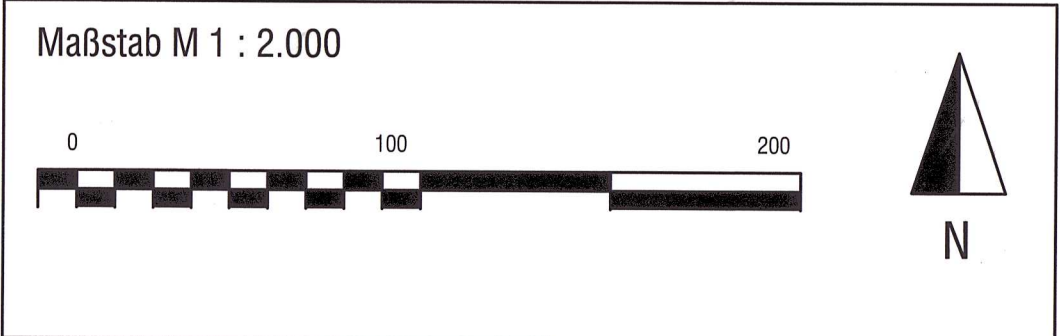
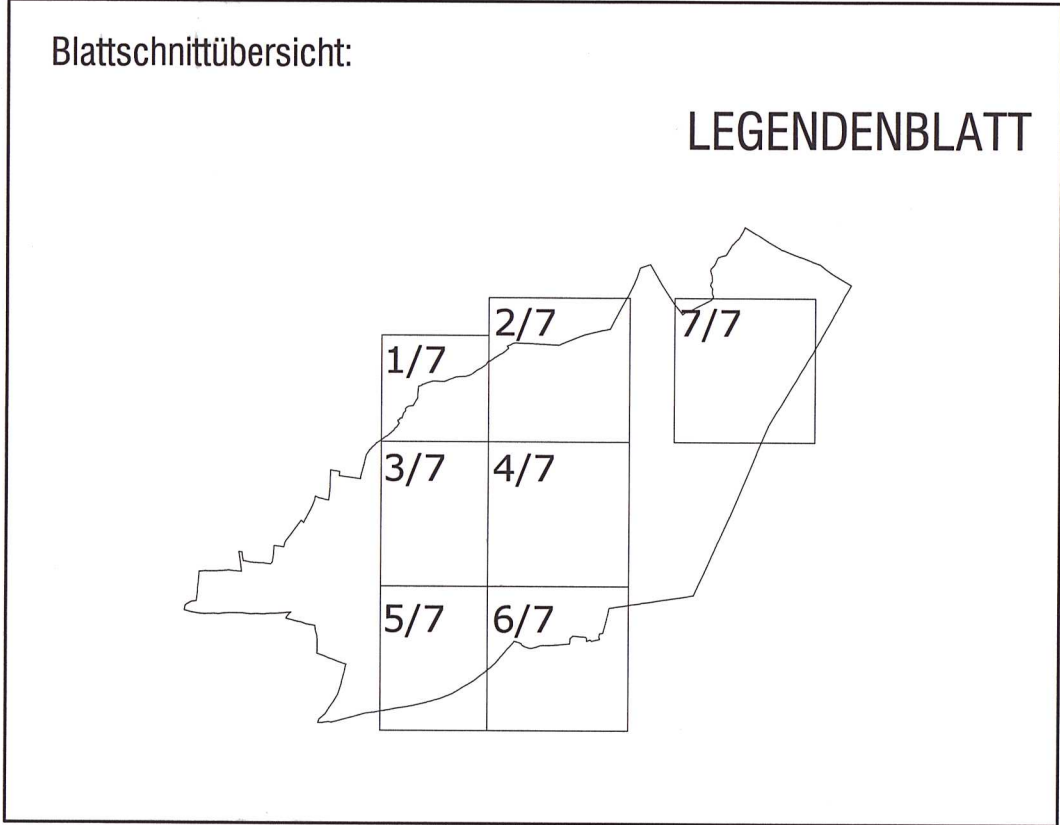


MARKTGEMEINDE
KOTTINGBRUNN

BEBAUUNGSPLAN
5. Änderung des Bebauungsplanes



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

Plankennzeichen: 7627-a-01/23
Stand: Juli 2024
DKM-Stand: (c) BEV 2024

HACKL
PROJEKTMANAGEMENT
RAUMPLANUNG

DI Thomas Hackl
Ingenieurbüro für Raumplanung
A-2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Platz der Menschenrechte 4/2/5
Fax: 01 817 495 522 79, Mobil: 0650/730 85 35
Internet: www.ortsplanung.at

RU1-BP-313/026-2024
Geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 13. November 2024
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

Landesregierung
St. Pölten

DI Thomas Hackl
Ingenieurbüro für Raumplanung
A-2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Platz der Menschenrechte 4/2/5
Fax: 01 817 495 522 79, Mobil: 0650/730 85 35
Internet: www.ortsplanung.at

DER ÄNDERUNGSPLAN BESTEHT AUS 6 PLANDARSTELLUNGEN IM MASSTAB
1: 2000 SOWIE EINEM LEGENDENBLATT UND IST BESTANDTEIL DER VERORDNUNG
DES GEMEINDERATES
gemäß NÖ-ROG 2014

VOM: 25.06.2024
TOP: 4d

GEPRÜFT AM:

IN KRAFT GETRETEN AM:

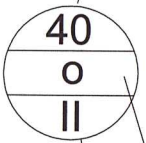
BÜRGERMEISTER:

BÜRGERMEISTER:

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSDICHTE

Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teil-
fläche (Grundrißfläche nach §4 z.8, NÖ Bauordnung 1996)
zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücks-
teils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt



*: 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:

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

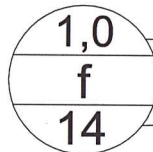
Kommastellen sind gem. §121 NÖ Gemeindeordnung 1973 auf ganze Zahlen zu runden.
Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile über 1500m² gilt Bebauungsdichte von max. 16%

BEBAUUNGSWEISE

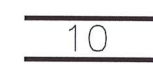
"o" offen "k" gekuppelt "g" geschlossen

BAUKLASSE

Bauklasse I bis 5m Bebauungshöhe
Bauklasse II 5-8m Bebauungshöhe
Bauklasse III 8-11m Bebauungshöhe
Bauklasse IV 11-14m Bebauungshöhe
6,8m 6,8m höchstzulässige Gebäudehöhe



Geschoßflächenzahl
freie Anordnung der Gebäude
Höchstzulässige Gebäudehöhe in m



Strassenfluchtlinie
(mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrsflächen)



Baufuchtlinie
(ohne ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie)



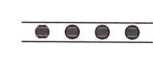
Baufuchtlinie
(mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßenfluchtlinie
sowie Kennzeichnung des Beginns und Endes der Anbauverpflichtung)



hintere Baufluchtlinien



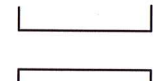
Abstellflächen für Kraftfahrzeuge
außerhalb der öffentlichen
Verkehrswege



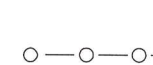
Weg anderer Art
(z.B. Fussweg)



Freifläche



Brücke



Grenzlinie unterschiedlicher
Bebauungsbestimmungen



Ein- und Ausfahrtsverbot



Festlegung eines Bezugsniveaus

BN1 (Kottlingbrunner Weg):

Das Bezugsniveau entspricht dem Straßenniveau im Bereich Kottlingbrunner
Weg an der südöstlichen Grundgrenze des Grundstückes Nr. 202/13.
Die relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 1 zum Bebauungsplan
zu BN1 ersichtlich.

BN2 (Berggasse):

Das Bezugsniveau entspricht dem Straßenniveau im Bereich Bergasse an
der südlichen Grundgrenze des Grundstückes Nr. 202/177.
Die relevanten Höhenniveaus sind aus der Beilage 1 zum Bebauungsplan
zu BN2 ersichtlich.

BN3:

Das Bezugsniveau entspricht dem Urelände. Die relevanten Höhenniveaus
sind aus der Beilage 1 zum Bebauungsplan zu BN3 ersichtlich.

BN4:

Bezugsniveau 237,3m ü. A.



Altortgebiet

Besondere Bebauungsbestimmungen
gem. zugehöriger Verordnung

A1

Altortgebiet "A1"

A2

Altortgebiet "A2"

RF

H=50m
Bodennahe Richtfunkstrecke
(keine Bauwerke höher als 50m zulässig)
(Quelle: Militärkommando NÖ)

BBV:

Besondere Bebauungsbestimmungen
gem. zugehöriger Verordnung

WIDMUNGEN:

BAULAND:

BW WOHNGEBIET
2WE: Max. 2 Wohneinheiten/Grundstück

BA AGRARGEBIET

BK KERNGEBIET

BK-6 KERNGEBIET
Spezielle Verwendung gem. §16 (5) NÖ ROG:
Beschränkung der Wohnnutzung auf max. 6 Wohneinheiten

BK-HE KERNGEBIET-HANDELS-EINRICHTUNG

BS SONDERGEBIET
(Zusatz: "-1": Kindergarten)
(Zusatz: "-2": Schule und Kindergarten)
(Zusatz: "-3": Schule, Veranstaltungshalle, Sportnutzung)
(Zusatz: "-4": Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
ohne Schutzanspruch, kein Einzelhandel für Güter des
täglichen Bedarfs, Emissionen wie im BK)
(Zusatz: "-5": Kommunale Einrichtung)
(Zusatz: "-6": Reitanlage)
(Zusatz: "-7": Tennisanlage)
(Zusatz: "-8": Lärmschutz/Garage)
(Zusatz: "-9": Dienstleistungen/Gastronomie)
(Zusatz: "-10": Rettungsstelle)

BB BETRIEBSGEBIET
(Zusatz "1": emissionsarme Betriebe)
(Zusatz "2": Lagernutzung)

BI INDUSTRIEGEBIET

-A AUFSCHLIESSUNGSZONE

VERKEHRSFLÄCHEN:

VÖ-1 Verkehrsfläche-öffentlich-
Fuß- und Radweg
VÖ-2 Verkehrsfläche-öffentlich-Radweg
VÖ-P Verkehrsfläche-öffentlich-Parkplatz

A2 SÜDAUTOBAHN A2
(Widmung öff.Verkehrsfläche)

L, LH LANDESTRASSEN
(Widmung öff. Verkehrsfläche)

GEMEINDESTRASSEN UND WEGE
(Widmung öff. Verkehrsfläche)

Vp PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
(Zusatz: "-1": Parkplatz)

P PARKPLATZ (Zusatz zu
Widmung öff.Verkehrsfläche)

T TANKSTELLE

GRÜNLAND:

GIF GRÜNLAND LAND- UND
FORSTWIRTSCHAFT

FO FORSTFLÄCHEN LT. KATASTER

G-fre GRÜNLAND-FREIHALTEFLÄCHE
Zusatz 1: Entwicklungsreserve für Wohnbauland
Zusatz 2: Entwicklungsreserve für Betriebsgebiet

Gp GRÜNLAND-PARKANLAGE

Gspo GRÜNLAND-SPORTSTÄTTE
Zusatz 1: Radsport
Zusatz 2: Hundeauslaufzone
Zusatz 3: Hundeabrichteplatz
Zusatz 4: Reitanlage

Gspi GRÜNLAND-SPIELPLATZ

Gg GRÜNLAND-GÄRTNEREI

G+t GRÜNLAND-FRIEDHOF

Ggü GRÜNLAND-GRÜNGÜRTEL
(Zusatz: "-1": Siedlungsgliederung)
(Zusatz: "-3": Immissionsschutz; b=6m)
(Zusatz: "-4": Lärmschutzwall entsprechend
Verhandlungsschrift vom 26.11.2012,
Kennzeichen BNW2-BA-1217
(Zusatz: "-5": Immissionsschutz)
(Zusatz: "-6": Lärmschutzwall)
(Zusatz: "-7": Lärmschutzwand)
(Zusatz: "-9": Landschaftsgliederung)
(Zusatz: "-10": Straßenraumgestaltung)
(Zusatz: "-11": Infrastruktur)

Gwf GRÜNLAND-WASSERFLÄCHE

Gmg-Gif GRÜNLAND-MATERIAL-
GEWINNUNGSSTÄTTE
(INKLUSIVE FOLGENUTZUNG)

Glp GRÜNLAND-LAGERPLATZ

Geb ERHALTENSWERTES BAUWERK
IM GRÜNLAND
(Zusatz *: ohne Wohnnutzung)

KENNTLICHMACHUNGEN:

W GEWÄSSER

EG GASLEITUNG MIT ÜBER-
ÖRTLICHER BEDEUTUNG

HOCHSPANNUNGSFRIE-
LEITUNG

TRAFO

SCHALTSTATION

ÖFF.GEBÄUDE

GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

NATURDENKMAL

FLÄCHEN MIT MANGELNDER TRAG-
FÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES

MILITÄRISCHER ÜBUNGSPLATZ

VERDACHTSFLÄCHE
(Referat: Wasserwirtschaft, Planungen, Stand: Okt. 2006)

SIEDLUNGSGRENZE gem. REG ROP
(Umschließung bestehender Siedlungsgebiete)

ARCHÄOLOGISCHES FUNDGEBIET

BODENSCHUTZANLAGEN
Quelle: Amt der NÖ Lreg., Abt. BD/5

SÜDBAHNLINIE

FLUGPLATZ
inklusive Schutzbereiche

Abgrenzung d. Zentrumszone

Gemeindegrenze

Katastralgemeindegrenze

Landesgrenze