



## Der Bebauungsplan

### Rechtlicher Charakter:

● Der Bebauungsplan basiert auf dem **NÖ Raumordnungsgesetz** und ist eine Verordnung, welche die Gemeinde erlassen kann. Der Bebauungsplan besteht aus dem **Verordnungstext** (einschließlich der Bebauungsvorschriften), dem **eigentlichen Plan** und gegebenenfalls aus **sonstigen Abbildungen**. Der Bebauungsplan hat den **Flächenwidmungsplan zur Grundlage** und geht daher von dessen Festlegungen aus.

### Aufgabe:

- Regelung der Bebauung hinsichtlich Intensität und Gestaltung
- Regelung der Verkehrserschließung

### Planinhalt:

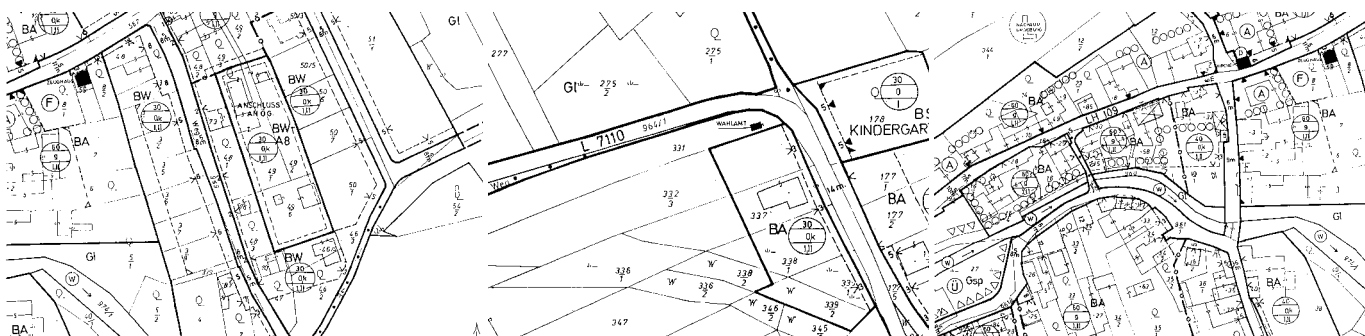
#### **Pflichtinhalte**

- **Straßenfluchtlinien** grenzen öffentliche Verkehrsflächen von sonstigen Widmungen ab und legen die allenfalls abzutretende Fläche fest.
- Die **Bebauungsweise** schreibt vor, wie die Gebäude im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eines Bauplatzes anzuordnen sind.
- **Bauklasse** oder **höchstzulässige Gebäudehöhe** regeln eine einheitliche Bauhöhe in einem Bereich.

#### **Wahlinhalte (Beispiele)**

- **Schutzzonen** oder **erhaltenswerte Altortbereiche** zur Erhaltung wertvoller historischer Ortsgebiete
- **Baufuchtlinien** zur näheren Bestimmung der Anordnung der Gebäude
- Einschränkungen hinsichtlich der **Anordnung von Grundstücksausfahrten, Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge** und Ähnliches

Die Inhalte des Flächenwidmungsplans (**Widmungen und Kenntlichmachungen**) sind auch im Bebauungsplan **darzustellen**. Der Bebauungsplan darf diesbezüglich dem **Flächenwidmungsplan nicht widersprechen**.





## Genauigkeit und Umfang:

- Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000
- Bestimmte Abstände (z.B. Baufluchtlinien, Straßenfluchtlinien) werden metergenau bis zentimetergenau beziffert.
- Erfassung des Baulands im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen desselben (erforderlichenfalls können auch Grünlandbereiche oder Verkehrsflächen durch einen Bebauungsplan geregelt werden)

## Sonstige Anforderungen an einen Bebauungsplan:

- Als Plangrundlage ist die aktuelle digitale Katastermappe (DKM) zu verwenden.
- Der Baubestand muss in ausreichender Genauigkeit abgebildet sein.
- Die verwendeten Planzeichen müssen der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans entsprechen.
- Die verwendeten Planzeichen müssen in der Legende des Plans erläutert werden.
- Die Daten über Gemeinderatsbeschluss und Kundmachung müssen enthalten sein.

## Auswirkungen:

Bei Bauanzeigen und Ansuchen um Baubewilligung muss die Baubehörde prüfen, ob das Vorhaben dem Bebauungsplan entspricht. Für bereits bestehende, rechtmäßig errichtete Bauwerke hat der Bebauungsplan zunächst keine Auswirkungen, auch wenn es Widersprüche zwischen dem Plan und dem tatsächlichen Baubestand gibt. Erst bei neuen Bauvorhaben kommen die Festlegungen des Bebauungsplans zum Tragen.

Der Bebauungsplan regelt auch die genaue Lage der Flächen, die an das öffentliche Gut zur Verkehrserschließung abzutreten sind.

## Verfahren:

- Das Verfahren zur Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans **entspricht weitgehend jenem der Flächenwidmungsplanung** (Örtliches Raumordnungsprogramm).
- Anders als beim Örtlichen Raumordnungsprogramm muss der Bebauungsplan **nicht** von der Aufsichtsbehörde **genehmigt**, sondern **nur inhaltlich und formell geprüft** werden.
- Er tritt unmittelbar nach dem **Gemeinderatsbeschluss** und der darauf folgenden **Kundmachung** in Kraft.