



Die Widmungsarten

Im Flächenwidmungsplan werden drei Gruppen von Widmungsarten ausgewiesen:

- Bauland
- Grünland
- Verkehrsfläche

Bauland

wird in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet, Industriegebiet etc.). Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 regelt, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungsarten errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Bauland-Widmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In so genannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt.

Grünland

wird ebenfalls in unterschiedliche Widmungsarten untergliedert (Land- und Forstwirtschaft, Sportstätte, Kleingärten, Freihalteflächen etc.).

Im Grünland sind nur jene Bauwerke zulässig, die für die spezielle Nutzung (z.B. Landwirtschaft) unbedingt notwendig sind.

Bestimmte Baulichkeiten dürfen in allen Teilen des Grünlandes bewilligt werden – beispielsweise Kleindenkmäler, Kapellen bis zu einem bestimmten Ausmaß oder gewisse Bauwerke zur Energieversorgung.

Verkehrsfläche

Wenn Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan nicht näher bezeichnet sind, gelten sie – unabhängig vom Besitzverhältnis – als öffentliche Verkehrsflächen. In bestimmten Anlassfällen sind sie an das öffentliche Gut abzutreten. Welches diese Anlassfälle sind und in welcher Form die Abtretung zu erfolgen hat, regelt der § 12 der NÖ Bauordnung 2014.

Verkehrsflächen können auch als private Verkehrsfläche festgelegt oder durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan in ihrer Verwendung eingeschränkt werden. Ähnlich wie im Grünland dürfen auf Verkehrsflächen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn sie für die Nutzung der Verkehrsfläche notwendig sind.

Bestimmte Baulichkeiten dürfen jedenfalls auf einer Verkehrsfläche bewilligt und errichtet werden – beispielsweise Wartehäuschen, Verkaufskioske oder Telefonzellen.

