

Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten I Wohnbauland

Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes zählt auf, welche baulichen Nutzungen in den **einzelnen Baulandwidmungsarten** zulässig sind. In vielen Fällen muss auf Grund der örtlichen Situation abgewogen werden, ob eine konkrete bauliche Nutzung in der festgelegten Widmungsart noch oder nicht mehr zulässig ist. Oft sind Nutzungen nur bis zu einem bestimmten Ausmaß zulässig, je nachdem, ob sie einen örtlichen Bedarf decken oder ob ihre Auswirkungen noch örtlich zumutbar sind.

Bauland-Wohngebiet:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude¹ | <ul style="list-style-type: none"> Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs Bauwerke für die öffentliche Sicherheit Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> Betriebe und Einrichtungen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen Handelseinrichtungen² | <ul style="list-style-type: none"> Großbetriebe Betriebe mit schädlichen Auswirkungen Tierhaltung über Haustiere hinaus Hochhäuser Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ)³ von mehr als 1 |

Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung⁴:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude¹ | <ul style="list-style-type: none"> Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs Bauwerke für die öffentliche Sicherheit Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> Betriebe und Einrichtungen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen Handelseinrichtungen² | <ul style="list-style-type: none"> Großbetriebe Betriebe mit schädlichen Auswirkungen Tierhaltung über Haustiere hinaus Hochhäuser Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ)³, die die Festlegung im Flächenwidmungsplan übersteigt |

1) Einschränkung auf maximal 2 oder 3 Wohneinheiten je Grundstück ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich

2) Siehe Informationsblatt „Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten III“

3) Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Summe der Geschoßflächen auf einem Bauplatz dividiert durch die Bauplatzfläche

4) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan festzulegen.



Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ● Kleinwohnhäuser | <ul style="list-style-type: none"> ● Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> ● Betriebe aller Branchen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit ortsstrukturverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen² ● Tierhaltung über Haus-tiere hinaus | <ul style="list-style-type: none"> ● Wohnhausanlagen ● Großbetriebe ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Hochhäuser |

Bauland-Kerngebiet⁵:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Wohngebäude⁶ ● öffentliche Gebäude ● Vergnügungsstätten ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit | <ul style="list-style-type: none"> ● Bauwerke zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> ● Betriebe und Tierhaltung mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit siedlungskernverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen² | <ul style="list-style-type: none"> ● Großbetriebe ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Intensivtierhaltung ● Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ)³ von mehr als 1 |
| | <p>bedingt zulässig (bei entsprechendem Widmungszusatz)</p> | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Hochhäuser (in ausgewiesenen Hochhauszonen) ● Einkaufszentren (in ausgewiesenen Zentrumszonen)² | | |

2) Siehe Informationsblatt „Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten III“

3) Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Summe der Geschoßflächen auf einem Bauplatz dividiert durch die Bauplatzfläche

5) Einschränkung auf einen konkreten Verwendungszweck ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich

6) Einschränkung auf maximal 6 bis 20 Wohneinheiten je Grundstück ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich; Für Teile des Kerngebiets kann auch eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen werden.



Fotos: Hermann Reining

Bauland-Kerngebiet⁵ für nachhaltige Bebauung⁴:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Wohngebäude⁶ ● öffentliche Gebäude ● Vergnügungsstätten ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit | <ul style="list-style-type: none"> ● Bauwerke zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> ● Betriebe und Tierhaltung mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit siedlungskernverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen² | <ul style="list-style-type: none"> ● Großbetriebe ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Intensivtierhaltung ● Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ)³, die die Festlegung im Flächenwidmungsplan übersteigt |
| | <p>bedingt zulässig (bei entsprechendem Widmungszusatz)</p> | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Hochhäuser (in ausgewiesenen Hochhauszonen) ● Einkaufszentren (in ausgewiesenen Zentrumszonen)² | | |

2) Siehe Informationsblatt „Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten III“

3) Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Summe der Geschoßflächen auf einem Bauplatz dividiert durch die Bauplatzfläche

4) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan festzulegen.

5) Einschränkung auf einen konkreten Verwendungszweck ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich

6) Einschränkung auf maximal 6 bis 20 Wohneinheiten je Grundstück ist durch Zusatz im Flächenwidmungsplan möglich; Für Teile des Kerngebiets kann auch eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen werden.

Bauland-Agrargebiet:

| jedenfalls zulässig | bedingt zulässig (Bedarf) | bedingt zulässig (Umfeld) | jedenfalls nicht zulässig |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● land- und forstwirtschaftliche Betriebe ● Tierhaltung über das Ausmaß der normalen Haustierhaltung hinaus ● Wohngebäude bis 4 Wohneinheiten je Grundstück⁷ | <ul style="list-style-type: none"> ● Bauwerke zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ● Bauwerke für die öffentliche Sicherheit ● Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none"> ● Betriebe für Gewerbe und Produktion mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie dorfsstrukturverträglichen Dimensionen ● Handelseinrichtungen² | <ul style="list-style-type: none"> ● Wohnhausanlagen ● Großbetriebe für Gewerbe und Produktion ● Betriebe mit schädlichen Auswirkungen ● Hochhäuser |

7) Wohnnutzungen können durch einen Zusatz für einen Teilbereich ausgeschlossen werden („Hintausbereiche“).