

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-15, 10. Novelle 51/02 2002-05-23, Blatt 13, Ausgegeben am 23. Mai 2002 Jahrgang 2002 51. Stück

§ 16 Bauland

Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. **Wohngebiete**, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
2. **Kerngebiete**, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
3. **Betriebsgebiete**, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich - soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen - in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.
4. **Industriegebiete**, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.
5. **Agrargebiete**, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;
6. **Sondergebiete**, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen, o die ein besonderes Schutzbedürfnis (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.) erfordern oder o denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet werden soll oder o die sich nicht in die Z. 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.) einordnen lassen.

7. **Gebiete für Einkaufs-/Fachmarktzentren**, die für Bauwerke gemäß § 17 einschließlich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bestimmt sind.
8. **Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen**, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

Ausschließungsgründe für Baulandwidmungen:

§15 (3) Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:

1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;
2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt;
3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
4. Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen;
5. Flächen, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Umweltbundesamt) als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl.Nr. 299/1989, erfaßt wurden oder Flächen, die von den Auswirkungen von Altlasten in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

(4) Ausgenommen von Abs. 3 Z. 1 bis 5 sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z. 1 bis 5 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.

(5) Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.

§ 19 Grünland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

1. Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. **Land- und Forstwirtschaft:** Flächen, die der land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses im Hofverband zulässig.

1b. **Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:** Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband dienen.

2. **Grüngürtel:** Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

3. **Schutzhäuser:** Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind.

4. **Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:** a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen. b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten

gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5. Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken.

5. **Materialgewinnungsstätten:** Flächen zur Gewinnung, Aufbereitung und Zwischenlagerung mineralischer Rohstoffe sowie zur Ablagerung des grubeneigenen Restmaterials und für jenes Material, das zur Erfüllung der behördlich aufgetragenen Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich ist.
6. **Gärtnerreien:** Flächen, die der gewerblichen gärtnerischen Nutzung dienen.
7. **Kleingärten:** Flächen entsprechend dem § 2 des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210.
1. **Sportstätten:** Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien. Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
2. **Spielplätze:** Flächen, die für öffentliche Spielplätze, insbesondere im Sinne des § 4 des NÖ Kinderspielplatzgesetzes, LGBl. 8215, bestimmt sind.
3. **Campingplätze:** Flächen, die der Errichtung von Campingplätzen im Sinne des § 19a dienen.
4. **Friedhöfe:** Flächen für Bestattungsanlagen (bei besonderer Kennzeichnung auch für Tiere).
5. **Parkanlagen:** Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.
6. **Abfallbehandlungsanlagen:** Flächen, die der Sortierung, Aufbereitung, Verwertung und sonstigen Behandlung und der Ablagerung (Deponierung) von Abfallstoffen dienen. Das Deponiegut sowie die Art der Verwertung darf von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
7. **Aushubdeponie:** Flächen zur Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub.
8. **Lagerplätze:** Flächen, die der vorübergehenden Lagerung von Waren aller Art - außerhalb von Gebäuden - dienen.

9. **Ödland/Ökofläche:** Flächen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen.
10. **Wasserflächen:** Flächen für fließende oder stehende Gewässer.
11. **Freihalteflächen:** Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume, u.dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen.
12. **Windkraftanlagen:** Flächen für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Windkraft unter Festlegung des höchstzulässigen Schallleistungspegels der einzelnen Windkraftanlage in dB (A) und der Anzahl der möglichen Windkraftanlagen am gleichen Standort.