



## Gemeinde VIEHDORF

3322 Viehdorf, Dorfplatz 1

Tel.: 07472/64114-0, Fax: 07472/64114-20

Email: [gemeinde@viehdorf.gv.at](mailto:gemeinde@viehdorf.gv.at)

Homepage: [www.viehdorf.gv.at](http://www.viehdorf.gv.at)

---

GZ 25 038E

# Teilbebauungsplan „Nadlinger“

## 2. Änderung

### Entwurf

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf  
Teilbebauungsplan

Viehdorf, Juli 2025

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Gemeinde Viehdorf  
Dorfplatz 1  
A-3322 Viehdorf, Bezirk Amstetten  
T: +43 7472 64114 - 0  
F: +43 7473 64114 - 20  
E: [gemeinde@viehdorf.gv.at](mailto:gemeinde@viehdorf.gv.at)

### **mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Mag. Stefan Aufhauser  
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T. +43 699 19228413  
E. [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verordnung Entwurf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Änderungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Übersicht über Änderungen .....	4
3.1.1	Bebauungsdichte .....	5
3.1.2	Bebauungsweise.....	6
3.1.3	Bebauungshöhe.....	6
3.1.4	Baufluchtlinien.....	6
3.1.5	Straßenfluchtlinien .....	9
3.2	Ausblick .....	10
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>12</b>

*Genderhinweis:*

*Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.*



# 1 EINLEITUNG

---

Im Jahr 1996 erließ der Gemeinderat den Teilbebauungsplan Nadlinger. Dieser wurde bisher einmal geändert (Gestaltungsvorschriften und Anordnung von Kleingaragen).

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Teilbebauungsplanes soll die festgelegte Dichtebestimmung abgeändert, Bebauungsweise und Bebauungshöhe angeglichen und die Baufluchtlinien angepasst werden.



## **2 VERORDNUNG ENTWURF**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Viehdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) nachstehende

### **VERORDNUNG Teilbebauungsplan „Nadlinger“ 2. Änderung - Entwurf**

#### **§ 1**

Der Gemeinderat der Gemeinde Viehdorf ändert gemäß § 34 iVm § 33 NÖ ROG 2014 in der Katastralgemeinde Viehdorf den Teilbebauungsplan „Nadlinger“.

#### **§ 2**

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 25 038E auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist.

Diese Plandarstellung gilt als Bestandteil der Verordnung.

#### **§ 3**

Diese Verordnung tritt mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



## 3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

### 3.1 Übersicht über Änderungen

- Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte (Grundflächenzahl) von 30%  
→ auf 40%
- Angleichung der Bebauungsweisen von offen bzw. offen oder gekuppelt  
→ auf offen oder gekuppelt
- Angleichung der Bebauungshöhe von Bauklasse II bzw. Bauklasse I oder II  
→ auf Bauklasse I oder II
- Anpassung der Baufluchtlinien (Schulstraße) von 5m  
→ auf 3m
- Reduktion der Baufluchtlinie 3m im südlichen Bereich

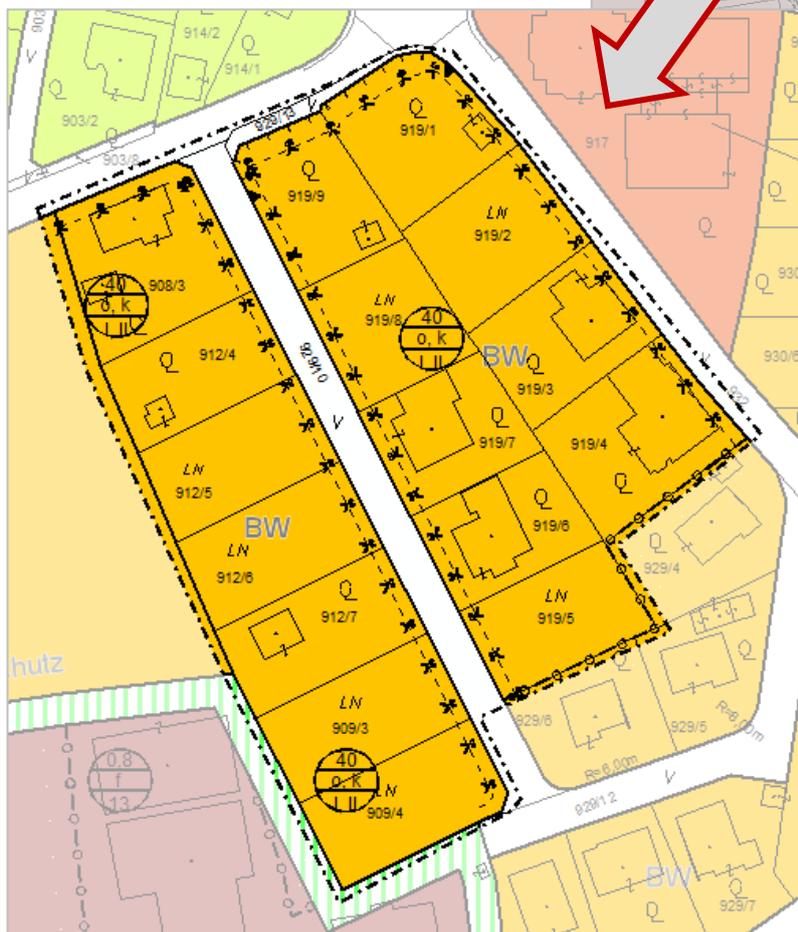
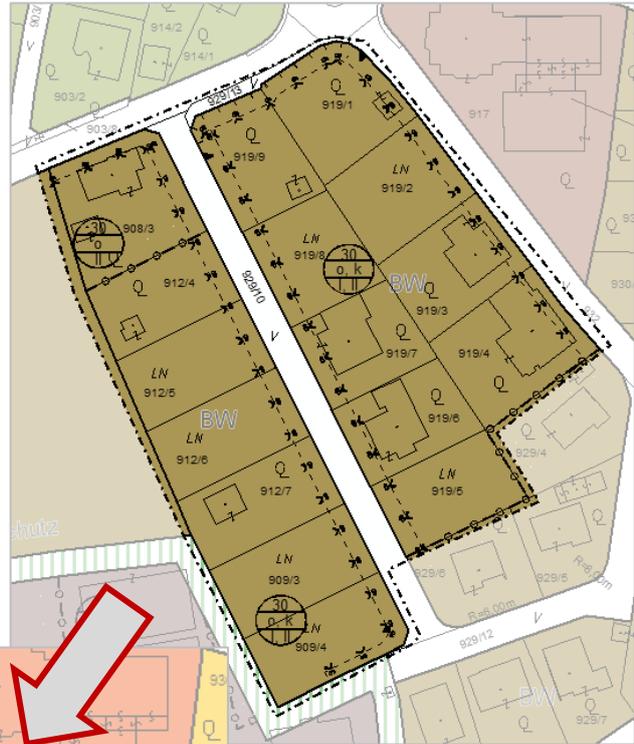


Abbildung 1: Gegenüberstellung

↑ Rechtskräftiger TBEP

und

← TBEP 2. Änderung Entwurf





Verdichtungen am Standort ermöglicht. Zubauten oder Nebengebäude (Garage, Gartenhaus, Werkstatt...) können damit direkt am bereits bebauten und bewohnten Bauplatz errichtet werden und müssen nicht an ungünstigere Standorte ausgelagert werden. Damit kann der Hauptort mit seinen zentralen Funktionen auch als Wohnstandort gestärkt werden.

### **3.1.2 Bebauungsweise**

- Angleichung der Bebauungsweisen von offen bzw. offen oder gekuppelt  
→ auf **Bebauungsweise offen oder gekuppelt (o, k)** im gesamten Geltungsbereich

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes wurden bei der Erlassung im nordwestlichen Bereich (Gst. 908/3) entsprechend dem Bestand (= offen) gewählt. Der verbleibende Geltungsbereich wurde mit den für die Bauwerber flexibleren Bauweisen offen oder gekuppelt festgesetzt. Um für alle Grundstücke die gleichen Möglichkeiten zu schaffen, wird für das gesamte Gebiet die Bebauungsweise offen oder gekuppelt (o, k) festgelegt. Hinsichtlich Verkehr oder Ortsbild sind dahingehend keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.3 Bebauungshöhe**

- Angleichung der Bebauungshöhe von Bauklasse II bzw. Bauklasse I oder II  
→ auf **Bebauungshöhe Bauklasse I oder II (I, II)** im gesamten Geltungsbereich

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes wurden bei der Erlassung im nordwestlichen Bereich (Gst. 908/3) entsprechend dem Bestand (= Bauklasse II) gewählt. Der verbleibende Geltungsbereich wurde mit den für die Bauwerber flexibleren Bebauungshöhen Bauklasse I oder II festgesetzt. Um für alle Grundstücke die gleichen Möglichkeiten zu schaffen, wird für das gesamte Gebiet die Bebauungshöhe I oder II (Bauklasse I, II) festgelegt. Hinsichtlich Verkehr oder Ortsbild sind dahingehend keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.4 Baufluchtlinien**

- Anpassung der Baufluchtlinien von 5m  
→ auf **3m ohne Anbauverpflichtung** im Bereich der Siedlungsstraßen (Schulstraße)



Abbildung 3: Darstellung der Änderungen – nur Darstellung Baufluchtlinien, beispielhafter Ausschnitt.

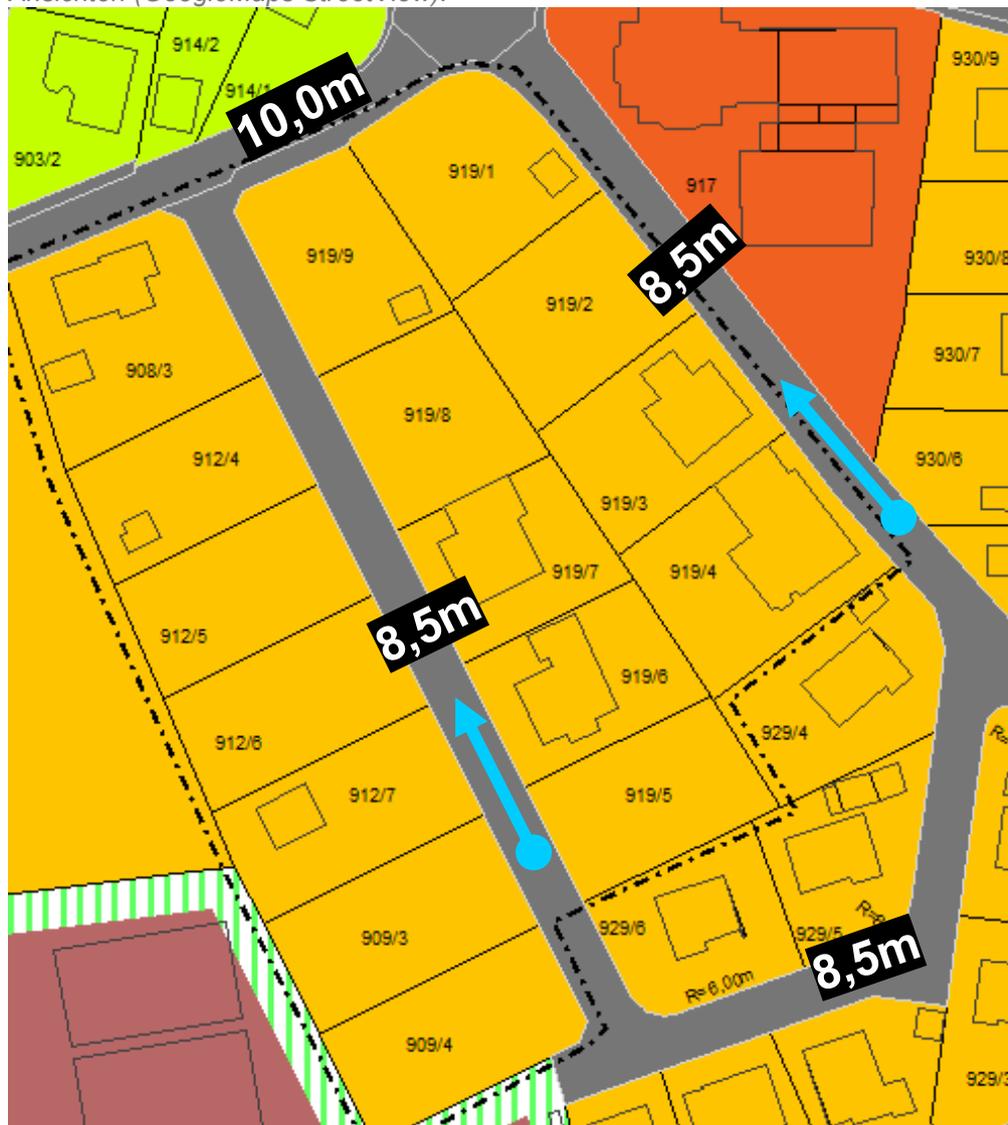


Bisher ist entlang der Schulstraße eine Baufluchtlinie von 5m festgelegt. Dieser 5m Bauwuch weicht deutlich vom Bestand im Umgebungsbereich ab.

Die Analyse der Straßenbreiten im Geltungsbereich bzw. bei den angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zeigt, dass die Siedlungsstraßen (Schulstraße) allesamt 8,5m betragen. Die Fotoanalyse offenbart, dass die Schulstraße gänzlich mit Park- und Gehstreifen ausgestattet ist und die Fahrbahn für die Zwecke einer Siedlungsstraße ausreichend Raum hat, um Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Der eingehaltene Bauwuch von teilweise „nur“ 3m verändert die Sicherheit des Verkehrs nicht. Die Einrahmung des Straßenraums bzw. der Grundstücksgrenzen erfolgt größtenteils durch Einfriedungen oder Pflanzungen.



Abbildung 4: Analyse der Straßenbreiten. Grau = öffentliche Verkehrsflächen. Blau = Sichtachsen für Ansichten (GoogleMaps StreetView).





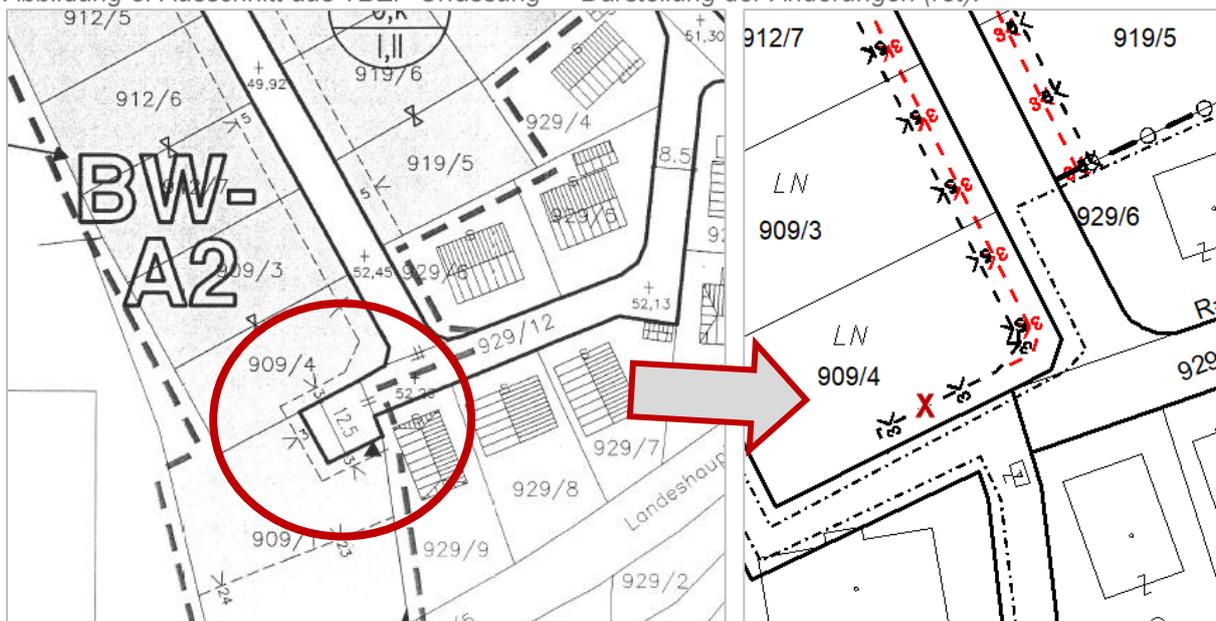
Da keine maßgeblichen Verschlechterungen durch den geringeren Bauwuch entstanden sind, ist die Reduktion des Bauwuchs auf 3m im Bereich der Schulstraße zweckmäßig. Dieser Bauwuch entspricht auch dem bewilligten Bestand, der teilweise deutlich in den Bauwuch hineinragt.

Aufgrund der Höherrangigkeit der Landesstraße, werden in diesem Bereich die festgelegten Baufluchtlinien von 4m und 5m ohne Anbauverpflichtung beibehalten.

- **Reduktion der Baufluchtlinie 3m im südlichen Bereich**

Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes war im südwestlichen Bereich einerseits der Geltungsbereich größer festgelegt (beinhaltete auch das jetzige Betriebsgebiet), andererseits war hier ein Umkehrplatz vorgesehen. Aufgrund dessen wurde hier eine Baufluchtlinie festgelegt. Zwischenzeitlich wurde sowohl der Geltungsbereich, als auch die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich reduziert (aktuell Widmung als Grünland-Grüngürtel) und der Umkehrplatz fiel weg. Die Festlegung eines Bauwuchs in diesem Bereich erscheint daher nicht sinnvoll.

Abbildung 5: Ausschnitt aus TBEP Urfassung -> Darstellung der Änderungen (rot).



### 3.1.5 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien wurden für den Bereich bereits in der Urfassung festgelegt. Sie sollen beibehalten werden.



## 3.2 Ausblick

Der Gemeinderat plant die generelle Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Arbeitsgruppe wird sich in Zuge dessen auch mit Fragestellungen der Versiegelung, Durchgrünung, Klimawandelanpassung etc. auseinandersetzen. Sobald die Diskussionen abgeschlossen sind, können auch im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen gesetzt werden.



## 4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

---

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan „Nadlinger“ entspricht dem Widmungsstand des Örtlichen Raumordnungsprogramms.

Viehdorf, 21.07.2025

**Für den Gemeinderat  
der Gemeinde Viehdorf**

Bgm. Markus Burgstaller  
Dorfplatz 1  
A-3322 Viehdorf  
(für die ErstellerIn)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Mag. Stefan Aufhauser  
Riefthalgasse 12  
A-3130 Herzogenburg  
T: +43 (0) 699 19228413  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)

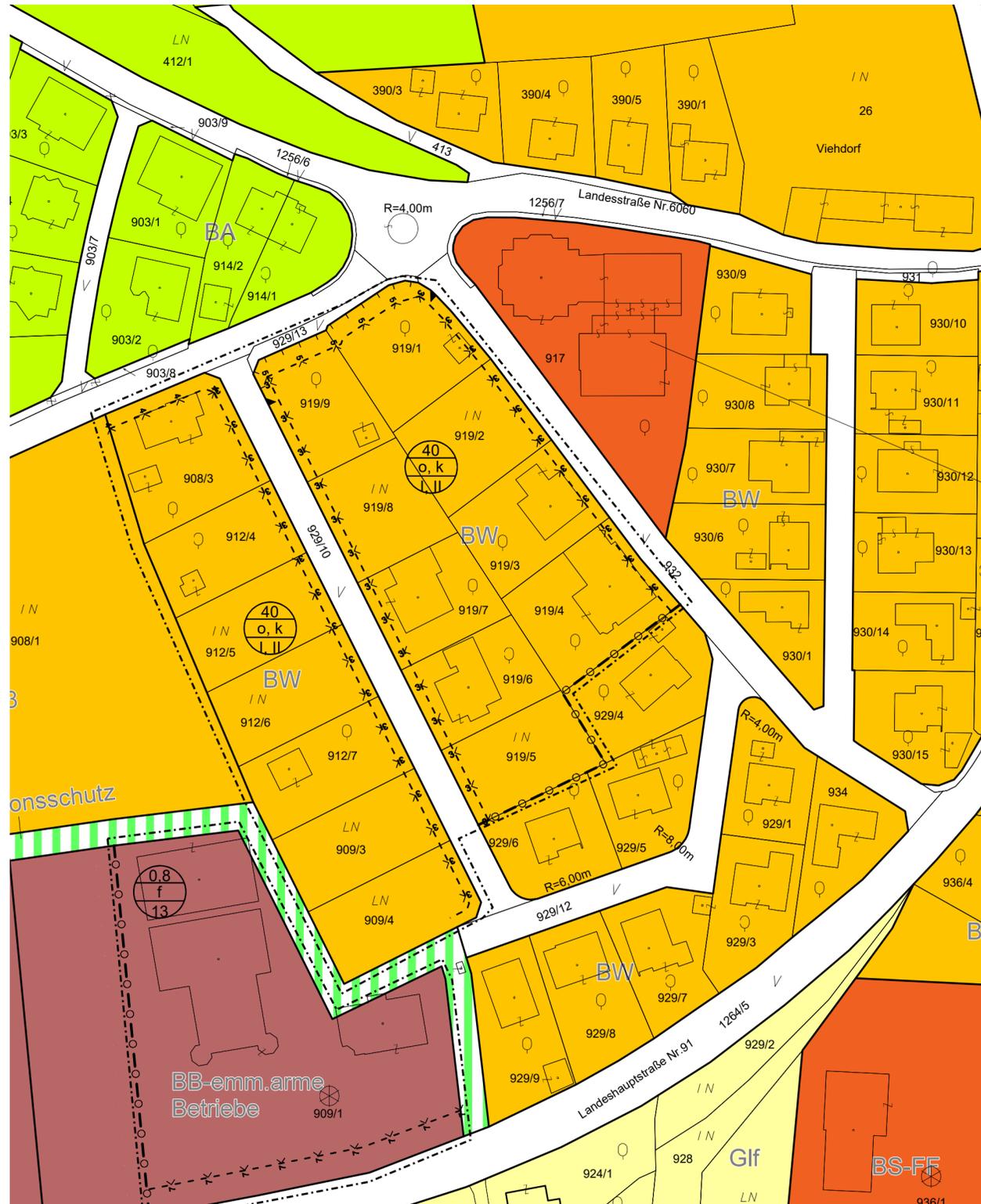


## 5 ANLAGE

---

### Pläne

- Teilbebauungsplan Nadlinger, Entwurf
- Teilbebauungsplan Nadlinger, Darstellung der Änderungen, Entwurf



# Legende

## Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß LGBL 8200/1

- Bebauungsdichte** (Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahl)
  - g.....geschlossen
  - k.....gekuppelt
  - eo.....einseitig offen
  - o.....offen
  - f.....freie Anordnung der Gebäude
  - grb...Gruppenbauweise
- Bebauungsweise**
  - Voraussetzung für Gruppenbauweise sind mindestens drei nebeneinanderliegende Grundstücke. Auf diesen Grundstücken sind die Gebäude wie folgt zu errichten:
  - 1.) mittlere Grundstücke sind mit Gebäuden von seilicher zu seilicher Grundstücksgrenze zu bebauen
  - 2.) Gebäude auf den seilichen Grundstücken sind an die Gebäude der mittleren Grundstücke aneinander anzubauen und an den seilichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.
- Bebauungshöhe**
  - I.....Bauklasse I (bis 5 m)
  - II.....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
  - III.....Bauklasse III (über 8 bis 11 m)
  - I, II, III.....Bauklasse I oder II
  - I, II, III, IV.....Bauklasse II oder III
  - I, II, IV.....Bauklasse I oder II

für Gebäude, die nicht an oder gegen eine Straßenfluchtlinie errichtet werden  
maximale Gebäudehöhe 7m  
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes:**
  - (1) Gem. § 69 NO BO 1996 wird mit der in Abs. 2 angeführten Ausnahme eine Änderung der Höhenlage des Geländes verboten.
  - (2) Im Zuge der baubehördlichen Bewilligung eines Bauwerkes ist eine Änderung der Höhenlage dann zulässig, wenn das tatsächlich bewilligte Bauwerk nach der zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bestehenden Höhenlage zulässig wäre.
- Verkehrsmittel**
  - 40 g II: Verkehrsfläche öffentlich
  - 8,5: Verkehrsfläche öffentlich
  - 4: Verkehrsfläche öffentlich
  - 0,8 f 13: Verkehrsfläche öffentlich
  - 210,90: Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
  - F: Freifläche
  - A: Altortgebiet
- Infrastruktur**
  - Stiege
  - Brücke, Steg
  - Schutzzone
  - Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
  - Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
  - Freifläche
  - Altortgebiet
  - Wohnweg
  - Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsfläche-öffentlich
  - Verkehrsfläche-privat

## kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

- Bauland**
  - BW Bauland-Wohngebiet
  - BK Bauland-Kerngebiet
  - BB Bauland-Betriebsgebiet
  - BI Bauland-Industriegebiet
  - BA Bauland-Argrargebiet
  - BS- Bauland-Sondergebiet
  - BO Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
  - A Aufschließungszone
- Grünland**
  - Gmg Grünland-Materialgewinnungsstätte
  - Gg Grünland Gärtnerei
  - Gkg Grünland Kleingarten
  - Gspo Grünland Sportstätte
  - Gspi Grünland Spielplatz
  - Gc Grünland Campingplatz
  - G+ Grünland Friedhof
  - Gp Grünland Parkanlage
  - Ga- Grünland-Abfallbehandlungsanlage
  - Gd Grünland Aushubdeponie
  - Glp Grünland Lagerplatz
  - GÖ Grünland Ödland/Ökofläche
  - Gwf Grünland Wasserfläche
  - Gfrei Grünland Freihaltefläche
  - Gwka Grünland Windkraftanlage
  - Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft
  - Gho Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
  - Ggu Grünland-Grüngürtel
  - Gsh Grünland Schutzhaus
  - Geb erhaltenswertes Gebäude im Grünland
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsfläche-öffentlich
  - Verkehrsfläche-privat

## Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

- Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:**
  - Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
- alle Eisenbahnanlagen:**
  - generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
- Bundesautobahnen:**
  - beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:**
  - beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:**
  - beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
- Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:**
  - beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

## Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

**Urfassung:**  
 Auflage: 22.10.1998 bis 4.12.1998, Gemeinderat: 9.12.1998, Rechtskraft: 25.12.1998  
**1. Änderung:**  
 Auflage: 14.07.2000 bis 25.08.2000, Gemeinderat: 28.08.2000, Rechtskraft: 13.09.2000

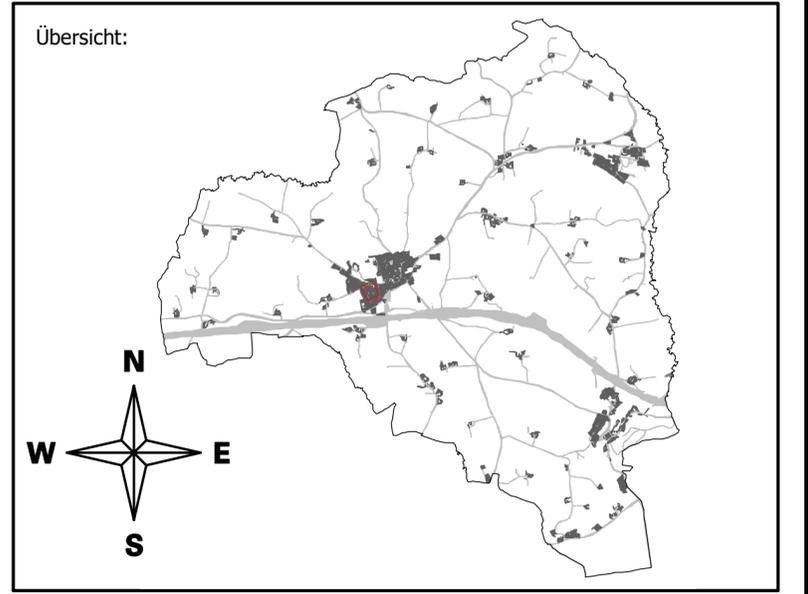
Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
 Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.  
 Nach der Kundmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in Kraft getreten am \_\_\_\_\_.

Der Bürgermeister

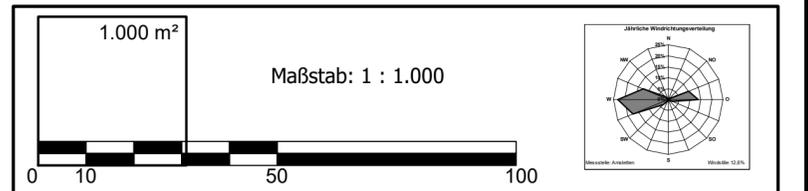
# Gemeinde Viehdorf

## Teilbebauungsplan Nadlinger

### 2. Änderung - Entwurf



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



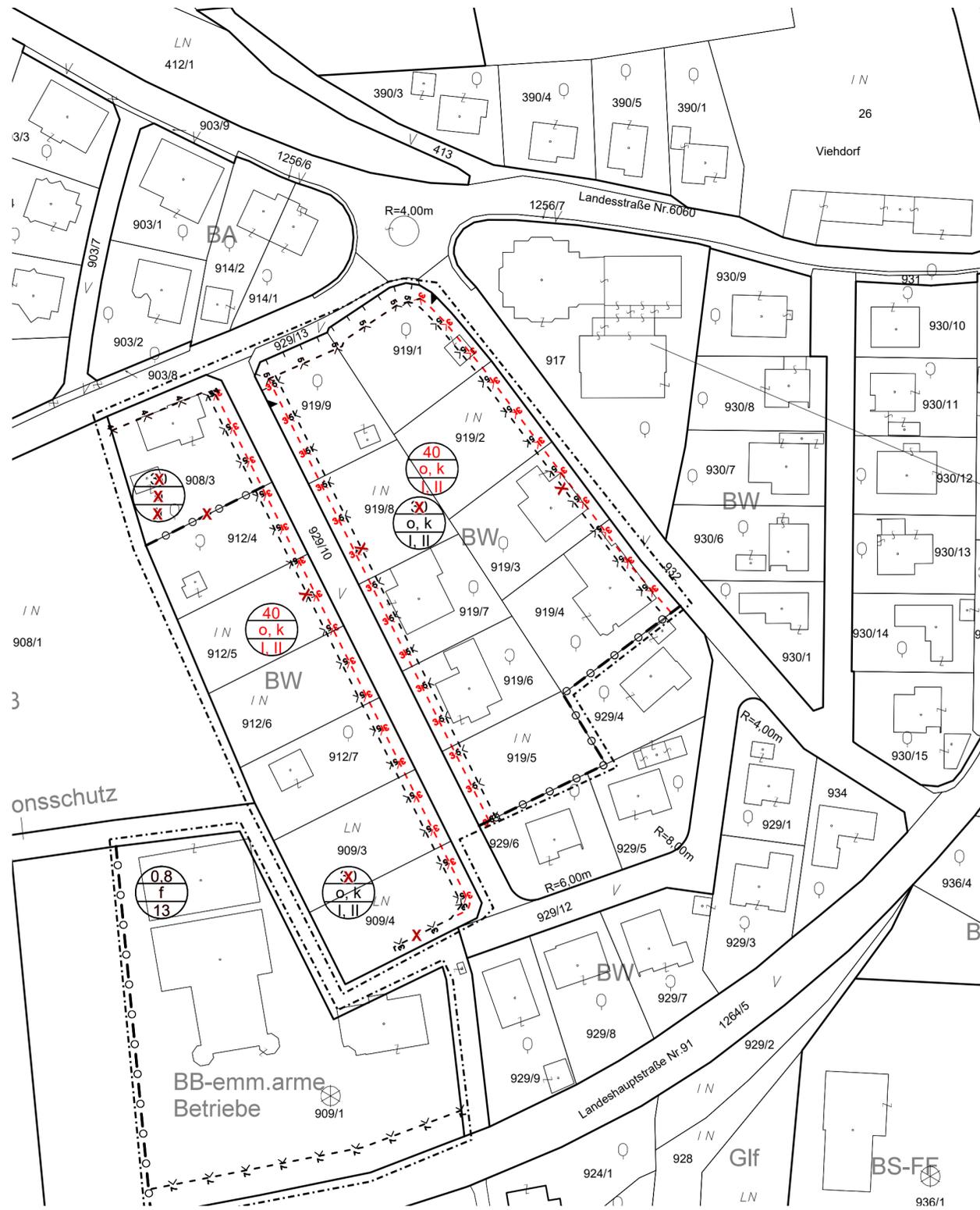
**Planverfasser:**  
**Kommunalialog Raumplanung GmbH**  
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
 Fn 416.995d, LG St. Pölten  
 Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
 T.: +43(0)699 19228413

**Planzahl:** 25 038E  
**Datum:** 21.07.2025  
**DKM-Stand:** 10/2024  
**DKM-Beschluss:** -/-

**kommunalialog**

## Bebauungsbestimmungen

- Geltungsbereich: Die Festlegungen und Bebauungsvorschriften gelten für alle Bauland- und Verkehrsflächen innerhalb der in der Plandarstellung ausgewiesenen Grenze des Planungsgebietes.
- Anordnung von Kleingaragen: Die Errichtung von Kleingaragen ist bei Einfamilienhäusern so vorzunehmen, dass vor oder neben der Kleingarage ein straßenseitig nicht eingezäunter Vorplatz auf Eigengrund bestehen bleibt.



# Legende

## Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß LGBL 8200/1

- Bebauungsdichte**  
(Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahl)
- Bebauungsweise**  
g.....geschlossen  
k.....gekuppelt  
eo.....einseitig offen  
o.....offen  
f.....freie Anordnung der Gebäude  
grb...Gruppenbauweise
- Bebauungshöhe**  
I.....Bauklasse I (bis 5 m)  
II.....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)  
III.....Bauklasse III (über 8 bis 11 m)  
I, II.....Bauklasse I oder II  
II, III.....Bauklasse II oder III  
I, II, III.....Bauklasse I oder II
- Voraussetzung für Gruppenbauweise sind mindestens drei nebeneinanderliegende Grundstücke. Auf diesen Grundstücken sind die Gebäude wie folgt zu errichten:  
1.) mittlere Grundstücke sind mit Gebäuden von seilicher zu seilicher Grundstücksgrenze zu bebauen  
2.) Gebäude auf den seilichen Grundstücken sind an die Gebäude der mittleren Grundstücke aneinander anzubauen und an den seilichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.
- Vorsetzung für Gruppenbauweise sind mindestens drei nebeneinanderliegende Grundstücke. Auf diesen Grundstücken sind die Gebäude wie folgt zu errichten:  
1.) mittlere Grundstücke sind mit Gebäuden von seilicher zu seilicher Grundstücksgrenze zu bebauen  
2.) Gebäude auf den seilichen Grundstücken sind an die Gebäude der mittleren Grundstücke aneinander anzubauen und an den seilichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.
- Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes:  
(1) Gem. § 69 NO BO 1996 wird mit der in Abs. 2 angeführten Ausnahme eine Änderung der Höhenlage des Geländes verboten.  
(2) Im Zuge der baubehördlichen Bewilligung eines Bauwerkes ist eine Änderung der Höhenlage dann zulässig, wenn das tatsächlich bewilligte Bauwerk nach der zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bestehenden Höhenlage zulässig wäre.
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- Freifläche
- Altortgebiet
- Stiege
- Brücke, Steg
- Schutzzone
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- Freifläche
- Altortgebiet
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist; die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist zulässig
- Wohnweg
- Arcade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Streifenfluchtlinie entlang bestehender Straßenfluchtlinie (keine Abtretungsverpflichtung)
- Streifenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßenfluchtlinie (Abtretungsverpflichtung)
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwuches in Meter
- Anbaupflicht an eine seiliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist; die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist zulässig
- Wohnweg
- Arcade für Durchgänge oder von Durchfahrten

## kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

- |            |   |              |                                   |
|------------|---|--------------|-----------------------------------|
| <b>BW</b>  | Bauland-Wohngebiet                                | <b>Gmg</b>   | Grünland-Materialgewinnungsstätte |
| <b>BK</b>  | Bauland-Kerngebiet                                | <b>Gg</b>    | Grünland Gärtnerei                |
| <b>BB</b>  | Bauland-Betriebsgebiet                            | <b>Gkg</b>   | Grünland Kleingarten              |
| <b>BI</b>  | Bauland-Industriegebiet                           | <b>Gspo</b>  | Grünland Sportstätte              |
| <b>BA</b>  | Bauland-Argrargebiet                              | <b>Gspi</b>  | Grünland Spielplatz               |
| <b>BS-</b> | Bauland-Sondergebiet                              | <b>Gc</b>    | Grünland Campingplatz             |
| <b>BO</b>  | Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur               | <b>G++</b>   | Grünland Friedhof                 |
| -A         | Aufschließungszone                                | <b>Gp</b>    | Grünland Parkanlage               |
|            |   | <b>Ga-</b>   | Grünland-Abfallbehandlungsanlage  |
|            |   | <b>Gd</b>    | Grünland Aushubdeponie            |
| <b>Glf</b> | Grünland-Land- und Forstwirtschaft                | <b>Glp</b>   | Grünland Lagerplatz               |
| <b>Gho</b> | Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle | <b>Gö</b>    | Grünland Ödland/Ökofläche         |
| <b>Ggu</b> | Grünland-Grüngürtel                               | <b>Gwf</b>   | Grünland Wasserfläche             |
| <b>Gsh</b> | Grünland Schutzhaus                               | <b>Gfrei</b> | Grünland Freihaltefläche          |
| <b>Geb</b> | erhaltenswertes Gebäude im Grünland               | <b>Gwka</b>  | Grünland Windkraftanlage          |
|            |   |              | Verkehrsfläche-öffentlich         |
|            |   |              | Verkehrsfläche-privat             |

## Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

- Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:**  
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
- alle Eisenbahnanlagen:**  
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
- Bundesautobahnen:**  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:**  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:**  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
- Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:**  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

## Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

**Urfassung:**  
Auflage: 22.10.1998 bis 4.12.1998, Gemeinderat: 9.12.1998, Rechtskraft: 25.12.1998

**1. Änderung:**  
Auflage: 14.07.2000 bis 25.08.2000, Gemeinderat: 28.08.2000, Rechtskraft: 13.09.2000

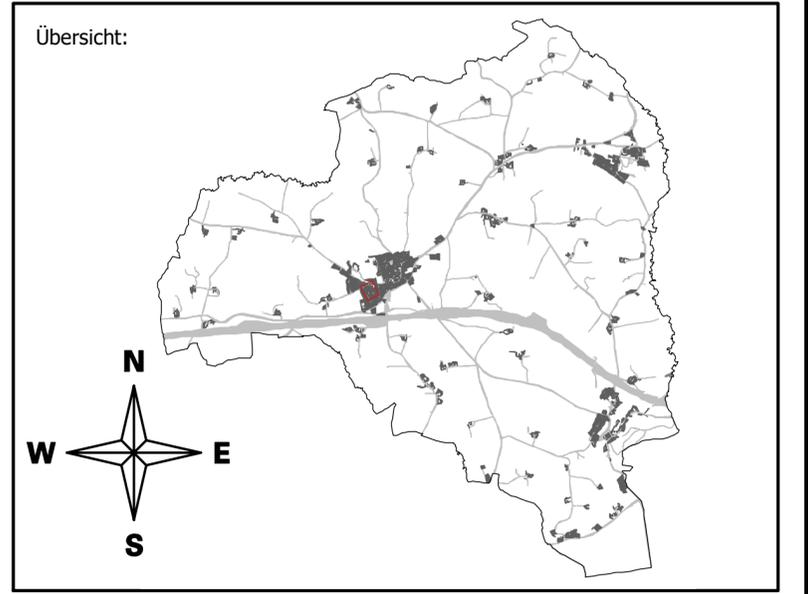
## Bebauungsbestimmungen

- Geltungsbereich: Die Festlegungen und Bebauungsvorschriften gelten für alle Bauland- und Verkehrsflächen innerhalb der in der Plandarstellung ausgewiesenen Grenze des Planungsgebietes.
- Anordnung von Kleingaragen: Die Errichtung von Kleingaragen ist bei Einfamilienhäusern so vorzunehmen, dass vor oder neben der Kleingarage ein straßenseitig nicht eingezäunter Vorplatz auf Eigengrund bestehen bleibt.

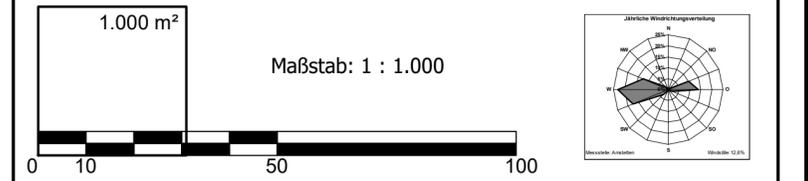
Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.  
Nach der Kundmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in Kraft getreten am \_\_\_\_\_.

Der Bürgermeister

# Gemeinde Viehdorf Teilbebauungsplan Nadlinger 2. Änderung - Entwurf Darstellung der Änderungen



Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



**Planverfasser:**  
**Kommunalialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
Fn 416.995d, LG St. Pölten  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T.: +43(0)699 19228413

**Planzahl:** 25 038EAE  
**Datum:** 21.07.2025  
**DKM-Stand:** 10/2024

**kommunalialog**

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet: CDK-Provider