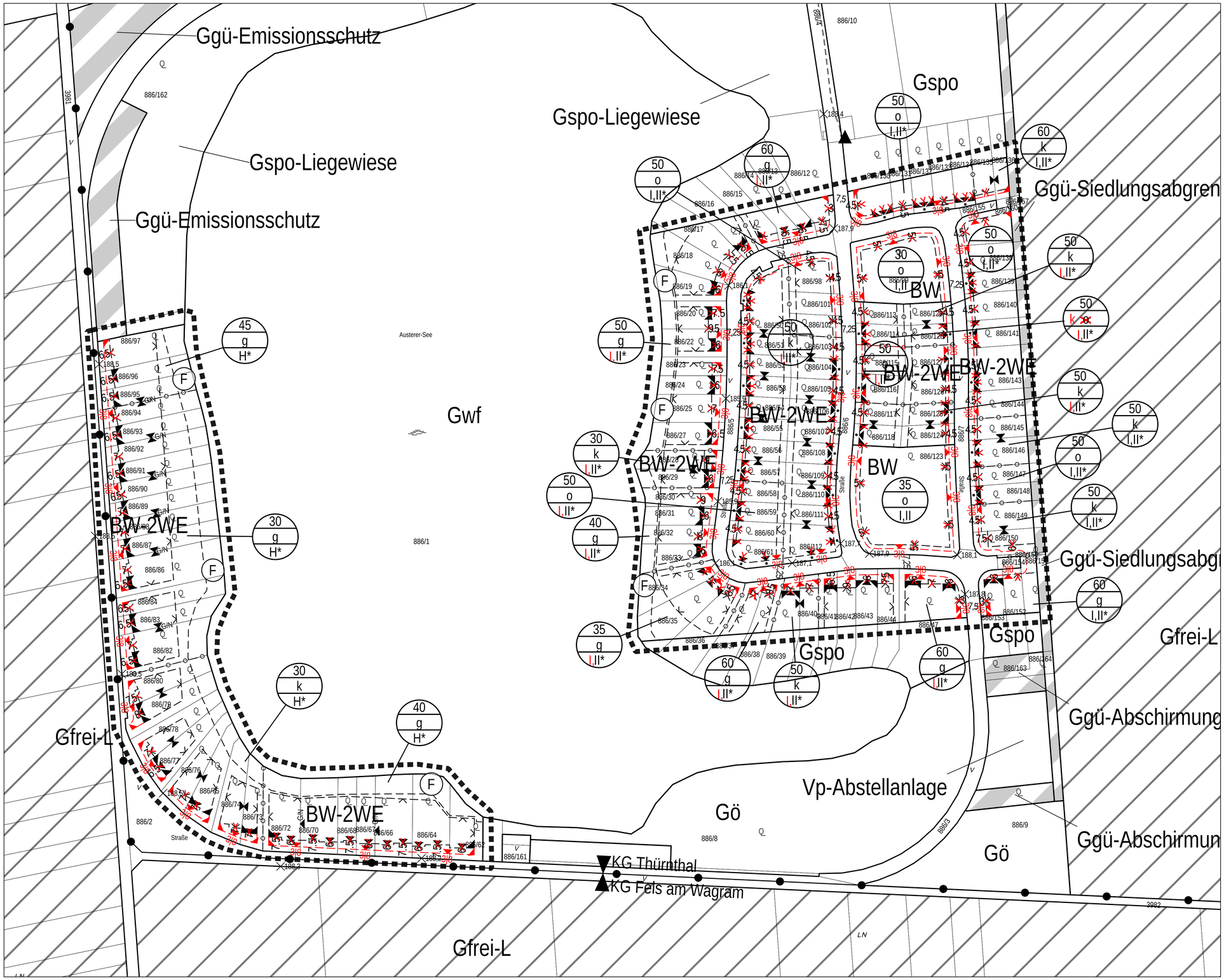

Marktgemeinde Fels am Wagram

Änderung Teilbebauungsplan Seepark Thürnthal

Legende

- Bebauungsdichte in % zur Grundstücksfläche bzw. Geschossflächenzahl
- Bebauungsweise
- Bebauungshöhe bzw. Bauklasse
- Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb der selben Widmungsart
- Straßenfluchtlinie
- Straßenfluchtlinie, die mit in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmt
- Baufluchtlinie sofern nicht mit Straßenfluchtlinie ident
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie oder seitliche Grundstücksgrenze
- Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen oder an besondere Vorkehrungen gebunden sind
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Wohnwege
- x 246 Niveau der Verkehrsfläche
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freiflächen
- Schutzzone
- sonstige erhaltenswerte Altortgebiete
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Geltungsbereich des Teilbebauungsplans
- G/N Herstellung eines geschlossenen Raumeindrucks durch Garagen oder Nebengebäude mit einer Maximalhöhe von 3 m
- variable Anbauverpflichtung: Pflicht zum Anbau zwischen 3m und 8m parallel zur Straßenfluchtlinie

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014
Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes 1979

Plannummer: 8.920-26/01

Stand: Jänner 2026

Maßstab: 1:1.000

DKM Stand: BEV 2016

Planverfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
02245/28310 , office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at

Öffentliche Auflage:	Beschluss des Gemeinderates:	Kundmachung der Verordnung:

Ergänzung Legende: Regelung der Höhenentwicklung

Gebäudehöhe H*:
~~straßenseitig mind. 4,0 m für Flach- und Pultdächer~~
straßenseitig max. 6,7 m für Flach- und Pultdächer
seeseitig max. 9,7 m für Flachdächer
seeseitig max. 10,2 m für Pultdächer

Bauklasse II*:
entspricht Bauklasse II, jedoch Höhenbeschränkung
im Falle von Flachdächern 7,0 m
im Falle von Pultdächern 7,5 m

~~**Bauklasse I,II*:**~~
~~wahlweise Bauklasse I oder II, jedoch Höhenbeschränkung~~
~~im Falle von Flachdächern 7,0 m~~
~~im Falle von Pultdächern 7,5 m~~

Zusätzliche Kennzeichnung mit einem Sternchen "*":
Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen mit keinem Gebäudeteil (wie z. B. zurückgesetztem Geschoß) überschritten werden, ausgenommen mit untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Liftaufbauten, Ziergliederer, Schornsteine).