

**ÄNDERUNGEN:**

<b>PLANZAHL:</b> JUBA - B 1 - 12551 - PD WIEN, IM NOVEMBER 2025 JUBA - BÄ 1 - 12905 - PD WIEN, IM FEBRUAR 2026	<b>GEMEINDERATS BESCHLUS:</b> 12.11.2025 28.01.2026	<b>BETROFFENE PLANBLÄTTER:</b> alle 19 Blätter 1, 19
--	---	--

## LEGENDE

### FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

- BAULAND**
- BW** WOHNBEBIET  
-3WE = MAXIMAL DREI WOHNHEITEN PRO GRUNDSTÜCK
  - BK** KERNGEBIET
  - BKN** KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG  
MIT ANGABE DER HÖCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - BKN-E** BAULAND - KERNGEBIET NACHHALTIGE BEBAUUNG (AB DEM 1. OBERGESCHOSS)
  - BKN-E** BAULAND - KERNGEBIET FÜR NACHHALTIGE BEBAUUNG EINGESCHRÄNKT AUF ÖFFENTLICHE SOZIALE UND ZENTRALE EINRICHTUNGEN SOWIE NACHVERSORGUNGSRICHTUNGEN UND SONSTIGE NUTZSTELLUNGSBEZIEHTE (NUR ERDGESCHOSS)
  - BA** AGRARBEBIET
  - BB** BETRIEBSBEBIET
  - BVB** VERKEHRSBESCHRÄNKTES BETRIEBSBEBIET (Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Hektar und Tag)
  - BS** SONDERBEBIET  
-1 = BAUHOF UND ALTSTOFFSAMMELZENTRUM  
-2 = FEUERWEHR
  - A** AUFSCHLISSUNGSZONE

- GRÜNLAND**
- Gf** LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
  - Gsp** GRÜNGÜRTEL
  - FUNKTIONSFESTLEGUNG DES GRÜNGÜRTELS**  
-1 = SIEDLUNGSBEGRENZUNG, LÄRMSCHUTZ  
-2 = SIEDLUNGSLEITUNG  
-3 = SIEDLUNGSBEGRENZUNG  
-4 = SICHTSCHUTZ - MIT EINER DURCHGÄNGIGEN BEPFLANZUNG MIT REIFENHEITEN LAUBHOLZEN
  - ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND**  
(Die Nummerierung entspricht den Datennummern bzw. der Lage der Erhaltenswerten Gebäude im Grünland)
  - Gp** GÄRTNEREI
  - Gsp** SPORTSTÄTTE
  - Gspi** SPIELPLATZ
  - Gp+** FRIEDHOF
  - Gp** PARKANLAGE
  - Glp** LAGERPLATZ
  - Gö** ÖDLAND/ÖKOFÄHLE
  - Gwf** WASSERFLÄCHE
  - Gfrel** FREIFLÄCHE  
-S = SIEDLUNGSENTWICKLUNG  
-B = BETRIEBSENTWICKLUNG  
-L = LANDSCHAFTSBILD  
-M = BIMSCHUTZ  
-R = RETENTION  
-K = KOMMUNALE EINRICHTUNGEN  
-G = GRUNRAUM
  - Gke** KELLERGASSE

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Vö** ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN IM SIEDLUNGSBEBIET UND/ODER ERSCHEINUNGSWEISE IM GRÜNLAND
  - Vp** PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
  - P** PARKPLATZ
  - E** EISENBAHN  
Bauverbote und Beschränkungen aufgrund des Eisenbahngesetzes 1957 (BGBl. Nr. 60/1957 Mf. BGBl. I Nr. 125/2006)  
- "Bauverbotsbereich": 12 Meter von der Mitte des Außenstrahls (§ 42)  
- bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofszone und bis zu zwölf Meter von dieser (§ 42)  
- "Feuerbereich": 50 Meter von der Mitte des Außenstrahls (§ 43a)

### FLÄCHEN, FÜR DIE RECHTSWIRKSAME ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN BESTEHEN

- Die Kennzeichnungen dienen nur der Information, ihre Darstellung ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung.
- L** LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET - "WIENERWALD"  
Quelle: Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete (Stanc. 06/2022)
  - FORSTFLÄCHEN GEMÄSS DKM MIT DER WIDMUNG GRÜNLAND - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**
  - LANDSSTRASSE**
  - BAULICHKEIT UNTER DENKMALSCHUTZ**  
gemäß § 3 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz, BGBl. I Nr. 92/2013  
Quelle: Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes - Stand: 26.06.2015
  - BODENDENKMAL**  
gemäß § 3 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz, BGBl. I Nr. 92/2013  
Quelle: Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes - Stand: 26.06.2015
  - NATURDENKMAL**  
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, NÖ-Atlas Abfrage 22.09.2016, "Naturschutz - Naturdenkmäler"
  - BRUNNEN BZW. BRUNNENSCHUTZGEBIET**  
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, NÖ-Atlas Abfrage 15.06.2016, "Wasserbuch, WDV-Einheiten", "wasserrechtliche Schutzgebiete"
  - ANSCHLAGSLINIE DES 100-JÄHRIGEN HOCHWASSEREREIGNISSES**  
Quellen: Gefahrenzonenplan Laabach/Große Tulln, Revision 2016; Abflussuntersuchungen II Niederösterreich, Los B.5, Wien/Wolfgang/Kleine Tulln, 2006/2007; Abflussstudie Überspannungsbereich der Gewässergräben der Großen Tulln/Laabach (ID-PROJ.1246) und der kleinen Tulln (ID-PROJ. 1122)
  - KORRIDOR "RICHTVERBINDUNG (RV)"**
  - PRÜFHÖHE DES BEREICHES AB 24m BZW. AB 50m OBJEKTHÖHE (BAUWERKE ODER ANLAGEN)**  
Quelle: Militärkommando Niederösterreich (GZ: S32247/20-MilKo NÖ/Ko/SIAB/32018 (1) vom 10.12.2018)
  - RENDE DER RADARZONE TULL ZONE 2 (NAHEZU GESAMTE MARKTGEMEINDE)**  
(Keine Luftleitungsstörungen mit optischer und elektronischer Störwirkung im Sinne des Luftfahrtgesetzes (LFG))
  - SOWIE DER "GELBEN" SICHERHEITSSZONE FLUGPLATZ LANGENLEBARN - LOXT**  
(alle Widmungen die Bauten > 50m Höhe ermöglichen (LRÜ))  
Quelle: Militärkommando Niederösterreich (GZ: S32247/20-MilKo NÖ/Ko/SIAB/32018 (1) vom 10.12.2018)

- TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- T** TANKSTELLE
  - H** HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN 110kV  
SCHUTZABSTAND 25m  
Quelle: EVN - digitale Daten vom Jänner 2016
  - EVN - WASSERLEITUNG**  
Quelle: EVN - digitale Daten vom Jänner 2016
  - ERDGAS - HOCHDRUCKLEITUNGEN - EVN**  
Quelle: EVN - digitale Daten vom Jänner 2016

- GRENZEN**
- K** KATASTRALGEMEINDEGRENZE
  - G** GEMEINDEGRENZE
- SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN UND PLANZEICHEN**
- Ö** ÖFFENTLICHES GEBÄUDE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
  - 1** POSTPARTNER
  - 2** FREIWILLIGE FEUERWEHR
  - 3** KINDERGARTEN
  - 4** PFARRKIRCHE
  - 5** PFARRHOF
  - 6** VOLKSSCHULE
  - 7** GEMEINDEAMT

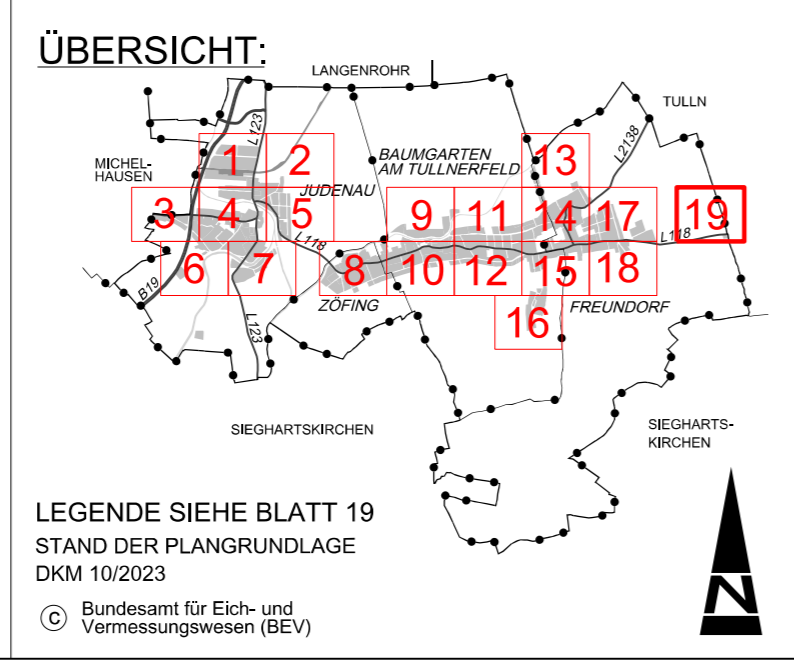
### FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- STRASSENFLUCHTLINIE MIT ANGABE DES ABSTANDES DER STRASSENFLUCHTLINIE IN m ABTRETTUNG INS ÖFFENTLICHE GUT ERFORDERLICH**
- BAUFLUCHTLINIE UND BREITE DES BAUWICHS OHNE ANBAUVERPFLICHTUNG**
- ANBAUVERPFLICHTUNG AN DIE STRASSENFLUCHTLINIE BZW. BAUFLUCHTLINIE**
- FÜR DIE GENAUE LAGE DER BAUFLUCHTLINIE IST DER VORHANDENE BAUBESTAND MASSGEBEND**
- BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT DERSELBEN BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BEBAUUNGSHÖHE**
- STRASSENFLUCHTLINIEN, DIE MIT DEN IN DER NATUR BESTEHENDEN STRASSENGRUNDGRENZEN BZW. MIT DEN GRUNDGRENZEN DES RECHTSKRÄFTIGEN KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN**
- VERBOT VON AUSFAHRTEN**
- BEBAUUNGSDICHTE**  
ALS ZIELANGABE (z.B.: 35) HÖCHSTZULÄSSIGE HÖCHSTZULÄSSIGE BEBAUUNGSDICHTE IN % DER BAUPLATZGRÖÖE  
- HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS ZIELANGABE (z.B.: 1,2)  
Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundflächen aller oberirdischen Geschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes  
- "MBF" (MAXIMAL BEBAUBARE FLÄCHE)  
Maximale Grundfläche von Hauptgebäuden (MBF) 150m² + 5% der Bauplatzgröße + Nebengebäude (bis zu 100m² insgesamt)
- BEBAUUNGSWEISE**  
o... ÖFFEN  
k... GEKÜPPELT  
g... GESCHLOSSEN  
eo... EINSITIG ÖFFEN
- BEBAUUNGSHÖHE**  
\*) BAUKLASSE I, bis 5m, II, über 5m bis 8m  
\*) HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE IN m
- ÖFFENTLICHE WEGE, DIE WEDER DURCHZUGS- NOCH AUFSCHLISSUNGSSTRASSEN SIND**

**PLANVERFASSER:**  
**DI SUSANNE HASELBERGER**  
INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI K. SIEGL  
Geschwandnergasse 26-28/2  
1170 Wien  
Tel.: 014893552  
Email: raumplanung@haselberger.eu

**PLANZAHL:**  
JUBA - BÄ 1 - 12905 - PD  
WIEN, IM FEBRUAR 2026

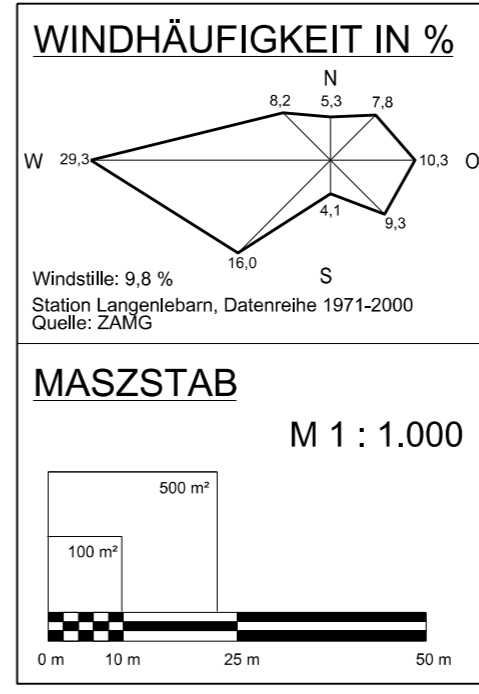
**ÄNDERUNGEN:**  
JUBA - B 1 - 12551 - PD  
WIEN, IM NOVEMBER 2025



# MARKTGEMEINDE JUDENAU - BAUMGARTEN

## BEBAUUNGSPLAN

### ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG



**ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES PLANENTURFES**  
VON 15.12.2025  
BIS 26.01.2026

**KUNDMACHUNGSZEITRAUM DER VERORDNUNG**  
VON .....  
BIS .....

**DIESER PLAN (2 BLATT) IST BESTANDTEIL DER VERORDNUNG DES GEMEINDERATES MIT BESCHLUSS VOM 28.01.2026**  
TOP

**PRÜFUNGSKLAUSEL**