

**Lageplan**

**Marktgemeinde Leobendorf**  
 Stockerauer Straße 9, 2100 Leobendorf  
 Tel: 02262/66151  
 e-Mail: marktgemeinde@leobendorf.at



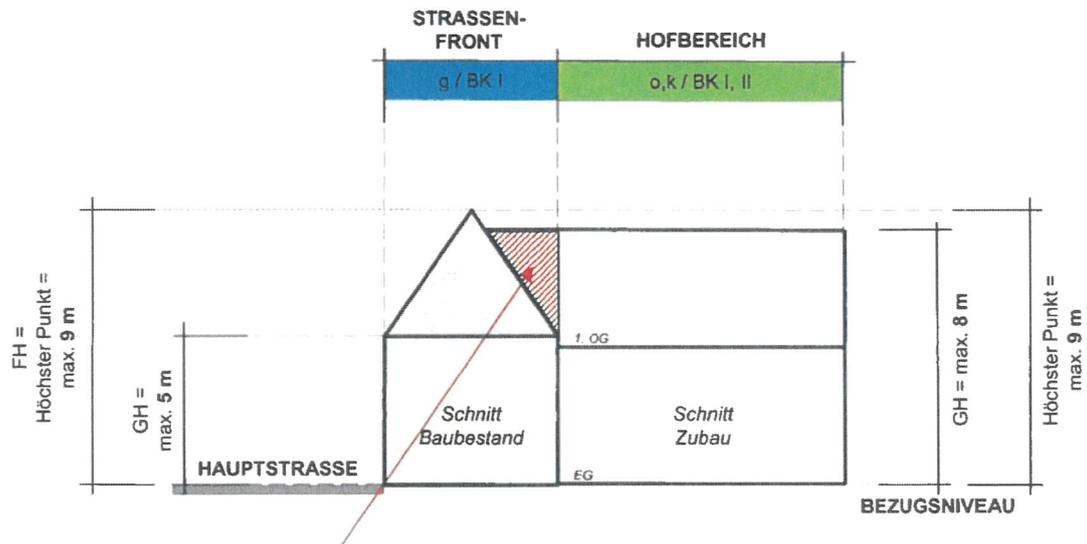
Plotdatum: 13.06.2024  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Simon Gratzl\_Leoben

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



### BB2: Teilbereich Hauptstraße

Skizze und Erläuterung der Verschneidung mit der Dachhaut der Gebäude im straßenseitig zugewandten Bereich:

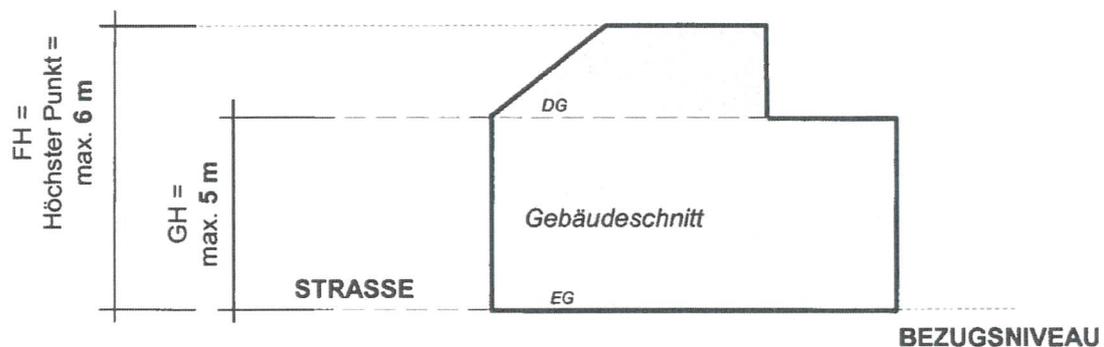


Verschneidung mit der Dachhaut des straßenseitig gelegenen Gebäudes: in diesem Bereich ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m (Bauklasse II) zulässig, die Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe von 9,0 m ist nicht zulässig.

### BB3: Teilbereich Badeteichsiedlung Kreuzenstein

(1) Die bebaute Fläche des Wohnhauses einer Badeparzelle darf bei Neuerrichtung höchstens 100 m<sup>2</sup> (ohne Wärmedämmung) betragen, für bestehende Wohnhäuser kann eine Toleranz von 5 % (also 105 m<sup>2</sup>) gewährt werden.

(2) Die Firsthöhe darf maximal 6 m über dem verglichenen Straßenniveau liegen. Die Häuser dürfen nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, Gaupen sind erlaubt.



(3) Pro Badeparzelle darf eine Gerätehütte oder ein Gewächshaus mit einer Grundrissfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bewilligungs- und anzeigefrei errichtet werden. Diese Hütte ist nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen.

(4) Ein Keller muss bei zukünftigen Neubauten standsicher und dicht (z.B. Dichtbetonbauweise) ausgeführt werden.

(5) Die Stege dürfen nicht überbaut werden.

(6) Das Abstellen von Wohnwägen, Mobilheimen, nicht betriebsbereiter Autos etc. ist untersagt.

(7) Ufer- und Gartenstützmauern im Bereich des Badesees sind bewilligungspflichtig.

(8) Laut § 19 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in jedem Bauplan der höchste örtliche Grundwasserspiegel, sowie das 100-jährliche Hochwasser im Geländeschnitt darzustellen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens relevant ist.

(9) Für den ausreichenden Schutz vor Feuchtigkeit sind die Bestimmungen der NÖ Bau-technikverordnung 2014 in Verbindung mit der OIB Richtlinie 3 (Punkte 6.1, 6.2 und 6.3) einzuhalten.

#### BB4:

Auf den mit BB4 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, zulässig. Insbesondere sind hierbei die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, Messstationen und Retentionsmaßnahmen zulässig.

#### Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:

BBBN1: Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 26794H, Lageplan inkl. Geltungsbereich Bezugsniveau und Höhenpunkten) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (=ROT Bezugsniveau im Strassenraum: Strassenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (IUP Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker GmbH, Projekt Nr.: DP 10.STR/18, Plan Nr. DP 10.STR/18 - 2, 26.04.2018) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar.