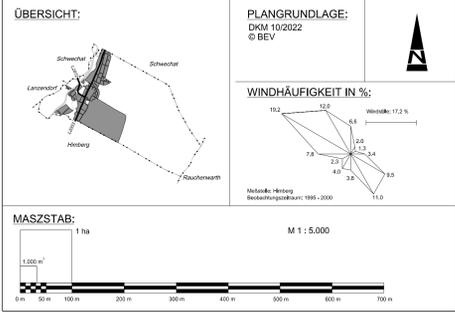


# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER GEMEINDE ZWÖLFAXING

## SIEDLUNGSKONZEPT



**PLANVERFASSER:**  
DIPL.ING. KARL SIEGL  
Ingenieuramt für Raumordnung und Raumplanung  
Städt. Set u. bestr. Züchtler  
Dachberggasse 202  
1170 Wien  
raumplanung@sigl.co.at

**PLANZAHL:**  
ZWA-X - F0 1 - 11922 - GLF  
WIEN, IM MÄRZ 2023

### BESTAND

QUELLE: Eigene Erhebung April 2022

	ÜBERWIEGEND GESCHOSSWOHNBAU BZW. GESCHLOSSENE STRASSENANDBEBAUUNG	9,4 ha
	SONSTIGE VERDICHTETE BEBAUUNGSSTRUKTUREN (GESCHOSSWOHNBAU, REIHENHÄUSER)	2,3 ha
	ÜBERWIEGEND LOCKERE BEBAUUNGSSTRUKTUREN (DOPPEL-, EINFAMILIENHÄUSER)	32,2 ha
	DARIN UNBEBAUTE BAULANDGRUNDSTÜCKE	7,4 ha
	BEBAUTE BEREICHE IM RAHMEN LANDWIRTSCHAFTLICHER, GÄRTNERISCHER ODER KLEINGARTEN-NUTZUNG	16,0 ha
	Gutshof    Hintausbereich    Gärtnerrei	
	Kleingärten    Reiterhof	
	BETRIEBS-, INDUSTRIE- UND SONDERGEBIETSBEBAUUNG	6,2 ha
	DARIN UNBEBAUTE BAULANDGRUNDSTÜCKE	9,3 ha
	MILITÄRENUTZUNG	52,5 ha
	DARIN UNBEBAUTE BAULANDGRUNDSTÜCKE (Militärisches Übungsgelände)	28,0 ha
	"BAULICHKEIT UNTER DENKMALSCHUTZ" gemäß §3 Abs 4 Denkmalschutzgesetz, BGBl. I Nr. 92/2013 Quelle: Denkmalsverzeichnis des Bundesdenkmalamtes - Stand: 13.05.2022	
	"SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE" Quelle: DEHIO Niederösterreich, südlich der Donau, Teil 2	
	BODENDENKMAL gemäß §1 Abs 1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. I Nr. 92/2013 Quelle: Denkmalsverzeichnis des Bundesdenkmalamtes - Stand: 13.05.2022	
	"ARCHÄOLOGISCHE FUNDOBIETE" Quelle: Schriften des Bundesdenkmalamtes vom 22.07.2022, GZ: 2022-0.407.395	

### ANALYSE

- FLÄCHEN MIT NACHVERDICHTUNGSPOTENTIAL IM WOHNBAULAND (INKL. POTENZIELLEN ERWEITERUNGSFLÄCHEN) -> ÜBERARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. BAUSPERRE
- BEREICHE MIT ÜBERWIEGENDEN LOCKEREN BEBAUUNGSSTRUKTUREN -> BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNHEI TEN PRO BAUPLATZ GEM. BAUSPERRE
- BEBAUTE BEREICHE MIT GRÜNLAND ORIENTIERTEN NUTZUNGEN (GARTENBAU- UND REITBETRIEBE, GUTSHOF, KLEINGÄRTEN, ...) -> INSBESONDERE NACH FERTYSTELLUNG DES HOCHWASSERSCHUTZES ÜBERARBEITUNG DER WIDMUNGSFESTLEGUNG ERFORDERLICH
- RÜCKWIDMUNG BZW. RÜCKSTUFUNG VON WOHNBAULAND IN AUFSCHLIESSUNGSZONEN EMPFOHLEN, BZW. BESTEHENDE UNBEBAUTE AUFSCHLIESSUNGSZONE

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- REGIONALE SIEDLUNGSGRENZE  
Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland"
- ÜBERORTLICHES STRASSENNETZ
- GEPLANTE UMFABHRUNGSSTRASSE (B233)
- BAHN
- GEWÄSSER / WASSERFLÄCHE
- FORSTFLÄCHEN
- LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN
- GEBÄUDE IM GRÜNLAND
- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
  - 1 - Gemeindevamt
  - 2 - Volksschule
  - 3 - Pfarrkirche
  - 4 - Kindergarten
- EHEMALIGE MÜLLDEPONE
- WOHNBAULANDFLÄCHEN (BW, BK, BA) IN NACHBARGEMEINDEN IM UNMITTELBAREN ANSCHLUSS AN DAS GEMEINDEGEBIET VON ZWÖLFAXING
- SONSTIGE BAULANDFLÄCHEN (BB, BL, BS) IN NACHBARGEMEINDEN IM UNMITTELBAREN ANSCHLUSS AN DAS GEMEINDEGEBIET VON ZWÖLFAXING
- FLUGLÄRMZONE - TAG - 54dB bzw. 55dB  
Detailierung gemäß anlagen Auszug der "Tag Fluglärmmessung 2010", Durchschneidliche Fluglärmmessung von 6:00 bis 22:00  
Quelle: St. Erwin Pörtsch, C&E-Messung 2023, 1020 Wien, Berechnung: Ing. Ch. Röhner, 19.06.2023
- FLUGLÄRMZONE - NACHT - 45dB  
Detailierung gemäß anlagen Auszug der "Nacht Fluglärmmessung 2010", Durchschneidliche Fluglärmmessung von 22:00 bis 6:00  
Quelle: St. Erwin Pörtsch, C&E-Messung 2023, 1020 Wien, Berechnung: Ing. Ch. Röhner, 19.06.2023

