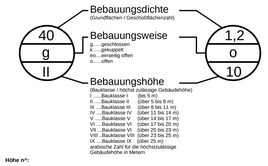
Festlegungen des Bebauungsplans



Höhe n^=:

Die Gebäudehöhe hat maximal n Meter zu betragen.
Eine Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe um maximal 1,0 Meter für das Dach ist zulässig.
Bei niedriger ausgeführter Gebäudehöhe kann die Dachhöhe auch größer als 1,0 Meter ausgeführt werden.
Die Gesamthöhe bis zum First von (n+1) Meter darf jedenfalls nicht überschritten werden.

- Bebauungsplangrenze
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen gekuppelt
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- öffentlicher Weg, der keine Durchgangs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist
- Wohnweg
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- A Abortgebiet
- Fußgängerzone
- KFZ KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Stiege
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchgangsstraße
- 28,50 Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- TS Niederschlagswässer: Trennsystem
- SZ # Schutzzone mit Kategorie
- Wohnstraße
- Brücke, Steg

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Bundesbahnanlagen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Baubeschränkungen 7 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahnanlagen und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesstraßenanlagen:
beidseitig Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern
(§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundesschnellstraßen sowie Ab- und Anfahrten von Bundesstraßen:
beidseitig Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern
(§ 21 Bundesstraßengesetz)

F: Generell sind alle Freiflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. Vorgärten sind zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen.

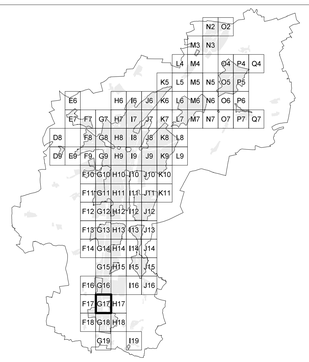
Für Freiflächen mit Nummern gelten folgende Sonderbestimmungen:

F1: Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf das Niveau des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgaragen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
F2: Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf das Niveau des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgaragen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
F3: Die Freifläche ist als Grünfläche zu gestalten. Die Errichtung von Tiefgaragen unter der Freifläche ist nicht zulässig. Im Grünbereich kann der Vorgartenbereich auch mit einer Heckenbrücke ausgestattet werden, die an die nördliche Erschließungsstraße des Grundstückes anbindet.
F4: Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Die Befestigung der Grundgenze entlang des Gewässers mit wasserdurchlässigen Materialien ist zulässig. Die Geländeoberkante entlang zum Gewässer darf nicht tiefer als 1:3 (33,3%) ausgeführt werden.Die Bepflanzung der Freifläche hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.
F5: Die bestehende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Geländeveränderungen mit mehr als 30 cm Niveauunterschied zum Urgelände sind verboten.

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet mit einschränkenden Vorgaben	Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	Gp	Grünland Parkanlage
BWN	BW für nachhaltige Bebauung mit max. Geschoßflächenzahl	Gfo	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Ga	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BK	Bauland-Kerngebiet	Ghof	Grünland-Grüngürtel mit Funktion	Glp	Grünland Lagerplatz
BKN	BK für nachhaltige Bebauung mit max. Geschoßflächenzahl	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
BE	Bauland-Betriebsgebiet mit einschränkenden Vorgaben	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gwf	Grünland Wasserfläche
BI	Bauland-Industriegebiet	Gg	Grünland Gärtnerei	Gfläei	Grünland Freihaeflache
BA	Bauland-Agrargebiet	Gkg	Grünland Kleingarten	Gwka	Grünland Windkraftanlage
BS	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der Nutzung	Gspo	Grünland Sportstätte	Gpv	Grünland Photovoltaikanlage
-A	Aufschließungszone	Gspl	Grünland Spielplatz		Verkehrsfläche-öffentlich
-H	Handelseinrichtung	Gc	Grünland Campingplatz		Verkehrsfläche-privat
*	Bauland mit vertraglicher Bindung	G+*	Grünland Friedhof	Vp	
-#WE	Einschränkung auf # Wohneinheiten				

GZ.:	Auflage:	Beschluss:	Kundmachung:	Rechtskraft:
V/5/26/22-001	07.02.2023 - 22.03.2023	22.05.2023	30.05.2023 - 14.06.2023	14.06.2023
V/5/26/22-003				



BEBAUUNGSPLAN
DER STADT ST. PÖLTEN

M 1:1000

1.000 m²

0 10 50 100 150 m

Häufigkeit der Windrichtung in %

Richtung	%
N	8
NO	18
O	5
SO	3
S	6
SW	40
W	11
NW	4
Windstille	5

Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit: 3 m/s

GZ:
V/5/26/24-003
2. Änderung

ENTWURF

Plangrundlage:
DKM 13.07.2023

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt. Aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.

Der Leiter der Stadtplanung:

Der Bürgermeister:

Amt der NÖ Landesregierung:

GZ E: 29.11.2022
A1: 26.04.2023
A2: 24.01.2024

st.pölten stadt.planung
Magistrat St. Pölten, Stadtentwicklung - Stadtplanung

Planblatt:
G17