

**Betreff: 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Harter Siedlung**

Unser Zeichen 04/26-2/Ht.-20-14/Wi.-  
Datum 6. Dezember 2019  
Bearbeitet von Ing. Wiener  
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk  
Telefon +43 2742 333 - 2413  
FAX +43 2742 333 - 2409  
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

**B e r i c h t**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 1996, GZ.: 04/26-2/Hat.-95-14/Lei/Wo.- wurde der Bebauungsplan für den Bereich Harter Siedlung innerhalb der Resselstraße - Buderfeldgasse – Maderspergerstraße – Negrellistraße – Peter Anich-Straße – Georg Sigl-Straße erlassen und seither nicht abgeändert.

**1. Änderungsanlass**

Die Landeshauptstadt St. Pölten beabsichtigt die Überarbeitung und digitale Neudarstellung des Teilbebauungsplanes „Harter Siedlung“ aus dem Jahre 1996 samt textlichen Bestimmungen.

Bei dem derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplan handelt es sich um eine analoge Plandarstellung, auf Basis einer beinahe 25 Jahre alten Plangrundlage und bedarf daher einer Überarbeitung.

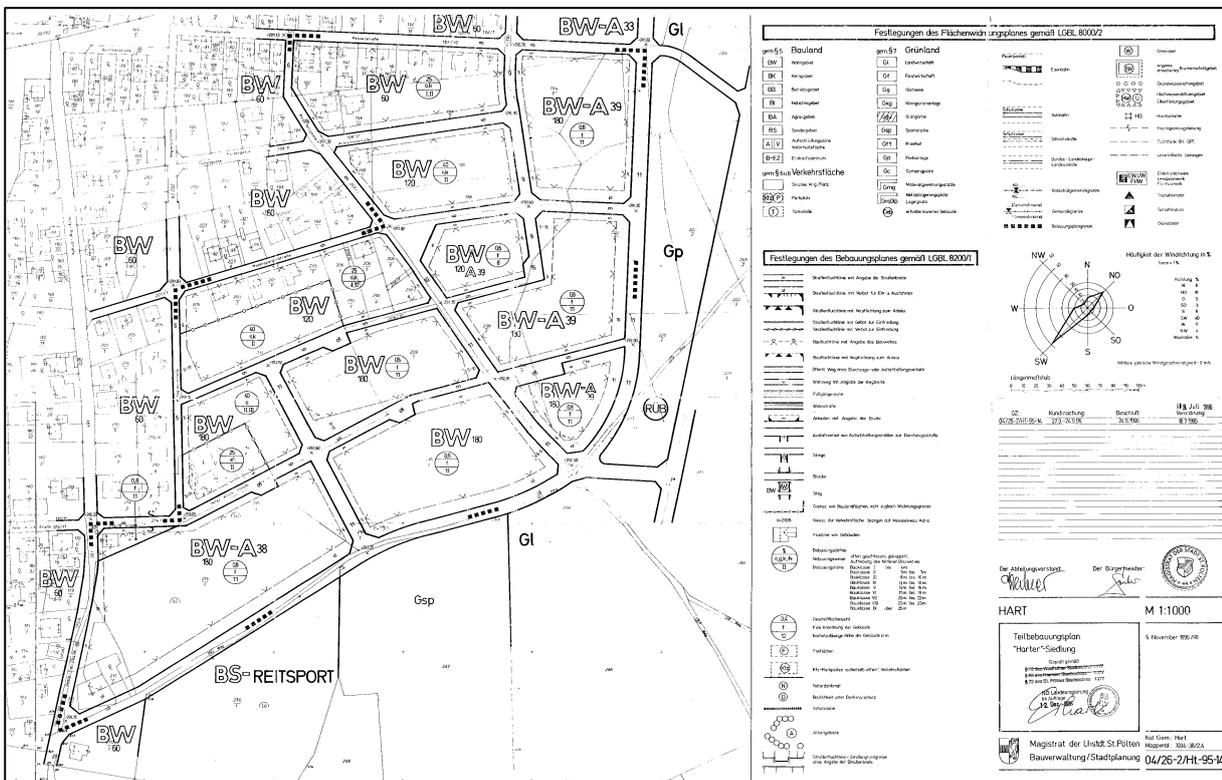


Abbildung analoger Teilbebauungsplan

Die digitale Neudarstellung erfolgt auf Plangrundlage der digitalen Katastermappe des Vermessungsamtes mit Stand 2019.

Als Änderungsanlass gemäß § 34 Abs. 1 Ziff. NÖ.ROG.1976 sind anzuführen:

- wegen der wesentlichen Änderung der Plangrundlage. Es liegt nun eine digitale Katastermappe vor
- wenn sich eine Festlegung als gesetzeswidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden

Es liegt somit ein Änderungsanlass gemäß § 34 Abs. 1 Ziff.1,3 und 4 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. vor.

## 2. Änderungsinhalt

### 2.1. Änderung der Bauklasse

Die „Harter Siedlung“ liegt im Stadtteil Hart südlich der Gewerbezone Spratzern und östlich der Gewerbezone NÖ – Central und erstreckt sich über ca. 13 ha.

Die vorrangige Nutzung der Harter Siedlung liegt in der Funktion als Wohngebiet.

Das Planungsgebiet lässt sich im Wesentlichen in zwei baulich strukturierte Siedlungsbereiche unterteilen, und zwar in das der Einfamilienhäuser und der Wohnhausanlagen.



Abbildung Orthofoto 2017

Das Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäuser ist geprägt durch offene Bauungsweise und überwiegend Bauklasse I, vereinzelt finden sich Gebäude mit der Bauklasse II. Die Wohnhausanlagen weisen eine Bauhöhe der Bauklasse II und III auf.



Abbildung des südlichen Ortsbereiches, welcher die überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäuser und die 3-geschoßige Wohnhausanlage zeigt.



Abbildung des nördlichen Ortsbereiches, welcher die überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäuser zeigt.

Das Hauptziel des Bebauungsplanes soll die Umsetzung von zeitgemäßen und ortsüblichen städtischen Bauen und Wohnen sein, ohne dass der Charakter des gewachsenen Teilraumes beeinträchtigt wird. Der Teilbebauungsplan „Harter Siedlung“ soll ein moderates Rahmenkonzept darstellen, wodurch das Ortsbild erhalten und neue Bau- und Wohnformen einen integrierten Bestandteil des Siedlungsgebietes bilden. Daher werden für die Bereiche, wo derzeit nur die Bauklasse II festgelegt ist, auf Bauklasse I oder II erweitert. Damit kann einerseits barrierefreies

Wohnen mit nur einem Geschöß ermöglicht werden und andererseits dem gewachsenen Bestand entsprochen werden.

### 3. Änderung der Bebauungsweise

Aufgrund der Änderung des Raumordnungsgesetzes bezüglich der Bebauungsweisen wird die „freie Anordnung“ durch die „offene Bebauungsweise“ ersetzt.

### 4. Änderung der textlichen Bestimmungen

Gilt für den gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Harter Siedlung“

Generelle Überarbeitung der Bebauungsvorschriften bezüglich

- Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten
- Abstellplätze

Neufestlegung von Bebauungsvorschriften hinsichtlich:

- Mindestmaß von Bauplätzen
- Abstellanlagen
- Einfriedungen
- Nebengebäude und bauliche Anlagen
- Werbeanlagen

Die Stadt St. Pölten ist um eine Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften aller Bebauungspläne bemüht und passt die Bebauungsbestimmungen einzelner Teilbebauungspläne sukzessive im Rahmen von Änderungsverfahren entsprechend an. Es wird auch an einer planlichen Zusammenführung der einzelnen Teilgebiete gearbeitet.

So finden zusätzlich folgende Bestimmungen Eingang in die Bebauungsvorschriften:

- *Mindestmaß von Bauplätzen*  
*Für die Bereiche der offenen Bebauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.*

Im Geltungsbereich gibt es mehrere Bereiche, wo die offene Bebauungsweise festgelegt ist und noch keine Grundstücksteilung erfolgte. Die genannte Bestimmung findet vor allem bei Neuaufschließungen von Siedlungsflächen Anwendung.

- *Abstellanlagen*  
*Bei Gebäuden auf einem Bauplatz mit mehr als vier Wohneinheiten, sind für jede weitere Wohneinheit die Anzahl der PKW-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend den Verordnungen vom 29. April 2019 und der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 festgelegten Stellplatzschlüssel zu berechnen.*

Der Stellplatzschlüssel ist nach Zonen aufgeteilt und gilt bereits im gesamten Stadtgebiet. Somit handelt es sich um eine bloße Übernahme in den Text der Bebauungsvorschriften und um keine neue Maßnahme.

- *Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Baulandbereich ist nur bis zu 40 Pkw-Abstellplätze je Liegenschaft zulässig. Abstellanlagen die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch, in Form einer Tiefgarage und / oder oberirdisch, in Form eines Parkdeckes auszuführen.*

Diese bereits gängige Bestimmung in Teilbebauungsplänen verhindert große, einsichtige Parkplätze, die womöglich das Ortsbild und die Geschlossenheit des Stadtgebietes

beeinträchtigen, und stellt vor allem einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen dar.

- *Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen*

*Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m oder weniger sind so zu gestalten, dass ein nicht eingefriedeter Kfz-Stellplatz entsteht.*

*Eine straßenseitige Einfriedung wird mit einer Höhe von max. 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt.*

*Zumindest mehr als die Hälfte der straßenseitigen Einfriedung ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.*

*Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzwand etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.*

Die Regelung bezüglich Einfriedungen ist im Stadtgebiet von St. Pölten gängig und wird für den Geltungsbereich „Harter Siedlung“ übernommen, was eine einheitliche Planung darstellt und sich vor allem positiv auf das Ortsbild auswirkt. Im geschlossenen bebauten, verdichteten Siedlungsraum wird die Regelung weniger Anwendung finden, weil Baukörper meist an oder in der Nähe der Straßenflucht stehen und eine Einfriedung nicht notwendig oder möglich ist. Überwiegend wird die Anwendung im Ein- und Zweifamilienhausbau in der offenen oder gekuppelten Bauweise finden.

- *Nebengebäude und bauliche Anlagen:*

*Der Mindestabstand zwischen einer Garage und der Straßenfluchtlinie muss zumindest 5 m betragen. Anlagen, deren Verwendung Gebäuden gleicht (z.B. Waggons, Mobilheime, Kraftfahrzeugaufbauten, mobile Imbissstände und dgl.) sind nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.*

Mit dem Rückversatz von Garagen entsteht im Zufahrtsbereich automatisch Raum für einen zusätzlichen Stellplatz. Somit kann sichergestellt werden, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs auch im Bereich der Garagenzufahrten verlagert werden kann und dadurch den öffentlichen Straßenraum nicht belastet. Die Maßnahme stellt im Allgemeinen einen Beitrag zur Steigerung des Verkehrsflusses dar.

Die Verlagerung von oben beschriebenen Anlagen nach § 30 Abs. 2 Zi. 15 NÖ.

Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. mögliche Bestimmung, soll die allorts zunehmende „Verhüttelung“ mit Imbissständen und dgl. auf Gebiete beschränken, die hinsichtlich des Ortsbildes weniger sensibel sind.

- *Werbeanlagen:*

*Großflächige Werbeanlagen (über 1 m<sup>2</sup> in Summe) sind im Wohnbaulandbereich nicht zulässig, ausgenommen firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen.*

*Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind generell verboten.*

Die Vorschriften zu den Werbeanlagen bestehen schon zum Großteil in den Bauvorschriften. Das Verbot von großflächigen Werbeanlagen im Wohnbaulandbereich (mit Ausnahme von firmenbezogenen Werbeeinrichtungen) schützt das Ortsbild im Wohnbauland und erhöht die Wohnqualität.

Folgende Bestimmung zur Gliederung und äußeren Gestaltung der Baulichkeiten wird gestrichen:

- *Fassaden bzw. Mauerwerksflächen sind jeweils überwiegend durch Putz zu gestalten. Die Errichtung von Holzblockhäusern als Hauptgebäude ist unzulässig.*

Diese Bestimmung ist zum heutigen Zeitpunkt veraltet. In St. Pölten werden derzeit Schutzzonen ausgearbeitet und vorübergehend ist ein Schutzzonenkremium installiert, wo der Gestaltung der

Baukörper besonderes Gewicht gegeben wird. Außerdem ist der § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBl.Nr. 1/2015 i.d.dzt.g.F., („Schutz des Ortsbildes“) stets anzuwenden.

#### **4. Plandarstellung**

Der Auflageplan wird in einer Schwarz/Rot-Darstellung ausgeführt.

Der beschlossene Bebauungsplan wird als gesamte färbige Neudarstellung aller Planblätter ausgeführt.

**Im Sinne dieses Berichtes wird beantragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 33 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. durch sechs Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.**

Der Leiter der Stadtplanung:

(Dipl. Ing. de Buck)