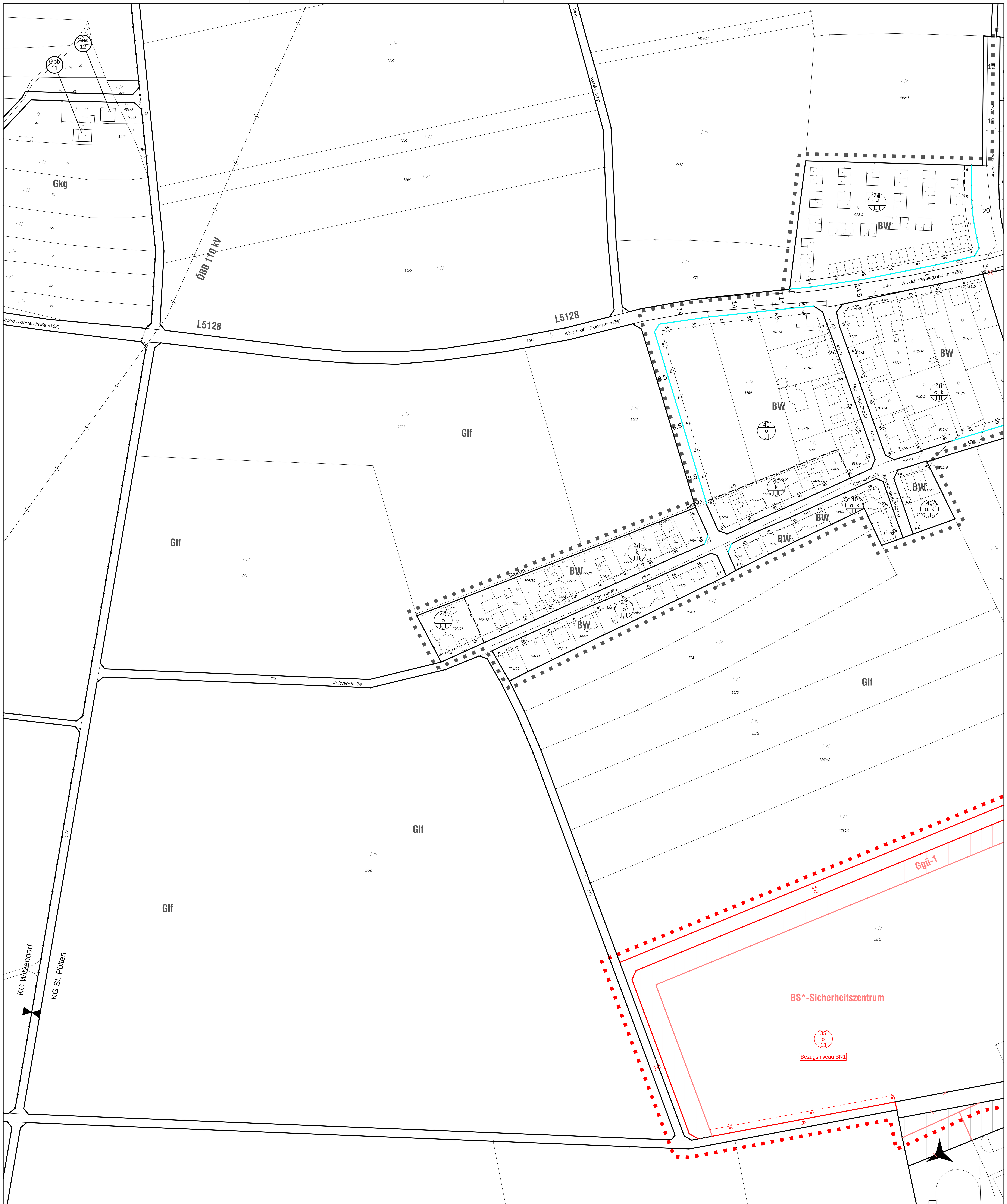


Festlegungen des Bebauungsplans

Bebauungsdichte (Grundflächen / Geschoßflächenzahl)

Bebauungsweise
g......geschlossen
k......gekuppelt
eo....einseitig offen
o......offen

Bebauungshöhe (Bauklasse / höchst zulässige Gebäudehöhe)
I ......Bauklasse I (bis 5 m)
II .....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
III ....Bauklasse III (über 8 bis 11 m)
IV ....Bauklasse IV (über 11 bis 14 m)
V .....Bauklasse V (über 14 bis 17 m)
VI ....Bauklasse VI (über 17 bis 20 m)
VII ..Bauklasse VI (über 20 bis 23 m)
VIII ..Bauklasse VIII (über 23 bis 25 m)
IX ....Bauklasse IX (über 25 m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern

Beispiele: 40 / g / II — 1,2 / o / 10

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 geknüpft
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- öffentlicher Weg, der keine Duchzugs- oder Aufschließungs-straße für Bauland ist
- Wohnweg
- Arkade für Duchgänge oder von Durchfahrten
- A — Altortgebiet
- Fußgängerzone
- KFZ — KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Dbg — Dachbegrünung
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Duchzugsstraße
- × 210,90 — Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- TS — Niederschlags-wässer: Trennsystem
- SZ # — Schutzzone mit Kategorie
- Wohnstraße
- Brücke, Steg

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits 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.

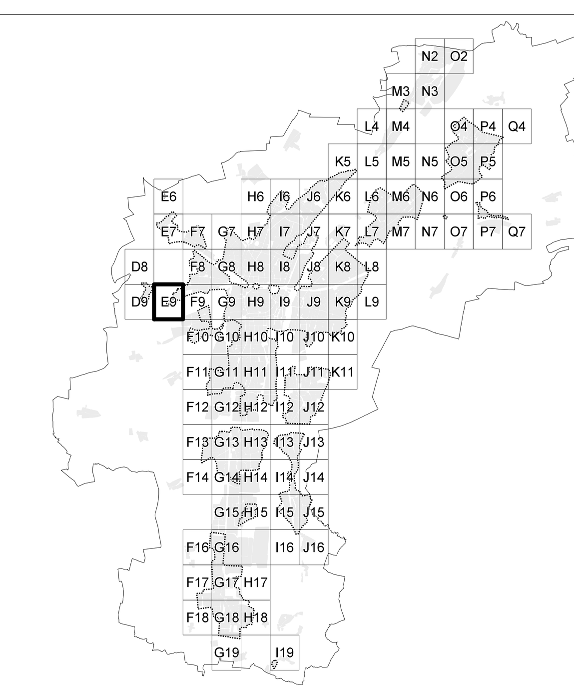
Für Freiflächen mit Nummern gelten folgende Sonderbestimmungen:
F1: Die Freifläche inklusive ihrer historischen Gestaltungselemente (z.B. Springbrunnen) ist in ihrem historischen Konnex zur Bebauung zu erhalten.
F2: Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf das Niveau des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgeschoßen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
F3: Der 8 m tiefe Vorgarten entlang der B 1a ist mit einer durchgehenden Alleepflanzung zu gestalten. Falls es die Verkehrssituation erfordert, kann der Vorgartenbereich auch mit einer Nebenfahrbahn 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 Grundgrenze entlang des Gewässers mit wasser-undurchlässigem Material ist verboten. Die Böschungsneigung zum Gewässer darf nicht steiler als 1:3 (33,3%) ausgeführt werden.Die Bepflanzung der Freifläche hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.
F5: Die bestehende Bestockung 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.

BN# — Bezugsniveau mit fortlaufender Nummerierung:
Für die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Grundstücke ist jeweils ein Bezugsniveau entsprechend dafür verfasster Plandarstellungen, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden, festgelegt. Die Bestimmungen sind unter Verweis auf die entsprechenden Pläne den Bebauungsbestimmungen der Stadt St. Pölten zu entnehmen.

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

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

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/5/26/24-003	12.02.2024 - 25.03.2024	29.04.2024	08.05.2024 - 22.05.2024	23.05.2024
V/5/26/24-002	24.04.2025 - 05.05.2025	(-------------- nicht enthalten --------------)		
G6/26/25-004	08.09.2025 - 20.10.2025			



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:
G6/26/25-004
3. Änderung
ENTWURF

Plangrundlage:
DKM 25.07.2025

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
A3: 27.08.2025

st.pölten stadt.planung
Magistrat der Stadt St. Pölten, G6 - Stadtplanung

Planblatt:
E9