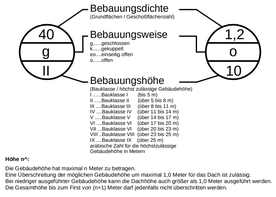
## Festlegungen des Bebauungsplans




**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 Dichthöhe 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 Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Dachbegrünung
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchgangsstraße
- 259,50 Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- TS Niederschlagswässer: Trennsystem
- SZ # Schutzzone mit Kategorie
- Wohnstraße
- Brücke, Steg

**Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen**
Bundesstraßen, Autobahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Baubeschränkungen bis 40 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)
Bundesstraßen:
bedingtes Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern
(§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundeshochstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
bedingtes 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.

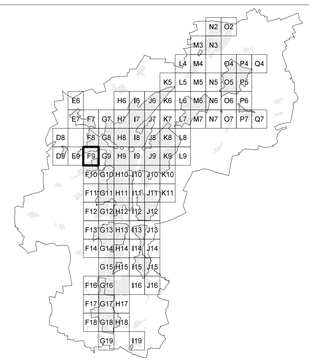
**Für Freiflächen mit Nummern gelten folgende Sonderbestimmungen:**
F1 Die Freiflächen sind als Grünflächen, unter Berücksichtigung der historischen Kornex zur Bebauung zu erhalten.
F2 Die Freiflächen ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf die Nähe des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgeschoßen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
F3 Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Ausnahmen kann der Vorgartenbereich auch mit einer Nebenanlagen ausgestattet werden, die an die nördliche Erschließungsstraße des Grundstückes anbindet.
F4: Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl über- als auch unterirdisch verboten. Die Befestigung der Grundgrenze entlang des Gewässers mit wasserdurchlässigen Materialien ist zulässig. Ein Uferschutzstreifen entlang vom Gewässer darf nicht breiter als 1,5 (15,0%) ausgeführt werden.Die Bepflanzung mit Freiflächen hat standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.
F5: Die bestehende Bestockung mit standortgerechten Gehölzen ist zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl über- als auch unterirdisch verboten. Geländeveränderungen mit mehr als 30 cm Niveaudifferenz sind unzulässig.

BN## – Bezugsniveau mit fortlaufender Nummerierung:
For die mit diesen Planzeichen gekennzeichneten Grundfläche ist jeweils ein Bezugsniveau entsprechend dafür verfassten Planänderungen, welche einen Flächenrotein Bestanden dieser Verordnung bildet, festgelegt. Die Bestimmungen sind unter Vorweis auf die entsprechenden Pläne den Bebauungsbestimmungen der Stadt St. Pölten zu entnehmen.

## 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 | Gfw | Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle | Ga | Grünland-Abfallbehandlungsanlage |
| BK | Bauland-Kerngebiet | Ggut | Grünland-Gutsgebiet mit Funktion | Glp | Grünland Lagerplatz |
| BKN | BK für nachhaltige Bebauung mit max. Geschoßflächenzahl | Geb | erhaltenswertes Gebäude im Grünland | Gö | Grünland Ödland/Ökofläche |
| BB | Bauland-Betriebsgebiet mit einschränkenden Vorgaben | Gmg | Grünland-Materialgewinnungsstätte | Gwf | Grünland Wasserfläche |
| BI | Bauland-Industriegebiet | Gg | Grünland Gärtnerei | Gfrei | Grünland Freihaltefläche |
| 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 | | |
| -H | Handelseinrichtung | Gc | Grünland Campingplatz | | Verkehrsfläche-öffentlich |
| + | Bauland mit vertraglicher Bindung | G++ | Grünland Friedhof | Vp | Verkehrsfläche-privat |
| -#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/5/26/24-003 | 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

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

M 1:1000

1.000 m²

0 10 50 100 150 m

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 bekk-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GIS®-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:
**F9**