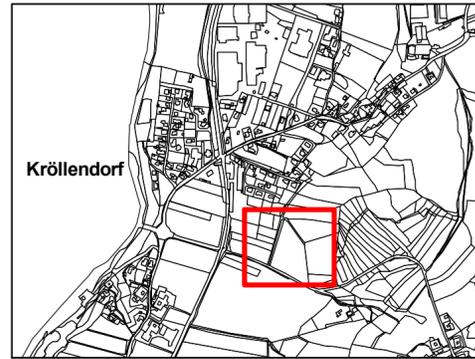


Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost 1. Änderung- Beschluss

Übersicht:



Der Entwurf ist vom 16.01.2025 bis 27.02.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.04.2025.
Nach der Kundmachung vom 25.04.2025 bis 09.05.2025 in Kraft getreten am
10.05.2025.

Der Bürgermeister

Begründungen für die Festlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!

1.000 m²

Maßstab: 1 : 1.000

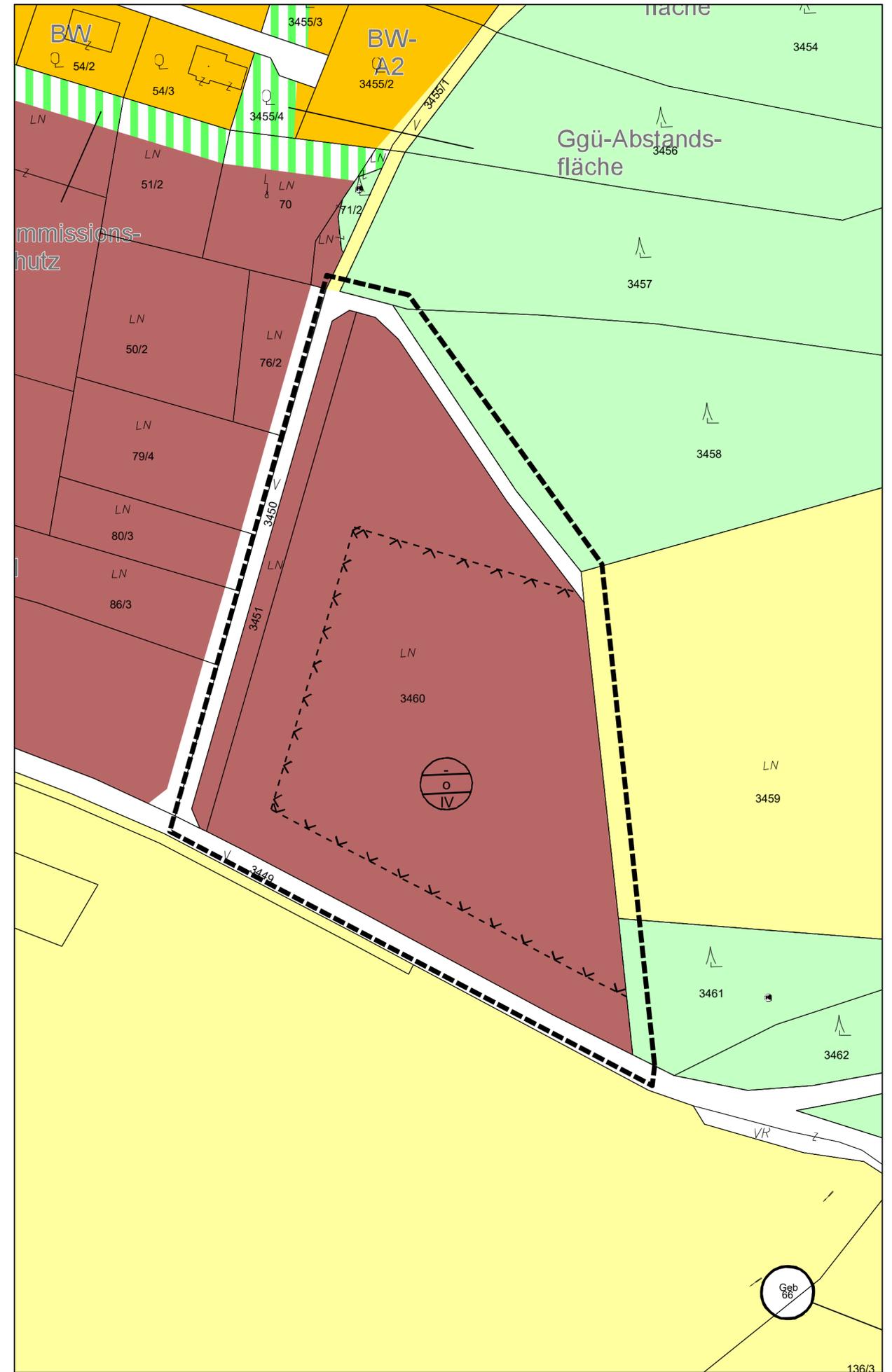
Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T.: +43 699 19228413

Planzahl: 25 001B
Datum: 10.01.2025
DKM-Stand: 2024/04
DKM-Beschluss: /

Copyright DMH by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Rückfragen/Katastererhebung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GIS-Provider

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

- Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl**
.....keine Festlegung
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl
 - Bebauungsweise**
g.....geschlossen
k.....gekuppelt
eo.....einseitig offen
o.....offen
o,k.....offen oder gekuppelt
 - Bebauungshöhe**
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)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
 - Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
 - Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
 - Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
 - Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
 - 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
 - Wohnweg
 - Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
 - Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
 - Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
 - Freifläche
 - Fußgängerzone
 - Wohnstraße
 - KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
 - öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist



Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW Bauland-Wohngebiet	Gif Grünland-Land- und Forstwirtschaft	G++ Grünland Friedhof
BK Bauland-Kerngebiet	Gho Grünland land- und forstwirt. Hofstelle	Gp Grünland Parkanlage
BB Bauland-Betriebsgebiet	Ggü Grünland-Grüngürtel	Ga- Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BI Bauland-Industriegebiet	Gsh Grünland Schutzhaus	Gd Grünland Aushubdeponie
BA Bauland-Argrargebiet	Gmh erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Glp Grünland Lagerplatz
BS- Bauland-Sondergebiet	Gmg Grünland-Materialgewinnungsstätte	GÖ Grünland Ödland/Ökofläche
BO Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gg Grünland Gärtnerei	Gwf Grünland Wasserfläche
-A Aufschließungszone	Gkg Grünland Kleingarten	Gfrei Grünland Freihaltefläche
Vp Verkehrsfläche-öffentlich	Gspo Grünland Sportstätte	Gwka Grünland Windkraftanlage
Vp Verkehrsfläche-privat	Gspi Grünland Spielplatz	Gke Grünland Kellergasse
	Gc Grünland Campingplatz	Gpv Grünland Photovoltaikanlage

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)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Bebauungsvorschriften:

Gemäß §51 Abs. 1 NÖ BO 2014 sind im vorderen Bauwich Garagen einschließlich angebaute Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume und -stellen ausdrücklich erlaubt.

Gestaltungsvorschriften:

Bepflanzung:
(1) Je Errichtung von 4 Parkplätzen für PKW und LKW ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Versiegelung:
(1) Mindestens 16% der Fläche der Grundstücke 3460 und 3451, KG Allhartsberg, ist unversiegelt, im Sinne einer Durchlässigkeit von Luft und Wasser, zu halten und zu begrünen.

Ableitung von Niederschlagswässern:
(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern hat auf Eigengrund zu erfolgen. Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollen "grünraumaffine" Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie "Draingarden", "Schwammstadt", "Schotterspeicher" etc. eingesetzt werden.