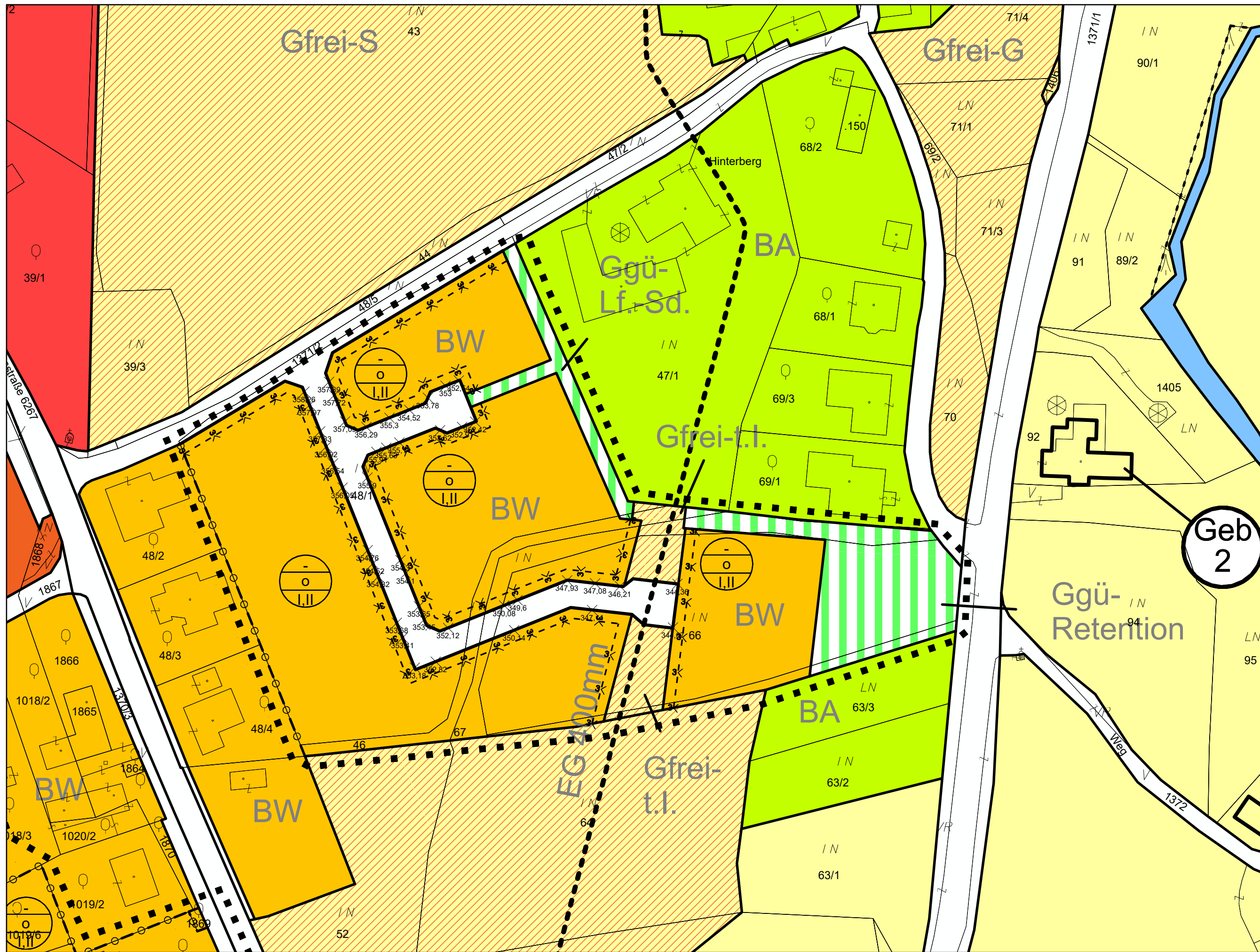


Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

Straßenniveau:

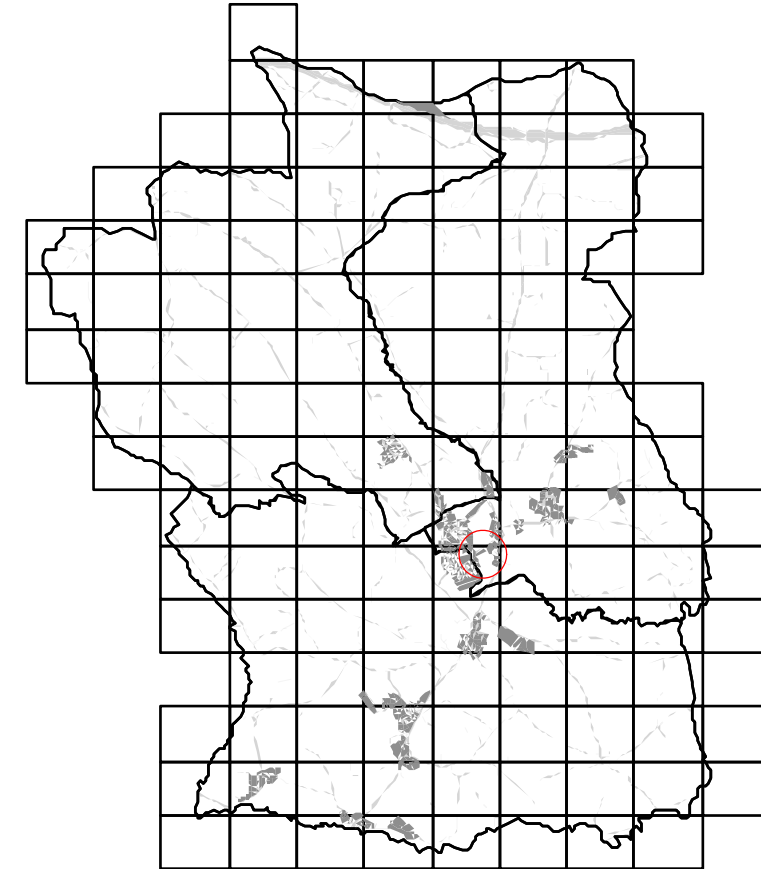
Das beigelegte Straßenprojekt bezüglich der Straßenhöhen „Lageplan Sadlauergründe“ ist essentieller Bestandteil bei der Planung und Bebauung der Parzellen



Marktgemeinde Wolfsbach Teilbebauungsplan "Schmiedfeld"

Urfassung - Entwurf

Übersicht Mappenblätter:

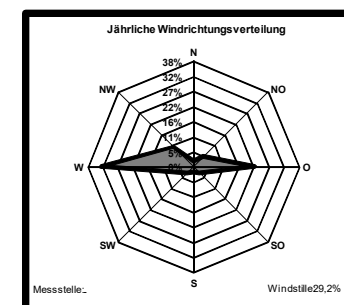
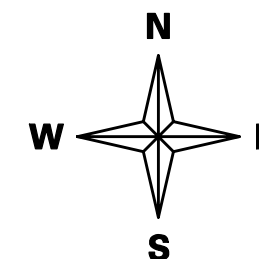


Planverfasser:
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, 3130



Planzahl: 26 022E
Datum: 14.07.2026
DKM-Stand: 10/2025
DKM-Beschluss:

Maßstab 1:1.000



Der Entwurf ist vom ____ bis ____ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
Durch Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom ____.
Nach der Kundmachung vom ____ bis ____ in Kraft getreten am ____.

Der Bürgermeister

Bebauungsbestimmungen:

- Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.
- Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.

Ableitung von Niederschlagswässern:

- Die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Regenwasserkanal wird auf folgendes Ausmaß beschränkt:
 - Die maximale Wassermenge darf jene Wassermenge nicht übersteigen, die dem ursprünglichen Gebietsabfluss bei einem 5-jährlichen 15-Minuten-Regen (Gitterpunkt 3065) unter Zugrundelegung eines Abflussbeiwertes von $\Psi=0,3$ entspricht.
 - Jene Wassermenge, die durch die Drosselung des Abflusses in den öffentlichen Kanal anfällt, ist durch entsprechende Maßnahmen am Grundstück selbst zu retentieren. Die Retention ist zumindest auf ein 30-jährliches Ereignis zu bemessen.
- Bautechnische Vorgaben
 - Das Drosselorgan ist zugänglich in einem Schacht zu situieren, sodass die zulässige Drosselwassermenge dauerhaft gewährleistet und kontrollierbar bleibt.
 - Die Planung der Retentionsmaßnahmen hat unter Einhaltung der geltenden Normen und Richtlinien zu erfolgen.

- (3) Bei Bebauung von einzelnen Bauparzellen mit herkömmlichen Ein- oder Zweifamilienhäusern, bzw. wenn die Bebauung dieser Baustruktur entspricht, gelten die Anforderungen des gegenständlichen Bebauungsplans bei Einhaltung folgender Bedingungen als erfüllt:
- pro 100m² Grundstücksfläche werden maximal 0,5l/s abgegeben; Die zulässige Drosselmenge ist auf halbe Liter abzurunden.
 - pro 100m² befestigter Grundstücksfläche (Ared) sind mindestens 4m³ Retentionsvolumen erforderlich.

baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben zur gewählten Ausführung der Abflussschwellen sowie der Retention zu machen und ist die Eignung der gewählten Produkte durch die Beilage von entsprechenden Typenblättern, Zertifikaten, etc. nachzuweisen.

- (4) Bei allen anderen Bauvorhaben oder wahlweise bei Bauvorhaben im Sinne Abs. 2 ist die Einhaltung der Vorgaben im Baubewilligungsverfahren durch rechnerischen Nachweis gemäß dem ÖWAV-Regelblatt 35 unter Zugrundelegung der tatsächlich verbauten bzw. versiegelten Fläche zu belegen. Diese wird in Form eines Excel-Tools von der Gemeinde zur Verfügung gestellt

- (5) Über die bewilligungsgemäße Ausführung der Retentionsmaßnahmen ist der Baubehörde eine Bestätigung des Bauführers vorzulegen.

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

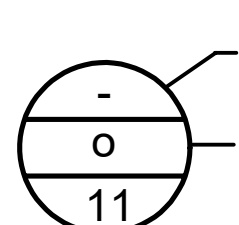
Legende: Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet
BK	Bauland-Kerngebiet
BB	Bauland-Betriebsgebiet
BI	Bauland-Industriegebiet
BA	Bauland-Argirgebiet
BS-	Bauland-Sondergebiet
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
-A	Aufschließungszone

Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
Ggü	Grünland-Grüngürtel
Gsh	Grünland Schutzhaus
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
Gd	Grünland Aushubdeponie
Glp	Grünland Lagerplatz
Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
Gwf	Grünland Wasserfläche
Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Gwka	Grünland Windkraftanlage
	Verkehrsfäche-öffentlich
Vp	Verkehrsfäche-privat

Legende: Bebauungsfestlegungen



Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl

Bebauungsweise

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)
VI ... Bauklasse VI (über 17 bis 20 m)
VII ... Bauklasse VII (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

Abgrenzung des Planungsbereiches

Öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)

Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze

351,27
X
Niveau der Verkehrsfäche

Hinweise

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)

Seilbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Bahnhöfe, Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahngrundgrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
gerelles 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)

Eisenbahnen mit Dampftrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

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)

