



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-0 Fax DW 20
E-Mail: gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

Sprechstunden Bürgermeister
Di. von 16-18 Uhr
Fr. von 10-12 Uhr

Amtstunden
Mo.-Do. von 7-12 und 13-15 Uhr
Di. 15-18 Uhr, Fr. von 7-12 Uhr

Parteienverkehrszeiten
Mo.-Fr. jeweils von 8-12 Uhr
Di. zusätzlich von 16-18 Uhr

GZ 26 026E

Teilbebauungsplan “Krautäcker”

Urfassung

Entwurf

Text- und Plandokumente:

Erläuterungsbericht samt Verordnungsentwurf

Plan: Teilbebauungsplan - Entwurf

Plan: Darstellung der Änderungen - Entwurf

Wallsee-Sindelburg, 08. September 2026

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter <http://www.kommunaldialog.at> zum Download bereit.



Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde WALLSEE-SINDELBURG
Marktplatz 2
A-3313 Wallsee (Bez. Amstetten)
T +43 7433 2216-0
F +43 7433 2216-20
E gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG ENTWURF	3
3	ERLÄUTERUNGEN	5
3.1	Ausgangssituation im Änderungsbereich	5
3.2	Bestehende Bebauungstypen im Projektgebiet	6
3.3	Allgemeine Festlegungen des Bebauungsplanes	8
3.4	Beschränkung des Ausmaßes der Ableitung von Niederschlagswässern	11
3.5	Bestimmungen des Straßenniveaus	13
4	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	14
5	ANLAGE	15

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 EINLEITUNG

Inhalt der vorliegenden Erstellung des Teilbebauungsplans „Krautäcker“ sind die unten aufgeführten Festlegungen. Die 8. Änderung des Flächenwidmungsplans führte zu einer Ausweisung von einem neuen Bereich für Bauland-Wohngebiet im Bereich der sg. „Krautäcker“.

Die 10. Änderung des Flächenwidmungsplans führte im Bereich der Krautäcker zu einer Umwidmung von einem Bereich von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung.

Der gesamte Bereich der „Krautäcker“ wird vom vorliegenden Teilbebauungsplan „Krautäcker“ behandelt.

Übersicht der Festlegungen:

Bebauungsdichte: 1,2 GFZ

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: Bauklasse II oder III

Bebauungsdichte: -

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: Bauklasse I oder II

Festlegung des Straßenniveaus in der Straßenfluchtlinie

Regelungen zu Retention



2 VERORDNUNG ENTWURF

geplanter Verordnungstext:

VERORDNUNG **Teilbebauungsplan „Krautäcker“** **Urfassung**

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg erlässt gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „Krautäcker“.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunal-dialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 26 026 E auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Diese Plandarstellung gilt als Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Ableitung von Niederschlagswässern

(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Regenwasserkanal wird auf folgendes Ausmaß beschränkt:

- Die maximale Wassermenge, die in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird, darf jene Wassermenge nicht übersteigen, die dem ursprünglichen Gebietsabfluss bei einem 1-jährlichen 15-Minuten-Regen unter Zugrundelegung eines Abflussbeiwertes von $\Psi = 0,30$ entspricht. Die zulässige Wassermenge ist auf halbe Liter aufzurunden.
- 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 Niederschlagsereignis zu bemessen.
- Die Bemessung des erforderlichen Retentionsvolumens hat mit Hilfe des Excelsheets des ÖWAV Regelblattes 45 idgF zu erfolgen.

(2) 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.

Im baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben zur gewählten Ausführung der Abflussdrossel sowie der Retention zu machen und 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.

Als Hilfsmittel für die Berechnung wird von der Gemeinde ein Excel-Tool zur Verfügung gestellt.

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

§ 4

Gestaltungsvorschriften

(1) Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.

(2) Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.

§ 5

Straßenniveau

Für die Planung und Ausführung der Erschließung sowie für die Bebauung der angrenzenden Bauplätze sind die im angeschlossenen Straßenprojekt „Lageplan Krautäcker“, Plan-Nr./ Projektnummer: 25-288-WWS, vom 15. Juni 2026 Nummer 1, dargestellten Straßenhöhen maßgeblich. Der Lageplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 6

Diese Verordnung tritt mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 ERLÄUTERUNGEN

3.1 Ausgangssituation im Änderungsbereich

Die Änderungen betreffen den unten dargestellten Bereich. Der Bereich ist noch gänzlich unbebaut. Der neue Siedlungsraum liegt im Südosten des zentralen Ortsraumes und ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden.

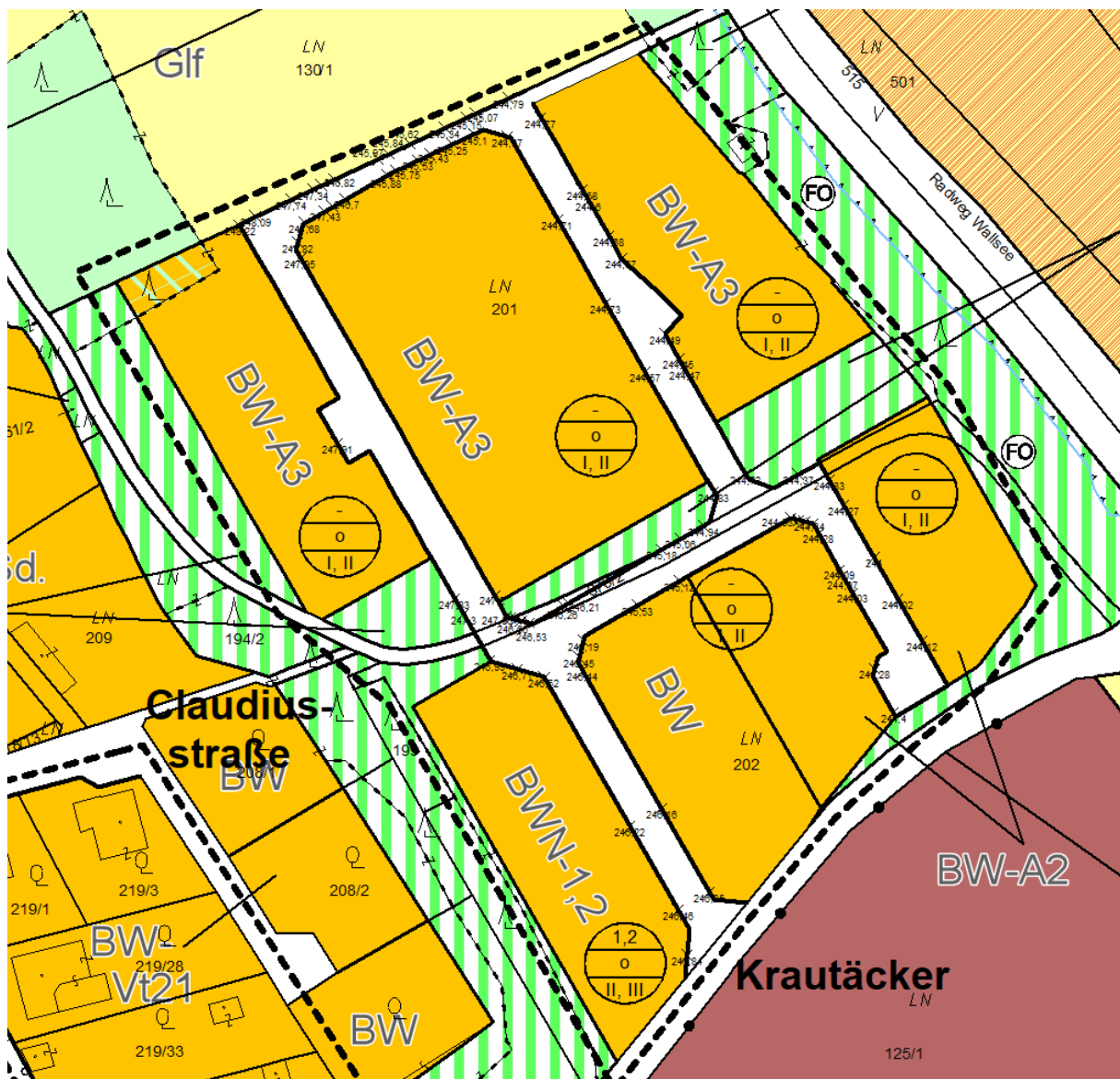


Abbildung 1: Darstellung der Änderungen der Urfassung des Teilbebauungsplanes „Krautäcker“

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes beschränkt sich auf einen Teilbereich, der in den vorherigen Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes zu Bauland-Wohngebiet umgewidmet wurde. Der Bereich der Krautäcker wurde nach intensiven Verhandlungen von der Gemeinde zum zukünftigen Haupt-Siedlungsentwicklungsbereich ernannt. Der Teilbereich



im Süd-Westen des dargestellten Teilbebauungsplans soll die Umwidmung zu Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit der Geschossflächenzahl von 1,2 erhalten. Der Grund dafür ist das angedachte Projekt im Süd-westlichen Bereich des neuen Siedlungsbereichs. In diesem Bereich, Bauland $F=2056\text{m}^2$, angrenzend an den Grüngürtel Gstk. 199 soll die Bauklasse II, III mit offener Bebauung verordnet werden.



Abbildung 2: Projektgebiet, Foto eigene Aufnahme 07/2026

3.2 Bestehende Bebauungstypen im Projektgebiet

Das Projektgebiet selbst ist nicht bebaut. Die angrenzenden Siedlungsräume sind abgesehen vom alten kompakten Ortskern überwiegend in regionaltypischer offener Bauweise in Bauklasse I oder II bebaut.



Abbildung 3: Bebauung im Nahbereich des Projektgebiets, aus google maps (2026-08-05)

Die Dachformen sind überwiegend als Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeformt. Sie folgen



damit dem klassischen baulichen Charakterbild der Wohngebäude aus den 1990er und beginnenden 2000er Jahre.

Herausragend ist das Bauwerk des Schulzentrums Wallsee-Sindelburg, die Donau-Volksschule und Mittelschule, das aufgrund seiner Funktion in Dimension, Kubatur und Bebauungshöhe deutlich von den baulichen Strukturen des Umgebungsbereiches absticht. Außerdem ist das NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Wallsee im näheren Umgebungsbereich zu verorten, was sich ebenfalls in Hinsicht auf Struktur und Dimension von dem umgebenden Siedlungsbereich des Projektgebiets abhebt.

Weiters befindet sich im Nahbereich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb in Form eines Vierkanters, der in seinen baulichen Dimensionen ebenfalls abweicht von Einfamilienwohnhäusern.

Die vergleichende gestalterische Norm ist überwiegend aus den freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in diesem Siedlungsteil abzuleiten.

Entsprechend der gängigen Planungspraxis bei der Siedlungsplanung der letzten Jahre berücksichtigt die Gemeinde die Herausforderung einer geordneten Ableitung von Niederschlagswässern mit dem Ziel, die Wässer lokal zur Versickerung zu bringen.

Wichtig für die geplanten Festlegung ist die topografische Ausprägung des Kleinraumes. Die Böschungen im Westen und Osten werden im projekteigenen Entwässerungskonzept miteinbezogen.

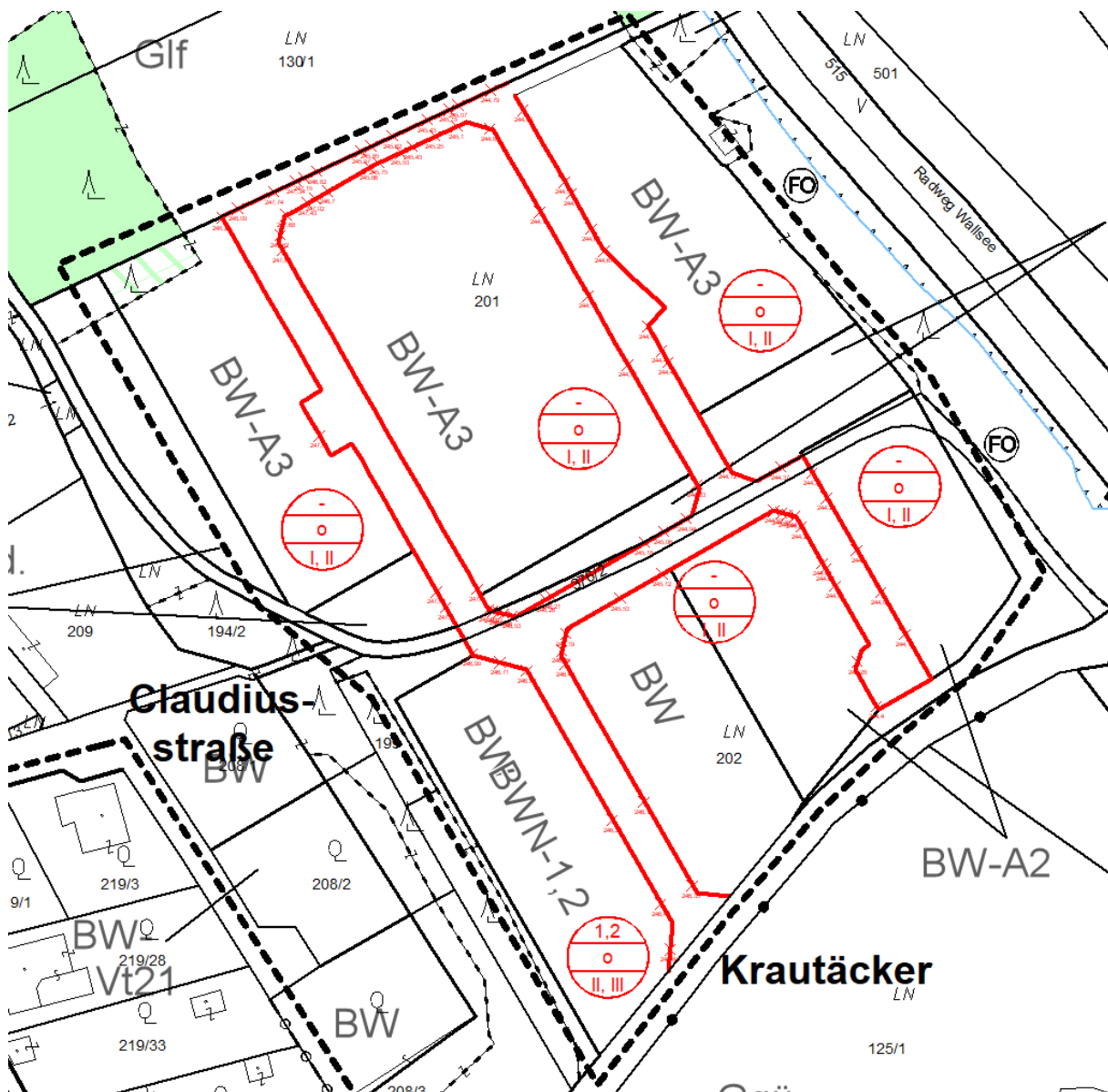


Abbildung 4: Ausschnitt geplanten Plan: Darstellung der Änderungen

Im Zuge der Erstellung des Projekts wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erstellt, sowie entsprechende Retentionsflächen und Begleitmaßnahmen definiert. Diese werden unter anderem auch im Bebauungsplan vertiefend zur Umsetzung festgehalten.

3.3 Allgemeine Festlegungen des Bebauungsplanes

Übersicht über Änderungen und Motivation des Gemeinderates

Die Starkregenereignisse der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Ableitung der Niederschlagswässer im Bauland durch die öffentliche Regenwasserkanalisation mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht sichergestellt werden kann. Die Ursache dafür liegt sowohl in den



erhöhten Niederschlagsmengen als auch in geänderten – berichtigten – Berechnungsmethoden. Die wirtschaftlich vernünftigste Lösung zur Vermeidung einer Überlastung der Kanalisation ist ein Regenwasserrückhalt auf dem jeweiligen Bauplatz durch die Festlegung eines s.g. Drosselabflusses. Der Drosselabfluss ist jene Menge an Regenwasser, die von einem Grundstück maximal in die Kanalisation abgeleitet werden darf. Zusätzlich kommt in der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg die erhöhte Gefahr des Hochwasserüberflutungsgebiete hinzu, welche zusätzliche Maßnahmen zur Sicherheit der Bevölkerung voraussetzen.

Gem. § 30 ... NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dürfen in einem Bebauungsplan ... *Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt werden.*

Unter Berufung auf diese Ermächtigung plant der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg daher, schrittweise für das gesamte Gemeindegebiet die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Regenwasserkanal zu beschränken. Diese Beschränkung soll schrittweise auf vergleichbare Fälle im gesamten Gemeindegebiet ausgedehnt werden.

Die Ermittlung der zulässigen Drosselwassermenge wurde vereinfacht und anhand der oben bereits aufgeführten Randbedingungen ein Wert von 0,5 l/s pro 100m² abflusswirksamer Fläche des Grundstückes festgelegt. Als erforderliches Retentionsvolumen werden pro 100m² abflusswirksamer Fläche, für die eine Kompensation erforderlich ist 4m³ festgelegt.

Die Vorgesprochenen Retentionsmaßnahmen zur Kompensation der Flächenversiegelung sind die im Folgenden dargestellt:

Naturnahe Rückhaltmaßnahmen

Retention mittels DrainGarden: Bei dieser Methode wird das Regenwasser in einem speziellen Substrat gespeichert und kann zu einem späteren Zeitpunkt von der Bepflanzung verwendet werden. Außerdem beinhaltet das System eine Notüberlauffunktion, welches überschüssiges Wasser an die Kanalisation unter dem Substrat entleitet.

Speichern über Schotterrigole und Weiternutzung für Schwammstadtbäume:

Unterhalb von befestigten Oberflächen können Schichten von grobkörnigem Schotter und wasserspeichernden Materialien dafür sorgen, dass das Wasser der Fauna länger zur Verfügung steht und bei Regenereignissen mehr Wassermenge speichern.

Technische Retentionsmaßnahmen

Retention auf Eigengrund mittels Becken:

Hierbei werden die Regenwässer gespeichert und über einen längeren Zeitraum der Kanalisation hinzugeführt. Außerdem kann das gespeicherte Wasser als Nutzwasser weiterverwendet werden. Dennoch muss das erforderliche Retentionsvolumen eingehalten werden.

Regenwasserrückhalt mittels Retentionsschacht + Zisterne:



Der Rückhalt per Zisterne funktioniert ähnlich, wie der bei Retention mittels Becken. Der Drosselablauf kann je nach Bedarf auf eine bestimmte Höhe angeordnet werden.

Regenwasserrückhalt mittels Speicherschacht:

Auch bei dieser Methode erfolgt der Regenwasserrückhalt mittels eines Speicherschachts. Das Regenwasser wird anschließend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Geplante Festlegungen

Für das gesamte Projektgebiet werden folgende Bebauungsfestlegungen getroffen:

Bebauungsdichte: keine Festlegung

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: Bauklasse I oder II

Bebauungshöhe Bereich BWN: Bauklasse II oder III

Diese Festlegungen entsprechen dem Bestand und im Ergebnis den Festlegungen in den Baulandbereichen ohne Bebauungsplan. Auf die Festlegung der vorderen Baufluchtlinien wird verzichtet, ihre Lage ist im Bauverfahren aus dem Bestand abzuleiten.

Auf Grundlage eines Straßenprojektes, das die Besonderheiten der Oberflächenentwässerung berücksichtigt, wird das Niveau des Geländes in der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Folgende Ziele der Stammverordnung werden damit bedient:

- differenzierte Entwicklung der Orts- und Siedlungsräume sowie Einzelstandorte unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten, Größenordnungen und Potenziale
- Schließen von Baulücken und aktive Mobilisierung von Baulandreserven sowie Vorbeugen von Leerständen

Änderungsanlass – Erlassung des Bebauungsplans

§ 29 Abs. 1 & 2:

- (1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

die Bebauung und

die Verkehrserschließung festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

- (2) Ein Bebauungsplan darf für
den gesamten Gemeindebereich
einzelne Ortschaften oder
abgrenzbare Teilbereiche



§ 34 Abs 1 Zi 1 – Der Änderungsanlass ist die Anpassung an die Widmungsänderung der 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit an den rechtskräftigen Stand.

Bebauungsbestimmungen:

Die Gestaltungsvorschriften haben sich in der Gemeinde für alle Beteiligten bewährt, sie sollen inhaltlich unverändert fortgeführt werden.

3.5.1 Dachform

(vgl. § 4 Abs. 1 der Verordnung)

Es ist ausdrücklich die Errichtung von begrünten Dächern erwünscht, die als Dachform ein Flachdach voraussetzen. Es soll aber die Verwendung anderer Dachformen nicht beschränkt werden, daher werden bewusst alle Dachformen ermöglicht.

3.5.2 Farbgebung

(vgl. § 4 Abs. 2 der Verordnung)

Es ist ausdrücklich die Errichtung von begrünten Dächern erwünscht, die keine Farbgebung im eigentlichen Sinn haben. Zur Verwirklichung des Planungszieles einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit soll die Farbgebung generell offengelassen werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden:

Derzeit besteht für den gegenständlichen Bereich kein Bedarf, im Bebauungsplan gesonderte Regelungen zu KFZ-Stellplätzen festzulegen.

3.4 Beschränkung des Ausmaßes der Ableitung von Niederschlagswässern

Für das Neuaufschließungsgebiet „Krautäcker“ sollen die Einleitungen von Oberflächenwasser nur in jenem Ausmaß zulässig sein, in dem sie zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer bzw. die Unterlieger im Einzugsgebiet führen. Gemäß den Vorgaben des Leitfadens für die Einleitung von Oberflächengewässer in Vorfluter (Amt der NÖ Landesregierung, Stand 2014) sind in gegenständlichem Fall eine Drosselung der eingeleiteten Wassermenge und ein entsprechender Rückhalt von Oberflächenwasser erforderlich. Entsprechend dem gewählten Entwässerungskonzept soll die Retention dezentral jeweils auf dem Grundstück erfolgen, auf dem das Oberflächenwasser anfällt.

Im baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben zur Ermittlung der befestigten Flächen (Ared) zu machen. Diese sollen anhand des beigefügten Excel-Tools der Gemeinde berechnet werden. Die Ermittlung der befestigten Fläche muss auf Basis der Einreichplanung erfolgen. Die Abflussbeiwerte sind entsprechend dem Stand der Technik anzusetzen, welche aus den einschlägigen Richtlinien wie z.B. Tabelle 1 aus DWA A117 sowie Herstellerangaben herangezogen werden. Bei der Ermittlung des Retentionsvolumens kann der ursprüngliche Gebietsabfluss, also der im Urzustand vor Bebauung anfallende Oberflächenabfluss berücksichtigt werden.



Der Bauwerber hat im Bauprojekt nachvollziehbare Angaben zur Ausführung der Retentionsmaßnahmen zu machen. Die Art der Retention ist frei wählbar, die Bauwerber sind jedoch angehalten im Rahmen der Möglichkeiten „grünraumaffine“ Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie „Draingarden“, „Schwammstadt“, „Schotterspeicher“, etc. einzusetzen, die das anfallende Regenwasser im Boden zwischenspeichern und über die eingesetzte Bepflanzung wieder in die Atmosphäre abgeben.

Die bewilligungsgemäße Ausführung ist vom Bauführer zu bestätigen und ist diese Bestätigung der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde beizulegen.

Ableitung von Niederschlagswässern

(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Regenwasserkanal wird auf folgendes Ausmaß beschränkt:

- *Die maximale Wassermenge, die in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird, darf jene Wassermenge nicht übersteigen, die dem ursprünglichen Gebietsabfluss bei einem 1-jährlichen 15-Minuten-Regen unter Zugrundelegung eines Abflussbeiwertes von $\Psi = 0,30$ entspricht. Die zulässige Wassermenge ist auf halbe Liter aufzurunden.*
- *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 Niederschlagsereignis zu bemessen.*
- *Die Bemessung des erforderlichen Retentionsvolumens hat mit Hilfe des Excelsheets des ÖWAV Regelblattes 45 idgF zu erfolgen.*

(2) 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 Abflussdrossel 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.

Als Hilfsmittel für die Berechnung wird von der Gemeinde ein Excel-Tools zur Verfügung gestellt.

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



3.5 Bestimmungen des Straßenniveaus

Für die Planung und Ausführung der Erschließung sowie für die Bebauung der angrenzenden Bauplätze sind die im angeschlossenen Straßenprojekt „Lageplan Krautäcker“, Plan-Nr./ Projektnummer: 25-288-WWS, vom 15. Juni 2026 Nummer 1, dargestellten Straßenhöhen maßgeblich. Der Lageplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Dieser Plan ist diesem Erläuterungsbericht angehängt. Das Straßenniveau wurde in den Bereichen von neuen Straßenbauprojekten bei Niveauveränderungen kenntlich gemacht.



4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Teilbebauungsplanes „Krautäcker“ entspricht dem Widmungsstand des Flächenwidmungsplans zur 10. Änderung des ÖROP. Der Teilbebauungsplan kann daher erst rechtskräftig werden, wenn die Änderung des Flächenwidmungsplans rechtskräftig ist

Wallsee-Sindelburg, September 2026

Für den Gemeinderat
der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Bgm. Dipl. Ing. Klaus Nagelhofer
A-3313 Wallsee (Bez. Amstetten)
Marktplatz 2
(für die ErstellerIn)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



5 ANLAGE

- Teilbebauungsplan „Krautäcker“ – Entwurf
- Darstellung der Änderungen – Entwurf
- Plan des Straßenniveaus: „Lageplan Krautäcker“, Plan-Nr./ Projektnummer: 25-288-WWS, vom 15. Juni 2026 Nummer 1



Legende:

- Fahrbahnfläche/Asphalt
- Grünfläche
- Parkplatzfläche/Asphalt
- Randlinie
- Quergefälle
- Grundstücksteilung
- Bestand WL
- Bestand SW
- Bestand RW
- Bestand MW
- Einbauten Telekom
- Einbauten EVN Niederspannung
- Einbauten LWL Pühringer Bestand
- Einbauten unbekannt
- fertige Straßenhöhen [m.ü.A]

 **Marktgemeinde Wallsee-Sindenburg**
Marktplatz 2, 3313 Wallsee-Sindenburg

Straßenbau
Aufschließung Krautäcker

Lageplan
Projekt

S:\000\25-288-WWS\Projekt\Strassenbau\25-288-WWS_Projekt_LP.dwg - Projekt LP					
Ind.	Gez.	Geprüft	Datum	Kurzbeschreibung der Revision	Parie
					-
					Beilage
					-
Projekt: 25-288-WWS				Nummer: 1	Datum: 15. Juni 2026
Maßstab: 1:250				Planerstellung: Wischenbart	Planprüfung: Schlager