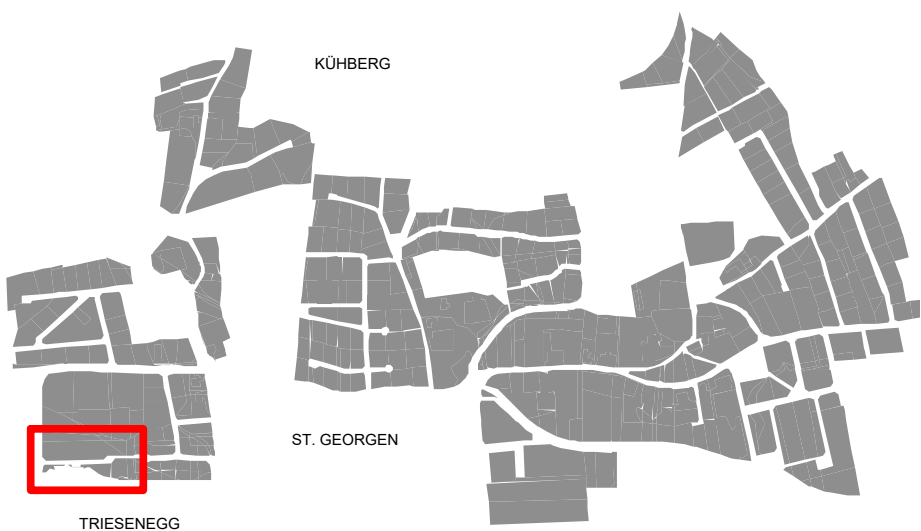


Marktgemeinde St. Georgen/Ybbsfelde  
Teilbebauungsplan "Schilfbachweg"  
Erlassung - Entwurf

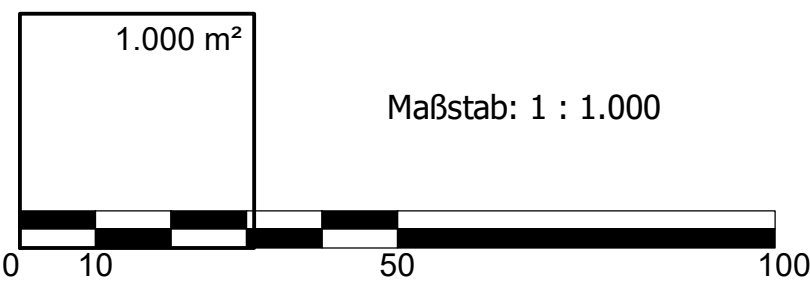
Übersicht:



Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen.  
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.

Nach der Kundmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
in Kraft getreten am \_\_\_\_\_.  
Der Bürgermeister

Begründungen für die Festlegungen sind den  
jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



Planverfasser:  
**Kommunalialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
Fn 416.995d, LG St. Pölten  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T.: +43(0)699 19228413



Planzahl: 26 028E  
Datum: 29.07.2026  
DKM-Stand: 10/2025  
DKM-Beschluss: 10/2025

Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

Gestaltungsvorschriften

- (1) Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.  
(2) Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden

Bei Wohngebäuden sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge herzustellen.

Versickerung und Ableitung von Niederschlagswässern

- (1) 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 1-jährlichen 15-Minuten-Regen (Gitterpunkt 2961) unter Zugrundelegung eines Abflussbeiwertes von  $\Psi_i=0,30$  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.

- (2) Bei Bebauung von einzelnen Bauparzellen mit herkömmlichen Ein- oder Zweifamilienhäusern, gelten die Anforderungen nach Abs. 1 bei Einhaltung folgender Bedingungen erfüllt:
- pro 100m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche (Ared.) werden maximal 0,5l/s abgegeben
  - pro 100m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche (Ared.) werden mindestens 3m<sup>3</sup> Retentionsvolumen geschaffen

Im baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben

- zur Ermittlung der befestigten Fläche (Ared.)
- zur Ausführung der Retention zu machen.

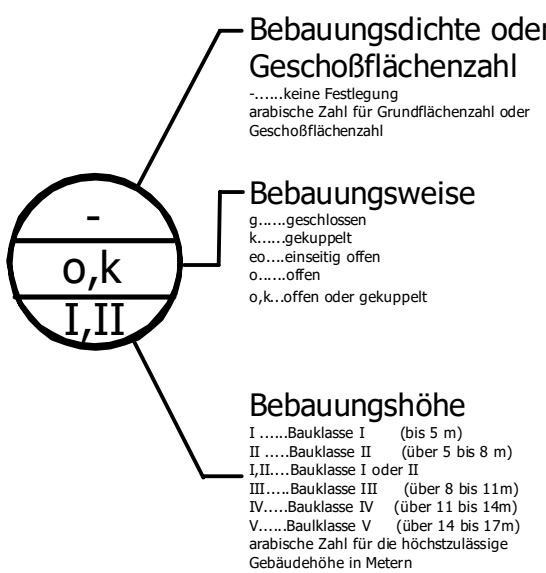
Die Gemeinde hat unentgeltlich ein digitales Formular (Excel-Sheet) für die Berechnung der befestigten Flächen (Ared) und des Retentionsbedarfes auf Grundlage des Einreichplanes und unter Verwendung der einschlägigen Normen zur Verfügung zu stellen.

(3) Bei allen anderen Bauvorhaben oder nach Wahl der Bauwerber bei Bauvorhaben im Sinne Abs. 2 ist die Einhaltung der Vorgaben durch rechnerischen Nachweis unter Zugrundelegung der tatsächlich verbauten bzw. versiegelten Fläche zu belegen. In Abhängigkeit der jeweiligen Ausführung der Oberflächen sind die Abflussbeiwerte entsprechend dem Stand der Technik anzusetzen. Als Basis dafür können Tabellenwerte aus einschlägigen Richtlinien wie z.B. Tabelle 1 aus DWA A 117 sowie Herstellerangaben herangezogen werden. Bei der Ermittlung des Retentionsvolumens kann der ursprüngliche Gebietsabfluss, also der im Urzustand vor Bebauung anfallende Oberflächenabfluss berücksichtigt werden. Als Basis dafür können Tabellenwerte aus einschlägigen Richtlinien wie z.B. Tabelle 1 aus DWA A 117 erangezogen werden.

(4) Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollten "grünraumaffine" Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie "Draingarten", "Schwammstadt", "Schotterspeicher" etc., die das anfallende Regenwasser im Boden zwischenspeichern und über die eingesetzte Bepflanzung wieder in die Atmosphäre abgeben, verwendet werden.

(5) Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ausgeführt wird bzw. bei Auftreten von Regenereignissen, die über das Bemessungsereignis hinausgehen, keine Schäden an Gebäuden entstehen.

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014



kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

- BW Bauland-Wohngebiet
- Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Verkehrsfläche-öffentlich

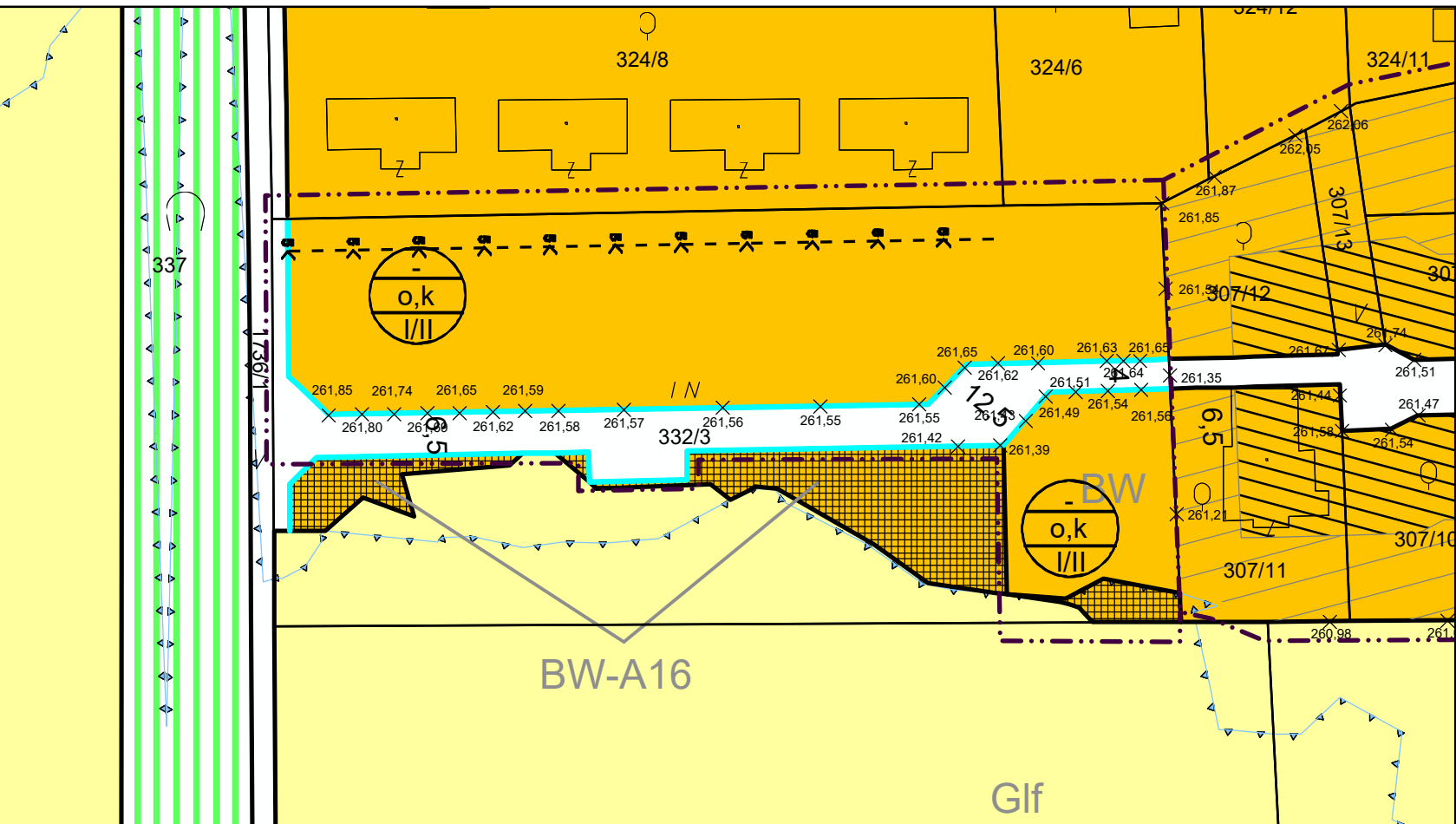
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart 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
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschleißungsstraße für Bauland ist
- Brücke, Steg

- Abgrenzung Geltungsbereich: Bezugsniveau-Straßenfluchtlinien Egelseeweg
- Wohnweg
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschleißungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- Freifläche
- Altortgebiet
- Schutzzone
- Fußgängerzone
- Wohnstraße
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Stiege

Bezugsniveau

- Straßenfluchtlinie (Abtretungsverpflichtung) inkl. Niveau der Verkehrsfläche mit Angabe der Höhe in Meter über Adria
- Bezugsniveau-Straßenflucht: Bezugsniveau ist die Höhe des nächstgelegenen Punktes der Straßenfluchtlinie; Es besteht keine Verpflichtung zur Herstellung des Bezugsniveaus.
- Niveau des Urgeländes mit Angabe der Höhe in Meter über Adria
- Bezugsniveau-Verlauf: Bezugsniveau ist der Verlauf zwischen Bezugsniveau-Straßenflucht und Niveau des Urgeländes; Es besteht keine Verpflichtung zur Herstellung des Bezugsniveaus.

Begründungen für die Festlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!



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)