



## **Marktgemeinde ALLHARTSBERG**

Markt 47, 3365 Allhartsberg

Tel.: 07448/2336-0, Fax: 07448/2336-20

Email: [gemeinde@allhartsberg.gv.at](mailto:gemeinde@allhartsberg.gv.at)

Homepage: [www.allhartsberg.gv.at](http://www.allhartsberg.gv.at)

---

GZ 25001E

# **Teilbebauungsplan „BB Kröllendorf Ost“**

## **1. Änderung**

### **Entwurf**

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Teilbebauungsplan

Allhartsberg, Jänner 2025

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde ALLHARTSBERG  
Markt 47  
A-3365 Allhartsberg, Bezirk Amstetten  
T +43 7448 / 2336-0  
F +43 7448 / 2336-20  
E [gemeindeamt@allhartsberg.gv.at](mailto:gemeindeamt@allhartsberg.gv.at)

### **mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Mag. Stefan Aufhauser  
Carina Günsthofer, BA  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T. +43 699 19228413  
E. office@kommunaldialog.at



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verordnung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Änderung</b> .....	<b>4</b>
	Baufluchtlinien .....	4
	Bebauungsbestimmungen .....	6
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungplan</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>8</b>

### *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**

---

Der Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost wurde 2024 erlassen und am 04.12.2024 rechtskräftig.

Die vorliegende 1. Änderung umfasst eine Fehlerkorrektur hinsichtlich der Codierung der Baufluchtlinie, eine Klarstellung des Verlaufes der Baufluchtlinie und eine Ergänzung der Bebauungsbestimmungen bezüglich Bauten im vorderen Bauwich.



## **2 VERORDNUNG**

---

geplanter Verordnungstext:

### **VERORDNUNG:**

#### **Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost 1. Änderung**

##### **§ 1**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Allhartsberg ändert den Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ab.

##### **§ 2**

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25001E, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

##### **§ 3**

Die Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften werden um folgenden Punkt ergänzt:

Gemäß §51 Abs. 1 NÖ Bauordnung 20214 sind im vorderen Bauwuch Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume und -stellen ausdrücklich erlaubt.

##### **§ 4**

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



### **3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG**

---

Folgende Bebauungsfestlegungen werden korrigiert:

**Baufluchtlinie:** Abstand anhand Punkten mit festem Abstände ohne Anbauverpflichtung

**Bebauungsbestimmungen:** Im vorderen Bauwuch werden Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume und -stellen mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt 100 m<sup>2</sup> ausdrücklich erlaubt.

#### **Baufluchtlinien**

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurde nördlich und westlich, eine Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Dadurch wird ein Hervorrücken des Gebäudekörpers verhindert und die visuelle Dimension des Objektes zurückgenommen.

Bei der Zuordnung des Symbolen der Baufluchtlinie ist dem Planungsbüro ein Fehler passiert.

Aufgrund der technischen Möglichkeiten des eingesetzten GIS-Systems wird bei der Darstellung von Baufluchtlinien nicht der im GIS-System hinterlegte Bauwuch automatisch übernommen, sondern es muss das entsprechenden Symbol händisch zugewiesen werden. Bei dieser Zuweisung wurde irrtümlich das falsche Symbol (55m) ausgewählt, obwohl die Linie – wie vorgesehen im Abstand von knapp über 53,5m gezeichnet war. Aus formellen Gründen gilt natürlich der für Menschen im Plan sichtbare Wert und nicht der im GIS hinterlegte Wert, daher muss der Fehler mit einem formellen Änderungsverfahren berichtigt werden.

Sämtliche im Verfahren verwendeten Visualisierungen beruhen auf der Darstellung 53,7m (oder gerundet 53m), daher gelten inhaltlich alle Begründungen aus dem Verfahren zu Erlassung des Teilbebauungsplanes.

Bei einem Bauwuch von mehr als 50m wäre eine Festlegung im Dezimeterbereich überschießend, daher wird der Bauwuch mit 53m ausgewiesen.

Gleichzeitig wird zur Klarstellung die Darstellung der Baufluchtlinien – der ursprünglichen Planungsidee folgend – entsprechend verlängert.

Im bestehenden Plan ist zur südlichen Verkehrsflächen hin kein Bauwuch eingetragen, dieser wäre daher aus der umgebenden Bebauung abzuleiten. Um auch hier eine eindeutige Rechtslage zu schaffen, soll zur südlichen Verkehrsfläche hin ein Bauwuch von 14m geschaffen werden. Dieser Bauwuch entspricht im Wesentlichen jener Bebauung, die der Ortsbildanalyse im Entwurf zugrunde lag.

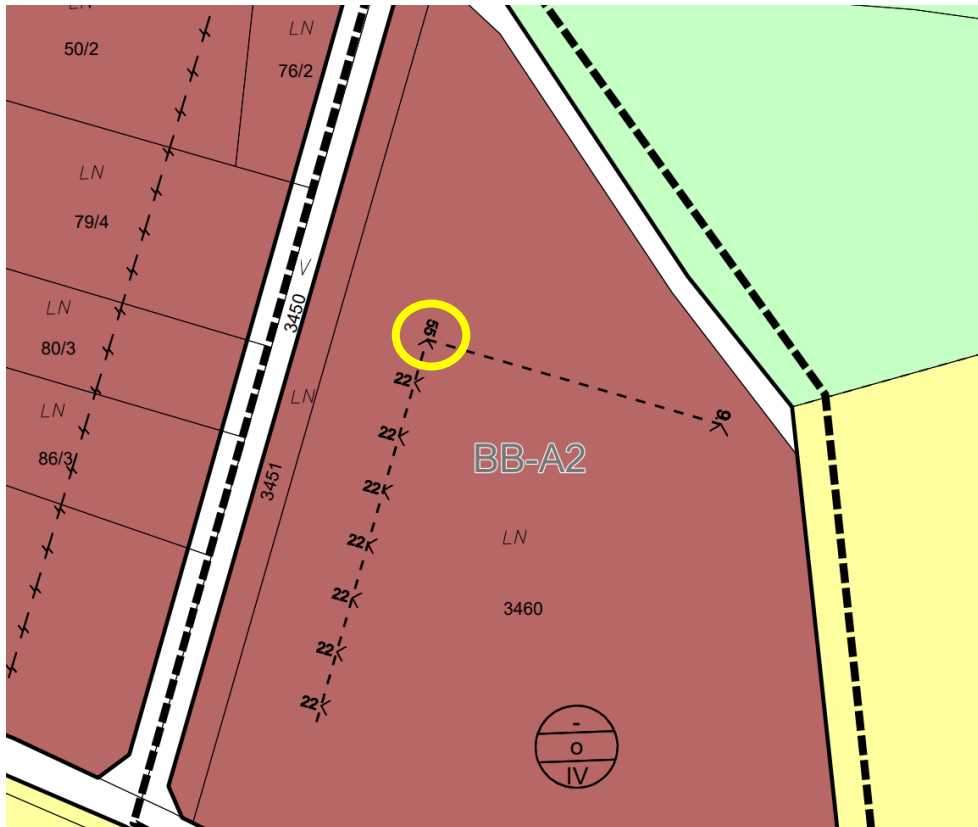


Abbildung 1: Ausschnitt aus rechtskräftigen Bebauungsplan TBEP BB Kröllendorf-Ost mit erfolgtem Fehler

Als Fehlerkorrektur wird die Zahl von 55m auf 53m korrigiert.

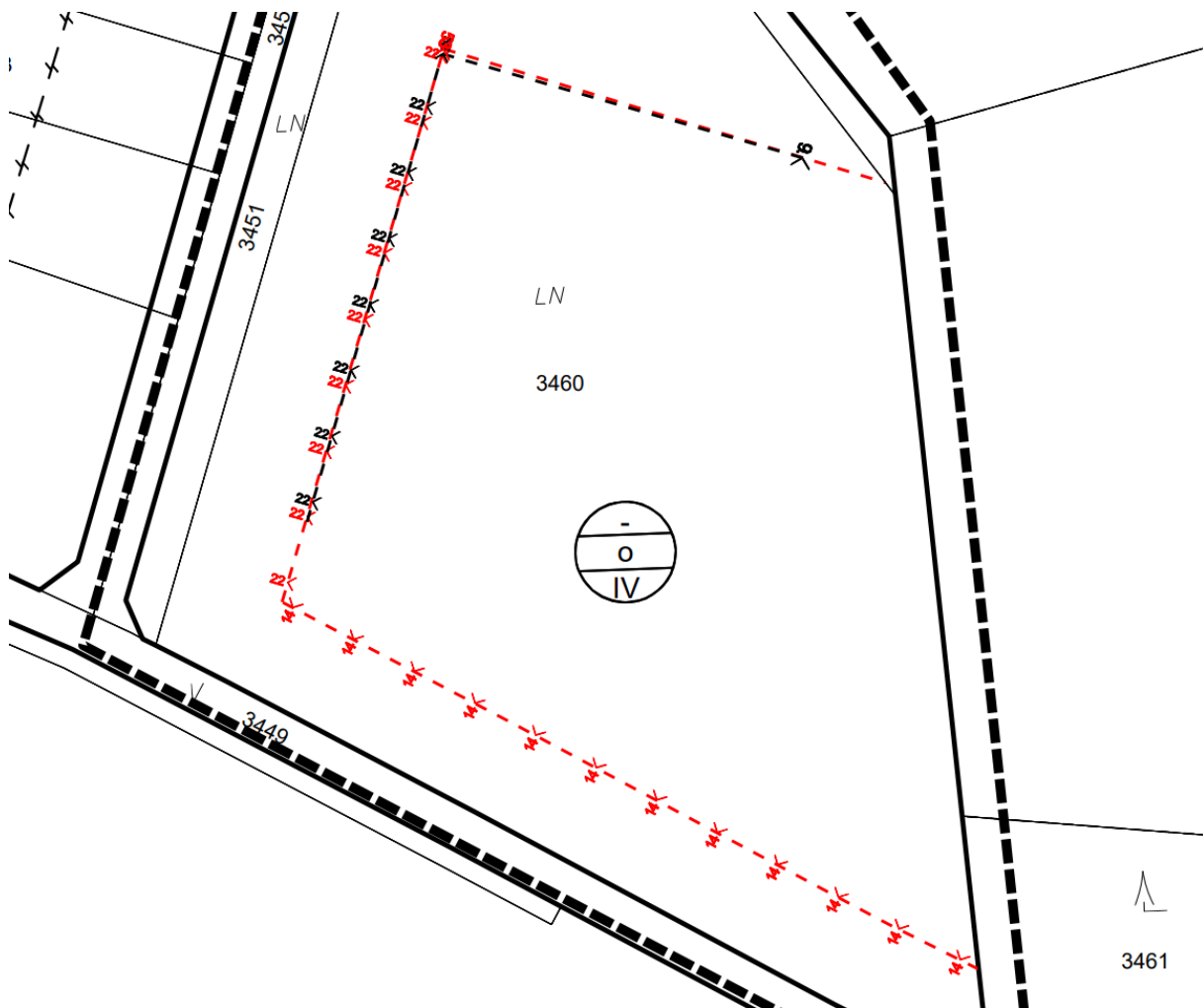


Abbildung 2: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen

### **Bebauungsbestimmungen**

Zur Sicherung der harmonischen Einbindung des großvolumigen Baukörpers in Bauklasse IV wurde durch Baufluchtlinien relativ große Bauwiche festgelegt. Bei der Projektumsetzung stellte sich aber heraus, dass aufgrund der speziellen Lage des Baugrundstückes (öffentliche Verkehrsflächen an drei Seiten) formell „vordere Bauwiche“ vorliegen, die ohne Ermächtigung im Bebauungsplan auch nicht mit max. 3m hohen Nebengebäuden bebaut werden dürfen.

Diese Einschränkung hat sich als überschießende Festlegung erwiesen, weil aufgrund der relativen Größe des Bauplatzes max. 100m<sup>2</sup> große Garagen und dergl. als ortsbildverträglich eingestuft werden können. Vor allem unter Berücksichtigung der geltenden Gestaltungsvorschriften mit strengen Maßnahmen zur Bepflanzung und Reduzierung der Versiegelung.





## 4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost entspricht dem aktuellen Widmungsstand des Flächenwidmungsplanes.

*Allhartsberg, 2025-16-01*

*Gemeinderat  
der Marktgemeinde Allhartsberg*

*Bgm. LAbg. Anton Kasser  
A-3365 Allhartsberg  
Markt 47  
(für die ErstellerIn)*

*Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Fn 416995d, LG St. Pölten  
Mag. Stefan Aufhauser  
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T.: +43 699 19228413  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)*



## **5 ANLAGE**

---

Pläne:

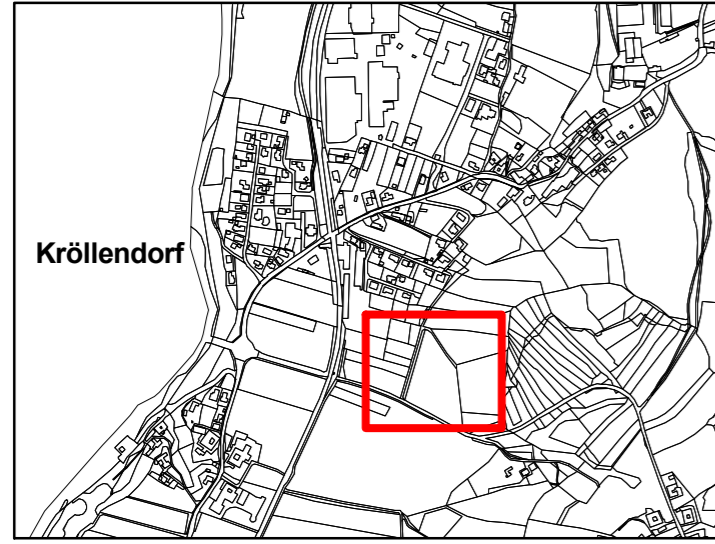
Entwurf Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost 1. Änderung

Darstellung der Änderungen Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost 1. Änderung

# Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost

## 1. Änderung- Entwurf

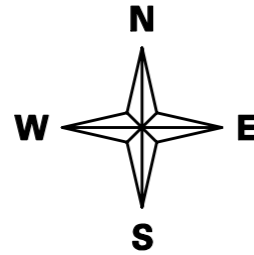
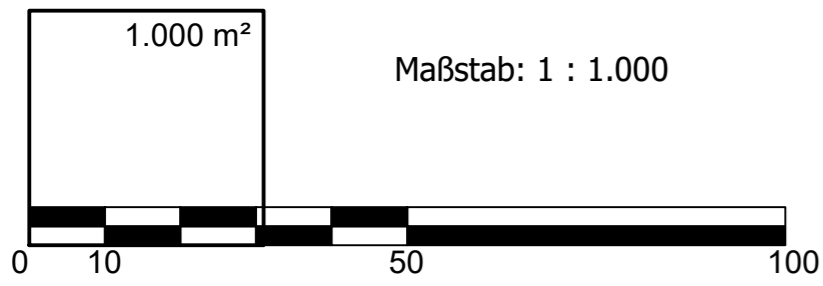
### Übersicht:



Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
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 dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!



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



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

### Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

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

### 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)

### Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

**Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl**  
.....keine Festlegung  
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl

**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)
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufuchtlinie 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.  $\times 210,90$
- Freifläche
- Fußgängerzone
- Wohnstraße
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

### Bebauungsvorschriften:

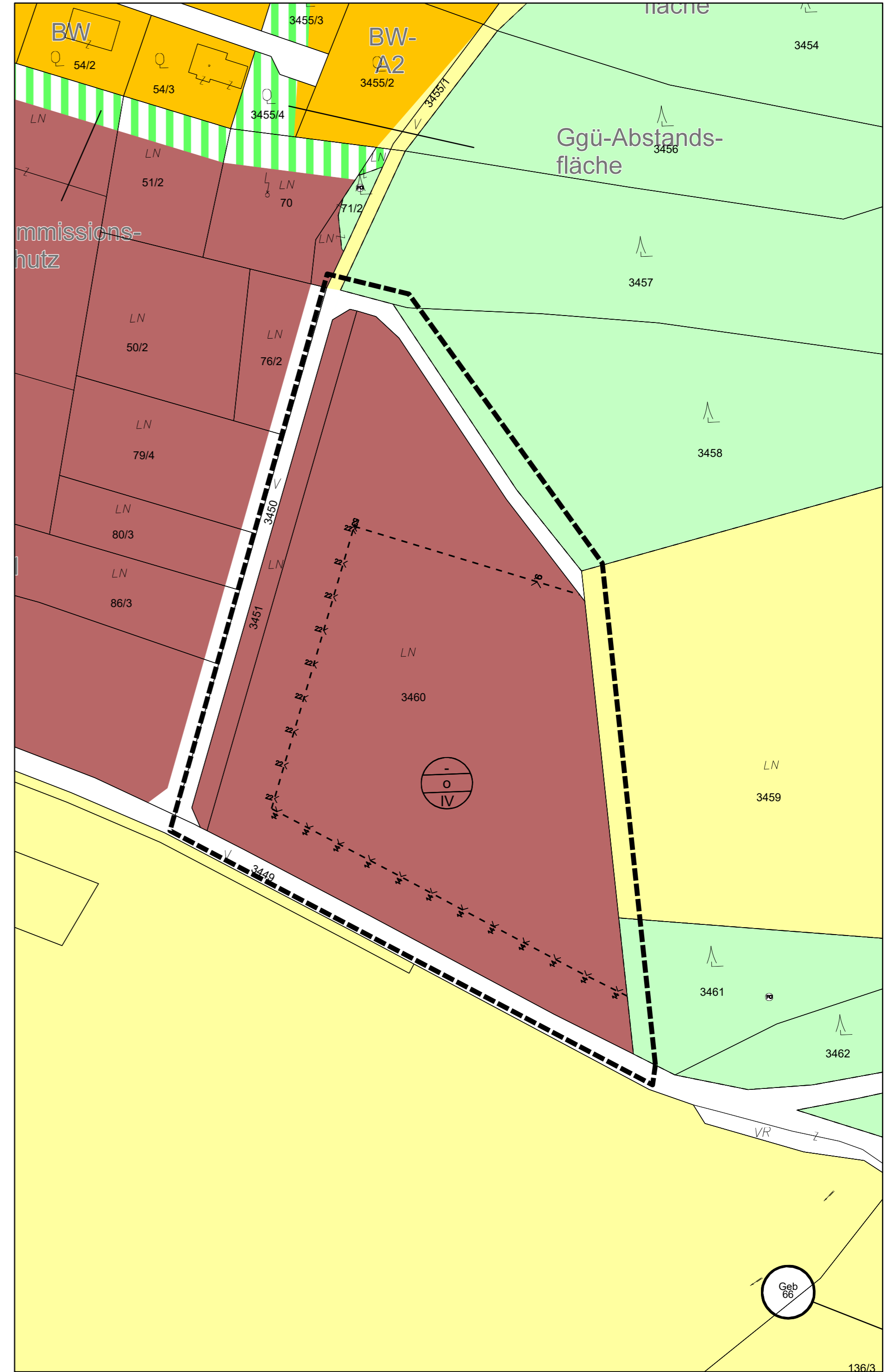
Gemäß §51 Abs. 1 sind im vorderen Bauwuch Garagen einschließlich angebaute Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume und -stellen ausdrücklich erlaubt.

### Gestaltungsvorschriften:

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

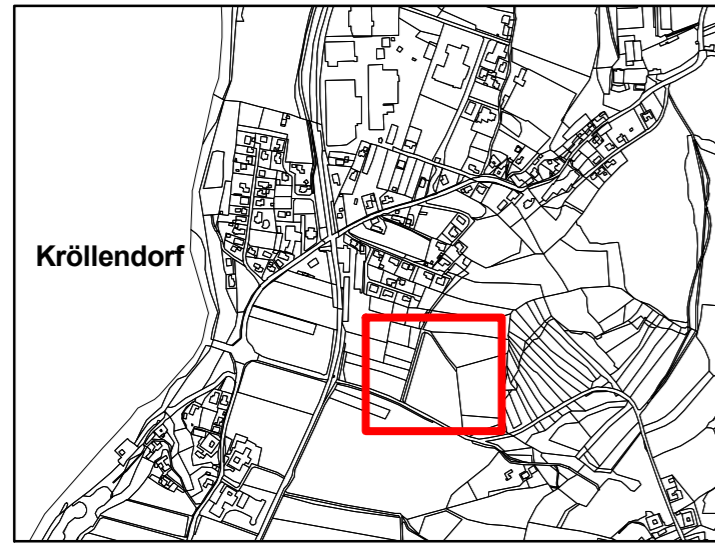
**Versiegelung:**  
(1) Mindestens 16% der Fläche der Grundstücke 3460 und 3451, KG Allhartsberg, ist unversiegelt, im Sinne einer Durchlässigkeit von Luft und Wasser, zu halten und zu begrünen.

**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.



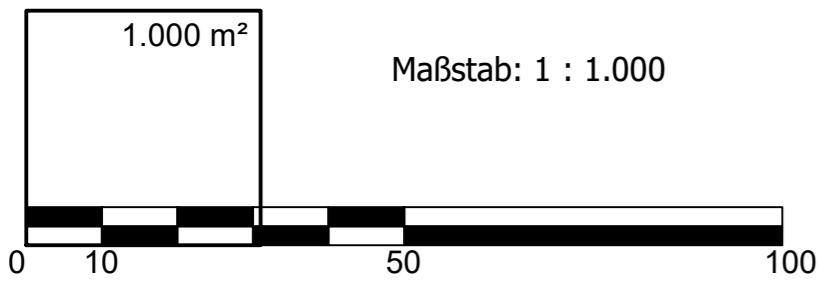
# Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost 1. Änderung - Darstellung der Änderungen

Übersicht:



Die Änderungen sind in ROT dargestellt!

Begründungen für die Festlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!



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



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

## kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

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

## Legende: Darstellung der Änderungen:

Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgeführt. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Teilbebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis: Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Teilbebauungsplan - Entwurf entnommen werden.

## Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

- Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl**  
-...Keine Festlegung  
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl
- Bebauungsweise**  
g.....geschlossen  
k.....gekuppelt  
eb.....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 11m)  
IV.....Bauklasse IV (über 11 bis 14m)  
V.....Bauklasse V (über 14 bis 17m)  
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufuchtlinie 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

## 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)

