



LEGENDE

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

- BW** WOHNGEBIET
- 2 WE = MAXIMAL ZWEI WOHNHEITEN PRO GRUNDSTÜCK
- BA** AGRARGEBIET

GRÜNLAND

- Gif** LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
- Gspi** SPIELPLATZ
- Gfrei** FREIHALTEFLÄCHE
1 = ABSTANDSSICHERUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHEN DER GEMEINDE (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE)
- EISENBAHN
Bauverbote und Beschränkungen aufgrund des Eisenbahngesetzes 1957 (BGBl. Nr. 60/1957 iF. BGBl. I Nr. 25/2010):
- "Bauverbotsbereich": 12 Meter von der Mitte des äußersten Gleises (§ 42)
- bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu zwölf Meter von dieser (§ 42)
- "Feuerbereich": 50 Meter von der Mitte des äußersten Gleises (§ 43a)

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN UND PLANZEICHEN

- UNTERIRDISCHE LEITUNGEN MIT ÜBERÖRTLICHER BEDEUTUNG
TRINKWASSERTRANSPORTLEITUNG WVA "TULLNERFELD WEST"
Quelle: EVN-Wasser (Juli 2005) und ÖBB AG (Mai 2007); schematische Darstellung
- BODENDECKMÄL
Quelle: BUNDESVERMÄLAMT, Abteilung für Bodenkennlinie,
Schriften vom 18. Juli 2005 und 14. Februar 2008
- 17 Undatierte Siedlung

FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- STRASSENFLUCHTLINIE UND STRASSENBREITE
- BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT DERSELBEN BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BEBAUUNGSHÖHE
- BAUFLUCHTLINIE UND BREITE DES BAUWICHS OHNE ANBAUVERPFLICHTUNG
- STRASSENFLUCHTLINIEN, DIE MIT DEN IN DER NATUR BESTEHENDEN STRASSENGRUNDGRENZEN BZW. MIT DEN GRUNDGRENZEN DES RECHTSKRÄFTIGEN KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

BEBAUUNGSDICHTE	-
BEBAUUNGSWEISE	- OFFEN - GEKÜPPELT
BEBAUUNGSHÖHE	- BAUKLASSE I, bis 5m, II, über 5m bis 8m, III, über 8m bis 11m - über 11m bis 14m

- NIVEAU VON VERKEHRSFLÄCHEN BZW. HÖHENLAGE DES GELÄNDES
- ABSOLUTE BAUFLUCHTLINIE - BEREICH, IN DEM NEBENGEBAUDE UND BAULICHE ANLAGEN LEDIGLICH IM SINNE DES "PUNKTES 4" DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ERRICHTET WERDEN DÜRFEN
- GEPLANTE PARZELLIERUNG
- GELTUNGSBEREICH DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES PLANENTWURFES	DIESER PLAN (2 BLATT) IST BESTANDTEIL DER VERORDNUNG DES GEMEINDERATES MIT BESCHLUSSE NR. 106/2021
VON 05.05.2021	TOP
BIS 16.06.2021	
IN KRAFT GETRETEN AM 17.12.2021	PRÜFUNGSKLAUSEL

RU1-BP-388/007-2021
Geprüft gemäß § 88 NO Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 31.1.2022
NO Landesregierung
Im Auftrag

ÄNDERUNGEN:

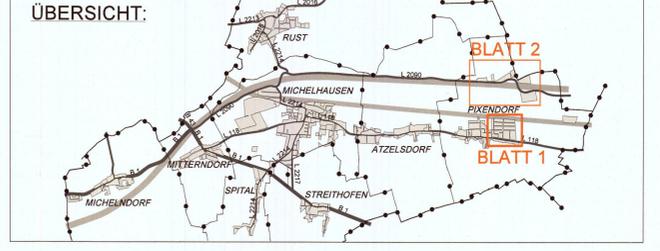
- MHAU - TB1 - 11064 - PD
WIEN, IM APRIL 2013
- MHAU - TB1/A1 - 11447 - PD
WIEN, IM FEBRUAR 2016
- MHAU - TB1/A3 - 11749 - PD
WIEN, IM JULI 2018

MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN
POL. BEZ. TULLN
16. Feb. 2022

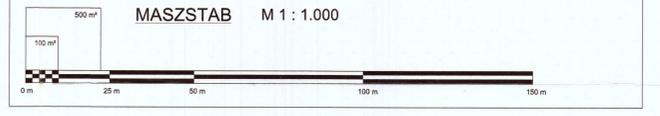
TEILBEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG

BLATT 1 - BEREICH "PIXENDORF - OST"



PLANVERFASSER: DIPL. ING. KARL SIEGL Ingenieurkonsult für Raumplanung und Raumordnung Stadtl. Inf. u. Beauf. Ziviltechniker	PLANZAHL: MHAU - TB1/A5 - 12203 - PD WIEN, IM NOVEMBER 2021
Geschwandnergasse 26/2 1170 Wien Tel.: 01/4893552 Email: raumplanung@siegl.co.at	STAND DER PLANGRUNDLAGE 04/2020 © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)



TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GARAGEN UND PKW-ABSTELLPLÄTZE:

- WOHNGEBAUDE MIT MEHR ALS ZWEI WOHNHEITEN**
1.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 1,5 Abstellplätze für (PKW) pro neu geschaffener Wohneinheit zu errichten.
- EIN- BIS ZWEI-FAMILIENHÄUSER (MAX. 2 WOHNHEITEN)**
2.1 Bei der Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern (max. 2 Wohneinheiten) sind Garagen mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
2.2 Der somit entstehende Garagen-Vorplatz darf nicht eingefriedet werden.
2.3 Wird keine Garage errichtet, sind zumindest zwei nebeneinander liegende PKW-Stellplätze unmittelbar an der Straßenfluchtlinie zu errichten und dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden.
2.4 Pro Bauplatz dürfen weiters maximal 2 Grundstückszufahrten bzw. Grundstückszugänge mit einer maximalen Gesamtbreite pro Bauplatz von 6m geschaffen werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstückszufahrten für gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungen, sowie Gehsteigabschaltungen im Geschosswohnbau (ab 5 Wohneinheiten) für den Bedarf der Müllentsorgung, sowie bestehende konsensmäßig errichtete Ein- und Ausfahrten.

3. BEZUGSNIVEAU:
Als Bezugsniveau wird für jeden Bauplatz im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes, ausgenommen die Grundstücke 1467/2, 1467/3, 1467/4, 1467/5, 1467/6, 1467/7, 1467/8, 1467/9, 1467/10, 1467/11, 1465/3, 1785/7, 1465/9, 1465/15, 1455/1, 1457/1, 1457/8, 1457/7, 1453/9, 1454/9, 1446, 1448, 1450 und 1452 (alle KG Pixendorf), das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraße an den Straßenfluchtlinien festgelegt. Dieses gilt für die gesamte Bauplatzfläche bis zur hinteren Grundstücksgrenze.
Wenn mehrere Straßenfluchtlinien angrenzen, ergibt sich das Bezugsniveau aus dem gemittelten Niveau aller angrenzenden Straßenfluchtlinien.
Bei Eckbauplatzen ist das Bezugsniveau durch drei Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie definiert und gilt ebenfalls für den gesamten Bauplatz.
Für die Fahnenparzellen 1456/2 und 1456/3 ist das Bezugsniveau im Bereich der Fahnenzufahrt verlaufend zwischen den an der Straßenfluchtlinien angegebenen Höhenpunkten und der mittig im Bauplatz angegebenen Höhenpunkte herzustellen.
Dieses Niveau ist in der Plandarstellung zum Bebauungsplan jeweils an den Schnittpunkten von seitlichen Grundgrenzen mit der Straßenfluchtlinie und an Eckpunkten der Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich eingetragen.
Durch die Herstellung des Bezugsniveaus entstehende Höhendifferenzen zu angrenzenden Bauplatzen können unmittelbar an der Grundgrenze durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1 auf "Eigengrund" ausgeglichen werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde vorzusehen ist.

4. ABSOLUTE BAUFLUCHTLINIE:
Auf den Grundstücken 1461/16, 1461/17, 1457/8 und 1455/8 (alle KG Pixendorf) ist auf der im Bebauungsplan durch eine "absolute Baufluchtlinie" abgegrenzten Fläche (hinterer bzw. seitlicher Bauwisch mit einer Breite von 3m) die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen, welche Gebäuden gleichen, eingeschränkt. Sie ist nur dann gestattet, wenn die ermittelte Gebäudehöhe gemäß NO-Bauordnung an der gemeinsamen Grundgrenze gemessen von den (tieferliegenden) Parzellen 1457/6 und 1457/7 an keiner Stelle höher als 3m ist.