

Betrifft: Bebauungsplan St. Pölten  
Urfassung

Unser Zeichen V/5/26/22-001  
Datum 23.05.2023  
Bearbeitet von DI Wenda / Mag. Köck  
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk.  
Telefon +43 2742 333 -3201  
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat in seiner Sitzung vom 22. Mai 2023 nachstehende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### § 1: Erlassung Bebauungsplan St. Pölten

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Pölten ersetzt gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. sämtliche Teilbebauungspläne der Stadtgemeinde St. Pölten durch den Bebauungsplan St. Pölten.

Die Einzelheiten der Bebauung werden so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie sie im Plan mit der GZ V/5/26/22-001 neu dargestellt sind. Diese Plandarstellung besteht aus 92 Planblättern und ist Bestandteil der Verordnung.

Die jeweiligen Bebauungsbestimmungen werden so abgeändert, dass sie für den gesamten Geltungsbereich einheitlich lauten (§§ 2 bis 16):

### § 2: erstes oberirdisches Geschoß

Im Bereich der Fußgängerzone ist straßenseitig im Erdgeschoß (entspricht dem ersten oberirdischen Geschoß) vorrangig eine Mischnutzung (z.B. Gewerbe, soziale Einrichtungen, Büros, Ordinationen, etc.) anzustreben, die Geschoßhöhe ist an den historischen Umgebungsbestand anzupassen.

### § 3: Mindestmaß von Bauplätzen

Für die Bereiche der offenen Bauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

### § 4: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen:

- (1) In Straßenzügen mit einer Breite bis zu 6 m (Abstand der Straßenfluchtlinien) besteht vor Grundstückszufahrten ein Einfriedungsverbot.
- (2) Eine straßenseitige Einfriedung wird mit einer Höhe von max. 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt.
- (3) Zumindest mehr als die Hälfte der straßenseitigen Einfriedung ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.

- (4) Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzmauer etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.

### § 5: Lage und Orientierung der Wohnungen

Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden. In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.

### § 6: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lift bis höchstens 30% der Dachfläche.

### § 7: Abstellanlagen

- (1) Oberirdische Stellplätze sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen.
- (2) Bei Gebäuden auf einem Bauplatz mit mehr als vier Wohneinheiten, sind für jede weitere Wohneinheit die Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel und der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu berechnen.

Zone	Stellplatzschlüssel	
	PKW-Abstellplätze	Fahrrad-Abstellplätze
Zone 1	1	2
Zone 2	1,2	1,5
Zone 3	1,35	1,5
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	1,5	1

Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

- (3) Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

Zone	Maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20

Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30
------------------------------------	----

- (4) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung 2014.

#### § 8: Ein- und Ausfahrten:

Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig.

#### § 9: Nebengebäude und bauliche Anlagen:

- (1) Bei Garagen ist ein Abstand von zumindest 5,0 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.
- (2) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggons, Mobilheimen, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im Bauland nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.

#### § 10: Werbeanlagen:

- (1) Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o.ä. nicht zulässig.
- (2) Großflächige Werbeanlagen (über 1 m<sup>2</sup> in Summe) sind im Wohnbaulandbereich nicht zulässig, ausgenommen firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen.
- (3) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind im Wohnbauland generell verboten.

#### § 11: Freiflächen

- (1) Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Nummerierung  
Generell sind alle Freiflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. Der vordere Bauwich ist zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen
- (2) Besondere Festsetzungen zu Freiflächen mit Plansignatur „F.“
  - F1 Die Freifläche inklusive ihrer historischen Gestaltungselemente (z.B. Springbrunnen) ist in ihrem historischen Konnex zur Bebauung zu erhalten.
  - F2 Die Freifläche ist als Grünfläche, unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation des Mühlbaches, zu gestalten. Auf das Niveau des Urgeländes entlang des Mühlbaches ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Tiefgeschoßen unter der Freifläche ist nicht zulässig.
  - F3 Der 8 m tiefe vordere Bauwich entlang der B 1a ist mit einer durchgehenden Alleepflanzung zu gestalten. Falls es die Verkehrssituation erfordert, kann der vordere Bauwich auch mit einer Nebenfahrbahn ausgestattet werden, die an die nördlichen Erschließungsstraßen des Grundstückes anbindet.

F4 Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Die Befestigung der Grundgrenze entlang des Gewässers mit wasserundurchlässigem Material ist verboten. Die Böschungsneigung zum Gewässer darf nicht steiler als 1:3 (33,3%) ausgeführt werden. Die Bepflanzung der Freifläche hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

F5 Die bestehende Bestockung mit standortgerechten Gehölzen ist zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken ist sowohl ober- als auch unterirdisch verboten. Geländeänderungen mit mehr als 30 cm Niveauunterschied zum Urgelände sind verboten.

## § 12: Grünraumgestaltung

- (1) Zur Oberflächenentwässerung sind im Wohnbauland 10% des Bauplatzes unversiegelt und ohne unterirdische Bauwerke auszugestalten. Ausgenommen sind Flächen mit einer festgelegten Bebauungsdichte von 100 %.
- (2) Innenhöfe, auf die Wohnungen orientiert sind, dürfen nur einen Versiegelungsgrad von max. 40% aufweisen.
- (3) Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Bepflanzung möglich ist. Die Erdüberdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

## § 13: Altortgebiet

Für die im Bebauungsplan als Altortgebiet gekennzeichneten Bereiche in der KG St. Georgen sowie der KG Pottenbrunn gelten folgende Bestimmungen:

- (1) Holzblockhäuser als Hauptgebäude sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.
- (2) Pult- oder Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.
- (3) Die Errichtung von Antennen zum Empfang von Satellitenprogrammen ist im Vorgartenbereich und an straßenseitigen Fassaden verboten.
- (4) Fenster sind so zu proportionieren, dass quadratische bis hochformatige Wandöffnungen entstehen.

Ausnahmen davon sind bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zulässig, wenn diese von der Straße nicht eingesehen werden können. Ebenso stellen Oberlichtfenster von gewerblichen Betrieben eine erlaubte Ausnahme dar.

## § 14: Kanalisation und Retentionsmaßnahmen

- (1) Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen.
- (2) R1 Bereich Kremserberg
  - (a) Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.
  - (b) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflut-verhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflä-

chen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120 \text{ l/s. ha}$  und eines Abflussbeiwertes von 1, auf  $0,5 \text{ l/s pro } 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.

- (c) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.

### (3) R2 Bereich Stadtwald West

- (a) Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.

- (b) Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s. ha}$  auf  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.

- (c) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.

## **§ 15: Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen**

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ nachstehende Festlegungen.

### **§ 15.1: Zielsetzung:**

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der in §15.2 Abs. 2 definierten Schutzzonenkategorien. Alle Baulichkeiten und das Erscheinungsbild der einzelnen Straßen und Plätze sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Ortsbild zu erhalten, zu gestalten bzw. angemessen und sensibel weiterzuentwickeln. Die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktion der bestehenden Gebäude hat in schonender Anpassung an neue Bedürfnisse und in Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards zu erfolgen.

### **§ 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige:**

#### (1) Geltungsbereich

- (a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.
- (b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) abgewichen werden.

(2) Begriffsbestimmungen

(a) Alle Objekte und Anlagen sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:

1. Objekte unter Denkmalschutz

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

2. Schutzwürdige Objekte

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

3. Ensemblebedeutsame Objekte

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung.

4. Pufferzone

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

(3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.

(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutz-zonen anzeigespflichtig.

(4) Schutzzonenbeurteilung

In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von wesentlichen Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch die zuständige Fachabteilung GB Stadtentwicklung — Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

### § 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:

- (1) Dächer:
  - (a) Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten.
  - (b) Dächer – einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
  - (c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.
  - (d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.
  - (e) Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst wird.
  - (f) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen.
- (2) Fassaden:
  - (a) Fassaden und Fassadendekorationen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes, harmonisch einfügen.
  - (b) Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, sofern sich diese in das Gesamtbild harmonisch einfügen.
  - (c) Die Fassadenfarben sind im Farbspektrum des Baubestandes sowie im Kontext zum Gebäude so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet ist.
  - (d) An Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind öffentliche Straßenbeleuchtungen und Regenfallrohre.
- (3) Fenster, Türen und Tore:
  - (a) Die Konstruktion, Dimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
  - (b) Verspiegeltes sowie getöntes Glas ist mit Ausnahme einer besonderen nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Milchglas bei Arztpraxen) unzulässig. Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen von Hauptfenstern ist grundsätzlich unzulässig.

- (c) Schaufenster und Geschäftsportale haben in einer dem charakteristischen Ortsbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet zu sein. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.
  - (d) Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.
- (4) Antennen:  
Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden.
  - (5) Haustechnikanlagen:  
Lüftungs- und Klimaanlage, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.
  - (6) Beleuchtung:  
Die Beleuchtung von und an Gebäuden sowie von öffentlichen und privaten Flächen hat auf eine Weise zu erfolgen, die das Erscheinungsbild des Bauwerks und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt.
  - (7) Sonnenschutzeinrichtungen  
Auf- oder einziehbare Sonnenschutzeinrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen. Nicht auf- oder einziehbare Sonnenschutzeinrichtungen sind in den Schutzzonekategorien I, II und III nicht zulässig.
  - (8) Werbeeinrichtungen:
    - (a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.
    - (b) Werbeflächen und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.
    - (c) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights auf Fassaden sind grundsätzlich verboten.
  - (9) Einfriedungen:  
Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten.
  - (10) KFZ-Stellplätze:  
Die Errichtung von Carports in Vorgärten ist in den Schutzzonekategorien I, II, III nicht gestattet.

#### **§ 15.4: Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:**

- (1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZI“ gekennzeichnet):
  - (a) Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschützstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.
- (2) „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZII“ gekennzeichnet):



- (a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.
- (b) Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von untergeordneten Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.
- (3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZIII“ gekennzeichnet):
  - (a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen.
  - (b) Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von Gebäuden/ Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.
- (4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZIV“ gekennzeichnet):
  - (a) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

#### **§ 15.5: Schutzzone Waschblausiedlung**

- (1) Zur Erhaltung der Gesamtstruktur dieser bau- und kulturhistorisch bedeutenden Siedlung muss jede bauliche Veränderung auf diese Gesamterscheinung Rücksicht nehmen.
- (2) Neu-, Zu- und Umbauten sind an den Charakter der bestehenden erhaltenswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Proportion der einzelnen Baumassen, die Anordnung zueinander sowie die Gestaltung Fassaden und der Dachlandschaft insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl.
- (3) Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.
  - (a) Bei einem Neuanstrich der Fassade sollte hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht genommen werden. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung wäre wünschenswert.
  - (b) Fenster und Außentüren sind hinsichtlich der Proportionen an den Bestand anzupassen.
  - (c) Zugunsten der Gesamterscheinung sind bei ausgebauten Dachgeschoßen in den Reihenhausbaukörpern straßenseitig nur Dachflächenfenster zulässig.
  - (d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.
- (4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Bauweise und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.
- (5) Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

## § 15.6: Schutzzone Voithsiedlung

- (1) Es ist das Ziel, die Erscheinungsform und das außergewöhnliche Zusammenwirken unterschiedlicher Haustypen als Charakteristik des Ensembles zu erhalten.
- (2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ gem. § 15.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutzeinrichtungen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:
  - (a) Eine Neubebauung verlangt im Ensemble typische Bauformen mit steilen (ausgebauten) Dächern auf den prägenden Baukörpern in der für die jeweilige Grundstücksgröße üblichen Dimension.
  - (b) Aufbauend auf der Analyse des Bestandes im Ensemble darf der mehrgeschossige Baukörper höchstens 17% der Grundstücksgröße betragen. Die Bebauungsdichte von 35% der Grundstücksgröße darf nur eingeschossig (Gebäudehöhe maximal 5,01 m) ausgenutzt werden. Die eingeschossigen Baukörper müssen ein Flachdach aufweisen.
  - (c) Zubauten am Hauptgebäude, die eine Dichte von 17 % einschließlich der Hauptgebäude überschreiten, sind bis zur Bebauungsdichte von 35% nur eingeschossig möglich und müssen ein Flachdach aufweisen.
  - (d) Mehrgeschoßige Anbauten mit bis zu 30 % der Grundfläche des mehrgeschoßigen Bestandes sind nur in begründeten Ausnahmefällen auf Basis einer Empfehlung des Gestaltungsbeirates an die Baubehörde zulässig.
  - (e) Für ein neu geformtes bzw. neu geschaffenes Grundstück wird ein Flächenhöchstmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

## § 16: Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gem. § 50 des Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999 am 14. Juni 2023 in Kraft.

### Hinweis zur Einsichtnahme:

Der Bebauungsplan wird gem. § 33 Abs. 5 NÖ ROG 2014 im Magistrat während der Amtsstunden der allgemeinen Einsichtnahme zugänglich gehalten.