

**Betreff: Bebauungsplan Innenstadt St. Pölten
4. Änderung und digitale Neudarstellung**

Unser Zeichen 04/26-2/St.Pö.-20-26/Wei/Ste.-
Datum 17. Jänner 2020
Bearbeitet von DI Weitzenböck / Martina Steindl
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk., Zi. 2.7
Telefon +43 2742 333 - 2412
FAX +43 2742 333 - 2409
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

BERICHT

Mit Verordnung vom 27.1.2010, GZ.: 04/26-2/St.Pö.-05-26/Wei/Die.- wurde der Bebauungsplan für die Innenstadt in der Katastralgemeinde St. Pölten erlassen und seither dreimal abgeändert. Die letztgültige Fassung (3. Änderung) des Bebauungsplanes ist seit dem 25. April 2017 rechtskräftig.

1. Änderungsanlass:

Durch eine gesetzliche Änderung des Raumordnungsgesetzes 2014 sind die ausgewiesenen Freiflächen im Bebauungsplan nicht mehr, wie in den textlichen Freiflächenbestimmungen verordnet, gestaltbar. Demnach sind Freiflächen mit Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ. Bauordnung 2014 nicht mehr bebaubar.

Weiters wurde von verschiedenen Grundeigentümern ein Änderungsantrag gestellt.

Vom Büro Architekt DI Haiden wurde ein Bualterplan erstellt aus dem hervorgeht, dass über 70 % des Baubestandes aus der Zeit vor 1945 stammt (siehe Beilage). Dies rechtfertigt die Festlegung als „erhaltenswürdiges Altortgebiet“. Gemäß dem Schutzzonenkonzept von DI Liske (siehe Beilage) werden im Bebauungsplan für sämtliche Baulandgrundstücke Schutzzonenkategorien festgelegt.

Es liegt somit ein Änderungsanlass gemäß § 34 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 NÖ.ROG. 2014 i.d.dzt.g.F. vor.

2. Änderungsinhalt:

2.1. Freiflächen

Nachdem die Freiflächenbestimmungen der Bebauungsplanverordnung nicht mehr anwendbar sind, werden die Freiflächen gestrichen und durch folgende Bebauungsbestimmungen ersetzt:

Offene Bauweise, Bauklasse I, 5 % Bebauungsdichte.

Dies ermöglicht eine geringfügige untergeordnete eingeschobene Bebauung und gleichzeitig die Erhaltung des Freiraumcharakters.

In Bereichen, in denen sich die Freifläche auf die Vorgartentiefe beschränkt, wird die Freifläche ersatzlos gestrichen.

2.2. Schneckgasse 2 / Dr. Karl Renner-Promenade

Von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 265/3, .207 und .1776 wurde ein Bebauungsplan-konzept vom Büro GA-Architektur vorgelegt.

Der Entwurf sieht eine teilweise Überbauung (Erker) der bisherigen Freifläche entlang der Dr. Karl Renner-Promenade vor.

Durch den generellen Entfall der Freifläche ist eine Überbauung der vorderen Baufluchtlinie gemäß § 52 NÖ. Bauordnung 2014 zukünftig möglich.

Eine weitere Änderung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

2.3. Linzer Straße 25, Grundstück Nr. .210

Im Auftrag des Grundeigentümers wurde von Architekt Aichberger eine Machbarkeitsstudie für den Hofbereich des o.a. Grundstückes erarbeitet.

Die Studie sieht anstelle des nord- und südseitigen Hoftraktes mit zwischenliegender Freifläche nur mehr einen nordseitigen Hoftrakt mit einer größeren Trakttiefe und südseitiger Freifläche vor.

Durch diese geringfügige Änderung sind attraktive Wohnungsgrundrisse im ruhigen Innenhofbereich möglich.

2.4. Grenzgasse 6 - 8, Grundstück Nr. .57

Von Architekt Pfoser wurde für das Ärztezentrum auf dem o.a. Grundstück ein Übersichtsplan vorgelegt, der die Gebäudehöhen des baubehördlich bewilligten Bestandes zeigt. Da der Bestand in Teilbereichen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe vom Bebauungsplan abweicht, ist dieser entsprechend nachzuführen bzw. richtig zu stellen.

2.5. Franziskanergasse 2-4, Grundstück Nr. .135, .136/1, .136/2

Im Auftrag der RAIFFEISENBANK Region St. Pölten wurde von Architekt Pfoser eine Bebauungsstudie für die Neugestaltung des Areals vorgelegt.

Durch die Änderung der Baufluchtlinien ist eine U-förmige Bebauung unter Einbeziehung des historischen Bestandes und eines südseitigen Innenhofes möglich.

Eine Erhöhung der möglichen Bruttogeschoßfläche ist dabei nicht vorgesehen.

2.6. Schutzzone

Für die Baulandgrundstücke werden gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 1 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. Schutzzonekategorien festgelegt (siehe Erläuterungsbericht von DI Liske).

3. Änderung der textlichen Bestimmungen:

Gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt St. Pölten“.

Generelle Überarbeitung der Bebauungsvorschriften hinsichtlich:

- Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten
- Abstellplätze
- Schutzzone

3.1. Neufestlegung von Bebauungsvorschriften:

- Abstellanlagen
- mobile Imbissstände

Die Stadt St. Pölten ist um eine Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften aller Bebauungspläne bemüht und passt diese Bestimmungen einzelner Teilbebauungspläne sukzessive im Rahmen von Änderungsverfahren entsprechend an. Es wird auch an einer planlichen Zusammenführung der einzelnen Teilgebiete gearbeitet.

So finden zusätzlich folgende Bestimmungen Eingang in die Bebauungsvorschriften:

- *Abstellanlagen*
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 den Verordnungen vom 29. April 2019 und der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 festgelegten Stellplatzschlüssel zu berechnen.

Der Stellplatzschlüssel ist nach Zonen aufgeteilt und gilt bereits im gesamten Stadtgebiet. Somit handelt es sich um eine bloße Übernahme in den Text der Bebauungsvorschriften und um keine neue Maßnahme.

- *Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Baulandbereich ist nur bis zu 40 Pkw-Abstellplätze je Liegenschaft zulässig. Abstellanlagen die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch, in Form einer Tiefgarage und / oder oberirdisch, in Form eines Parkdeckes auszuführen.*

Diese bereits gängige Bestimmung in Teilbebauungsplänen verhindert große, einsichtige Parkplätze, die womöglich das Ortsbild und die Geschlossenheit des Stadtgebietes beeinträchtigen, und stellt vor allem einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen dar.

- *Nebengebäude und bauliche Anlagen:*
Der Mindestabstand zwischen einer Garage und der Straßenfluchtlinie muss zumindest 5 m betragen.
Anlagen, deren Verwendung Gebäuden gleicht (z.B. Waggons, Mobilheime, Kraftfahrzeugaufbauten, mobile Imbissstände und dgl.) sind nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet

zulässig.

Mit dem Rückversatz von Garagen entsteht im Zufahrtsbereich automatisch Raum für einen zusätzlichen Stellplatz. Somit kann sichergestellt werden, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs auch im Bereich der Garagenzufahrten verlagert werden kann und dadurch den öffentlichen Straßenraum nicht belastet. Die Maßnahme stellt im Allgemeinen einen Beitrag zur Steigerung des Verkehrsflusses dar.

Die Verlagerung von oben beschriebenen Anlagen nach § 30 Abs.2 Zi.15 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. mögliche Bestimmung, soll die allorts zunehmende „Verhüttelung“ mit Imbissständen und dgl. auf Gebiete beschränken, die hinsichtlich des Ortsbildes weniger sensibel sind.

3.2. SCHUTZZONEN:

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

Zielsetzung

Das Ziel dieser Bebauungsvorschriften ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der in §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.

Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige

(1) Geltungsbereich

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.

Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) abgewichen werden.

(2) Begriffsbestimmungen

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

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.

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 Klimaanlageanlagen sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.

(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 den Gestaltungsbeirat zu prüfen.

Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“

Dächer:

Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten.

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.

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.

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 (Ichsenausbildung, 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.

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.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare 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.

Fassaden:

Fassaden und Fassadendekorationen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes, harmonisch einfügen.

Fassadenverkleidungen (z.B. aus Kleinplatten, Kunststoff, Glas, Metall, etc.) sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, sofern sich diese in das Gesamtbild harmonisch einfügen.

Die Fassadenfarben sind im Farbspektrum des Baubestandes sowie im Kontext zum Gebäude so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet ist.

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen (Stromleitungen, Antennenleitungen, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind öffentliche Straßenbeleuchtungen und Regenfallrohre.

Fenster, Türen und Tore:

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.

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.

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.

Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.

Antennen:

Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden.

Haustechnikanlagen:

Lüftungs- und Klimaanlage, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

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.

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 Schutzzonenkategorien I, II und III nicht zulässig.

Werbeeinrichtungen:

Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m² aufweisen. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.

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.

Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights auf Fassaden sind grundsätzlich verboten.

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.

KFZ-Stellplätze

Die Errichtung von Carports in Vorgärten ist in den Schutzzonenkategorien I, II, III nicht gestattet.

Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“

„Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als I/... gekennzeichnet):

Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer

Teilunterschutzstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „I/...“ gekennzeichnet.

„Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (in der Plandarstellung als II/... gekennzeichnet):

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.

Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von untergeordneten Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „II/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

„Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als III/... gekennzeichnet):

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.

Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von Gebäuden/ Gebäudeteilen durch eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „III/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

„Pufferzone“ (in der Plandarstellung als IV/... gekennzeichnet):

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „IV/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

3.3. Folgende Bestimmungen zur Gliederung und äußeren Gestaltung der Baulichkeiten werden gestrichen, da sie durch die Schutzzonenbestimmungen ersetzt werden:

- **Geschäftsportale**

Geschäftsportale sollen die Grundstruktur des Hauses erkennen lassen. Die Fassade ist als flächig „tragender“ Bauteil bis zum Boden zu führen.

- **Gebäudeöffnungen**

Fenster- und Türöffnungen dürfen nicht dauerhaft mit großflächigen Folien beklebt werden, ebenso sind großflächige Folien als Verkleidung von Fassaden oder Fassadenteilen ausgeschlossen.

- **Werbeflächen**
Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m² aufweisen. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.
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.
- **Besondere Bereiche**
Im Bereich des Rathausplatzes samt den einmündenden Gassen wie Marktgasse, Rathausgasse und dem Riemerplatz, dem Herrenplatz, sowie dem Domplatz sind ausschließlich die Anbringung von Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben unter dem Kordongesimse bzw. über den Eingangsportalen gestattet. Ebenso sind bedruckte oder beklebte Glasplatten mit Distanz zur Fassade als Alternative möglich.
- **Beleuchtung**
Die Intensität der Beleuchtung eines Werbeschildes oder eines hinterleuchteten Logos hat sich dem städtebaulichen Ensemble unterzuordnen.
- **Schaukästen**
Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights auf Fassaden sind grundsätzlich verboten.
- **Brandwände**
Die Verwendung von Brandwänden als Werbefläche ist nicht gestattet.
- **Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen**
Eine straßenseitige Einfriedung wird mit einer Höhe von max. 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt.
Zumindest mehr als die Hälfte der straßenseitigen Einfriedung ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.
Bei der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Tor- und Einfriedungsmauern bis zu 4 m Höhe errichtet werden.
- **Dachgeschoß**
Die Errichtung von Bauteilen wie z.B. Dachgeschoßen, zurückgesetzten Geschoßen, sind bis höchstens 6 m über die festgelegten Bauklasen oder Gebäudehöhen zulässig, ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Zierglieder.

3.4. Freiflächen:

Folgende Freiflächenbestimmungen werden ersatzlos gestrichen, da sich diese durch die Änderung im NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 bzw. der NÖ. Bauordnung 2014 als teilweise nicht mehr anwendbar herausgestellt haben:

Generell sind alle Freiflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50 %) zu begrünen und der

Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen.
Vorgärten sind zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen.

4. Plandarstellung:

Der Auflageplan wird in einer Schwarz/Rot-Darstellung ausgeführt.
Der beschlossene Bebauungsplan wird als gesamte färbige Neudarstellung aller Planblätter ausgeführt.

Im Sinne des Berichtes wird beantragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 33 NO.ROG. 2014 i.d.dzt.g.F. durch sechs Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Leiter der Stadtplanung:

(Dipl. Ing. Jens de Buck)