Beilage c: Rechtsunverbindliche Darstellung der konsolidierten Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten

„4. Änderung des Bebauungsplans St. Pölten“

---

§ 1: Überarbeitung Bebauungsplan St. Pölten

Die Festlegungen des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten werden aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025 abgeändert (4. Änderung des Bebauungsplans). Die Einzelheiten der Bebauung werden so abgeändert, wie sie im Plan mit der GZ G6/26/26-005 neu dargestellt sind. Diese Plandarstellung besteht aus den Planblättern F8, G8, G17, G18, H8, H9, I7, I8 & J9 Planblättern und ist Bestandteil der Verordnung.

Die bisher in Kraft stehenden textlichen Bebauungsbestimmungen (Verordnungen des Gemeinderates mit Beschluss vom 23.05.2023, 24.11.2025 & 09.12.2025) werden wie folgt abgeändert:

§ 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: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Wohnbauland:

(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) Von Abs. 3 darf abgewichen werden, wenn

(a) dies zum Schutz vor Naturgefahren erforderlich ist. In diesem Fall darf mehr als die Hälfte (max. 1,0 m) der Einfriedung blickdicht ausgeführt werden oder

(b) eine Hauptverkehrsstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ angrenzt. Diese blickdichte Einfriedung (Schallschutz etc.) wird mit einer Höhe von max. 1,7 m begrenzt.

(5) Von den Bestimmungen Abs. 1 bis 4 kann unter Berücksichtigung der Schutzzonenziele §15.1 sowie den Vorgaben zu Einfriedungen nach §15.3 Abs. 9 in ausgewiesenen Schutzzonen abgewichen werden.

§ 4: Lage und Orientierung der Wohnungen

In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.

§ 5: Vorbauten

Balkone dürfen bei Neubauten die Straßenfluchtlinie nicht überragen. Ausgenommen davon sind das nachträgliche Anbringen von Balkonen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden sowie entsprechende Vorhaben in Straßenabschnitten, in denen die Summenbreite aus Straßenbreite & durch Baufluchtlinien festgelegte vordere Bauwiche mehr als 14m beträgt.

§ 6: Dachbegrünung

Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad im Wohnbauland ab einer bebauten Fläche (gem. § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014 *i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026*) von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Photovoltaik-Anlagen (welche sich durch § 66a Abs. 1 & 2 NÖ Bauordnung 2014 *i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026* ergeben) und extensive Dachbegrünungen sind dabei zu kombinieren (Solargründach). Davon ausgenommen sind Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Erfordernisse für die Photovoltaikanlage nicht möglich ist, Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und andere transparente Dachdeckungen sowie technisch erforderliche Ausbildungen und Aufbauten (z.B. Stiegenhäuser und Lifte).

§ 7: Abstellanlagen

(1) Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen so zu gestalten, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum gepflanzt und gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 18 cm zu betragen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 35 m³) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzflächen durch die Begrünung gewährleistet ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(2) Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland versickerungsfähig auszuführen (flächenhafte Versickerung über durchlässige Oberflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert Ψ von < 0,7). Ausgenommen davon sind Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, Flächentypen mit erhöhtem Grundwasserschutzbedarf (z.B. Kfz-Werkstätten, Tankstellen usw.) sowie bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Für Letzteres ist bei der Baueinreichung ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Eine planliche Darstellung zum Aufbau der Sickeranlage ist den Antragsbeilagen anzuschließen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-2 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

(3) Werden die Stellplätze unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz oder baulichen Anlagen mit extensiv begrünter Dachfläche hergestellt, kommen die Absätze 1 und 2 nicht zur Anwendung.

(4) Bei der Errichtung von Neubauten oder Erweiterung von Bestandsgebäuden mit Wohneinheiten, sind die Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel und der planlichen Darstellung der rechtskräftigen Verordnung des Stellplatzschlüssels für Rad & PKW der Stadt St. Pölten zu berechnen. Sollte eine vergleichbare Verordnung an deren Stelle treten, so ist diese bedeutungsgleich im Sinne der gegenständlichen Regelung anzuwenden.

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

(5) Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Ausgenommen davon sind Abstellanlagen im öffentlichen Interesse. 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 Stellplätze außerhalb von Gebäuden im Wohnbauland pro Bauplatz
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30

(6) Für die vom Land Niederösterreich geförderten Sonderwohnformen „Begleitetes Wohnen", „Barrierefreies Wohnen" und „Junges Wohnen" (entsprechend § 30 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 i.d.g.F.) ist nur die Hälfte des festgelegten Stellplatzschlüssel (siehe Abs. 4) der PKW-Abstellplätze gemäß der rechtskräftigen Verordnung des Stellplatzschlüssels für Rad & PKW der Stadt St. Pölten zu erfüllen. Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind weiterhin auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

§ 8: Ein- und Ausfahrten:

Auf Bauplätzen im Wohnbauland sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig. Die maximale Summenbreite gilt nicht für Bauplätze mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie bei betriebslogistischen Bedürfnissen (Zufahrt von bestimmten Fahrzeugklassen, Gliederung des Zu- und Abfahrtsverkehrs usw.). Der Bedarf einer Summenbreite von mehr als 7 m ist unter Rücksichtnahme auf § 12 NÖ Bautechnikverordnung 2014 (Anforderungen an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge), in den Einreichunterlagen schlüssig darzustellen.

§ 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, Kraftfahrzeugsaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet nicht zulässig.

(3) Das Ausmaß baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist innerhalb des vorderen Bauwichs bis maximal 50 m² zulässig.

§ 10: Werbeanlagen:

(1) Großflächige Werbeanlagen (über 1 m² in Summe) sind im Wohnbaulandbereich nicht zulässig, ausgenommen firmenbezogene Werbeeinrichtungen von unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen.

(2) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind im Wohnbauland verboten.

§ 11: Freiflächen gem. § 31 Abs. 9. NÖ ROG 2014 *i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025*

(1) Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Nummerierung

Alle Freiflächen sind 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. Geländeveränderungen 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. Bei Ausführung von Muldenentwässerungen ist auf eine maximale Neigung von 20% zu achten.

(2) In den Bereichen R1 Kremserberg und R2 Stadtwald West (Bereich R2 mit „TS“ gekennzeichnet und mit einer blauen Welllinie umrandet) ist die öffentliche Kanalisation ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.

(3) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:

(a) R1 Bereich Kremserberg

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, 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 l/s. ha und eines Abflussbeiwertes von 1, auf 0,5 l/s pro 100 m² befestigter Fläche zu begrenzen.

(b) Gesamtes Stadtgebiet inkl. R2 Bereich Stadtwald West

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer der 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 r15,2 = 144,4 l/s. ha auf 0,72 l/s pro 1.000 m² befestigter Fläche zu begrenzen.

(4) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die gleichen Einleitmengen von Niederschlagswässern wie in Abs. 3 lit. a einzuhalten.

(5) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.

§ 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:

(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 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 vorzulegende Maßnahmen werden durch die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. geregelt.

Es wird in Bezug auf §17 Z 3a NÖ Bauordnung 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026 festgestellt, dass bei einem Austausch von Türen und Fenstern sowie Fensterflächenvergrößerungen im Geltungsbereich der Schutzzonen, (vgl. §15.1 Abs. 2) grundsätzlich von einer erheblichen Auswirkung auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt auszugehen ist. Dahingehend sind alle entsprechenden Vorhaben zu bewilligen.

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 Stadtplanung in Abstimmung mit dem Referat Baukultur des GB 7 Baudirektion oder einem fachlich qualifizierten Gremium zu prüfen.

§ 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“:

(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 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.

(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 Klimaanlagen 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 Klimaanlagen, 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 Schutzzonenkategorien I, II und III nicht zulässig.

(8) Werbeeinrichtungen:

(a) 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.

(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 Schutzzonenkategorien I, II, III nicht gestattet.

§ 15.4: Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“:

(1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz" (in der Plandarstellung als „SZI“ gekennzeichnet):

(a) 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.

(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 eines fachlich qualifizierten Gremiums 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 eines fachlich qualifizierten Gremiums 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, maximal 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 Baumasse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.

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, sowie in Entsprechung des § 15.4 Abs 3 (b) 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 eines fachlich qualifizierten Gremiums an die Baubehörde zulässig.

(e) Für ein neu geformtes bzw. neu geschaffenes Grundstück wird ein Flächenhöchstmaß von 1.000 m² festgelegt.

§ 16: Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. § 50 Abs 3 des Stadtrechtsorganisationsgesetzes LGBl 1026-0 idF LGBl 63/2025 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungs- bzw. Auflagefrist 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.