

**Betr.: Bebauungsplan  
Neugebäudeplatz-Eybnerstraße-Parkpromenade  
1. Änderung**

Unser Zeichen: V/5/Reg.PI. 595-2021/Wei/Kli.-  
Datum: 07.07.2021  
Bearbeitet von: Dipl. Ing. Weitzenböck, Patrick Klinka  
Büro: Rathaus, 2. Stk., Zi. 2.7  
Telefon: 02742 333 - 2412  
Fax: 02742 333 - 2409  
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat in seiner Sitzung vom 28. Juni 2021 nachstehende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### § 1

Für die Grundstücke Nr. 1584/3, 1585/1, 1585/2, 1586, Bauflächen Nr. .318, .319/1, .319/2, .319/3, .319/4, .321, .480 und .1901 in der Katastralgemeinde St. Pölten, wird gemäß § 34 NÖ.ROG 2014 i.d.dzt.g.F. der Bebauungsplan abgeändert.

### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung sind dieser Verordnung und der planlichen Darstellung Nr. 04/30/Reg.PI. 595-2021 zu entnehmen.

### § 3

Die bisher rechtgültigen textlichen Bebauungsbestimmungen (Stammverordnung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29. Februar 1988) gelten mit Ausnahme der „Aufhebung des hinteren Bauwuchs“ weiter, und werden wie folgt ergänzt:

- **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.**

**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 Parkdecks auszuführen.**

- **Der Mindestabstand zwischen einer Garage und der Straßenfluchtlinie muss zumindest 5 m betragen. Anlagen, deren Verwendung Gebäuden gleicht (z.B. Wagons, Mobilheime, Kraftfahrzeugaufbauten, mobile Imbissstände und dgl.) sind nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.**
- **Die Bestimmung der Stammverordnung „Der hintere Bauwuch ist aufgehoben und kann nach Maßgabe des § 21, Abs. 9, NÖ. Bauordnung 1976, bebaut werden“ wird ersatzlos gestrichen.**

## **§ 4: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN:**

Für jene Teile des Gemeindegebietes, welche im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zur „harmonischen Gestaltung der Bauwerke“ (§ 4 der Stammverordnung) nachstehende Festlegungen:

### **4.1.**

#### **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.

### **4.2.**

#### **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 Klimaanlage 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 die zuständige Fachabteilung GB Stadtentwicklung – Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

## 4.3.

### 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 Umgebungsbe- reich 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 m<sup>2</sup> 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.

## **4.4.**

### **Spezifische Bauvorschriften für „Schutzzonen“:**

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

Neben den „Allgemeinen Bauvorschriften für Schutzzonen“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschutzzung 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 städtebaulich begründeten Ausnahmefällen kann bei untergeordneten Gebäudeteilen, auf Ba-

sis einer Empfehlung des Gestaltungsbeirats an die Baubehörde, hiervon abgewichen 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 städtebaulich begründeten Ausnahmefällen kann auf Basis einer Empfehlung des Gestaltungsbeirats an die Baubehörde, hiervon abgewichen 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.

Grundsätzlich besteht kein Abbruchverbot. Wurden jedoch Teile des Bauwerks, Anbauten, Zubauten oder übrige bebaute Teile der Liegenschaft in eine andere Schutzzonekategorie (I, II bzw. III) rubriziert, so ist der Abbruch der Bauwerke der Kategorie IV nur in begründeten Ausnahmefällen auf Basis einer Empfehlung des Gestaltungsbeirats an die Baubehörde zulässig.

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

## § 5

Die Plandarstellungen und Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Zimmer Nr. 2.10, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 6

Diese Verordnung tritt gemäß § 50 NÖ. Stadtrechtsorganisationsgesetz 1999 am  
**27. Juli 2021** in Kraft.

Mit gleichem Tag treten alle Gemeinderatsbeschlüsse, betreffend die Bestimmungen zur Regelung der Bebauung für das in § 1 dieser Verordnung abgegrenzte Gebiet, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Stadler e.h.

(Mag. Stadler)