

**Betreff: Bebauungsplan Innenstadt-West,  
3. Änderung**

Unser Zeichen 04/30/607-2019/Wei/Ste.-  
Datum 2. Dezember 2019  
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 1.3.1991, GZ.: 04/30/Reg.PI.607-1991/Lei/Hub.- bzw. Verordnung vom 11.12.1991, GZ.: 04/30/Reg.PI.607-1991/Lei/Hub.- wurde der Bebauungsplan für die vier westlichen Baublöcke der Innenstadt in der Katastralgemeinde St. Pölten erlassen und seither zweimal abgeändert. Die letztgültige Fassung (2. Änderung) des Bebauungsplanes ist seit dem 22. Juli 2016 rechtskräftig.

### 1. Änderungsanlass:

Durch eine gesetzliche Änderung des NÖ. Raumordnungsgesetzes 2014 sind die ausgewiesenen Freiflächen F 1 bis F 5 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. 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 im Sinne der Planungsziele nicht mehr anwendbar sind, werden die Freiflächen F 1 bis F 5 gestrichen und durch folgende Bebauungsbestimmungen ersetzt:

Offene Bauweise, Bauklasse I, 5 % Bebauungsdichte.

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

## **2.2. Linzer Straße 20 / Julius Raab-Promenade**

Vom Grundeigentümer der Parzelle Nr. .202 und 247/4 wurde ein Bebauungskonzept vom Büro KISS Architektur vorgelegt. Der Bebauungsentwurf wurde auch vom Schutzzonengremium am 27. Juni 2019 (siehe Protokoll) befürwortet.

Es sind folgende Änderungen im Bebauungsplan beabsichtigt:

- Verschieben der vorderen Baufluchtlinie im Bereich der Julius Raab-Promenade (Entfall der 12 m Vorgartentiefe) analog zur Nachbarbebauung.
- Erhöhung der Bebauungsdichte der Blockrandbebauung von 80 % auf 100 % analog zur Nachbarbebauung.
- Geringfügige Verschiebung der Baufluchtlinie im Bereich des Hoftraktes.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe für den Hoftrakt von Bauklasse II (8 m) auf 10,35 m.
- Festlegung einer Dachbegrünung für den Hoftrakt.

## **2.3. Brunngasse 4, Grundstück Nr. .106**

Im Hofbereich der Baufläche befindet sich ein baubehördlich bewilligter Gebäudeteil, der im Bestand die im Bebauungsplan festgelegte Bauklasse I überschreitet. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich an den bewilligten Naturstand angepasst.

## **2.4. Wohnbauprojekt Karmeliterhof**

**Heßstraße 3A, Roßmarkt 1A und Julius Raab-Promenade 31- 35, Grundstück Nr. 195/3, 103/1, 103/8, .194/2**

Vom Grundstückseigentümer wurde ein Konzept zur Attraktivierung der Wohnungen mittels Erker und Balkonen erarbeitet. Dieser Vorschlag bedingt eine geringe Verschiebung der Bauklassenabgrenzungen untereinander.

Die möglichen Überbauungen der Verkehrsfläche bzw. der internen Erschließungsstraße werden im Gegenzug ersatzlos gestrichen.

Analog zum Eckgebäude im Kreuzungsbereich Heßstraße / Roßmarkt wird der Eckbereich von Baufläche .194/2 von der Bauklasse III (maximal 11 m Gebäudehöhe) auf 12 m Gebäudehöhe erhöht (Betonung des Eckbereiches).

Der Entwurf wurde auch dem Schutzzonengremium am 16. Mai 2019 vorgelegt (siehe Protokoll).

## **2.5. Linzer Straße 10 – 12, Grundstück Nr. .197**

Der Grundeigentümer beabsichtigt die bestehenden westseitigen Wohnungen durch den Zubau von Balkonen aufzuwerten. Für dieses Vorhaben ist eine geringfügige Verschiebung (2 m) der Bauklassenabgrenzung nötig. Anrainer sind durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

## 2.6. Schutzzone

Für die Baulandgrundstücke werden gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 1 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. Schutzzonekategorien festgelegt.

## 3. Änderung der textlichen Bestimmungen:

Gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt-West“.  
Generelle Überarbeitung der Bebauungsvorschriften hinsichtlich:

- Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten
- Abstellplätze
- Schutzzonen

### 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 Parkdecks 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 allerorts 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 Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen 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 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 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.

## 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

Teilunterschützstellung 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:**

- Fassaden sind überwiegend durch geputzte Mauerflächen zu gestalten. Steinverkleidungen sind nur im Sockelbereich zugelassen, glänzende Metall- oder Paneelfassaden sind nicht zugelassen. Auslagen im Erdgeschoß dürfen maximal 20 cm vorspringen, Maueröffnungen dürfen maximal 3 m breit sein, Pfeiler sind in einer Stärke von zumindest 60 cm auszubilden.
- Anlagen, deren Verwendungszweck dem von Gebäuden gleicht (z.B. Waggon, Mobilheime, Kraftfahrzeugaufbauten, mobile Imbissstände und dgl.) sind nur in der Widmungsart



„Bauland-Betriebsgebiet“ zulässig.

Für den Baublock umschlossen durch die Heißstraße, die Prandtauerstraße, die Linzer Straße und die Julius Raab-Promenade, gilt zusätzlich:

- Bei den Dachformen sind Mansarddächer ausgeschlossen. Sattel-, Walm- oder Pultdächer über 30° sind mit Ziegeln oder anderen kleinteiligen Dachdeckungen zu versehen.
- Die im Plan dargestellten Reste der ehemaligen Stadtmauer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten in die Konzeption einzubeziehen.

Für den Baublock umschlossen durch die Heitzlergasse, den Roßmarkt, die Heißstraße und die Julius Raab-Promenade gilt zusätzlich:

- Die Brücke über den Roßmarkt zur Verbindung der beiden Geschäftshäuser der Firma Leiner soll nicht die Fassadengliederung und Materialwahl der zu verbindenden Bauten übernehmen, sondern ein modern-konstruktives, leichtes Architekturelement darstellen. Eine Werbung ist auf den Wandflächen nicht gestattet.
- An der Ecke Roßmarkt / Heißstraße ist aus Rücksicht auf die Verkehrsintensität die Baufluchtlinie hinter die Straßenfluchtlinie gelegt. Daher ist an der Ecke auf eine besondere Gestaltung der Architektur aufgrund der Bedeutung für das Straßenbild Bedacht zu nehmen.
- Die im Plan dargestellten Reste der ehemaligen Stadtmauer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten in die Konzeption einzubeziehen.

Für den Baublock umschlossen durch die Brunngasse, die Bräuhausgasse, die Heitzlergasse und die Julius Raab-Promenade gilt zusätzlich:

- An der Ecke Bräuhausgasse / Brunngasse ist auf eine besondere Gestaltung der Architektur aufgrund der Bedeutung für das Straßenbild Bedacht zu nehmen. Insbesondere sind die Eingangsbereiche in das Einkaufszentrum großzügig zu gestalten. An der Bräuhausgasse darf, ungeachtet der Bauklasse IV, die Gebäudehöhe maximal 11,50 m aufweisen.
- Die für das Straßenbild an der Promenade wertvollen Gebäude aus der Jahrhundertwende, sind zu erhalten. Zwischen den Gebäuden J. Raab-Promenade Nr. 7 und 9, ergibt sich ein traditioneller, und für das Stadtbild wertvoller, Blick auf das Franziskanerkloster und den Turm der Franziskanerkirche.
- Die Baukörper des Büro- und Geschäftshauses und des Parkhauses sind zumindest ab dem 2. Obergeschoß baulich zu trennen. In der Horizontalprojektion beträgt der Abstand zumindest 6 m. Eine im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß vorzusehende Verbindung zwischen diesen Gebäuden, darf in ihrer Lage und Höhe nur so angeordnet werden, dass für einen Betrachter vom stadtseitigen Gehsteig zur Promenade (Augenhöhe 1,5 m), der Blick auf den Turm und das Ambiente der Baukörper des Klosters, erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die untere Begrenzung des Sichtfeldes (zur Horizontalen) maximal 7° betragen darf.
- An der Ecke J. Raab-Promenade/Brunngasse ist eine zumindest 2 m breite Arkadierung vorzusehen.

- Dachflächen in den Bereichen der Bauklasse I sind bei einer Dachneigung bis zu 15° zu begrünen.  
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit zumindest 5 cm Stärke und organischen Pflanzungen über die ganze Fläche verteilt, auszuführen.

Für den Baublock umschlossen durch den Bahnhofplatz, die Kremser Gasse, die Brunngasse und die Julius Raab-Promenade, gilt zusätzlich:

- Baukünstlerisch wertvolle, das Stadtbild prägende Bausubstanz, ist zu erhalten.
- Dachflächen von Nebengebäuden oder eingeschößigen Hofbebauungen, ausgenommen Flugdächer mit einer Dachneigung bis zu 15°, sind zu begrünen.  
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit zumindest 5 cm Stärke und organischen Pflanzungen, über die ganze Fläche verteilt, auszuführen.

### 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:

- F1:** Zu ihrer Gestaltung wird bestimmt, dass ein Durchgang zur Brunngasse (zwischen Baufläche Nr. 111 und 113) angelegt werden soll. Einfriedungen zur Freifläche müssen durchsichtig und maximal 1,40 m hoch sein. Auf der Freifläche dürfen keine PKW-Abstellplätze errichtet werden. Maximal 50 % der Fläche dürfen befestigt werden. Einfriedung, Pflasterung und Grünflächengestaltung sollen sich in einem städtischen Charakter darstellen. Von der Freifläche soll je eine 4 m breite Arkadierung für Fußgänger zum Bahnhofplatz und zur Brunngasse geführt werden.
- F2:** Die Freifläche ist als Garten zu gestalten.
- F3:** Für die Freiflächen gilt, dass sie nur nach einem Gesamtkonzept gestaltet werden dürfen. Hierbei ist von einfachen Befestigungsmaterialien und einigen wenigen Gestaltungselementen auszugehen. Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind im städtischen Milieu gut gedeihende Baumarten wie Linde, Platane, Kastanie oder Ginko zu verwenden. Nadelbäume sind nicht stadtgerecht.
- F4:** Zu ihrer Gestaltung wird bestimmt, dass sie einen Zugang zur Passage des Kaufhauses aufzunehmen hat.
- F5:** Der Platz westlich des „ehemaligen Karmeliterhofes“ ist betont urban mit zurückhaltend gärtnerischer Dekoration zu gestalten.  
Oberirdische PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.

### 4. Plandarstellung:

Der Auflageplan wird in einer Schwarz/Rot-Darstellung ausgeführt.

Der beschlossene Bebauungsplan wird als gesamte farbige 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)