

# Leitlinien zum Teilbebauungsplan Innenstadt Waidhofen/Ybbs während der Bausperre

## 1. Zielsetzung

Die Stadt Waidhofen/Ybbs ist in ihrer gewachsenen Struktur und Bausubstanz sowie in ihrer Einbettung in die markante naturräumliche Topografie ein einzigartiges Beispiel für mitteleuropäische Stadtbaukunst und ist – wie nur wenige vergleichbare Städte – in beeindruckender Gesamtheit gut erhalten. In diesem Sinne sind alle Baulichkeiten sowie das Erscheinungsbild der einzelnen Plätze und Straßenräume in ihrem Bestand, ihrer überlieferten Erscheinung, ihrer künstlerischen Wirkung und ihrer Ortsbildwirkung zu erhalten, zu gestalten und in sensibler, angemessener Weise weiterzuentwickeln.

Dazu hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 26.02.2024 seine Absicht kundgetan, einen Teilbebauungsplan für zwei ausgewiesene Bereiche des Stadtgebietes zu erlassen, der diesen Zielen gerecht wird. Um zu verhindern, dass die beschriebenen Ziele bis zum Inkrafttreten des Teilbebauungsplanes konterkariert werden, wurde für diesen Zeitraum mittels Verordnung eine Bausperre verhängt. „Bausperre“ heißt nicht, dass ein absolutes Bauverbot besteht. Bauvorhaben sind weiterhin zulässig, sofern diese den Zielen der Bausperre nicht widersprechen.

Die folgenden Leitlinien wurden von der städtischen Baubehörde gemeinsam mit dem Ortsplaner, einem Vertreter des Bundesdenkmalamtes sowie einem Amtssachverständigen für Baukultur der NÖ Baudirektion in Abstimmung mit den Mitgliedern des Stadtbaubeirats entwickelt. Einerseits dienen sie dem Stadtbaubeirat selbst während der aufrechten Bausperre als eine Art Richtschnur für eine möglichst einheitliche Vollziehung seiner Tätigkeit, andererseits sollen für Bauherren, Auftraggeber\*innen und Planer\*innen dadurch jene Regeln transparent werden, die eine Verwirklichung eines Vorhabens trotz Bausperre ermöglichen.

Gemäß Punkt 10 der Statuten des Stadtbaubeirats ist dieser ermächtigt, Sonderfachleute für spezielle Fragen beizuziehen. Demgemäß wird der Stadtbaubeirat bei der Beurteilung, ob ein Vorhaben den Zielen der Bausperre entspricht oder widerspricht, bei Bedarf einen Amtssachverständigen für Baukultur der NÖ Baudirektion beiziehen. Bei Bauvorhaben in den Schutzzonenkategorien 1 und 2 wird zusätzlich ein\*e Vertreter\*in des Bundesdenkmalamtes beigezogen.

Die Phase der Bausperre soll dem Stadtbaubeirat auch als Beobachtungs- und Evaluierungszeitraum dienen, um die Leitlinien allenfalls weiterzuentwickeln und

anzupassen, wenn und sofern die angestrebten Ziele dies erfordern. Am Ende sollen jene Regeln feststehen, die in den Bebauungsplan tatsächlich Eingang finden sollen.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht den mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2024 ausgewiesenen Zonen laut Beilage A, für die eine Bausperre verordnet wurde.

Die Bebauungsbestimmungen regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen. Für diese gelten die Bebauungsvorschriften der jeweiligen Kategorie oder Zone sowie die spezifischen Bebauungsvorschriften für die jeweilige Schutzzone. Die innerhalb der Schutzzonen befindlichen Objekte werden entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet.

## **3. Festlegungen von Kategorien und Zonen**

### **Schutzzonenkategorie 1: Denkmalschutz**

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, baukünstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid (gemäß §3 Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) oder Verordnung (gemäß §2a Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) festgestellt.

Neben den Bebauungsbestimmungen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes anzuwenden. Der Abbruch von denkmalgeschützten Objekten bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen ist grundsätzlich nicht zulässig. Für alle baulichen und gestalterischen Vorhaben sind entsprechende Bewilligungen des Bundesdenkmalamts und der Baubehörde in aufeinander abgestimmten, parallel geführten Verfahren einzuholen.

Liegt eine Teilunterschützstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objekts ohne Schutzstatus sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft gesonderte Bestimmungen. Auf derselben Liegenschaft befindliche Objekte ohne Denkmalschutzbestimmungen werden in der Plandarstellung zwar der Schutzzonenkategorie 1 zugeordnet, im Bauverfahren jedoch sind sodann die Vorgaben zur Schutzzonenkategorie 2 anzuwenden, wenn sie in einem historischen und baukonstruktiven Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.

Für Nebengebäude und weitere Objekte auf der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und baukonstruktiven Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3 oder 4. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

### **Schutzzonenkategorie 2: Schutzwürdigkeit**

Objekte dieser Kategorie stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, verfügen jedoch über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltungswerte Erscheinungsform, aufgrund derer ihre Bausubstanz als schutzwürdig gilt.

Die Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten, historische Einbauten und Oberflächen sind nach Möglichkeit in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart, gleichwertigem Material und gleichwertiger baulicher Qualität zu erneuern. Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

Für Nebengebäude und weitere Objekte auf der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 2, die für sich selbst nicht schutzwürdig sind, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3, wenn diese nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

### **Schutzzonenkategorie 3: Ensemblewirksamkeit**

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild aufgrund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, ihrer Gebäudetypologie und/oder ihrer 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 allerdings zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung.

Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung nach dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren. Eine Einzelfallprüfung ist vorzusehen.

## **Schutzzonenkategorie 4: Sonstige Objekte und Bereiche**

Darunter sind sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans zu verstehen. Diese liegen im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte und 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.

### **4. Allgemeine Vorschriften**

In jenen Teilen, die im Teilbebauungsplan als Schutzzonen ausgewiesen sind, haben sich Neu-, Zu- und Umbauten hinsichtlich Bauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbilds und des Objekts einzufügen.

Gemäß der NÖ Bauordnung i.d.g.F. sind der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen sowie von TV-Satellitenanlagen, Klimaanlage (Außeneinheiten), Wärmepumpen (Außeneinheiten) und ähnlichen klimatechnischen Geräten sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.

Für alle von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Vorhaben im Sinne der NÖ Bauordnung gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen:

#### **a) Baukörper**

Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand und dem umliegenden baulichen Kontext abzuleiten.

Innerhalb der Schutzzone ist die maximale Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße auf die jeweils festgelegte Bauklassenanzahl, zuzüglich einem Geschoß im Bereich des Dachraumes (Bauklasse +1) beschränkt.

Die Errichtung hochgezogener Kellergeschoße ist nur zulässig, wenn dies aus dem angrenzenden, historisch gewachsenen Baubestand ableitbar bzw. aufgrund der Topografie zwingend erforderlich ist.

Für die Schutzzonenkategorien 1 und 2 sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie 3 gilt zusätzlich:

Künstlerisch bzw. bauhistorisch wertvolle Bauteile wie beispielsweise Erker, Höfe, Arkadenhöfe, Laubengänge, Treppenanlagen, Kamine, Rauchküchen, Wehranlagen, Wehreinrichtungen etc. sind zu erhalten.

Die Baukörper sind auch nach Grundstückszusammenlegungen entsprechend den ursprünglichen Parzellenzuschnitten deutlich ablesbar und in ihrer Kleingliedrigkeit zu gestalten.

## **b) Dächer**

Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die ortsbildprägende, überlieferte Dachlandschaft (Dachformen, Dachneigungen, Traufen, Ortgänge, Firstausrichtungen) anzupassen. Räumliche Eingriffe wie etwa Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig. Bestehende Dachwerke sind in den Schutzzonenkategorien 1 bis 3 bei historischer Bedeutsamkeit zu erhalten.

In Anlehnung an historische Vorbilder sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformartige Materialien in dunklen gedämpften Farbtönen (rot, rotbraun, dunkelgrau in der Art historischer Dachdeckungen) zu verwenden. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem bauhistorischen Kontext ergeben oder aus bautechnischer Sicht zwingend erforderlich sind. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Ichsenausbildung, Mansardendächer etc.) bzw. entspricht dieser dem historischen Vorbild, ist dieses in der Farbe des Daches zu fassen. Glänzende Metallflächen, die langfristig keinen Patina-Effekt entwickeln, sind im Dachverband unzulässig.

Ausnahmen sind betreffend Dacheinschnitte zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches nicht negativ beeinträchtigt wird.

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhensprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten. Flach- und Pultdächer sind straßenseitig nicht zulässig und sind lediglich auf abgewandten Fassaden, Gebäuden und Gebäudeteilen möglich, die nicht zu öffentlichen und/oder allgemein zugänglichen Bereichen und Stadträumen orientiert sind.

Schornsteine und Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise, Sichtziegelmauerwerk oder mit vergleichbarem Material in adäquater Ausführung zu gestalten. Kaminkopfdeckungen sind in ihrer Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.

Dachtraufen und Schneefänge sind in Materialität und Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und zum umgebenden Bestand auszuführen.

Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Größe und Anzahl sensibel in die Dachlandschaft einzufügen. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich in das umliegende wie auch gesamtheitliche Stadtbild sensibel einfügen.

Für die Schutzzonen 1 und 2, sowie für die erhaltenswürdigen Teile der Schutzzonenkategorie 3 gilt darüber hinaus:

Dachauf- und Dacheinbauten (Dachflächenfenster, Fixverglasungen, Gaupen, Dachterrassen, technische Einbauten etc.) sind nur in solcher Art, Lage, Größe und Anzahl zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.

Dachichsen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit bautechnisch möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.

Für die Schutzzonenkategorien 3 und 4 gilt darüber hinaus:

Für Kleinbauwerke (Garagen, Gartenhütten, Carports etc.) sowie für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bzw. in begründbaren Ausnahmefällen (funktioneller, ortsräumlicher oder topografischer Besonderheiten) sind auch andere Dachformen und damit einhergehende Materialien zulässig.

Bei Neueindeckungen von Dächern ist auf bestehende bzw. neu zu errichtende technische Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc.) hinsichtlich Material und Farbwahl Rücksicht zu nehmen.

### **c) Fassaden**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. am historischen

Umgebungsbestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds zu erfolgen.

Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, in Rücksprache mit dieser sind Musterflächen (Farb- und Gestaltungsmuster) anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind synthetischen Varianten aus baukulturellen wie auch aus technisch-chemisch-physikalischen Gründen zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzonen die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in ihrer ausgewogenen Vielfalt zu erhalten. Wandverkleidungen sind – sofern nicht aus dem Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand begründbar – unzulässig.

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind – mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren – nicht zulässig.

Das Anbringen von Vollwärmeschutzverkleidungen an historischen Fassaden ist nicht zulässig.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Windfängen, Schutzdächern, Balkonen, Veranden, Brüstungen, Absturzsicherungen, außen geführten Stiegenaufgängen etc. sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Bei der Neuerrichtung ist auf die Proportionen sowie auf die Gestaltungscharakteristik derartiger Bauteile des schützenswerten Umgebungsbestandes Bezug zu nehmen.

Eine etwaige Beleuchtung von Fassaden ist mit der Baubehörde abzustimmen.

Für die Schutzzonenkategorien 1 und 2 sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie 3 gilt zusätzlich:

Wesentliche historische Merkmale der Fassaden wie etwa Attiken und Blendgiebel, Haupt- und Zwischengesimse, Lisenen, Bänderungen, Erker, Spione, Steinteile, Stuckzierrat, Spolien, figuraler Schmuck, Wandmalereien, Graffiti etc. sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Ferner dürfen erhaltenswerte Faschen und Umrahmungen von Fenstern, Türen und Toren nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Vorhandene Türstöcke, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat etc. sind zu erhalten.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 und 2 sowie die erhaltenswerten Teile der Kategorie 3 sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen.

Für die Schutzzonenkategorien 3 und 4 gilt zusätzlich:

Auch andere Fassadengestaltungen und damit einhergehende Materialien können ausgeführt werden, sofern dabei auf den schützenswerten Umgebungsbestand (Kategorie 1 bis 3) Bezug genommen wird.

#### **d) Fassadenbegrünungen**

Fassadenbegrünungen in von öffentlichen Räumen einsehbaren Bereichen sind nur zulässig, wenn das Stadtbild dadurch nicht gestört wird. Dies ist im Einzelfall anhand der konkreten Gestaltungs- und Konstruktionsdetails zu beurteilen. In den Bereichen Oberer Stadtplatz, Unterer Stadtplatz und Freisingerberg sind neue Fassadenbegrünungen in von öffentlichen Räumen einsehbaren Bereichen generell unzulässig.

#### **e) Türen, Tore und Fenster**

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 Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.

Verspiegeltes Glas, satiniertes Glas (Milchglas) sowie getöntes Glas sind mit Ausnahme einer besonderen nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Milchglas bei Arztpraxen) unzulässig. Das vollflächige Verkleben von Glas sowie der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen von formal und stilistisch gebäudeprägenden Hauptfenstern sind unzulässig. Schaufenster und Geschäftsportale müssen in einer dem charakteristischen Ortsbild, dem Gebäude und seiner Umgebung entsprechenden Art und Proportion ausgebildet werden. Die Dimensionierung der Fensterflächen hat derart zu erfolgen, dass die tragende Funktion der Außenmauern jedenfalls klar erkennbar bleibt.

Die historischen Eingangstüren und deren Beschläge sind zu erhalten.

Fenster sind in Holz gefasst auszuführen, bei Neubauten auch in Metall. Kunststofffenster sind generell unzulässig. Stattdessen sind Holzfenster mit einer thermisch qualifizierten Scheibenebene zu verwenden. Die Fenster sind in die der Fassade entsprechenden Ebene der Laibung zu setzen.



Für die Schutzzonenkategorien 1 und 2 sowie die erhaltenswerten Teile der Schutzzonenkategorie 3 gilt zusätzlich:

Der historische Tür-, Tor- und Fensterbestand inklusive der Beschläge ist substanziell zu erhalten. Im Falle eines Tausches sind stilwidrige Bestände auf das historische Vorbild rückzuführen. Technische Modifizierungen sind nach fachlicher Prüfung möglich. Fensterkörbe, -gitter und -läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.

Außenjalousien und Markisen sind nicht zulässig. Bei gewerblicher Nutzung sind in Absprache Ausnahmen möglich.

#### **f) Antennen, technische und haustechnische Anlagen**

Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel etc. sind möglichst in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

Lüftungs- und Klimaanlage, Filterkästen, Filteraufsätze und sonstige Haustechnik-Anlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc. sind an Bauteilen und Bereichen anzubringen und zu integrieren, die von Allgemeinflächen und öffentlichen Stadträumen aus nicht einsichtig bzw. nicht wahrnehmbar sind. Dabei ist der Anbringung an untergeordneten Bauteilen – etwa Dächern von Nebengebäuden oder sonstigen, nichteinsichtigen Standorten – der Vorzug zu geben.

Wenn keine von allgemein zugänglichen Orten aus nicht einsichtigen bzw. wahrnehmbaren Standorte zur Verfügung stehen, ist die Anbringung von Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc. an einsichtigen Standorten zulässig, sofern diese ortsbildverträglich sind. Die Ortsbildverträglichkeit liegt vor, wenn die bestehende Bebauung im Bezugsbereich bzw. die harmonische, einheitliche Dachlandschaft in ihrem Bestand, nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zulässige Kollektorfelder sind zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Bauteile bzw. die jeweiligen Standorte abzustimmen. Anlagen sind an das jeweilige Dach in Form und Farbe durchgängig anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren. Module sind in der Farbe der Dachdeckung ohne glänzende Rahmen auszuführen. Teilungen, Klammern, Trägerteile, sichtbar geführte Leitungen etc. sind einheitlich in Modulfarbe zu fassen.

## **g) Werbeeinrichtungen und Geschäftsportale**

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften (Logos, Schriftzüge, Wort-Bild-Marken etc.) auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern ist nicht zulässig.

Beschriftungen sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen und sollen in der Höhe an die Proportion der zur Verfügung stehenden Fläche Bezug nehmen.

Es dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrandungen verdeckt oder beeinträchtigt werden. Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden nicht zulässig.

In den öffentlichen Raum ragende Werbeausleger (Steckschilder etc.) sind an historische Vorbilder angelehnt auszuführen. Ihre umschriebene Fläche soll sich am Richtwert der historischen Vorbilder orientieren.

Das übermäßige oder vollflächige Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen sowie von Fassadenflächen und Portalen ist nicht zulässig.

Schaukästen im öffentlichen Raum sind nur soweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß und Form in das Ortsbild integrieren.

Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Öffnungsflächen im Außenmauerwerk sind dabei so zu dimensionieren, dass deren statisch tragende Funktion optisch erkennbar bleibt.

## **h) Einfriedungen und Nebengebäude**

Einfriedungen haben sich in Bauart, Höhe und Materialwahl an der üblichen Ausformung – auch in Bezug auf ihre Funktion (Tormauer, Vorgarteneinfriedung etc.) – am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren.

Vordächer, Carports, Gerätehütten, Gewächshäuser, Swimmingpools incl. Nebenanlagen etc. müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestands der betroffenen Liegenschaft einfügen.

## **5. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien**

Ergänzend bzw. abweichend zu den Allgemeinen Vorschriften (4.) gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

### **Kategorie 1 – Denkmalschutz**

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie unter Denkmalschutz stehen oder schutzwürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objekts gelten je nach Entscheidung des Stadtbaubeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

### **Kategorie 2 – Schutzwürdigkeit**

Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie vom Stadtbaubeirat als schutzwürdig eingestuft werden.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist der Stadtbaubeirat zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Stadtbaubeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

### **Kategorie 3 – Ensemblewirksamkeit**

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden und Dächer sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wiederherzustellen – es sei denn, die Beurteilung ergibt, dass die Ensemblewirkung nicht gestört oder beeinträchtigt wird.

### **Kategorie 4 – Sonstige Objekte und Bereiche**

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

## **6. Sonderschutzzonen:**

In den nachfolgend beschriebenen Sonderzonen gelten zusätzlich zu den

Schutzzonenkategorien 1 bis 4 noch nachfolgende Bestimmungen:

### **Sonderschutzzone Ybbsufer**

Aus derzeitiger Sicht reichen die Bestimmungen dieser Leitlinie aus. Sonderbestimmungen sind derzeit nicht notwendig.

### **Sonderschutzzone Graben**

Einfriedungen im Bereich des Grabens sind unabhängig der Lage im Grünland oder im Bauland in einer Höhe von max. 1,50 Meter in transparenter Ausführung (Durchlässigkeit von mind. 50%) auszuführen und haben sich in Form, Farbe, Materialität und Ausführung am historischen Bestand zu orientieren.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Grabens (ehemaliges Glacis) sind von Bauwerken freizuhalten.

### **Sonderschutzzone Mühlstraße**

Die Bedeutung dieses Teiles ergibt sich durch die Lage zwischen der ehemaligen westlichen Stadtbegrenzung und der vorstädtischen Bebauung am Schwarzenbach und ist vom Niveauunterschied zwischen diesen Bebauungen geprägt.

Der geschlossene Eindruck der Gebäude, die bis an den Unteren Stadtplatz ragen, ist zu erhalten. Das bedeutet, dass die Erkennbarkeit dieser Kante zu erhalten ist.

Die an der Mühlstraße gelegenen Gebäude niedriger Bebauungshöhe sind mit Dachbegrünung auszuführen. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Bauteil überragt werden (ausgenommen untergeordnete Bauteile wie z.B. Absturzsicherungen). Absturzsicherungen sind in transparenter Ausführung (Durchlässigkeit von mind. 50%) auszuführen und haben sich in Form, Farbe, Materialität und Ausführung am historischen Bestand zu orientieren. Glasflächen sind hier nicht zulässig. Die Anbaupflicht an der Mühlstraße ist auf ganzer Grundstücksbreite herzustellen. Dies kann auch durch Tormauern erfolgen, deren Höhe sich an den zu errichtenden Gebäuden zu orientieren hat.