



Beilage B zum Sitzungsbogen
WY-GB2-1-0002-2025-45

STADTGEMEINDE WAIDHOFEN/YBBS



Neuerstellung des Teilbebauungsplanes

Waidhofen Stadt

667/2025

03.11.2025

Planungsbericht_2789

1.	Einführung.....	5
1.1.	Motiv zur Erstellung eines Bebauungsplanes	5
1.2.	Grundlagen und Erhebungen.....	6
1.2.1.	Planerische Grundlagen.....	6
1.2.2.	Naturräumliche Grundlagen und Geomorphologie	6
1.2.3.	Historische Grundlagen.....	6
1.2.4.	Erhebungen – Schutzzonenkommission.....	6
1.3.	Geltungsbereich	8
1.4.	Rechtliche Grundlage.....	8
1.4.1.	Zielsetzungen des örtliches Raumordnungsprogrammes	10
1.5.	Kategorien der Schutzzonen	10
1.5.1.	Denkmalschutz.....	11
1.5.2.	Schutzwürdig.....	12
1.5.3.	Ensemblebedeutsam	12
1.5.4.	Sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzone.....	13
2.	Bestandsaufnahme Stadtkern.....	14
2.1.	Entwicklung der Bebauung.....	14
2.2.	Analyse der historischen Quartiere	16
2.2.1.	Bauperiode 1	17
2.2.2.	Bauperiode 2	18
2.2.3.	Bauperiode 3	19
2.2.4.	Bauperiode 4	20
2.2.5.	Bauperiode 5	21
2.2.6.	Mühlstraße und Graben.....	21
2.3.	Erhebungsinstrumente und Festlegungsmaßstäbe.....	23
2.3.1.	Erhebung Gebäudehöhe	23
2.3.2.	Erhebung Bebauungsdichte.....	25
2.3.3.	Erhebung Bebauungsweise.....	26
2.3.4.	Erhebung Straßenfluchtlinien.....	27
3.	Bestandsaufnahme Vorstadt Leithen/Altteil Zell	30
3.1.	Historische Entwicklung und Analyse	30
3.1.1.	Zelinkagasse Südostseite.....	30

3.1.2.	Hauptplatz Zell Südseite	32
3.1.3.	Plenkerstraße Nordseite.....	34
3.1.4.	Ybbsitzerstraße.....	35
3.1.5.	Schöffelstraße.....	36
3.1.6.	Abschließende Anmerkungen zur Historische Entwicklung und Analyse	37
3.2.	Erhebung Gebäudehöhe	37
3.3.	Erhebung Bebauungsdichte.....	37
3.4.	Erhebung Bebauungsweise	38
3.5.	Erhebung Straßenfluchtlinien.....	39
4.	Planerische Festlegungen, deren Motive und Berücksichtigung von Ortsbildgestaltung und Umwelt	41
4.1.	Vorbemerkungen.....	41
4.2.	Bestimmungen am Kinoparkplatz.....	42
4.3.	Gebäudehöhen (Bauklassen).....	43
4.3.1.	Allgemeines.....	43
4.3.2.	Abweichungen der Bauklassen von der Anzahl der „Vollgeschoße“	43
4.3.3.	Sondersituationen der Festlegungen an der Ybbs.....	52
4.3.4.	Unterer Stadtplatz.....	57
4.3.5.	Mühlstraße.....	61
4.3.6.	Freisingerberg	63
4.3.7.	Oberer Stadtplatz.....	65
4.3.8.	Hintergasse, Fuchslueg, Ybbstorgasse, Unter der Leithen	67
4.3.9.	Graben.....	74
4.3.10.	Hoher Markt	79
4.3.11.	Ölberggasse, Paul-Rebhuhn-Gasse und Hörtlergasse.....	82
4.3.12.	Wienerstraße, Unter der Burg, Berggasse, Krautberggasse.....	85
4.3.13.	Schöffelstraße, Erhard-Wild-Platz, Prechtlgasse, Am Fuchsbichl	86
4.3.14.	Pocksteinerstraße	87
4.3.15.	Plenkerstraße	88
4.3.16.	Ybbsitzerstraße, Unter der Leithen.....	88
4.3.17.	Riedmüllerstraße, Julius-Jax-Gasse, Ederstraße	89
4.3.18.	Zelinkagasse	89
4.3.19.	Burgfriedstraße	89

4.3.20.	Messerergasse.....	90
4.3.21.	Kirchenplatz	91
4.3.22.	Hauptplatz	91
4.3.23.	Schmiedestraße.....	91
4.3.24.	Wassergasse, Ybbslande.....	91
4.3.25.	Weitere Gassen und Straßen.....	92
4.4.	Baufluchtlinien und Anbaupflichten	92
4.5.	Bebauungsdichte und Geschoßflächenzahlen	93
4.5.1.	Stadtkern	93
4.5.2.	Vorstadt Leithen/Altteil Zell	97
4.6.	Bebauungsweisen.....	104
5.	Festlegungen der Verordnung und Bestimmungen in den jeweiligen Schutzzonen.....	105
5.1.	Bebauungsbestimmungen in der Verordnung	105
5.2.	Besonders ensemblewirksamen Bereichen	106
5.2.1.	Mühlstraße.....	106
5.2.2.	Graben.....	106
5.3.	Weitere ensemblewirksamen Bereichen außerhalb einer Bestimmung in der Verordnung	106
5.3.1.	Zelinkagasse	107
5.3.2.	Hauptplatz Zell.....	107
5.3.3.	Plenkerstraße	108
5.3.4.	Ybbsitzerstraße.....	108
5.3.5.	Schöffelstraße.....	109

1. Einführung

1.1. Motiv zur Erstellung eines Bebauungsplanes

Die Stadt Waidhofen/Ybbs in ihrer gewachsenen Struktur und Bausubstanz – ebenso wie ihre Einbettung in die markante naturräumliche Topografie – stellt ein einzigartiges Zeugnis mitteleuropäischer Stadtbaukunst dar und ist wie nur wenige vergleichbare Städte in beindruckender Gesamtheit erhalten. Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2024 zum Schutz der baulichen Substanz und der darin umschriebenen Frei- und Naturräume beschlossen, eine Schutzzone als Regelwerk im Umgang mit bestehenden und zukünftig zu errichtenden Baulichkeiten einzurichten. Der Stadtkern und sein Umfeld sollen in architektonischer und gestalterischer Erscheinung bewahrt bzw. moderat entwickelt werden. Stilwidrige Bauvorhaben sollen unterbunden werden, sodass das Zentrum des Siedlungsgebietes der Gemeinde weiterhin klar in seiner historischen Bedeutung zu erkennen bleibt.

Es wurde eine Bausperre verhängt, welche sicherstellt, dass während der Ausarbeitung der Schutzzonenregelung keine Baumaßnahmen erfolgen, die deren Zielsetzung entgegenstehen.

Zur besseren Beurteilung der Zulässigkeiten von Vorhaben wurden alle bestehenden Baulandgrundstücke bzw. Teile davon in eine von vier Kategorien eingeteilt. Die Zuweisung zu den Kategorien erfolgte kommissionell. Die vier Stufen dieser Einteilung lauten:

- Denkmalschutz (ex lege denkmalgeschützte Objekte)
- Schutzwürdig (potenziell denkmalgeschützwürdig, noch nicht unter Schutz gestellt, und/oder auch besonders im Kontext mit den benachbarten Objekten wirksam)
- Ortsbildprägend (im Ensemble mit seinem Umfeld bedeutend, allerdings kein potenzielles Denkmal)
- Sonstige Objekte und Bereiche

Die Ausweisung von Schutzzonen befähigt Gemeinden im Rahmen einer Verordnung zielgerichteter als mit herkömmlichen Methoden die mögliche Bebauung in historisch wertvollen Siedlungsbereichen festzulegen. Grundsätzlich ist im Rahmen von Bebauungsplänen nur die Ausweisung von einigen Grundparametern zur Definition der möglichen Bebauung erlaubt. Ebenso erlaubt der sogenannte Ortsbildparagraph (§ 56 der NÖ Bauordnung) der Baubehörde 1. Instanz nur in einem gewissen Rahmen eine Vorschreibung der Gestaltung von Bauwerken. §30 des NÖ Raumordnungsgesetzes erlaubt jedoch, im baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand Schutzzonen zu verordnen, in denen dann für bestimmte Bauvorhaben die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden kann. Zuerst wurde ein entsprechender baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdiger Baubestand im jeweiligen Siedlungsgebiet definiert und eine kommissionelle Begehung und Einteilung der Schutzzonen durchgeführt. Aufbauend auf diesen Begehungen wurde dann ein Bebauungsplan ausgearbeitet, der auf einer generellen Kategorisierung in vier Kategorien basiert.

1.2. Grundlagen und Erhebungen

1.2.1. Planerische Grundlagen

Als Grundlage für die Festlegung der Bestimmungen bzw. der Überarbeitung bestehender Bestimmungen dienen folgende Planungsgrundlagen:

- Digitale Katastermappe 2024
- Orthofoto 2019 und frühere
- Franziszeischer Kataster 1822
- Naturstandsdaten der Vermessung

Darüber hinaus wurden vom Verfasser Erhebungen durchgeführt, da sich viele Sachverhalte nicht in der Fernerkundung erheben lassen. Vielfach werden im gegenständlichen Bericht Bilder dieser Erhebung verwendet.

1.2.2. Naturräumliche Grundlagen und Geomorphologie

Das Siedlungsgebiet des Hauptortes der Gemeinde liegt am nordwestlichen Rand der Ybbstaler Alpen am Übergang in das weniger hügelige Flachland des Raumes um Amstetten. Das Stadtgebiet liegt eingebettet zwischen dem Buchenberg, dem Rabenberg und dem Erzberg. Die Ybbs schneidet im gegenständlichen Abschnitt stark in das Gelände ein. Die Form der historischen Altstadt ist mit einem Dreieck zu vergleichen, welches zwischen der Ybbs, dem Schwarzbach und dem Graben eingebettet liegt.

1.2.3. Historische Grundlagen

Der Stadtname rührt wohl von einem Jagdsitz, vermutlich der Freisinger Bischöfe her, die für die Entwicklung Ostösterreichs ab ca. 950-1000 von besonderer Bedeutung waren. Die Topografie spielte bei der Stadtgründung deshalb eine Rolle, weil die Lage an der Ebene zwischen beiden zuvor erwähnten Flüssen optimal dafür war. Die Anordnung von unterem und oberem Stadtplatz fällt in die Zeit des 13. Jahrhunderts.

Ein weiterer Treiber der Entwicklung Waidhofens war der Abbau des Eisenerzes am Erzberg in der Obersteiermark, welches in Betrieben in der Stadt veredelt wurde. Der Landesteil des Dreiländerecks Nieder-, Oberösterreich und Steiermark wird heute noch als Eisenwurzen bezeichnet.

Die auf die protestantische Reformation folgende katholische Gegenreformation führte zur Vertreibung von Anhängern der neuen Konfession, deren ehemalige Häuser vielfach viele Jahre leer standen. Um das Jahr 1800 begann eine Ausbauphase, die der Stadt vielfach das heutige Erscheinungsbild gab: So wurden markante Dachausbauten, Neufassadierungen und andere Baudetails eingeführt.

Die Stadtbefestigung datiert aus dem späten 13. Jahrhundert und wurde später noch ausgebaut. Heute bestehen allerdings nur noch Rudimente dieser Stadtmauer. Besonders gut zu erkennen ist sie noch am Graben.

Es gibt eine Vielzahl an denkmalgeschützten Objekten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Alle Grundstücke mit Objekten des Denkmalschutzes wurden der Kategorie 1 zugeordnet.

1.2.4. Erhebungen – Schutzzonenkommission

Zur Einteilung in die vier erwähnten Schutzzonenkategorien fanden Ende 2024/Anfang 2025 Begehungen mit Vertretern folgender Stellen statt:

- Amt der NÖ Landesregierung-Allgemeiner Baudienst (Amtssachverständiger für Baukultur)
- Bundesdenkmalamt – Landeskonservatorat für NÖ
- Stadtgemeinde Waidhofen – Bauamt
- Stadtrat für Bauwesen, Raumordnung, Stadt- und Grünraumplanung
- Musealverein Waidhofen

Ebenfalls bei der kommissionellen Begehung teilnehmend war ein Vertreter der Architektur und der Verfasser dieses Berichtes in seiner Funktion als Raumplaner und Ersteller des Teilbebauungsplanes.

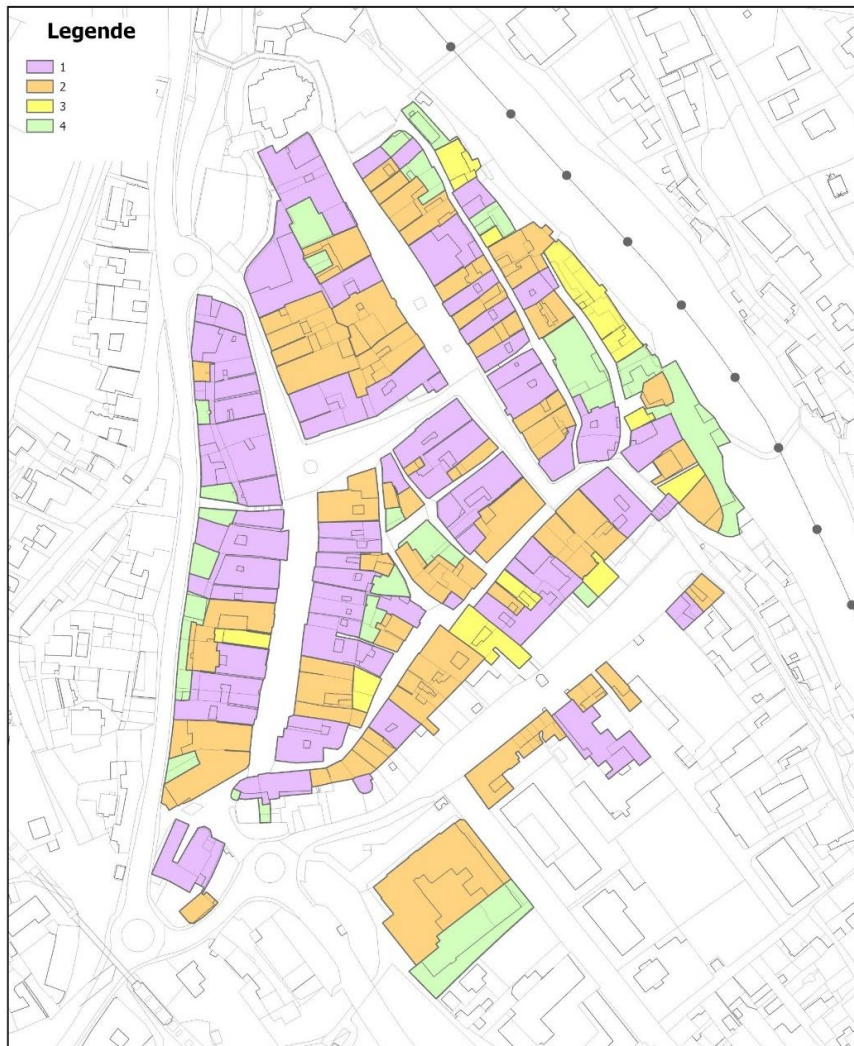


Abbildung 1: Beispiel der Einteilung der Schutzzonen im innerstädtischen Bereich

Neben der Einteilung in die erwähnten vier Schutzzonen wird jeder ausgewiesene, abgrenzbare Teil durchnummeriert. Vorangestellt ist die Kategorie der Schutzzone und danach findet man eine laufende Nummer (z.B. 3/057). Dies dient der einfacheren Zuteilung und Ansprache der jeweiligen Zone im Rahmen der Auflage.

1.3. Geltungsbereich

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt den Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes (rot strichlierte Linie). Ursprünglich war geplant, dass der Bebauungsplan zuerst für das Areal des eigentlichen Stadtkerns (rote Linie) erstellt wird und danach dieser Bereich auf die Ausdehnung des ganzen Geltungsbereiches erweitert wird. Letztlich wurde allerdings der Gedanke zweier unterschiedlicher Planwerke und zweier öffentlicher Auflagen verworfen. Allerdings hat die erwähnte Zerteilung bei der Bearbeitung insofern eine Rolle gespielt, als aufgrund der Heterogenität dieser zwei Bereiche separat beschrieben werden. Außerdem fanden die Begehungen auch separat statt.

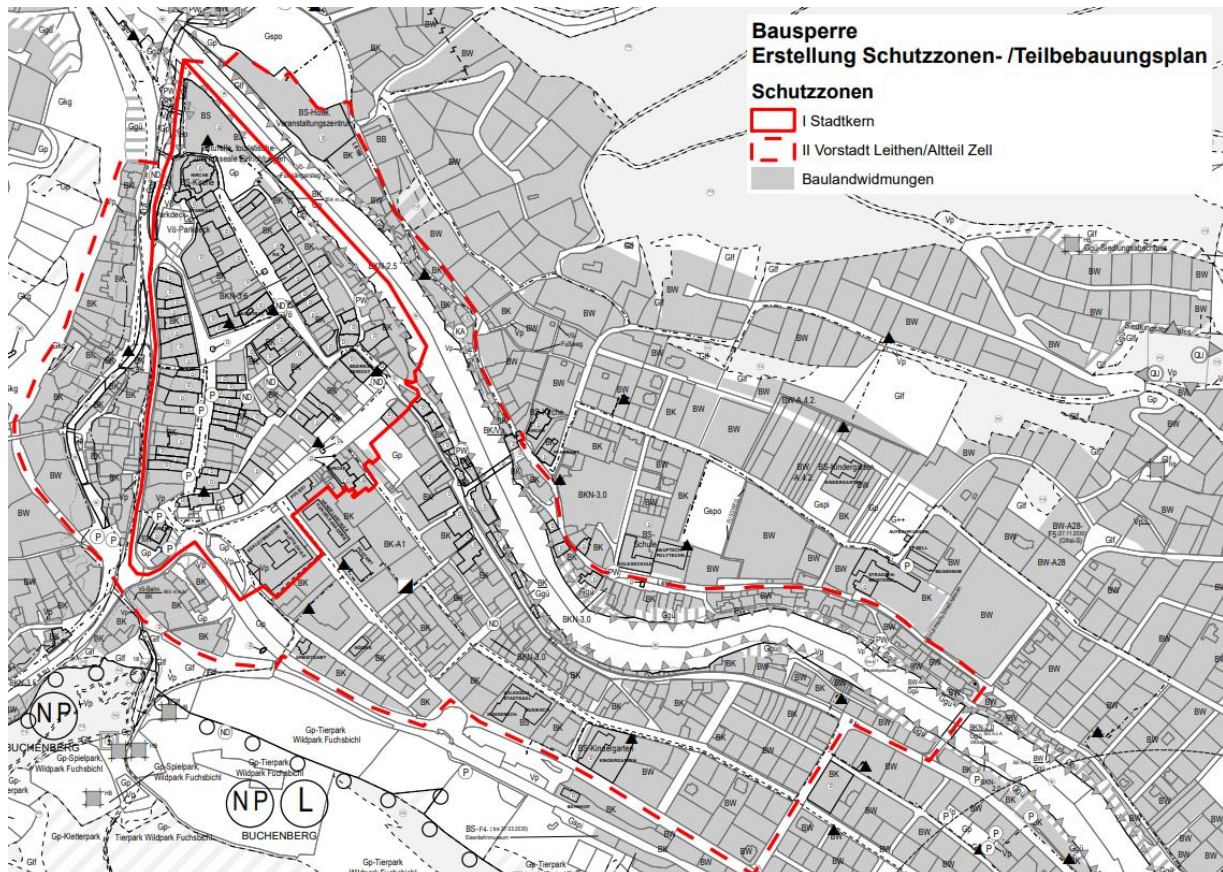


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches und der geplanten Erweiterung

1.4. Rechtliche Grundlage

Die gegenständliche Arbeit stellt eine **Neuerstellung** eines Teilbebauungsplanes dar, die im §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 erwähnt:

§ 29

Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und
- die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans

oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

Bezugnehmend auf den Abs. (2) ist der erwähnte Geltungsbereich wie nachfolgend dargestellt abgrenzbar:

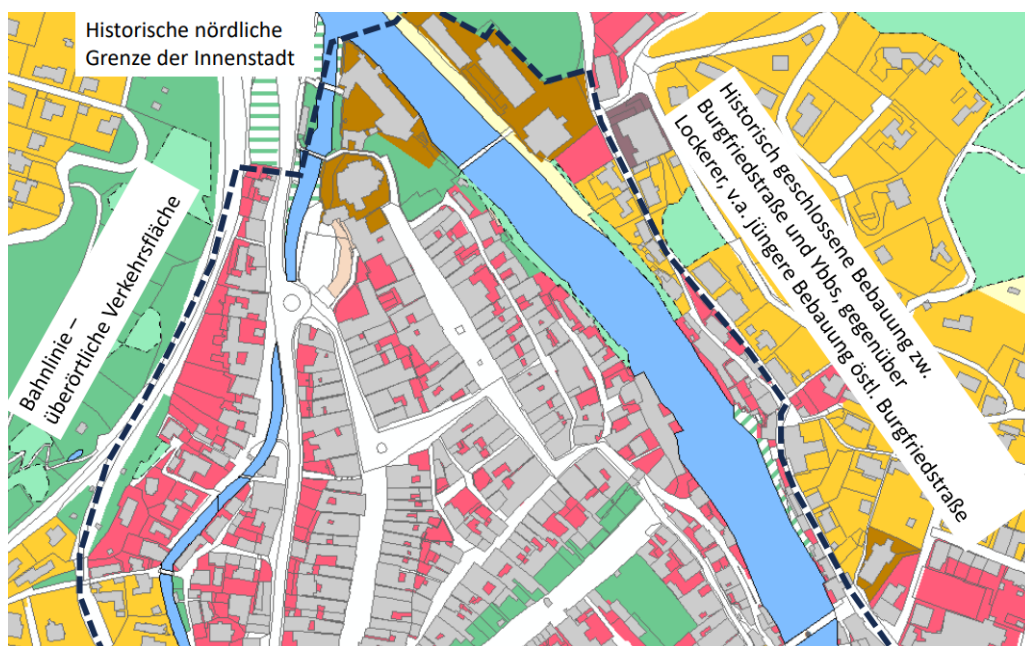


Abbildung 3: Abgrenzung und Begründung im Norden

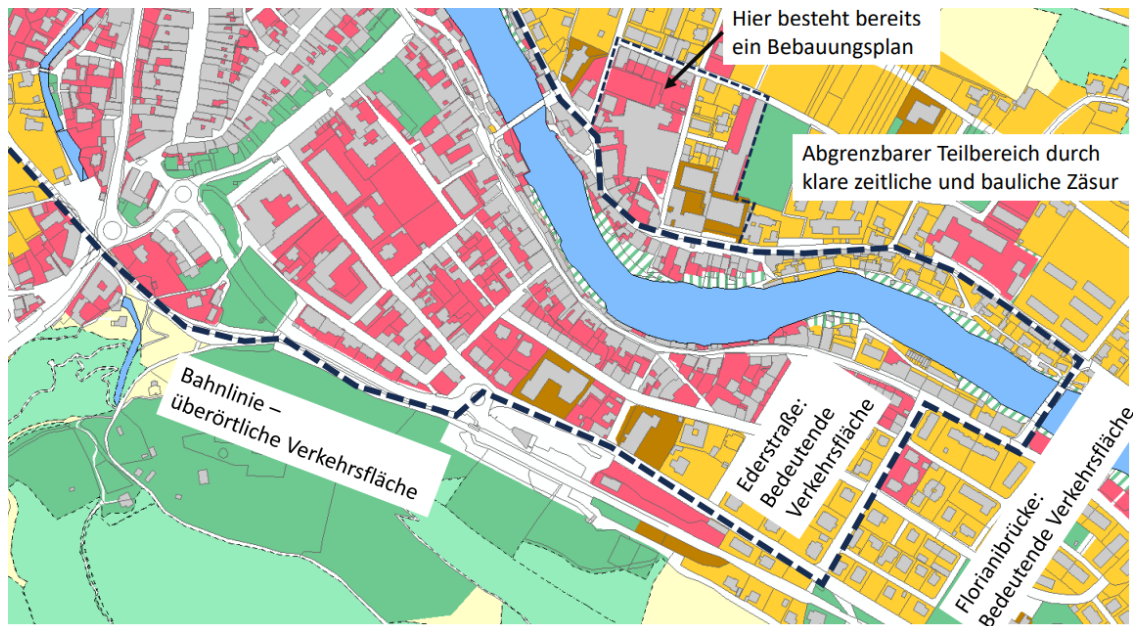


Abbildung 4: Abgrenzung und Begründung im Süden

Die Abgrenzung orientiert sich klar erkennbar an der historischen Bebauung: So werden Bereiche, die dem geschlossenen Stadtkern zuzuordnen sind, in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Westen und Südwesten orientiert sich die Abgrenzung an der Bahn als überörtliche Verkehrslinie. Die Ederstraße grenzt im Osten das Gebiet ab, da diese eine bedeutende Verkehrsstraße in diesem Bereich ist und vor der Errichtung des zweiten Tunnels die wichtigste Verkehrsachse Richtung Südosten darstellte. Den äußeren Abschluss im Südosten findet das Areal mit der Florianibrücke.

1.4.1. Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Die Stadtgemeinde Waidhofen hat im Jahre 2013 das örtliche Entwicklungskonzept mitsamt einer neuen Verordnung für das örtliche Raumordnungsprogramm beschlossen. In diesem Konzept wird als Befund erwähnt, dass der Schwerpunkt der bedeutsamen Gebäude in der Altstadt liegt. Als bedeutende Maßnahme wurde die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude und deren Umgebungsbereiche erwähnt¹. Somit wird in diesem Falle der Denkmalschutz nicht nur als jener Teil verstanden, der sich ausschließlich auf das geschützte Objekt bezieht, sondern auch im Ensemble mit der umgebenden Bebauung wirkt. Die Erstellung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes stellt somit die Umsetzung eines Zieles des örtlichen Raumordnungsprogrammes dar.

1.5. Kategorien der Schutzzonen

Nachfolgend wird beschrieben, nach welchen Aspekten die Schutzzonen eingerichtet wurden:

¹ Stadtentwicklungskonzept der Stadtgemeinde Waidhofen an der Ybbs – Grundlagen/Planung Bericht 2013; S. 22 und 32.

1.5.1. 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. Es sind Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes und der Baubehörde in aufeinander abgestimmten, parallel geführten Verfahren einzuholen.



Abbildung 5: Gebäude Unterer Stadtplatz 12 als Vertreter eines Gebäudes der Kategorie 1

Liegt eine Teilunterschützstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes ohne Schutzstatus sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft gesonderte Bestimmungen. Die Objekte ohne Denkmalschutzbestimmungen liegen zwar in der Plandarstellung innerhalb der festgelegten Schutzzonenkategorie 1, im Bauverfahren sind aber die Vorgaben zur Schutzzonenkategorie 2 anzuwenden, wenn sie in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

1.5.2. Schutzwürdig

Objekte dieser Kategorie verfügen 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 sowie historische Einbauten und Oberflächen möglichst in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigem Material zu erneuern. Es gilt ein generelles Abbruchverbot. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 2, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.



Abbildung 6: Objekt Oberer Stadtplatz 21 als Vertreter der Kategorie 2

Unter dieser Kategorie werden auch Bereiche subsummiert, deren Gebäude als Gesamtheit ganz klare Gestaltungsmerkmale aufweisen, deren einzelne Objekte für sich allerdings nicht schutzwürdig im Sinne des Denkmalschutzes sind und auch kein Potenzial auf eine Unterschutzstellung haben. Derartige Bereiche kommen im Teil Vorstadt Leithen/Altteil Zell vor. Im Rahmen der Erhebung wird auf diese Zonen gesondert eingegangen.

1.5.3. Ensemblebedeutsam

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie und/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 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.



Abbildung 7: Gebäude Hoher Markt 22 als Vertreter eines Gebäudes der Kategorie 3

1.5.4. Sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzone

Darunter sind sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes zu verstehen. Diese liegen 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.



Abbildung 8: Objekt Hintergasse 27 als Vertreter der Kategorie 4

2. Bestandsaufnahme Stadtkern

2.1. Entwicklung der Bebauung²

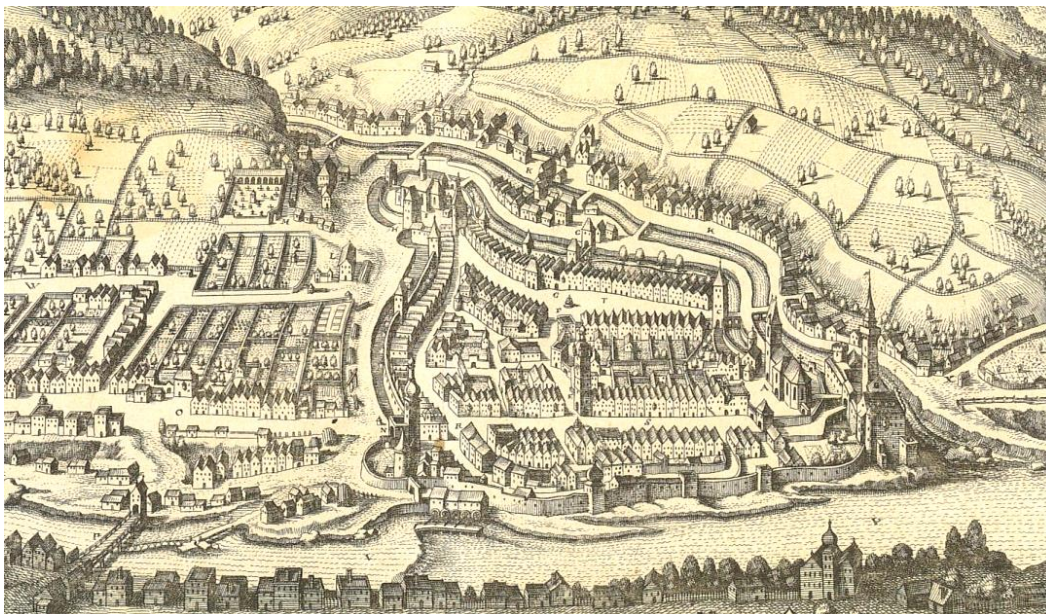


Abbildung 9: Der Kupferstich der Stadt von Matthäus Merian anno 1649 lässt oberen und unteren Stadtplatz gut erkennen (in dieser Perspektive ist der untere Stadtplatz oben im Bild)

² Quelle: Festschrift 800 Jahre Waidhofen an der Ybbs, 1186-1986

Als wichtiges Zeugnis der Bebauung ist der obenstehende Kupferstich zu bezeichnen. Allerdings muss diese Darstellung unter dem Aspekt gesehen werden, dass der Verfasser dieses Bildes wohl nie selber in Waidhofen war und basierend auf Überlieferungen diesen Kupferstich erstellt hat. Somit dient dieser nur bedingt als Nachweis der historischen Bebauung. Besseres Zeugnis der historischen Bebauung legen somit frühe Landaufnahmen bzw. Fotografien ab.



Abbildung 10: Stadt Waidhofen/Ybbs mit Markt Zell anno 1822 (Franziszeischer Kataster)

Die erste Bauperiode fand am oberen Stadtplatz statt, allerdings nicht in seiner heute bestehenden Gesamtheit, sondern lediglich in jenem Teil, der von der Kirche bis zum heutigen Rathaus ragt. Die zweite Phase der Besiedlung fand am unteren Stadtplatz (nördlicher Teil) statt, bis zum Freisinger Berg. In einer dritten Periode wurde der heutige obere Stadtplatz vervollständigt und der Bereich der heutigen Ölberggasse und Paul-Rebhuhn-Gasse bebaut. In einer vierten Phase wurden Hoher Markt errichtet und der untere Stadtplatz vervollständigt. In einer fünften Phase wurde die bereits bestehende Bürgerspitalskirche in die Mauern der Stadt integriert. Diese Phase war letztlich Ende des 14. Jahrhunderts abgeschlossen. Größere Veränderungen fanden erst später dann wieder im 19. Jahrhundert statt, als die Festungsanlagen der Stadt länger bereits ihre Funktion verloren haben und die Bewohner der Stadt sich ihrer zu entledigen suchten. So wurde z.B. das Amstettner Tor und das Ybbstor (nicht mit Ybbsturm zu verwechseln) ebenso geschliffen, wie der vor einigen Jahrhunderten zuvor für die Verteidigung der Stadt notwendige Graben zugeschüttet wurde.

Der Geltungsbereich wird in die nachfolgenden Teilbereiche (historische Quartiere) unterteilt³, die ihrerseits separat unter Bestandsanalyse untersucht werden:

³ Die Einteilung erfolgt größtenteils aufgrund der beschriebenen Bauperioden, wenngleich diese nicht ganz exakt abgrenzbar sind, weil der Baubestand sich auch z.T. verändert hat. Manche Bereiche des Geltungsbereiches sind nicht in die fünf beschriebenen Bauphasen einzuordnen. Diese werden dann separat bezeichnet.

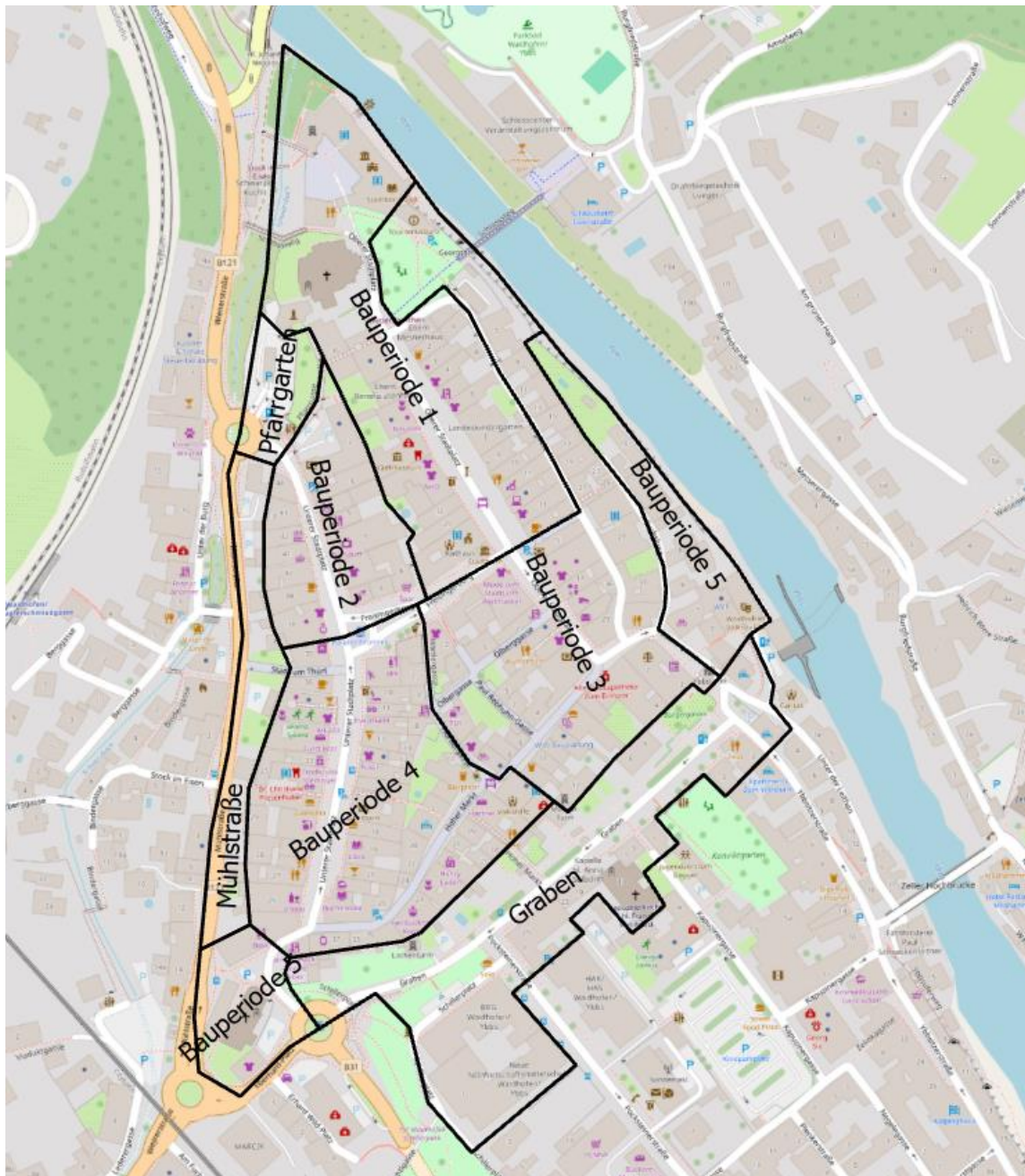


Abbildung 11: Historische Quartiere der Altstadt

2.2. Analyse der historischen Quartiere

Die Bauperioden 1 bis 5 fanden nach heutigem Kenntnisstand vom 12. Jahrhundert bis Ende des 14. Jahrhunderts statt. Andere oben dargestellte Bereiche sind in der Entwicklungsgeschichte der Stadt deutlich jünger zu datieren. Neben den fünf historischen Quartieren des eigentlichen Stadtkerns wurden weitere Bereiche festgehalten, deren Charakteristik nachfolgend deshalb ebenfalls beschrieben wird, da diese städtebaulich sich unterscheiden bzw. hervorstechen und letztlich geprüft wird, ob es gesonderter Festlegungen im Rahmen der Verordnungsgebung bedarf.

2.2.1. Bauperiode 1

Historische Entwicklung

Generell war für die Gründung von Besiedelungen und Städten dieser Zeit die Topografie deutlich bedeutender, als sie heute in der Siedlungsentwicklung ist: Der Zusammenfluss von Bach und Fluss lieferte einerseits Wasser, andererseits potenziell weniger Angriffsfläche gegenüber feindlichen Kräften. In dieser ersten Bauperiode war noch nicht unbedingt von einer Stadt zu sprechen, vielmehr handelte es sich um einen Markt, der an Bedeutung gewann, nachdem die Burg Konradsheim geschliffen wurde. Den Ausgang bildete wohl ein Wirtschaftsgebäude des Geschlechts der Peilsteiner.



Abbildung 12: Bauperiode 1 und Ausschnitt aus dem Baualterplan

Heutiges Erscheinungsbild

Aus der ersten Periode der Entwicklung der Stadt bestehen heute kaum mehr sichtbare Zeugen dieser Zeit. Vielfach wurden diese später (im ausgehenden Mittelalter) um- oder neugebaut. Einzig der Burgfried und der Lutherturm können in die Zeit vor oder um 1300 datiert werden.

Gotische Gebäude sind v.a. die Kirche sowie partiell der Pfarrhof. Abseits der herrschaftlichen und sakralen Bauten können die Objekte des oberen Stadtplatzes als später errichtet datiert werden. Während die Grundsubstanz der Gebäude vielfach in das 16. und 17. Jahrhundert zu datieren ist, weisen die Fassaden neuere Errichtungsdaten auf. Hier liegt v.a. ein Schwerpunkt im 19. Jahrhundert. Der Großteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

2.2.3. Bauperiode 3

Historische Entwicklung

In der dritten Bauperiode wurde der obere Stadtplatz bis zum heutigen Ybbstor und bis an den Graben erweitert. Dieser Erweiterungsschritt ragt bis zur heutigen Hörtlergasse und dem nördlichen hohen Markt sowie weite Teile der Hintergasse.

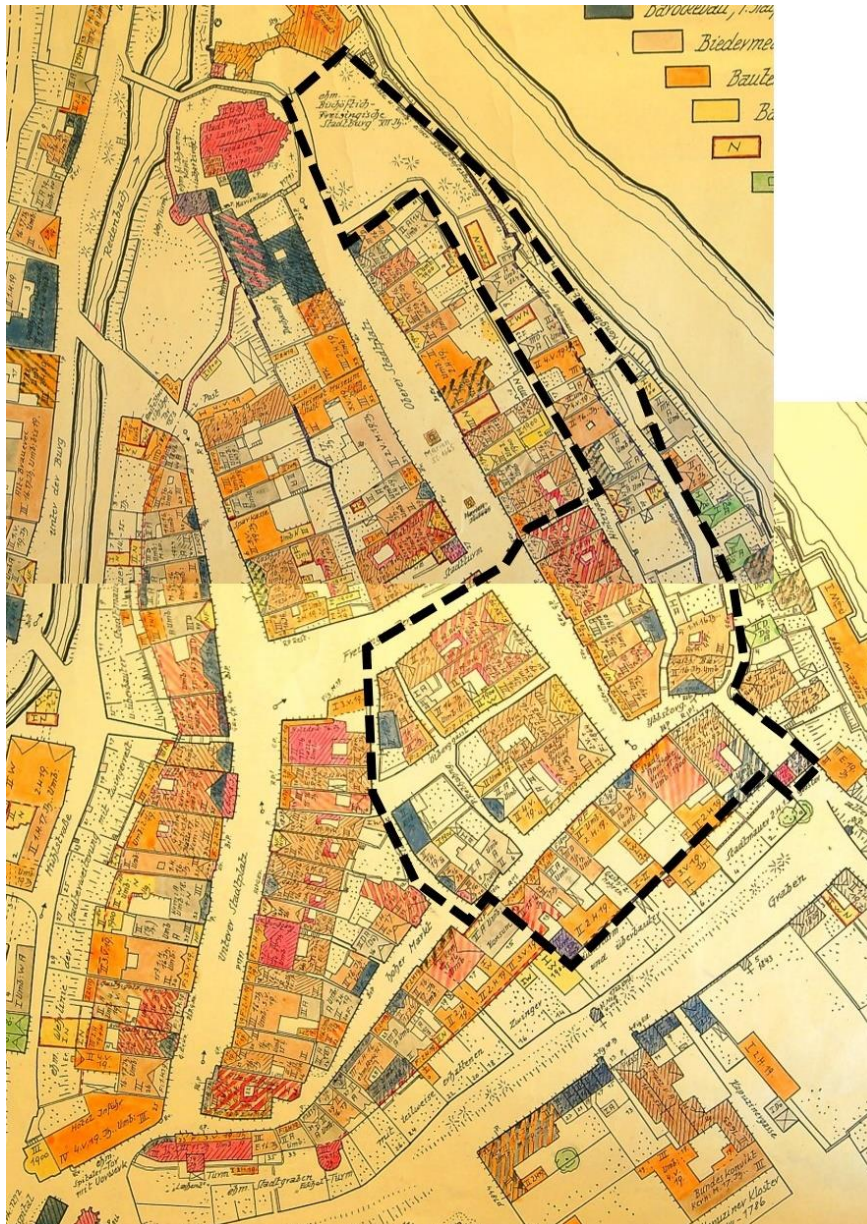


Abbildung 14: Bauperiode 3 und Ausschnitt aus dem Baualterplan

Heutiges Erscheinungsbild

Gerade in der Hintergasse zeigt sich heute, dass vielfach der Bestand nicht so stark überformt wurde und v.a. Gebäude, die mit dem 16. Jahrhundert datiert sind, immer noch bestehen. Möglicherweise was dafür die Lage abseits der Märkte und Plätze von Relevanz: So standen diese Objekte, die zur damaligen Zeit nicht als Bestlagen bezeichnet werden können, nicht in der baulichen Entwicklung. Auch wurden nicht Fassaden so deutlich umgebaut, wie auf den anderen Plätzen, da wohl die Hintergasse nicht so im Zentrum der Repräsentanz stand. Auch am Hohen Markt weisen die heute existierenden Gebäude in ihrer Grundsubstanz Errichtungszeiten im 16.

und 17. Jahrhundert auf. Die Fassaden wurden allerdings deutlich öfter verformt. Im Bereich des Hohen Marktes war die Repräsentanz wohl deutlich wichtiger, als in der Hintergasse. Am Graben findet man neben den Turmanlagen, die z.T. heute noch bestehen, vielfach Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, die im Zuge der Beseitigung der Stadtmauer und des Zuschüttens des Grabens errichtet wurden. In diese Zeit fällt auch die Inanspruchnahme des heutigen Schlossparks für Siedungszwecke.

2.2.4. Bauperiode 4

Historische Entwicklung

In dieser Phase wurden die südlichen Teile des heutigen unteren Stadtplatzes und des Hohen Marktes errichtet und umfriedet.

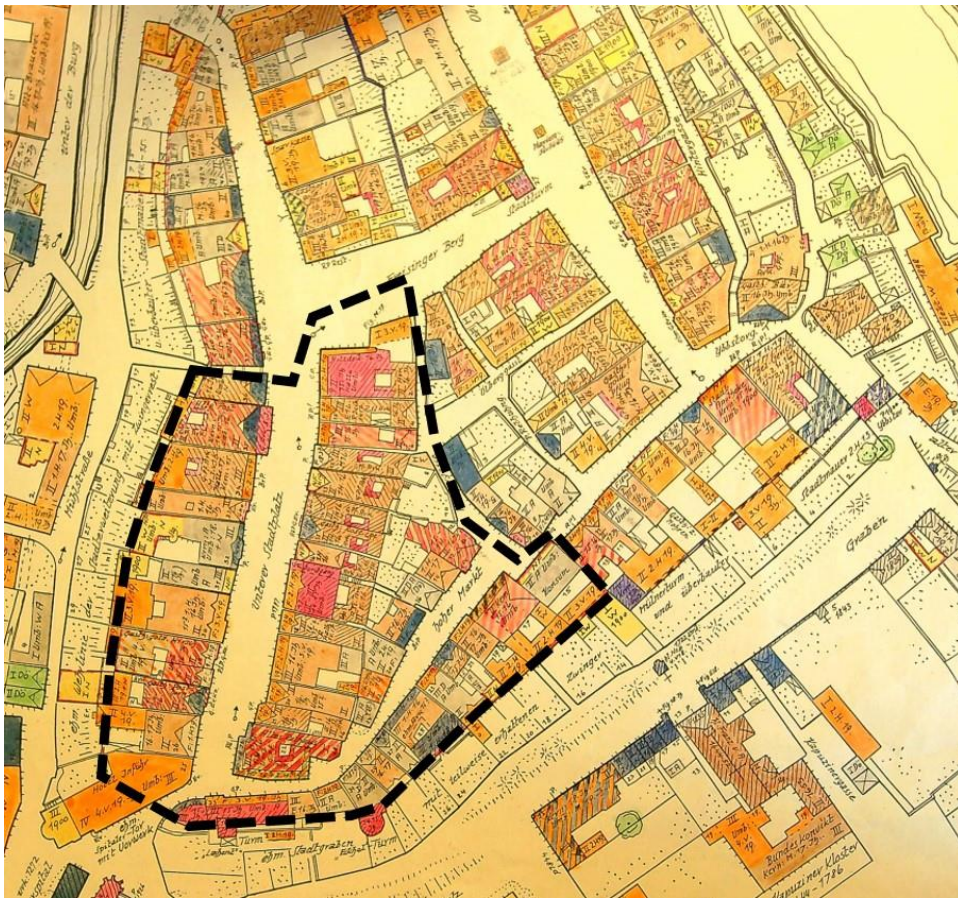


Abbildung 15: Bauperiode 4 und Ausschnitt aus dem Bualterplan

Heutiges Erscheinungsbild

Aufgrund der Lage an repräsentativen Orten (Märkte und Plätze) wurden in diesem Bereich die Fassaden später (also nach der Errichtung der Häuser) erneuert und einem zeitgenössischen Erscheinungsbild angepasst. Dies ist am unteren Stadtplatz stärker zu sehen, als am Hohen Markt.

2.2.5. Bauperiode 5

Historische Entwicklung

In dieser Periode wurden das heutige Bürgerspital, sowie die Fuchslueg in das Stadt integriert.

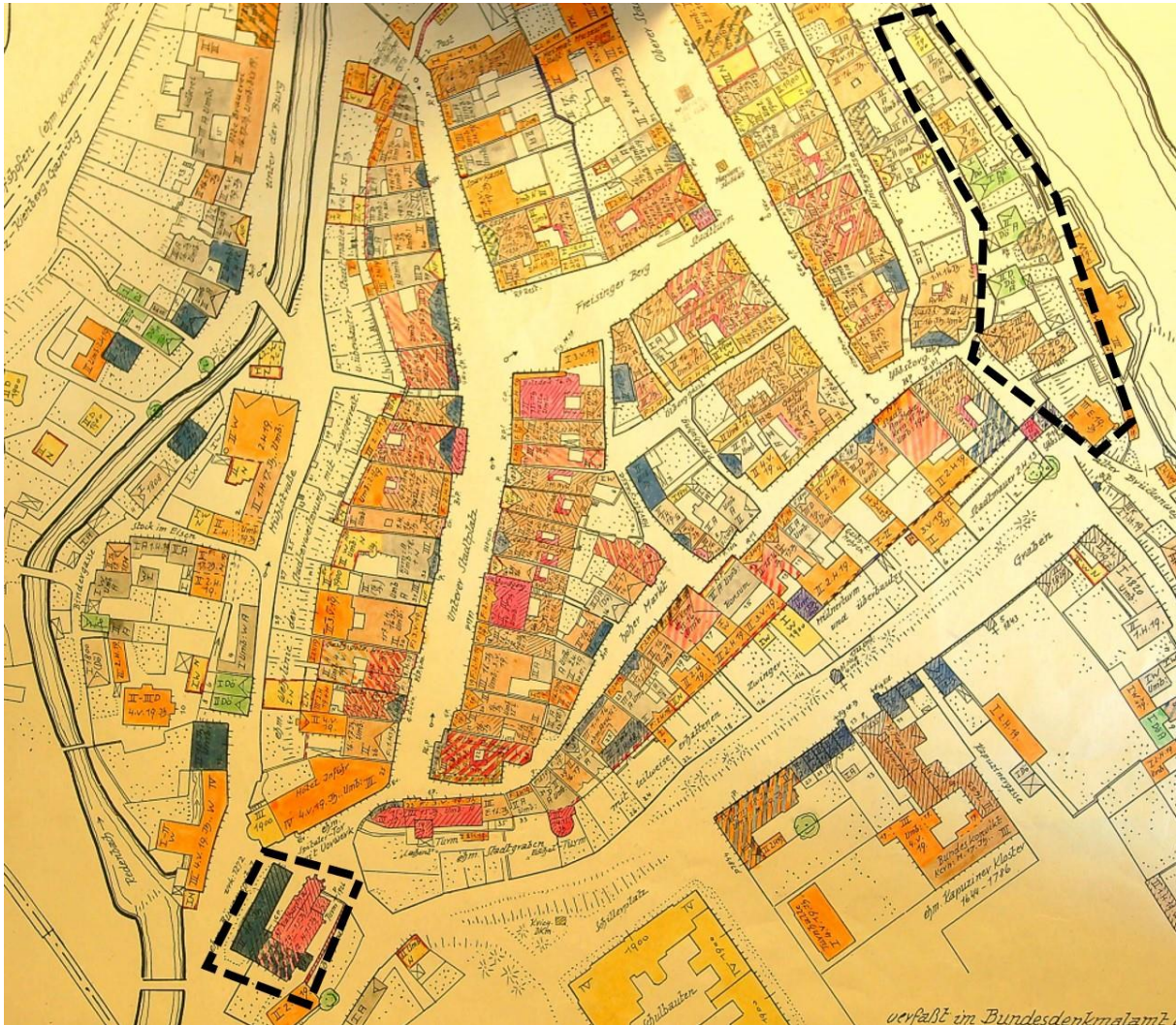


Abbildung 16: Bauperiode 5 und Ausschnitt aus dem Baualterplan

Heutiges Erscheinungsbild

Während in jenen Bereichen der Perioden 1 bis 4 v.a. größere Gebäude städtischen Charakters zu finden sind, weist die Fuchslueg eher eine dörfliche Struktur auf. Die Spitalskirche samt Bürgerspital war bei der Erweiterung bereits errichtet, allerdings nicht innerhalb der Stadtmauern. Diese beiden Gebäude weisen heute weitgehend das Erscheinungsbild ihrer Errichtung auf. In der Fuchslueg liegt keine einheitliche Bauzeit der bestehenden Gebäude vor. Dieser Teil war fast dörflich geprägt.

2.2.6. Mühlstraße und Graben

Historische Entwicklung

Der Mühlstraße lag nicht mehr innerhalb der Mauern. Dieser Teil wird durch die baulichen Grenzen der Bauperioden 2 und 4 gebildet und war dem Kataster von 1822 nach zu urteilen von Gärten vorgelagert. Allerdings hatten in der Vergangenheit immer wieder Errichtungen kleinerer, niedrigerer Gebäude stattgefunden, sodass diese einheitliche Linie z.T. aufgelöst wurde.



Abbildung 17: Ansicht Mühlstraße lässt die Kante der historischen Bebauung gut erkennen



Abbildung 18: Partielle Überbauung dieser Kante

Der Graben liegt am südlichen Rande der Bauperioden 3 und 4. Dieser Graben wurde zugeschüttet und die Flächen wurden vielfach als Gärten genutzt. Partiiell fand im Laufe der Jahre letztlich eine Bebauung des historischen Grabens statt, wodurch das ursprüngliche Abbild dieses Grabens überformt wurde.



Abbildung 19: Beispiel einer Überformung des Grabens

2.3. Erhebungsinstrumente und Festlegungsmaßstäbe

Die Festlegung des Bebauungsplanes hat betreffend Höhen, Dichten und Bebauungsweisen v.a. konservierenden Charakter. Die drei nachfolgend beschriebenen Kriterien stellen die drei grundlegenden Inhalte eines Bebauungsplanes sowie wesentlicher Merkmale der Gebäudestruktur dar. Anhand des Stadtkerns wird nachfolgend exemplarisch dargelegt, wie die Festlegung im Bebauungsplan erfolgt.

2.3.1. Erhebung Gebäudehöhe

Die Erhebung der Gebäudehöhe erfolgt mittels Digitalem Oberflächenmodell bzw. dem Digitalen Geländemodell (vorliegend im 1x1m Raster) bzw. seiner Subtraktion: So wird vom Oberflächenmodell das Gelände subtrahiert, sodass deutlich wird, wie hoch die Objekte sich über dem Gelände befinden. Es werden nur Bildpunkte angezeigt, die auf Gebäuden liegen. Andere werden nicht dargestellt, da diese nicht relevant sind. Diese Aufnahme stammt vom Jahre 2016:

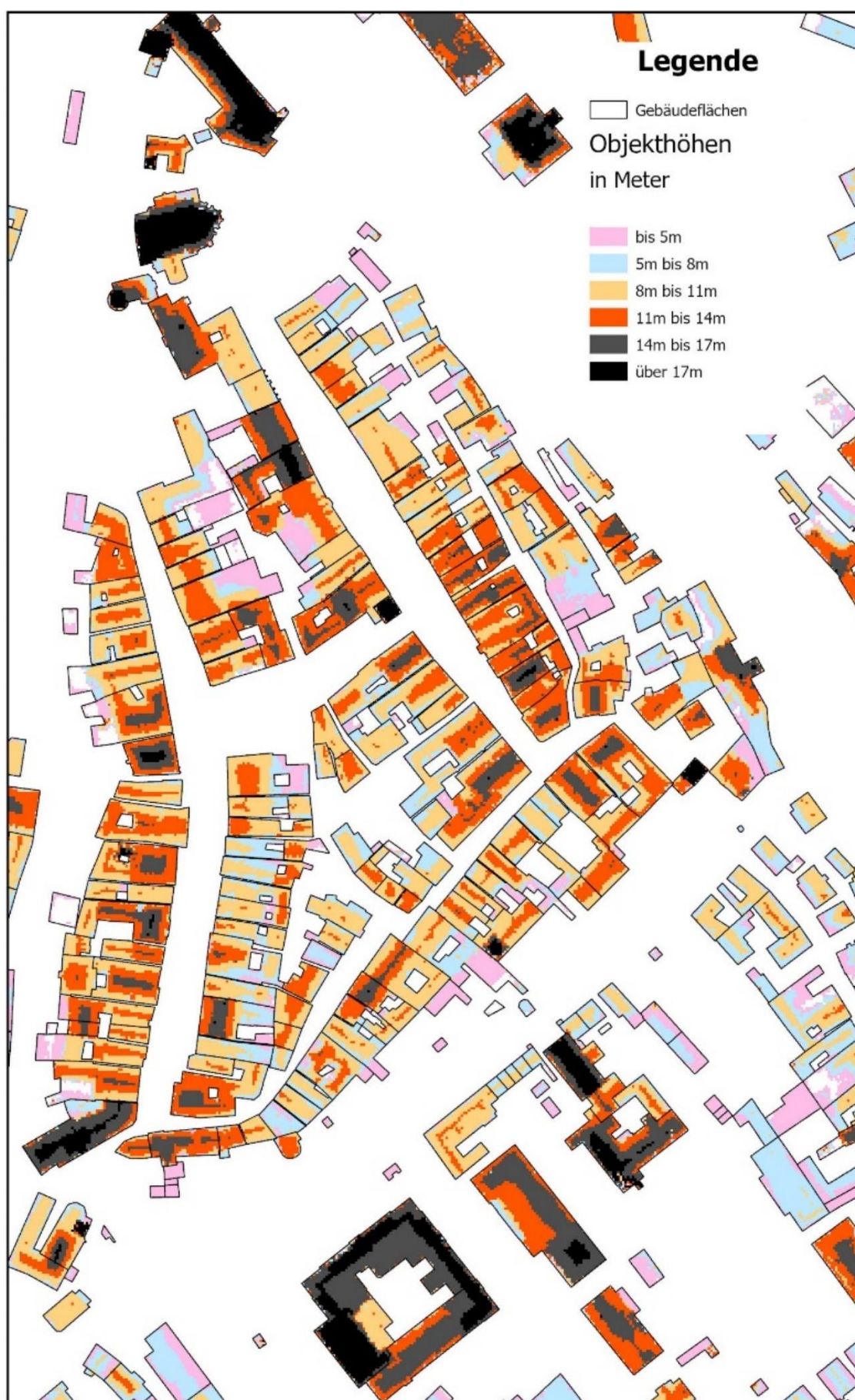


Abbildung 20: Objekthöhen der Gebäude im Stadtkern

2.3.2. Erhebung Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte stellt das Verhältnis der mit Gebäuden überbauten Fläche am Bauplatz⁴ zur gesamten Fläche des Bauplatzes dar. Der maximale Wert beträgt somit 100%.

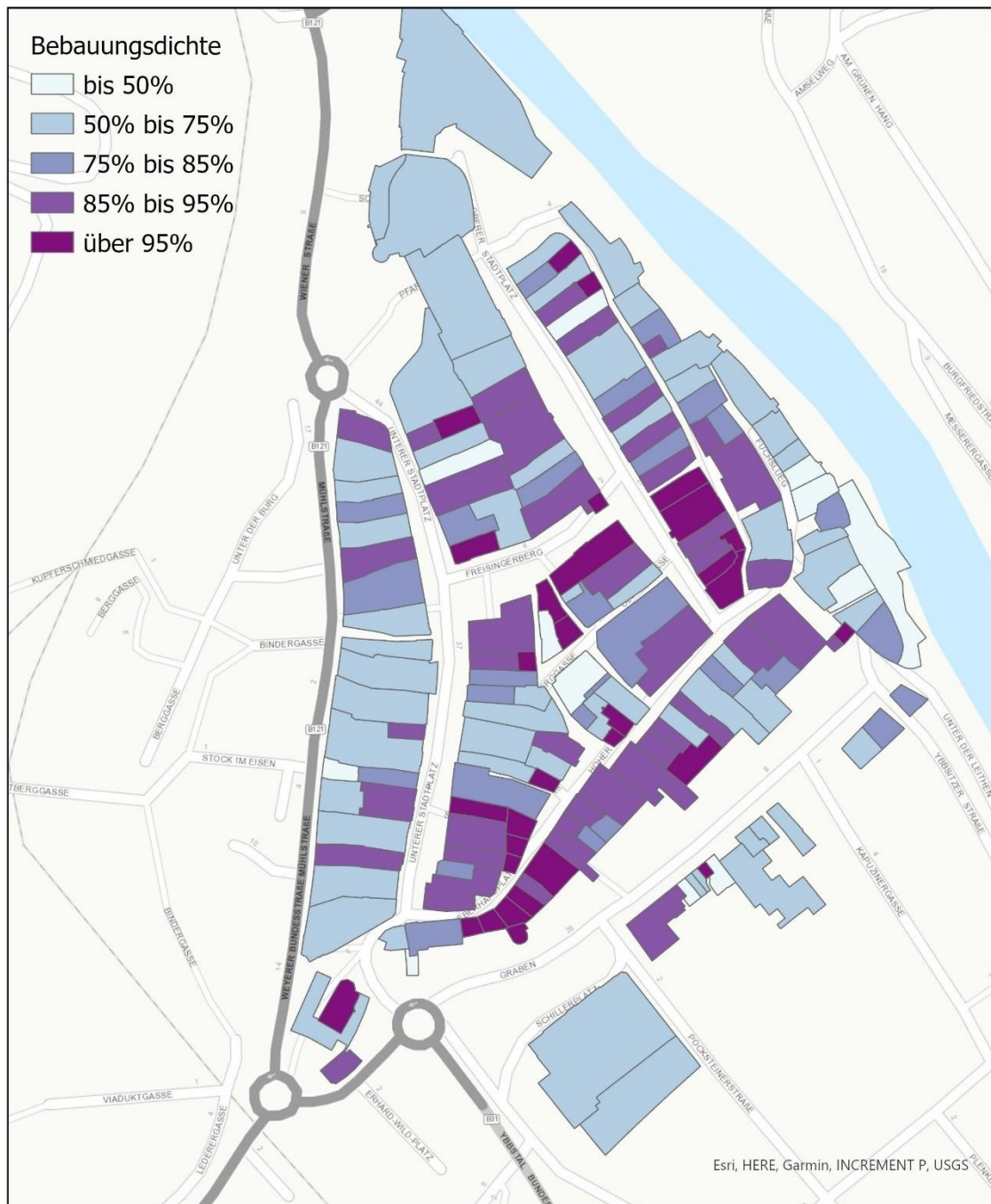


Abbildung 21: Bebauungsdichten im Stadtkern

⁴ Dieser ist nicht zwangsläufig die Größe des Grundstückes, sondern stellt die Baulandfläche des betreffenden Grundstückes dar. Vielfach bestehen sgt. Punktparzellen, die ausschließlich den Grundriss des jeweiligen Grundstückes umfassen. Diese werden mit danebenliegenden Baulandflächen im selben Besitz (mit derselben Einlagezahl) fusioniert. Im Falle von Bauvorhaben sind solche Parzellen nämlich ohnehin zusammenzulegen.

2.3.3. Erhebung Bebauungsweise

Die Bebauungsweisen der jeweiligen Gebäude werden in der nachfolgenden Darstellung präsentiert. Es ist dabei zu erwähnen, dass vielfach abseits der dominanten geschlossenen Bebauungsweise Derivate anderer Bebauungsweisen bestehen⁵.

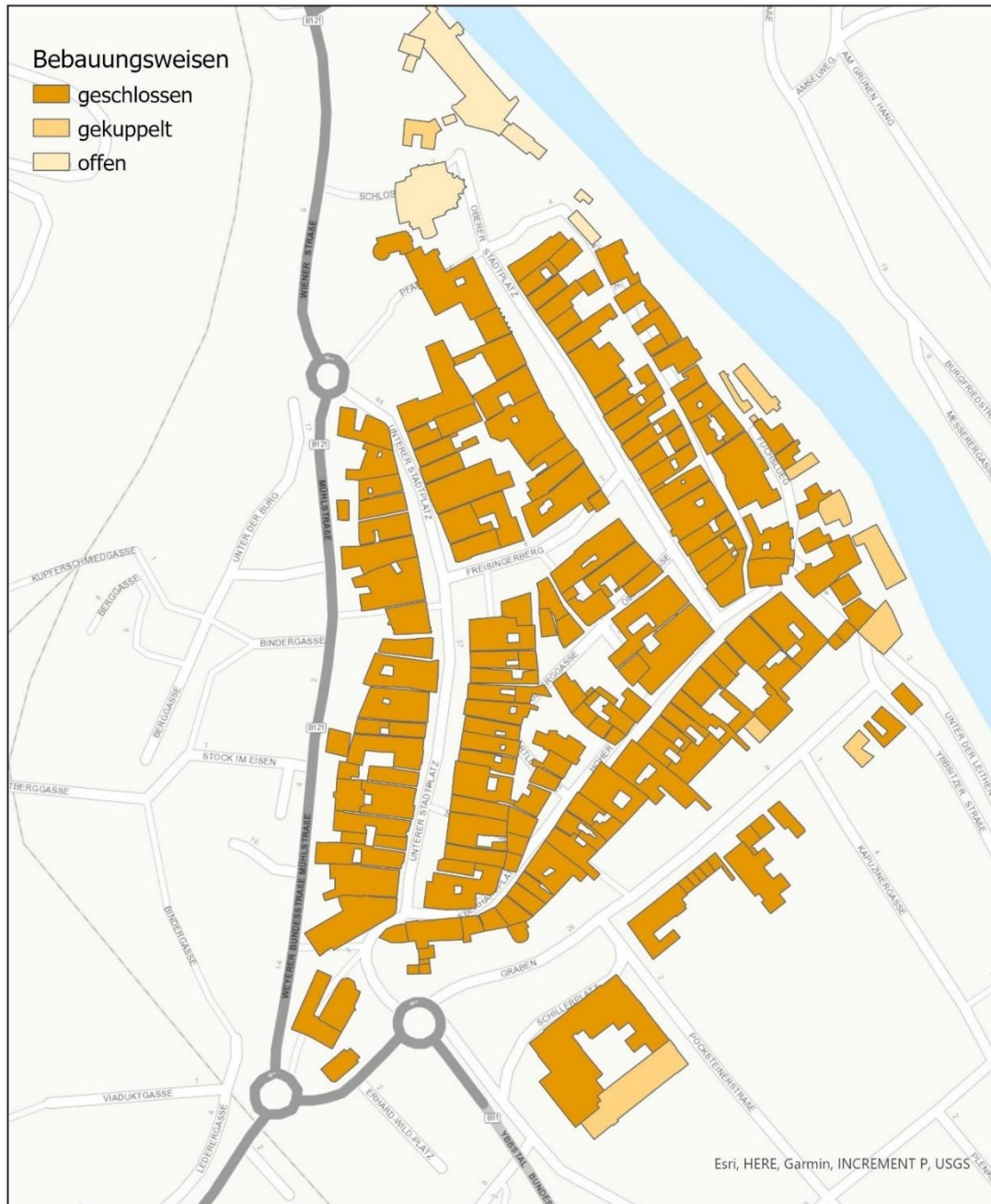


Abbildung 22: Bebauungsweisen

⁵ Z.B. werden einige Gebäude als gekuppelte oder offene Bebauung geführt, unabhängig davon, ob die im Raumordnungsgesetz definierten Maßgaben betreffend Bauweise exakt eingehalten werden. Dies ist im Falle der Altstadt Waidhofens natürlich dem Baualter geschuldet. Die Vielzahl der Gebäude stand vor dem ersten Erlass einer Bauordnung für Niederösterreich.

2.3.4. Erhebung Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie ergibt sich i.d.R. aufgrund des Katasters. Nachfolgend wird dargestellt, wo an diese Straßenfluchtlinie, die die Grenze vom öffentlichen Gut und den Bauplätzen darstellt, auf ganzer Länge angebaut wurde bzw. wo z.B. mit Einfriedungen ein geschlossener Eindruck im Straßenraum hergestellt wurde. Dazu werden Unterscheidungen getroffen, wie stark die Geschlossenheit wirkt:

Fall 1: Geschlossenheit über alle Geschoße auf ganzer Länge direkt an der Straßenfluchtlinie

Das ist der übliche Fall v.a. auf den beiden Stadtplätzen:



Abbildung 23: Beispiel oberer Stadtplatz mit Geschlossenheit der Gebäude und Straßenbündigkeit auf gesamter Länge

Fall 2: Geschlossenheit über alle Geschoße auf ganzer Länge abseits der Straßenfluchtlinie

Dieser Fall ist besonders im Bereich der Mühlstraße, aber auch am Graben zu sehen: Hier erkennt man abgesetzt vom Straßenraum eine einheitliche Kante:



Abbildung 24: Mühlstraße

Fall 3: zumindest rudimentäre Geschlossenheit der Bebauung, die mit Einfriedungen unterstützt wird

Derartige Situationen ergeben sich in Bereichen abseits der größeren Plätze.



Abbildung 25: Geschlossener Eindruck wird durch Einfriedungen hergestellt

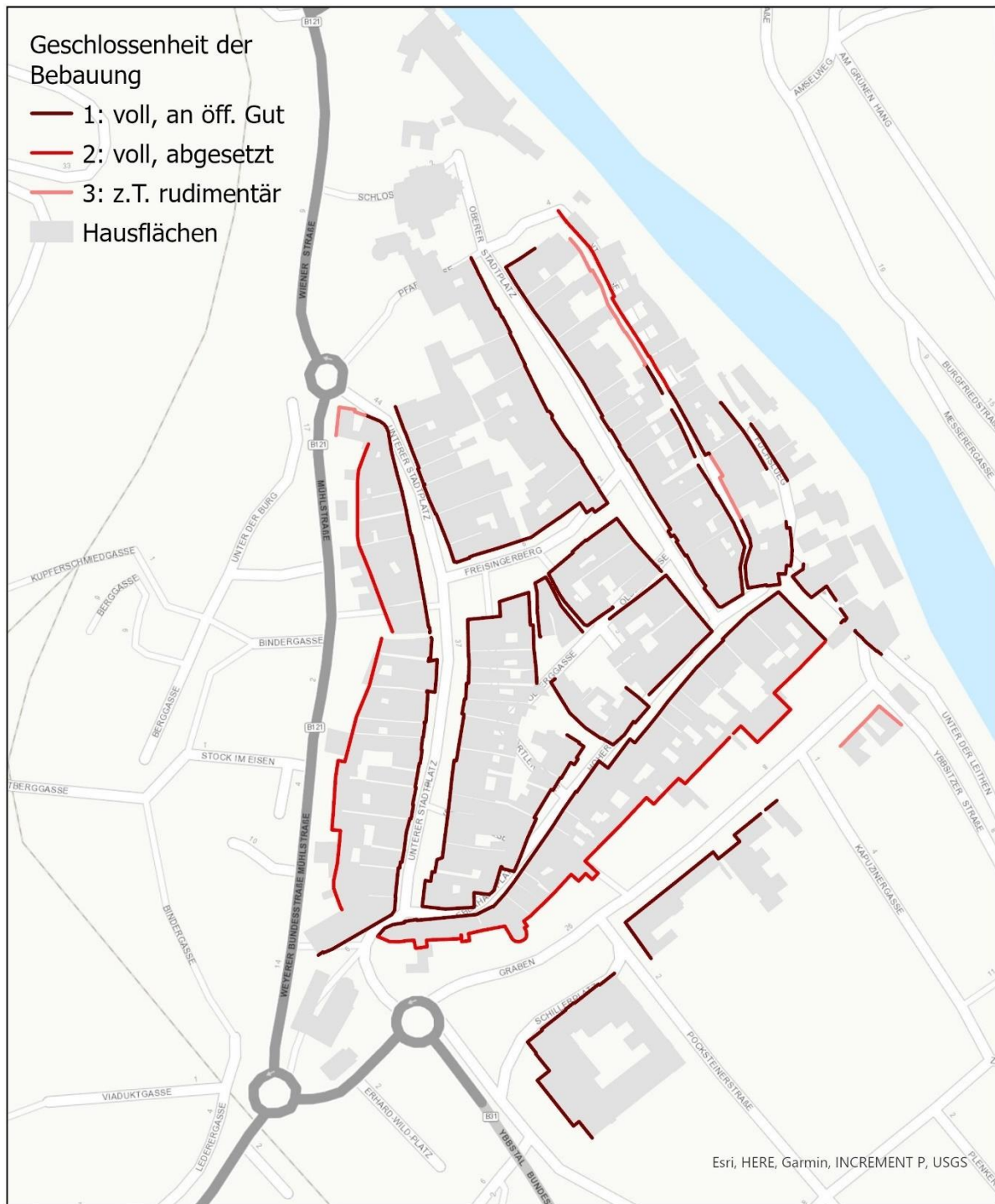


Abbildung 26: Kategorien der Geschlossenheit

3. Bestandsaufnahme Vorstadt Leithen/Altteil Zell

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Charakteristika des zweiten Bereiches.

3.1. Historische Entwicklung und Analyse

Die Zell wurde bereits 1250 urkundlich erwähnt und 1690 zum Markt erhoben. Die Eingemeindung erfolgte 1972. Im Kataster von 1822 kann man bereits große Teile des heutigen Baubestandes bereits erkennen. Die Vorstadt Leithen war damals noch nicht so weit entwickelt, wie heute. An der Ybbsitzerstraße befanden sich allerdings bereits Häuser.

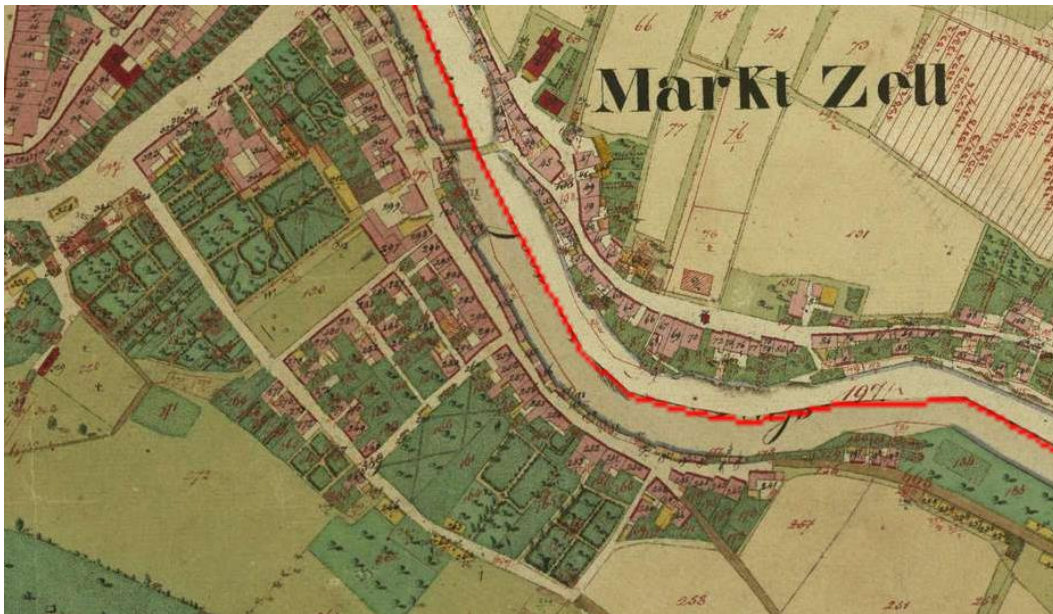


Abbildung 27: Zell und Vorstadt Leithen im Franziszeischen Kataster

Insofern unterscheidet sich die Zell deutlich von den anderen Teilen, da die Besiedelung viel früher erfolgte.

3.1.1. Zelinkagasse Südostseite

Historische Entwicklung und heutiges Erscheinungsbild

Die südöstliche Seite der Zelinkagasse weist mit den Gebäuden mit zumeist einem Vollgeschoß, die allesamt über einen Krüppelwalm verfügen, im Bereich der Häuser Negelegasse 3 bis zur Zelinkagasse 11 ein einheitliches Erscheinungsbild auf. Bereits im Franziszeischen Kataster ist dieser Bereich mit Gebäuden versehen, was es Indiz für das lange bestehen ist.



Abbildung 28: Die betreffenden, noch nach einheitlichen Gestaltungsmerkmalen erhaltenen Gebäude in der Zelinkagasse

Die Tatsache, dass es sich zumindest über Gebäude der Bauklasse I handelt, ist Indiz dafür, dass es zu keiner besonderen Überformung bisher kam, da wohl zum Zeitpunkt der Errichtung ebenfalls bereits nur ein Geschöß bestand. Krüppelwalm und Fenstergliederung sollen somit hier in der überlieferten Form erhalten bleiben. Dies betrifft insgesamt 5 Gebäude.



Abbildung 29: Vier der fünf Objekte in der Zelinkagasse

Als stilwidriges Element ist die bestehende Garagenausfahrt am Objekt Hausnummer 11 zu erwähnen. Derartige Dinge gilt es künftig zu unterbinden und der ursprüngliche Erscheinungszustand soll wiederhergestellt werden.

3.1.2. Hauptplatz Zell Südseite

Historische Entwicklung und heutiges Erscheinungsbild

Auch der Hauptplatz auf der Zell war bereits im ersten Kataster 1822 als bebaut dargestellt. Die Bebauung ähnelt dort von den Gebäudehöhen und der Dachform jener in der Zelinkagasse. Der Hauptplatz als öffentlicher Raum bildet dort einen Anger aus, der eine – für einen Anger sehr üblich – öffentliches Gebäude (Kapelle) in der Mitte hat. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass der nördliche Teil dieses Hauptplatzes erst deutlich später bebaut wurde und das Areal der heutigen Schule aufweist, was den Hauptplatz erst wirklich zu einem Platz (im Sinne eines gänzlich von Bebauung umschlossenen öffentlichen Raumes) gemacht hat.

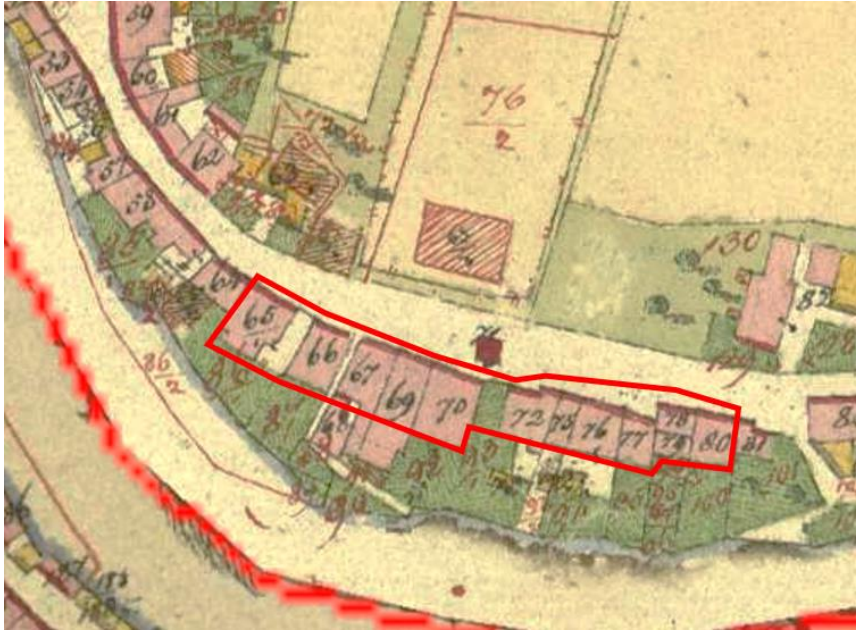


Abbildung 30: Zeller Hauptplatz im Franziszeischen Kataster mit jenen Objekten, die die erwähnten Gestaltungskriterien heute noch erkennbar aufweisen

Somit ist die Südseite aufgrund der Kleingliedrigkeit und der nach wie vor gut erkennbaren einheitlichen Charakteristik gut ablesbar. Auch hier sollen Höhe, Dachform und Fassadengliederung bewahrt bleiben.



Abbildung 31: Hauptplatz 26 als besonders gut erhaltenes Exemplar, allerdings mit stilwidrigem Element einer Garage im Erdgeschoß

Auch in diesem Falle sollen stilwidrige Elemente wie die erwähnte Garage im Erdgeschoß ebenso künftig nicht mehr möglich sein, wie die in den letzten Jahren an ein paar Häusern veränderte Fassadengestaltung, wie z.B. das nachfolgende Bild zeigt:



Abbildung 32: Auflösung der tradierten Fassadengliederung durch großflächige Fenster am Objekt Hauptplatz 34

3.1.3. Plenkerstraße Nordseite

Historische Entwicklung und heutiges Erscheinungsbild

Die Plenkerstraße wurde dem verdienstvollen Bürgermeister Theodor Plenker, der von 1894 bis 1911 die Geschicke der Stadt lenkte, gewidmet. Somit wird deutlich, dass dieser Straßenbereich jüngerer Datums ist und noch nicht im Franzisziänschen Kataster zu finden ist. Dennoch erscheint dieser partiell nach heutigem Ermessen jedoch ebenfalls von Bedeutung zu sein:

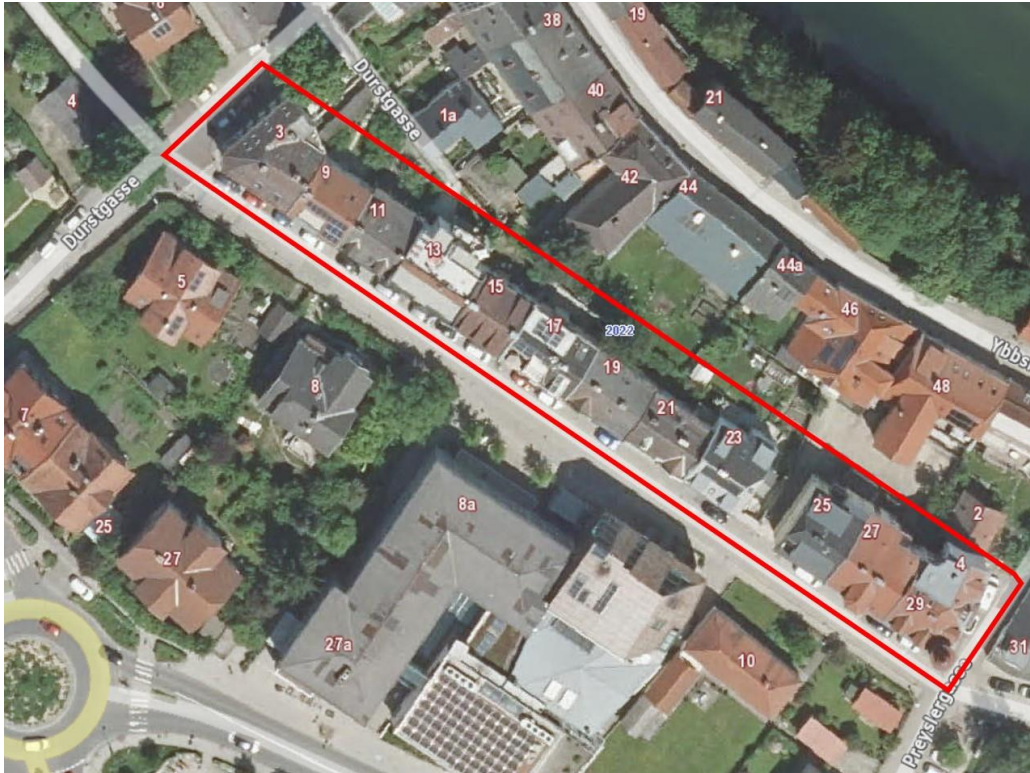


Abbildung 33: Abschnitt einheitlichen Erscheinungsbildes

Die Nordseite zeichnet sich in diesem Abschnitt durch eine annähernd einheitliche Gebäudehöhe, eine einheitliche Anordnung der Fenster sowie eine weitgehend einheitliche Baufluchtlinie, die nur in wenigen Fällen überschritten wird (z.B. durch Erker) aus. Diese Seite der Plenkerstraße kann somit als um die Jahrhundertwende errichtete Stadterweiterung bezeichnet werden, die ihr damaliges Erscheinungsbild bis heute annähernd bewahrt hat.



Abbildung 34: Ansicht der Plenkerstraße zwischen der Durst- und der Preyslergasse

3.1.4. Ybbsitzerstraße

Historische Entwicklung und heutiges Erscheinungsbild

Die Südseite der Ybbsitzerstraße weist im Bereich zwischen der Riedmüller- und der Ederstraße eine dichte Bebauung von wohnlich genutzten Objekten auf, die jünger als der erste Kataster ist. Klar abzulesen ist hier die Abfolge von Risaliten, die um jeweils ein Geschöß mehr aufweisen, als der Rest des Hauptkörpers der Gebäude.



Abbildung 35: Gebäude der Ybbsitzerstraße 84 mit den erwähnten immer höher gebauten Risaliten. Aufzugsanlage links im Bild ist als stilfremd anzusprechen

In folgendem Bereich tritt dieses Gestaltungsmerkmal auf:

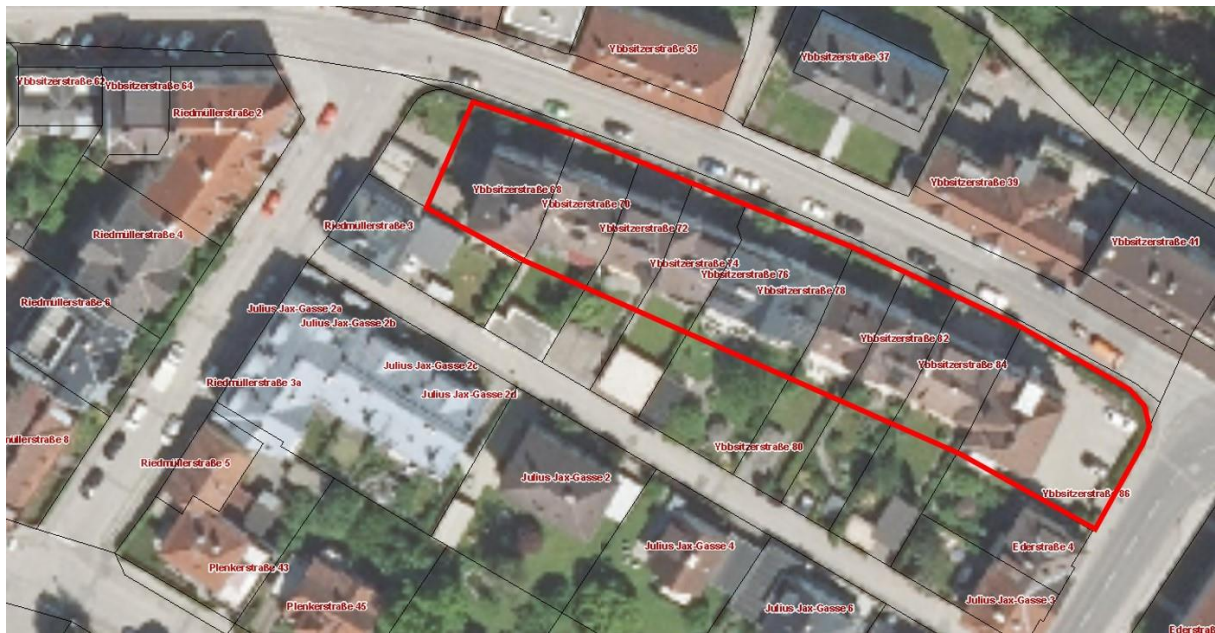


Abbildung 36: Bereich einheitlicher Gestaltungskriterien in der Ybbsitzer Straße

3.1.5. Schöffelstraße

Historische Entwicklung und heutiges Erscheinungsbild

Der südliche Teil der Schöffelstraße kann als Stadtentwicklung des beginnenden 20. Jahrhunderts bezeichnet werden. Die damalige Bautätigkeit in der Ybbsitzer- und der Plenkerstraße deutet auf eine für damalige Verhältnisse rege Bautätigkeit in dieser Periode hin.



Abbildung 37: Die rechts im Bild gelegene Straßenseite verdeutlicht die einheitlichen Gestaltungskriterien der Schöffelstraße (Südteil)

Wesentliche Gestaltungskriterien sind die immer in der Mitte der jeweiligen Gebäude befindlichen giebelständigen Risaliten, die sich vom restlichen Baukörper auch deshalb abheben, da dieser grundsätzlich traufständig ist. Außerdem erkennt man eine einheitliche Traufkante, die gleichsam einer einheitlichen Linie die gesamte Straße durchzieht.

3.1.6. Abschließende Anmerkungen zur Historische Entwicklung und Analyse

Die Analyse der erwähnten fünf Bereiche zeigt, dass in diesen Fällen nicht (nur) eine Anhäufung schützenswerter Objekte besteht (z.T. sind diese für sich nicht einmal schützenswert im Sinne der Aussicht auf eine Unterschutzstellung durch den Denkmalschutz), sondern sich diese Bereiche durch ihre Gesamtwirkung (Einheitliche Formgebung, klar für alle Objekte ablesbare Gestaltungskriterien, usw) auszeichnen. Diesem Umstand Rechnung tragend ist die Ausweisung der Kategorie 2, die hier v.a. angewendet wurde, zu verstehen.

3.2. Erhebung Gebäudehöhe

Wie schon zuvor im ersten Bereich wird nun der zweite Bereich mittels dem digitalen Oberflächenmodell bzw. dem digitalen Geländemodell (vorliegend im 1x1m Raster) bzw. seiner Subtraktion dargestellt.

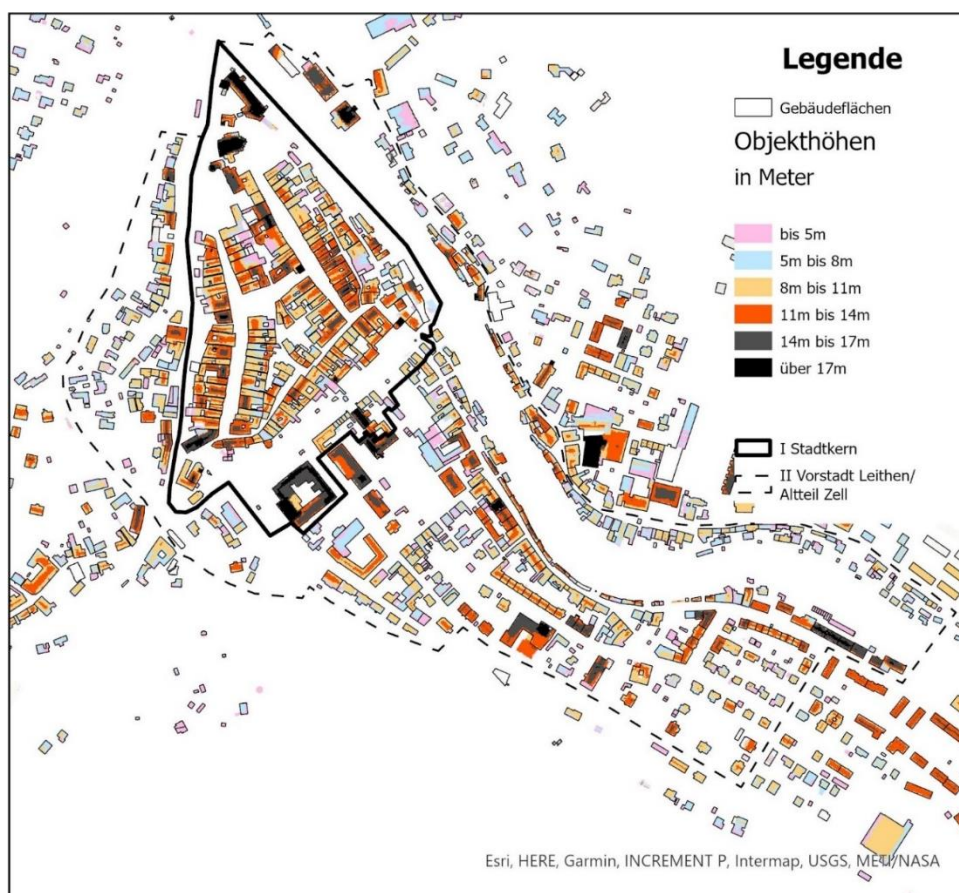


Abbildung 38: Objekthöhen der Gebäude im zweiten Bereich

Neben dieser Methode wurde am 03.11.2025 eine Begehung im Stadtkern durchgeführt, in welcher jene Fälle, in denen die Anzahl der Geschosse von der Bauklasse differiert, beurteilt wurde. Dazu wurden in Übereinstimmung mit dem §31 Abs. 7 geringfügig abweichende Bestimmungen festgelegt.

3.3. Erhebung Bebauungsdichte

Gegenüber dem Areal des ersten Teiles kennzeichnet sich v.a. der Bereich Vorstadt Leithen durch eine deutlich lockere Bebauungsdichte. Auf der Zell findet man v.a. im Kern des Hauptplatzes wiederum dichtere Bebauungsweisen.

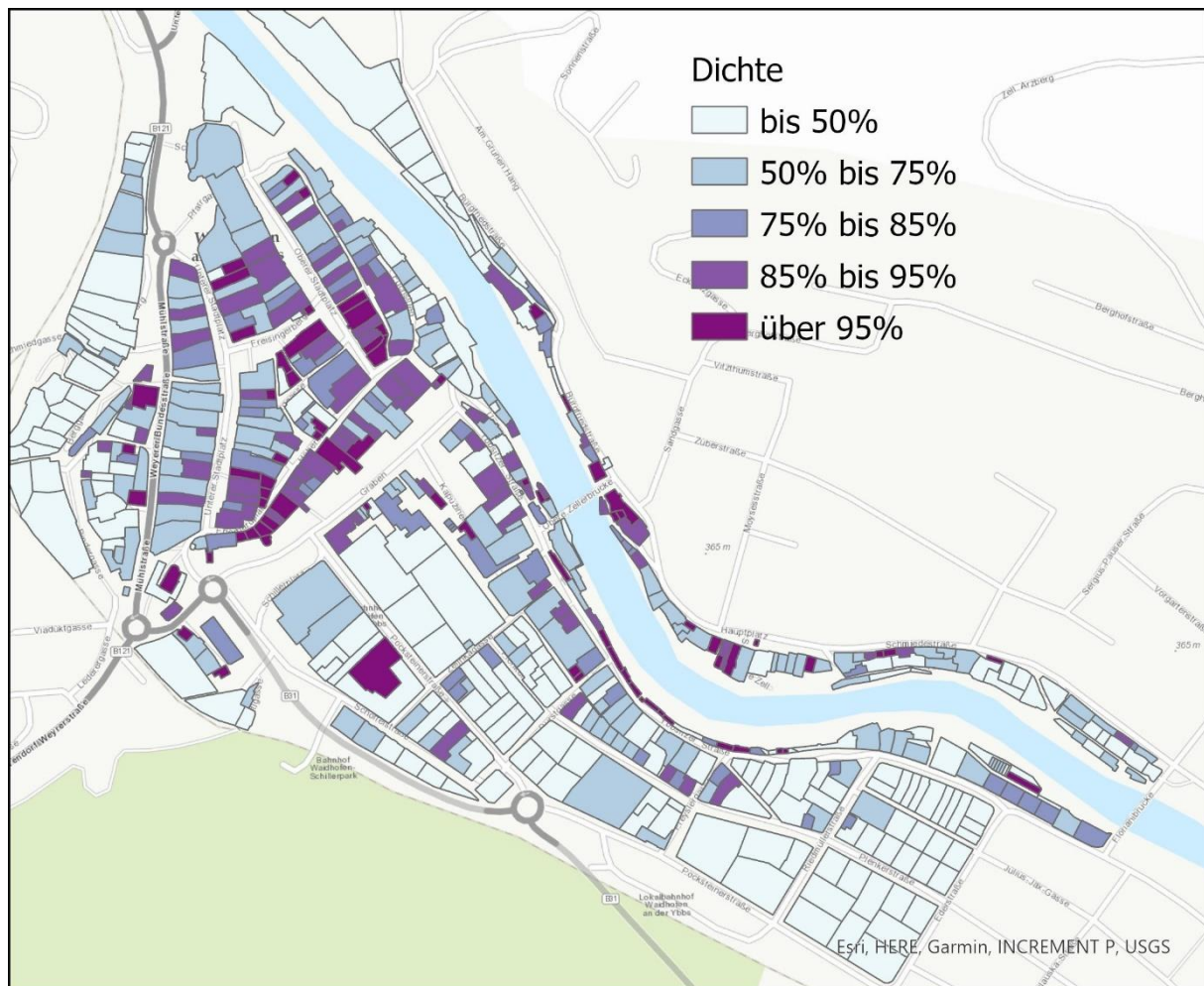


Abbildung 39: Bebauungsdichten

3.4. Erhebung Bauungsweise

Die Bauweisen der jeweiligen Gebäude werden in der nachfolgenden Darstellung präsentiert. Es ist dabei zu erwähnen, dass im zweiten Bereich zwar auch die geschlossene Bauweise vorwiegt, allerdings auch gekuppelte und offene Bauweisen vorkommen, v.a. je weiter man am Rand des Geltungsbereiches schaut⁶.

⁶ Die Interpretation der Bauungsweise wurde nicht strikt an der in der Bauordnung definierten Weise durchgeführt, da einerseits z.T. deutlich geringere Bauweise bestehen. Darüber hinaus wird auch auf die Eigentumsverhältnisse und nicht strikt auf die Grundstückszuschnitte abgestellt, weil z.T. ohnehin Zusammenlegungen (v.a. im Falle von Punktparzellen) im Falle von baulichen Veränderungen notwendig werden.

3.5. Erhebung Straßenfluchtlinien

Fall 4: Offene Bebauung, die sich klar an einer Baufluchtlinie nicht an der Straßenfluchtlinie orientiert

39



Abbildung 41: Äußerer, offen bebauter Teil der Plenkerstraße mit einheitlicher Anordnung der offen bebauten Gebäude auf den Grundstücken



Abbildung 42: Kategorien der Geschlossenheit

4. Planerische Festlegungen, deren Motive und Berücksichtigung von Ortsbildgestaltung und Umwelt

4.1. Vorbemerkungen

Die Festlegung von Bebauungsbestimmungen im Plan und in der Verordnung sind immer unter dem Aspekt von Ortsbildgestaltung und Umwelt zu betrachten. Der §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes regelt die **Notwendigkeit der Berücksichtigung von Ortsbildgestaltung und Umwelt**. Somit wird vor der Definition der Festlegungen erhoben, wie der aktuelle Stand des Ortsbildes sich darstellt. Zum Inhalt der Untersuchung kann dabei auf den §56 NÖ Bauordnung verwiesen werden, da dieser den Schutz des Ortsbildes definiert:

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden **prägenden Neigungsverhältnisse** und das örtlich **bestehende Geländere relief** zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.

Bedeutend in diesem Zusammenhang sind die zitierten Begriffe, die die Bebauungsstruktur definieren, und zwar die Bauform⁷, die Anordnung auf dem Grundstück⁸ und die Bauvolumen⁹.

In den nachfolgenden Teilen des Berichtes wird erläutert, weshalb der Bebauungsplan die Bebauungsvorschriften so festlegt, wie man dies in den Plandarstellungen des Bebauungsplanes erkennen kann. Dabei wird auch immer auf unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** erworbenen Erkenntnisse eingegangen und erklärt, weshalb welche Festlegung getroffen werden. Es wird

⁷ In diesem Sinne wird die Gebäudehöhe erhoben. Zur Methodik siehe oben.

⁸ Die Anordnung am Grundstück ist mit der Bebauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen, ...) zu gleichzusetzen.

⁹ Die Volumina werden durch die Erhebung der Bebauungsdichte auf den entsprechenden Grundlagenpläne abgebildet.

dabei auch herausgestrichen, inwieweit die Ortsbildgestaltung und die Umwelt dabei berücksichtigt werden. Somit stehen die Festlegungen der Gebäudehöhen (Bauklassen), Bebauungsweisen und -dichten ebenso im Fokus, wie die Festlegung der Straßenfluchtlinien und deren Anbaupflichten. Vorwegzuschicken ist, dass v.a. die Festlegungen von Höhe, Dichte, Bebauungsweise und Baufluchtlinien v.a. der Wahrung des bestehenden Antlitzes dienen. Darüber hinaus werden z.T. Festlegungen in Bereichen der Türme und der Kirchen nicht getroffen, weil diese zur Gänze unter Denkmalschutz stehen und Festlegungen eher für Verwirrung sorgen¹⁰. Im Bereich anderer denkmalgeschützter Objekte werden Festlegungen getroffen, weil nicht immer zwangsläufig das gesamte Objekt unter Denkmalschutz steht. Die Festlegungen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten orientiert sich allerdings v.a. am Bestand.

Ausführungen betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt werden am Ende jedes Subkapitels in einer solchen grauen Textbox erläutert.



Abbildung 43: Bürgerspitalskirche nebst Bürgerspital - keine Festlegung, weil Denkmalschutz eine solche obsolet macht

4.2. Bestimmungen am Kinoparkplatz

In diesem Bereich ist in der rechtsgültigen Flächenwidmung eine Aufschließungszone mit der Freigabebedingung der *Erstellung eines Teilbebauungsplanes zur Festlegung von Bebauungsbestimmungen zur Regelung von*

¹⁰ So müsste man z.B. eine Hochhauszone festlegen, um einen über 29m hohen Turm raumordnungsrechtlich korrekt zu beschreiben. Da auf Objekten, die unter Denkmalschutz stehen, die Bauordnung vorsieht, dass keine Bebauungsbestimmungen festgelegt werden müssen, erscheint das in manchen Fällen angebracht zu sein.

gestalterischen Elementen und zur Berücksichtigung der Erschließung des Areals für den motorisierten Verkehr und der Durchgängigkeit für den nichtmotorisierten Verkehr definiert.

Da aktuell kein Projekt vorliegt, bleibt es so, wie es aktuell ist. Es werden somit dort keine Bebauungsbestimmungen festgelegt und die Aufschließungszone soll dort auch bis auf weiteres bleiben.

4.3. Gebäudehöhen (Bauklassen)

4.3.1. Allgemeines

Die Darstellung der Bestandserhebung zeigt im Raster von 1x1m, wie groß der Höhenunterschied von Gelände und Objekthöhen ist und lässt somit Rückschlüsse darauf zu, in welchen heute geltenden Bauklassen die jeweiligen Objekte errichtet wurden. Folgende Zielsetzungen und Maßnahmen werden bei den Festlegungen verfolgt.

Zielsetzungen und Maßnahmen zu den Bauklassen

- Auf **denkmalgeschützten Objekten** wird der Status quo festgelegt. Z.T. bedarf es der Festlegung zweier Bauklassen deshalb.
- Auf den **Kirchen und Türmen** werden keine Festlegungen getroffen, da diese zur Gänze unter Denkmalschutz stehen und die Festlegung in der Bebauungs- und Flächenwidmungsplanung (z.B. Hochhauszone) eher für Verwirrung sorgt.
- Im **Hinterhof- und Gartenbereich** werden z.T. auch niedrigere Bauklassen festgelegt, was bereits jetzt partiell der Bebauung entspricht.
- An der **Mühlstraße und am Graben** sollen durch die Festlegung besonders geringer Bebauungshöhen die historische Ansicht der Außengrenze der Stadt erhalten bleiben.
- In (Teil)bereichen der **Zelinkagasse**, dem **Hauptplatz Zell**, der **Schöffelstraße**, der **Ybbsitzerstraße** und der **Plenkerstraße** werden weitere, detaillierte Bebauungsbestimmungen festgelegt, die der Wahrung der dort besonders charakteristischen Bebauung Rechnung tragen sollen.

Vor der Beurteilung der Ortsbildgestaltung und Umwelt im Bereich der jeweiligen Straßenzüge und an den jeweiligen Plätzen erscheint bedeutend, den Beobachtungsrahmen der Verträglichkeit des Ortsbildes insofern klarzustellen, als für die Gebäude der Kategorien 1 und 2 ein Abbruchverbot gilt. Im Bereich der Kategorie 2 hat die Schutzzonenkommission letztlich zu beurteilen, welche baulichen Maßnahmen zulässig sind. Dabei ist auch die Verträglichkeit mit dem Ortsbild herzustellen. Somit gilt das Hauptaugenmerk der nachfolgenden Beurteilung der Höhen v.a. jenen Bereichen, in welchen die Schutzzonen 3 und 4 festgelegt werden.

4.3.2. Abweichungen der Bauklassen von der Anzahl der „Vollgeschoße“

Die historische Bebauung bedingt, dass vielfach Gebäude, die z.B. zwei bzw. drei „Vollgeschoße“ aufweisen, aufgrund der zum Zeitpunkt ihrer Errichtung üblichen Bautechnik und -ausführung heute nicht als Bauklasse II

bzw. III bezeichnet werden können. Somit wird für die Bebauung beziehend auf den §30 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 eine von §30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014¹¹ abweichende Regelung getroffen.

Für die entsprechenden Bereiche, die im Detail definiert sind, werden folgende Einteilungen getroffen:

Bauklasse I	Bis 6m
Bauklasse II	über 6 bis 9m
Bauklasse III	Über 9 bis 12,5m

*Tabelle 1: In ausgewiesenen Bereichen mit ** im Plan abweichende Bauklassenfestlegungen*

In der Plandarstellung wird auf diese Regel mit ** hingewiesen.

Als Beispiel sei hier die Bebauung der Plenkerstraße angeführt:



Abbildung 44: Ansicht Plenkerstraße Nordseite stadtauswärts

Eine stärkere Häufung solcher Objekte zeigt auch besonders der untere Stadtplatz:

¹¹ Dieser Absatz definiert die Höhen der Bauklassen.



Abbildung 45: Unterer Stadtplatz

Mitunter kommt es zu einer Überschreitung der Bauklasse II bzw. III. Allerdings ist es nicht zielführend, hier eine Bauklasse III bzw. IV festzulegen, da dann diese Bereiche gegenüber dem heute erhaltenswert scheinenden Bestand deutlich überformt werden könnten. Auch die Festlegung einer absoluten Höhe wäre hier dem Ortsbild nicht zuträglich, da dann auch deutlich niedriger gebaut werden könnte.

Neben der Vielzahl an Objekten im Stadtkern¹² sind in den nachfolgend signierten Teilbereichen ebenfalls derartige Situationen zu erkennen, weshalb die erwähnte Regelung getroffen werden soll.



Abbildung 46: Gründerzeitliche Villa Mühlstraße 10 mit großen Geschoßhöhen

¹² Dafür wurde am 03.11.2025 eine Begehung und Erhebung mit Lasermessgerät durchgeführt.

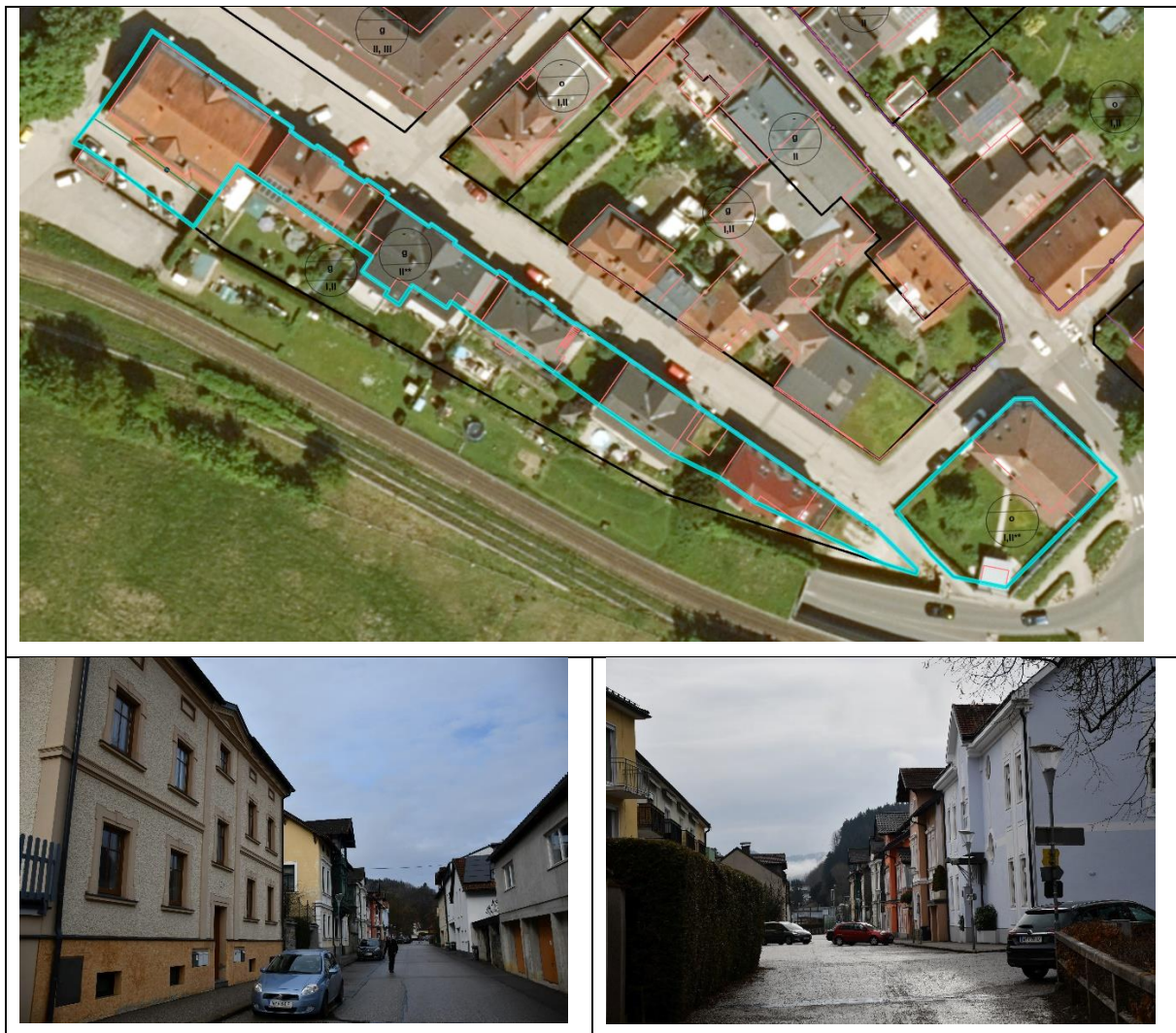


Abbildung 47: südliche Schöffelstraße zeigt hohen Sockel, der zu einer entsprechend höheren Bebauung führt, aber trotzdem nur zwei Vollgeschoße aufweist

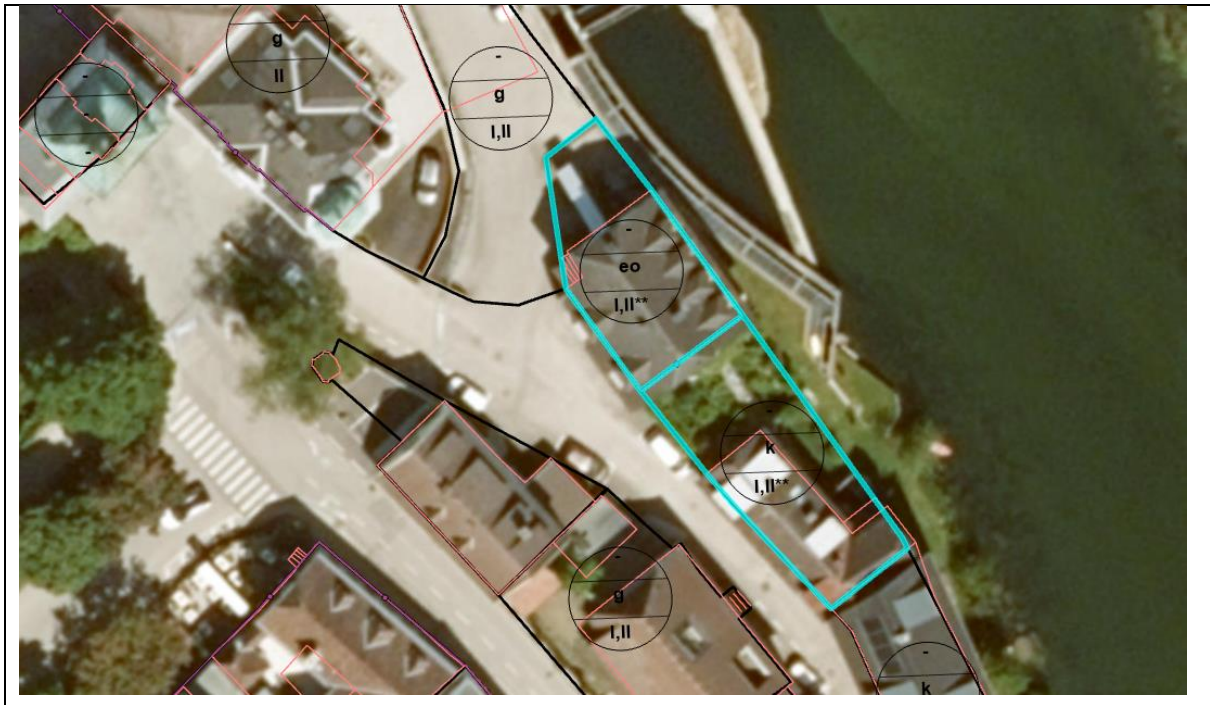


Abbildung 48: Die Objekte Unter der Leithen 3 und 3a mit deutlichem Unterschied der Gebäudehöhe aufgrund der Hanglage



Abbildung 49: Areal zwischen Riedmüller- und Ederstraße zeigt zweigeschoßige Objekte über 8m Höhe

Im Falle des Areals zwischen der Riedmüller- und Ederstraße stellt der Baublock zwischen Pocksteiner- und Plenkerstraße eine einheitlich wirkende gründerzeitliche bzw. und 1900 errichtete Zone dar, die aufgrund hoher Sockel eine wie beschriebene Regelung erfordert. In der Julius-Jax-Gasse, deren Ursprung an der Südseite zwischenkriegszeitlich v.a. ist, findet man ebenfalls ein wie beschriebenes Haus, weshalb auch hier die Regelung einer abweichenden Bauklasse festgelegt wird.



Abbildung 50: Plenkerstraße zw. Durstgasse und Preyslergasse

Die Plenkerstraße ist das beste und ihrer Anzahl nach größte Beispiel einer notwendigen Abänderung der Definition der Bauklassen, da viele zwei bzw. dreigeschoßigen Gebäude schon in der Bauklasse III bzw. IV liegen. Die starre Festlegung der Bauklassen, die heute die Gebäudehöhen dort repräsentieren, würde allerdings „nach oben“ eine zu große Höhe schaffen, die der Wahrung dieses Ensembles widerspräche.



Abbildung 51: Riedmüllerstraße

An der nordöstlichen Seite der Riedmüllerstraße weisen die Gebäude einerseits einen hohen Sockel und somit mit hohem Erdgeschoß auf. Einige Wandteile sind ornamentartig und neogotisch mit kleineren Türmen und dgl. verziert, sodass z.T. nominell eine geringfügig höhere Bauklasse als II entsteht, obwohl nur die zwei „Vollgeschoße“ bestehen.



Abbildung 52: Das Gebäude, in welcher die Polizei untergebracht ist, weist ebenfalls sehr hohe Stockwerkehöhen auf

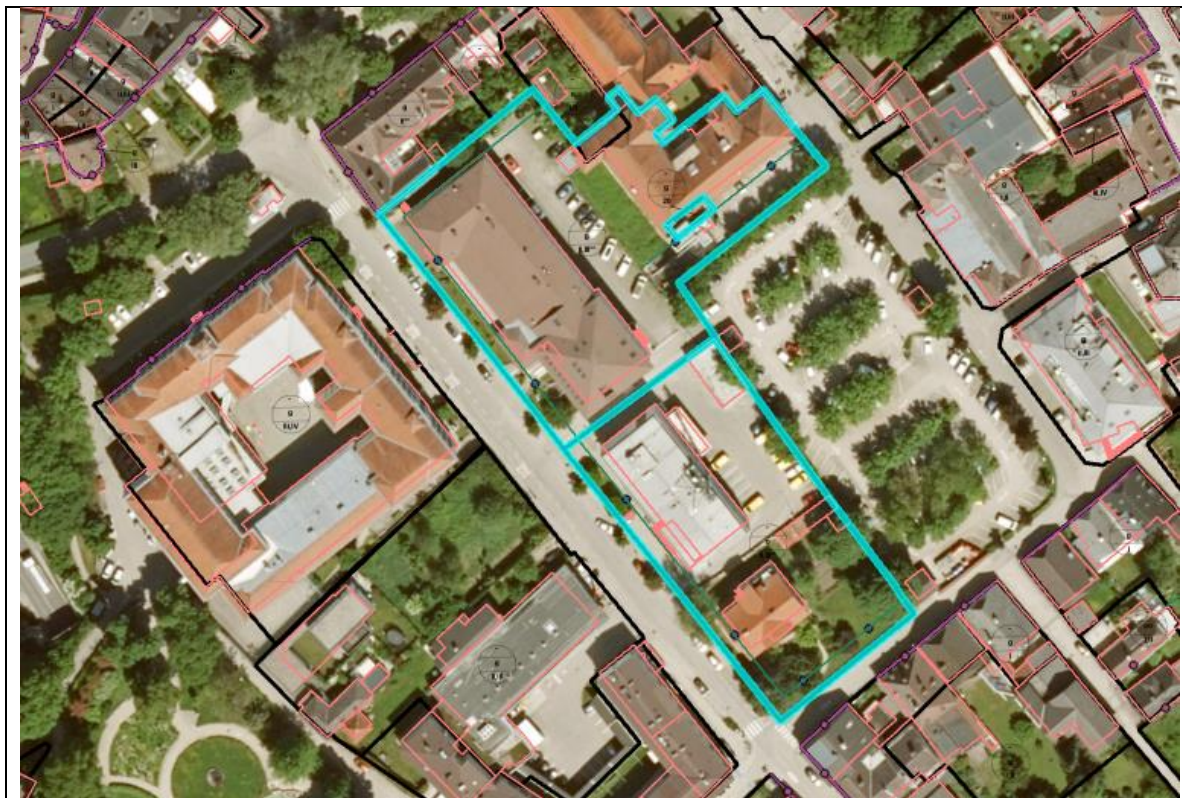




Abbildung 53: Festlegung geänderter Bauklassenhöhen im Bereich HAS/HAK, Postgebäude und anliegender Bereich an der Pocksteinerstraße

Das Postgebäude wurde später als die Schule erbaut, hat sich allerdings in der Höhenentwicklung an dieser augenscheinlich orientiert. Beiden Objekten ist gemein, dass diese über ein hohes Erdgeschoß verfügen, zumindest was die Berechnung der Gebäudehöhe gem. NÖ Bauordnung 2014 angeht.



Abbildung 54: Ybbsitzerstraße 12 bis 18 (im Bild 16 und 18)



Abbildung 55: Ybbsitzerstraße Südseite, zwischen Riedmüller- und Ederstraße

Unten links im Bild sieht man im Bereich der Siedlung an der Ybbsitzerstraße zwischen Riedmüllerstraße und Ederstraße jene Bauten, die der Bauklasse II bzw. III entsprechen. In der Mitte der Risaliten befinden sich allerdings auch die Grundgrenzen, weshalb die Gebäudehöhe hier der drei „Vollgeschoße“ bestehen, die allerdings partiell schon knapp über der Bauklasse III liegen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, dass es hier im Sinne dieses Ensembles widersinnig wäre, eine Bauklasse IV festzulegen (und somit eine Erhöhung um einen weiteren Stock zu ermöglichen), wird auch hier die Bauklasse III mit dem Hinweis auf eine Abweichung von den Einteilungen der Bauklasse (um einen Meter) festgelegt.

Rechts unten im Bild sieht man die Ecksituation dieser Siedlung, dieses Ensembles. Hier besteht eine höhere Gebäudehöhe. Während im Bereich der Mittelteile die Risalite mit einem Walmdach versehen sind (und somit die „Traufenhöhe“ maßgebend für die Berechnung der Höhe ist), weisen die Risalite hier ein einen Giebel auf. Auch hier ist wieder auf die Grundgrenzenstruktur zu verweisen: Die befindet sich im Bereich des Giebels der Risalite, weshalb hier die Bauklasse IV beträgt. Die Bauklasse IV, die an den Endgrundstücken (und ihren unmittelbar angrenzenden Bereichen der Nachbargrundstücken) eingetragen ist, soll diesem Umstand Rechnung tragen. Im Verordnungstext wird ohnehin dieses Ensemble gesondert beschrieben und dabei auch die Festlegung der Bauklasse IV im Detail erörtert.

4.3.3. Sondersituationen der Festlegungen an der Ybbs

Grundsätzlich gilt wie erwähnt eine konservierende Vorgangsweise im Rahmen der Festlegung der Gebäudehöhen. Das bringt allerdings den Umstand mit sich, dass gerade in jenen Bereichen an der Ybbs oftmals unterschiedliche Bauklassen fluss- bzw. straßenseitig zu gelten haben¹³. Es werden v.a. die bestehenden Höhen im Sinne der Bauklassen abgebildet. Im Bereich auf der Zell und an der Ybbsitzerstraße müssen allerdings Bestimmungen getroffen werden, die diesem Umstand Rechnung tragen. Im Plan wird dies mit einem Schrägstrich im Bereich der Festlegung der höchstzulässigen Bebauungshöhe bzw. der Bauklasse definiert. Dabei wird als erster Wert immer die Bauklasse festgelegt (die an der Straßenseite gilt) und der zweite Wert stellt immer die höchstzulässige Gebäudehöhe (als arabische Zahl geschrieben) dar. Es erscheint in diesem Zusammenhang deshalb nicht zielführend, an der Ybbsseite eine Bauklasse festzulegen, da diese im Gegensatz zur höchstzulässigen Gebäudehöhe immer einen Korridor einer Höhe angibt, in welcher sich die Gebäude zu befinden haben. Vielfach besteht an der Ybbsseite ein Nebeneinander an verschiedenen absoluten wie relativen Gebäudehöhen, weshalb die Festlegung einer Bauklasse an der Ybbs. Als Beispiel dieser schon bestehenden Heterogenität der Gebäudehöhen sei auf die Ansicht der Ybbslände von der Stadtseite verwiesen:



Abbildung 56: Ansicht an der Ybbs zeigt im Bereich der Ybbslände bzw. der Schmiedestraße eine starke Heterogenität in der Bebauungshöhe

Um zu erkennen, wo diese Fälle besonders auftreten können, wird ein Blick auf das Geländemodell geworfen und erhoben, auf welchen Grundstücken der Geländeunterschied mindestens eine Bauklasse (also 3m) beträgt:

¹³ Die Bauklasse hat an allen Gebäudeseiten eingehalten zu werden. Legt man nun die Bauklasse II z.B. fest, würde dies in Bereichen, in welchen z.T. sehr große Geländehöhenunterschiede (von z.B. 7m) gemessen werden können, dazu führen, dass man gar kein einheitlich durchgängiges Dach konstruieren könnte.

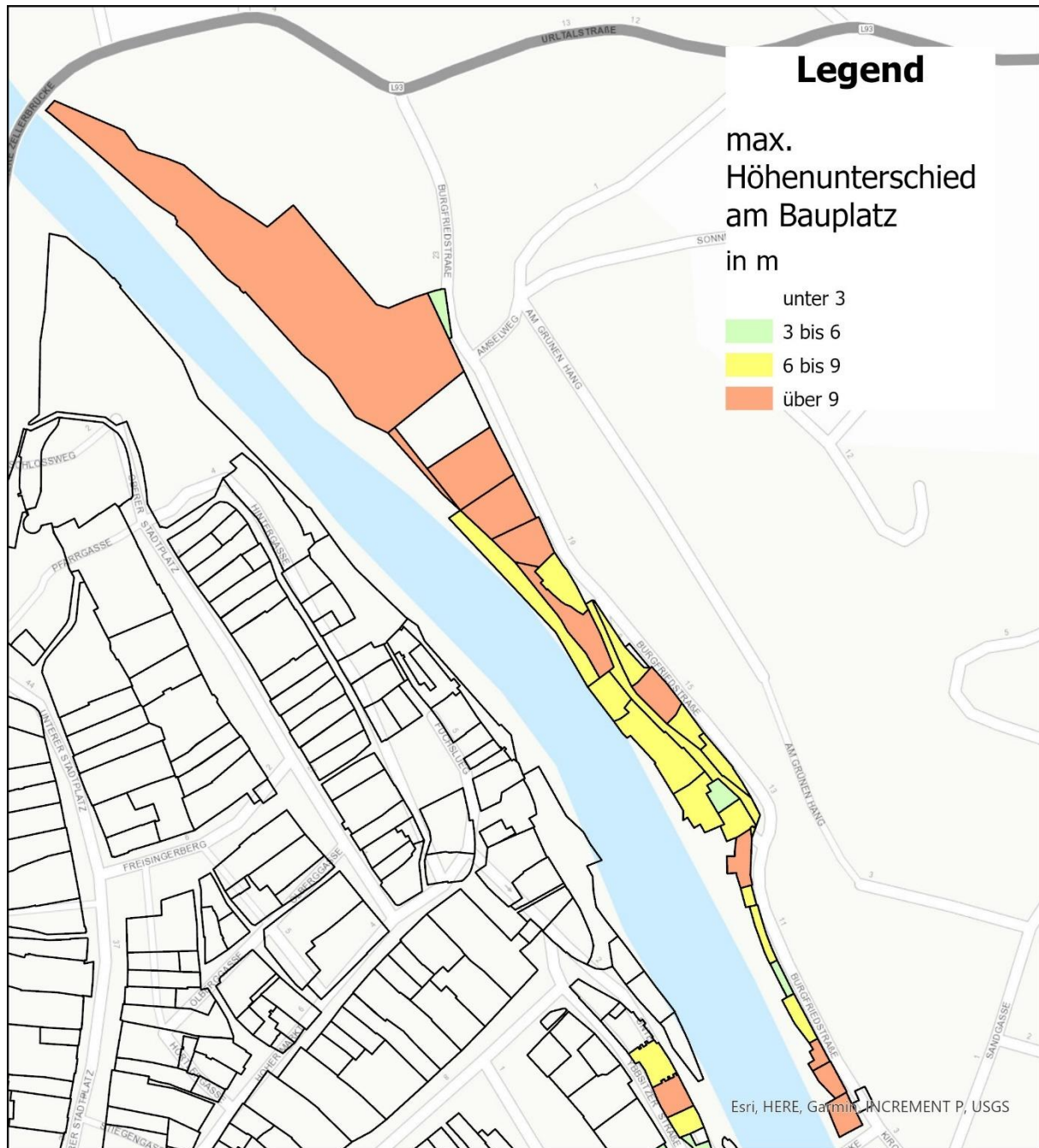


Abbildung 57: Höhenunterschied maximal auf den jeweiligen Bauplätzen, Nordteil Zell

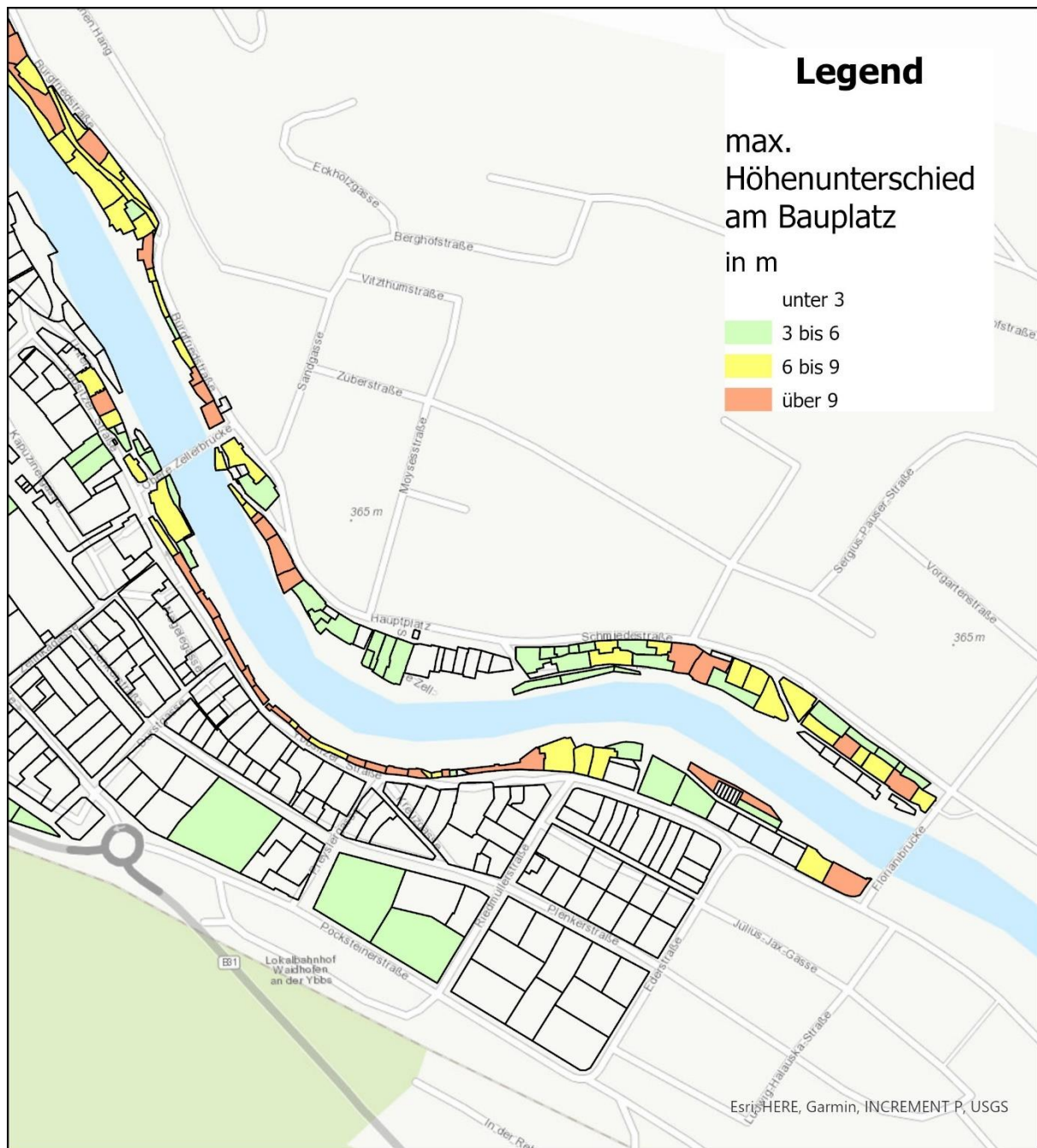


Abbildung 58: Höhenunterschied maximal auf den jeweiligen Bauplätzen Bauplatz Südteil Zell und Ybbsitzer Straße

Zu erwähnen ist, dass nicht zwangsläufig mit einem großen Geländeunterschied eine Notwendigkeit einhergeht, unterschiedliche Bauklassen (ybbsseits/straßenseits) zu definieren. Gerade aber dort, wo schon im Bestand die Bebauung sich vom Bereich an der Straße bis an das ybbsseitige Ende des jeweiligen Bauplatzes zieht, kommt es mitunter zu größeren Anpassungsnotwendigkeiten.

Nachfolgend wird exemplarisch dargelegt, welche Fälle hier auftraten und was in welcher Konsequenz dabei festgelegt wird:

Fall I/8

Dieser Fall kennzeichnet sich durch eingeschößige Bebauung im Bereich der Straße und einer Bebauung, die über 5m an der Ybbsseite ragt und somit die Bauklasse I überschreitet, weshalb diese Festlegung notwendig wird.



Abbildung 59: Beispiel Gebäude Ybbslände 2 mit z.T. Gebäudeteilen, die an der Ybbs bereits die Bauklasse I überragen

Fall I/11

Hier ist das Gelände stärker geneigt, weshalb ybbsseits die Notwendigkeit der Festlegung dieser Gebäudehöhe gegeben ist. Als Beispiel sei hier das Objekt Hauptplatz 18 angeführt:



Abbildung 60: Straßenseits prägt die Eingeschoßigkeit (im Sinne eines Vollgeschoßes) das Straßenbild, während es ybbsseitig aufgrund des Geländes trotz der gleichen absoluten Höhe rechnerisch deutlich höher ist

Fall II/11

Als Beispiel dieses Falles wird auf das Gebäude Hauptplatz 38 verwiesen:



Abbildung 61: Vorder- und Hinterseite Schmiedestraße 22

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund des starken Einflusses der Ansicht an der Straßenseite sich die Gebäudehöhe ybbsseits unabhängig der dort definierten höchstzulässigen Gebäudehöhe an jener Höhe in absoluter Zahl (im Sinne der Meter über Adria für Traufe und First) zu orientieren hat. Diese Höhe darf grundsätzlich unterschritten, allerdings niemals überschritten werden.

Fall II/14

Als Beispiel sei hier auf das Gebäude Hauptplatz 4 zu verweisen:



Fall III/14

Dieser Fall kommt in der Ybbsitzerstraße 35 bzw. 37 vor.



Abbildung 62: Ybbsitzerstraße zeigt ebenfalls straßenseits und ybbsseits unterschiedliche Bauklassen (Quelle: Google Street View)

Fall IV/17

Dieser Fall kommt in der Ybbsitzerstraße 41 bis 47 vor.



Abbildung 63: Ybbsitzerstraße 43

Mitunter werden auch an der Straßenseite zwei aufeinanderfolgende Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen festgelegt.

4.3.4. Unterer Stadtplatz

Dieses Areal kann nicht ganz separat ohne die Mühlstraße betrachtet werden, weil z.T. Grundstücke und Häuser bis an diese ragen. Am unteren Stadtplatz finden sich eine Vielzahl an Denkmalsgeschützten Objekten wieder. Es gilt, dass in diesem Falle jene Bauklasse festgelegt wird, die bereits besteht. Z.T. bedarf es der Festlegung zweier Bauklassen. Die nachfolgende Darstellung lässt erkennen, dass die Bebauung am unteren Stadtplatz zwischen den Bauklassen II und III springt.



Abbildung 64: Unterer Stadtplatz, Richtung Norden betrachtet



Abbildung 65: Unterer Stadtplatz, Richtung Süden betrachtet

Stadtplatzseitig wird dabei die Gebäudehöhe als Maßstab der Festlegung der Bauklasse herangezogen. „Dahinter“ (abseits der Straßenseite) kommt es zu deutlich abweichenden Festlegungen¹⁴.

Im Bereich des Objektes der Sparkasse am Unteren Stadtplatz 2 wird wahlweise die Bauklassen II oder III festgelegt. Der Denkmalschutz bezieht sich lediglich auf das alte Tor, weshalb hier eine größere Flexibilität ermöglicht wird. Die nebenanliegenden Gebäude (Hr. 3, 4) weist ebenfalls eine Bebauung der Bauklasse III auf:



Abbildung 66: Objekte der Hr. 3 und 4 mit dreigeschoßiger Bebauung

Hinter diesen sowie den Objekten der Nr. 5 und 6 werden die wahlweisen Bauklassen I oder II festgelegt. Dies bedeutet, dass hier abseits der Straße auch niedriger gebaut werden kann. Dies stellt allerdings keine Auswirkung

¹⁴ Die Mühlstraße wird dabei gesondert ausgeführt und nicht als Situation hinter dem unterem Stadtplatz behandelt.

auf das Ortsbild dar, weil von keiner Seite diese Gebäudeteile einsehbar sind. Aktuell weisen diese Objekte bereits jetzt schon keine höhere Bebauung auf. Diese Festlegung wird auch im Bereich der Gebäude 18 bis 20 getroffen. Hier bestehen ebenfalls Straßenseits Gebäude der Bauklassen II oder III.

An Unteren Stadtplatz 9 werden die Bauklassen wahlweise II oder III festgelegt, weil aufgrund des Richtung Nordosten ansteigenden Geländes lt. Erhebung des Geländemodells hier an den zwei Seiten unterschiedliche Bauklassen bestehen.



Abbildung 67: Hausnummer 9 vom unteren Stadtplatz und vom Freisingerberg betrachtet

Das rechts obenstehenden Bild zeigt auch, weshalb am Bauteil links in diesem Bild die niedrige Bebauung beibehalten werden soll: Dies dient der Wahrung der Ansicht der dahinterliegenden Hausreihe. Ebenfalls mit zwei Bauklassen an der Straßenseite wird das Objekt Unterer Stadtplatz 25 versehen, weil dieses aufgrund des Geländes partiell auch der Bauklasse IV entspricht, und nicht nur III:



Abbildung 68: Unterer Stadtplatz 25

Der überwiegende Anteil der Gebäude am unteren Stadtplatz ist den Kategorien 1 und der 2 zuzuordnen. In diesen Bereichen gilt Abbruchverbot. Die Verordnung sieht im Bereich im Fall der Kategorie 2 vor, dass die Schutzzonenkommission dann beurteilt, welche baulichen Maßnahmen zulässig sind. Betreffend Bauhöhe wird auf die Verordnung und die in der Verordnung formulierten Notwendigkeit der Schaffung möglichst nicht zu

stark springender Gebäudehöhen im Rahmen der verordneten Bauklassen verwiesen. Außerdem orientiert sich die Gebäudehöhe grundsätzlich am Bestand. Überschreitungen werden nicht ermöglicht. Unterschreitungen kann es in der Theorie dort geben, wo in den Kategorien 3 u.a. eine niedrigere als die bestehende Bauklasse festgelegt werden soll. Im Falle des unteren Stadtplatzes ist diese Gefahr deshalb nicht gegeben, weil das einzige betreffende Objekt die Bauklasse III aufweist.

Da wie erwähnt die Festlegung der Bauklassen sich v.a. am Bestand orientiert, erzeugen die geplanten Festlegungen keine Abweichungen zum baulichen Umfeld.

4.3.5. Mühlstraße

Der Mühlstraße kommt bei der Gestaltung des Ortsbildes in der Festlegung der Bauklassen deshalb hohe Bedeutung zu, weil eine weitere Überformung gegenüber jenen Objekten, die bis zum Unteren Stadtplatz regen, deshalb nicht erwünscht wird, weil damit die westliche Grenze der Altstadt nicht mehr erkennbar wird. Somit gilt für den gesamten vorgelagerten Bereich (vor der historischen Bebauung 1822) das Gebot der niedrigen Bebauung (max., 3,5m). Diese Höhe darf auch nicht mit anderen Bauteilen überschritten werden. Die nachfolgende Darstellung zeigt den Bereich, in welchem diese Bestimmung gilt:



Abbildung 69: Nördlicher und südlicher Bereich geringer Bebauungshöhe

Zwischen dem eben dargestellten Bereich geringer Bebauungshöhe und der Bebauung des Unteren Stadtplatzes erfolgt die Festlegung von v.a. den wahlweisen Bauklassen II oder III. In jenen Bereichen, in welchen auf Höhe des unteren Stadtplatzes z.T. nur die Bauklasse II gilt, wird durch diese Festlegung ermöglicht, dass mühlstraßenseits unter Einhaltung des direkt an der Mühlstraße gelegenen Bereiches niedriger Bebauung zumindest dieselbe absolute Gebäudehöhe errichtet werden kann. Da das Gelände allerdings zur Mühlstraße hin abfällt, kommt es dabei dann allerdings zu nominellen Bauklassen III, die mit dieser Bestimmung ermöglicht werden sollen:



Abbildung 70: Objekt Unterer Stadtplatz 39: Bauklasse II am U. Sttpltz., Bauklasse III an der Mhlstr.

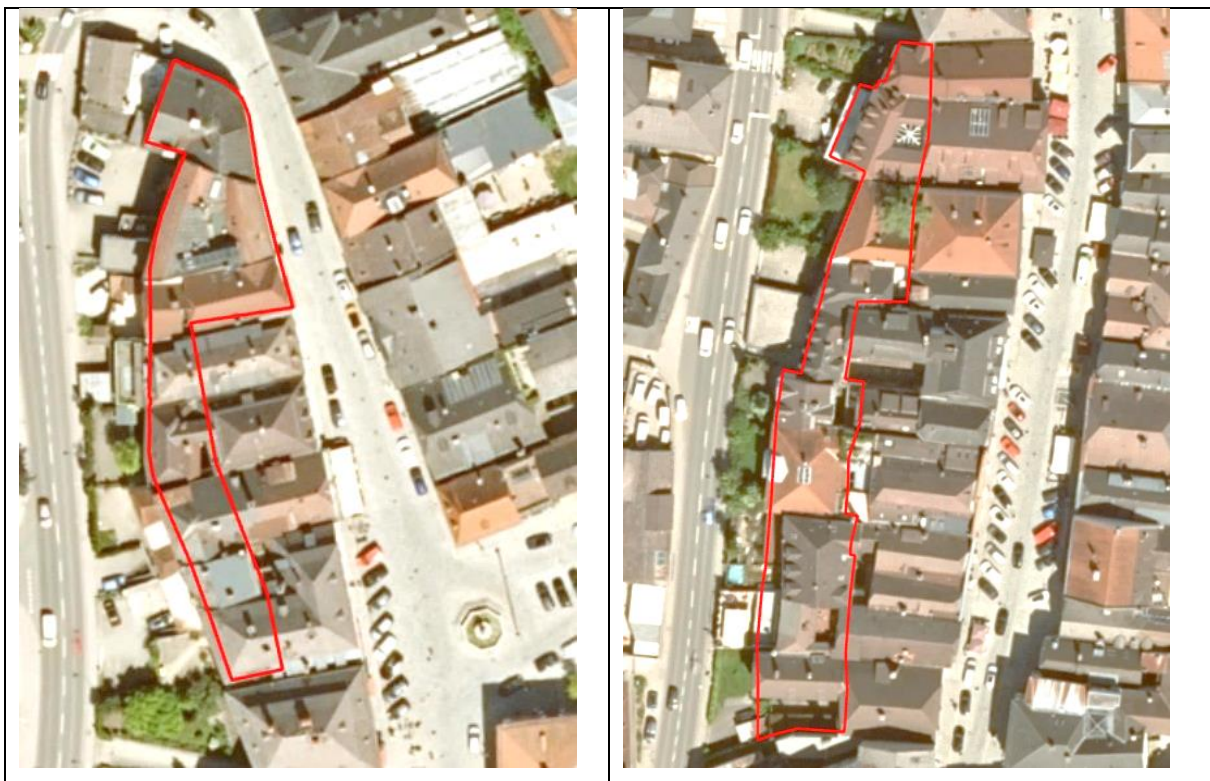


Abbildung 71: Bereich wahlweise Bauklassen II oder III zur Mhlstraße

Jene Teile der Mhlstraße, die nicht mehr der ehem. westlichen Begrenzung der Stadtmauer zuzuordnen sind und aus Gärten hinter dieser Grenze entstanden, weisen, sofern diese nicht Teil von Grundstücken, die bis zum unteren Stadtplatz durchgehen, die Kategorie 4 auf. Die Gebäudehöhe von 3,5m (gedeckelt, also ohne darüber hinausragende Bauteile oder dgl.) stellt eine besondere Maßnahme der Ortsbildgestaltung dar: So soll die historische Ansicht gewahrt bleiben. Um den Charakter der geschlossenen, dahinterliegenden Stadtkante zu wahren, wird diese Regelung getroffen. Die Dächer in diesem vorgelagerten Korridor müssen begrünt werden. Da die Festlegung der Bauklassen sich v.a. am Bestand orientiert, erzeugen die geplanten Festlegungen keine Abweichungen zum baulichen Umfeld.



Abbildung 72: Montage einer möglichen Bebauung an der Mühlstraße zeigt, dass die dahintergelegene, ortsbildprägende Bebauung der Stadtkante weiterhin sichtbar bleibt. (Quelle: Google Street View)

Die Gebäude, die an der beschriebenen Kante liegen, weisen allesamt die Bauklassen II und III auf. Diese alle sind zumindest in der Schutzzonenkategorie 2, weshalb auch hier die Wahrung des Ortsbildes aufgrund des Abbruchverbotes zu erwähnen ist. Auch hier werden keine Abweichungen zum gebauten Umfeld durch den Bebauungsplan induziert, weil bereits jetzt an der Mühlstraße z.T. Gebäude niedriger Höhe bestehen.

4.3.6. Freisingenberg

Der Freisingenberg stellt die Verbindung des Unteren mit dem Oberen Stadtplatz dar. Auch hier gilt aufgrund der Vielzahl an denkmalgeschützten Objekten der Vorrang des Bestandsschutzes. Das Gelände steigt Richtung Osten an, weshalb auch hier z.T. unterschiedliche Bauklassen festzulegen sind.



Abbildung 73: Ansicht des Objektes Freisingerberg 6 zeigt das ansteigende Gelände

Das oben dargestellte Objekt verdeutlicht das Gelände und damit einhergehend die Notwendigkeit der Festlegung zweier Bauklassen. Rechts daneben findet man das Rathaus, welches hier der Bauklasse IV zuzuordnen ist, während am oberen Stadtplatz dieses nur mehr über eine Höhe der Bauklasse II verfügt. An der südlichen Straßenseite des Freisingerbergs steigt das Gelände zwar auch, allerdings ist das untenstehend groß im Bild befindliche Objekte der Bauklasse II zuzuordnen:



Abbildung 74: Objekte Freisingerberg 3 (rechts im Bild) und Oberer Stadtplatz 26

Das Objekt Freisingerberg 3 (oben rechts im Bild) weist aufgrund des tiefer verlaufenden Geländes bereits Teile in der Bauklasse III auf, weshalb hier wahlweise die Bauklassen II oder III festgelegt werden.

Die Objekte des Freisingerbergs sind in den Schutzzonen 1 oder 2 kategorisiert. So können die Festlegungen aufgrund des Abbruchverbotes als mit den Maßgaben von Ortsbildgestaltung und Umwelt verträglich bezeichnet werden.

4.3.7. Oberer Stadtplatz

Aufgrund der großen Anzahl an denkmalgeschützten Objekten in diesem Bereich wird auch hier v.a. der Bestand abgebildet. Ähnlich wie schon am unteren Stadtplatz wechseln sich hier straßenseits v.a. Gebäude der Bauklassen II und III ab.



Abbildung 75: Oberer Stadtplatz Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 76: Oberer Stadtplatz, Blickrichtung Südosten

Im Bereich der Raiffeisenbank (Oberer Stadtplatz 22) werden die Bauklassen II, III festgelegt, weil Richtung Hoher Markt dieses Grundstück eine höhere Bauklasse aufweist:



Abbildung 77: Raiffeisenbank vom hohen Markt aus fotografiert, links im Bild erkennt man den Höhengsprung

Betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt in Bezug auf die geplanten Bauklassesfestlegungen gilt für den Oberen Stadtplatz dasselbe, wie für den Unteren: Sämtliche Gebäude sind den Kategorien 1 und 2 zuzuordnen.

4.3.8. Hintergasse, Fuchslueg, Ybbstorgasse, Unter der Leithen

In der Hintergasse findet man keine so große Dichte an denkmalgeschützten Objekten, was bedeutet, dass die Festlegung von Bauklassen, die vom Bestand abweichen, größere potenzielle Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben. Da die Hintergasse allerdings als sehr eng zu bezeichnen ist und z.T. die Bestandsgebäude schon partiell sehr hoch sind, besteht nur wenig Spielraum für Erweiterungen in die Höhe gegenüber dem Bestand¹⁵. Nachfolgend wird erörtert, welche Festlegungen getroffen werden sollen:



Abbildung 78: Objekte Hintergasse 4 und 6 sowie Hinterseite des Oberen Stadtplatzes 6

Im nördlichen Teil der Hintergasse zeigt sich eine Zwei- bis Dreigeschoßigkeit und eine geschlossene Bebauungsweise. Eine notwendige Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie oder eine einheitliche Baufluchtlinie erscheint hier mangels historischer Bedeutung einer solchen nicht zwangsläufig notwendig zu sein. Im oben dargestellten Bereich gelten die Bauklassen II oder III.

Etwas anders zeigt sich die Situation ybbsseitig (Gebäude Hintergasse 7, 9, 11, 15). Hier dominiert die Zweigeschoßigkeit:



¹⁵ Im Sinne einer höheren Festlegung der Bauklasse als der Bestand sich darstellt.



Abbildung 79: Gebäude Hintergasse 7, 9, 11, 15

Die einzige Ausnahme davon stellt das Gebäude der Hintergasse 13 dar, welches dreigeschoßig ist.

Der weitere Verlauf der Hintergasse ist von mehreren Festlegungen geprägt, da die Hintergasse dann Richtung Nordosten an die Fuchslueg angrenzt. Diese liegt etwas tiefer. Bei gleichbleibender absoluter Höhe bedeutet dies, dass notwendigerweise entweder zwei optionale Bauklassen festgelegt werden müssen, oder Grundstücke über Flächen zweier unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen betreffend Höhe verfügen müssen:



Abbildung 80: Hintergasse 27 und 29 von der Hintergasse aus betrachtet (bauklasse II) und von der Fuchslueg (Bauklasse III)

An der südwestlichen Seite weist die Hintergasse z.T. deutlich höhere Gebäude auf: Hier fällt das Gelände nämlich vom Stadtplatz ab, weshalb Objekte am Oberen Stadtplatz z.T. nominell geringere Gebäudehöhen aufweisen, als in der Hintergasse, trotz der gleichen absoluten Höhe. Z.T. wurden auch in die Hintergasse neue Objekte entsprechender Höhe errichtet, wobei man sich augenscheinlich v.a. an der Höhe der historischen Gebäude (beginnend ab hintere Seite Oberer Stadtplatz 13 bis 17 nachfolgend dargestellt):



Abbildung 81: Hinterseite der Objekte Oberer Stadtplatz 13, 14, 15, 16

Ein solches Beispiel eines weiteren Gebäudes derartiger Höhe findet man in der Hintergasse 18 oder an der hinteren Seite des Oberen Stadtplatzes 17:



Abbildung 82: Hintergasse 18 und oberer Stadtplatz 17

Diese Höhen der Bauklasse IV liegen allerdings deutlich über dem Umfeld. Deshalb sollen die bestehenden Gebäude dieser Bauklassen im Bebauungsplan entsprechend gewürdigt werden, allerdings soll die südwestliche Straßenseite der Hintergasse v.a. die Bauklassen II oder III aufweisen.



Abbildung 83: Hinterseiten des Oberen Stadtplatzes 10 und 11

Betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt in Bezug auf die geplanten Bauklassesfestlegungen ist die Hintergasse in jenen Bereichen, in denen die Kategorien 3 und 4 festgelegt sind, genauer zu betrachten: Das Gebäude Hintergasse 7 in der Kategorie 4 weist wahlweise die Bauklassen I oder II auf. Somit könnte es straßenseits gegenüber dem heutigen Bestand künftig niedriger gebaut werden. In einem solchen Fall würde sich die bauliche Struktur in der Höhenentwicklung jenem Bauteil anpassen, der bereits am Grundstück der Hintergasse 7, allerdings weiter nördlich des Hauptgebäudes liegt:



Abbildung 84: Nördlicher Bauteil an der Adresse Hintergasse 7

Andere Objekte (Hintergasse 8) weisen die Schutzzone 4 und wahlweise Bauklasse II oder III auf. Hier würde eine bewusste Abstufung (von heute drei auf zwei Vollgeschoße) eher zu einer Harmonisierung der Gebäudehöhen im gegenständlichen Bereich führen (vgl. daneben- oder gegenüberliegende Gebäude Hintergasse 4, 7, 9).

Andere Objekte der Kategorie 4 in der Hintergasse liegen an der nordöstlichen Straßenseite dieser Gasse, die eine nicht so hohe Bebauung aufweist, wie jene der südwestlichen Straßenseite, deren Häuser z.T. direkt mit dem Oberen Stadtplatz verbunden sind. Dort sind die Bauklassen I oder II vermerkt. An dieser Seite ist die vorherrschende Bauklasse II zu beobachten, was bedeutet, dass eine Festlegung der Bauklasse II keine Abweichung zur Bebauung des Umfeldes darstellt.

Andere Objekte der Hintergasse wurden als Gebäude der Kategorien 1 oder 2 klassifiziert, weshalb die Ortsbildgestaltung im Hinblick auf die Bebauungshöhe (Bauklasse) durch den Bebauungsplan in keiner Weise negativ beeinträchtigt wird.

Die Gebäude der Fuchslueg sind zwischen der gleichnamigen Straße und der Ybbs situiert. Jene Grundstücke, die zw. Fuchslueg und Hintergasse liegen, sind den Hausnummern der Hintergasse zugeordnet. Die Fuchslueg kann, wie im Baualterplan beschrieben, gegenüber den innerstädtischen Arealen als dörfliche Struktur bezeichnet werden. Diese kennzeichnet sich durch geringere Gebäudehöhen, darüber hinaus ist die geschlossene Bebauung nicht durchgängig von Haus zu Haus zu erkennen, sondern wird diese mitunter durch Einfriedungsmauern hergestellt. Auch hier gilt betreffend Ausweisung im Bebauungsplan das Prinzip der Wahrung des Bestandes. So findet man v.a. Gebäude der Bauklasse II an der Ybbsseite dort. Wie bereits oben beschrieben weisen jene Gebäude, die zwischen Fuchslueg und Hintergasse liegen, an der Seite der Fuchslueg die Bauklassen III z.T. auf:



Abbildung 85: Fuchslug 5 in der Bauklasse III

Ybbsseits stellen die nachfolgend dargestellten Gebäude der Bauklasse III in der Fuchslug eher die Ausnahme dar:



Abbildung 86: Fuchslug 10, 12 14 (v.r.)

Betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt in Bezug auf die geplanten Bauklassedefinitionen ist die Fuchslueg als Übergangsbereich der innerstädtischen zu einer partiell dörflichen Struktur¹⁶ geprägt. Im Grenzbereich zu den Objekten an der Ybbstorgasse und zur Hintergasse hin ragen Objekte der Schutzzonen 1 oder 2, die äußere (nordöstliche) Straßenseite allerdings ist von den Objekten der Schutzzonen 3 und 4 geprägt. Somit ist in diesen Fällen das Veränderungspotenzial¹⁷ höher. Die dargestellten Objekte Fuchslueg 10, 12, 14 wahren mit der Festlegung der Bauklasse III ihre schon bestehende Höhe. Weiter nördlich (16) wird die Bauklasse II festgelegt, was ebenfalls dem Bestand ebenso entspricht, wie die Festlegung der Bauklassen I oder II am Gebäude Fuchslueg 4 und die Bauklasse III am Objekt Hintergasse 27 (welches auch von der Fuchslueg erschlossen wird).

Die Ybbstorgasse stellt die Verbindung von Fuchslueg und südlicher Hintergasse zum Oberen Stadtplatz bzw. zum Graben dar. Auch hier dominieren Gebäude der Bauklassen II und III. Ebenfalls wieder bedingt durch das Gelände, welches zur Ybbs hin abfällt, ergeben sich partiell zwei Bauklassen auf einem Gebäude, weshalb z.T. die Bauklassen II, III festgelegt werden:



Abbildung 87: Gebäude der Ybbstorgasse von der Fuchslueg betrachtet ergibt die Bauklasse III z.T.



Abbildung 88: Weitere Vertreter der Gebäude der Ybbstorgasse

¹⁶ So vermerkt hier der oben dargestellte Baualterplan auf den Gebäuden Fuchslueg 4, 8 und 10 Altbauten einer dörflichen Bauform

¹⁷ Wie erwähnt sind Objekte der Schutzzonen 1 und 2 grundsätzlich mit einem Abbruchverbot belegt, weshalb sich deren Aussehen nicht so stark verändern kann, wie jene Objekte der Schutzzonen 3 oder 4.

Unter der Leithen besteht nur ein Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieses ist den Bauklassen II und III (von der Ybbsseite) zuzuordnen. Die bestehenden Bauklassen sollen sich auch im Plan finden.

Einzig das Objekt Ybbstorgasse 8 wurde nicht mit der Schutzzone 1 oder 2 bewertet. Dieses weist allerdings im Plan die Bauklasse II auf, was der bestehenden Bauklasse entspricht und somit keine Abweichung in der Ortsbildgestaltung oder der Umwelt gegenüber dem heutigen Erscheinungsbild des Umfeldes entspricht.



Abbildung 89: Unter der Leithen 1

Das Objekt Unter der Leithen 1 weist jene beiden Bauklassen optional im geplanten Plan auf, die – je nach betrachteter Seite – tatsächlich in der Natur vorhanden sind, weshalb keine Abweichung zum Umfeld zu erkennen ist und diese Festlegung im Bebauungsplan keine Auswirkung auf Ortsbild und Umwelt entfaltet.

4.3.9. Graben

Den Graben kennzeichnet v.a. die Bebauung der Bauklassen II bzw. partiell III, also zwei oder drei Vollgeschoße. Die Höhen sind an der nordwestlichen Seite v.a. von der Bebauung des Hohen Marktes, an welchen der Graben angrenzt, bestimmt. Im Südosten wurde die an den Graben angrenzende Seite ebenfalls noch in den Geltungsbereich aufgenommen, auch wenn diese Gebäudereihe nicht mehr zur Altstadt im engeren Sinne gehört, sondern außerhalb der Stadtmauern lag. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Grenze der ursprünglichen Stadtmauer. Diese Grenze ist deshalb bedeutend, weil diese grundsätzlich (unter Einhaltung des Schutzes bestehender Gebäude) in ihrer Ansicht bestmöglich zu wahren ist.

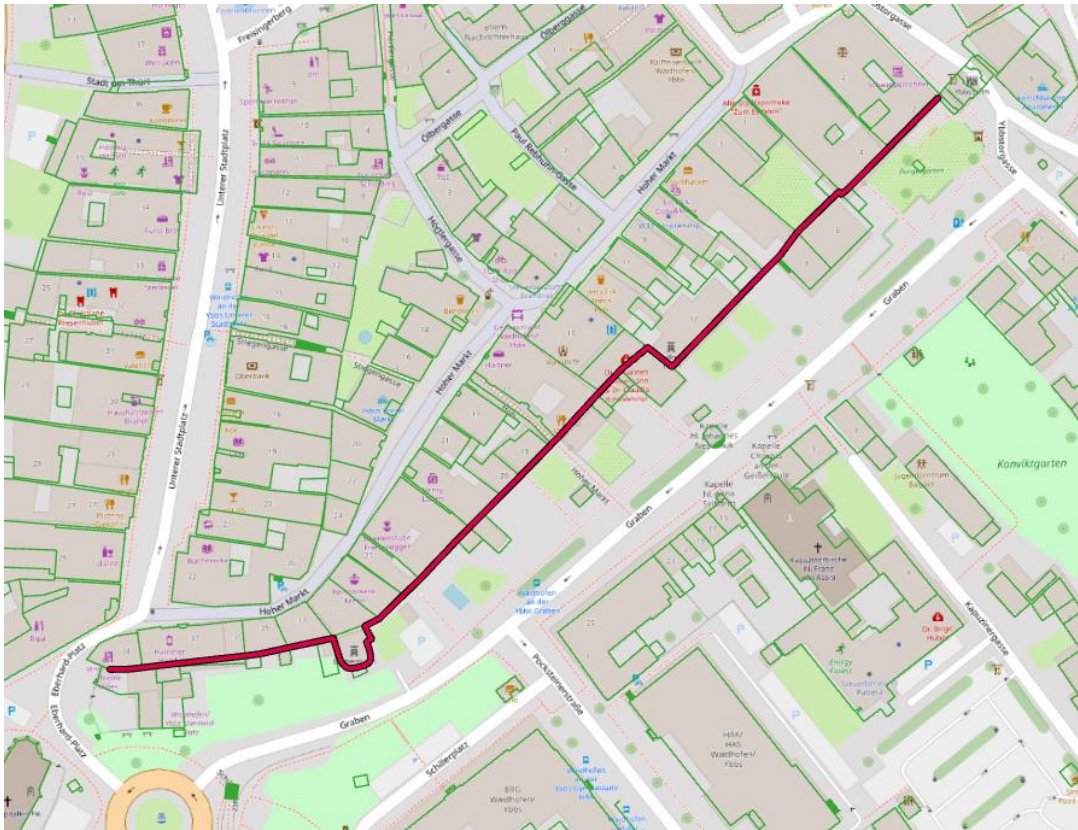


Abbildung 90: Lage der Stadtmauer bzw. bestehender Rudimente davon

Das nachfolgende Bild aus dem Jahr 2013 zeigt nach wie vor deutlich, dass die Geschlossenheit des Grabens, den dieser innenstadtseitig zeigt, weiterhin ebenso grundsätzlich bestehen soll, wie die Gebäudehöhen der Bauklassen II oder III:



Abbildung 91: Ansicht der Gebäude im mittleren Bereich des Grabens (2013)

Der franziszeische Kataster aus dem Jahr 1822 dokumentiert ebenfalls die Lage. Da erst Anfang des 19. Jahrhundert der Beschluss zum Zuschütten des Grabens und zur Nutzung dieses für die dahintergelegenen Häuser gefasst wurde¹⁸, kann die oben dargestellte Linie auch am Kataster aus 1822 gut abgelesen werden:

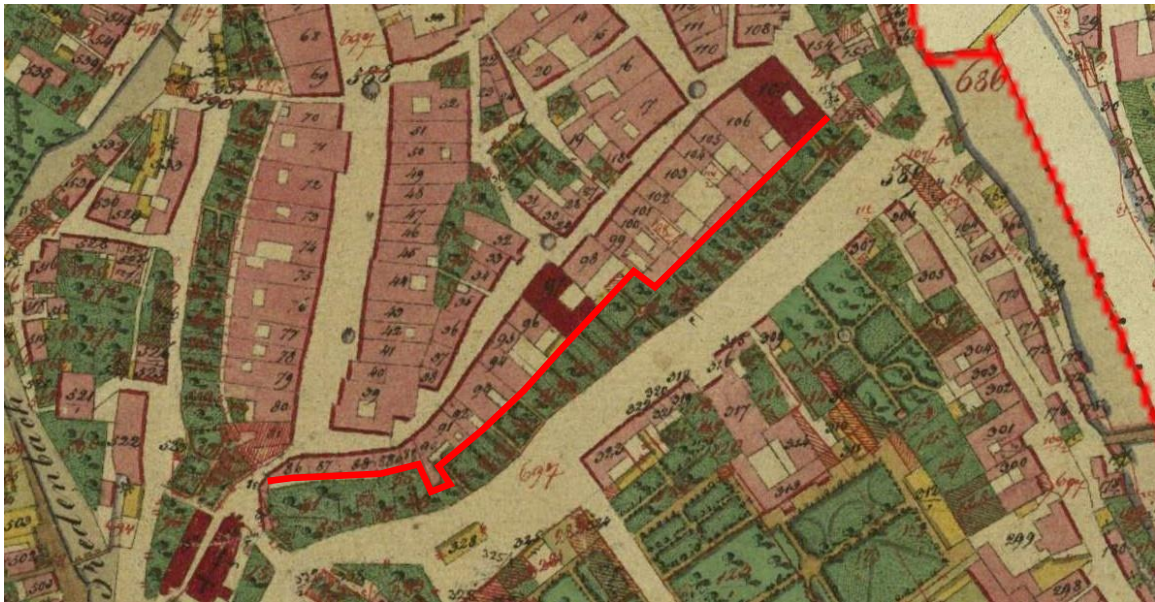


Abbildung 92: Lage der Stadtmauer am Graben

Die nachfolgenden Bilder zeigen Gebäude, die die alte Mauer überschreiten:



Abbildung 93: Graben 6 und 8

Diese Objekte liegen in der Bauklasse II. Sie stellen im Norden die markanteste Überschreitung des Grabens dar. Deren Bestand soll eingefroren werden. Die Bauklasse II soll hier bestehen bleiben.

¹⁸ Die Stadtmauer wurde an manchen Stellen durchbrochen um die Häuser des Hohen Marktes mit den neu geschaffenen Grabengrundstücken zu verbinden.



Abbildung 94: Objekt Graben 14 mit deutlichem Bruch des Ensembles gegenüber dem Bestand in Form und Linie

Dieses Objekt ist wohl die deutlichste und architektonisch prägnanteste Überschreitung der Linie der Stadtmauer. Betreffend Baukörpervolumina soll auch hier nach einem Einfrieren des Status Quo getrachtet werden. Im vorderen Bereich wird die Bauklasse I festgelegt. Der im Bild links befindliche Teil wird mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 3m festgelegt. Damit wird verhindert, dass weitere Bauten die prägende ehem. Grenze der Stadt zum Graben baulich überschreiten.



Abbildung 95: Grabenseite des Hohen Marktes 23 und 37

Am linken Bild erkennt man ebenfalls einen Bauteil, der niedrig ist und eine Übertretung der Linie der Stadtmauer ist. Auch dieser wird künftig mit lediglich 4m höchstzulässiger Bebauungshöhe festgelegt werden. Am rechten Bild ist ebenfalls ein solcher Bauteil vorhanden, der zwar nicht gut einsehbar ist, allerdings mit dem Kreis betont wird. Dieser Teil darf in keinem Falle höher als im Bestand werden, da er andernfalls die deutlich erkennbare

Ansicht vom Graben auf die Hauptgebäude beeinträchtigt. Somit wird hier eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 3m festgelegt.

Weitere Bebauungsrestriktionen sind nicht notwendig, da andere Teile der nordwestlichen Seite des Grabens ohnehin der Widmung Grünland-Parkanlage zuzuordnen sind.



Abbildung 96: Grabenturm als erhaltener Teil der Befestigungsanlage der Stadt

Die Südostseite des Grabens wird von zweigeschoßigen, traufständigen, geschlossen direkt an der Straßenfluchtlinie errichteten Gebäuden geprägt. Im Norden (zum Kreuzungsbereich zur Ybbsitzer Straße) weicht der Stil etwas ab, da die durchgehende Geschlossenheit etwas aufbricht, das Grundprinzip bleibt allerdings.



Abbildung 97: Graben I im Kreuzungsbereich zur Ybbsitzerstraße

Die erwähnten prägenden Kriterien werden auch in den Bebauungsplan ausgenommen. Wo partiell trotz zweier Vollgeschoße die Bauklasse III festgestellt wurde, wird diese ebenfalls festgelegt (Polizei).

Das Gros des Grabens wurde in die Schutzzonen 1 oder 2 eingeteilt. Die Objekte Graben 6 und 8 stellen bereits ältere bauliche Übertretungen der Linie der ehem. Stadtmauer dar. Die Bauklasse II entspricht der heutigen Bebauung. Das Objekt Graben 14 weist eine deutliche bauliche Übertretung der erwähnten Linie der (chem.) Stadtmauer auf, weshalb die bestehende Bebauung in diesem Bereich (eingeschoßig im Sinne der NÖ Bauordnung¹⁹) eingefroren werden soll. Es sollen keine weiteren, das dahinterliegende Ensemble (Müllnerturm, Stadtmauer) visuell beeinträchtigenden Objekte näher in den Graben ragen. Auch mit weiteren bestehenden Vorbauten über die Linie der (chem.) Stadtmauer hinweg wird entsprechend im Bebauungsplan umgegangen. Somit werden die geplanten Maßnahmen in der Festlegung der Bebauungsbestimmungen der Höhe betreffend Ortsbildgestaltung als konservierend beschrieben. Abweichungen zum örtlichen Umfeld werden somit nicht induziert.

Betreffend Umwelt wird in der Verordnung in jenem Bereich, der als Grünland-Parkanlage in der Flächenwidmung ausgewiesen wird, festgehalten, dass dieselben Kriterien auch für das Grünland gelten. Dies betrifft die Höhen von Einfriedungen. Mit dieser für das Grünland geltenden Bebauungsbestimmung soll die Ansicht dieser südöstlichen Stadtkante, ähnlich wie im Bereich des Westens (Mühlstraße) gewahrt bleiben.

4.3.10. Hoher Markt

Die Besiedelung des Hohen Marktes erfolgte in den oben beschriebenen Bauperioden 3 und 4. Der Hohen Markt weist deutlich überwiegend Gebäude der Bauklassen II und III auf, was auch zugleich Orientierung für die Ausweisungen im Bebauungsplan bietet. Der südliche Bereich weist mitunter auch Gebäude der Bauklasse I auf. Dabei ist vorwegzuschicken, dass die festgelegte ausschließliche Bauklasse I prinzipiell nur in jenen Bereichen zur Anwendung kommen soll, wo z.B. die Ansicht auf die an der (chem.) Stadtmauer gelegenen Gebäudereihe am Graben oder die Ansicht der Stadtkante an der Mühlstraße erhalten bleiben soll. Die Wahrung der Bauklasse I auf jenen Gebäuden des Hohen Marktes kann somit als nicht notwendig erachtet werden. In diesen Fällen werden optional die Bauklassen I, II festgelegt.



Abbildung 98: Objekte Hoher Markt 16 und 26

Die dargestellten Gebäude sind eingebettet in die Bebauungsstruktur der Innenstadt bzw. ihres Umfeldes. Die Festlegung der Bauklasse I würde die Anpassung der Höhe an die umliegenden Gebäude nicht ermöglichen. Somit

¹⁹ Das zurückgesetzte Geschoß wird nicht in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen.

sollen hier die Bauklassen I, II wahlweise festgelegt werden. Auf anderen Gebäuden des Hohen Marktes sind entweder die Bauklasse II oder wahlweise die Bauklassen II oder III festgelegt. In den letzteren Fällen geschieht das überall dort, wo bereits Gebäude solcher Höhe bestehen. Auch dies dient wieder dem Schutz des Bestandes. Höhere Bebauungen im Sinne von Vollgeschoßen ermöglicht der geplante Bebauungsplan gegenüber den vorzufindenden Gebäudebeständen nicht.



Abbildung 99: Hoher Markt 4, 7, 10, 15





Abbildung 100: Hoher Markt 19, 21, 23, 25



Abbildung 101: Hoher Markt 35, 37

Vier Objekte am Hohen Markt sind als Objekte nicht der Kategorien 1 oder 2 definiert worden. Für den Hohen Markt 7 gilt schon jetzt die Bauklasse II und somit der Bestand. Das Objekt Hoher Markt 15 (Volksheim) wird mit den Bauklassen wahlweise II oder III festgelegt. Das Gebäude weist aktuell ein Mansarddach auf, in welches zwei Geschoße eingebaut sind. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über zwei volle Geschoße. Nun sieht die Verordnung zum Bebauungsplan vor, dass der Einbau zweier Dachgeschoße nicht zulässig sein wird, somit das Gebäude im Falle einer Reduzierung der Bauklasse auf II nur mehr über max. ein Geschoß im Dach verfügen wird können, was dem Ortsbild entgegenkommt. Die Objekte 20 und 22 weisen jetzt schon zwei Vollgeschoße und somit die Bauklasse II auf. Dies wird auch künftig im Bebauungsplan so geregelt sein. Somit treten gegenüber dem Umfeld keine Abweichungen auf., Ortsbildgestaltung und Umwelt sind bezugnehmend auf die zu verordnenden Bauklassen als im Kontext zum Umfeld ausreichend berücksichtigt zu beschreiben.

4.3.11. Ölberggasse, Paul-Rebhuhn-Gasse und Hörtlergasse

Diese Gassen liegen zwischen dem Freisingerberg, dem Hohen Markt und dem Oberen Stadtplatz. Man kann deren Lage als innenstädtisch, allerdings etwas abseits der prominentesten Plätze der Stadt empfinden. Das macht diese Gassen allerdings besonders interessant. Sie folgen keinem einheitlichen Erscheinungsbild, sondern orientieren sich z.T. an den Plätzen, an welche sie anschließen. Außerdem weisen diese auch einige der wenigen Grünflächen im dichtverbauten Gebiet zwischen den drei erwähnten Plätzen auf.

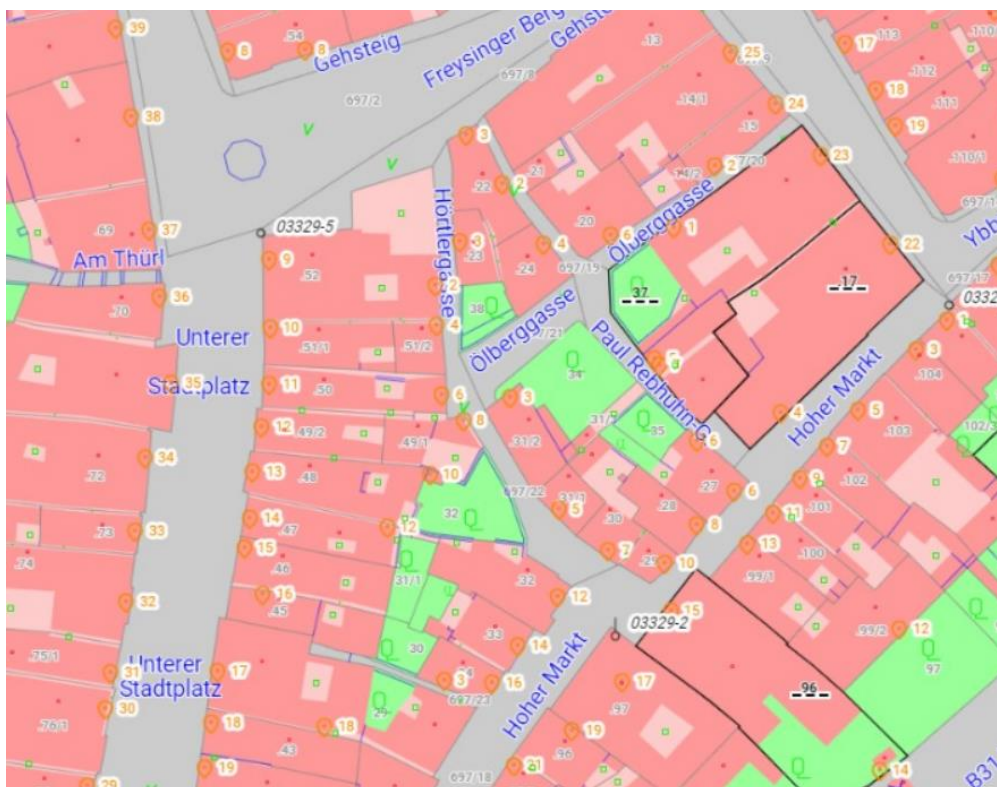


Abbildung 102: Kreuzungsbereich zw. Ölberggasse und Paul-Rebhuhn-Gasse und Hörtlergasse weisen einige wenige Gartenflächen auf (Quelle: bev.gv.at)

Im Bereich dieser Gartenflächen soll eine mögliche Bebauung – ähnlich wie im Bereich der Mühlstraße und des Grabens – niedrig bleiben. Dies dient der Wahrung des Charakters dieses Zwischenbereiches zwischen den sehr dicht bebauten Plätzen.



Abbildung 103: Ölberggasse 1 und 3, hier soll max. die Bauklasse I umgesetzt werden

Die erwähnten beiden Festlegungen auf Teilen der Ölberggasse 1 und 3 wirken zusammen, weil dadurch sich der Raum zwischen den dicht verbauten Plätzen der Raum öffnet.

Eine ähnliche Situation ergibt sich im Bereich der Hörterlgasse 8 und 10, durch welche auch die hintere Ansicht des Unteren Stadtplatzes gewahrt bleibt:



Abbildung 104: Hörterlgasse 8 und 10

Z.T. fand eine deutliche Überhöhung des Bestandes statt, wie das Objekt Hörterlgasse 7 zeigt:



Abbildung 105: Hörtlergasse 7 mit Bauklasse IV

Aufgrund der offenbaren Abweichung einer Bauklasse IV gegenüber allen anderen Gebäuden des Umfeldes zwischen den erwähnten drei Plätzen wird hier im Bebauungsplan nur die Bauklasse III festgelegt.

Auf anderen Objekten in den drei erwähnten Gassen werden die bestehenden Bauklassen (II, III) festgelegt:



Abbildung 106: Ölberggasse 3 und Paul-Rebhuhn-Gasse 4 als Vertreter der Bauklassen II bzw. III

An den Straßen der erwähnten Bereiche befinden sich drei Grundstücke, die nicht den Kategorien 1 oder 2 zuzuordnen sind. D.s. die Grundstücke 34, 35, und 38. Auf den Grundstücken 34 und 35 sind keine Gebäude errichtet. Hier gelten die Bauklassen I bzw. II. Eine durch den Bebauungsplan induzierte Beeinträchtigung des Ortsbildes kann dort deshalb ausgeschlossen werden, weil im Falle der Bauklasse II dies dem Umfeld entspricht. Im Falle der Festlegung der Bauklasse I am Grundstück 34 wird auf die obenstehende Darstellung (Ölberggasse 1 und 3) verwiesen. Dort besteht eine Einfriedungsmauer in der Höhe eines Geschoßes bereits. Die sonst engen Gassen, die durch einen schmalen öffentlichen Raum bei höheren Gebäuden geprägt sind, öffnen sich visuell. Durch die Festlegung der Bauklasse I im betreffenden Bereich wird dieser Charakter bewahrt. Am Grundstück 38, welches ebenfalls der Kategorie 4 zugeordnet wird, wird die Bauklasse I auch festgelegt. Darüber hinaus wird eine 10m breite seitliche Baufluchtlinie zu .23 (Hörtlergasse 3) festgelegt. Damit wird erreicht, dass die in diesem Straßenraum sehr prägnante Fassade weiterhin sichtbar bleibt:



Abbildung 107: Hörtlergasse 3

4.3.12. Wienerstraße, Unter der Burg, Berggasse, Krautberggasse

An diesen drei Straßen wird grundsätzlich der Bestand der Bauklassen abgebildet. In jenen Bereichen, die höher als die Bauklasse II sind, wird die jeweils niedrigere ebenfalls als Möglichkeit verordnet. Im nachfolgend dargestellten Teil (Unter der Burg 7 bis 13) kann das Vorhandensein zweier „Vollgeschoße“ inkl. Dachgeschoß als besonders prägend bezeichnet werden:



Abbildung 108: Unter der Burg 7 bis 13

Dagegen herrscht in der Berg- und der Krautberggasse ein Nebeneinander der Bauklassen I, II, welche aufgrund dieser Heterogenität nicht als allzu ortsbildprägend zu beschreiben sind.

Der Bereich Unter der Burg gehört zu einen der älteren Teile des Stadtgebietes und bildet an der Mühlstraße eine kleinere Platzsitzsituation. Diese wird durch neben dem Abstand der Gebäude zueinander auch durch die Höhe der Objekte geprägt, weshalb hier die bestehende Bauklasse II nicht unterschritten werden soll. Die Gebäude jüngerer Errichtungsdatums der Berggasse und der Krautberggasse weisen nicht so starke einheitliche Charakteristika auf, weshalb im Falle des Vorliegens der Bauklasse II schon im Bestand eine solche auch unterschritten werden kann. Jedenfalls die Situationen in diesen erwähnten Straßen nicht so prägend, wie die oben beschriebene Situation Unter der Burg.

4.3.13. Schöffelstraße, Erhard-Wild-Platz, Prechtlgasse, Am Fuchsbichl

Die Schöffelstraße zeigt an der Südseite gründerzeitliche Gebäude, die allesamt an der Straßenfluchtlinie angebaut sind. V.a. die Gebäude der Hausnummern 4 bis 12 zeigen dabei ein besonders einheitliches Bild.



Abbildung 109: Südseite der Schöffelstraße

Im Bereich des **Erhard-Wild-Platzes**, sowie der **Prechtsgasse** und am **Fuchsbühl** findet man Gebäude der Bauklasse II bzw. III. Hier kann auch die Bauklasse I bzw. II neben der schon bestehenden künftig umgesetzt werden. Das Areal kann als nicht so prägend für das Ortsbild erwähnt werden, sodass eine zwangsläufige Beibehaltung der Bauklassen II nicht unbedingt erforderlich ist.

In der **Südseite der Schöffelstraße** ist die Bauklasse II dort straßenseitig als klares Gestaltungsmerkmal erkennbar, weshalb diese Bauklasse dort auch so bleiben und eine Herabstufung auf die optionale Bauklasse I nicht stattfinden soll. Im Gartenbereich kann die Bebauung auch der Bauklasse I umgesetzt werden.

4.3.14. Pocksteinerstraße

Die Pocksteinerstraße ist mit ihren rund 700m, die sie aufweist, neben der Ybbsitzerstraße eine der längsten im Teilbebauungsplan. Umso heterogener zeigt sie sich. Das ist auch den unterschiedlichen baulichen Etappen geschuldet, in welchen sie errichtet wurde. Lediglich im Bereich zwischen Zelinka- und Durstgasse bestand dort bereits 1822 eine Bebauung. Andere Gebäude kamen erst z.T. später dazu. Ein Schwerpunkt der Bebauung scheint allerdings in der Gründerzeit gewesen zu sein.

Die Bereiche dieser Straße am Graben bis zur Zelinkagasse sind von großen Volumina und baulichen Höhen geprägt. (Gymnasium, Handelsschule, Postgebäude). Die dort anzutreffenden Bebauungshöhen stehen als Solitäre eher für sich und weisen somit keinen wesentlichen Bezug zueinander auf. Somit gelten dort die entsprechenden Bauklassen. Weiter Richtung stadtauswärts (zw. Zelinkagasse und Durstgasse) besteht wie erwähnt die rudimentäre Bebauung, die schon im Kataster von 1822 verzeichnet wurde.

Über die Durstgasse hinaus bestehen v.a. Gründerzeitliche Gebäude unterschiedlichster Gebäudehöhen. Ein einheitliches Bild betreffend die Gebäudehöhe ist dabei nicht mehr zu erkennen. weshalb hier v.a. auf den Bestand (mit möglichen Abstufungen auf die nächstniedrigere Bauklasse) gesetzt wird. Erhöhungen gegenüber dem Bestand sieht der Bebauungsplan nicht vor.

In der **Pocksteinerstraße** sollen die Solitäre weiterhin derartige Höhen aufweisen, wenngleich eine Abstufung auch möglich sein kann (von derzeit III auf optional II, III). Die Solitäre stehen weitgehend für sich selber, weshalb eine einheitliche Bebauungshöhe nicht von so großer Bedeutung ist. Im Abschnitt zwischen Zellinkagasse und Durstgasse ändert sich das Bild: Hier soll weiterhin straßenseits nur die Bauklasse II gelten, wo Häuser dieser Höhe bereits bestehen.

Über die Höhe der Durstgasse hinaus wird kein einheitliches Bild mehr betreffend Gebäudehöhe eingehalten. Es werden keine Festlegungen getroffen, die nicht den vorhandenen Bestand repräsentieren. Optionale Abstufungen auf den nächstniedrigeren Bestand sind z.T. angestrebt.

4.3.15. Plenkerstraße

Die Plenkerstraße ist als Parallelstraße zur Pocksteinerstraße mit ihrer ähnlichen Erstreckung auf ihrem Verlauf ähnlichen unterschiedlichen Bauformen unterworfen, was ebenfalls auf die unterschiedlichen Bauperioden zurückzuführen ist. Es gilt hier dasselbe, wie bereits im Bereich der Pocksteinerstraße im Abschnitt zwischen Zelinka- und Durstgasse beschrieben wurde.

Im Abschnitt zwischen der Durstgasse und der Preyslerstraße weist die Plenkerstraße eine besondere Harmonie von Baukörper auf, was im Rahmen der gegenständlichen Bearbeitung dazu führt, dass gesonderte Bestimmungen für diesen Abschnitt erlassen werden. Außerdem wird die straßenseitige Bauklasse auf den Bestand (ohne mögliche Abweichungen) festgelegt. Dadurch wird die an der Nordostseite der Plenkerstraße bestehende Bebauung in ihrem Ensemble bewahrt (Bauklasse II bzw. III).

In der **Plenkerstraße** erscheint betreffend Gebäudehöhe besonders der Abschnitt zw. Durstgasse und Preyslergasse bedeutend für den Schutz des Ensembles zu sein, was dazu führt, dass der Bestand der Bauklassen (II bzw. III) jeweils festgelegt wird. Andere Bereiche der Plenkerstraße werden im Bestand abgebildet, inkl. der Möglichkeit der Abstufung auf die nächste niedrigere Bauklasse. Bauklasse I wird nur gemeinsam mit der Bauklasse II festgelegt.

4.3.16. Ybbsitzerstraße, Unter der Leithen

Diese stellt zwar auch eine Parallelstraße der beiden zuvor genannten dar, allerdings unterscheidet diese sich baualterlich und topografisch deutlich von Plenker- und Pocksteinerstraße. Betreffend die Bauhöhe wurde exemplarisch bereits zuvor auf partielle notwendige Zweiteilung der Grundstücke aufgrund des Geländes eingegangen. Dies betrifft vor allem die der Ybbs zugewandten Nordseite der Ybbsitzerstraße. Übrige Bereiche charakterisieren sich z.T. besonders durch eine einheitliche Gebäudehöhe. Das sind v.a. die Abschnitte zwischen der Durstgasse und der Ederstraße.

Unter der Leithen liegt eine Stufe tiefer als die Ybbsitzerstraße und weist z.T. nicht mehr so große Geländeneigungen auf, weshalb dort nicht bzw. nur in einem Fall unterschiedliche Gebäudehöhen Ybbs- und Straßenseitig zu verordnen sind. Hier wird ebenfalls der Bestand abgebildet und eine Abstufung um eine Bauklasse ebenfalls ermöglicht. Aufgrund der Heterogenität der Gebäudehöhe unter der Leithen bedarf es keiner Vereinheitlichung der Gebäudehöhen unter der Leithen.

In der **Ybbsitzerstraße** dient die erwähnte Festlegung jeweils nur einer Bauklassen zw. Preyslergasse und Durstgasse bzw. bis zur Ederstraße hin der Wahrung des Ortsbildes, da hier eine einheitliche Höhe als Gestaltungsmerkmal eindeutig ablesbar ist. Die Festlegung der Bauklassen II, III im Bereich zwischen der Riedmüller- und der Ederstraße ist dabei nicht als optional zu verstehen, sondern muss dort, wo heute II bzw. III schon besteht, eingehalten werden. Die Gebäude zw. Ybbsitzerstraße 68 und 86 zeigen diese Abläufe an der Mauer deutlich. Diese Festlegung ist ebenfalls ein ortsbildprägendes Charakteristikum, welches es zu erhalten gilt.

4.3.17. Riedmüllerstraße, Julius-Jax-Gasse, Ederstraße

Eine ähnliche Situation wie im Bereich der Ybbsitzerstraße 68 und 86 zeigt sich in der Riedmüllerstraße zwischen Plenkerstraße und Ybbsitzerstraße. Hier zeigt sich ebenfalls eine bedeutsame Abfolge von Gebäudeteilen, die als Bauklasse II zu definieren sind. Die Julius-Jax-Gasse ist außer an der Riedmüllerstraße von kleineren Wohnhäusern geprägt, die den Bauklassen v.a. I, aber auch II zuzuordnen sind. Bauhistorisch sind diese allerdings nicht so bedeutend, dass der Status der Bebauungshöhe konserviert werden mussten.

Die Ederstraße weist im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ebenfalls ein nebeneinander der Bauklassen I und II auf, weshalb beide optional festgelegt werden. Eine Prägung einer Bauklasse besteht nicht in dem Sinne, dass dadurch ein besonders ein erkennbares Ensemble erscheint. Dafür sich die Gebäude zu sehr voneinander abgesetzt (aufgrund der offenen, lockeren Bebauung).

In der **Riedmüllerstraße** wird zwischen der Plenkerstraße und der Ybbsitzerstraße an der Nordwestseite die Bauklasse II definiert, ohne Möglichkeit, zu reduzieren, da andernfalls das historisch bedeutende Ensemble, das die Gebäude bilden, zerstört wird.

4.3.18. Zelinkagasse

Wie bereits weiter oben erwähnt, kennzeichnet die Zelinkagasse im Bereich der Gebäude der Hausnummern 3 und 13 die Eingeschoßigkeit²⁰ (zumeist), die Giebelständigkeit von Krüppelwalmdächer und die Geschlossenheit der Bebauung. Darüber hinaus sind keine so bedeutenden Gestaltungsmerkmale erkennbar.

In der **Zelinkagasse** werden zwischen der Negelegasse und der Pocksteinerstraße die bestehenden Bauklassen (zumeist I, aber auch z.T. II) verordnet, da dies gemeinsam mit Dachform und Bebauungsweise als besonders charakteristisches Merkmal definiert werden kann, was im Sinne des Ortsbildschutzes gesichert werden soll.

4.3.19. Burgfriedstraße

Als besonderes Gebäude ist im Norden der Burgfriedstraße²¹ das Schloss an der Eisenstraße zu erwähnen. Hier werden die bestehenden Kubaturen im Sinne der höchstzulässigen Gebäudehöhe abgebildet. Eine wesentliche Erhöhung der schon bestehenden Höhen ist nicht mehr möglich.

²⁰ Vollgeschoße

²¹ Die Postanschrift des Schlosses ist zwar Am Schlossplatz, wird hier allerdings aufgrund der Lage der Burgfriedstraße zugeordnet.

Die Burgfriedstraße zieht sich vom Schloss bis zum Tor bei der Zeller Kirche. Entsprechend heterogen ist die Bebauung. Im Bereich, der dem Ortskern näher liegt, findet man dichtere, höhere Bebauung, während man im Bereich der Flächen, die nahe dem Schloss liegen, lockere, niedrigere Bebauung findet. Allerdings weisen ähnlich wie die Ybbsitzerstraße (Nordteil) die Grundstücke mitunter die Notwendigkeit auf, dass auf ihnen aufgrund des Geländes zwei verschiedene Bebauungshöhen festgelegt werden müssen. Bereits weiter oben wurde dazu ausgeführt und das Prinzip dieser gesonderten Ausweisungen erklärt.



Abbildung 110: Burgfriedstraße 11 als Beispiel notwendiger unterschiedlicher Definitionen der Bauklassen / höchstzulässiger Gebäudehöhen straßen-, ybbsseits

Der Bestand wird im Bebauungsplan repräsentiert. Abweichende Bebauungsbestimmungen betreffend die Höhe werden in der Burgfriedstraße nicht definiert.

4.3.20. Messerergasse

Eine vergleichbare Situation, wie schon in der Burgfriedstraße, findet man in der Messerergasse. Auch hier besteht teilweise die Notwendigkeit, unterschiedliche Bebauungshöhen zu definieren.



Abbildung 111: Illustration der zweiseitigen Gebäudehöhen. Links Bauklasse II, rechts Bauklasse I

4.3.21. Kirchenplatz

Am Kirchenplatz findet man auch jene Situationen, wie überall auf der Zell an der Ybbsseite: Es bedarf auch hier einer zweiseitigen Festlegung. Als Beispiel wird das Objekt des Kirchenplatz 3 dargestellt:

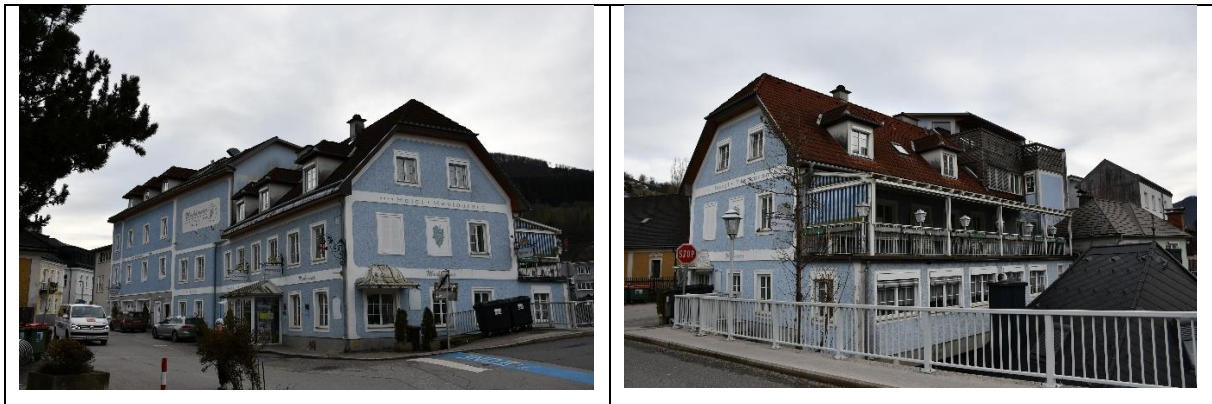


Abbildung 112: Hotel Moshammer, Kirchenplatz 3

4.3.22. Hauptplatz

Der Hauptplatz auf der Zell ist deshalb besonders interessant, weil einerseits die fast durchgängige Zweigeschoßigkeit zum Platz hin als sehr prägend beschrieben werden kann und dieser Umstand in jedem Falle (neben den gestalterischen Elementen wie den giebelständigen Gebäuden mit Krüppelwalm) zu erhalten ist.

Am **Hauptplatz** kommt es zu keiner Abstufung der Bauklasse unter das Niveau des Bestandes, da die Zweigeschoßigkeit hier ein wesentliches Charakteristikum darstellt.

4.3.23. Schmiedestraße

Unter 4.3.3 Sondersituationen der Festlegungen an der Ybbs wird generell die Situation auf der Zell beschrieben. Somit gelten die Ausführungen auch für die Schmiedestraße, besonders betreffend die Höhenunterschiede, sowie die partielle Notwendigkeit der Festlegung der Bauklasse II (und der damit verbundenen Bewahrung der bestehenden Höhe).

4.3.24. Wassergasse, Ybbslände

Die Wassergasse war in der Vergangenheit deshalb bedeutend, weil vor der Errichtung der Oberzeller Brücke am Ende der Wassergasse eine Brücke war, die Zell mit Waidhofen verband. Die Gasse ist als sehr schmal und abschüssig zu beschreiben. An der Ybbslände ist das Gelände nicht so abschüssig und die Ybbslände ist etwas breiter. Wie schon fast überall auf der Zell ist auch partiell eine Zweiteiligkeit der Bebauungshöhe gegeben. Allerdings aufgrund der geringen Volumina und der geringen Höhe fallen die Differenzen nicht so hoch aus.



Abbildung 113: Kleinteiligkeit der Bebauung an der Ybbslände, Bsp. Häuser der Hausnummern 3 und 5

In der **Wassergasse** kommt werden die Bauwerke aufgrund des Bestandes im Bebauungsplan betreffend die zulässige Höhe festgelegt. Auch wird dort, wo aktuell nur die Bauklasse I gegeben ist, diese festgelegt. Eine Hochstufung der Bauklasse wird nicht durchgeführt, da die Gasse sehr eng ist und die Kleingliedrigkeit als charakteristisch beschrieben werden kann. Ebenso werden die Gebäude an der **Ybbslände** definiert. In beiden Fällen werden ebenfalls bedarfsweise zwei unterschiedliche Bebauungshöhen (ybbsseits-straßenseits) festgelegt.

4.3.25. Weitere Gassen und Straßen

Im Bereich all jener Gassen, die hier nicht explizit erwähnt sind, gilt das Prinzip, dass die bestehende Gebäudehöhe im Sinne der Bauklasse abgebildet wird. Auch kann es zu einer Abstufung kommen (auch die nächst niedrigere Bauklasse). Mindestens wird die Bauklasse II festgelegt.

4.4. Baufluchtlinien und Anbaupflichten

Im Erhebungsteil wurden die Baufluchtlinien bereits analysiert. Dabei wurden drei Fälle unterschieden. Der erste Fall bezeichnet alle Linien, wo die Straßen- und die Baufluchtlinie kohärent sind und eine Geschlossenheit der Gebäude gänzlich besteht. Der Bebauungsplan sieht vor, dass hier sowohl Anbaupflichten direkt an den Straßenfluchtlinien gelten. Um das Bild dieser gänzlichen Geschlossenheit der Bebauung nicht zu unterminieren, werden auch auf ganzer Länge Ausfahrtsverbote verhängt.

Der zweite Fall bezeichnet Fälle, in welchen eine klare durch Gebäude geschlossene Baufluchtlinie erkennbar ist, diese allerdings nicht unmittelbar an der Straßenfluchtlinie liegt (z.B. Graben und Mühlstraße). Hier wird ebenfalls eine Anbaupflicht verhängt.

Der dritte Fall beschreibt v.a. Bereiche, deren Geschlossenheit nicht mehr ausschließlich durch die Gebäude, sondern z.B. auch mit Einfriedungen erzielt wird und somit die Geschlossenheit nicht so intensiv wirkt, wie im Falle 1 und 2. Dort wird zwar die Baufluchtlinie an die Straßenfluchtlinie gelegt, da dies in Natura der überwiegende Fall ist, allerdings werden dort keine Anbauverpflichtungen und auch keine Ausfahrtsverbote verhängt.

4.5. Bebauungsdichte und Geschoßflächenzahlen

4.5.1. Stadtkern

Die Innenstadt Waidhofens weist seit jeher eine besonders große Dichte im Sinne der Bebauung der Grundstücke im Verhältnis zur Gesamtfläche der Grundstücke auf. Die im Analyseteil dargestellte Karte zeigt, dass numerische Mittel zwischen 75 und 85% Bebauungsgrad liegt. Eine deutliche Mehrheit der Grundstücke weist eine Bebauung über drei Viertel der Grundstücksfläche auf. Eine Bebauungsdichte soll prinzipiell nicht festgelegt werden. Diese Maßnahme entspricht ganz dem Ziel der Planungsrichtlinien des §14 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

*Abs. 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der **Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang** einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die **Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung** ist zu berücksichtigen.*

Somit wird grundsätzlich auf die Limitierung der Bebauungsdichte verzichtet, da andernfalls dem raumordnungsfachlich sinnvollen Ziel der Nachverdichtung in ausreichend, gut versorgten Gebieten²² nicht nachgekommen werden kann. Nachfolgend wird der relevante Paragraf der NÖ Bauordnung noch einmal in Erinnerung gerufen und die geplante Festlegung keiner Bebauungsdichte auf potenzielle Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umwelt geprüft.

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

²² Als solche ist die Innenstadt mit der Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarf und anderen Institutionen ganz klar nicht nur im Gemeindegebiet, sondern auch in der Region zu bezeichnen.

Bauwerke dürfen hinsichtlich ... **Ausmaß ihres Bauvolumens** ... von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Die nachfolgende Darstellung zeigt noch einmal die Bebauungsdichten der städtischen Gebietes, wobei jene Flächen, die eine schon bestehende Gebäudedichte über 75% aufweisen, dunkelrot dargestellt sind. Flächen, die eine deutlich geringere Bebauungsdichte aufweisen (unter 50%) sind grün dargestellt:

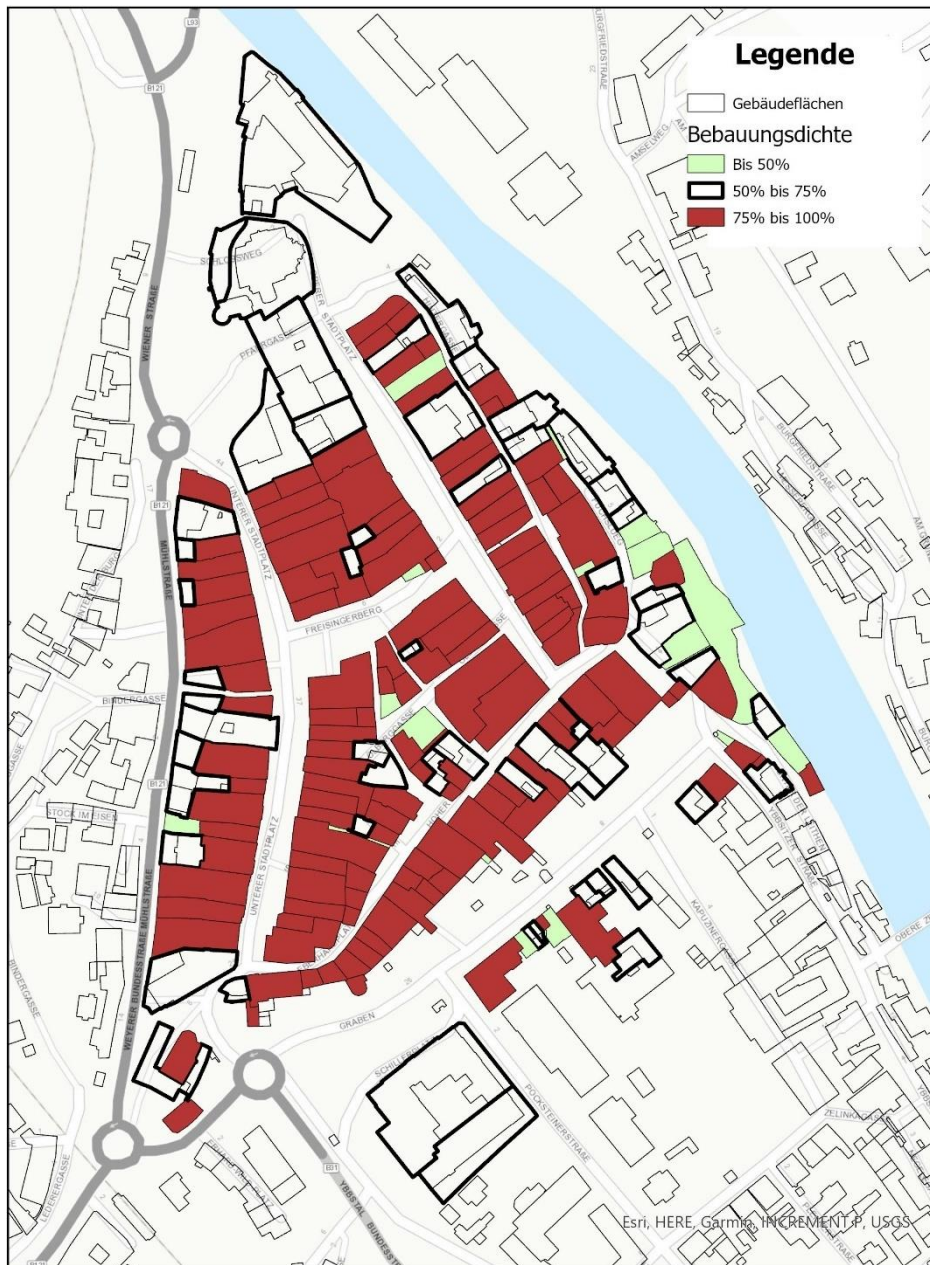


Abbildung 114: Gebäudedichten über 75% und unter 50%

Man erkennt, dass der überwiegende Anteil der Grundstücke eine Bebauung über 75% Dichte aufweisen. Vereinzelt (z.B. im Bereich des Unteren Stadtplatzes, bei Grundstücken, die zur Mühlstraße gezogen sind, ebenso, wie zw. Oberen Stadtplatz und Hintergasse) weisen Grundstücke niedrigere Dichten auf. Allerdings kommen diese nur deshalb zustande, weil die Grundstücke besonders groß sind und in den hinteren Bereichen nicht so intensiv

verbaut sind. Derartige Grundstücke sind zumindest immer um die 70% bebaut. Geringere Dichten bestehen in diesen Bereichen kaum. Ähnliche Situationen findet man auch zw. Hohen Markt und Graben, aber eben auch nur sehr vereinzelt. Aufgrund der geschlossenen Bebauungsweise und der Tatsache, dass diese direkt und zur Gänze an der Straßenfluchtlinie hergestellt ist, verändert in jenen Bereichen, in welchen die geschlossene Bebauungsweise und eine Anbaupflicht gilt, das Ortsbild in keiner Weise, weil ein potenzieller Zubau nur im hinteren, nicht zugänglichen Bereich ungesetzt werden kann.



Abbildung 115: Beispiel Oberer Stadtplatz - wenn auch z.T. Hinterhöfe noch bebaut werden können, wirken derartige Erweiterungen nicht auf das Ortsbild, da die Gebäude straßenseitig eine Front und somit eine visuelle Barriere schaffen

Potenziell stärker kann die Festlegung keiner Bebauungsdichte, mit der die bauliche Erweiterung von bisher noch nicht bebauten Arealen der Bauplätze verbunden ist, dort wirken, wo keine visuelle Barriere besteht und/oder keine Anbaupflichten bestehen. Unter den Ausführungen zu den Festlegungen der Baufluchtlinien und Anbaupflichten betrifft das jene Grundstücke, die unter den *Dritten Fall*²³ subsummiert sind. Dort können Nachverdichtungen zu einer neuen Bebauung direkt am Straßenraum und somit direkt in jenem Bereich, der gut sichtbar wirkt, durchgeführt werden. Diese Fälle sind in der Hintergasse und in der Fuchslueg²⁴ zu beobachten. Nachfolgend werden die beiden Straßen hinsichtlich die potenzielle Nachverdichtung²⁵ untersucht.

²³ Unter dritter Fall sind jene Bereiche beschrieben, deren Geschlossenheit nicht mehr ausschließlich durch die Gebäude, sondern z.B. auch mit Einfriedungen erzielt wird und somit die Geschlossenheit nicht so intensiv wirkt, wie im Falle 1 und 2. Dort wird zwar die Baufluchtlinie an die Straßenfluchtlinie gelegt, da dies in Natura der überwiegende Fall ist, allerdings werden dort keine Anbauverpflichtungen und auch keine Ausfahrtsverbote verhängt.

²⁴ Z.T. besteht in der Fuchslueg gar keine Geschlossenheit, auch nicht mit raumbildenden Einfriedungen. Deshalb wird diese Straße auch auf allfällige visuelle Auswirkungen der Festlegung keiner maximalen Bebauungsdichte beurteilt.

²⁵ Nachverdichtung im Sinne einer Bebauung bis an die Straßenfluchtlinie, die bisher noch nicht bestand, in der Höhe der verordneten Bauklasse.

Die Hintergasse weist im südlichen Teil (südl. inkl. Hausnummer 18) ein deutlich erkennbares, geschlossenes Ortsbild auf:



Abbildung 116: Hintergasse 19 (links), 31 (Mitte) und Oberer Stadtplatz 15-Ansicht v.d., Hintergasse (Rechts)

Entlang dieser Straße ist eine Geschlossenheit, wie sie in den obenstehenden Bildern dargestellt ist, überwiegend vorhanden. Vom Haus Hintergasse 18 bzw. 17. bis an das südliche Ende der Hintergasse weisen 17 Gebäude eine geschlossene Bebauungsweise auf ganzer Länge des Straßenraumes auf. Richtung Norden bricht diese Bebauungsstruktur etwas auf, wenngleich eine Geschlossenheit nach wie vor gegeben ist. Der Bebauungsplan induziert potenziell eine Bebauung jener Bereiche, die noch nicht auf den Bauplätzen bebaut sind. Vom relevanten Straßenraum (Vorderseite der jeweiligen Grundstücke) kann potenziell die Bebauungsplanung zu nachfolgend dargestellten Gebäuden führen²⁶:



Abbildung 117: Bebauung der Hinter(gassen)seite des Oberen Stadtplatz 3 führt potenziell dazu, dass die dargestellte Ansicht verschwindet

²⁶ Unabhängig der dargestellten möglichen, durch den Bebauungsplan induzierten Bebauung ist auf die ausreichende Belichtung bestehender Fenster selbstverständlich zu achten.

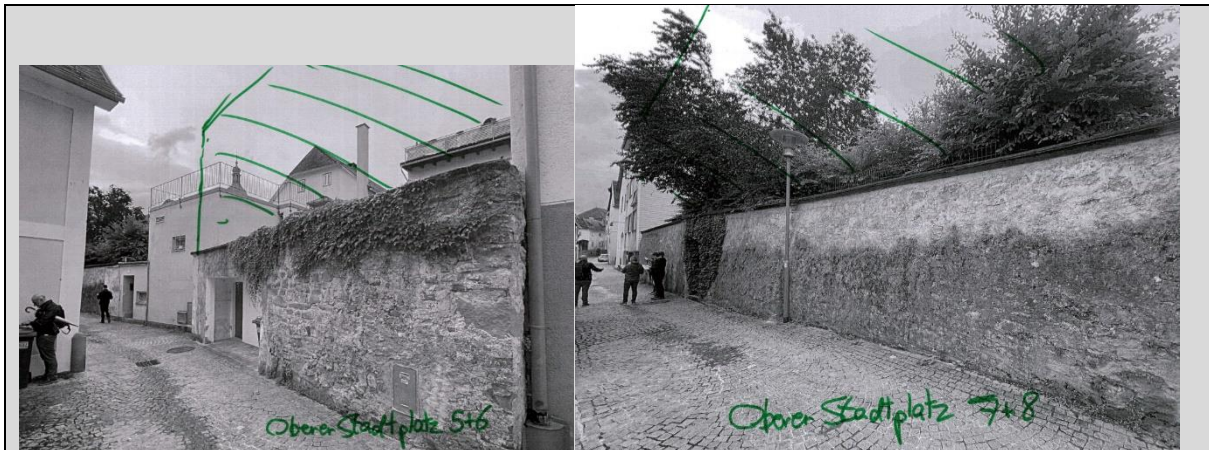


Abbildung 118: mögliche Bebauung hinter(gassen)seits des Oberer Stadtplatzes 5 und 6 sowie 7 und 8 der Bauklasse max. III

Ähnlich stellt sich die Situation in der Fuchslueg dar: Dort kann aufgrund der bestehenden Fenster, deren Belichtung zu wahren ist, eigentlich nur theoretische nennenswerte, visuell allgemein einsehbaren Erweiterungen am nördlichen Ende gemacht werden (Hausnummer 16). Allerdings liegt dieses Objekt am Ende dieser Gasse die Erhöhung der Bauwerke auf die Bauklasse II weist dabei aufgrund der Bebauung im Umfeld keine Beeinträchtigung des Ortsbildes auf. Dort ist ähnlich wie in der Hintergasse die Ansichtsweite sehr gering, was dazu führt, dass ortsbildrelevante Gestaltungsmerkmale nicht besonders stark sichtbar sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die dargestellten potenziellen, aufgrund der nicht gegebenen Limitierung einer Bebauungsdichte möglichen Gebäude nicht verändernd oder beeinträchtigend auf das Ortsbild wirken. Einerseits besteht in vielen Bereichen des Stadtkerns bereits eine sehr hohe Dichte, die mittels geschlossener Bebauung an der Straßenfluchtlinie geschaffen wurde. Diese visuelle Barriere verhindert ortsbildrelevante Veränderungen, die durch eine Verdichtung induziert wird. Andererseits bestehen im Geltungsbereich auch nicht so stark bebaute Bereiche, die allerdings visuell nur gering einsehbar und deren gestalterische Gesamtheit nicht so stark wahrnehmbar ist. So sind in Hintergasse und Fuchslueg aufgrund ihres Zuschnittes als sehr schmale Gassen keine besonders weiten, mit anderen Gebäuden visuell in Kontext setzbaren Ansichten gegeben²⁷. Potenzielle Neuerrichtungen, die der Bebauungsplan aufgrund seiner nicht gegebenen Limitierung der Bebauungsdichte potenziell in diesen vorerst noch z.T. minder bebauten Bereichen induziert, wirken somit immer nur im unmittelbaren Umfeld und auch höchstens auf die jeweiligen unmittelbaren Nachbargebäude. Abweichungen zu diesen sind in Volumen sodann nicht erkennbar, weil die Nachbargebäude auch in Fuchslueg und Hintergasse z.T. aufgrund ihrer Bebauung an der Straßenfluchtlinie auf gesamter Länge besonders dicht wirken.

4.5.2. Vorstadt Leithen/Altteil Zell

Der oben festgehaltene Befund der Festlegung keiner höchstzulässigen Dichte gilt grundsätzlich auch für jene Flächen, die sich im Bereich des zweiten Erhebungsteiles befinden. Vielfach findet man auch hier dichte

²⁷ Bezugsbereich ist immer jener Bereich, von welchem Gestaltungsmerkmale wahrnehmbar sind. Kann ein Gebäude nur gemeinsam mit den unmittelbaren Nachbargebäuden oder gar nur alleine ohne weitere Gebäude wahrgenommen werden, reduziert sich die Beurteilung der Gestaltungsmerkmale natürlich erheblich. Dann besteht kaum mehr z.B. eine erkennbare Einheitlichkeit.

Bebauungsweisen (wenngleich diese nicht unbedingt städtisch, allerdings vorstädtisch oder -örtlich geprägt sind). Es gibt allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereiche²⁸, die eine deutlich geringere bauliche Dichte (unter 50%) im Bestand aufweisen. Diese sind in der nachfolgenden Abbildung rötlich dargestellt:

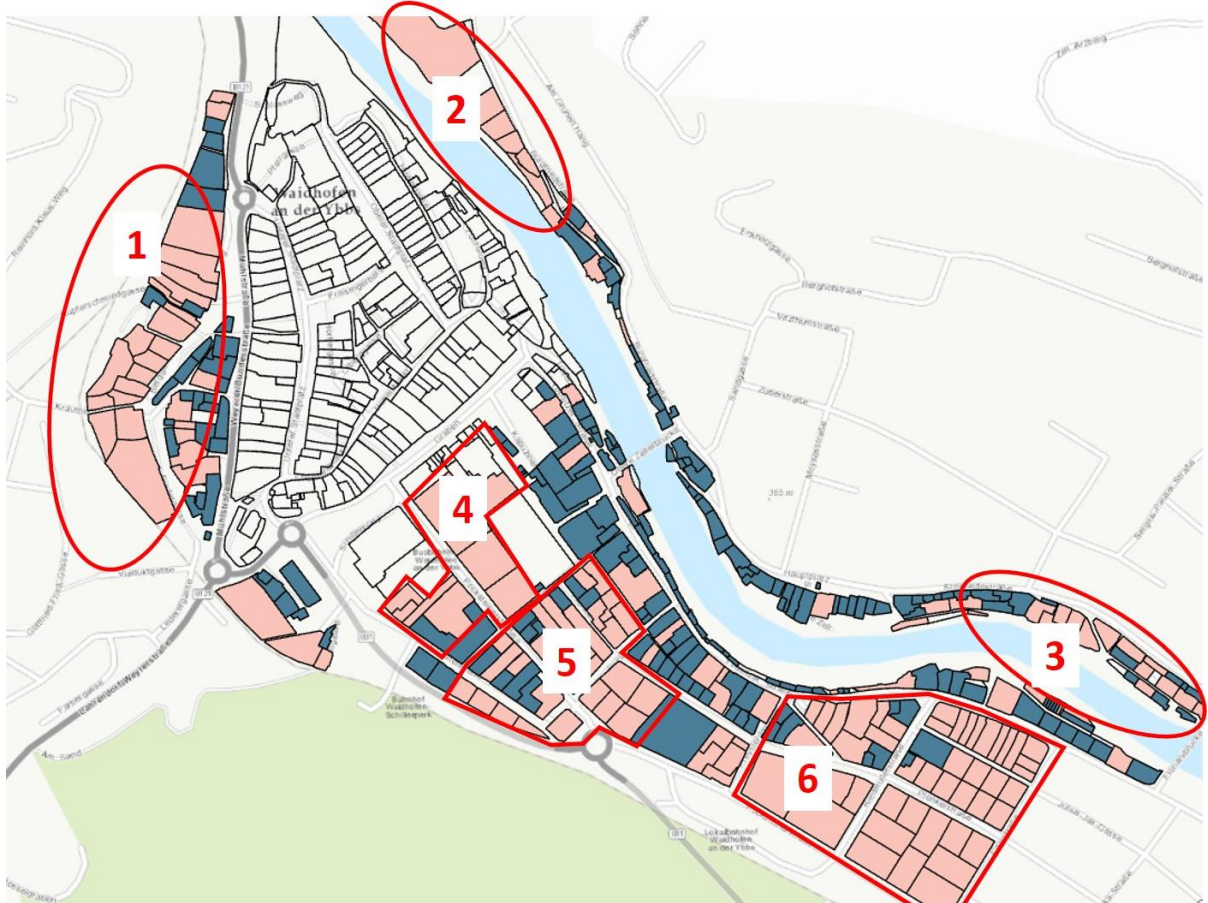


Abbildung 119: Bauplätze einer Dichte unter 50% (rötlich) und Bereiche, die nachfolgend im Detail erörtert werden

²⁸ Darunter ist eine Häufung an Bauplätzen mit Dichten unter 50% gemeint. Bauplätze, die eingebettet von einer Vielzahl an dicht bebauten Nachbarbauplätzen liegen, werden deshalb hier nicht mehr gesondert betrachtet und somit keine höchstzulässige Dichte eingezogen, weil im Sinne des §56 NÖ Bauordnung der Bezugsbereich eine Höchstdichte ebenfalls nicht aufweist.

Bereich 1 (westlichster Teil des Geltungsbereiches an der Berggasse)

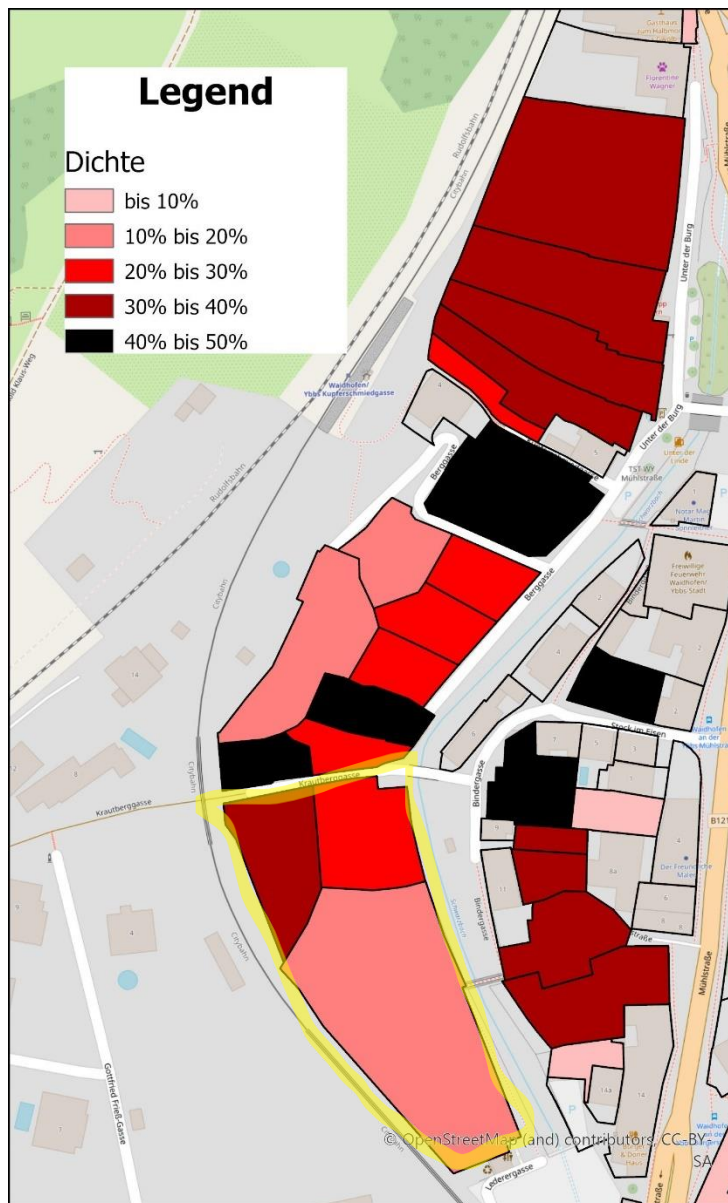


Abbildung 120: Bebauungsdichten des Bestandes, 50% sollen im gelben Rahmen festgelegt werden

Es herrscht ein Nebeneinander unterschiedlicher Dichten bis max. 50%. Einzig im Süden (gelber Rahmen) zeigen sich besonders geringe Dichten (max. bis 40%). Dort soll eine Dichte von max. 50% eingeführt werden. Andere Bereiche (v.a. Unter der Burg) sollen der Nähe zum Stadtkern entsprechend und aufgrund der Größe ihrer Bauplätze mit keinen Höchstdichten versehen werden.

Bereich 2 (Bereich um das Schloss an der Eisenstraße)

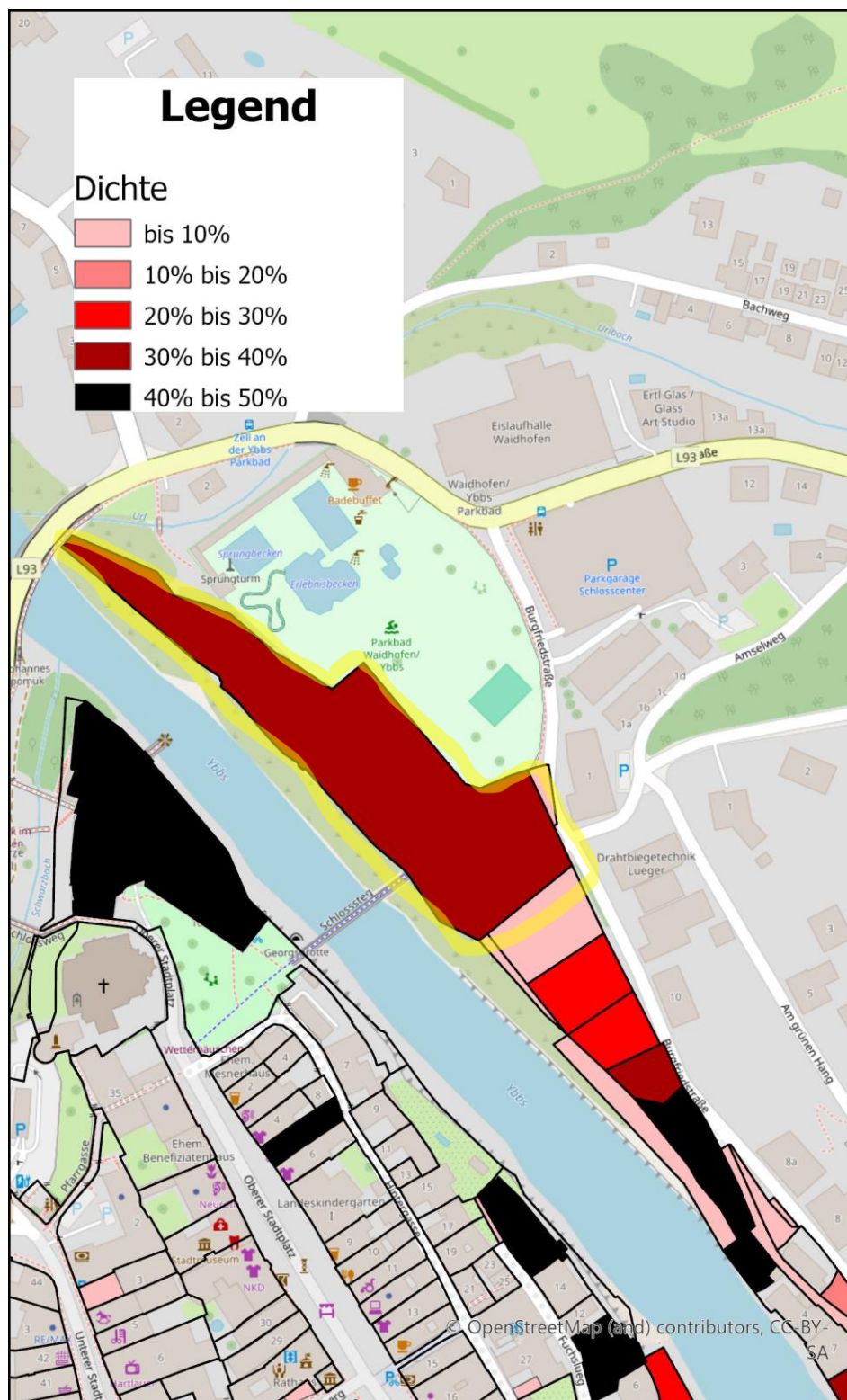


Abbildung 121: Bebauungsdichten des Bestandes, 60% sollen im gelben Rahmen festgelegt werden

Die Dichte im Bereich des Schlosses an der Eisenstraße liegt bei unter 40% nominell. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass bei der Berechnung lt. Kataster das Gebäude, welches an der Ybbs liegt, nicht in die Berechnung miteingeflossen ist. Es wird eine Höchstgrenze von 60% eingetragen. Damit soll auch eine zu intensive Verbauung des Areals des Schlosses vermieden werden. Die südlich des Schlosses gelegenen

Grundstücke sind als sehr klein im Vergleich zu bezeichnen. Durch die offene Bebauungsweise, die dort gilt, ist eine zu starke Bebauung ohnehin nicht wahrscheinlich, weshalb eine solche nicht wahrscheinlich ist.

Bereich 3 (Schmiedestraße an der Florianibrücke)

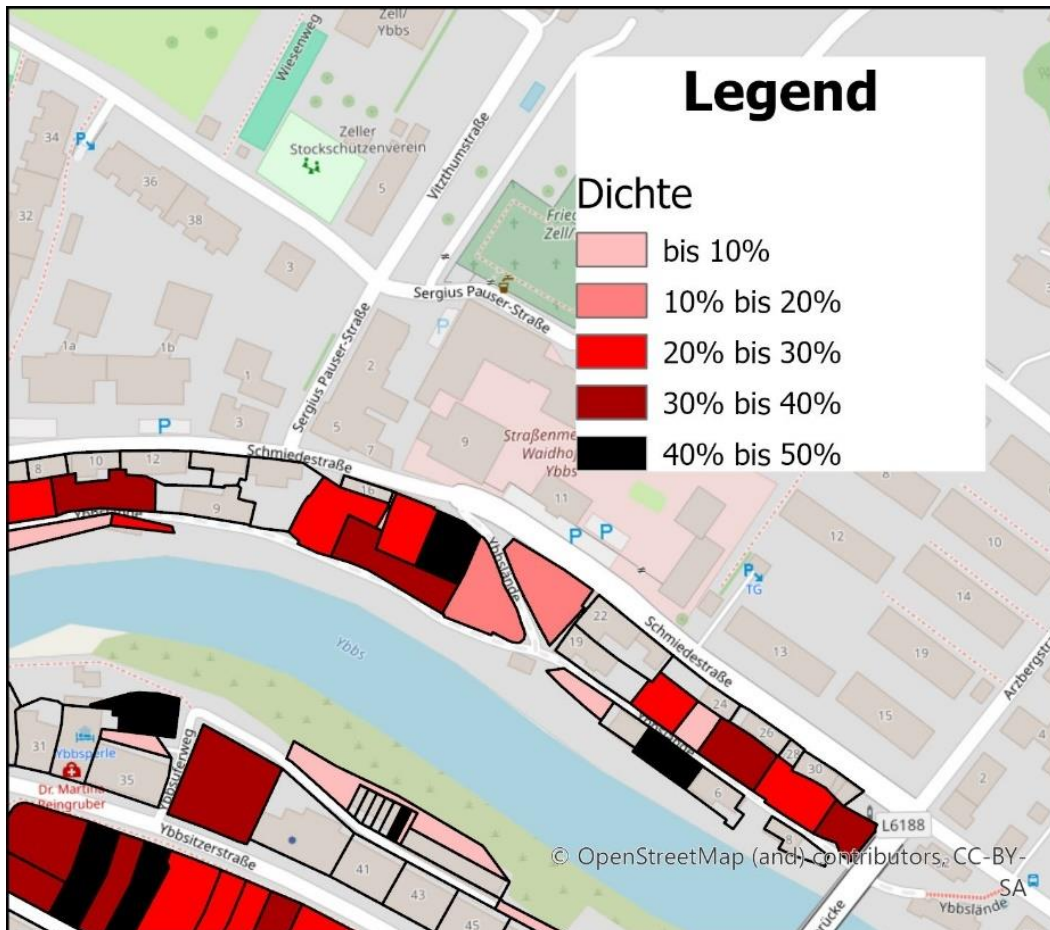


Abbildung 122: Bebauungsdichte im Bestand

An der Schmiedestraße soll keine Dichte festgelegt werden. Grund dafür sind die besonders geringen Grundstücksgrößen, die eine massive Verdichtung ohnehin nicht ermöglichen, ebenso, wie das sehr heterogene Nebeneinander von Dichten, welche eine einheitliche Beurteilung (im Sinne einer einheitlichen Dichte im Bezugsbereich) gar nicht ermöglichen und somit gem. §56 der NÖ Bauordnung das rechtliche Fundament für eine Regelung nicht besonders ausgeprägt ist.

Bereich 4 und 5 (Kinoparkplatz und Pöcksteinerstraße)

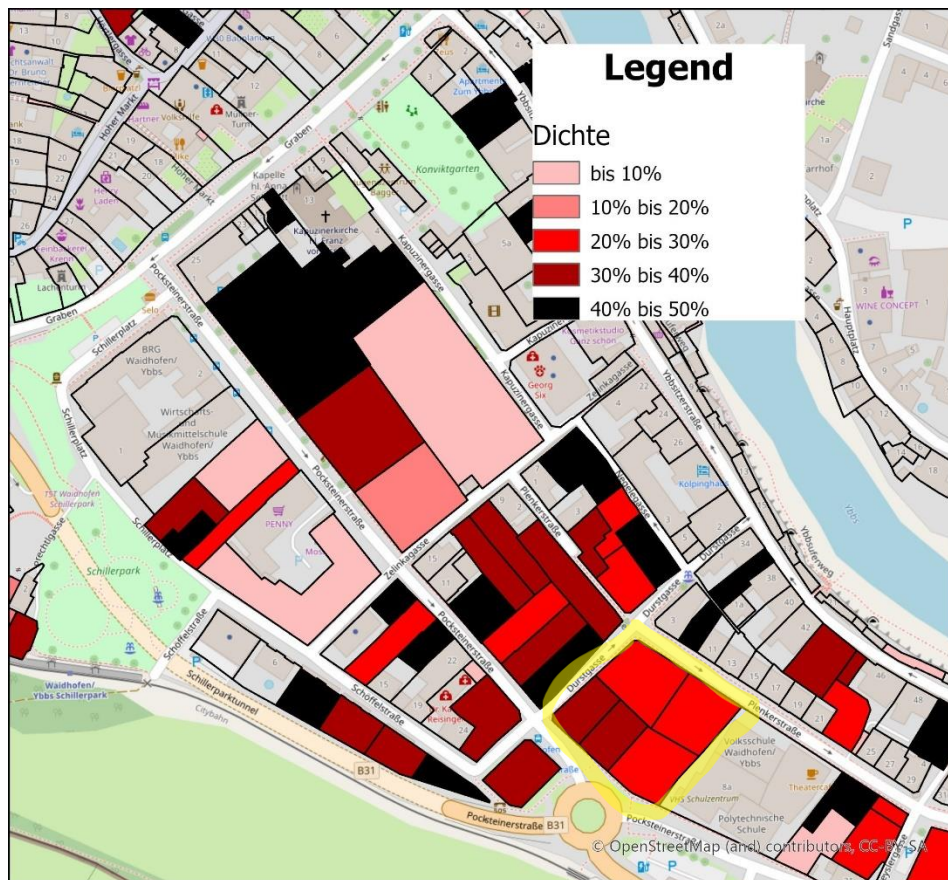


Abbildung 123: Bebauungsdichte im Bestand, Regelung von max. 50% im Bereich der gelben Einrahmung

Der südlich der Durstgasse gelegene Teil kennzeichnet den zumindest partiellen Übergang von der bereits vor 200 Jahren bestehenden Struktur der Stadt zu einem später entstandenen, z.T. villenartig geprägten Teil. Hier ist die geringe Dichte besonders prägend, weshalb hier eine höchstzulässige Dichte von 50% festgelegt werden soll.

Wie oben erwähnt sollen keine Festlegungen am Kinoparkplatz getroffen werden. Eine Aufschließungszone besteht. Die Voraussetzung für die Freigabe dieser ist das Vorhandensein von Bebauungsbestimmungen. Es liegen noch keine konkreten Überlegungen vor, weshalb hier keine Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Bereich 6 (Riedmüllerstraße-Ederstraße)

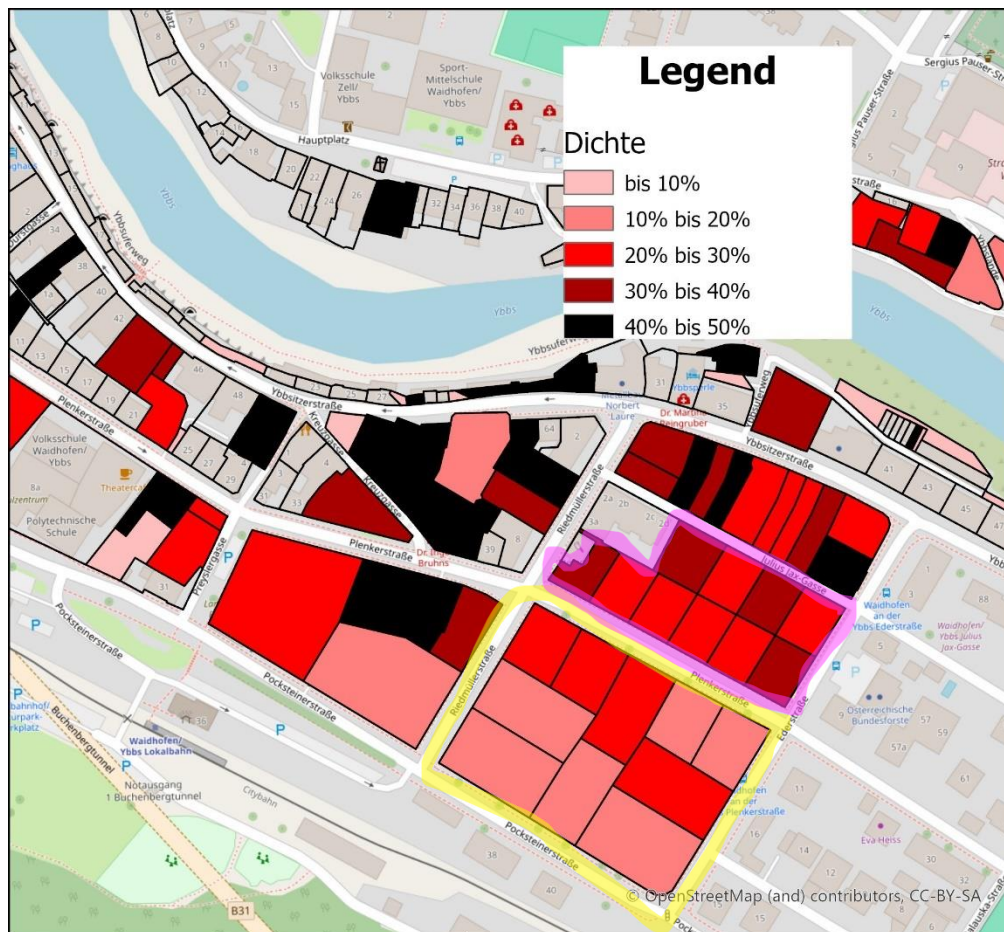


Abbildung 124: Bebauungsdichte im Bestand, Regelung von max. 40% im Bereich der violetten Einrahmung, 30% im Bereich der gelben

Die Teile zwischen der Julius-Jax-Gasse und der Pöcksteinerstraße weist relativ einheitliche Dichten auf, die 40% bzw. 30% in keinem Falle überschreiten. Diese Gebiete sind v.a. von Gebäuden, die in der Zeit der Monarchie bzw. in der Zwischenkriegszeit errichtet wurden, geprägt, wenngleich sich auch Objekte neueren Errichtungsdatums darunter mischen. Die relativ geringe Dichte ist hier als besonders ortsbildprägend zu bezeichnen. Somit sollen die maximal vorherrschenden Dichten (gerundet auf 10%) als höchstzulässige Gebäudedichten verordnet werden. Im nördlichen Block beträgt die aktuell höchste Dichte 35%, im südlichen Bereich 28%.

Betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt stellt die Festlegung keiner baulichen Dichte im Großteil des Geltungsbereichs aufgrund der Ausgangsdichten keine Beeinträchtigung dar. Die Grundstücke weisen bereits jetzt einen hohen Bebauungsgrad auf. In den ausdrücklich zusätzlich oben beschriebenen Teilen sind geringere Dichten vorhanden, die auch annähernd so erhalten bleiben sollen. Eine deutlich höhere Dichte würde in diesen Fällen den vorstädtischen, locker bebauten Charakter widersprechen.

4.6. Bebauungsweisen

Im Erhebungsteil wird dargelegt, welche Bebauungsweisen auf den jeweiligen Grundstücken gegeben sind. Die Festlegung dieser entspricht grundsätzlich dem Bestand. Eine Abweichung vom bestehenden Ortsbild ist somit aufgrund der geplanten Festlegungen nicht möglich, da die Festlegung getroffen wird, die schon in der Natur vorhanden ist.

Betreffend Ortsbildgestaltung und Umwelt stellt die Festlegung der schon bestehenden Bebauungsweise, die auf allen Bauplätzen gelten soll, keine Beeinträchtigung dar, da dies ja die bereits bestehende Bebauungsweise ist. Im Stadtkern ist dies zumeist die geschlossene Bebauungsweise. Zumeist wurde diese Bebauungsweise durch die Errichtung der Gebäude auf ganzer Länge hergestellt. In der Hintergasse und in der Fuchslueg bricht partiell diese Situation auf. Allerdings kann auch mittels Einfriedungen diese Geschlossenheit hergestellt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild der z.T. dörflichen Struktur²⁹ dieser beiden Gassen.

Im über den Stadtkern hinausgehenden Gebieten werden ebenfalls jene Bebauungsweisen festgelegt, die schon bestehen. Somit besteht aufgrund der Abbildung des Bestandes diese Festlegungen auch dem Ortsbild. Nachfolgend wird auf die wenigen Ausnahmen eingegangen.

Auf folgenden Grundstücken kommt es zu Abweichungen gegenüber der oben beschriebenen Regel:

In der **Pocksteinerstraße 26** wird die geschlossene Bebauungsweise festgelegt, obwohl stadteinwärts nur eine Kupplung zum Nachbargrundstück im Nordwesten besteht und darüber hinaus eine Einfriedung besteht. Die Festlegung einer geschlossenen Bebauung dient hier der Vereinheitlichung des Ortsbildes: Das Grundstück war schon 1822 im Kataster als Teil des Siedlungsgebietes erkennbar. Das gegenüberliegende Grundstück Pocksteinerstraße 21 ragt bis in den Kreuzungsbereich zur Durstgasse. Durch eine Geschlossenheit im Bereich des erwähnten Grundstückes Pocksteinerstraße 26 (Gst. .267/3 und 264/1) wird dieser Kreuzungsraum vereinheitlicht und dem historischen Bild potenziell angepasst:

In der **Schmiedestraße gegenüber der Straßenmeisterei** (Hausnummern 20, 22, 24) wird grundsätzlich überall die geschlossene Bebauungsweise festgelegt, wenngleich die Gebäude als offen oder gekuppelt bebaut beschrieben werden können. Dabei ist die bessere Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke ebenso von Bedeutung, wie auch die Wahrung der Schmiedestraße im Abschnitt bis zur Florianibrücke als geschlossen bebaute Achse. Das Aufbrechen im Bereich einzelner (dreier) Grundstücke widerspricht zwar nicht dem Ortsbild, weil dieses ja dort schon besteht, die Vereinheitlichung in diesem Bereich unterstützt es allerdings.

Am Grundstück der **Riedmüllerstraße 3** wird die geschlossene Bebauung statt der in Natura vorhandenen einseitig offenen Bebauung festgelegt. Grund dafür ist die Bebauungsweise an der Julius-Jax-Gasse, an die die Riedmüllerstraße 3 angrenzt. Die Julius-Jax-Gasse ist im nordöstlichen Bereich deutlich von der sichtbaren Bebauung der Ybbsitzerstraße geprägt. Die Grundstücke gehen von der Ybbsitzerstraße zur Julius-Jax-Gasse durch. Die Bebauungsweise an der Ybbsitzerstraße und somit auch an der Julius-Jax-Gasse (Nordostseite) wird als geschlossen zu bebauen definiert. Aufgrund der Festlegungen der geschlossenen Bebauungsweise auf den

²⁹ Vgl. Baualterplan, in dem im Bereich der Fuchslueg von einer dörflichen Bauform die Rede ist. So weisen z.B. Straßendörfer ebenfalls eine geschlossene Bebauungsweise auf, die z.T. mit Einfriedungen erzielt wird.

Grundstücken im fast ganzen Bereich des Baublocks erscheint eine einseitig offene Bebauung in diesem Bereich nicht besonders zielführend zu sein. Eine Abweichung gegenüber dem vorherrschenden Ortsbild wird nicht durch die Festlegung der geschlossenen Bebauung erreicht, weil ja wie erwähnt größte Teile des Umfeldes geschlossen bebaut sind.

An der Ybbsitzerstraße soll grundsätzlich die geschlossene Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Das entspricht dem historischen Antlitz. Nun bestehen vereinzelt Nebengebäude, die im an der Straße errichtet wurden. Im Falle der **Ybbsitzerstraße 21a** ließe sich darüber diskutieren, ob nun die Geschlossenheit der Bebauung nicht ohnehin jetzt schon erreicht ist. Im Bebauungsplan wird klargestellt, dass hier dem historischen Bild folgend geschlossen bebaut werden muss.

In der **Schöffelstraße (Südseite)** wird überall die geschlossene Bauungsweise festgelegt, wenngleich die Gebäude partiell als offen oder gekuppelt bebaut beschrieben werden können, allerdings dann auch wieder nicht heute gültige Bauweise einhalten, da ihr Errichtungsdatum lang vor der Gültigkeit der heutigen Bauordnung lag. Hier wird diesem Umstand mit der Festlegung seitlicher Baufluchtlinien Rechnung getragen. Auch hier steht der konservierende Charakter im Vordergrund.

5. Festlegungen der Verordnung und Bestimmungen in den jeweiligen Schutzzonen

5.1. Bebauungsbestimmungen in der Verordnung

Die Bebauungsbestimmungen wurden basierend auf den Besprechungen und Begehungen vom Personenkreis erstellt, der unter *Erhebungen – Schutzzonenkommission* erwähnt wurde. Diese Bestimmungen fungieren bis zur Rechtskraft des gegenständlichen Teilbebauungsplanes als Leitlinien zur Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf die Bausperre und werden somit in der Verordnung umgesetzt. Die Verordnung definiert neben allgemein gültigen auch die in den jeweiligen Schutzzonen zulässigen Bebauungsbestimmungen.

Für folgende Details werden nach z.T. Zonen der Kategorien abgestufte Bestimmungen getroffen:

- Baukörper
- Dächer
- Fassaden
- Türen, Tore und Fenster
- Antennen, technische und haustechnische Anlagen
- Werbeeinrichtungen und Geschäftsportale
- Einfriedungen und Nebengebäude

Wie erwähnt werden in zwei Fällen Sonderschutzzonen (d.s. Graben und Mühlstraße) definiert, in welchen zusätzlichen Regularien gelten. Außerdem werden die Schutzzonenkommission sowie ihre Aufgaben in der Verordnung definiert. Die Details sind dieser Verordnung zu entnehmen.

5.2. Besonders ensemblewirksamen Bereichen

5.2.1. Mühlstraße

Historisch bedingt durch die Lage am westlichen Stadtkernrand zwischen der Stadt und dem Schwarzenbach und bedingt durch den deutlichen Geländeunterschied wird in diesem Bereich versucht, die historische Stadtansicht zu wahren. Im Bebauungsplan wird dies mit der Verordnung einer im vorgelagerten Bereich gültigen höchstzulässigen Gebäudehöhe von 3,5m erreicht. Es sind derartige Gebäude am Dach zu begrünen, sodass das historisch tradierte Antlitz des Bereiches mit seinen Vorgärten wieder präsent wird.

Die Bedeutung dieses Teiles ergibt sich durch die Lage zwischen der ehem. westliche 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 keinen Bauteilen überragt werden (ausgenommen untergeordnete Bauteile wie z.B. Absturzsicherungen). 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.

5.2.2. Graben

Der Graben wurde erst so wirklich entwickelt, als die Stadtmauer ihre Funktion einer Verteidigungsanlage verloren hat und das Areal dahinter, welches davor das Glacis war, baulich genutzt wurde. Allerdings wurde auch hier – ähnlich wie an der Mühlstraße – ein Bereich freigehalten und gartenartig genutzt. Damit dieser Eindruck weiterhin bestehen bleibt, gilt im Bereich des Grabens stadtseits eine maximale Höhe von Einfriedungen von 1,50m in transparenter Ausführung (worunter eine Durchlässigkeit von mindestens 50% gemeint ist). Die Ausführung ist an historische Vorbilder anzulehnen.

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

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

5.3. Weitere ensemblewirksamen Bereichen außerhalb einer Bestimmung in der Verordnung

Neben den zwei oben erwähnten, in die Verordnung aufzunehmenden Bereichen wird noch auf weitere bedeutende Bereiche verwiesen, die über spezielle Charakteristika ihrer Ensembles verfügen.

5.3.1. Zelinkagasse

Die Zelinkagasse ist von der Giebelständigkeit mit Krüppelwalm geprägt. Die Fenster- und Türöffnungen sind der gesamten Fassadenfläche deutlich untergeordnet. Damit dieses Ensemble gewahrt bleibt, wird folgende Regelung festgelegt:

Auf den Grundstücken der Häuser der Zelinkagasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, die an der Zelinkagasse stehen, sind folgende gestalterischen Besonderheiten erkennbar:

- *An der Zelinkagasse sind die Gebäude mit giebelständigen Dächern, deren Dachform zwischen 40 und 50 Grad liegen. Auch Krüppelwalmdächer sind ein Spezifikum dieses Areals.*
- *Die Fassadenöffnungen sind dem historischen, heute noch bestehenden Vorbild entsprechend kleinteilig.*



Abbildung 125: Ansicht des typischen Ensembles der Zelinkagasse

5.3.2. Hauptplatz Zell

Von der Hausnummer Hauptplatz 18 bis an den östlichen Rand des Platzes (Hauptplatz 38) ist eine deutliche Formsprache zu erkennen. Das nachfolgende Bild verdeutlicht diesen Umstand in besonderer Weise:



Abbildung 126: Giebelständigkeit mit Krüppelwalm

Auf den Grundstücken der Häuser des Hauptplatzes 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 die am Hauptplatz stehen, sind folgende gestalterischen Besonderheiten erkennbar:

- *Am Hauptplatz sind die Gebäude mit giebelständigen Dächern mit Krüppelwalm. Zumiest weisen diese Dächer eine Neigung von 40 bis 50 Grad auf.*
- *Die Fassadenöffnungen sind dem historischen, heute noch bestehenden Vorbild entsprechend kleinteilig. Auch Schaufenster findet man in diesem Ensemble.*

5.3.3. Plenkerstraße

Bereits oben wurde auf das einheitliche Ensemble der Plenkerstraße eingegangen. Besonders ist die Tatsache, dass überall zwei „Vollgeschoße“ (außer dem südöstlichen Teil der Hausnummern 25, 27 und 29) bestehen, was trotz der nominell großen Gebäudehöhe auf das erhöht liegende Erdgeschoß zurückzuführen ist. Außerdem weist die Plenkerstraße zwischen den Objekten der Hausnummer 3 und der Hausnummer 29 eine einheitliche Gliederung der Fassaden und eine einheitliche Traufenhöhe auf. Diese Gliederung wird mit Ziergliedern betont.

Auf den Grundstücken der Häuser Plenkerstraße 3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, die an der Plenkerstraße stehen, sind folgende gestalterischen Besonderheiten erkennbar:

- *Zumeist findet man Gesimse, die an der Fassade das Erdgeschoß vom ersten Stock trennen.*
- *Die Gebäude sind traufständig und mit markanten Mittelrisaliten versehen.*
- *Bestehende Zierglieder prägen die Ansicht.*
- *Die Fassadenöffnungen sind kleingliedrig. Die Vertikale und horizontale Achsenanordnung ist gut ablesbar.*

5.3.4. Ybbsitzerstraße

Die Ybbsitzerstraße zwischen den Gebäuden der Hausnummern 68 bis 86 ist als besonders markant zu bezeichnen. Diese wurde augenscheinlich ähnlich wie die Plenkerstraße im eben beschriebenen Teilbereich in einem Guss errichtet.

Wesentlich ist die Abfolge von einer einheitlichen Höhe aller Gebäude, die in einem regelmäßigen Abstand durch Mittelrisalite³⁰ unterbrochen wird. Die Endteile wirken massiver, da diese höher sind. Das Ensemble der gesamten Gebäude weist von der Ybbsitzerstraße aus betrachtet allerdings eine symmetrische Anordnung der wesentlichen Bauteile wie Fenster, Dach, Fassaden auf. Gaupen und die Liftanlage am Gebäude ganz im Osten wurden augenscheinlich später eingebaut und konterkarieren diese Symmetrie.

Auf den Grundstücken der Häuser Ybbsitzerstraße 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, die an der Ybbsitzerstraße stehen, sind folgende gestalterischen Besonderheiten erkennbar:

- *Über die gesamte Länge der erwähnten Gebäude von der Ybbsitzerstraße ist ein symmetrischer Aufbau in Form, Höhe und Dachaufbau und Anordnung der Risalite erkennbar.*
- *Zwischen erstem und zweitem Obergeschoß sind Gesimse erkennbar.*
- *Die Fassaden weisen z.T. Zierglieder auf.*
- *Die partiell im erwähnten Bereich im Plan verordnete Bauklasse IV gilt lediglich in jenen Teilen, in denen an der seitlichen Grundgrenze zu einem anderen hier erwähnten Gebäude der Giebel des Risalits besteht.*

5.3.5. Schöffelstraße

Besondere Merkmale der Schöffelstraße sind die Mittelrisalite und ihre Giebelständigkeit sowie die Traufständigkeit der restlichen an der Schöffelstraße liegenden Gebäudeteile.

Auf den Grundstücken der Häuser Schöffelstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, die an der Schöffelstraße stehen, sind folgende gestalterischen Besonderheiten erkennbar:

- *Die Gebäude sind traufständig*
- *Die Mittelrisalite sind annähernd einheitlich gestaltet. Sie weisen die gleiche Höhe, Dachneigung und Position an den jeweiligen Gebäude auf.*
- *Die Abfolge von Gebäuden weist ein annähernd symmetrisches Nebeneinander von Hauptgebäuden und den ihnen beigelegten niedrigeren Bauteile (z.B. Einfriedungen, Garagen) auf.*
- *Ein Gesimse zw. Erdgeschoß und Obergeschoß ist deutlich erkenn- und ablesbar.*

Loosdorf, 12.11.2025



DI Herfried Schedlmayer

³⁰ Bewusst wird hier das Wort Mittelrisalit verwendet, da die betreffenden Bauteile einen derartigen Eindruck vermitteln, wenngleich diese eigentlich an den Grundstücksgrenzen der Gebäude und somit an deren Enden liegen.