

Waidhofen, am 08.06.2026

Thomas Kummer
T +43 7442 511-127
thomas.kummer@waidhofen.at

Betreff: Erlassung des Teilbebauungsplanes Waidhofen Stadt und Festlegung von Schutzzonen; Beschlussfassung.

Unser Zeichen: WY-GB2-1-0002-2025-45

Der Gemeinderat der Stadt Waidhofen a/d Ybbs beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 01.06.2026, TOP 9, folgende

Verordnung

Teilbebauungsplan Waidhofen Stadt

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich

Auf Grund der §§ 29-33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der

Teilbebauungsplan Waidhofen Stadt

in der Stadtgemeinde Waidhofen/Ybbs (KG Waidhofen und KG Zell Markt) auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen erlassen. Die Festlegungen der Regelung für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung und die Einzelheiten der Verkehrserschließung sind der von der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 01.06.2026 unter den Plannummern 2789/TBPL.1., 2789/TBPL.2., 2789/TBPL.3., 2789/TBPL.4., 2789/TBPL.5. verfassten, aus fünf Blättern bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen. Die Plandarstellung bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung und weist durch Signaturen dargestellten Einzelheiten auf.

Seite 1/13

§ 2 Schutzzonen und erhaltenswürdige Altortgebiete

1. Zielsetzung

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

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht den im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebiete regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen. Für diese gelten die Bebauungsvorschriften der jeweiligen Kategorie oder Zone, sowie die spezifischen Bebauungsvorschriften für die Schutzzone.

Die innerhalb der Schutzzonen befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 3 zugeordnet.

3. Festlegungen von Kategorien, Zonen und Altortgebieten

Schutzzonenkategorie 1: Denkmalschutz

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

„Bei Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind für jene Maßnahmen, die nach den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen bewilligungspflichtig sind, die erforderlichen Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes einzuholen; baurechtliche Bewilligungen richten sich nach der NÖ Bauordnung.“ Der Abbruch von denkmalgeschützten Objekten bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen ist grundsätzlich nicht zulässig, ausgenommen Fälle des §35 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. . Für alle baulichen und gestalterischen Vorhaben sind entsprechende Bewilligungen des Bundesdenkmalamts und

der Baubehörde in aufeinander abgestimmten, parallel geführten Verfahren einzuholen.

Liegt eine Teilunterschützstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objekts ohne Schutzstatus sowie die übrigen Objekte des betreffenden Grundstücks gesonderte Bestimmungen. Auf demselben Grundstück befindliche Objekte ohne Denkmalschutzbestimmungen werden in der Plandarstellung zwar der Schutzzonenkategorie 1 zugeordnet, im Bauverfahren jedoch sind sodann die Vorgaben zur Schutzzonenkategorie 2 anzuwenden.

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

Schutzzonenkategorie 2: Schutzwürdigkeit

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

Im Rahmen bewilligungspflichtiger Bauvorhaben sind die Gebäudestruktur und die äußere Erscheinungsform zu erhalten. Es gilt ein generelles Abbruchverbot, ausgenommen Fälle des §35 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. .

Für Nebengebäude und weitere Objekte auf dem betreffenden Grundstück innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 2, die für sich selbst nicht schutzwürdig sind, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen des erhaltenswürdigen Altortgebietes.

Schutzzonenkategorie 3: Ensemblewirksamkeit

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild aufgrund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, ihrer Gebäudetypologie und/oder ihrer Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind allerdings zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung.

Ein Abbruch eines Gebäudes ist nur bei Vorliegen eines positiven ortsbildfachlichen Gutachtens bzw. in Fällen des § 35 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. zulässig. Bei genehmigtem zulässigem Abbruch eines Gebäudes hat

sich im Falle eines Neubaus die Gestaltung eines Gebäudes oder Gebäudeteils nach dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Erhaltenswürdige Altortgebiete: Sonstige Objekte und Bereiche im Umfeld der Schutzzone

Darunter sind sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans zu verstehen. Diese liegen im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte und Ensembles. Es handelt sich um Objekte, die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie Abänderungen von Bauwerken gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

In den nachfolgend beschriebenen Sonderzonen gelten zusätzlich zu den Schutzzonekategorien 1-3 sowie in den erhaltenswürdigen Altortgebieten noch nachfolgende Bestimmungen:

Zusätzliche Bestimmungen für die Schutzzonen im Bereich des Grabens

Die Häuserzeile des inneren Grabens lässt in großen Teilen die Lage der früheren Stadtmauer erkennen.

In der im Bebauungsplan signierten Freifläche sind ausschließlich Bauwerke, die Wege sind, zulässig. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Grabens unabhängig der Lage im Grünland oder im Bauland sind ebenfalls zulässig. Diese sind in einer Höhe von max. 1,50 Meter in transparenter Ausführung (Durchlässigkeit von mind. 50%) auszuführen und haben sich in Form, Farbe, Materialität und Ausführung am historischen Bestand zu orientieren.

Die nordwestlich der Fahrbahn des Grabens (ehemaliges Glacis) gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen sind von Bauwerken freizuhalten.

Zusätzliche Bestimmungen für die Schutzzonen im Bereich der Mühlstraße

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

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

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

4. Allgemeine Vorschriften

4.1. In jenen Teilen, die im Teilbebauungsplan als Schutzzonen 1-3 oder als erhaltenswürdige Altortgebiete ausgewiesen sind, haben sich Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie Abänderungen von Bauwerken gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbilds und des Objekts einzufügen.

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

a) Baukörper

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

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

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

Von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare, künstlerisch bzw. bauhistorisch wertvolle Bauteile wie beispielsweise Erker, Höfe, Arkadenhöfe, Laubengänge, Treppenanlagen, Kamine, Wehranlagen, Wehreinrichtungen etc. sind zu erhalten.

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

b) Dächer

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

In Anlehnung an historische Vorbilder sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in dunklen gedämpften Farbtönen (rot, rotbraun, dunkelgrau in der Art historischer Dachdeckungen) zu verwenden. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem bauhistorischen Kontext ergeben oder aus bautechnischer Sicht zwingend erforderlich sind. Verblechungen sind in der Farbe der Dachdeckung zu fassen. Glänzende Metallflächen sind im Dachverband unzulässig.

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

Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie bei Abänderungen von Bauwerken gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhensprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten. Flach- und Pultdächer sind straßenseitig nicht zulässig und sind lediglich auf abgewandten Fassaden, Gebäuden und Gebäudeteilen möglich, die nicht zu öffentlichen und/oder allgemein zugänglichen Bereichen und Stadträumen orientiert sind.

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

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

Stadt Waidhofen a/d Ybbs

Bauamt

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

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

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

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

Für die Schutzzonenkategorien 3 und erhaltenswürdige Altortgebiete gilt darüber hinaus

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

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

c) Fassaden

Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie bei Abänderungen von Bauwerken gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. am historischen Umgebungsbestand sowie am dokumentierten (z.B. durch Gebäudedatenblätter) Bestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds zu erfolgen.

Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, in Rücksprache mit dieser sind Musterflächen (Farb- und Gestaltungsmuster) anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind synthetischen Varianten aus baukulturellen wie auch

aus technisch-chemisch-physikalischen Gründen zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzonen die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in ihrer ausgewogenen Vielfalt zu erhalten. Wandverkleidungen sind – sofern nicht aus dem Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand begründbar – unzulässig.

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

Das Anbringen von Vollwärmeschutzverkleidungen an historischen Fassaden ist nicht zulässig.

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

Eine etwaige Beleuchtung von Fassaden ist mit der Baubehörde abzustimmen.

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

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

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

Für die Schutzzonenkategorie 3 und erhaltenswürdige Altortegebiete gilt zusätzlich:

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

d) Türen, Tore und Fenster

Die Konstruktion, Dimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu- und Zubauten von Gebäuden sowie bei Abänderungen von Bauwerken gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.

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

Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben sowie bei Austausch/Erneuerung von Türen/Toren/Fenstern sind historische Eingangstüren und Beschläge zu erhalten bzw. bei erforderlichem Tausch in Dimension/Konstruktion/Material/Farbgebung am historischen Vorbild auszurichten. Neuanfertigungen von Toren, Türen, Fenstern sowie Schaufensteröffnungen und Geschäftsportalen sind in Dimension, Konstruktion, Material und Farbgebung nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.

Für die Schutzzonekategorien 1 und 2 sowie die erhaltenswerten Teile der Schutzzonekategorie 3 gilt zusätzlich:

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

Rollläden, Außenjalousien und Markisen sind nicht zulässig. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen bei Markisen möglich.

e) Antennen, technische und haustechnische Anlagen

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

Lüftungs- und Klimaanlage, Filterkästen, Filteraufsätze und sonstige Haustechnik-Anlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden. Davon ausgenommen sind Einrichtungen von einem übergeordneten öffentlichen Interesse.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc. sind an Flächen und Gebäudeteilen anzubringen, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sind. Dabei ist der Anbringung an untergeordneten Bauteilen – etwa Dächern von Nebengebäuden oder sonstigen, von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbaren Standorten – der Vorzug zu geben.

Wenn keine von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbare Standorte zur Verfügung stehen, ist die Anbringung von Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc. an einsehbaren Standorten zulässig, sofern diese ortsbildverträglich (siehe §56 NÖ BO 2014 i.d.g.F.) sind. Die Ortsbildverträglichkeit liegt vor, wenn die bestehende Bebauung im Bezugsbereich sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft in ihrem Bestand, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

f) Werbeeinrichtungen und Geschäftsportale

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

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

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

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

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

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

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

g) Einfriedungen und Nebengebäude

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

Vordächer, Carports, Gerätehütten, Gewächshäuser, Swimmingpools ab einem Fassungsvermögen von mehr als 50m³ incl. Nebenanlagen etc. müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestands des betroffenen Grundstücks einfügen.

4.2. Die Baubehörde kann im Einzelfall Abweichungen von den allgemeinen Vorschriften des Absatz 4.1. lit.a – lit.g. zulassen, wenn in Form eines Ortsbildgutachtens festgestellt wird, dass sich das Vorhaben hinsichtlich Baukörperstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbilds und des Objekts einfügt und – entsprechend der Zielsetzungen dieses Teilbebauungsplanes (vgl. §2 Abs. 1) – das Erscheinungsbild der einzelnen Plätze und Straßenräume in ihrem Bestand, ihrer überlieferten Erscheinung, ihrer künstlerischen Wirkung und ihrer Ortsbildwirkung erhalten bleibt, beziehungsweise in sensibler, angemessener Weise gestaltet und weiterentwickelt wird.

5. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

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

Kategorie 1 – Denkmalschutz

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

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objekts gelten je nach Einstufung durch die Baubehörde die Bestimmungen der Schutzzonenkategorien 3 oder des erhaltenswürdigen Altortgebiet.

Kategorie 2 – Schutzwürdigkeit

Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden ist unzulässig.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben.. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Einstufung der Baubehörde die Bestimmungen der Schutzzonenkategorien 3 oder des erhaltenswürdigen Altortgebiet.

Kategorie 3 – Ensemblewirksamkeit

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

§ 3 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu versehen und liegt im Bauamt der Stadtgemeinde während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Der Bürgermeister

Werner Krammer

Mag. Werner Krammer

angeschlagen am: 08.06.2026

W

abgenommen am: