



AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

Allgemeiner Baudienst – Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe

Peter Aichinger-Rosenberger



## Schutzzonen – Waidhofen an der Ybbs

# Schutzzonen Waidhofen

zur Sicherung und Erhaltung der typischen Bebauung und Gestaltung sowie der Wertigkeit  
der Altstadt von Waidhofen



# Gelebter Orts- und Stadtbildschutz



Im Sinne der verordneten Bausperre – sowie auch in Anlehnung an andere Märkte/Städte in NÖ – einen Entwurf für Leitlinien erarbeitet, welche die Grundlage für künftige Bebauungsbestimmungen bilden sollen



...damit, nicht etwa folgende Vorhaben passieren

# Unsensibler Umgang mit dem Ortsbild

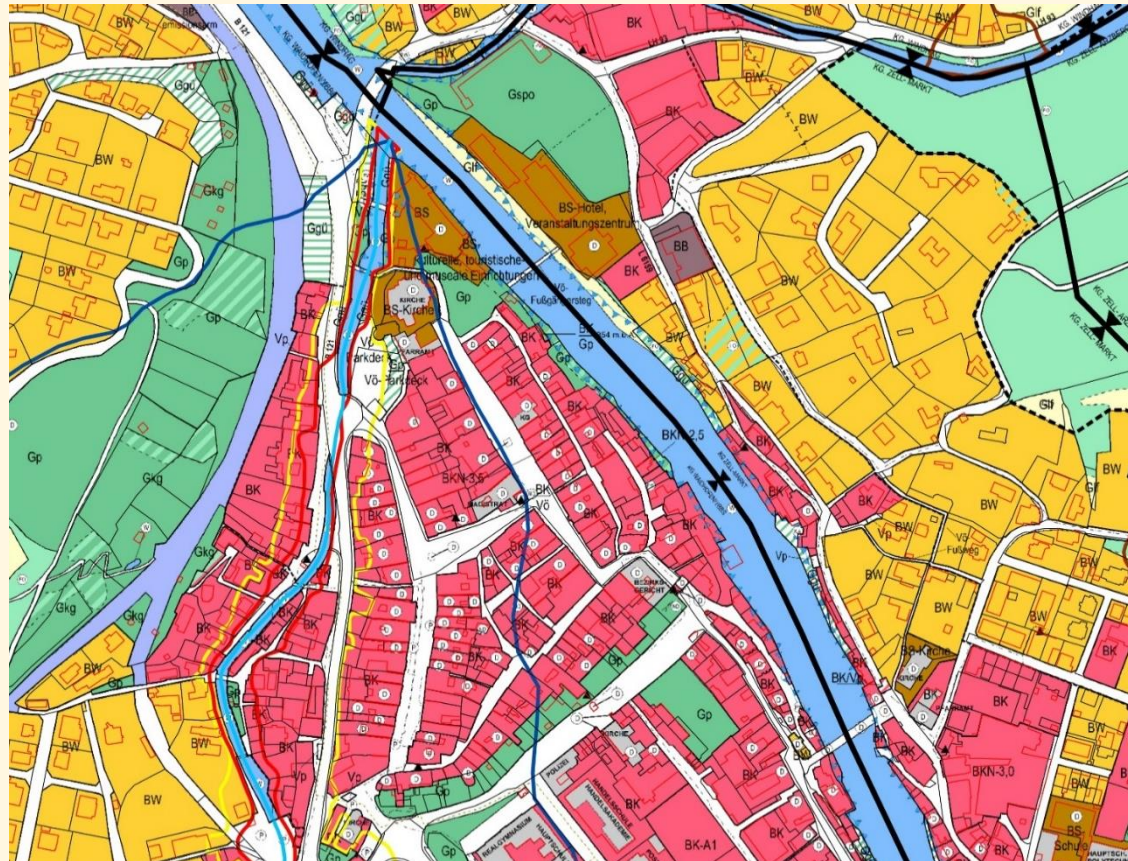


# Schutzzonen zum Erhalt des Ortsbildes



derzeit:

- nur Flächenwidmungsplan (Ausweisung der Denkmäler)
- Bauführungen erfolgen im Baulandbereich ohne Bebauungsplan gem. §54 NÖ Bauordnung 2014
- kein Schutz für den Erhalt von Altbestand!
- ortsbildfachliche Beurteilung nach §56 NÖ-Bauordnung 2014 jeweils im Einzelfall



# Schutzzonen nach dem NÖ-ROG 2014



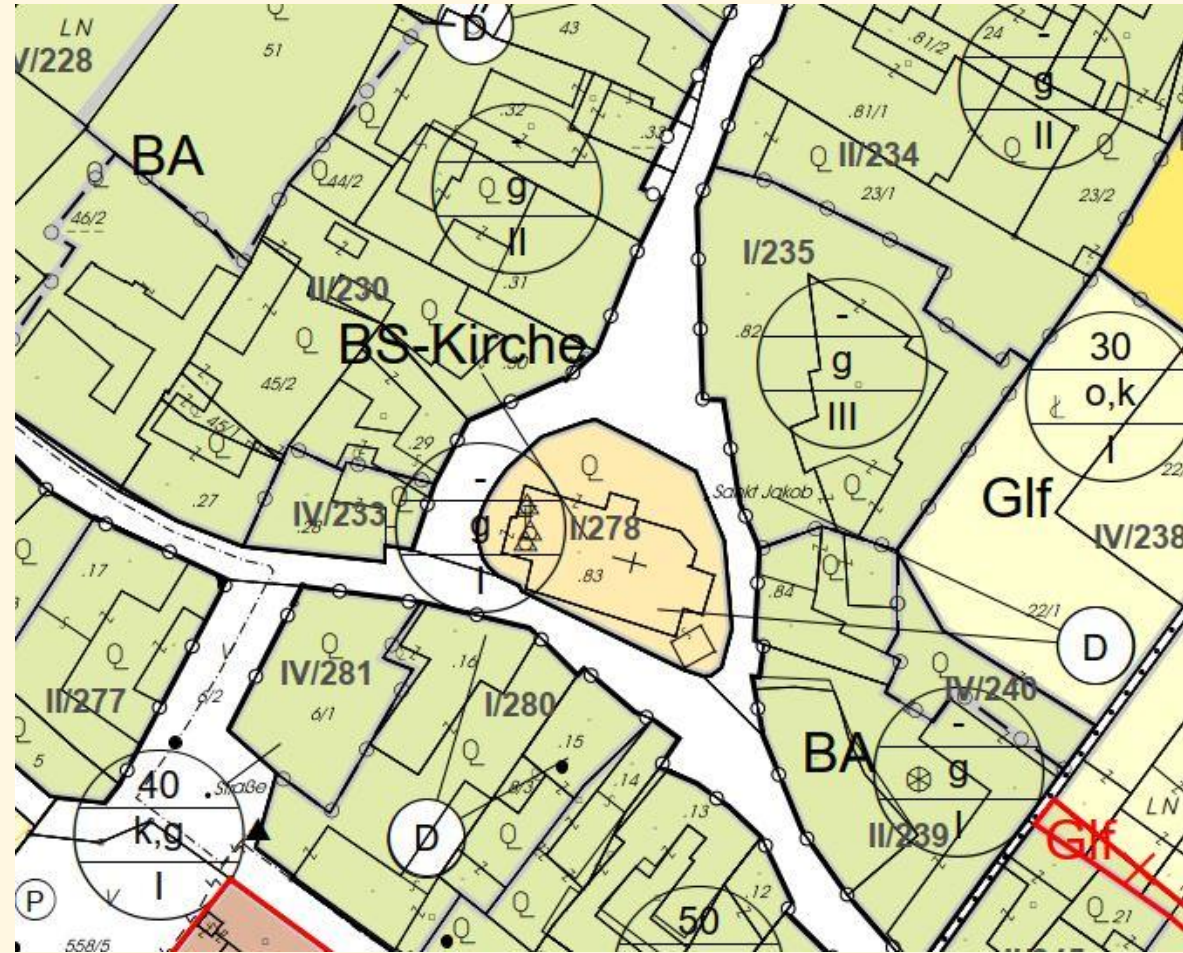
- Ermächtigungsverordnungen!
- Grundlage ist Bebauungsplan

## **§ 29 Erlassung des Bebauungsplans:**

regelt Bebauung (§31)  
Verkehrerschließung,  
gesamt oder nur für Teilbereich (z. B.  
Altstadt)

## **§ 30 Inhalt des Bebauungsplans:**

Mindestinhalt gemäß Abs. 1:  
Straßenfluchtlinien, Bebauungsweise und  
Bauklasse (bzw. Gebäudehöhe)



# Schutzzonen gemäß dem NÖ-ROG 2014



## §30 Abs. 2 NÖ-ROG 2014:

Schutzzonen für einen *baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand* sowie für *Ortsbereiche*, in welchen der Baubestand zu *mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945* stammt detaillierte Regelungen erlaubt – von der Baukörperausformung bis hin zu Details, ferner ist

- der **Abbruch** von Gebäuden verboten,
- anzuwendende **Bauform** und **Technologie** können vorgeschrieben
- und **Freiflächen** erklärt werden!

zumeist heterogener Baubestand gegeben!

→ Unterteilung in vier Kategorien zielführend:

Kat. I. denkmalgeschützte Objekte

Kat. II. erhaltenswerte Objekte

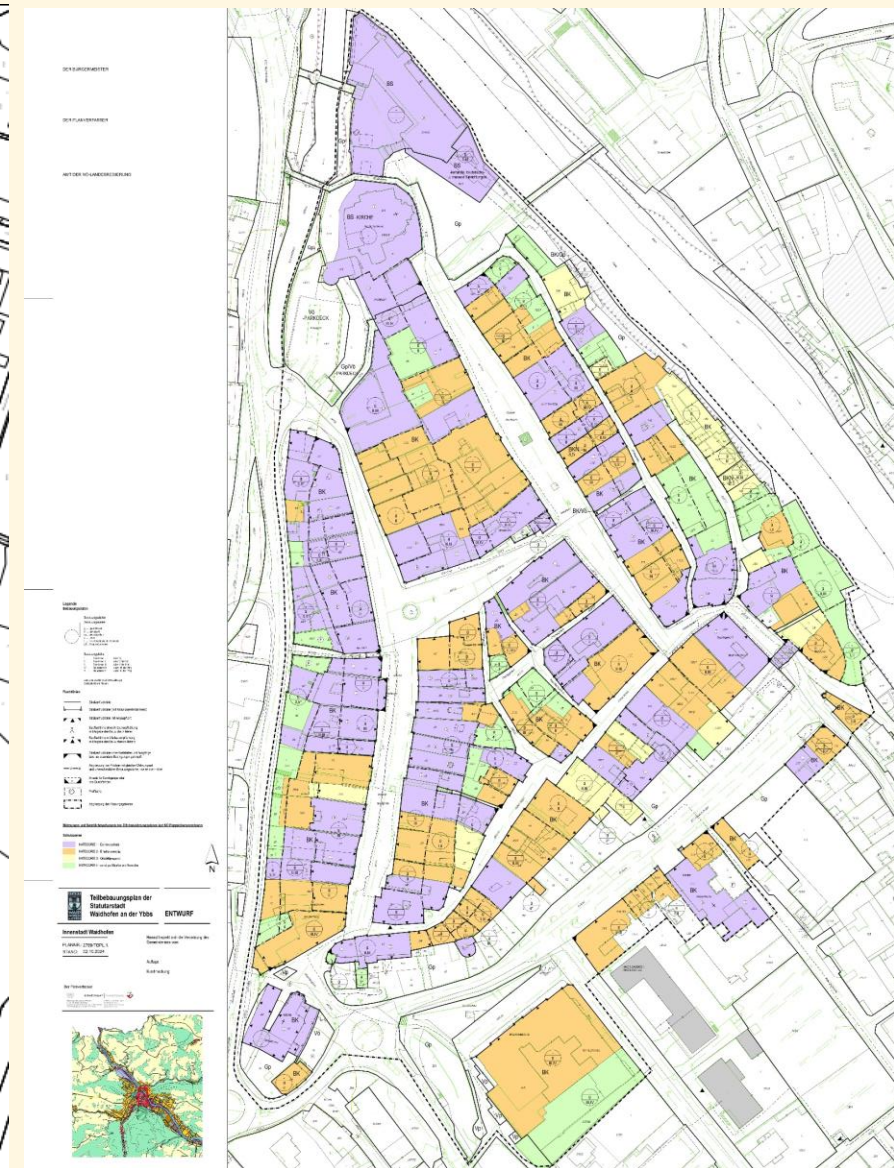
Kat. III ortsbildrelevante Objekte

Kat. IV. sonstige Objekte und Bereiche



# Schutzzonen zum Erhalt des Ortsbildes

Bebauungsplan – Bearbeitungsstand Jänner 2025





# Schutzzonen Waidhofen – 4 Kategorien



**Kat. I - Denkmalschutz**



**Kat. II – Schutzwürdigkeit**



**Kat. III – Ensemblewirksamkeit**



**Kat. IV – sonstige Objekte und Bereiche**

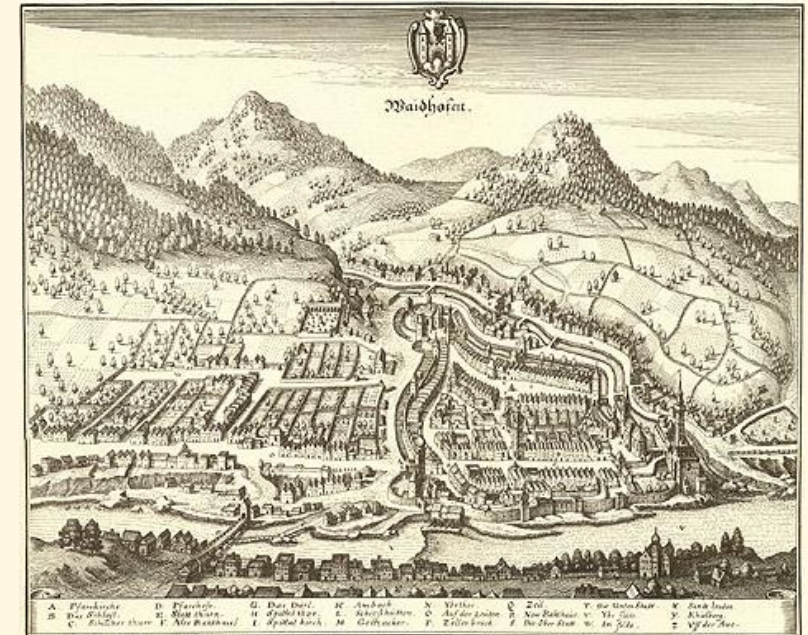
# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien



## Auszug aus den Leitlinien

### 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.



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien

## Aufbau – Struktur:

Vom Großen ins Kleine und nach den 4 Kategorien abgestuft!

## Auszug aus den Leitlinien – Stand Jänner 2025:

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

### 4a) Baukörper

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

.....



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Baukörper



## Auszug aus den Leitlinien:

### 4a) Baukörper

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt zusätzlich:

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

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



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Dächer



## Auszug aus den Leitlinien:

### 4b) Dächer

***Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.***

Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die ortsbildprägende, überlieferte Dachlandschaft (Dachformen, Dachneigungen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen. Räumliche Eingriffe wie etwa Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig. Bestehende Dachwerke sind in den Schutzzonenkategorien I bis III bei historischer Bedeutsamkeit nach Möglichkeit zu erhalten.

In Anlehnung an historische Vorbilder sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatische Materialien in dunklen gedämpften Farbtönen.... zu verwenden.

***Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen.*** Höhengsprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten.



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Dächer



## Auszug aus den Leitlinien:

### 4b) Dächer

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...

**Dachflächenfenster** sind in ihrer Art, Lage, Größe und Anzahl...

### Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt darüber hinaus:

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

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



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Fassaden

## Auszug aus den Leitlinien:

### 4c) Fassaden

**Bei Neu-, Zu- und Umbauten** haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. am historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. **Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds zu erfolgen.**

Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind...

Das Anbringen von **Vollwärmeschutzverkleidungen** an historischen Fassaden ist nicht zulässig.

Eine etwaige **Beleuchtung** von Fassaden ist mit der Baubehörde abzustimmen.



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Fassaden

## Auszug aus den Leitlinien:

### 4c) Fassaden

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III 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 Umrahmungen von Fenstern, Türen und Toren nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Vorhandene Türstöcke, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat etc. sind zu erhalten.





# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Haustechnik



## Auszug aus den Leitlinien:

### 4e) 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 Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art dürfen nicht sichtbar und erkennbar errichtet werden.



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien Haustechnik



## Auszug aus den Leitlinien:

### 4e) Antennen, technische und haustechnische Anlagen

***Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. sind an nicht von allgemein zugänglichen Orten/Bereichen aus einsichtigen bzw. wahrnehmbaren Standorten anzubringen und zu integrieren.*** Dabei ist der Anbringung an untergeordneten Bauteilen – etwa Dächern von Nebengebäuden oder sonstigen nichteinsichtigen Standorten – der Vorzug zu geben.

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

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

Die Ortsbildverträglichkeit ist durch die Baubehörde mit der Schutzzonenkommission im Einzelfall zu überprüfen.



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien



## **4. Allgemeine Vorschriften -weitere**

**4d) Türen, Tore und Fenster**

**4f) Werbeeinrichtungen und Geschäftsportale**

**4g) Einfriedungen und Nebengebäude**

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

**Kategorie I – Denkmalschutz**

**Kategorie II – Schutzwürdigkeit**

**Kategorie III – Ensemblewirksamkeit**

**Kategorie IV – Sonstige Objekte und Bereiche**

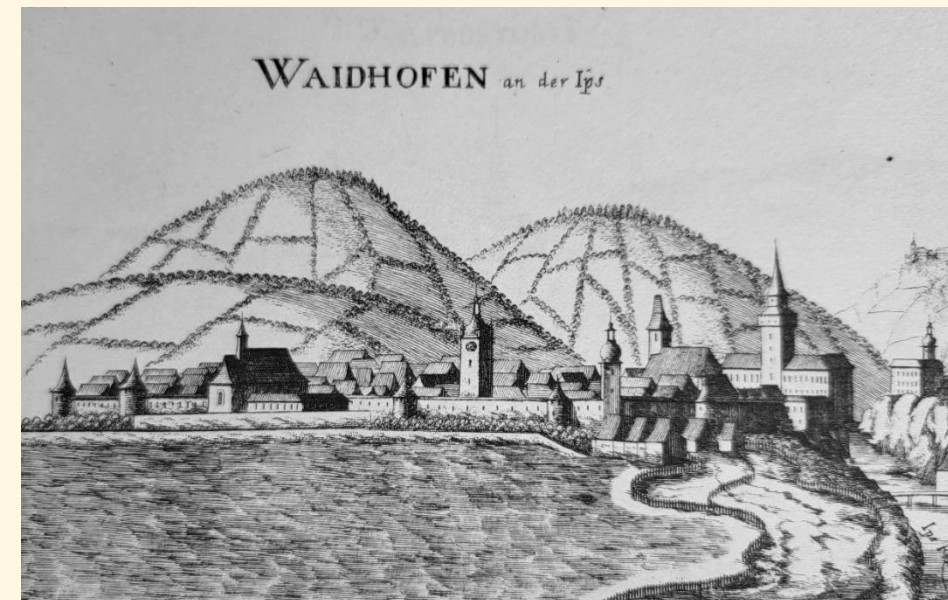
## **6. Schutzzone Sonderzonen:**

**Sonderzone Graben**

**Sonderzone Mühlstraße**

# Der Weg zu Schutzzonen

- Bausperre (erfolgt) – Unwort!
- Bürgerinformation – Infoveranstaltung
- Vorbereitungsarbeiten/Erhebungen (Fach-Literatur, franz. Kataster, Pläne, Heimatbücher, etc.)
- kommissionelle Begehung – Einteilung der Liegenschaften in die jeweilige Kategorie (Kat. I – IV) → **noch offener Bereich – Begehung am 20. 2. 2025**
- Planliche und schriftliche Ausarbeitung der Schutzzonen (Bebauungsplan und textliche Bestimmungen) – Entwurf
- Feinabstimmungen mit der Stadtgemeinde
- **Bürgerinformation – Infoveranstaltung**
- Einarbeitung Anregungen/Korrekturen, etc.
- Auflage Bebauungsplan
- Verordnung Gemeinderatsbeschluss



# Schutzzonen Waidhofen



# Schutzzonen Waidhofen – Leitlinien



Merian Stich 1649



Franz. Kataster 1822