

Betrifft: Bebauungsplan St. Pölten  
1. Änderung - ENTWURF

Unser Zeichen V/5/26/23-002  
Datum 18.12.2024  
Bearbeitet von DI Enengel, DI Linke  
Büro Rathausplatz 1, 2. Stk.  
Telefon +43 2742 333 -3201  
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2025 beschlossen:

## Änderung der Verordnung des Bebauungsplans

### § 1: ~~Erlassung~~Überarbeitung Bebauungsplan St. Pölten

~~Aufgrund des Der Gemeinderat der Stadtgemeinde St. Pölten ersetzt gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. werden die Festlegungen des Bebauungsplans der Stadtgemeinde St. Pölten abgeändert sowie in seinem Geltungsbereich erweitert. sämtliche Teilbebauungspläne der Stadtgemeinde St. Pölten durch den Bebauungsplan St. Pölten.~~

Die Einzelheiten der Bebauung werden so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie sie im Plan mit der GZ V/5/26/22-001~~2~~ neu dargestellt sind. Diese Plandarstellung besteht aus ~~92~~53 Planblättern und ist Bestandteil der Verordnung.

Die ~~jeweiligen bisher in Kraft stehenden textlichen~~ Bebauungsbestimmungen (~~Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom 23.05.2023~~) werden ~~wie folgt abgeändert: so abgeändert, dass sie für den gesamten Geltungsbereich einheitlich lauten (§§ 2 bis 16):~~

### § 2: ~~erstes oberirdisches Geschoß~~

[...]

### § 3: ~~Mindestmaß von Bauplätzen~~

~~Für die Bereiche der offenen Bauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.~~

### § ~~34~~: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen:

(1) [...]

(2) [...]

(3) [...]

~~(4) Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzwand etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.~~

(4) Von Abs. 3 darf abgewichen werden, wenn

(a) dies zum Schutz vor Naturgefahren erforderlich ist. In diesem Fall darf mehr als die Hälfte (max. 1,0 m) der Einfriedung blickdicht ausgeführt werden oder

(b) eine Hauptverkehrsstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ angrenzt. Diese blickdichte Einfriedung (Schallschutz etc.) wird mit einer Höhe von max. 1,7 m begrenzt.

(5) Von den Bestimmungen Abs. 1 bis 4 kann unter Berücksichtigung der Schutzzonenziele §15.1 sowie den Vorgaben zu Einfriedungen nach §15.3 Abs. 9 in ausgewiesenen Schutzzonen abgewichen werden.

## **§ 45: Lage und Orientierung der Wohnungen**

~~Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden.~~ In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.

## **§ 5: Vorbauten**

Balkone dürfen bei Neubauten die Straßenfluchtlinie nicht überragen. Ausgenommen davon ist das nachträgliche Anbringen von Balkonen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden.

## **§ 6: Dachbegrünung**

Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad ~~sind~~ im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche bebauten Fläche (gem. § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014) von 300 m<sup>2</sup> zumindest extensiv zu bepflanzen. Photovoltaik-Anlagen (welche sich durch § 66a Abs. 1 & 2 NÖ Bauordnung 2014 ergeben) und extensive Dachbegrünungen sind dabei zu kombinieren (Solargründach). Davon ausgenommen sind Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Erfordernisse für die Photovoltaikanlage nicht möglich ist, Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und andere transparente Dachdeckungen sowie technisch erforderliche Ausbildungen und Aufbauten wie (z.B. Stiegenhäuser und Lifte) bis höchstens 30% der Dachfläche.

## **§ 7: Abstellanlagen**

(1) Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen, so zu gestalten, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum gepflanzt und gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 18 cm zu betragen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 35 m<sup>3</sup>) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzflächen durch die Begrünung gewährleistet ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(2) Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland versickerungsfähig auszuführen (flächenhafte Versickerung über durchlässige Oberflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\psi$  von > 0,7). Ausgenommen davon sind Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, Flächentypen mit erhöhtem Grundwasserschutzbedarf (z.B. Kfz-Werkstätten, Tankstellen usw.) sowie bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Für Letzteres ist bei der Baueinreichung ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Eine planliche Darstellung zum Aufbau der Sickeranlage ist den Antragsbeilagen anzuschließen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-2 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

(3) Werden die Stellplätze unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz oder baulichen Anlagen mit extensiv begrünter Dachfläche hergestellt, kommen die Absätze 1 und 2 nicht zur Anwendung.

~~(2)~~(4)[...]

~~(3)~~(5) Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Ausgenommen davon sind Abstellanlagen im öffentlichen Interesse. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

Zone	Maximale Anzahl der <del>oberirdischen</del> Stellplätze <u>außerhalb von Gebäuden im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)</u>
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30

~~(4)~~(6) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ sowie für „Betreubares Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung Bautechnikverordnung 2014.

## § 8: Ein- und Ausfahrten:

Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten im Wohnbauland sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig. Die maximale Summenbreite gilt nicht für Bauplätze mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie bei betriebslogistischen Bedürfnissen (Zufahrt von bestimmten Fahrzeugklassen, Gliederung des Zu- und Abfahrtsverkehrs usw.). Der Bedarf einer Summenbreite von mehr als 7 m ist unter Rücksichtnahme auf § 12 NÖ Bautechnikverordnung 2014 (Anforderungen an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge), in den Einreichunterlagen schlüssig darzustellen.

## § 9: Nebengebäude und bauliche Anlagen:

(1) [...]

(2) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggonen, Mobilheimen, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im ~~Bauland nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet~~ nicht zulässig.

(3) Das Ausmaß baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist innerhalb des vorderen Bauwuchs bis maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## § 10: Werbeanlagen:

~~(1) Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o.ä. nicht zulässig.~~

~~(2)~~(1)[...]

~~(3)~~(2) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind im Wohnbauland generell verboten.

## § 11: Freiflächen gem. § 31 Abs. 9. NÖ ROG 2014

- (1) Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Nummerierung

~~Generell sind a~~Alle Freiflächen sind zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. Der vordere Bauwuch ist zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen.

- (2) [...]

## § 12: Grünraumgestaltung

[...]

## § 13: Altortgebiet

[...]

## § 14: Kanalisation und Retentionsmaßnahmen

- (1) Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen. Bei Ausführung von Muldenentwässerungen ist auf eine maximale Neigung von 20% zu achten.

(2) In den Bereichen R1 Kremserberg und R2 Stadtwald West (Bereich R2 mit „TS“ gekennzeichnet und mit einer blauen Welllinie umrandet) ist die öffentliche Kanalisation ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.

(3) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:

(a) R1 Bereich Kremserberg

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120 \text{ l/s. ha}$  und eines Abflussbeiwertes von 1, auf  $0,5 \text{ l/s pro } 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.

(b) Gesamtes Stadtgebiet inkl. R2 Bereich Stadtwald West

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer der befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s. ha}$  auf  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.

(4) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die gleichen Einleitmengen von Niederschlagswässern wie in Abs. 3 lit. a einzuhalten.

(5) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.

(2) R1 Bereich Kremserberg

~~(a) Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.~~

~~(b) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltmaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:~~

~~Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltmaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120$  l/s. ha und eines Abflussbeiwertes von 1, auf 0,5 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu begrenzen.~~

~~(c) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.~~

### ~~(3) R2 Bereich Stadtwald West~~

~~(a) Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltmaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.~~

~~(b) Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltmaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4$  l/s. ha auf 0,72 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.~~

~~(c) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.~~

## § 15: Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

[...]

### § 15.1: Zielsetzung:

[...]

### § 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige:

(1) Geltungsbereich

(a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bauwerken und Teilen von Bauwerken Gebäuden bzw. Gebäudeteilen einschließlich historischer Einbauten (Fenster, Türen udgl.), Einfriedungen, Kamine sowie Haustechnikanlagen.

- (b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) aufgrund von im überwiegenden Interesse der Zielsetzungen (§ 15.1) der in Frage stehenden Schutzzone abgewichen werden.
- (2) Begriffsbestimmungen
- ~~(a)~~ Alle Bauwerke/Bauwerksteile Objekte und Anlagen sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:
- [...]
- (3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen
- ~~(a)~~ Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.
- ~~(b)~~ Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutz-zonen anzeigepflichtig.
- (4) Schutzzonenbeurteilung
- In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von **wesentlichen** Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung ~~kann ist~~ seitens der Baubehörde ~~eingeholt werden einzuholen~~ und ~~ist~~ durch die zuständige Fachabteilung ~~GB-Stadtentwicklung~~ Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

### § 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“:

- (1) Dächer:
- (a) [...]
- (b) Dächer – einschließlich Kamine, Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
- (c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. ~~Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.~~
- (d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech und ähnlichem, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.
- (e) Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen udgl.) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.

~~(e)(f)~~ Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst ~~wird~~werden. Diese sind in den Schutzzonenkategorien I bis III flächengleich mit der Dachhaut auszuführen.

~~(f)(g)~~ Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Von dieser Bestimmung ist, vorbehaltlich einer Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat, im Einzelfall abzusehen, wenn die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Maßnahmen in Entsprechung der Vorgaben des Gestaltungsbeirats errichtet werden. Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des historisch gewachsenen Umgebungsbestands sowie die charakteristische Erscheinungsform und dessen Zusammenwirken der prägenden Dächer dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

(2) Fassaden:

[...]

(3) Fenster, Türen und Tore:

(a) [...]

(b) [...]

(c) [...]

~~(d)~~ Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.

(4) Antennen:

[...]

(5) Haustechnikanlagen:

Lüftungs- und Klimaanlage, Wärmepumpen, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung und Proportionierung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Wartungsstege udgl. dürfen visuell nicht in den Vordergrund treten und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigen.

(6) Beleuchtung:

[...]

(7) Sonnenschutzeinrichtungen

[...]

(8) Werbeeinrichtungen:

(a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit am Gebäude anzubringen, leicht und transparent zu gestalten, keinesfalls voluminös und kastenartig und dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei selbstleuchtende Ausleger weitaus geringer zu dimensionieren sind. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.

(b) Werbeflächen in Form von Tafeln, Schildern, Schaukästen sowie Schriften etc. sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit zur Fassade bzw. zum Bauwerk anzubringen und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.

(c) Werbeeinrichtungen gemäß lit. a und b sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc., sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind, mit Blick auf ihre Anordnung am Objekt, in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges, unter Rücksichtnahme der bestehenden Fassade, zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.

(e)(d) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights oder Leuchtkästen auf Fassaden sind grundsätzlich verboten. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.

(9) Einfriedungen:

Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten. Sollte dies technisch nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer bzw ähnlicher Konstruktionsart und, wenn wirtschaftlich möglich, gleichwertigen Materialien zu erneuern.

(10) KFZ-Stellplätze:  
[...]

(11) In Ausnahmefällen (z.B. bei untergeordneten bzw. eingeschößigen Zubauten, Nebengebäuden oder Garagen, etc.) kann von den §§ 15.3 Abs. 1 lit. c und d sowie Abs. 2 und 3 abgesehen werden, sofern hierdurch weder das Objekt selbst noch das unmittelbare Ensemble negativ beeinträchtigt werden.

#### § 15.4: Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:

(1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):

(a) Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschützstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, sofern sie, vorbehaltlich einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamts, bauhistorisch und oder baukünstlerisch im Sinne ihres überlieferten äußeren Erscheinungsbilds von Bedeutung sind, ansonst die Schutzzonekategorie III. für Für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft gelten die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.

(2) „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ II“ gekennzeichnet):

(a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist unter Verwendung geeigneter Materialien, auf dem historischen Bestand aufzubauen.

(b) [...]

(3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ III“ gekennzeichnet):

(a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen. Bei der Fassadensanierung/Oberflächenbehandlung sind die zu verwendenden Materialien auf den Bestand abzustimmen.

(b) [...]

(4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZ IV“ gekennzeichnet):

(a) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur, Proportion, Anordnung auf dem Grundstück, Bauform, Farbgebung und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

## § 15.5: Schutzzone Waschblausiedlung

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.
  - (a) Bei einem Neuanstrich der Fassade ~~sollte ist~~ hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht ~~zu nehmen genommen werden~~. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung ~~wäre wünschenswert ist herzustellen~~.
  - (b) [...]
  - (c) [...]
  - (d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, maximal über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.
- (4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Bau- masse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.
- ~~(5)~~ Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

## § 15.6: Schutzzone Voithsiedlung

- (1) [...]
- (2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutz-zonen“ gem. § 15.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutz-einrichtungen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, sowie in Entspre- chung des § 15.4 Abs 3 (b) gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:  
[...]

## § 16: ~~Rechtskraft~~Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. § 50 Abs. 3 des NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999-2 Wochen nach der Kundmachung am 14.06.2023 in Kraft.

Hinweis zur Einsichtnahme:

Der Bebauungsplan wird gem. § 33 Abs. 5 NÖ ROG 2014 im Magistrat während der Amtsstunden der allge- meinen Einsichtnahme zugänglich gehalten.