



Marktgemeinde Rossatz-Arnsdorf

A-3602 Rossatz 29 * Wachau * Niederösterreich

Tel.: ++ 43 2714/6217 Fax: ++ 43 2714/6249

E-mail: gemeinde@rossatz-arnsdorf.at Internet: www.rossatz-arnsdorf.at



Zahl: 596/031/3/34-2016

Rossatz, am 22. November 2016

Betrifft: Verordnung Teilbebauungsplan Wachauzonen II
KG Mitterarnsdorf und Oberarnsdorf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. November 2016, unter Tagesordnungspunkt 5.) folgende

VERORDNUNG

für den Teilbebauungsplan Wachauzonen II
KGG. Mitterarnsdorf und Oberarnsdorf

beschlossen:

§ 1 Aufgrund der §§ 29-36 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, erlässt der Gemeinderat einen **Bebauungsplan Wachauzonen II** in den KGG. Mitterarnsdorf und Oberarnsdorf.

§ 2 Die Plandarstellung (GZ.-093/03/2016- bestehend aus 1 Blatt; *Planverfasserin: DI Christa Schmid*), welche mit einem Hinweis auf diese *Verordnung* versehen ist, liegt im Gemeinderat während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Bebauungsbestimmungen

1. Teilung und Aufschließung von Bauplätzen

1.1 Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze in offener und gekuppelter Bebauungsweise muss im Wohnbauland mindestens 500m² betragen.
Bei geschlossener Bebauungsweise ist eine Mindestgröße von 350m² erforderlich, Bei Bauplätzen für Kleinbauwerke (wie z.B. Carport und Garagen für maximal 2 Stellplätze, Gartenhütten, kleine Geräteschuppen, Glas- und Anzuchthäuser, Brunnenstuben, nicht landwirtschaftlich genutzte Kleintierställe und Hundehütten, und ähnliche Bauwerke) sind auch geringere Bauplatzgrößen zulässig.

2. Anordnung von Garagen, Bauwerke im vorderen Bauwich

2.1 Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von Kleingaragen verboten.
2.2 Kleingaragen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 m abzurücken und an eine auf einem seitlichen Nachbargrundstück eventuell bereits bestehende Garage zu kuppeln.

4. Ortsbild

- 4.1 *Fernsehtanten sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegen sprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von Parabolantennen ("Satelliten-Antennen") ist so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum grundsätzlich aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung des Parabolspiegels hat sich den dahinterliegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen. Gemeinschaftsantennen sind anzustreben.*
- 4.2 *An Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen ist die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und Anbringung von Werbeaufschriften verboten.*
- 4.3 *Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind vorrangig im Bereich der Erdgeschoßzone der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb – jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes – zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.*
- 4.4 *Plakatierungs- und sonstige Werbeflächen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können bei Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit, auf Litfaßsäulen, bei Wartehäuschen und an Telefonzellen – soweit öffentliches Interesse vorliegt – und in den Widmungen Bauland-Betriebsgebiet und Grünland-Sportanlage gewährt werden. Zeitlich begrenzte Werbungen (z. B. für Vereine, Veranstaltungen) sind nur auf den hierfür genehmigten Flächen zulässig.*
- 4.5 *Die Aufstellung von Waggonen, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen oder Wohnwagen und dgl. ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, in Garagen oder nicht einsehbaren Innenhöfen gestattet.*
- 4.6 *Kleinwindkraft- und vergleichbare Anlagen dürfen nicht errichtet werden.*
- 4.7 *Bildstöcke, Lichtsäulen, Gedenktafeln Kleinplastiken, Kriegerdenkmäler, historische Brücken, Brunnen bzw. Brunnenanlagen, Gerinne etc., die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind zu erhalten.*
- 4.8 *Vorgärten haben sich an der jeweils ortstypischen Gestaltung zu orientieren: Einfriedung transparent, schlichte Gestaltung in Anlehnung an regionstypische Bauerngärten.*

5. Einfriedung im Bauland

- 5.1 *Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten. Eine Sockelgesamthöhe bis max. 50cm ist gestattet.*
- 5.2 *Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.*

6. Schutzzonen

Bestimmungen:

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

Kategorie I - denkmalgeschützt

Kategorie II - erhaltenswert

Kategorie III - ortsbildprägend

Kategorie IV - sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen

Hinweis:

Im Geltungsbereich der **Kategorie I** ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen. Für jene Teile des Gemeindegebietes die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ (= Wachauzone) ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen der Punkte 1-5 nachstehende Festlegungen. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

6.1 Allgemeine Vorschriften für Schutzzonen

Für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbare Vorhaben gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-BO 1996 gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.

6.1.1 Baukörper

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

Innerhalb der Schutzzone ist die maximale Anzahl der zulässigen Geschoße auf die jeweils festgelegte Bauklassenanzahl beschränkt.

Es darf nur ein ausgebauter Dachgeschoß errichtet werden.

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

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

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

6.1.2 Dächer

Geschlossene historische Dachlandschaften sind grundsätzlich in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.

Bestehende Dachwerke sind in den Schutzzonenkategorien I bis III nach Möglichkeit zu erhalten.

Dachflächen sind mit Dachziegel, Schindeln bzw. Materialien, die der ortsüblichen, historischen Bautradition entsprechen, einzudecken. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem bauhistorischen Kontext ergeben.

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

1. Dachauf- und -einbauten (Dachflächenfenster, Fixverglasungen, Gaupen, Dachterrassen, technische Einbauten etc.) sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.
2. Dachhaken und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit bautechnisch möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.
3. Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise oder in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
4. Kaminkopfabdeckungen sind in ihrer Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.
5. Dachtraufen und Schneefänge sind in Materialität und Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und dem umgebenden Bestand auszuführen. Schneenasen sind zu vermeiden.

6.1.3 Fassaden und Fassadendekorationen

Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten umgebenden Bestandes Bezug zu nehmen.

Höhensprünge aufgrund unterschiedlicher Höhen benachbarter Gebäude („Brandwände“) sind so gering wie möglich zu halten.

Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, gegebenenfalls sind Musterflächen anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind 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 zu Objekt und umgebenden Bestand begründbar – zu vermeiden.

Sichtbar geführte Leitungen an Fassaden sind unzulässig. Fallrohre sind nach Möglichkeit nicht an der straßenseitigen Fassade (Schauseite) zu führen.

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

Eine Beleuchtung von Fassaden ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

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

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

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner, dass auch andere Fassadengestaltungen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden können, sofern dabei auf den schützenswerten Umgebungsbestand (Kat. I-III) Bezug genommen wird.

Die Fassadengestaltung ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

6.1.4. Tore, Türen, Fenster

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

- Grundsätzlich ist der vorhandene Tor-, Tür-, Fenster- sowie Gaupenbestand inklusive der historischen Beschläge substanziell zu erhalten. Technische Modifizierungen sind nach fachlicher Prüfung möglich.
- Fensterkörbe, -gitter und -läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.
- Außenjalousien und Markisen sind nicht zulässig. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen möglich und sind von der Schutzzonenkommission zu prüfen.
- Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

6.1.5 Dachgaupen und Dachflächenfenster

Geschlossene historische Dachlandschaften ohne Öffnungen und Aufbauten sind grundsätzlich in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Der Einbau von Gaupen, Dachflächenfenstern etc. ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

Außerhalb dieser geschlossenen Bereiche sind neue Gaupen in ihrer Anzahl und Art (Sattel-, Walm-, Schleppgaupe, etc.) in der Regel nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand zu gestalten.

Dachflächenfenster sind möglichst flächengleich mit der Dacheindeckung einzubauen und dürfen das Erscheinungsbild des Daches nicht beeinträchtigen.

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

- Sichtbare Verblechungen sind zu vermeiden.
- Dachgaupen sind im Material der Hauptdeckung mitzudecken.
- Auf Gaupen sind eigene Regenrinnen und Fallrohre zu vermeiden.

6.1.6 Technische Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten aus einsehbaren Flächen nicht errichtet werden. Sofern bei Objekten der Kat. III, IV keine geeigneten nicht einsehbaren Flächen zur Verfügung stehen, dürfen diese im geringstmöglichen Ausmaß an einsichtigen Dachflächen errichtet werden. Einsichtige Anlagen sind an das jeweilige Dach anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren. Weiters sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Rahmen sowie Leitungen sind in der Modul- bzw. Dacheindeckungsfarbe zu fassen.

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind 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.

6.1.7 Werbeeinrichtungen

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften 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 und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist zu vermeiden.

Beschriftungen sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten.

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 sind nach Möglichkeit nicht vollflächig auszuführen, ihre umschriebene Fläche darf maximal 0,25 m² aufweisen.

Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farben) ist nicht zulässig. Das übermäßige oder vollflächige Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen ist nicht zulässig.

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

Werbeständer (A-Ständer), Warenkörbe, Drehständer und Ähnliches dürfen pro Geschäftslokal eine Gesamtbodenfläche von 1m² nicht überschreiten.

6.1.8 Einfriedungen

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

6.1.9 Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen

Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Orten einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

6.2 Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

Ergänzend bzw. abweichend zu den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

KATEGORIE I – DENKMALSCHUTZ

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

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

KATEGORIE II – ERHALTENSWERT

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie von der Schutzzonenkommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist die Schutzzonenkommission zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

KATEGORIE III – ORTSBILDPRÄGEND

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten der Schutzzonenkommission abgewichen werden.

KATEGORIE IV – SONSTIGE OBJEKTE UND BEREICHE DER WACHAUZONEN

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

6.3 Schutzzonenkommission

Der Gemeinderat beruft eine Schutzzonenkommission ein.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 1996 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 1996 sind Schutzzonengutachten durch die Schutzzonenkommission zu erstellen.

Zumindest ein Mitglied der Kommission ist in allen Phasen des Bauverfahrens hinzuzuziehen. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch den, in die Kommission bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen. Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung.

Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzonen (Punkt 6.1) Abstand genommen werden.

7. Bauten im Grünland

Bauwerke haben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Orts- und Landschaftsbildes einzufügen. Sofern die bebaute Fläche 100m² übersteigen, ist das Einvernehmen mit der Schutzzonenkommission herzustellen.

8. Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan als „Freifläche“ (Signatur F) gekennzeichnete Flächen sind wie folgt zu gestalten:

F.1 – auf den mit F1 bezeichneten Freiflächen dürfen keine Gebäude errichtet werden.

Rankgerüste mit regionstypischen Gehölzen (z.B. Wein) sind zulässig. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus regionstypischen heimischen Sträuchern zulässig.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 10. Dezember 2016, in Kraft.

angeschlagen am: 23.11.2016
abgenommen am: 09.12.2016



Bürgermeister
Erich Polz



§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 16.1.2017

NÖ Landesregierung
Im Auftrage