



# Marktgemeinde Rossatz-Arnsdorf

A-3602 Rossatz 29 • Wachau • Niederösterreich

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

E-mail: [gemeinde@rossatz-arnsdorf.at](mailto:gemeinde@rossatz-arnsdorf.at) Internet: [www.rossatz-arnsdorf.at](http://www.rossatz-arnsdorf.at)



Zahl: 20/031/3/33-2013

Rossatz, 09.01.2013

**Betrifft:** Teilbebauungsplan für Kellergassenensembles in den Katastralgemeinden Rossatz und Rührsdorf

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 7. August 2012, Tagesordnungspunkt 8.), folgende

### VERORDNUNG

beschlossen

- § 1 Auf Grund der §§ 68 bis 72 der NÖ. Bauordnung 1996, LGBL. 8200-20, erlässt der Gemeinderat einen **Teilbebauungsplan für die Kellerensembles** in den Katastralgemeinden Rossatz und Rührsdorf.
- § 2 Die Plandarstellung, (GZ. 078/02/2012 – bestehend aus 2 Blättern; Planverfasserin: DI Christa Schmid), welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Im „Gke - Grünland Kellergasse“ sind folgende Nutzungen erlaubt: Nutzung für landwirtschaftliche Betriebszwecke (v.a. für die Weinwirtschaft) und ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen. Die Errichtung von oder der Umbau zu Wohngebäuden mit Aufenthaltsräumen ist nicht gestattet.
- § 4 **Bebauungsbestimmungen für die Schutzzonen (Glf und Gke):**  
Für eine harmonische Einfügung in das Ensemble werden im Sinne der §56 und § 69 NÖ. Bauordnung folgende Bestimmungen geregelt:

#### I. Allgemeines

1. Die Bauungsbestimmungen gelten für die als Grünland-Kellergasse (Gke) und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen innerhalb der im Teilbebauungsplan definierten Schutzzonen.
2. Bei jeder Baumaßnahme muss das Kellergassentypische eines Presshauses straßenseitig erhalten bleiben bzw. erreicht werden. Das **Presshaus** an der Straße ist der **Hauptbaukörper**. Ein eventuell hangseitig rechtwinkelig dazu angebauter Nebenbaukörper hat sich diesem architektonisch unterzuordnen.
3. **Gebäude** müssen haben:
  - eine rechteckige Grundrissform (Länge: 8 bis 15 m, Breite 6 m bis 10 m), Traufe des Hauptbaukörpers parallel zur vorderen Baufluchtlinie; Nebenbaukörper (rechtwinkelig zur vorderen Hauptgebäudefront) müssen mindestens 60 cm von der Giebelmauer hineingerückt werden.
4. Bei geschlossener oder gekuppelter **Bebauungsweise** ist zu beachten, dass durch geringfügige Unterschiede in Trauf- oder Firsthöhen der Eindruck eigener Baukörper erreicht wird.

#### II. Detailbestimmungen

##### A. Dach

5. Die **Dachform** ist als Satteldach – oder in Ausnahmefällen als Krüppelwalmdach – auszuführen.
6. Die **Dachneigung** ist mit etwa 45° auszuführen.
7. **Dachvorsprünge** sind traufseitig als Sparrenvorsprung (Sparrengesimse) mit einer maximalen Ausladung von 30 cm oder als abgetrepptes Gesimse mit einer maximalen Ausladung von 15 cm auszuführen. Ortgangseitig (giebelseitig) darf der Vorsprung maximal 5 cm betragen.
8. Die **Traufe eines Nebenbaukörpers** darf von der Traufe des Hauptbaukörpers nur geringfügig abweichen.

9. **Dachausbauten** – wie z.B. Quergiebel, Dachflächenfenster oder Sonnenkollektoren sind straßenseitig unzulässig. Quergiebel dürfen den First des Hauptbaukörpers nicht überragen. Dachflächenfenster oder Sonnenkollektoren sind nur hangseitig und architektonisch ausgewogen erlaubt. Dachgauben sind nicht gestattet.
10. Die **Dachdeckung** hat mit Dachziegeln (Strangfalzziegel - entsprechend den vorhandenen kellergassentypischen Objekten) zu erfolgen.
11. Als **Dachrinnen** sind nur Hängerinnen mit halbkreisförmigem Querschnitt aus Blech (dunkelfärbig) zulässig.
12. Die Breite der Ortgangverblechung darf maximal 6 cm sichtbar sein.
13. **Giebelflächen** sind verputzt herzustellen. (Ausnahme: Giebel hangseitiger Nebenbaukörper)

## B. Wände

14. Straßenseitige Fassaden sind ausnahmslos verputzt herzustellen. Der **Putz** ist glatt – jedoch nicht eben (ohne Putzleiste gearbeitet) – auszuführen. Eine Fassadengliederung in Putz ist unter Rücksichtnahme auf die Nachbargebäude und in Absprache mit dem Gebietsbauamt zulässig (z.B. bei Fenster- und Türfaschen, Trennung zwischen Fenstern und Schüttkastenfenstern und einem ca. 40-60 cm hohen Sockel).
15. Die **Färbelung** ist in hellen, warmen Farbtönen – in Harmonie mit den benachbarten kellergassentypischen Objekten – zu halten. Fenster- und Türfaschen sind in weiß oder gebrochenem weiß zulässig. Die Sockel sind dunkel zu halten.
16. Eine **Sockelverkleidung** (z.B. mit Stein, Fliesen o.ä.) ist nicht zulässig.
17. Die **Türen** sind in Form eines gedrungenen Rechteckes (Breite von 1,90-2,40 m, Höhe von 1,90 bis 2,40 m) mit geradem oder segmentbogenförmigem Abschluss als Brettertüre oder aufgedoppelte Türen auszuführen. Sie dürfen keine Glaslichter enthalten.
18. Die von der Straße sichtbaren **Fenster** sind in folgender Form zulässig:
  - a) straßenseitige Fenster:  
gedrungen rechteckig stehend – Breite 80-100 cm, Höhe 80-125 cm
  - b) straßenseitige Schüttkastenfenster:  
liegende Rechtecke, Breite bis 55 cm, Höhe bis 30 cm.
  - c) Giebel-Lüftungsöffnungen (1-2 Stück):  
z.B. kreisförmig, quadratisch, rechteckig, dreieckig, spitzbogenförmig, kreuzförmig oder eine Kombination von einfachen Formen mit einer maximalen Größe von 0,10 m<sup>2</sup>.
19. Erdgeschoßfenster dürfen straßenseitig nur mit außenmauerbündigen **Fensterläden** in der hier typischen Ausführung (Holz-Jalousien) ausgeführt werden. Rollläden, Markisen und dergleichen sind unzulässig. Fenster, Fensterläden und Türen sind aus Holz herzustellen und in warmen, unaufdringlichen Farben (z.B. braun oder grün) zu streichen.
20. Auf die Fassade aufgesetzte **Fenstergitter** sind unzulässig.
21. Das Bauwerk ist so zu gestalten, dass **Außenbeleuchtungskörper** straßenseitig als Bestandteil der harmonischen Gestaltung schlicht und unaufdringlich ausgeführt sind (wie beispielsweise am Objekt Nr. 21 in Rossatz, siehe Kellergassendokumentation).
22. Die Errichtung von **Teichen, Schwimmbädern** und dergleichen in der Kellergasse bzw. in Kellergruppen ist unzulässig.
23. Die Errichtung von straßenseitigen **Pergolen, Einfriedungen** oder gleichwertigen gärtnerischen Gestaltungselementen ist nicht zulässig. Die übrigen Einfriedungen an der Oberkante von Stützmauern sind nur in schlichter Ausführung in Form eines einfachen Lattenzauns mit lotrechter Lattung oder eines schlichten Holzgeländers zulässig.
24. Bauwerke in Form von **Stützmauern** dürfen nur aus regionstypischem Trockensteinmauerwerk errichtet werden. Mauern aus Löffelsteinen, Krainerwänden o.ä. sind nicht zulässig.
25. Die Errichtung von straßenseitigen Parkplätzen (private Abstellanlagen) im Kellergassenensemble ist unzulässig. Solche dürfen nur bergseitig hinter den Presshäusern oder an ausgewählten Stellen an der B33 (z.B. Ortszufahrten Rührsdorf) errichtet werden.

§ 5 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 25. Jänner 2013, in Kraft



Bürgermeister  
Erich Polz

angeschlagen am: 10.01.2013  
abgenommen am: 24.01.2013