

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, TOP, folgende

Verordnung *Vorschlag vom Jänner 26 Karl Piaty sen*

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 xx.xx.xxxx unter den Plannummern 2789/TBPL.1., 2789/TBPL.2., 2789/TBPL.3., 2789/TBPL.4., verfassten, aus vier 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.

§ 2 Schutzzonen

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. Das dies in dieser Form möglich war, verdankt die Stadt einer jahrzehntelang gepflegten Tradition der Stadtbildpflege. In diesem Sinne sind alle Baulichkeiten sowie das äußere 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. Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht den im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzonen.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzonen regeln bauliche Maßnahmen an äußeren Gebäuden und äußeren 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.

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.

Neben den Bebauungsbestimmungen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes anzuwenden. 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 keine gesonderten Bestimmungen.

Schutzzonenkategorie 2: 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 oder Gebäudeteiles (z.B. Fassade) hat sich im Falle eines Neubaus die Gestaltung eines Gebäudes oder Gebäudeteils nach dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonenkategorie 3: Sonstige Objekte und Bereiche 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-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

Für die Schutzzonenkategorien 1 und 2 gilt zusätzlich:

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

Dächer

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-, Zu- und Umbauten 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.

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

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, 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.

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

Für die Schutzzonenkategorien 3 gilt darüber hinaus

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.

Fassaden

Bei Neu-, Zu- und Umbauten 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.

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind – mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen, Belüftungsrohre 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 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.

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.

Fassadenbegrünungen

Fassadenbegrünungen in von allgemein zugänglichen Bereichen sind nur zulässig, wenn das Stadtbild dadurch nicht gestört wird. Dies ist im Einzelfall anhand der konkreten Gestaltungs- und Konstruktionsdetails zu beurteilen. In den Bereichen Oberer Stadtplatz, Unterer Stadtplatz und Freisingerberg sind Fassadenbegrünungen (wie bisher z.B. am Haus Freisingerberg 8) in von öffentlichen Räumen einsehbaren Bereichen zulässig.

Türen, Tore und Fenster

Die Konstruktion, Dimensionierung und das Material sowie die Proportionen und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren müssen sich bei Neu-, Zu- und Umbauten 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.

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.

Fensterkörbe, -gitter und -läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Rollläden, Außenjalousien und Markisen sind entsprechend bereits bestehender Konstruktionen an den Stadthäusern zulässig.

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 leicht erkennbar errichtet werden. Davon ausgenommen sind Einrichtungen von einem übergeordneten öffentlichen Interesse.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen etc. sind an Bauteilen und Bereichen anzubringen und zu integrieren, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus wenig wahrnehmbar sind. Dabei ist der Anbringung an untergeordneten Bauteilen – etwa Dächern von Nebengebäuden oder sonstigen, nicht einsichtigen 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, Photovoltaik-Anlagen etc. an einsichtigen Standorten zulässig, sofern 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. Module sind in der Farbe der Dachdeckung ohne glänzende Rahmen auszuführen. Teilungen, Klammern, Trägereile, sichtbar geführte Leitungen etc. sind einheitlich in Modulfarbe zu fassen.

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 in den Schutzzonen 1 und 2 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.

1. Einfriedungen und Nebengebäude Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

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 incl. Nebenanlagen etc. müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestands der betroffenen Liegenschaft einfügen.

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

Kategorie 1 – Denkmalschutz

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

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objekts gelten die Bestimmungen der Kategorien 3

Kategorie 2 – Ensemblewirksamkeit

Von öffentlich zugänglichen Orten 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.

Kategorie 3 – Sonstige Objekte und Bereiche

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

Schutzzonenkommission

Der Gemeinderat beruft eine Schutzzonenkommission ein. Aufgabe der Schutzzonenkommission ist die **Beratung der Baubehörde** in allen Fragen, die im Zusammenhang mit der Sicherung der Schutzzonen im Sinne der Zielsetzung (§2 Z.1) stehen. Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß NÖ Bauordnung i.d.g.F sowie für anzeige- und meldepflichtige Vorhaben gemäß NÖ Bauordnung i.d.g.F 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 Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch den, in die Kommission Stadtgemeinde Waidhofen/Ybbs, Oberer Stadtplatz 28, 3340 Waidhofen/Ybbs bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen. Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den allgemeinen Vorschriften (§2 Abs. 4) für Schutzzonen Abstand genommen werden. Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung. Nur von Bauverfahren befasste Organe der Gemeinde können Anfragen an die Kommission stellen, die Kommission kann auch von sich aus Stellungnahmen und Schreiben an die Organe der Gemeinde richten.

Die Schutzzonenkommission besteht aus:

✚ Stadtbaubeirat

✚ im Einvernehmen mit der NÖ Landesregierung:

Ortsbild-Amtssachverständiger der NÖ Landesregierung

✚ in der Kat. 1 im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt:

ein Amtssachverständiger des Bundesdenkmalamtes. Politisch aktive Mandatäre dürfen der Schutzzonenkommission nicht beigestellt werden

§ 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.