

Marktgemeinde: **Aggsbach**
Polit. Bezirk: Krems-Land
Land: Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.3.2023, TOP 16, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

- § 1 Gemäß § 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl.Nr. 3/2015i.d.g.F. wird der Bebauungsplan für die Katastralgemeinden **Aggsbach, Groisbach, Köfering und Willendorf** erlassen.
- § 2 Die Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung ist dieser Verordnung und der von der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH erstellten mit den Plannummern 2466/BP.1., 2466/BP.2., 2466/BP.3., 2466/BP.4., 2466/BP.5., 2466/BP.6., 2466/BP.7., 2466/BP.8.1. und 2466/BP.8.2., aus 9 Blättern bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.
- § 3 **Bebauungsbestimmungen**
- (1) Teilung und Aufschließung von Bauplätzen**
1. Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze in offener und gekuppelter Bebauungsweise muss im Wohnbauland mindestens 450m² und darf höchstens 950 m² betragen.
 2. Bei geschlossener Bebauungsweise ist eine Mindestgröße von 350m² erforderlich.
- (2) Anordnung von Garagen, Bauwerken und baulichen Anlagen im vorderen Bauwuch**
1. Im vorderen Bauwuch ist die Errichtung von Garagen und Carports verboten.
 2. Vor einer Kleingarage ist ein offener, straßenseitig nicht eingefriedeter Vorplatz im Ausmaß von 5 x 2,5 m vorzusehen.
 3. Garagen an der seitlichen Grundgrenze sollten nach Möglichkeit mit dem Nachbargrundstück gekuppelt ausgeführt werden.
 4. Garagen und Carports sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5m abzurücken.
 5. Ausnahmen von 1. bis 4. Können in Gebieten der Kategorien III und IV genehmigt werden.

(3) Anordnung von Hauptgebäuden auf Fahnenbauplätzen

1. Im Bereich von Fahnenbauplätzen entfällt die Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie bzw. an die Straßenfluchtlinie.

(4) Ortsbild

1. Fernsehantennen 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 aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung des Parabolspiegels hat sich den dahinterliegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen. Gemeinschaftsantennen sind anzustreben.
2. An Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten und Einfriedungen ist die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung und Anbringung von Werbeaufschriften verboten.
3. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind 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. 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.
5. Die Aufstellung von Waggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen oder Wohnwagen und dgl. ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, in Garagen oder nicht einsehbaren Innenhöfen gestattet.
6. Kleinwindkraft- und vergleichbare Anlagen dürfen nicht errichtet werden.
7. Bildstöcke, Lichtsäulen, Gedenktafeln, Kleinplastiken, Kriegerdenkmäler, historische Brücken, Brunnen bzw. Brunnenanlagen, Gerinne etc., die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind zu erhalten.

(5) Einfriedung im Bauland

1. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten. Eine Sockelgesamthöhe bis max. 50 cm ist gestattet. In begründbaren Ausnahmefällen kann die maximale Gesamthöhe überschritten werden.
2. Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.

§ 4. Schutzzonen**(1) Präambel:**

Die Wachau und damit die Marktgemeinde Aggsbach als Teil dieser Region stellt eine bedeutungsvolle

Kulturlandschaft dar, die von der UNESCO mit dem Status „Welterbe“ ausgezeichnet wurde. Sie hat bis dato ihre Integrität und Authentizität gegenüber zeitgenössischen Veränderungen überwiegend bewahrt. Diese österreichweit einmalige historische Kulturlandschaft zeichnen besonders ihre typischen Ortsstrukturen, ihre Bautradition und der damit einher gehende Detailreichtum aus.

Ziel dieser Bebauungsrichtlinie ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- die historisch gewachsenen Orte in ihrem Erscheinungsbild angemessen und sensibel weiterzuentwickeln,
- den Reichtum an Bautypen mit seinen unterschiedlichen Erfordernissen zu erhalten sowie die überlieferten historischen Baudetails zu bewahren und sensibel weiterzuentwickeln,
- wesentliche ortstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

Die gegenständliche Richtlinie soll helfen die überlieferten Strukturen sensibel weiter zu entwickeln und die kulturelle Bautradition der Region wieder in Erinnerung zu rufen – ein Leben in und mit der historischen Kulturlandschaft für die Zukunft möglich zu machen.

(2) 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.

Das gesamte bebaute Gebiet der Marktgemeinde Aggsbach ist im Bebauungsplan in verschiedene Schutzzonen (Kategorie I bis IV) unterteilt und damit ausgewiesen. In jenen Teilen des Gemeindegebietes, die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ (= Wachauzone) ausgewiesen sind, haben sich Neu-, Zu- und Umbauten hinsichtlich Bauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

Es gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bauungsbestimmungen des § 3 Abs. (1) – (5) nachstehende Festlegungen.

(3) Allgemeine Vorschriften für Schutzzonen

Für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbare Vorhaben gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-Bauordnung 2014 LGBl. 01/2015 i.d.g.F. gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.

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 + einem Geschoß im Bereich des Dachraumes (Gebäudeklasse + 1) beschränkt.

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 Schutzzonekategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonekategorie III gilt ferner:

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

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 Schutzzonekategorien 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 Schutzzonekategorien I und II sowie für die zu erhaltenden Teile der Schutzzonekategorie 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. Dachrisen 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.

Für die Schutzzonekategorien III und IV gilt ferner:

Für Kleinbauwerke (Garagen, Gartenhütten, Carports, etc.) sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bzw. in begründbaren Ausnahmefällen (funktioneller, ortsräumlicher, oder topografischer

Besonderheiten) können auch andere Dachformen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden. Voraussetzung dafür ist ein positives Ortsbildgutachten.

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

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.

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 Baubehörde 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, 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, 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.

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:

- der vorhandene Tor-, Tür-, Fenster- sowie Gaupenbestand inklusive der historischen Beschläge ist 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.

5. Dachgaupen und Dachflächenfenster

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

Neue Gaupen sind in ihrer Anzahl und Art (Sattel-, Walm-, Schleppgaupe, etc.) 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. Technische Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. sind an nicht von allgemein zugänglichen Orten aus einsichtigen bzw. wahrnehmbaren Standorten anzubringen bzw. in diese 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. Es sind dunkle Module ohne glänzende Rahmen bzw. Teilungen, Klammern, etc. zu verwenden und sichtbare Leitungen sowie Trägerteile in Modulfarbe zu fassen.

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.

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 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, Leuchtstelen 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.

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.

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.

(2) **Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonekategorien**

Ergänzend bzw. abweichend zu den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone" 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 Schutzzonekommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

KATEGORIE II – ERHALTENSWERT

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

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist die Schutzzonekommission zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonekommission 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 Schutzzonegutachten der Schutzzonekommission abgewichen werden.

KATEGORIE IV – SONSTIGE OBJEKTE UND BEREICHE DER WACHAUZONEN

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

(3) **Schutzzonekommission**

Der Gemeinderat bestellt eine Schutzzonekommission. Die Schutzzonekommission besteht aus:

- Gemeinsamer Architekt als Vorsitzender
- Ortsbild-Amtsachverständiger des Landes NÖ
- Weiterer Architekt nach Wahl der Gemeinde

In den Schutzzone-Kategorien I und II wird des Weiteren ein Vertreter des Bundesdenkmalamtes (BDA) hinzugezogen, der in Denkmalfragen ein Veto einlegen kann.

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 Abstand genommen werden.

§ 5 Bauten im Grünland

Für Bauten im Grünland gelten die Bestimmungen des § 3 sinngemäß

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Aggsbach während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- (2) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 25. August 2023, in Kraft.

Aggsbach, am 09. August 2023

Angeschlagen am: 10. August 2023

Abgenommen am: 25. August 2023



Der Bürgermeister

Josef Kremser

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 26.8.2023

NÖ Landesregierung
im Auftrage

