

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Eggenburg beschließt nach Erörterung der eingelangten
Stellungnahmen folgende

Verordnung Teilbebauungsplan Eggenburg Zentrum

§ 1 Erlassung und Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Eggenburg Zentrum in der Stadtgemeinde Eggenburg (KG Eggenburg) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannummer 220-24/01 vom Oktober 2024) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Freiflächen

Für Flächen gemäß dem Geltungsbereich des beiliegenden Teilbebauungsplanes Eggenburg Zentrum wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt. Die Festlegungen beziehen sich auf Liegenschaften, die sich durch die Zuordnung der Grundstücke zu einer Einlagezahl ergeben. Für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

1. Für Liegenschaften im Geltungsbereich des beiliegenden Teilbebauungsplanes Eggenburg Zentrum mit einer Fläche unter 500m² sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.
2. Für Liegenschaften im Geltungsbereich des beiliegenden Teilbebauungsplanes Eggenburg Zentrum mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen sind (siehe tieferstehende Erläuterungen unter Abs. 5.).
3. Für Liegenschaften im Geltungsbereich des beiliegenden Teilbebauungsplanes Eggenburg Zentrum mit einer Fläche zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter Abs. 5.).
4. Für alle anderen Liegenschaften im Geltungsbereich des beiliegenden Teilbebauungsplanes Eggenburg Zentrum mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten sind und als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.

In aus gesetzlichen Vorgaben begründeten Ausnahmefällen (wie etwa Erforderlichkeit von Stellplätzen, bei betrieblichen Zwecken ein Erfordernis aus der Gewerbeordnung etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen 20 % ist in m² umzurechnen und darf diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter Abs. 2. bis Abs. 4. festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche und Versickerungsfläche am jeweiligen Grundstück ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete

Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 01.12.2024) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.

§ 3 Abstellplätze

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Nach Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens kann in Ausnahmefällen mehr als eine Ein- und Ausfahrt an einer Straßenfluchtlinie vorgesehen werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 5 m festgelegt.

ENTWURF

§ 4 Schutzzonen

Präambel

Die Stadt Eggenburg an der Grenze vom Wein- zum Waldviertel ist an einem Umlauf der Schmida gelegen. Die Besiedlung ist vom Paläolithikum bis zur Hallstattkultur und der römischen Kaiserzeit erfolgt. 1277 hat Eggenburg das Stadtrecht nach Wiener Vorbild erlangt. Die Stadt verfügt nachweislich über eine außergewöhnlich gut erhaltene Stadtmauer. Neben dem Erhalt der Stadtmauer sind auch zahlreiche historische Gebäude erhalten. Im gegenständlich für den Teilbebauungsplan abgegrenzten Geltungsbereich ist das Ensemble an historischen Gebäuden gut erhalten, das Ortsbild ist kaum in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Dies soll auch zukünftig erhalten bleiben, daher erfolgt die Zuweisung von Schutzzonenkategorien dem heutigen Baubestand entsprechend.

§ 4 Abs. 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht den im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzonen.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzonen regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und 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 4 zugeordnet.

§ 4 Abs. 2. Festlegungen von Kategorien und Zonen

Schutzzonenkategorie I: Denkmalgeschützte Objekte

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 für Schutzzonen (§ 4 Abs. 3) sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes anzuwenden. Der Abbruch von denkmalgeschützten Objekten, bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen ist grundsätzlich nicht zulässig. Es sind Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes 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 Objektes ohne Schutzstatus sowie die übrigen Objekte der

betreffenden Liegenschaft gesonderte Bestimmungen. Die Objekte ohne Denkmalschutzbestimmungen liegen zwar in der Plandarstellung innerhalb der festgelegten Schutzzonenkategorie I, im Bauverfahren sind aber die Vorgaben zur Schutzzonenkategorie II anzuwenden, wenn sie in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie I, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie III. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

Schutzzonenkategorie II: Erhaltenswerte Objekte

Objekte dieser Kategorie verfügen über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltenswerte Erscheinungsform, aufgrund derer ihre Bausubstanz als erhaltenswert gilt.

Die Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten sowie historische Einbauten und Oberflächen möglichst in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen (insbesondere aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen) nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigem Material zu erneuern. Bei der Farbgebung der Fassade ist auf dem historischen Bestand aufzubauen. Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen sind zu erhalten. Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

Im begründeten Ausnahmefall ist der Abbruch von nicht schützenswerten Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig.

Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie II, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie III. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.

Schutzzonenkategorie III: Stadtbildbedeutsame Objekte

Objekte dieser Kategorie sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer charakteristischen Gestaltung entsprechend in das Stadtbild eingebunden. Als prägende Teile des gesamten schützenswerten Stadtbildes gelten sie trotz ihres geringeren baugeschichtlichen Werts oder bereits erfolgter Überformungen als erhaltenswert.

Straßenseitige Fassaden und von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbare Dächer sind in ihrer Charakteristik und Erscheinungsform zu erhalten. Bei Um- und Zubauten hat sich die

Gestaltung am umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen sind zu erhalten. Im Ausnahmefall kann jedoch auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie eine Angleichung an die benachbarten Gebäude gewährt werden.

Bei unterschiedlichen Gebäudehöhen auf den beiden Seiten des Gebäudes hat der Bauwerber das Wahlrecht zur Angleichung im Rahmen der zulässigen Bauklasse.

Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung nach dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren. Eine Einzelfallprüfung ist vorzusehen.

Schutzzonenkategorie IV: Stadtbildsensible Bereiche

Stadtbildsensible Bereiche umfassen Bereiche im unmittelbaren Umfeld von denkmalgeschützten, erhaltenswerten, oder stadtbildbedeutsamen Objekten sowie unbebaute Grundstücke. Objekte innerhalb dieser Bereiche weisen keinen besonderen baukünstlerischen Wert auf.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur sowie ihrer Fassadengestaltung – etwa durch eine entsprechende Gliederung, Materialität, Farbigkeit und Textur der Gebäudeoberflächen – am historischen Baubestand zu orientieren, sich in das schützenswerte Stadtbild einzufügen und sind hinsichtlich dieser Auswirkungen im Einzelfall zu beurteilen.

Schutzzone Sonderzone A Neutorgasse

Für den als „Sonderzone A Neutorgasse“ in der beiliegenden Planbeilage abgegrenzten Bereich wurden gesonderte Bestimmungen definiert. Dies ist durch die historische Entwicklung und die daraus resultierende stadträumliche Eigenart des Ensembles begründet. Im 17./18. Jahrhundert wurden hier zwei Liegenschaften der Grundherrschaft Stadtpfarrkirche St. Stephan zur Anlage eines neuen Stadtteils in 11 (möglicherweise 12 – die Parzelle 47/2 blieb unverbaut) Hausgrundstücke geteilt. Diese Parzellierung mit Neuanlage der Gasse wurde vor Anlage des vorliegenden Grundbuchs der Stadtpfarrkirche 1758 vorgenommen. Die Anlage steht in der merkantilistischen Tradition der um 1700 beginnenden Optimierung der Einnahmen der Grundherrschaften, in diesem Fall für die Erhaltung des Kirchengebäudes. Der kleine Stadtteil ist ein in seiner Erscheinung sehr gut erhaltenes Beispiel für derartige Siedlungsentwicklungen im 18. Jahrhundert.

Der ursprüngliche Name der Gasse „Dienergässl“ bezieht sich auf das an der Stadtmauer bestehende ehemalige Haus des Stadtdieners (Neutorgasse 7). Ebenfalls lange Zeit gebräuchlich war der Name Saugasse oder Saumarkt, der nach Ausbrechung des Neutors im 19. Jahrhundert verloren gegangen ist.

Die einzelnen Objekte des Bereichs „Schutzzone Neutorgasse“ bilden ein reizvoll-pittoreskes Ensemble, sind aber für sich selbst nicht als erhaltenswert im Sinne des Denkmalschutzes zu bewerten. Zum Erhalt des Ensembles darf die äußere Erscheinung des Straßenzuges nicht, jene der Einzelobjekte nur in geringem Ausmaß verändert werden.

Straßenseitige Fassaden und von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbare Dächer sind in ihrer Charakteristik und Erscheinungsform zu erhalten, die kleinteilige Parzellenstruktur muss zum Straßenraum hin an den Fassaden weiterhin ablesbar sein. Bei Um- und Zubauten hat sich die Gestaltung am umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren und sich sensibel einzufügen. Dies gilt insbesondere für Veränderungen in Folge von Grundstückszusammenlegungen sowie Dachausbauten. Gliederung, Farbgebung und Höhe der Fassaden sind zu erhalten. Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung nach dem dokumentierten Bestand zu orientieren. Eine Einzelfallprüfung ist vorzusehen.

Schutzzone Sonderzone B Hausgärten Karlstal

Für den als „Sonderzone B Hausgärten Karlstal“ in der beiliegenden Planbeilage abgegrenzten Bereich wurden gesonderte Bestimmungen definiert. Dies ist durch die aktuelle Nutzung und teilweise Ausweisung als Grünland begründet. Die Grundstücke sind im Besitz der Stadtgemeinde Eggenburg und seit mehr als 100 Jahren an Bewohnerinnen und Bewohner des Zentrums, die keinen Zugang zu einem Hausgarten am Wohnstandort haben, verpachtet.

Der Bereich soll zur erweiterten Gartennutzung erhalten bleiben. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 3 m beschränkt.

§ 4 Abs. 3. Allgemeine Vorschriften

In jenen Teilen, die im Teilbebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, haben sich Neu-, Zu- und Umbauten hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

Für alle von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Vorhaben im Sinne der §§ 14 und 15 NÖ Bauordnung gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.

§ 4 Abs. 3a) 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 Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt zusätzlich:

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

§ 4 Abs. 3b) Fassaden

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds sowie dessen Intensität (lasierend) zu erfolgen.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie I bis II gemäß sind bei Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie III sind bei Neu- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen. Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, es sind Musterflächen anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzone 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 – unzulässig.

Sichtbar geführte Leitungen an Fassaden sind unzulässig.

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 zusätzlich:

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, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat etc. sind zu erhalten.

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

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig.

Das Anbringen von Vollwärmeschutzverkleidungen an gegliederten historischen Fassaden (§44 Absatz 3 der NÖ Bauordnung) ist grundsätzlich nicht zulässig, kann jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

Fassadenbegrünungen sind in den von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

§ 4 Abs. 3c) Türen, Tore und Fenster

Bei Neu-, Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

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 zusätzlich:

- 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.

Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig. Diese muss mit einem Tor verschließbar sein, das sich auf derselben Höhe wie die Fassade oder geringfügig davon zurückversetzt befindet.

Das vollflächige Bekleben von Fenstern ist nicht zulässig. Verspiegeltes oder satiniertes Glas ist ausschließlich bei einer nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Arztpraxis, Gesundheitseinrichtung etc.) zulässig.

§ 4 Abs. 3d) Dächer

Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen. Dacheinschnitte (etwa Dachterrassen) sind straßenseitig nicht zulässig. Bestehende Dachwerke sind in den Schutzzonenkategorien I bis III zu erhalten.

Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (etwa Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch 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 und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen. Flach- und Pultdächer sind straßenseitig nicht zulässig und lediglich auf nicht zu allgemein zugänglichen Bereichen orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

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 oder aus bautechnischer Sicht zwingend erforderlich sind.

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

Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise oder mit vergleichbarem Material in vergleichbarer Ausführung auszuführen.

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

Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe 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 sensibel in das Stadtbild einfügen.

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

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

Dachbegrünungen sind in den von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt zusätzlich:

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

§ 4 Abs. 3e) Schilder, Werbeeinrichtungen und Schaufenster

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften (wie z.B. Logos) 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 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 0,75 m² aufweisen.

Das übermäßige oder vollflächige Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen 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.

§ 4 Abs. 3f) Technische Anlagen

Technische Anlagen sind so zu errichten, dass sie von allgemein zugänglichen Bereichen aus nicht sichtbar bzw. optisch nicht erkennbar sind. Zu technischen Anlagen zählen z. B. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, Haustechnik- und Klimaanlage, sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

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.

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.

Für Dachflächen, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus sichtbar sind, gilt:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind verboten. Ausgenommen von diesem Verbot sind Liegenschaften auf denen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie z.B. der umgebenden Bebauung keine nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtete Dachflächen in ausreichender Größe zum Betrieb einer PV-Anlage mit einer Engpassleistung von mindestens 10 kW zur Verfügung stehen. In diesem Fall darf eine PV-Anlage inkl. Montagematerial in Dachfarbe mit PV-Modulen, die ohne Erhöhung in die Dachhaut integriert sind, errichtet werden.

Von allgemein zugänglichen Bereichen aus sichtbare 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 oder Dachfarbe zu fassen.

§ 4 Abs. 3g) Abstellplätze im Inneren der Baublöcke der Schutzzone

1. Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück gilt:

- a) An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je fünf Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
- b) Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen.
- c) Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
- d) Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche, sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.

2. Für Handelsbetriebe und sonstige Betriebe und Nutzungseinrichtungen mit Stellplatzverpflichtung gemäß § 63 Absatz 1 der NÖ Bauordnung (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:

- a) An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest 8 Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.
- b) Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen.

- c) Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
- d) Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche, sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.

3. Anstelle der unter a. angeführten großkronigen Bäume (acht m Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit 8 Meter Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

§ 4 Abs. 3h) 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.

§ 4 Abs. 3i) Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen

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

§ 4 Abs. 4. 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 Schutzzone im Sinne der Präambel stehen. Für Neu- und Umbauten gemäß §14 NÖ Bauordnung 2014 sowie für anzeige- und meldepflichtige Vorhaben gemäß der §15 NÖ Bauordnung 2014 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 Stadtgemeinde Eggenburg, Kremserstraße 3, 3730 Eggenburg bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen. Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung. Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzone (Punkt 3) Abstand genommen werden.

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:

- Architekt/in als Vorsitzende/r
- im Einvernehmen mit der NÖ Landesregierung: Ortsbild-Amtssachverständiger der NÖ Landesregierung
- in den Kat. I und II: im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt: ein Amtssachverständiger des Bundesdenkmalamtes
- in den Kat. III und IV ein/e weitere/r Architekten/in

§ 5 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.