STOCKERAU Stadtgemeinde
A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1
Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250
www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Polit. Bezirk Korneuburg
Land Niederösterreich
AZ.: 31/2026/GR-Al/In
Betreff: Änderung Bebauungsplan 29.5.2026

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau hat in seiner Sitzung am 28.5.2026 zu Punkt 3.) folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.g.F., werden die bisher gültigen Bebauungsvorschriften abgeändert (Verfahrenszahl 10.220-26/01, erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH).

Allgemeiner Teil

I.1. Abteilung und Aufschließung

Bei der Bauplatzschaffung sind Mindestgrößen von Grundstücken – in der offenen Bebauungsweise mindestens 400 m² in der gekuppelten 350 m² und in der geschlossenen 250 m² – einzuhalten. Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfluchtlinie darf in der offenen Bebauungsweise 17 m nicht unterschreiten.

I.2. Besondere Bestimmungen für Bauland Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Für die als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

I.2.1. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche unter 500 m2 sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.

I.2.2. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.3. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 I.2.5.).

I.2.4. Für alle anderen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, 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.

I.2.5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter I.2.2. bis I.2.4. 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 31.12.2020) 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.

I.3. **Abstellplätze**

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 1,5 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. Bei ungerader Anzahl der Wohneinheiten muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 6 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

I.4. Anordnung von Garagen

In der offenen Bebauungsweise ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich an der seitlichen Grundstücksgrenze dann erlaubt, wenn eine solche Situierung einer Kleingarage im betroffenen Straßenzug in diesem Baulandbereich bereits besteht.

I.5. Äußere Gestaltung

I.5.1. Orts- und Landschaftsbild

I.5.1.1. Die Anordnung und Gestaltung von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

I.5.1.2. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

I.5.2. Werbeeinrichtungen

I.5.2.1. Werbeeinrichtungen dürfen bis zur Höhe der auf dem Grundstück zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden, wobei die maximale Höhe mit 10 m begrenzt ist. Werbeeinrichtungen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet dürfen die auf dem Grundstück genehmigte und bestehende Gebäudehöhe um bis zu zwei Meter überragen.
I.5.2.2. Die Errichtung von Werbeeinrichtungen auf Dächern ist unzulässig.

I.5.3. Einfriedungen im Bauland

Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche sind mit einer Gesamthöhe von 1,40 m – 1,60 m gestattet. Die blickdichte Ausführung der Einfriedung ist zulässig, wenn diese in gegliederter Form ausgeführt wird. Eine als Lärmschutzwand ausgefertigte Einfriedung kann mit einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, um die Lärmhöchstwerte im Wohnbauland einzuhalten. Dies gilt bei unterschiedlichen Baulandwidmungskategorien zu gegenüberliegenden, durch eine oder mehrere Verkehrsflächen getrennte Grundstücke.

I.6. Bebauungshöhe

Bei der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe von I,II* gilt, dass für Flachdächer die Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses über die maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern hinaus nicht zulässig ist.

II. Schutzzone (Altstadtgebiet Stadtkern Stockerau)

II.1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzone 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 Schutzzone befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet. In zwei Gebieten, die sich in ihrer Struktur von der historischen Kernstadt unterscheiden und die aufgrund ihrer Geschichte und Struktur eine besondere Stellung innerhalb der Schutzzone aufweisen, gelten zusätzlich dazu die Bestimmungen aus Zone A oder Zone B.

II.2. Festlegungen von Kategorien und Zonen

Schutzzonenkategorie 1: 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 (II.3. bis II.9.) 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 Teilunterschutzstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, wenn diese in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 2. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte

Objekte dieser Kategorie verfügen über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltungswerte 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. 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 Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Ein Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonenkategorie 3: Ensemblebedeutsame 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 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. 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.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

In begründeten Ausnahmefällen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonenkategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche

Stadtbildsensible Bereiche umfassen Bereiche im unmittelbaren Umfeld von denkmalgeschützten, erhaltenswerten oder ensemblebedeutsamen Objekten sowie unbebaute Grundstücke. Objekte innerhalb dieser Bereiche weisen keinen 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung

Bei diesem Bereich handelt es sich um die gründerzeitliche Stadterweiterung von Stockerau am Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, die aufgrund der innerhalb der historischen Kernstadt gegebenen Ablesbarkeit ihrer Entstehungsgeschichte und der zum Großteil erhaltenen Baustruktur ein besonderes Schutzinteresse aufweist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Theresia-Pampichler-Straße (von Landstraße bis Belvederegasse),
- Czedikstraße (von Unter den Linden bis Belvederegasse),
- Unter den Linden (von Theresia-Pampichler-Straße bis Czedikstraße),
- Belvederegasse (von Czedikstraße bis inklusive Belvederegasse Hausnr. 22)

Charakteristisch für dieses Gebiet sind freistehende, von der Straßenfluchtlinie rückversetzte Villen, sowie repräsentative Solitärbauten mit parkähnlichen Gärten. Dieses Bebauungsprinzip (freistehend, rückversetzt, Solitärbau, parkähnliche Gärten) ist auch für zukünftige Gebäude fortzuführen. Zudem sind die mit dem historischen Bestand in einer gestalterischen oder ehemals funktionalen Einheit stehenden untergeordneten Gebäude zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Als flächenoptimiertes Pendant dieser Zeit wird der südöstliche Teil der Theresia-Pampichler-Straße (zwischen Landstraße und Am Kellern) von der geschlossenen Bebauungsweise der Bürgerhäuser geprägt, die in ihrer Ensemblewirkung zu erhalten sind. Dachausbauten dürfen den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und des gesamten Ensembles nicht beeinträchtigen. Horizontale Gliederungen durch Haupt- und Gurtgesimse sind zu erhalten Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen dörflich geprägten Vorstadtbereich, der in seiner kleinteiligen baulichen Struktur und charakteristischen Erscheinung zu erhalten ist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Brodschildstraße (nördliche Straßenseite, Stögergasse bis exkl. Berufsschulheim)
- Stögergasse (westliche Straßenseite, von Brodschildstraße Richtung Norden) Bestehende eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sind in ihrem Gesamteindruck und unter Wahrung der einheitlichen Dachneigung, sowie der Traufen – und Firsthöhe zu erhalten. Neubauten sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer Fassadengestaltung an diese dörflich geprägte Gebäudestruktur möglichst anzupassen, Baulücken sind nach Möglichkeit zu schließen. Zurückgesetzte Geschoße sind straßenseitig nicht zulässig. Die Farbgebung hat im charakteristischen Farbspektrum des Ensembles zu erfolgen.

Eine Nachverdichtung des dörflichen Erweiterungsbereichs ist vorrangig im hinteren Grundstücksbereich vorzusehen. Neu- oder Zubauten, die höher als der straßenseitige Bestand sind, sind traufständig zur Straße auszurichten. Die vom Straßenraum einsehbaren Dächer der Gebäude eines Grundstücks sind hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung gesamtheitlich zu gestalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

II.3. 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 zu erfolgen.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 bis 2 gemäß II.2 sind bei
Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 3 gemäß II.2 sind bei Neu- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen. Die Abänderung der Fassadenfarbe außerhalb dieses Farbspektrums ist gemäß §15 Z 11 und Z 13 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bewilligungspflichtig und bedarf einer Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Einzelfall.

Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Fliesen, Glas oder Metall sind nicht zulässig, können jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

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 2014 i.d.g.F.) 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.

II.4. 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.

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.

II.5. Dächer

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 zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

Die Dachdeckung hat in kleinformatigen Materialien und in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau oder ähnliche Farbtöne zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Ortgängen und Ichsen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugleichen. Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind sensibel in die Dachlandschaft einzufügen.

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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig.

Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.

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

II.6. Balkone und Loggien

Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

In begründeten Ausnahmefällen können auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie bei entsprechender Gebäude- und Fassadengestaltung und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudestruktur und der Wahrung des historischen Stadtbildes auskragende Balkone in ‚Zone A' sowie in folgenden Straßen gewährt werden: Schillerstraße, Kochplatz, Bahnhofstraße zwischen Austraße und Bahnhofplatz, Landstraße und Brodschildstraße zwischen Schießstattgasse und Schillerstraße.

Geländerungen von Balkonen und Loggien von Neu-, Zu- und Umbauten sind, um das nachträgliche Anbringen von unterschiedlichen Verkleidungen hintanzuhalten, blickdicht auszuführen.

II.7. Schilder, Werbeeinrichtungen und Schaufenster

Das Anbringen jeglicher Schilder und Werbeeinrichtungen ist als Abänderung eines Bauwerks mit möglichem Widerspruch zum Ortsbild gemäß § 15 Z 11 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. zu bewerten und demnach bewilligungspflichtig.

Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element

wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung sensibel in das Stadtbild einfügt. Zusätzlich ist pro Betrieb ein Steckschild im Ausmaß von maximal 1 m² Größe zulässig. Dieses ist rechteckig auszuführen. Bis zu einer Gebäudefrontlänge von 30m je Gebäude sind maximal drei Steckschilder zulässig. Bei Überschreitung einer Gebäudefrontlänge von 30m ist je 10m Gebäudefrontlänge ein zusätzliches Steckschild zulässig. Steckschilder dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen.

Werbungen und Hinweisschilder dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich an dafür vorgesehenen Werbetafeln und Litfaßsäulen angebracht werden.

Jede Neuanbringung oder Änderung von Schildern, Werbeeinrichtungen oder teilflächigen Beklebungen ist im Einzelfall auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie zu prüfen.

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. Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig. Bei einem Leerstand eines Geschäftslokals oder bei temporären Maßnahmen (z.B. Ausverkauf, Geschäftsauflösung, etc.) ist eine Ausnahme auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie möglich, wenn dadurch eine Verbesserung des Gesamteindrucks erreicht wird.

II.8. Technische Anlagen

Technische Anlagen sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bzw. optisch nicht erkennbar sind. Zu technischen Anlagen zählen z. B. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, Haustechnik- und Klimaanlagen, sowie Sonnenkollektoren. Alle Leitungen im Zusammenhang mit den PV-Anlagen sind unter Dach zu führen. Eine Ausnahme ist unter Angabe nachvollziehbarer Gründe und auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig.

Diese Bestimmung gilt nicht für technische Anlagen in Zusammenhang mit Elektromobilität (Ladestationen / Wall-Boxen / etc.).

II.9. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen

Photovoltaik-Anlagen, die vom öffentlichen Raum nicht erkennbar sind, sind jedenfalls zulässig.

1. Bei Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 (Denkmalschutz) ist bei sämtlichen baulichen Änderungen vor einer allenfalls erforderlichen Baugenehmigung nach § 14 NÖ BO oder Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 15 NÖ BO eine denkmalbehördliche Genehmigung einzuholen. Diese ist unabhängig davon einzuholen, ob die Anlage vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist oder nicht.

2. Auf Gebäuden in der Ausschlusszone Sparkassaplatz und in der Ausschlusszone Rathausplatz (siehe zugehörige Plandarstellungen) ist die Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ab 25.11.2025 generell nicht zulässig. Der Einbau von der Dachfarbe entsprechenden optisch kleinformatigen Solardachziegel im Zuge einer Dacherneuerung ist zulässig.

Die Erneuerung bestehender Anlagen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 4. ausgeführten Gestaltungsvorgaben zulässig.

3. Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen sind in allen Straßenzügen und Plätzen der Schutzzone auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Flächen nicht zulässig. Eine aufgeständerte Montage oder Schrägstellung ist bei Steildächern (Dachneigung von 15 Grad oder mehr) auf vom öffentlichen Gut einsehbaren Flächen ebenfalls nicht zulässig.

4. Auf allen übrigen Gebäuden in den nicht unter Punkt 2 fallenden Straßenzügen und Plätzen sind in den Schutzzonen Kategorien 2, 3 und 4 Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, sofern sie die Kriterien des Leitfadens erfüllen.

II. 10.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 20 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 gemäß §63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:

a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht 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 20 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.

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 acht m Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

III. Altortgebiete

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass das historische Gesamterscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes nicht durch wesentliche Abweichungen beeinträchtigt wird. Dabei darf die Bebauungshöhe von der festgelegten maximalen Bauklasse um max. einen m nach unten abweichen.

Die beiden Pläne der Ausschlusszone (Plan Nummer 10.220-24/01-Blatt 1 und 10.22024/01-Blatt 2, beide vom August 2024) und der Leitfaden zur Gestaltung: Photovoltaik- und thermische Solaranlage in Schutzzonen sind ein integraler Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft, gleichzeitig tritt die Verordnung vom 7.11.2024 außer Kraft.

Andrea Völkl

Mag. (FH) Andrea Völkl
Bürgermeisterin

Gemeinde Stockerau * Bez. Korneuburg, N.Ö. *

angeschlagen am: 02.06.2026
nicht abnehmen vor: 17.06.2026
abgenommen am: 17.06.2026

STOCKERAU Stadtgemeinde
A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1
Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250
www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Polit. Bezirk Korneuburg
Land Niederösterreich
AZ.: 84/2024/GR-Al/In
Betreff:Änderung Bebauungsplan 7.11.2024

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau hat in seiner Sitzung am 6.11.2024 zu Punkt 7.) folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.g.F., werden die bisher gültigen Bebauungsvorschriften abgeändert (Verfahrenszahl 10.220-24/01, erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH).

Allgemeiner Teil

I.1. Abteilung und Aufschließung

Bei der Bauplatzschaffung sind Mindestgrößen von Grundstücken – in der offenen Bebauungsweise mindestens 400 m² in der gekuppelten 350 m² und in der geschlossenen 250 m² – einzuhalten. Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfluchtlinie darf in der offenen Bebauungsweise 17 m nicht unterschreiten.

I.2. Besondere Bestimmungen für Bauland Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Für die als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

I.2.1. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche unter 500 m2 sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.

I.2.2. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.3. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 I.2.5.).

I.2.4. Für alle anderen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet 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 begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, 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.

I.2.5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter I.2.2. bis I.2.4. 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 31.12.2020) 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.

I.3. **Abstellplätze**

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 1,5 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. Bei ungerader Anzahl der Wohneinheiten muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 6 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

I.4. **Anordnung von Garagen**

In der offenen Bebauungsweise ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich an der seitlichen Grundstücksgrenze dann erlaubt, wenn eine solche Situierung einer Kleingarage im betroffenen Straßenzug in diesem Baulandbereich bereits besteht.

I.5. **Äußere Gestaltung**

I.5.1. Orts- und Landschaftsbild

I.5.1.1. Die Anordnung und Gestaltung von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

I.5.1.2. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

I.5.2. Werbeeinrichtungen

I.5.2.1. Werbeeinrichtungen dürfen bis zur Höhe der auf dem Grundstück zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden, wobei die maximale Höhe mit 10 m begrenzt ist. Werbeeinrichtungen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet dürfen die auf dem Grundstück genehmigte und bestehende Gebäudehöhe um bis zu zwei m überragen.

I.5.2.2. Die Errichtung von Werbeeinrichtungen auf Dächern ist unzulässig.

I.5.3. Einfriedungen im Bauland

Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche sind mit einer Gesamthöhe von 1,40 m – 1,60 m gestattet. Die blickdichte Ausführung der Einfriedung ist zulässig, wenn diese in gegliederter Form ausgeführt wird. Eine als Lärmschutzwand ausgefertigte Einfriedung kann mit einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, um die Lärmhöchstwerte im Wohnbauland einzuhalten. Dies gilt bei unterschiedlichen Baulandwidmungskategorien zu gegenüberliegenden, durch eine oder mehrere Verkehrsflächen getrennte Grundstücke.

I.6. **Bebauungshöhe**

Bei der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe von I,II* gilt, dass für Flachdächer die Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses über die maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern hinaus nicht zulässig ist.

II. Schutzzone (Altstadtgebiet Stadtkern Stockerau)

II.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzone 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 Schutzzone befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet. In zwei Gebieten, die sich in ihrer Struktur von der historischen Kernstadt unterscheiden und die aufgrund ihrer Geschichte und Struktur eine besondere Stellung innerhalb der Schutzzone aufweisen, gelten zusätzlich dazu die Bestimmungen aus Zone A oder Zone B.

II.2. Festlegungen von Kategorien und Zonen

Schutzzonenkategorie 1: 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 (II.3. bis II.9.) 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 Teilunterschutzstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, wenn diese in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 2. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte

Objekte dieser Kategorie verfügen über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltungswerte 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. 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 Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Ein Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonenkategorie 3: Ensemblebedeutsame 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 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. 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.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

In begründeten Ausnahmefällen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonenkategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche

Stadtbildsensible Bereiche umfassen Bereiche im unmittelbaren Umfeld von denkmalgeschützten, erhaltenswerten oder ensemblebedeutsamen Objekten sowie

unbebaute Grundstücke. Objekte innerhalb dieser Bereiche weisen keinen 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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung

Bei diesem Bereich handelt es sich um die gründerzeitliche Stadterweiterung von Stockerau am Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, die aufgrund der innerhalb der historischen Kernstadt gegebenen Ablesbarkeit ihrer Entstehungsgeschichte und der zum Großteil erhaltenen Baustruktur ein besonderes Schutzinteresse aufweist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Theresia-Pampichler-Straße (von Landstraße bis Belvederegasse),
- Czedikstraße (von Unter den Linden bis Belvederegasse),
- Unter den Linden (von Theresia-Pampichler-Straße bis Czedikstraße),
- Belvederegasse (von Czedikstraße bis inklusive Belvederegasse Hausnr. 22)

Charakteristisch für dieses Gebiet sind freistehende, von der Straßenfluchtlinie rückversetzte Villen, sowie repräsentative Solitärbauten mit parkähnlichen Gärten. Dieses Bebauungsprinzip (freistehend, rückversetzt, Solitärbau, parkähnliche Gärten) ist auch für zukünftige Gebäude fortzuführen. Zudem sind die mit dem historischen Bestand in einer gestalterischen oder ehemals funktionalen Einheit stehenden untergeordneten Gebäude zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Als flächenoptimiertes Pendant dieser Zeit wird der südöstliche Teil der Theresia-Pampichler-Straße (zwischen Landstraße und Am Kellern) von der geschlossenen Bebauungsweise der Bürgerhäuser geprägt, die in ihrer Ensemblewirkung zu erhalten sind. Dachausbauten dürfen den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und des gesamten Ensembles nicht beeinträchtigen. Horizontale Gliederungen durch Haupt- und Gurtgesimse sind zu erhalten Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen dörflich geprägten Vorstadtbereich, der in seiner kleinteiligen baulichen Struktur und charakteristischen Erscheinung zu erhalten ist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Brodschildstraße (nördliche Straßenseite, Stögergasse bis exkl. Berufsschulheim)
- Stögergasse (westliche Straßenseite, von Brodschildstraße Richtung Norden)

Bestehende eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sind in ihrem Gesamteindruck und unter Wahrung der einheitlichen Dachneigung, sowie der Traufen – und Firsthöhe zu erhalten. Neubauten sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer Fassadengestaltung an diese dörflich geprägte Gebäudestruktur möglichst anzupassen, Baulücken sind nach Möglichkeit zu schließen. Zurückgesetzte Geschoße sind straßenseitig nicht zulässig. Die Farbgebung hat im charakteristischen Farbspektrum des Ensembles zu erfolgen.

Eine Nachverdichtung des dörflichen Erweiterungsbereichs ist vorrangig im hinteren Grundstücksbereich vorzusehen. Neu- oder Zubauten, die höher als der straßenseitige Bestand sind, sind traufständig zur Straße auszurichten. Die vom Straßenraum einsehbaren Dächer der Gebäude eines Grundstücks sind hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung gesamtheitlich zu gestalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

II.3. 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 zu erfolgen.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 bis 2 gemäß II.2 sind bei Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 3 gemäß II.2 sind bei Neu- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen. Die Abänderung der Fassadenfarbe außerhalb dieses Farbspektrums ist gemäß §14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bewilligungspflichtig und bedarf einer Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Einzelfall.

Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind nicht zulässig, können jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

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 2014 i.d.g.F.) 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.

II.4. 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.

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.

II.5. Dächer

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 zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

Die Dachdeckung hat in kleinformatigen Materialien und in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Ortgängen und Ichsen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugleichen. Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege

oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind sensibel in die Dachlandschaft einzufügen.

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. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig.
Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.

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

II.6. Balkone und Loggien

Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

In begründeten Ausnahmefällen können auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie bei entsprechender Gebäude- und Fassadengestaltung und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudestruktur und der Wahrung des historischen Stadtbildes auskragende Balkone in ‚Zone A' sowie in folgenden Straßen gewährt werden: Schillerstraße, Kochplatz, Bahnhofstraße zwischen Austraße und Bahnhofplatz, Landstraße und Brodschildstraße zwischen Schießstattgasse und Schillerstraße.

Geländerungen von Balkonen und Loggien von Neu-, Zu- und Umbauten sind, um das nachträgliche Anbringen von unterschiedlichen Verkleidungen hintanzuhalten, blickdicht auszuführen.

II.7. Schilder, Werbeeinrichtungen und Schaufenster

Das Anbringen jeglicher Schilder und Werbeeinrichtungen ist als Abänderung eines Bauwerks mit möglichem Widerspruch zum Ortsbild gemäß § 14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. zu bewerten und demnach bewilligungspflichtig.

Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung sensibel in das Stadtbild einfügt. Zusätzlich ist pro Betrieb ein Steckschild im Ausmaß von maximal 1 m² Größe zulässig. Dieses ist rechteckig auszuführen. Bis zu einer Gebäudefrontlänge von 30m je Gebäude sind maximal drei Steckschilder zulässig. Bei Überschreitung einer Gebäudefrontlänge von 30m ist je 10m Gebäudefrontlänge ein zusätzliches Steckschild zulässig. Steckschilder dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen.

Werbungen und Hinweisschilder dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich an dafür vorgesehenen Werbetafeln und Litfaßsäulen angebracht werden. Das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Türen, Toren oder sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Jede Neuanbringung oder Änderung von Schildern oder Werbeeinrichtungen ist im Einzelfall auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie zu prüfen.

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. Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig. Bei einem Leerstand eines Geschäftslokals oder bei temporären Maßnahmen (z.B. Ausverkauf, Geschäftsauflösung, etc.) ist eine Ausnahme auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie möglich, wenn dadurch eine Verbesserung des Gesamteindrucks erreicht wird.

II.8. Technische Anlagen

Technische Anlagen sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bzw. optisch nicht erkennbar sind. Zu technischen Anlagen zählen z. B. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, Haustechnik- und Klimaanlagen, sowie Sonnenkollektoren. Alle Leitungen im Zusammenhang mit den PV-Anlagen sind unter Dach zu führen. Eine Ausnahme ist unter Angabe nachvollziehbarer Gründe und auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig.

Diese Bestimmung gilt nicht für technische Anlagen in Zusammenhang mit Elektromobilität (Ladestationen / Wall-Boxen / etc.).

II.9. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen

Photovoltaik-Anlagen, die vom öffentlichen Raum nicht erkennbar sind, sind jedenfalls zulässig.

1. Bei Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 (Denkmalschutz) ist bei sämtlichen baulichen Änderungen vor einer allenfalls erforderlichen Baugenehmigung nach § 14 NÖ BO oder Bauanzeige nach § 15 NO BO eine denkmalbehördliche Genehmigung einzuholen. Diese ist unabhängig davon einzuholen, ob die Anlage vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist oder nicht.
2. Auf Gebäuden in der Ausschlusszone Sparkassaplatz und in der Ausschlusszone Rathausplatz (siehe zugehörige Plandarstellungen) ist die Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ab 25.11.2024 generell nicht zulässig. Der Einbau von der Dachfarbe entsprechenden optisch kleinformatigen Solardachziegel im Zuge einer Dacherneuerung ist zulässig. Die Erneuerung bestehender Anlagen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 4. ausgeführten Gestaltungsvorgaben zulässig.
3. Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen sind in allen Straßenzügen und Plätzen der Schutzzone auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Flächen nicht zulässig. Eine aufgeständerte Montage oder Schrägstellung ist bei Steildächern (Dachneigung von 15 Grad oder mehr) auf vom öffentlichen Gut einsehbaren Flächen ebenfalls nicht zulässig.
4. Auf allen übrigen Gebäuden in den nicht unter Punkt 2 fallenden Straßenzügen und Plätzen sind in den Schutzzonen Kategorien 2, 3 und 4 Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, sofern sie die Kriterien des Leitfadens erfüllen.

II. 10.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 20 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 gemäß §63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:

a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht 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 20 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.

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

III. Altortgebiete

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass das historische Gesamterscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes nicht durch wesentliche Abweichungen beeinträchtigt wird. Dabei darf die Bebauungshöhe von der festgelegten maximalen Bauklasse um max. einen m nach unten abweichen.

Die beiden Pläne der Ausschlusszone (Plan Nummer 10.220-24/01-Blatt 1 und 10.220-24/01-Blatt 2, beide vom August 2024) und der Leitfaden zur Gestaltung: Photovoltaik- und thermische Solaranlage in Schutzzonen sind ein integraler Bestandteil dieser Verordnung.

§ 3 Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Andrea Völkl

Mag. (FH) Andrea Völkl
Bürgermeisterin

Gemeinde Stockerau
3. Kornneuburg

angeschlagen am: 8.11.2024
nicht abnehmen vor: 25.11.2024
abgenommen am: 25.11.2024

RaumRegionMensch ZT GmbH

Leitfaden

Leitfaden zur Gestaltung

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen

in Schutzzonen

Stadtgemeinde Stockerau

Dieser Leitfaden ist Bestandteil der Verordnung
des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 06.11.2024

Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann

Bearbeitung:

Azra Sakic, BSc

DI Michael Fleischmann, MA

Auftraggeber:

Stadtgemeinde Stockerau

Rathausplatz 1

2000 Stockerau

Tel: +43 2266 695

E-Mail: stadtgemeinde@stockerau.gv.at

www.stockerau.at

Kontaktperson:

DI Gernot Altinger

Bereichsleiter Bauen, Infrastruktur und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

2 Grundlagen 5

2.1 Schutzzonenkategorie 1: Denkmalgeschützte Objekte 5

2.2 Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte und Schutzzonenkategorie 3: Ensemblebedeutsame Objekte 5

2.3 Schutzzonenkategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche 6

2.4 Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung 6

2.5 Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich 6

3 Allgemeine Kriterien 7

3.1 Zulässig in den einzelnen Schutzzonenkategorien: 7

3.2 Grundlegende Festlegungen: 7

3.2.1 Schutzzonenkategorie 1 - Flächen gelb 7

3.2.2 Schutzzonenkategorie 2 – Flächen orange 7

3.2.3 Ausschlusszone rot 7

3.2.4 Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen 9

3.3 Für Schutzkategorie 2, 3 und 4 gilt: 10

3.3.1 Gestaltung der Photovoltaikmodule 10

3.3.2 Anordnung der Photovoltaikanlagen 10

3.3.3 Sichtbarkeit der Dachstruktur 12

3.3.4 Nebendachflächen und Integration mit Dachfenstern 12

3.3.5 Technische Anlagen und Zuleitungen 13

4 Anforderungen für eine Beurteilung 14

5 Anhang 15

5.1 Abbildungsverzeichnis 15

5.2 Quellenverzeichnis 16

1 Einleitung



Abbildung 1 Ansicht Stockerau

Für die Planung von PV-Anlagen und Thermischen Solaranlagen in den jeweiligen Schutzzonen werden in diesem Leitfaden die wesentlichen Kriterien als Information und Gestaltungsempfehlungen ausführlicher behandelt. Es soll damit eine Orientierungshilfe über Anforderungen für die Umsetzung von schutzzonenverträglichen und nicht verträglichen Ausführungen gegeben werden (Anm.: die im Text verwendeten Kurzbezeichnungen, „Anlagen, Module, Paneele“ beziehen sich immer auf Photovoltaik- und Thermische Solaranlagen).

2 Grundlagen

In den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Stockerau sind 4 Schutzzonen und 2 Zonen ausgewiesen.

Schutzzonenkategorie 1 (SZ1): Denkmalgeschützte Objekte

Schutzzonenkategorie 2 (SZ2): Erhaltenswerte Objekte

Schutzzonenkategorie 3 (SZ3): Ensemblebedeutsame Objekte

Schutzzonenkategorie 4 (SZ4): Stadtbildsensible Bereiche

Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung

Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich

2.1 Schutzzonenkategorie 1: Denkmalgeschützte Objekte

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid oder Verordnung festgestellt.

Neben den Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen 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.

2.2 Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte und Schutzzonenkategorie 3: Ensemblebedeutsame Objekte

SZ2: Die Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten sowie historische Einbauten und Oberflächen möglichst in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen.

SZ3: Straßenseitige Fassaden und 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.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot. Im begründeten Ausnahmefall ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig.

2.3 Schutzzonenkategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche

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.

2.4 Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung

Bei diesem Bereich handelt es sich um die gründerzeitliche Stadterweiterung von Stockerau am Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Charakteristisch für dieses Gebiet sind freistehende, von der Straßenfluchtlinie rückversetzte Villen, sowie repräsentative Solitärbauten mit parkähnlichen Gärten. Dieses Bebauungsprinzip (freistehend, rückversetzt, Solitärbau, parkähnliche Gärten) ist auch für zukünftige Gebäude fortzuführen.

2.5 Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen dörflich geprägten Vorstadtbereich, der in seiner kleinteiligen baulichen Struktur und charakteristischen Erscheinung zu erhalten ist.

Bestehende eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sind in ihrem Gesamteindruck und unter Wahrung der einheitlichen Dachneigung, sowie der Traufen – und Firsthöhe zu erhalten. Neubauten sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer Fassadengestaltung an diese dörflich geprägte Gebäudestruktur möglichst anzupassen.

3 Allgemeine Kriterien

Die gestalterische Beurteilung von PV-Anlagen und Solaranlagen, erfolgt durch die Baubehörde mittels einer Einzelfallbeurteilung des Einzelobjektes im Zusammenhang mit dem Standort und den vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

PV-Anlagen und Solaranlagen in Schutzzonen sind besonders sorgfältig zu behandeln und unter Berücksichtigung nachfolgender angeführten Gestaltungsziele zu planen.

3.1 Zulässig in den einzelnen Schutzzonenkategorien:

a.) Solardachziegel, die einen optisch kleinformatigen Eindruck ergeben (SZ1, SZ2, SZ3 und SZ4)
b.) Integrierte Anlagen (SZ2, SZ3 und SZ4, außerhalb der Ausschlusszonen)
c.) Aufdachmontage (SZ2, SZ3 und SZ4, außerhalb der Ausschlusszonen)
d.) Aufgeständerte Anlagen (nur wenn nicht einsehbar)

Integrierte Anlagen: Anlagen entsprechen der Struktur einer Ziegeldeckung und sind in die Dachhaut integriert

Aufdachmontage: Anlagen parallel zur Dachhaut mit geringstmöglichem Abstand, max. 15 cm

Aufgeständerte Anlagen: Montage nicht parallel zur Dachhaut, bzw. mit deutlich größerem und/oder ungleichmäßigem Abstand größer als 15 cm

3.2 Grundlegende Festlegungen:

3.2.1 Schutzzonenkategorie 1 - Flächen gelb

Bei Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 (Denkmalschutz) ist bei sämtlichen baulichen Änderungen vor einer allenfalls erforderlichen Baugenehmigung oder Bauanzeige eine denkmalbehördliche Genehmigung einzuholen.

3.2.2 Schutzzonenkategorie 2 – Flächen orange

Zur Veranschaulichung der bereits festgelegten Schutzzonen sind die Gebäude der Schutzzonenkategorie 2 in orange in den beiden folgenden Plandarstellungen eingetragen.

3.2.3 Ausschlusszone rot

Auf Gebäuden im Bereich des Sparkassaplatzes und des Rathausplatzes (siehe die beiden nachfolgenden Darstellungen) ist die Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, die

vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, (ab dem Datum der Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes) generell nicht zulässig.

Der Einbau von gleichfarbigen optisch kleinteilig wirksamen Solardachziegel im Zuge einer Dacherneuerung ist zulässig. Die Erneuerung bestehender Anlagen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.3 ausgeführten Gestaltungsvorgaben zulässig.

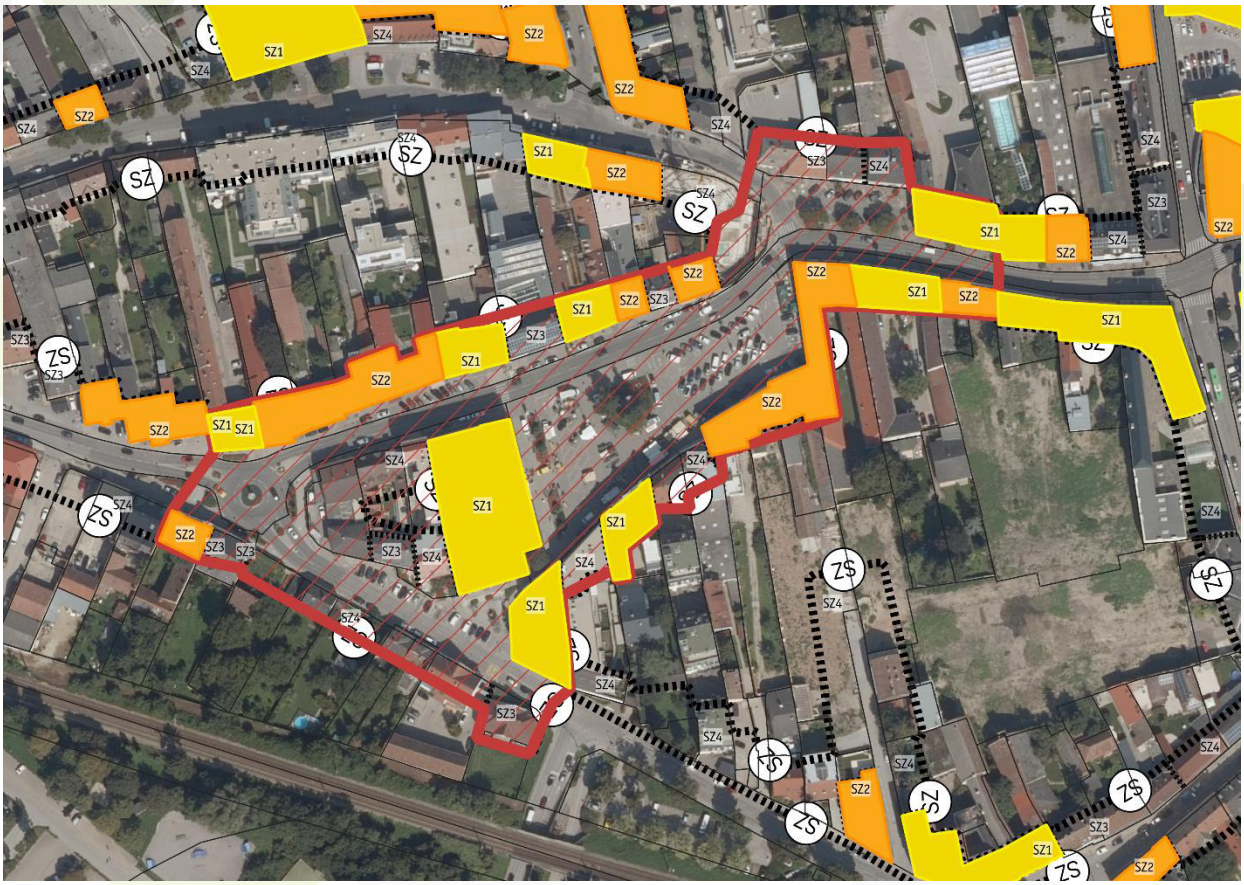


Abbildung 2 Abbildung Rathausplatz Ausschlusszone in Rot, Gebäude in Schutzzone 1 in Gelb, Schutzzone 2 in orange

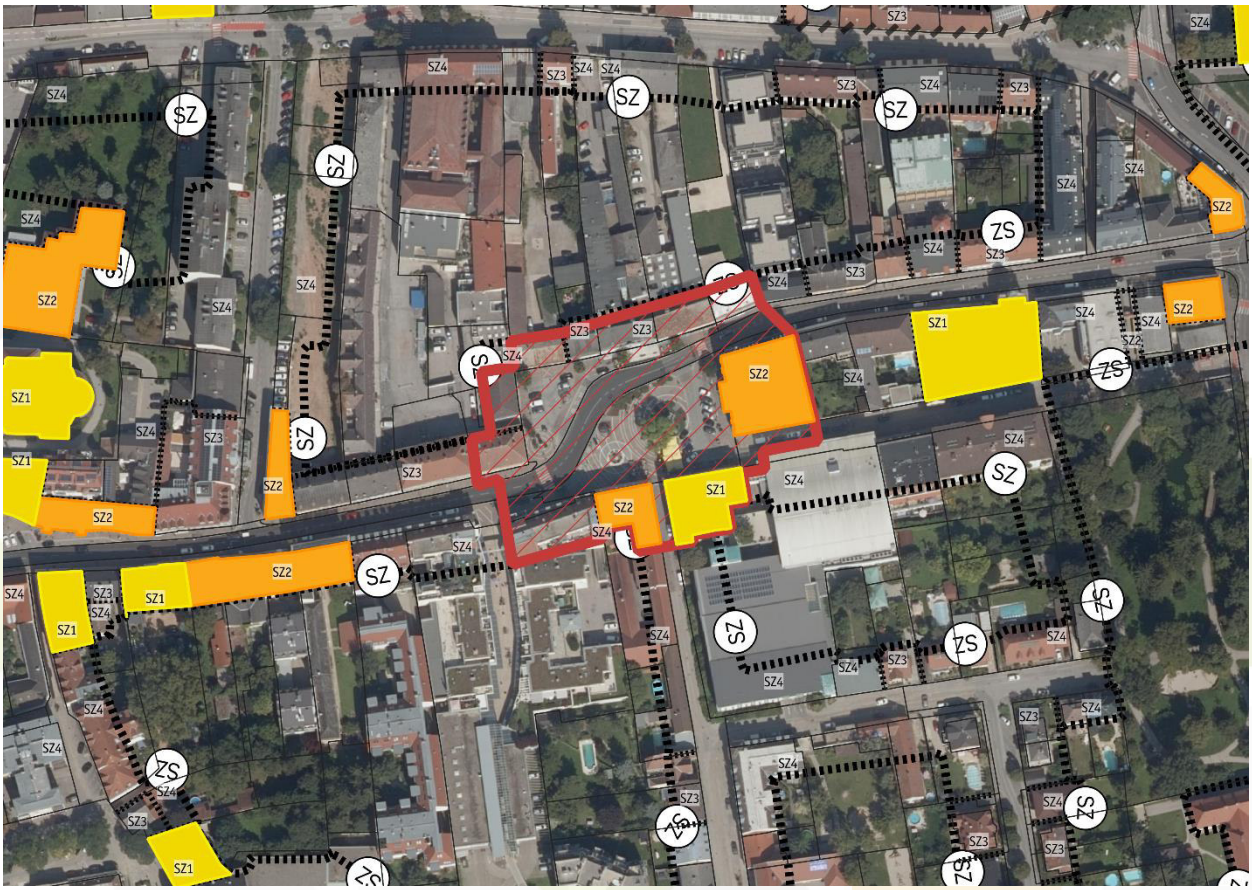


Abbildung 3 Abbildung Sparkassenplatz, Ausschlusszone in Rot, Gebäude in Schutzzone 1 in Gelb, Schutzzone 2 in orange

3.2.4 Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen

Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen sind in allen Straßenzügen und Plätzen der Schutzzone auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Flächen nicht zulässig. Aufgeständerte Montage oder Schrägstellung ist bei Steildächern (Dachneigung von 15 Grad oder mehr) auf vom öffentlichen Gut einsehbaren Flächen ebenfalls nicht zulässig.

3.3 Für Schutzkategorie 2, 3 und 4 gilt:

3.3.1 Gestaltung der Photovoltaikmodule

a.) Matte, unauffällige Module bevorzugen – Module mit hohem Reflexionsgrad generell vermeiden. Der Reflexionsgrad ist nachzuweisen. Bei hohem Reflexionsgrad ist die Montage der Anlage zu untersagen

b.) Modulrahmen und Stege müssen farblich an die Module angepasst sein.



Abbildung 4, matte unauffällige Module, die sich an Modulrahmen und Stege anpassen

3.3.2 Anordnung der Photovoltaikanlagen

a.) Alle Anlagen sind zu den Dachrändern zu führen, Abstand mind. 30 cm zu Dachrändern und zu kompakten Flächenkörpern zusammenzufassen, ausgezahnte oder schachbrettartige Anordnungen sind zu vermeiden

b.) Vollflächig, überwiegend vollflächig und integrierte Anlagen sind gegenüber aufgesetzten Anlagen zu bevorzugen.

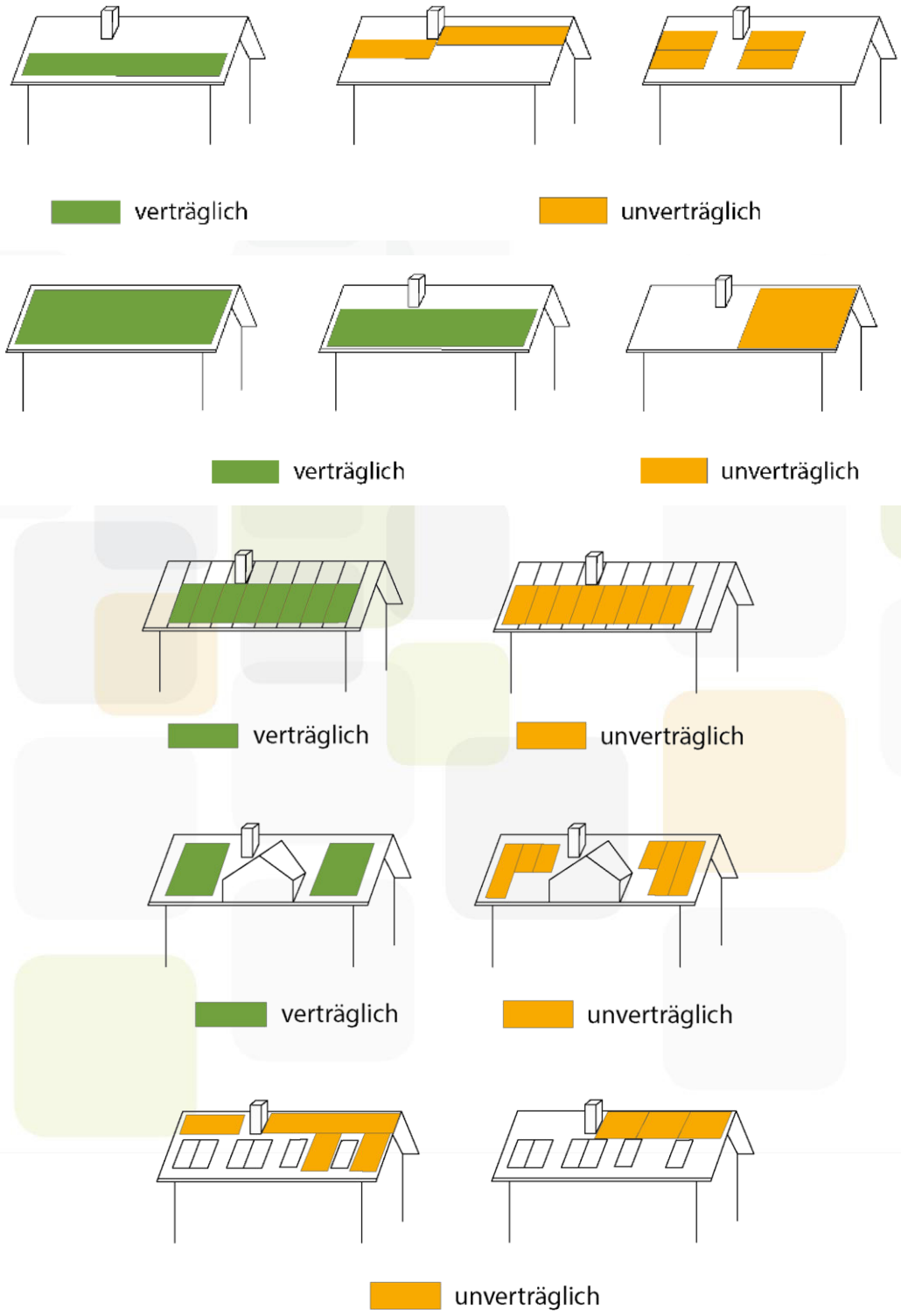


Abbildung 5, Beispiele für mögliche Photovoltaik-Aufstellungen in dem Ortsbild verträglicher Form und unverträglicher Form, die nicht zulässig sind.

3.3.3 Sichtbarkeit der Dachstruktur

First, Grate, Ortgänge und Traufen des Daches müssen sichtbar bleiben, sodass die Dachfläche mit ihren Abgrenzungen weiterhin wahrgenommen werden kann. (Mindestabstand 30 cm)



Abbildung 6, Dachbeschreibung

3.3.4 Nebendachflächen und Integration mit Dachfenstern

a.) Montage auf Nebendachflächen wie Krüppelwalm oder Mansardenbereichen ist nicht zulässig, bei Mansarddächern nur im oberen Bereich, siehe Abbildung 8

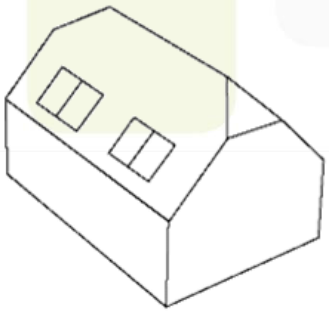


Abbildung 7, Krüppelwalmdach

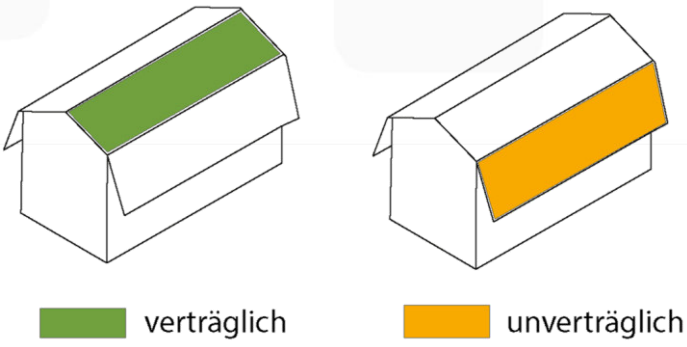


Abbildung 8, Mansarddach

b.) Dachfenster mit dem System der Solarmodule kombinieren (bei Neuplanung)



Abbildung 9, Kombinierte Solarmodule mit Dachfenstern

3.3.5 Technische Anlagen und Zuleitungen

Alle Leitungen im Zusammenhang mit den PV-Anlagen sind unter Dach zu führen.

4 Anforderungen für eine Beurteilung

a) Maßstäbliche Darstellung der Anlage im Kontext mit vorhandenen Dacheinbauten und Dachaufbauten (Gaupen, Dachflächenfenster, Kamine, Lüftungsrohre, Antennen, Anlage zur Kühlung oder Wärmegewinnung, Schneerechen, Montage- und Rauchfangkehrerstege), Lageplan, Dachdraufsicht, bei straßenseitigen Anlagen Ansicht Dachfläche und Fassade

b) Detaildarstellung der Montage (maßstäblicher Schnitt durch die Dachfläche mit der geplanten Anlage), bei vollflächigen Anlagen, Detailschnitte durch Ortgang, Traufe und First

c) Typenblatt, mit genauer Beschreibung zu Farbe (Paneel, Rahmen), Befestigungsart, Leitungsführungen, Entspiegelung (Nachweis des Reflexionsgrades), Aufbauhöhe bei Aufdachmontage, Referenzfotos

d) Skizzen oder Schaubilder je nach Standort des Gebäudes (z.B. bei wichtigen Sichtachsen aus dem Straßenverlauf, bei historisch bedeutendem Umgebungsbestand oder in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter Gebäude, etc.)

5 Anhang

- Ausschlusszone Rathausplatz
- Ausschlusszone Sparkassaplatz

5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ansicht Stockerau 4
Abbildung 2 Abbildung Rathausplatz Ausschlusszone in Rot, Gebäude in Schutzzone 1 in Gelb, Schutzzone 2 in orange 8
Abbildung 3 Abbildung Sparkassenplatz, Ausschlusszone in Rot, Gebäude in Schutzzone 1 in Gelb, Schutzzone 2 in orange 9
Abbildung 4, matte unauffällige Module, die sich an Modulrahmen und Stege anpassen 10
Abbildung 5, Beispiele für mögliche Photovoltaik-Aufstellungen in dem Ortsbild verträglicher Form und unverträglicher Form, die nicht zulässig sind. 11
Abbildung 6, Dachbeschreibung 12
Abbildung 7, Krüppelwalmdach 12
Abbildung 8, Mansarddach 12
Abbildung 9, Kombinierte Solarmodule mit Dachfenstern 13

5.2 Quellenverzeichnis

Abbildung 1: *https://www.gedaechtnisdeslandes.at/kunst/werk/stockerau-stadtpfarrkirche-hl-stephan* 4

Abbildung 2: *eigene Darstellung* 8

Abbildung 3: *eigene Darstellung* 9

Abbildung 4: *https://solarenergie.de/_Resources/Persistent/0/f/c/5/0fc5a094dc5b0d505192a6bd3a0f49fe58a84573/Solarview-5464x3074-1920x1080.webp* 10

Abbildung 5: *eigene Darstellung* 11

Abbildung 6: *https://www.diy-info.de/files/dach-wichtige-begriffe-aufmacher.jpg* 12

Abbildung 7: *eigene Darstellung* 12

Abbildung 8: *eigene Darstellung* 12

Abbildung 9: *https://image.jimcdn.com/app/cms/image/transf/dimension=4000x3000:format=jpg/path/s4fad5f940df0844b/image/i814b2f352b9adc38/version/1541519495/image.jpg* 13

Stadtgemeinde Stockerau

Ergänzung zum Bebauungsplan

Ausschlusszone

Legende

- Bebauungsdichte in % zur Grundstücksfläche bzw. Geschossflächenzahl
- Bebauungsweise *
- Bebauungshöhe bzw. Bauklasse **
- Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb der selben Widmungsart
- Straßenfluchtlinie
- Straßenfluchtlinie, die mit in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmt
- Baufluchtlinie sofern nicht mit Straßenfluchtlinie ident
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie oder seitliche Grundstücksgrenze
- Wahlmöglichkeit zwischen zwei Vorgartentiefen (z.B. 4,00 m und 20,00 m)
- Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen oder an besondere Vorkehrungen gebunden sind
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Wohnwege
- Niveau der Verkehrsfläche
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freiflächen
- Schutzzone
- Schutzzone Teilgebiet (A, B)
- Schutzzone Kategorienabgrenzung (SZ1-SZ4)
- Ausschlusszone
- Arkade (mit Breitenangabe)
- sonstige erhaltenswerte Altortgebiete
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen

* o: offen; k: gekuppelt; o,k: wahlweise offen/gekuppelt; g: geschlossen; eo: einseitig offen

** I: bis 5 m; II: 5 m bis 8 m; III: 8 m bis 11 m; IV: 11 m bis 14 m

Bebauungshöhe I,II*:
Für Flachdächer ist die Errichtung eines zurückgesetzen Geschoßes über die gesamte Grundfläche des Bauwerkes hinweg über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 Metern hinaus nicht zulässig

Vorgesehene, neue Grundstücksgrenze

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014
Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes 1979

Plannummer: 10.220-24/01- Blatt 1

Stand: August 2024

Maßstab: 1:1.000

DKM Stand: BEV Oktober 2015

Planverfasser: RaumRegionMensch ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
02245/28310 . office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at

Öffentliche Auflage:	Beschluss des Gemeinderates:	Kundmachung der Verordnung:

Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom XX.XX.2024

Legende Flächenwidmungsplan (Auszug)

- BW Bauland-Wohngebiet
- BK Bauland-Kerngebiet
- BA Bauland-Agrargebiet
- BS Bauland-Sondergebiet
- BB Bauland-Betriebsgebiet
- BI Bauland-Industriegebiet
- Glf Grünland-Land-und Forstwirtschaft
- Ggü Grünland-Grüngürtel
- Gspi Grünland-Spielplätze
- Gspo Grünland-Sportsätten
- Gp Grünland-Parkanlagen
- G++ Grünland-Friedhöfe
- Gwf Grünland-Wasserflächen
- Geb erhaltenswertes Gebäude im Grünland
- Vö, Vp Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat
- Bahn Eisenbahn
- FO Wald
- D Denkmalschutz
- T, P Tankstelle, Parkplatz
- Schaltstation, Transformator
- Gasstation, Schieberhäuschen
- PW, KA Pumpwerk, Kläranlage
- 110 kV Leitungen mit besonderer Bedeutung

HD=Hochdruck, MD=Mitteldruck, FW=Fernwärmeltg., HS=Hochspannung, MS=Mittelspannung, NL=Nachrichtenltg.

Stadtgemeinde Stockerau

Ergänzung zum Bebauungsplan

Ausschlusszone

Legende

- Bebauungsdichte in % zur Grundstücksfläche bzw. Geschossflächenzahl
- Bebauungsweise *
- Bebauungshöhe bzw. Bauklasse **
- Abgrenzung von Baulandflächen innerhalb der selben Widmungsart
- Straßenfluchtlinie
- Straßenfluchtlinie, die mit in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmt
- Baufluchtlinie sofern nicht mit Straßenfluchtlinie ident
- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie oder seitliche Grundstücksgrenze
- Wahlmöglichkeit zwischen zwei Vorgartentiefen (z.B. 4,00 m und 20,00 m)
- Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen oder an besondere Vorkehrungen gebunden sind
- öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- Wohnwege
- x 246 Niveau der Verkehrsflächen
- Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- Freiflächen
- Schutzzone
- Schutzzone Teilgebiet (A, B)
- Schutzzone Kategorienabgrenzung (SZ1-SZ4)
- Ausschlusszone
- Arkade (mit Breitenangabe)
- sonstige erhaltenswerte Altortgebiete
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen u. Grünanlagen

* o: offen; k: gekuppelt; o,k: wahlweise offen/gekuppelt; g: geschlossen; eo: einseitig offen

** I: bis 5 m; II: 5 m bis 8 m; III: 8 m bis 11 m; IV: 11 m bis 14 m

Bebauungshöhe I,II*:
Für Flachdächer ist die Errichtung eines zurückgesetzen Geschoßes über die gesamte Grundfläche des Bauwerkes hinweg über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 Metern hinaus nicht zulässig

Vorgesehene, neue Grundstücksgrenze

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014
Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes 1979

Plannummer: 10.220-24/01- Blatt 2

Stand: August 2024

Maßstab: 1:1.000

DKM Stand: BEV Oktober 2015

Planverfasser: RaumRegionMensch ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12A
A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel
02245/28310 . office@raumregionmensch.at
www.raumregionmensch.at

Öffentliche Auflage:	Beschluss des Gemeinderates:	Kundmachung der Verordnung:

Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom XX.XX.2024

Legende Flächenwidmungsplan (Auszug)

BW	Bauland-Wohngebiet	Bahn	Eisenbahn
BK	Bauland-Kerngebiet	FO	Wald
BA	Bauland-Agrargebiet	D	Denkmalschutz
BS	Bauland-Sondergebiet	T P	Tankstelle, Parkplatz
BB	Bauland-Betriebsgebiet		Schaltstation, Transformator
BI	Bauland-Industriegebiet		Gasstation, Schieberhäuschen
Glf	Grünland-Land-und Forstwirtschaft	PW KA	Pumpwerk, Kläranlage
Ggü	Grünland-Grüngürtel	110 kV	Leitungen mit besonderer Bedeutung
Gspi	Grünland-Spielplätze		HD=Hochdruck, MD=Mitteldruck, PW=Fernwärmeltg., HS=Hochspannung, MS=Mittelspannung, NL=Nachrichtenltg.
Gspo	Grünland-Sportsätten		
Gp	Grünland-Parkanlagen		
G++	Grünland-Friedhöfe		
Gwf	Grünland-Wasserflächen		
Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland		
Vö, Vp	Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat		