STADT MELK

Stadtgemeinde Melk | Rathausplatz 11 | 3390 Melk | T +43 (0)2752/21100 | F +43 (0)2752/21100-1111 | buergermeisterbuero@stadt-melk.at

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2026, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen unter TOP 19 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., werden die Plandarstellung des Bebauungsplanes sowie der Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Melk abgeändert.

(1) Die planliche Änderung betrifft die Katastralgemeinden **Melk, Pöverding** und **Schrattenbruck**.

(2) Die textliche Abänderung betrifft die Bebauungsvorschriften (Abschnitt II), wie nachfolgend beschrieben.

§ 2 Die Abänderungen im II. Abschnitt (Bebauungsvorschriften für Neubaugebiete) lauten:

(1) Dem Abschnitt II. wird folgendes Neubaugebiet mit dem folgenden Text neu hinzugefügt:

1. Interkommunales Betriebsgebiet, KG Melk

Für das Bauland des interkommunalen Betriebsgebietes, gelegen zwischen der Südspange L5340 und der Autobahntrasse A1, westlich des Bauland-Sondergebietes der Feuerwehr und östlich des Bauland-Sondergebietes der Bundesheerkaserne, gelten die Allgemeinen Bebauungsvorschriften nach dem I. Abschnitt sinngemäß. Darüber hinaus gilt im Speziellen:

(1) Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwässern

a. Die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen ist sickerfähig auszuführen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 24 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

b. Je Bauplatz sind mindestens 20 % der gesamten Bauplatzfläche unversiegelt zu belassen. Nicht mit einzurechnen sind dabei die sickerfähig auszuführenden Stellplatzflächen. Wasserflächen gelten als unversiegelt. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 24 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

c. Die Einleitung von Niederschlags- und Oberflächenwässern von versiegelten Flächen und Dachflächen in den örtlichen Kanal ist nicht zulässig. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 20 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

(2) Dachbegrünung

a. Dächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 22 des NÖ ROG 2014 i.d.g.F.)

(3) Ein- und Ausfahrten

a. Je Bauplatz ist die Herstellung von maximal einer Ein-/Ausfahrt zulässig. Die Ein-/Ausfahrtsbreite darf dabei maximal 10 m betragen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 10 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

§ 3 Die Plandarstellung, die gemäß § 5 Abs. (1) der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, als Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

(2) Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Die Verordnung lautet somit wie folgt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2026, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen unter TOP 19 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§1 Gemäß § 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, i.d.g.F. wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan für die gesamte Stadtgemeinde Melk abgeändert.

§2 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. ABSCHNITT: ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Bebauungsvorschriften für das Bauland)

1. Ortsbild

1. Die Aufstellung von Waggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen oder Wohnwagen und dgl. ist nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, in Garagen oder nicht einsehbaren Innenhöfen gestattet.

2. In der gekuppelten Bebauungsweise sind Gebäude so auszuführen, dass sich ein architektonisch einheitlicher Eindruck ergibt. Dies gilt auch für blockweise Neubebauungen in der geschlossenen Bebauungsweise.

3. Proportionen und Baukörper
   Bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken sind so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.
   Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.
   Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

4. Auf Dächern, Einfriedungen und Hauswänden sind die Errichtung von Plakatwänden sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage – ausgenommen auf Dächern – sind davon nicht berührt, doch ist auf maßvolle, unaufdringliche Form zu achten.

   Plakatierungs- und sonstige Werbeflächen sind unzulässig. Zulässig sind Werbeanlagen, die das Ortsbild nicht stören oder verschlechtern, sofern sie im Vorhinein von der Gemeinde genehmigt worden sind. Zulässig sind ausschließlich gemäß NÖ BO genehmigte Werbeanlagen, die das Ortsbild nicht stören oder verschlechtern. Die Prüfung der Beeinträchtigung des Ortsbildes obliegt der Baubehörde. Ausgenommen von der Prüfung sind zeitlich begrenzte Baustellenumschließungen während der Bauzeit, Werbungen auf bestehenden Litfaßsäulen, Werbungen bei Wartehäuschen und Telefonzellen und Werbungen von öffentlichem Interesse sowie Werbungen im Bauland-Betriebsgebiet sowie bei (Grünland) Sportanlagen.

Citylights sind spezielle Werbeflächen, die von der Stadtgemeinde Melk betrieben oder mitbetrieben werden, und die auch auf Lichtmasten montiert sein können und für zeitlich begrenzte Werbungen (z.B. Vereine, Veranstaltungen) dienen. Citylights sind nur auf den im Plan Nr. 2741/CL.1. vom 14.12.2023, verfasst von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH, gekennzeichneten Standorten bzw. Zonen zulässig. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Anzeige erfolgt über LED-Bildschirme und darf eine Bildschirmdiagonale von 50 Zoll nicht überschreiten. Ausnahmen für die Bildschirmgröße sind nur auf den Standorten im bebauten Stadtgebiet zulässig, sofern das Ortsbild nicht gestört oder verschlechtert wird.

5. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind im Bereich der Erdgeschoßzone der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb – jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes – zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind diese zu entfernen.

6. Bestehende, genehmigte Werbeanlagen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser Bebauungsbestimmungen durch den GR bereits bestehen und diesen widersprechen, dürfen nach Abbruch der oben angeführten Werbeanlage nicht mehr neu errichtet werden.

2. Fassaden und Mauerwerksöffnungen

1. Bei der farblichen Ausgestaltung von Fassaden sind keineswegs Signalfarben (grelle, fluoreszierende oder auffallende Farben) zu verwenden. Fassadenbegrünungen stellen eine Ausnahme in der Farbgebung dar. Bei großvolumigen Wohn- und Gewerbebauten, insbesondere in exponierten Lagen, sind Fassadenbegrünungen zu bevorzugen.

2. Mauerwerksöffnungen und Geschäftsportale haben sich in Ausmaß und Ausführung den Größenverhältnissen und dem Charakter des Bauwerks unterzuordnen, dies gilt auch für Zubauten.

3. In verlärmten Bereichen sind Strukturen von Baukörper so auszuführen, dass sie zur Verminderung der Schallreflexion auf angrenzende Gebiete geeignet sind.

3. Dachausbildung

1. Dächer haben sich in den umgebenden Baubestand des Bezugsbereiches nach einzufügen. Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

2. Die Dachdeckung hat, außer bei Flachdächern, im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet in roter oder dunkelgrauer Farbgebung zu erfolgen.

3. Im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet sind Well- oder Profilplatten und Dachpappe nur bei nichteinsehbaren Nebengebäuden oder bei baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Carports) zulässig. Bestandsdeckung ist bei Erneuerung entsprechend dieser Vorgaben zu tauschen.
   Im Bauland-Agrargebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet ist die Verwendung von großflächigen Well- und Profilplatten zulässig.

4. Bauliche Anlagen und Werbeeinrichtungen

1. Anstelle von einzelnen Parabolantennen (Satellitenanlagen) für Mehrfamilienhäuser sind Gemeinschaftsanlagen herzustellen. Generell sind diese in unauffälliger Weise zu positionieren.

2. Für Bauliche Anlagen und Werbeeinrichtungen können begründete Ausnahmen zu den Bestimmungen durch die Baubehörde getroffen werden. Die Ausnahmen müssen jedenfalls den einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung entsprechen.

5. Einfriedungen

1. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von höchstens 1,60 m aufweisen. Die Sockelgesamthöhe darf max. 40 cm betragen. Die Zaunfelder müssen eine Licht- und Winddurchlässigkeit von mind. 30% aufweisen.
   Bei Hanglagen beziehen sich diese Höhenangaben auf den Mittelwert.

2. Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.

3. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest eine Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschen.

4. Hauskästen (Gasanschlusskasten, Postkasten, etc.) sind in die Einfriedung möglichst unauffällig zu integrieren.

5. Begründete Abweichungen von den Punkten (1) bis (5) bedürfen einer Genehmigung durch die Baubehörde. Die Ausnahmen müssen jedenfalls den einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung entsprechen.

6. Garagen und Abstellplätze

1. Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 10 der NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen für Wohngebäude des § 11 Abs. 1 Zi. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 wie folgt festgelegt:

   Zone 1 (entspricht Schutzzonenkategorie I):
   PKW-Stellplatzanzahl: 1:1
   Fahrradabstellplätze: 1:2

   Zone 2 (entspricht Schutzzonenkategorie II+III):
   PKW-Stellplatzanzahl: 1:1,5
   Fahrradabstellplätze: 1:2

   Zone 3 (entspricht Schutzzonenkategorie IV + restliches Gemeindegebiet):
   PKW-Stellplatzanzahl: 1:2
   Fahrradabstellplätze: 1:1

   Diese Anzahl kann in allen drei Zonen, unter Einhaltung einer der nachstehenden Voraussetzungen, durch einen Beschluss des Stadtrates reduziert werden:

   - Wohnungsgröße <45 m2, Sonderwohnformen, wie Junges oder Betreutes Wohnen
   - Angebot E-Car Sharing
   - Fahrradabstellplätze im Verhältnis 1:2 und 1 E-Bike-Ladestation je 3 Wohnungen

2. Vor der Garage ist ein offener, straßenseitig nicht eingefriedeter Vorplatz im Ausmaß von 5 x 2,5 m vorzusehen.
   In Ausnahmefällen (z.B. Hanglage, Altstadtgebiete) ist die Anordnung einer Garage bis zum vorderen Bauwich (Baufluchtlinie) zulässig, wenn auf Grund der Parzellengröße oder der Lage des bestehenden Wohnhauses die Errichtung sonst nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht möglich ist.

3. Im vorderen Bauwich dürfen Abfallsammelräume oder -stellen errichtet werden, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet, das Ortsbild nicht gestört wird und diese in einem untergeordneten Verhältnis zum baulichen Umgebungsbestand stehen.

4. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Errichtung hintereinander liegender Stellplätze zulässig.

5. Garagen an der seitlichen Grundgrenze sollten nach Möglichkeit mit dem Nachbargrundstück gekuppelt ausgeführt werden.

6. Für die Ein- und Ausfahrt für ein Grundstück im Bauland wird eine einzige Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m festgelegt. Dies gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Melk. In begründeten Einzelfällen sind auch 2 Einfahrten mit je max. 3 m Breite möglich, wenn dadurch keine Verringerung der öffentlichen Stellplätze verursacht wird. Die Beurteilung obliegt der Baubehörde in Abstimmung mit dem Stadtrat.
In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde in Abstimmung mit dem Stadtrat auf Antrag für die Breite und Anzahl der Ein- und Ausfahrt eine andere Regelung bewilligen.

7. Bei Parkplätzen ab 100 m² Gesamtgröße sind mind. 80% der Stellplätze im Sinne des §30 Abs. 2 Z. 22 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. begrünt auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, ...) Zusätzlich ist auf Parkplätzen mit mind. 10 Stellplätzen für je 4 Stellplätze ein Baum auf dem zu genehmigenden Parkplatz zu pflanzen.

7. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswässer, Begrünung

(1) Die Versickerung von Niederschlagswässern der versiegelten Flächen ist auf zukünftigen Baulandgrundstücken anzustreben, wobei zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Nachbargrundstücken ein Nachweis eines Befugten erforderlich ist.

(2) Ist eine Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund nicht möglich, können die Niederschlagswässer an den öffentlichen Regenwasserkanal unter der Voraussetzung einer Retention angeschlossen werden. Die in den öffentlichen Regenwasserkanal zugeführte Menge muss auf Eigengrund gedrosselt werden und darf im Regelfall max. 0,5 Liter pro Sekunde pro 100 m² Bauplatzfläche betragen. Pro 100 m² Bauplatzfläche muss mindestens 1,5 m³ Retentionsvolumen auf demselben Bauplatz geschaffen werden. Für die Einleitungsmenge ist jedoch die Zustimmung des Kanalerhalters und -betreibers erforderlich.

(3) Die erforderliche Retention auf Eigengrund kann entweder durch die Ausführung von entsprechenden Retentionsanlagen mit Abflussdrossel (Becken, Schächte, ...) oder durch sonstige Maßnahmen wie entsprechend dimensionierte Gründächer sichergestellt werden. Um bei Starkregen- und Extremwetterereignissen ein Überlaufen der Retentionsanlagen hintan zu halten, sind diese mit einem Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal auszustatten.

(4) Im baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben zur gewählten Ausführung der Abflussdrossel sowie der Retention zu machen und die Eignung der gewählten Produkte durch die Beilage von entsprechenden Typenblättern, Zertifikaten, etc. nachzuweisen.

(5) In Bereichen die von 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) betroffen sind, ist die Errichtung von unterirdischen Geschossen untersagt, oder es sind durch den Liegenschaftseigentümer bei der Errichtung entsprechende Maßnahmen einzuhalten (z.B. mobiler Hochwasserschutz-Objektschutz und Nachweis der Auftriebssicherheit).

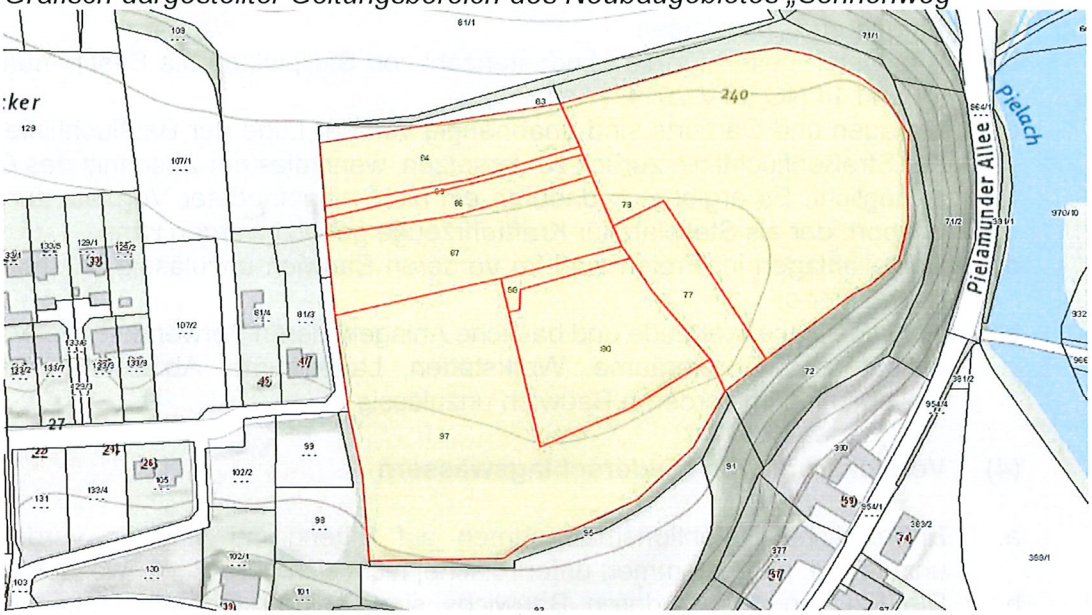
(6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 6° Dachneigung mit jeweils über 200 m² Gesamtfläche je Grundstück sind zu begrünen und immerwährend zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächen, welche mit zulässigen PV-Anlagen bedeckt werden.

(7) Bei bestehenden Gebäuden bzw. vorhandenen Liegenschaften kommen die Bestimmungen lt. Pkt. 1 und 2 nur bei Abänderung bzw. Vergrößerung der versiegelten Flächen eines Bauplatzes zur Anwendung.

II. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR NEUBAUGEBIETE

1. Sonnenweg, KG Spielberg

Grafisch dargestellter Geltungsbereich des Neubaugebietes „Sonnenweg"



Für das Bauland des neuen Siedlungsbereiches im östlichen Anschluss an das Haus Sonnenweg Nr. 47 – das sind die Grundstücke Nr. 77, 78, 84, 85, 86, 87, 88, 90 und 97, KG Spielberg – gelten die Allgemeinen Bebauungsvorschriften nach dem I. Abschnitt sinngemäß. Darüber hinaus gilt im Speziellen:

(1) Dachausbildung

a. Flachdächer sind zulässig.
b. Für Hauptgebäude mit Flachdächer gilt: Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf mit keinem Bauteil überschritten werden. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Liftschächte, Schornsteine, Antennen, solartechnische Anlagen, PV-Anlagen oder sonstige haustechnische Anlagen.
c. Für Hauptgebäude mit anderen zulässigen Dachformen gilt: Die Dachhaut darf in ihrem höchsten Punkt maximal 3 Meter über der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen. Ausgenommen sind untergehordnete Bauteile wie z.B. Liftschächte, Schornsteine, Antennen, solartechnische Anlagen, PV-Anlagen oder sonstige haustechnische Anlagen.

(2) Einfriedungen

a. Entlang von Wohnsiedlungs- und Aufschließungsstraßen gem. § 32 Abs. 5 NÖ ROG 2014 gilt: Straßenseitige Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern, blickdichten Hecken oder sonstigen baulichen Gebilden sind innerhalb des vorderen Bauwichs unzulässig. Sie sind straßenseitig so zurückzusetzen, dass sie in der Flucht der straßenseitigen Gebäudefront der Haupt-, Nebengebäude und Carports stehen. Bei ansonsten unbebauten Grundstücken oder Grundstücken mit besonderem Zuschnitt (z.B. Fahnenparzellen, Eckparzellen) gilt die Baufluchtlinie als Positionsvorgabe für straßenseitige Einfriedungen.
b. Straßenseitige, zurückversetzte Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von höchstens 1,60 m aufweisen. Die Sockelgesamthöhe darf max. 40 cm betragen. Die Zaunfelder müssen eine Licht- und Winddurchlässigkeit von mind. 30% aufweisen.
Bei Hanglagen beziehen sich diese Höhenangaben auf den Mittelwert.

c. Eventuelle Niveauunterschiede zwischen den rückversetzten Einfriedungen und dem öffentlichen Gut sind auf Eigengrund harmonisch abzuböschen. Gegenüber dem öffentlichen Gut ist zumindest eine Abgrenzung des Grundstückes mittels einer niveaugleichen Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Dies gilt auch bei Nicht-Herstellung einer straßenseitigen, rückversetzten Einfriedung.

(3) Garagen und Abstellanlagen, sonstige Nebengebäude und bauliche Anlagen

a. Gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 10 NÖ ROG 2014 wird die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden festgelegt. Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung auf Eigengrund zu errichten.
b. Ansonsten gelten für die Mindestanzahl von Stellplätzen die Bestimmungen nach §§ 11 und 14 NÖ BTV 2014.
c. Garagen und Carports sind unabhängig von der Lage der Baufluchtlinie 5 Meter von der Straßenfluchtlinie zurück zu versetzen, wenn dies der Zuschnitt des Grundstückes ermöglicht. Es ergibt sich dadurch ein nicht eingefriedeter Vorplatz zur Garage/zum Carport, der als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.
d. Abstellanlagen im Freien sind im vorderen Bauwich unzulässig, ausgenommen jene nach Ziffer c.
e. Sonstige Nebengebäude und bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Geräteräume, Werkstätten, Lagerräume, Abfallsammelräume oder -stellen), sind im vorderen Bauwich unzulässig.

(4) Versickerung von Niederschlagswässern

a. Erforderliche Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund sind im vorderen Bauwich unzulässig, ausgenommen unterirdische, nicht sichtbare Regenwasserzisternen.
b. Die Flächen des vorderen Bauwichs sind in ihrer Oberflächenbeschaffenheit als unversiegelte Grünflächen vorzusehen, auf denen das hier anfallende Regenwasser versickern kann. Rasengittersteine, gepflasterte/betonierte/asphaltierte Wege, Kiesbeete u. dgl. sind unzulässig. Das Ausmaß der unversiegelten Grünflächen beträgt mindestens 60% der Fläche des vorderen Bauwichs – ausgenommen bei Eckbauplätzen, dort beträgt das Ausmaß mindestens 70 % des vorderen Bauwichs.
c. Die Bestimmungen nach Ziffer b gelten nicht für Fahnenparzellen oder Parzellen mit eingeschränkten Zufahrtsbreiten.

(5) Maße von Bauplätzen und Gebäuden

a. Das Höchstmaß eines Bauplatzes beträgt 900 m².
b. Die Bruttogeschoßfläche von Wohngebäuden darf 110 m² nicht unterschreiten.

2. Interkommunales Betriebsgebiet, KG Melk

Für das Bauland des interkommunalen Betriebsgebietes, gelegen zwischen der Südspange L5340 und der Autobahntrasse A1, westlich des Bauland-Sondergebietes der Feuerwehr und östlich des Bauland-Sondergebietes der Bundesheerkaserne, gelten die Allgemeinen Bebauungsvorschriften nach dem I. Abschnitt sinngemäß. Darüber hinaus gilt im Speziellen:

(1) Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwässern

a. Die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen ist sickerfähig auszuführen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 24 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)
b. Je Bauplatz sind mindestens 20 % der gesamten Bauplatzfläche unversiegelt zu belassen. Nicht mit einzurechnen sind dabei die sickerfähig auszuführenden Stellplatzflächen. Wasserflächen gelten als unversiegelt. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 24 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)
c. Die Einleitung von Niederschlags- und Oberflächenwässern von versiegelten Flächen und Dachflächen in den örtlichen Kanal ist nicht zulässig. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 20 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

(2) Dachbegrünung

a. Dächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 22 des NÖ ROG 2014 i.d.g.F.)

(3) Ein- und Ausfahrten

a. Je Bauplatz ist die Herstellung von maximal einer Ein-/Ausfahrt zulässig. Die Ein-/Ausfahrtsbreite darf dabei maximal 10 m betragen. (in Anlehnung an § 30 Abs. (2) Z 10 des NÖ RÖG 2014 i.d.g.F.)

III. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IM GRÜNLAND

Allgemeine Vorschriften

(1) Die Bestimmungen des Abschnitt I sind sinngemäß für Bauwerke im Grünland auszulegen und anzuwenden.

(2) Im Grünland gilt die Gebäudehöhe, die der Bauklasse I oder II entspricht, als festgelegt.

IV. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN SCHUTZZONEN-BEREICH

Präambel:

Die Wachau als bedeutungsvolle Kulturlandschaft entlang der Donau zwischen Melk und Krems wurde von der UNESCO mit dem Status „Welterbe" ausgezeichnet. Sie hat bis dato ihre Integrität und Authentizität gegenüber zeitgenössischen Veränderungen überwiegend bewahrt. Diese österreichweit einmalige historische Kulturlandschaft zeichnet besonders ihre typischen Ortsstrukturen, ihre Bautradition und der damit einher gehende Detailreichtum aus. Auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes besteht zusätzlich zum Denkmalschutz für die herausragende Anlage Stift Melk, für die Altstadt Melk Ensembleschutz und gemeinsam mit dem Cottage-Viertel der Schutz gemäß Haager Konvention.

Ziel dieser Bebauungsrichtlinie ist es:

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

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

Bestimmungen:

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

Kategorie I	- denkmalgeschützt
Kategorie II	- erhaltenswert
Kategorie III	- ortsbildprägend
Kategorie IV	- sonstige Objekte und Bereiche der Wachauzonen

Die Abgrenzung der Schutzzonen geht aus dem Plan Nr. 2741/WZ.1., erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 14.12.2023 hervor. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

Hinweis:

Im Geltungsbereich der **Kategorie I** ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.

Für jene Teile des Gemeindegebietes die im Bebauungsplan als „Schutzzone" (= Wachauzone) ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen des I. Abschnittes (Allgemeine Bebauungsvorschriften) nachstehende Festlegungen.

1. **Allgemeine Vorschriften für Schutzzonen:**
Für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbare Vorhaben gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 01/2015 i.d.g.F. gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.
Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

(1) Baukörper:
a. Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand her abzuleiten.
b. Innerhalb der Schutzzone ist die maximale Anzahl der zulässigen Geschoße auf die jeweils festgelegte Bauklassenanzahl + einem Geschoß im Bereich des Dachraumes (GBK +1) beschränkt.
c. 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 gelten ferner:

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

(2) Dächer:
a. Geschlossene historische Dachlandschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.
b. Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.
c. Bestehende Dachwerke sind in der Schutzkategorie I bis III zu erhalten.
d. Dachflächen sind mit Dachziegeln, Schindeln bzw. Materialien, die der ortsüblichen, historischen Bautradition entsprechen, einzudecken. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem historischen Kontext ergeben.

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

e. Dachauf- und –einbauten (Dachflächenfenster, Fixverglasungen, Gaupen, Dachterrassen, technische Einbauten, etc.) sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ beeinflusst wird und diese baurechtlich erforderlich sind (z.B. zur Belichtung).
f. Dachichsen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit bautechnisch möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.
g. Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise oder in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
h. Kaminkopfabdeckungen sind in ihrer Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.
i. Dachtraufen und Schneefänge sind in Materialität und Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und dem umgebenden Bestand auszuführen.

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner,

j. dass für Kleinbauwerke (Garagen, Gartenhütten, Carports, etc.) sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bzw. in begründbaren Ausnahmefällen (funktioneller, ortsräumlicher, oder topografischer Besonderheiten) auch andere Dachformen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden können.
k. Voraussetzung dafür ist ein positives Gutachten der Schutzzonenkommission.

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

(3) Fassaden und Fassadendekorationen:

a. Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten umgebenden Bestandes Bezug zu nehmen.
b. Gliederung, Farbgebung sowie Anstrichsystem der Fassaden sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, gegebenenfalls sind Musterflächen anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzonen die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in ihrer ausgewogenen Vielfalt zu erhalten.
c. Wandverkleidungen sind – sofern nicht aus dem Kontext zu Objekt und umgebendem Bestand begründbar – zu vermeiden.
d. Sichtbar geführte Leitungen an Fassaden sind unzulässig.
e. Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Windfängen, Schutzdächern, außen geführten Stiegenaufgängen, Balkonen, Veranden, Brüstungen bzw. Absturzsicherungen und dergleichen sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.
f. Eine Beleuchtung von Fassaden ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

<u>Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gelten ferner:</u>

g. Wesentliche Merkmale der Fassaden wie Attiken und Blendgiebel, Haupt- und Zwischengesimse, Lisenen, Bänderungen, Erker, Steinteile, Stuckzierrat, figuraler Schmuck, Wandmalereien, sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Ferner dürfen zu erhaltende Umrahmungen von Fenstern, Türen und Toren nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Vorhandene Türstöcke, Glockenzüge, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat, etc. sind zu erhalten.

<u>Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner,</u>

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

(4) Tore, Türen, Fenster:

a. 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.

<u>Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:</u>

b. Grundsätzlich ist der vorhandene Tor-, Tür-, Fenster- sowie Gaupenbestand inklusive der historischen Beschläge substanziell zu erhalten. Technische Modifizierungen sind nach fachlicher Prüfung möglich.
c. Fensterkörbe, -gitter und –läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.
d. Außenjalousien und Markisen sind nicht zulässig. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen möglich und durch die Baubehörde zu prüfen.
e. Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlagen innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

(5) Dachgaupen und Dachflächenfenster:

a. Ortsbildrelevante geschlossene historische Dachlandschaften ohne Öffnungen und Aufbauten sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

b. Neue Gaupen sind in ihrer Anzahl und Art (Sattel-, Walm-, Schleppgaupe, etc.) in der Regel nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebendem Bestand zu gestalten.
c. Dachflächenfenster sind möglichst flächengleich mit der Dacheindeckung einzubauen und dürfen das Erscheinungsbild des Daches nicht beeinträchtigen.

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

d. Sichtbare Verblechungen sind zu vermeiden.
e. Dachgaupen sind im Material der Hauptdeckung mitzudecken.
f. Auf Gaupen sind eigene Regenrinnen und Fallrohre zu vermeiden.

(6) Technische Anlagen:
a. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen etc. sind an nicht von allgemein zugänglichen Orten aus einsichtigen bzw. wahrnehmbaren Standorten/Positionen anzubringen. Dabei ist der Anbringung an untergeordneten Bauteilen, etwa Dächern von Nebengebäuden oder sonstigen nichteinsichtigen Standorten der Vorzug zu geben. Wenn keine von allgemein zugänglichen Orten aus nicht einsichtigen bzw. wahrnehmbaren Standorte zur Verfügung stehen, ist die Anbringung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen etc. an einsichtigen Standorten zulässig, wenn diese ortsbildverträglich sind. Die Ortsbildverträglichkeit liegt vor, wenn die bestehende Bebauung im Bezugsbereich bzw. die harmonische, einheitliche Dachlandschaft in ihrem Bestand, nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zulässige Kollektorfelder sind zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Bauteile bzw. die jeweiligen Standorte abzustimmen. Anlagen sind an das jeweilige Dach in Form und Farbe durchgängig anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren. Es sind Module in der Farbe der Dachdeckung ohne glänzende Rahmen bzw. Teilungen, Klammern etc. zu verwenden und sichtbare Leitungen sowie Trägerteile in Modulfarbe zu fassen.
Die Ortsbildverträglichkeit ist durch die Baubehörde mit der Schutzzonenkommission im Einzelfall zu überprüfen. Sollte die Stadtgemeinde Melk nicht Baubehörde sein, ist diese trotzdem in die Beurteilung einzubeziehen.
b. Parabolantennen (Satellitenantennen) sind nicht zulässig.
c. Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. –kästen, Lüftungsöffnungen, etc.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.
d. Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente im Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

(7) Werbeeinrichtungen:
a. Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschoße ist zu vermeiden.
b. Beschriftungen sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten.
c. 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.
d. In den öffentlichen Raum ragende Werbeausleger sind nach Möglichkeit nicht vollflächig auszuführen, ihre umschriebene Fläche darf maximal 0,25 m² aufweisen.
e. Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farbe) ist nicht zulässig.
f. Das übermäßige oder vollflächige Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen ist nicht zulässig.
g. Schaukästen, und Fahnen im öffentlichen Raum sind nur soweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß und Form in das Ortsbild integrieren.

h. Werbeständer (A-Ständer), Warenkörbe, Drehständer und Ähnliches dürfen pro Geschäftslokal eine Gesamtbodenfläche von 5m² nicht überschreiten. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass Zu- und Durchfahrten, sowie der öffentliche Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt werden, sowie Rettungswege- und -durchfahrten in der erforderlichen Breite gewährleistet bleiben. Beschriftungen sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten.

i. Dynamische Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

(8) Einfriedungen:
Einfriedungen haben sich sowohl in Bauart, Höhe als auch in der Materialwahl an der üblichen Ausformung – auch in Bezug auf ihre Funktion (etwa Vorgarteneinfriedung oder Tormauer) – am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren.

(9) Gerätehütten, Vordächer, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen:
Gerätehütten, Vordächer, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Orten einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

2. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

Ergänzend bzw. abweichend zu den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

KATEGORIE I – DENKMALSCHUTZ

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie unter Denkmalschutz stehen, oder erhaltenswürdig sind.
Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

KATEGORIE II – ERHALTENSWERT

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie von der Schutzzonenkommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.
Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist die Schutzzonenkommission zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonenkommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

KATEGORIE III – ORTSBILDPRÄGEND

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden und Dächer sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten der Schutzzonenkommission abgewichen werden.

KATEGORIE IV – SONSTIGE OBJEKTE UND BEREICHE DER WACHAUZONEN

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

3. Schutzzonenkommission

Als Schutzzonenkommission wird die von den Gemeinden des Arbeitskreises Wachau für die Betreuung der Wachauzonen eingesetzte Wachauzonenkommission eingesetzt.
Der Gemeinderat beruft die Schutzzonenkommission ein.
Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-Bauordnung 2014, LGBl. 01/2015 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. 01/2015 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 bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen. Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung.

Bei Einstimmigkeit der Kommission kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzonen (Punkt 1 des IV. Abschnittes) Abstand genommen werden.

§3 Die Verordnung mit den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan liegt in der Bauabteilung der Stadtgemeinde Melk während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§4 Diese Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Der Bürgermeister

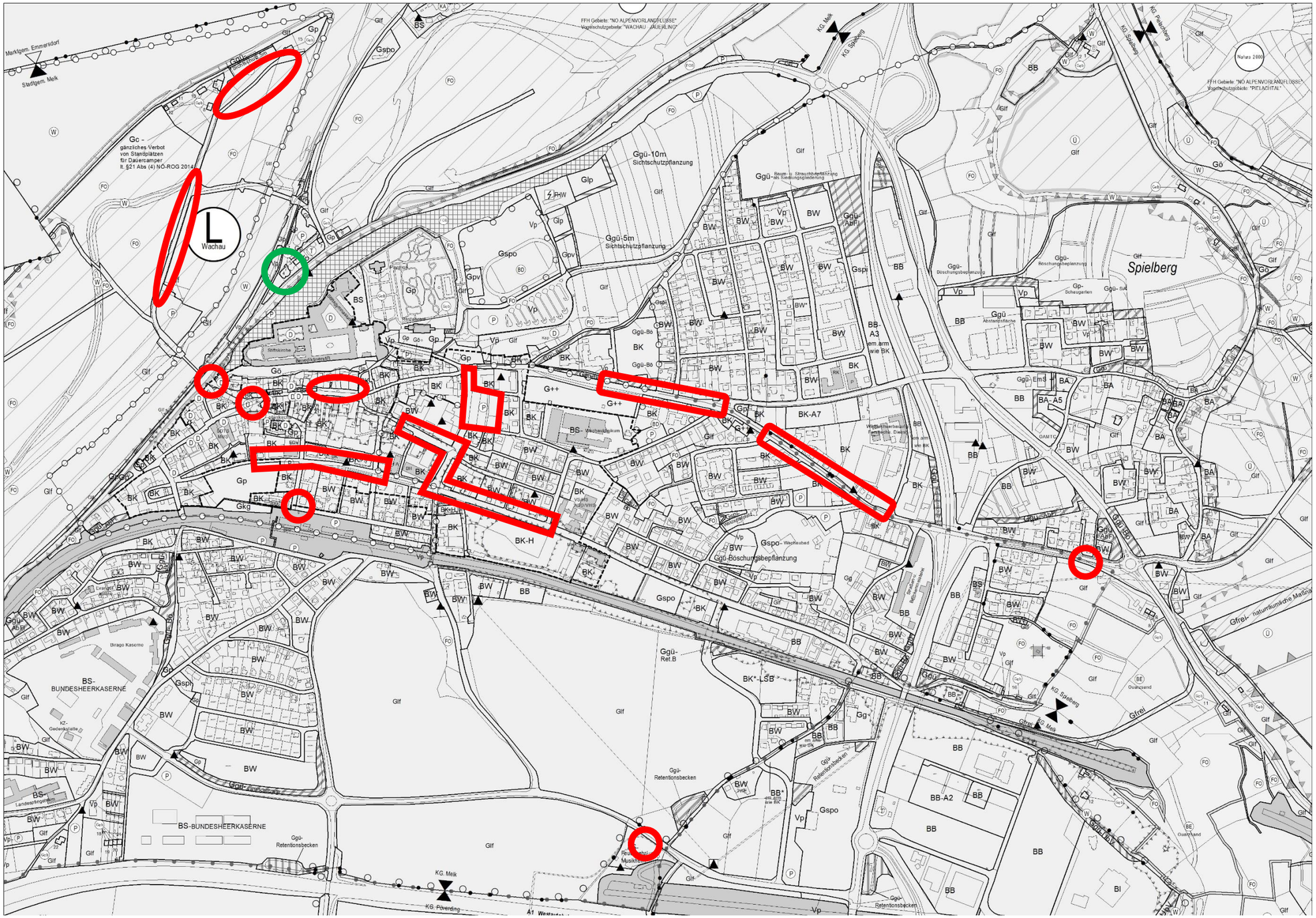
STADTGEMEINDE MELK
BEZIRK MELK

Patrick Strobl

angeschlagen am: 31.07.2026
abgenommen am: 15.08.2026

Amtsstunden: Mo, Mi, Do, Fr jeweils von 8-12 Uhr
Mo von 14 bis 16 Uhr

Alle Unterlagen sind auch unter www.stadt-melk.at/Buergerservice/Aktuelles/Amtstafel online einsehbar.



STADTGEMEINDE MELK – CITYLIGHTS

ÄNDERUNGSDARSTELLUNG

PL.Nr. 2741/CL.1.
Stand: 14.12.2023

Anlage zur Verordnung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Melk

STANDORTE/ZONEN FÜR CITYLIGHTS

ERGÄNZUNG DER STANDORTE/ZONEN FÜR CITYLIGHTS

Planverfasser:

schedlmayer | raumplanung

Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Herfrid Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803 · Fax: 02754/6803-4
e-mail: office@raumordnung.at
www.raumordnung.at

SCHUTZKATEGORIEN DER WACHAUZONEN

PL.Nr. 2741/W.Z.1.
Stand: 14.12.2023

Anlage zur Verordnung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Melk

Legende

Schutzkategorien

- Kategorie I - Denkmalschutz
- Kategorie II - Erhaltenswert
- Kategorie III - Ortsbildprägend
- Kategorie IV - Sonstige Objekte im Bereich der Wachauzonen

schedlmayer | raumplanung

Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Herfrid Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803 · Fax: 02754/6803-4
e-mail: office@raumordnung.at
www.raumordnung.at