

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde EBENFURTH beschließt in seiner Sitzung am 29.05.2002 (keine Stellungnahmen sind eingelangt) folgende

## VERORDNUNG

Gepüft gemäß  
§ 83 NÖ Gemeindeordnung 1973  
St. Pölten, am 18. Juli 2002  
NÖ Landesregierung  
im Auftrage



### § 1

Auf Grund des § 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-7, wird der Teilbebauungsplan „Stadtkern“ entsprechend der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung, verfasst von Dipl.-Ing. Gottfried Seyr, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung unter Zahl: 36-S 01/1, in der Katastralgemeinde Ebenfurth wie folgt abgeändert (Teilbebauungsplan „Stadtkern“ – Änderung Nr. 1):

- Abänderung der Festlegungen des Teilbebauungsplanes für die Parzelle .374 von 50 % auf 100 % Bebauungsdichte.

Weiters Abänderung der Festlegungen des Teilbebauungsplanes für die Parzelle 364/4 von bisher geschlossener Bauweise („g“) auf Sonderbauweise „eo1“ (Erläuterung in der Legende zur Plandarstellung). Weiters Abänderung des vorderen und seitlichen Bauwuchses im Bereich der Parzelle 364/4 sowie Festlegung einer Anbaupflicht an die südwestliche Grundstücksgrenze.

### § 2

#### Allgemeine Einsichtnahme

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt vom 25.02.-08.04.2002 im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### § 3

#### Inkrafttreten

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

angeschlagen am 17.06.2002

abgenommen am 02.07.2002

Der Bürgermeister

A. Rosenmaier



§ 4

Die Bebauungsvorschriften gemäß § 3 und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

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

angeschlossen am 19. DEZ. 2000  
abgenommen am 03. JAN. 2001



Geprüft gemäß  
§ 38 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 5. Jänner 2001

NÖ Landesregierung  
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, written over the printed text of the official's name and position.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ebenfurth beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen<sup>1</sup> in seiner Sitzung am 11. Dezember 2000 folgende

## VERORDNUNG

### § 1

Aufgrund der §§ 68 bis 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan "Stadtkern" neu erlassen.

### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Gottfried Seyr am 12.10.2000 unter Zahl: 32-S 94/2 verfassten, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

### § 3

Die Bebauungsvorschriften für jene Grundflächen, die innerhalb der in der Plandarstellung ausgewiesenen Grenze des Planungsgebietes liegen, lauten:

#### **(1) Gestaltung von Bauwerken im erhaltungswürdigen Altortgebiet**

1. **Bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige (Bau-)Vorhaben im in der Plandarstellung ausgewiesenen erhaltungswürdigen Altortgebiet sind nur dann zulässig**, wenn die Projekte in Umfang und Baumassengestaltung den baulichen Strukturen des Altbestandes im Umgebungsbereich entsprechen. Eine zeitgemäße architektonische Gestaltung ist dabei möglich.
2. Im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind als **Dachformen** bei Wohngebäuden nur das Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die **Dachneigung** hat zwischen 35° und 45° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Bei Anbauten, Zubauten, Erkern, Veranden udgl. sowie bei Betriebs- und Nebengebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig. Andere Abweichungen von den genannten Dachformen und Dachneigungen bedürfen eines positiven Gutachtens zum Ortsbild im Sinne des § 56 NÖ BO 1996.

3. Entspricht die äußere Gestaltung eines Gebäudes im erhaltungswürdigen Altortgebiet der ursprünglichen Bautradition, so sind bei Zu- und Umbauten - ergänzend zu den vorgenannten Bestimmungen - folgende **charakteristische optische Merkmale der Fassade** zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:

- Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse);
- Fensterachsabstände und Fensterumrahmungen;
- Größe und Proportion der Fenster, Türen und Tore;
- Fassadengliederung und Struktur der Fassadenflächen.

Die **straßenseitigen Mauerwerksöffnungen von Gebäuden**, insbesondere Geschäftsportale und Schaufenster, sind im erhaltungswürdigen Altortgebiet ferner in Aufteilung, Größe und Proportion dem Altbestand im Umgebungsbereich anzupassen.

4. Im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind **Parabolantennen** auf straßenseitig einsehbaren Dachflächen und Schauseiten der Gebäude nicht zulässig.
5. Wenn bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige (Bau-)Vorhaben im erhaltungswürdigen Altortgebiet durch ihren Umfang oder die Baumassengestaltung eine **wesentliche Veränderung des betroffenen Bereiches** erwarten lassen, kann zum / zu den betreffenden (Bau-)Vorhaben seitens der Gemeinde ein **Ortsbildgutachten** im Sinne des § 56 NÖ BO 1996 eingeholt werden.

## **(2) Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden**

1. Im Bauland-Wohngebiet darf die **Grundrissfläche der Nebengebäude** bei einer Bauplatzgröße unter 1.000 m<sup>2</sup> insgesamt 10 % der Bauplatzgröße, bei einer Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Grundrissfläche eines Nebengebäudes darf im Bauland-Wohngebiet 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. **Kleingaragen** dürfen auch im vorderen Bauwuch errichtet werden.
3. Die straßenseitige Front einer Kleing Garage darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
4. Bei Kleingaragen mit mehr als einer Einfahrt bzw. bei an der gemeinsamen Grundgrenze gekuppelten Garagen ist die Hauptfahrrichtung derselben parallel zum Verlauf der Straßenfluchtlinie vorzusehen.

## **(3) Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind **optisch durchlässig** zu gestalten. Wenn **Mauern** aus Sichtschutz-, Lärmschutz- oder Sicherheitsgründen an öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, ist eine Untergliederung in Mauerfelder vorzunehmen.