

# KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2017, TOP 3, folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt und dieser auf einer digitalen Plangrundlage dargestellt.

Der textliche Teil der Bebauungsvorschriften wird neu gefasst und lautet wie in §§ 3 und 4 dargestellt.

### § 2 Bebauungsplan

Die von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, unter GZ 116 verfasste Plandarstellung stellt den Bebauungsplan der Stadtgemeinde Weitra (Katastralgemeinden Weitra, Brühl, Großwolfers, Oberwindhag, Reinprechts, St. Wolfgang, Spital, Sulz, Waltersschlag, Wetzles) dar.

Diese Plandarstellung besteht aus 11 Blättern und bildet einen Bestandteil dieser Verordnung.

Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung werden hiermit festgelegt.

### § 3 Allgemeine Bebauungsvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., für die Dachformen – mit Ausnahme des Altortgebietes sowie der Schutzzone in der KG. Weitra – keine gesonderten Anforderungen festgelegt.

### § 4 Spezielle Bebauungsvorschriften

#### 1. Nebengebäude

1.1. Nebengebäude dürfen im Vorgarten nicht errichtet werden.

1.2. Die Errichtung von Nebengebäuden aus Well- und Profilplatten sowie Blech oder Kunststoff ist nicht gestattet.

1.3. Der Neubau von Nebengebäuden hinter der hinteren Flucht des Hauptgebäudes ist dann zulässig:

1.3.1. wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird,

1.3.2. wenn der Abstand zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude mindestens 3,00 m beträgt,

1.3.3. wenn die Gebäudehöhe, ausgenommen die Giebelfront, nicht höher als 3,00 m über dem Gelände liegt,

1.3.4. wenn keine Heizungsanlage errichtet wird.

Kamine für eine Sauna und zum Freien gerichtete offene Kamine sind gestattet.

## 2. Garagen freistehend

2.1. Die Tiefe der freistehenden Garagen darf 7,00 m nicht überschreiten.

2.2. Zwischen Garagen und Straßenfluchtlinien ist bei offener und gekuppelter Bebauungsweise mit Vorgarten ein Abstand von mindestens 6,00 m einzuhalten, außer im Bebauungsplan sind andere Festlegungen getroffen, wie z. B. Anbauverpflichtungen.

Bei nicht gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Garageneinfahrten kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden. Diese abweichende Anordnung der Abstellanlagen muss jedoch geländebedingt bzw. bedingt durch den Baubestand und die Bauplatzgröße notwendig sein.

2.3. Die Schauseiten von Garagen müssen eine Putzstruktur aufweisen und sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2.4. Auf als „Bauland-Wohngebiet“ und als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmeten Flächen sind pro neuerrichteter Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze am jeweiligen Bauplatz anzuordnen.

## 3. Einfriedungen

3.1. Straßenseitige Einfriedungen dürfen höchstens 1,30 Meter hoch ausgeführt werden. Die erforderlichen Bruch- oder Betonsockeln müssen mindestens 30 cm und höchstens 60 cm hoch sein.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind jene Einfriedungen, wo die Niveauunterschiede des Geländes mehr als 60 cm betragen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen nicht höher als 2,00 m sein.

3.3. Die Einfriedung darf als Abschluss keinen Stacheldraht, Drahtzinken, Stahlspitzen oder Glassplitter erhalten.

3.4. Vor Garagen und/oder Abstellanlagen ist die Einfriedung so zu gestalten, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Platz von zumindest 5 m Tiefe und 2,50 m Breite entsteht.

## 4. Altortgebiet

4.1. Die Gestaltung der straßenseitigen Schauseiten ist dem Altstadtcharakter so anzupassen, dass ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

4.2. Die Proportion und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren ist dem Altstadtcharakter anzugleichen.

4.3. Die Geschäftsportale und Auslagen sind der Kleingliedrigkeit der jeweiligen Schauseite anzupassen.

4.4. Die Beschriftung, Beschilderung und Beleuchtung ist dem Altstadtcharakter anzugleichen.

4.5. Auskragende Sonnenschutzvorrichtungen an Schauseiten sind nicht gestattet.

4.6. Antennenanlagen und Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind an vom Rathausplatz aus sichtbaren Bereichen und an den straßenseitigen Schauseiten nicht zulässig.

4.7. Das Dacheindeckungsmaterial muss einer Ziegelfarbe – rot, rotbraun, grautönig – entsprechen und darf bei Hauptgebäuden nur mit kleinteiligen ebenflächigen Materialien ausgeführt werden. Die Ecken können vollkantig, rund oder gestutzt ausgeführt werden; Imitationen sind verboten.

4.8. Die bestehenden Dachformen sind bei sämtlichen baulichen Veränderungen beizubehalten, soweit sie den charakteristischen Merkmalen des Baubestandes entsprechen.

Die Ausführung von Flachdächern ist verboten.

4.9. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig, ausgenommen Wärmeschutzverkleidung, wenn die Oberfläche den Charakter und das Aussehen einer verputzten Außenwandfläche hat.

4.10. Die Dacheindeckungen bei Nebengebäuden im Bauland-Kerngebiet-BK müssen einer Ziegelfarbe – rot, rotbraun, grautönig – entsprechen und mit kleinteiligen Elementen ausgeführt werden. Die Eindeckung mit großwelligen Platten ist verboten.

4.11. Freistehende Garagen sind nicht zulässig; Garagen dürfen nicht vor die vordere Flucht des Hauptgebäudes reichen; der in Punkt 2.2 festgelegte Abstand kann unterschritten werden.

4.12. Die Dachneigung innerhalb des Altortgebietes hat 37° bis 42° oder 48° bis 52° zu betragen.

## 5. Schutzzone

5.1. ist ein Teil des Altortgebietes und liegt innerhalb der Stadtmauern und bezieht sich auf die Objekte:

### 5.1.1. Rathausplatz

- |         |                        |
|---------|------------------------|
| Nr. 1:  | Rathaus: Denkmalschutz |
| Nr. 2:  | Fassade                |
| Nr. 3:  | Fassade, ohne Portal   |
| Nr. 4:  | Denkmalschutz          |
| Nr. 5:  | Fassade, ohne Portal   |
| Nr. 6:  | Fassade                |
| Nr. 7:  | Fassade                |
| Nr. 8:  | Fassade, ohne Portal   |
| Nr. 9:  | Denkmalschutz          |
| Nr. 10: | Fassade, ohne Portal   |

- Nr. 11: Fassade
- Nr. 12: Fassade
- Nr. 13: Fassade
- Nr. 14: Fassade
- Nr. 15: Fassade
- Nr. 16: Fassade
- Nr. 17: Fassade
- Nr. 18: Fassade ohne Portal
- Nr. 19: Fassade ohne Portal
- Nr. 20: Fassade ohne Portal und ohne Geländer des Vorbaues
- Nr. 21: Fassade
- Nr. 22: Fassade, ohne Fenstergliederungen
- Nr. 23: Fassade, ohne Putzstruktur
- Nr. 24: Fassade
- Nr. 25: Fassade
- Nr. 26: Fassade, ohne Putzstruktur
- Nr. 27: Fassade, ohne Fenster
- Nr. 28: Fassade
- Nr. 29: Fassade
- Nr. 30: Denkmalschutz
- Nr. 31: Fassade
- Nr. 32: Fassade mit Torbogen und Steinbank, ohne Portal
- Nr. 33: Fassade
- Nr. 34: Fassade
- Nr. 49: Fassade mit Tor, ohne Portal
- Nr. 50: Fassade, ohne Portal
- Nr. 51: Fassade, ohne Portal
- Nr. 52: Fassade mit Torbogen, ohne Portal
- Nr. 53: Fassade mit Torbogen, ohne Portal
- Nr. 54: Fassade
- Nr. 55: Fassade mit Tor, ohne Portal
- Nr. 56: Fassade mit Tor, ohne Putz und Portal
- Nr. 57: Fassade, ohne Putzstruktur
- Nr. 58: Fassade mit Tor, ohne Portal
- Nr. 60: Fassade, ohne Portal
- Nr. 61: Fassade, ohne Portal
- Nr. 62: Fassade, ohne Portal

#### 5.1.2. Dr.-Kordik-Platz

- Nr. 35: Fassade, ohne Portal
- Nr. 36: Fassade, ohne Portal
- Nr. 37: Fassade, ohne Portal
- Nr. 38: Fassade, ohne Portal
- Nr. 39: Fassade
- Nr. 40: Fassade
- Nr. 41: Fassade
- Nr. 48: Fassade, ohne Putzstruktur und Fenster

### 5.1.3. Untere Landstraße

- Nr. 147: Denkmalschutz
- Nr. 148: Fassade
- Nr. 149: Fassade
- Nr. 150: Fassade

### 5.1.4. Lange Gasse

- Nr. 128: Fassade
- Nr. 132: Fassade, ohne Putzstruktur
- Nr. 133: Fassade, ohne Portal
- Nr. 134: Fassade, ohne Portal
- Nr. 136: Fassade
- Nr. 137: Fassade

### 5.1.5. Auhofgasse

- Nr. 120: Denkmalschutz
- Nr. 122: Fassade
- Nr. 123: Fassade
- Nr. 124: Fassade, ausgenommen Dachgaupen
- Nr. 125: Fassade, ausgenommen Lange Gasse

### 5.1.6. Kirchenplatz

- Nr. 109: Fassade, ohne Dachaufbau
- Nr. 116: Pfarrhof, Denkmalschutz
- Nr. 117: Castellihaus, Denkmalschutz

### 5.1.7. Pfarrhofgasse

- Nr. 111: Fassade (ehemaliger Kindergarten)

### 5.1.8. Kirchengasse

- Nr. 93: Fassade, ohne Portal
- Nr. 95: Fassade, ohne Portal
- Nr. 97: Fassade
- Nr. 100: Fassade, ohne Fenster
- Nr. 103: Fassade
- Nr. 105: Fassade

### 5.1.9. Oswaldgasse

- Nr. 84: Fassade
- Nr. 88: Fassade

### 5.1.10. Breitegasse

- Nr. 78: Fassade
- Nr. 81: Bezirksgericht, Fassade

### 5.1.11. Schloßgasse

- Nr. 64: Fassade, ohne Dachaufbau  
Nr. 66: Fassade  
Nr. 69: Fassade, ohne Vorbau und Dachaufbau

#### 5.1.12. Obere Landstraße

- Nr. 83: Fassade, ohne Portal

5.2. Die Brandwände der Hauptgebäude sind mit Unterteilungen und Farbe der Hauptfassade harmonisch anzugleichen.

5.3. Die Wirtschaftsgebäude im Bauland-Kerngebiet-BK, Hofgraben, müssen folgende Ausführungen erhalten:

5.3.1. Die Fassaden sind in Bruchsteinmauerwerk, glatt verputzt oder mit senkrechter Holzstulpschalung auszuführen.

5.3.2. Fassadenöffnungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.3.3. Türen und Tore sind aus Holz, zumindest verkleidet, auszuführen.

5.3.4. Die Dachform ist vom Bestand zu übernehmen.

5.4. Das Dacheindeckungsmaterial muss bei sämtlichen Haupt- und Nebengebäuden einer Ziegelfarbe – rot, rotbraun, grautönig – entsprechen und darf nur mit kleinteiligen ebenflächigen Materialien ausgeführt werden. Die Ecken können vollkantig, rund oder mit Rundschnitt ausgeführt werden; Imitationen sind verboten.

## 6 Sonstiges

6.1 Werbeeinrichtungen, Beschriftungen und Beschilderungen, die sich nicht auf das jeweilige Gebäude beziehen, dürfen an Häusern nicht angebracht werden.

6.2 Werbeeinrichtungen, Beschriftungen und Beschilderungen sind verkehrs- und standsicher aufzustellen; eine unzumutbare Belästigung für die Bewohner der Umgebung darf nicht eintreten.

6.3 Unbeschadet der Bestimmungen der Punkte 6.1 und 6.2 dürfen Werbeeinrichtungen, sofern sie ortsbezogene Hinweise, Orientierungs- und Informationscharakter haben, ein Ausmaß von 1,60 m Breite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten

6.4 Antennenanlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden kann.

Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennen anzubringen. Die hof- und gartenseitige Anbringung dieser Antennenanlagen ist anzustreben.

6.5 Im Bauland-Wohngebiet-BW ist die Errichtung von Windgeneratoren verboten.

§ 5 Die textlichen Bebauungsvorschriften und der Bebauungsplan, welcher mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Stadtamt Weitra während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 6 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Raimund Fuchs  
Bürgermeister



An der Amtstafel

*Raimund Fuchs*



angeschlagen am 08.02.2018

abgenommen am. 26.02.2018



Geprüft gemäß  
§ 68 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am *5.3.2018*  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrage





Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Stadtgemeinde Weitra  
z. H. des Bürgermeisters  
Rathausplatz 1  
3970 Weitra

Beilagen

**RU1-BP-691/015-2017**  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at) - Telefax 02742/9005/15160  
Internet: <http://www.noel.gv.at> DVR: 0059986  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug

BearbeiterIn  
Karl Simlinger

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

14598

05. März 2018

Betrifft

Stadtgemeinde Weitra,  
Änderung des Bebauungsplans – Ersetzen durch den Bebauungsplan 2017;  
Verordnungsprüfung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die gemäß § 88 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, vorgenommene Prüfung der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2017 unter TOP 3 beschlossenen Verordnung, mit der der Bebauungsplan im Bereich der KG Weitra, Brühl, Großwolfgers, Oberwindhag, Reinprechts, St. Wolfgang, Spital, Sulz, Waltersschlag und Wetzles abgeändert wurde, hat ergeben, dass die Vorschriften über die Erlassung dieser Verordnung eingehalten wurden.

Ebenso hat die Überprüfung im Sinne des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.G.F., keinen Anlass für die Behebung der Verordnung ergeben.

Eine Ausfertigung der Plandarstellung der Änderung wurde für unsere Planothek zurückbehalten.

Beilagen:

- 1 Ausfertigung der Plandarstellung der Änderung, bestehend aus 11 Blättern
- Kundmachungsnachweis der am 11. Dezember 2017 beschlossenen Verordnung

Ergeht an:

1. Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH, Stadtplatz 14/1, 3950 Gmünd  
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme;

Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
im Auftrag  
S i m l i n g e r

