MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Magistratsdirektion - Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt, Klima und Energie
Fachverantwortung Stadtentwicklung

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Stadt Wiener Neustadt hat in seiner Sitzung am 22.06.2026, Top 18 folgende

Verordnung

beschlossen.

§ 1

Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan 2009 der Stadt Wiener Neustadt abgeändert und neu dargestellt (*Neudarstellung 2024/2b*).

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Magistratsdirektion – Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt, Klima und Energie, Fachverantwortung Stadtentwicklung am *15.06.2026* verfassten und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung, welche gemäß Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, § 5 Abs. 3 in der derzeit geltenden Fassung, als Neufassung ausgeführt wird, zu entnehmen.

§ 3

Bebauungsvorschriften

Zudem werden gemäß § 30 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 in der derzeit geltenden Fassung nachstehende Bebauungsvorschriften abgeändert (*kursive Darstellung*) und ganzheitlich neu gefasst.

(1) Sonderbebauungsweisen
(Hinweis: auf die Übergangsbestimmungen des § 53 Abs. 12 des NÖ ROGs in der derzeit geltenden Fassung achten)

a3..... Der seitliche und hintere Bauwich kann bis zu einem Ausmaß von 3,0 m bzw. bis auf die festgelegten Baufluchtlinien reduziert werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

k* ..... Die Hauptgebäude sind zur Gänze an einer (1) gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen. Im Abstand der halben Hauptgebäudehöhe sind Nebengebäude an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Werden hier keine Nebengebäude errichtet, ist dieser Abstand von Gebäuden freizuhalten.

ok* ..... Bei Errichtung eines Hauptgebäudes auf einem Bauplatz sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstände in halber Gebäudehöhe einzuhalten oder die Hauptgebäude sind an einer (1) gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander zu bauen. Die Abstände zu den seitlichen Grundgrenzen müssen jedoch mindestens 3,0 m betragen. In diesen Abständen sind Nebengebäude an einer (1) seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Werden hier keine Nebengebäude errichtet, ist dieser Abstand von Gebäuden freizuhalten.

(2) Sonderbebauungshöhen

pr ..... Die in der Plandarstellung in Lage und Neigung definierte Ebene zur Höhenbegrenzung darf mit keinem Bauteil überragt werden.

I(7.5) .. Die Gebäude sind in der Bauklasse I zu errichten. Gebäude mit Pult- oder Flachdach oder Gebäude mit einem zurückgesetzten Geschoß sind bis höchstens 7,5 m Gebäudehöhe zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Solaranlagen, Rauchfänge, sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

h2..... Die Fassaden- und Gesimshöhe des Bestandes mit Stichtag 01.01.2009 ist beizubehalten. Hofseitige vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Zubauten sind möglich, sofern keine Störung der Schutzzone verursacht wird.

h3..... Die Fassaden- und Gesimshöhe wird durch die höchste Fassaden- und Gesimshöhe seitlich angrenzender Objekte der Schutzzone mit Kategorie 1-3 (Stichtag 01.01.2009) begrenzt. In dem Fall, dass an einer seitlichen Grundgrenze die Schutzzone 1-3 und an der anderen Seite die Schutzzone 4 angrenzt, kann, zur Vermeidung großflächiger Feuermauern, auf einer Länge von max. 2/3 der gesamten Gebäudefront die Gebäudehöhe entsprechend der angrenzenden Höhe in der Schutzzone 4 angehoben werden. Bei Eckparzellen hat die Höhenabstufung in Abhängigkeit mit der Straßenbreite vor den Eckbereichen zu erfolgen. Grenzen nur Objekte der Schutzzonenkategorie 4 an, haben sich vertikale Zubauten diesen Gebäudehöhen unterzuordnen. Hofseitige, vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Zubauten sind möglich, sofern keine Störung der Schutzzone verursacht wird.

Höhe*. Die in der Plandarstellung definierte Höhenfestsetzung darf mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw.) mit keinem raumbildenden Bauteil überragt werden.

Höhe** Die in der Plandarstellung definierte Höhenfestsetzung darf, mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw.), mit keinem raumbildenden Bauteil um mehr als 3 Meter überragt werden.

+282... Die Gebäudehöhe wird durch die absolute Höhe über Adria (z. B. 282 m) begrenzt.

(3) Sonderbebauungsdichte

40* ..... Das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Bauplatzes kann ab einer Höhe von + 265 Meter über Adria bis zu 40 % und darunter bis zu 100 % Bebauungsdichte betragen.

40** .... Das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Bauplatzes kann ab einer Höhe von + 265 Meter über Adria bis zu 40 % und darunter bis zu 80 % Bebauungsdichte betragen.

(4) Einfriedungen

Allgemeine Einfriedungsbestimmungen ohne Plansignatur

- Bei Kfz-Abstellanlagen sind grundsätzlich an der Straßenfluchtlinie und bis zu einer Tiefe von 5,0 m ausschließlich automatisch betriebene Toranlagen zulässig.
- Im Wohnbauland sind pro Bauplatz Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Pkw-Stellplatzanlagen mit max. 7,5 m Breite zulässig. Für jede weitere angefangene 30 m Straßenfluchtlinie sind weitere max. 7,5 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Pkw-Stellplatzanlagen möglich. Ausgenommen von dieser Regelung sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sowie zu Gewerbenutzungen.
- Ist gemäß Bebauungsplan nicht an die Straßenfluchtlinie anzubauen (keine Anbauverpflichtung), sind - sofern nichts anderes festgelegt ist - Einfriedungen im Bauland Wohngebiet mit Gebäudehöhenbeschränkungen bis zu 8,0 m grundsätzlich durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 180 cm herzustellen. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.
- Ist gemäß Bebauungsplan an die Straßenfluchtlinie anzubauen (Anbauverpflichtung), können – sofern nichts anderes festgelegt ist - Einfriedungen im Bauland Wohngebiet mit Gebäudehöhenbeschränkungen bis zu 8,0 m auch undurchsichtig und bis zu 200 cm Gesamthöhe hergestellt werden.
- Entlang von Verkehrsstraßen nach dem Verkehrsstraßennetz (siehe Anhang) sind pro Grundstück oder pro Wohneinheit Einfriedungen bis zu einer Länge von höchstens 15,0 m undurchsichtig und in einer Gesamthöhe bis zu 200 cm zulässig. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.

Besondere Einfriedungsbestimmungen mit Plansignatur „E.."

E01 .... In Bereichen mit Einfriedungsgebot sind undurchsichtige Einfriedungen mit Höhe von mindestens 150 cm herzustellen.

E02 .... Sofern nichts anderes festgelegt ist, sind Einfriedungen durchsichtig bzw. undurchsichtig mit einer Gesamthöhe bis zu 200 cm zulässig.

E03 .... Sofern nichts anderes festgelegt ist, sind Einfriedungen grundsätzlich durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 180 cm herzustellen. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.

E05 .... In Bereichen mit Einfriedungsgebot sind historische Einfriedungsmauern (Akademiemauer, Zeiselmauer) zu erhalten.

E06 .... Einfriedungen sind durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 200 cm herzustellen. Pro Liegenschaft kann die Einfriedung bis zu einer Länge von höchstens 15,0 m auch undurchsichtig ausgestaltet werden. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.

E08 .... Sofern nichts anderes festgelegt ist, sind Einfriedungen grundsätzlich durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 200 cm herzustellen. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.

(5) Freiflächen

Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Plansignatur

- Im Wohnbauland, außerhalb der Schutzzone, müssen 10 % des Bauplatzes unversiegelt und ohne unterirdische Bauwerke bleiben.
- Sofern im Bebauungsplan keine besondere Festsetzung zu Freiflächen verordnet ist, sind im Wohnbauland, außerhalb der Schutzzone, unbebaute Flächen eines Bauplatzes zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50 %) gärtnerisch zu gestalten.
- Bei 5 bis zu 20 Wohneinheiten sind verpflichtend 2 Bäume, bei 21-50 Wohneinheiten sind 6 Bäume und bei 51-100 Wohneinheiten sind 15 Bäume auf den betreffenden Grundstück(en) zu pflanzen. Für jede weiteren angefangenen 100 Wohneinheiten sind zusätzlich 20 Bäume zu pflanzen. Die Neupflanzungen entsprechen dabei den Regelungen zu Ersatzpflanzungen der Baumschutzverordnung und sind daher aufgrund dieser Bestimmungen geschützt.
- Im Geschoßwohnbau ab 50 Wohneinheiten, außerhalb der Schutzzone, sind auf unbebauten Flächen eines Bauplatzes, im Ausmaß von 1 m² je Wohneinheit, Gemeinschaftsgärten in freier Gestaltungsform im Sinne von „Urban Gardening" herzustellen. Falls nicht ausreichend Freifläche gegeben ist, können die Gemeinschaftsgärten auch auf allgemein zugänglichen Flachdächern in Form von Hochbeeten nachgewiesen werden.
- Im Bauland Wohngebiet wird für Geschoßwohnbauten ab dem Stichtag 01.10.2024 mit einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens 80 m² unbebaute Fläche nachgewiesen werden müssen. Sieht darüber hinaus der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise vor, darf auf Eckbauplätzen dieser Wert pro Wohneinheit bis zu 50 % unterschritten werden. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, deren Qualitäten in einem Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 idgF. abgesichert sind.

Unter gärtnerisch zu gestaltender Fläche werden die unbebauten Flächen eines Bauplatzes verstanden, die nicht PKW Abstell- und Rangierflächen, Ein- und Ausfahrten, Terrassen, bauliche Anlagen und sonstige versiegelte Flächen sind. Diese gärtnerisch gestalteten Flächen müssen entsprechend zur Gänze versickerungsfähig bzw. unversiegelt ausgeführt werden.

Besondere Festsetzungen zu Freiflächen mit Plansignatur „F.."

F1 ..... Freifläche (ohne nähere Gestaltungsvorschrift).

F2 ..... Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

F3 ..... Die Fläche ist von jeglichen Bauwerken, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten.

F4 ..... Die Fläche ist als Durchgang (Verbindung) zwischen den östlich und westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen auszugestalten. Der mittlere Abschnitt ist mit heimischen Gehölzen alleeartig zu bepflanzen.

F5 ..... Auf den mit F5 bezeichneten Flächen ist ein Durchgang (Verbindung) mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszugestalten.

F6 ..... Die mit F6 bezeichneten Flächen sind zur Gänze als Durchgang auszugestalten.

F7 ..... Die unbebauten Flächen eines Bauplatzes sind zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50 %) gärtnerisch zu gestalten.

F8 ..... Die auf der Fläche vorhandene Vegetation (Baumbestand) ist zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

F9 ..... Die Fläche ist parkähnlich zu gestalten.

F10 .... In mit F10 gekennzeichneten Bereichen ist der vordere Bauwich gärtnerisch zu gestalten und ökologisch zu erhalten. Dieser ist mit heimischem Gehölz zu bepflanzen und mit sonstigen ökologischen Maßnahmen ansprechend auszugestalten.

F% ..... 10 Prozent der Gesamtfläche sind gärtnerisch auszugestalten. Sofern der rechtmäßig bewilligte Baubestand dem Prozentausmaß nicht entspricht, kann das fehlende Flächenausmaß auch durch begrünte Dächer nachgewiesen werden.

(6) Kfz-Abstellanlagen

Allgemeine Festsetzungen zu Kfz-Abstellanlagen ohne Plansignatur

- Im Wohnbauland wird für Geschoßwohnbauten die höchstens zulässige Anzahl von oberirdischen PKW-Abstellplätzen (außerhalb von Gebäuden) mit 10 Stellplätzen je Bauplatz festgelegt.

Für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt neben den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung folgende Richtlinie für den Geschoßwohnbau:

- Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Wohneinheiten wird für je angefangene 50 m² Wohnnutzfläche mit 1,0 festgesetzt. Die Wohnnutzfläche wird definiert durch die Nutzfläche innerhalb einer Wohnung samt Sanitärflächen, Vorräumen und Loggien.

Durch folgende Kriterien kann es zu einer Erhöhung des Faktors um 0,25 der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge führen:

- Dezentrale Lage, örtliche Gegebenheiten bzw. räumliche Differenzierung, z. B. ungünstige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV Güteklasse E-G bzw. außerhalb der Zentrumszone).
- Fehlendes Stellplatzangebot für Kraftfahrzeuge in der unmittelbaren Umgebung.
- Nutzungsart (wenn für die Nutzung ein erhöhter Bedarf an erforderlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu erwarten ist).
- Bei hoher Dichte (> 50 % Bebauungsdichte bzw. bei einer GFZ >1,25).

Durch folgende Kriterien kann es zu einer Verringerung des Faktors um 0,25 (mit Ausnahme von der Reduktion für Car-Sharing-Autos) der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge führen:

- Lagegunst, örtliche Gegebenheiten bzw. räumliche Differenzierung, z. B. günstige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV Güteklasse A-C bzw. innerhalb der Zentrumszone).
- Vorhandenes Stellplatzangebot für Kraftfahrzeuge in der unmittelbaren Umgebung.
- Nutzungsart (wenn die Nutzung einen geringeren Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge erwarten lässt).
- In einem 750 Meter Einzugsbereich zum Hauptbahnhof (siehe Anhang) kann eine nochmalige Reduzierung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge um den Faktor 0,25 erfolgen.

Je Car-Sharing-Auto (vertraglicher Nachweis erforderlich) kann für max. 50 Wohneinheiten die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit 1,0 je Wohneinheit festgesetzt werden.

Im Fall einer einmaligen Verringerung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ist die Anzahl der zu errichtenden Fahrradabstellplätze für die Gesamtanzahl der Wohneinheiten zu verdoppeln.

Bei einer nochmaligen Reduzierung der Kfz-Stellplätze sind weitere zusätzliche Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Anzahl der bei der zweiten Reduktion gegenüber der ersten Reduktion eingesparten Kfz-Stellplätze sind als zusätzliche Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Alle anderen Nutzungen sind grundsätzlich nach § 11 NÖ BTV 2014 zu berechnen und können ebenfalls einer einfachen Verringerung um den Faktor 0,25 zugeführt werden.

Die Erhebung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. für Fahrräder hat anhand dieser oben beschriebenen Kriterien durch den Bauwerber mittels einer Stellplatzberechnung inkl. einer Stellplatzerhebung zu erfolgen.

Besondere Festsetzungen zu Kfz-Abstellanlagen mit Plansignatur „K.."

K03 .. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Personenkraftwagen wird je Wohneinheit mit min. 1,5 und max. 2,0 festgesetzt. Die Pflichtstellplätze sind grundsätzlich, mit Ausnahme von öffentlichen Einrichtungen/Nutzungen, in Gebäuden (unterirdisch) zu situieren, ausgenommen auf Verkehrsflächen. Bei Verringerung der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze durch Car-Sharing-Autos (vertraglicher Nachweis erforderlich) darf die Bestimmung jedoch nur für max. 50 % der geplanten Wohneinheiten angewendet werden. Für die verbleibenden 50 % der geplanten Wohneinheiten gilt weiterhin die besondere Festsetzung zu Kfz-Abstellanlagen.

Im Fall einer einmaligen Verringerung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ist die Anzahl der zu errichtenden Fahrradabstellplätze für die Gesamtanzahl der Wohneinheiten zu verdoppeln.

Bei einer nochmaligen Reduzierung der Kfz-Stellplätze sind weitere zusätzliche Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Anzahl der bei der zweiten Reduktion gegenüber der ersten Reduktion eingesparten Kfz-Stellplätze sind als zusätzliche Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

(7) Nebengebäude

Allgemeine Nebengebäudebestimmung ohne Plansignatur

- Im Bauland mit einem vorderen Bauwich sind Garageneinfahrten im Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

Besondere Nebengebäudebestimmungen mit Plansignatur „N.."

N06 .... Kellergaragen sind nicht zugelassen. Nebengebäude dürfen im hinteren Bauwich nicht errichtet werden.

N08 .... Die Errichtung von Nebengebäuden im Bauwich ist unzulässig.

(8) Sonstige Regelungen

Allgemeine sonstige Regelungen ohne Plansignatur

- Für Lagerflächen im Freien sind geeignete Wind- und Sichtschutzmaßnahmen zu treffen.
- In Gebieten, wo das Straßenniveau höher als die umgebenden Baugrundstücke ist, ist als Bezugsniveau das festgelegte bzw. projektierte Straßenniveau heranzuziehen.
- Im Wohnbauland außerhalb der Schutzzone sind Flachdächer ab 250 m², welche nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind und vom eigenen Bauplatz einsichtig sind, als Gründach mit einer zumindest extensiven Begrünung anzulegen.
- Bei der Neugestaltung von Straßen ist in Abhängigkeit von der Funktion der Straße und wenn der Straßenquerschnitt es zulässt, die Pflanzung von Baumreihen zu prüfen und nach Möglichkeit auszuführen.

- Bei der Errichtung von mehr als drei Kfz-Stellplätzen im Bauland, sowie auf privaten Verkehrsflächen, welche im Freien angeordnet sind, sind zumindest 50% der weiteren Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche (d.h. unversiegelt) zu errichten. Die Ausführung einer versickerungsfähigen Oberfläche zählt dabei nicht zur gärtnerischen Gestaltung (siehe Freiflächenbestimmungen). Davon kann eine Ausnahme gemacht werden, wenn es sich um Gründe der Schutzinteressenwahrung (z.B. bei KFZ Werkstätten, Tankstellen, Waschanlagen, usw.) handelt.
- Wenn Bestandsgebäude vor dem Stichtag 01.07.2022 errichtet wurden und geringfügig (max. 50 cm) über Baufluchtlinien ragen, können vertikale Zubauten, gemäß der Lage des Gebäudebestands, bewilligt werden.
- Die Bauplatzgröße darf im Bauland Wohngebiet, im Zuge der Änderung von Grundstücksgrenzen ab dem Stichtag 01.01.2023, bei einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II, maximal 900 m² betragen. Im Zuge von Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen darf die maximale Bauplatzgröße von 900 m² bei einem der Grundstücke um 10 % überschritten werden. Sofern im Zuge von Grenzverhandlungen die Grundstücksgrenzen angepasst werden oder Teilungspläne nur Abtretungen bzw. Übernahmen von Grundstücken in das öffentliche Gut vollziehen, kann von der maximalen Bauplatzgröße abgewichen werden. Ausgenommen von der Bestimmung hinsichtlich der Bauplatzgröße ist die Vereinigung von Grundstücken, die gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und des Bebauungsplanes selbstständig keine Bauplatzeigenschaften oder Bauplatzeignung im Sinne des § 11 NÖ Bauordnung besitzen. Davon ausgenommen sind Bauplätze mit Bauvorhaben die durch einen Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 idgF. abgesichert sind.

Besondere sonstige Regelungen mit Plansignatur „S.."

S01 .... Das Bezugsniveau der Baugrundstücke hat eine Höhenlage von mindestens + 270,6 Meter über Adria aufzuweisen. Übergänge zu bestehenden Niveaus von Grünlandwidmungen / Verkehrsflächen sind entweder durch Stützmauern oder durch Böschungen (standfest und ab Grundstücksgrenze in einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1) auszuführen. Die zu erwartenden Setzungen in den Anschüttungsbereichen sind zu berücksichtigen. Mögliche Ausnahme: Autoabstellflächen, wenn die Anhebung aufgrund des bestehenden Zufahrtsniveaus (Verkehrsfläche) einen wesentlichen Mehraufwand zur Folge hätte.

S02 .... Für die als erhaltenswerte Altortgebiete definierten Flächen ist das vorhandene, einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachdeckung (Material und Farbe) sowie der Ausbildung und Anzahl der Dachgaupen zu erhalten.

S03 .... Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die gegen die mit Signatur "|||" gekennzeichnete Baufluchtlinie gerichtet und Teile von Wohnungen sind, muss folgende Anforderung mindestens erfüllen:

- Resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{res,w}$ für Außenwände einschließlich Fenster und Türen, Dachschrägen mit Fenstern 43 dB.

Der Nachweis ist im Zuge der Baueinreichung durch ein schallschutztechnisches Gutachten zu erbringen.

S04 .... Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die gegen die mit Signatur "$\overset{|||}{|||}$" gekennzeichneten Straßenfluchtlinien gerichtet und Teile von Wohnungen sind, muss folgende Anforderung mindestens erfüllen:

- Bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für Außenwände und Dachschrägen 58 dB sowie für Außendecken, Wände und Decken gegen nicht ausgebaute Dachräume 53 dB;
- Resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{res,w}$ für Außenwände einschließlich Fenster und Türen, Dachschrägen mit Fenstern 58 dB.

Der Nachweis ist im Zuge der Baueinreichung durch ein schallschutztechnisches Gutachten zu erbringen.

S05 .... Im mit S05 gekennzeichneten Bereich dürfen keine Aufenthaltsräume von Wohngebäuden zur Bahn (ÖBB Pottendorferlinie) bzw. direkt zur Pernerstorferstraße bzw. Wiener Straße orientiert werden. Darüber hinaus muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Anforderung mindestens erfüllen:

- Resultierendes Schalldämm-Maß R'res,w für Außenwände einschließlich Fenster und Türen, Dachschrägen mit Fenstern 43 dB.

Der Nachweis ist im Zuge der Baueinreichung durch ein schallschutztechnisches Gutachten zu erbringen.

S06 .... Im mit S06 gekennzeichneten Bereich dürfen keine Aufenthaltsräume von Wohngebäuden zur Bahn orientiert werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile der Wohngebäude sind gemäß ÖNORM B8115-2/4/ festzulegen.

S07 .... Für die mit S07 gekennzeichneten Bereiche ist die Gründung und schadlose Bauwerkslastableitung durch geologisch-geotechnische Einzelgutachten nachzuweisen. Für etwaige Aushubarbeiten ist eine abfallchemische Baubegleitung einzusetzen und nachzuweisen.

S08 .... In mit S08 gekennzeichneten Bereichen ist die Herstellung von unterirdischen Gebäudeteilen (Geschoße) nicht zulässig. Es sind die Anforderungen aus der OIB-Richtlinie 3 [6] einzuhalten, wobei die Veränderung der Höhenlage des Geländes mit ≤ 1 m zu beschränken ist. Die Beurteilung hat durch einen Sachverständigen für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft zu erfolgen.

S09 .... Das Bezugsniveau hat eine Höhenlage von mindestens + 260,5 Meter über Adria aufzuweisen.

S10 .... In mit S10 gekennzeichneten Bereichen ist die Herstellung unterirdischer Bauwerke (Keller, Tiefgaragen etc.) nicht zulässig. Ausgenommen eine Vernässung, bzw. ein Einfluss auf die umliegende Bebauung kann ausgeschlossen werden. Die Beurteilung hat durch einen Sachverständigen für Hydrogeologie zu erfolgen. Darüber hinaus sind die Anforderungen aus der OIB-Richtlinie 3 [6] einzuhalten, wobei die Veränderung der Höhenlage des Geländes mit ≤ 1 m zu beschränken ist. Die Beurteilung hat durch einen Sachverständigen für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft zu erfolgen. Das unterirdische Bauwerk ist entsprechend der ÖNORM B3692 auf den Lastfall „drückendes Wasser" auszulegen. Entsprechend ist die Ausführung als „Schwarze Wanne", „Wasserundurchlässiges Betonbauwerk – Weiße Wanne", oder „Betonitgeschütztes Betonbauwerk – Braune Wanne" vorzuschreiben.

S11 .... In mit S11 gekennzeichneten Bereichen ist bei der Errichtung von Bauwerken die Fundamentierung so zu wählen, dass die Tragfähigkeit des Untergrundes sichergestellt ist. Die Herstellung unterirdischer Bauwerke (Keller, Tiefgaragen etc.) ist nicht zulässig. Eine Ausnahme kann gewährt werden, wenn eine entsprechende Untersuchung eines Sachverständigen die Ausbreitung von Kohlendioxid und Methan für den räumlichen Bereich ausschließt.

S12 .... Das Bezugsniveau hat eine Höhenlage von + 266,00 Meter über Adria aufzuweisen.

S13 .... In mit S13 gekennzeichneten Bereichen sind Flachdächer ab 250 m², welche nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind, mit PV-Anlagen und/oder extensive Begrünungen zu errichten. Für die extensive Begrünung ist eine Mindestaufbauhöhe von 15 cm notwendig.

S14 .... In mit S14 gekennzeichneten Bereichen sind unterirdische Bauwerke mit mindestens 50 cm Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m vorzusehen. Diese kann beispielsweise in Form einer Anhügelung ausgeführt werden. Ausgenommen davon sind Privatgärten und Terrassen.

S15 .... In mit S15 gekennzeichneten Bereichen müssen bei Gebäuden mindestens 10% der Fassadenfläche begrünt (Fassadenbegrünung, Pflanztröge, etc.) ausgestaltet werden.

S16 .... In mit S16 gekennzeichneten Bereichen ist ein öffentlicher Durchgang im Gebäude von mindestens 3,5 m Höhe herzustellen.

(9) Bebauungsbestimmungen für den Schutzzonenbereich

Der Bereich der Schutzzonen ist in der Plandarstellung ersichtlich und gliedert sich je nach Wertigkeit der Gebäude in 4 unterschiedliche Kategorien.

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens ist eine koordinierte Vorgangsweise mit dem Bundesdenkmalamt (als Behörde bzw. Fachbeirat) anzustreben.

a) Allgemeine Vorschriften

Im Bereich des historischen Hauptplatzes sowie des Domplatzes sind die ursprünglichen Dachformen an den vom öffentlichen Raum sichtbaren Bereichen in jedem Fall zu erhalten.

Straßenseitige Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich zulässig, wenn der Eindruck einer geschlossenen Dachfläche weiterhin bestehen bleibt.

Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Pressfaserschindeln oder ähnliche Materialien zu verwenden. Notwendige Blecheinfassungen (Ichsenausbildung usw.) sind in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.

Straßenseitige Dachgaupen und Dachflächenfenster sind nur in einem untergeordneten Verhältnis zur Dachfläche zulässig. Die Gaupenfenster sind kleiner als die darunterliegenden Fassadenfenster auszuführen. Die Gaupenform ist der Umgebung anzupassen.

An öffentlich einsehbaren Dächern sind Schneerechen statt Schneehaken vorzusehen.

Das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, an vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dächern, ist nicht zulässig. Dies gilt ebenso für technische Aufbauten wie Solaranlagen, Klimageräte, Lüftungsanlagen, u. dgl.

Sonnenschutzanlagen sind im Bereich des Erdgeschoßes zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Historische baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile (z. B. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Brunnen) sind im Zuge des Bauverfahrens besonders zu beachten und unter Zuziehung geeigneter Fachleute zu bewerten.

Die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ist - mit Ausnahme von öffentlichen Abstellanlagen im Sinne des NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabegesetzes - nur in Zusammenhang mit einem Hauptgebäude auf dem Grundstück zulässig.

Dauerhafte Verkaufsstände, Schaukästen, Vitrinen und Ähnliches sind im öffentlichen Raum nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z. B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum öffentlichen Gut aufweisen.

Werbeanlagen in Schutzzonen siehe weiter unten, unter (10).

b) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 1 „Gebäude unter Denkmalschutz" - in der Plandarstellung mit „SZ1" gekennzeichnet:

Äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude sind zu erhalten. Bei einer Teilunterschutzstellung ist für den verbleibenden Liegenschaftsteil bzw. für die verbleibenden Objekte die Schutzzonenkategorie neu zu beurteilen. Die Kategorisierung erfolgt im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße nicht zulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

c) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 2 „Schutzwürdige Gebäude" - in der Plandarstellung mit „SZ2" gekennzeichnet:

Äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren, ansonsten in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern bzw. rückzuführen. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden ist unzulässig. Der Abbruch von nicht schutzwürdigen Gebäudeteilen ist nach Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt zulässig.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße nicht zulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

d) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 3 „Ensembleschutzwürdige Gebäude" - in der Plandarstellung mit „SZ3" gekennzeichnet:

Straßenseitige Fassaden sind zu erhalten. Zubauten haben sich in Proportion und Kubatur den angrenzenden Gebäuden einzufügen und müssen auf die äußere Gestaltungscharakteristik des Bestandsgebäudes Bedacht nehmen.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

e) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 4 „Stadtbildzone" - in der Plandarstellung mit „SZ4" gekennzeichnet:

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Stadtbild einzufügen.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Von den angeführten Schutzzonenbestimmungen kann abgewichen werden, sofern eine positive Beurteilung des Bundesdenkmalamtes oder eines Amtssachverständigen vorliegt.

(10) Bestimmungen für Werbeanlagen

a) Geltungsbereich

Die Bestimmungen regeln die Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind und gewerblichen Ankündigungen oder Anpreisungen dienen, gleichgültig zu welchem Zwecke und unbeschadet des Umstandes, ob ihre Errichtung vorübergehend oder in dauernder Absicht erfolgt. Die Bestimmungen sind nicht anzuwenden auf Hinweisschilder zur Verkehrslenkung (Straßenschilder, Wegweiser usw.), Baustellentafeln auf die Baudauer, Ankündigungen von öffentlichen Veranstaltungen, Werbeanlagen an/in oder für öffentliche/n Gebäude/n oder Einrichtungen, Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen, Aushangkästen ortsansässiger Vereine und Gruppierungen sowie auf Wahlwerbung in den hierfür festgelegten Zeiträumen.

b) Begriffsbestimmungen

Großflächige Werbeanlagen: Anlagen mit einer Werbefläche ab 5,0 m².

Standortbezogene Werbeanlagen: Werbeanlagen, die Bezeichnung, Funktion und nähere Informationen zu Betriebsstätten und Einrichtungen an deren Standort beinhalten.

Standortunabhängige Werbeanlagen: Werbeanlagen, die nicht standortbezogene Werbeinhalte vermitteln. Anmerkung: Rollingboards und LED Werbeanlagen (kurz LEDs) sind als standortunabhängige Werbeanlagen zu bewerten.

Hinterleuchtete Werbeanlagen: Außenwerbeanlagen mit ruhenden oder zyklisch wechselnden Werbeinhalten (z. B. Rollingboards, LEDs, Citylights u. dgl.).

Steckschilder: Aus der Fassadenfront ragende Werbeanlage, welche der Repräsentation sowie Werbung des dort ansässigen Geschäftslokals dient.

c) Allgemeine Bestimmungen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik der Umgebung stehen. Zudem müssen diese auf die Maßstäblichkeit des Baubestandes Bedacht nehmen. Wertvolle Sichtachsen bzw.

Blickbeziehungen von und zu markanten öffentlichen Gebäuden oder Einrichtungen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

Durch die Werbeanlagen darf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Für hinterleuchtete Werbeanlagen sind die Leuchtstärke, die Leuchtfarbe und der Anbringungsort so zu wählen, dass eine Blendung des Verkehrs und eine übermäßige Belästigung der Anrainer vermieden werden.

d) Standortbezogene Werbeanlagen

Standortbezogene Werbeanlagen sind in Art und Umfang auf die Struktur des beworbenen Objektes abzustimmen. Gebietskörperschaften und deren Gesellschaften können standortbezogene Werbeanlagen räumlichen Gebieten zuordnen.

e) Ausschluss von Werbeanlagen:

Unzulässig sind Werbeanlagen

1. auf oder an Bäumen,
2. an Brückenbauwerken,
3. auf oder an Leitungs- und Verkehrsmasten,
4. auf sonstigen Masten, wenn der Anbringungsort höher als die Firsthöhe der angrenzenden/benachbarten Gebäude ist,
5. auf Dächern und Kaminen,
6. in Form von Kleinplakaten (Dreiecksständer etc.) am Bahnhofplatz,
7. im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung inklusive zugehöriger Verkehrsflächen (ausgenommen entlang von Verkehrsstraßen nach dem Verkehrsstraßennetz (siehe Anhang)). Ausnahmen dazu sind nur dann zulässig, wenn ein Standort infolge besonderer Umstände als sinnvoll und zweckmäßig erscheint (z. B. standortbezogene Werbeanlagen),

8. auf Gerüsten, Brandwänden und weitgehend öffnungslosen Fassadenflächen, sofern mehr als 30 % der Fassadenfläche für Werbezwecke verwendet werden und keine Aufwertung des Ortsbildes erkennbar ist. Eine Kombination der Werbung mit einer künstlerischen Gestaltung der übrigen Wandfläche kann ein Überschreiten dieser Flächenbegrenzung ermöglichen.
9. Standortunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig an oder unmittelbar vor Objekten (Ausnahme o. a. Punkt 8), in zweigeschoßiger bzw. übereinander liegender Anordnung, im Grünlandbereich unter Ausnahme der Widmung Sportstätten (Gspo) und Grünland Parkanlagen (Gp) sowie als Einfriedung oder einfriedungsähnliche Anlagen. Einfriedungen von Baulücken können mit Werbeanlagen nur als Bauwerke vorübergehenden Bestandes bewilligt werden.

f) Standortunabhängige Werbeanlagen

Die Größe einer einzelnen analogen Werbeanlage darf 48 Bögen nicht überschreiten. Eine Gruppierung von Werbeanlagen bis insgesamt 96 Bögen unter Zwischenschaltung mindestens 1,5 m breiter, gestalteter Abstände ist zulässig. Ansonsten dürfen großflächige Werbeanlagen sowie Gruppen zueinander in keiner Blickbeziehung stehen oder müssen einen Mindestabstand von ca. 200 m zueinander aufweisen. Wechselwerbeträger, LEDs sowie hinterleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Größe von 24 Bögen (12 m²) nicht überschreiten und nicht in Gruppen – auch nicht in Gruppierungen bereits bestehender großflächiger Anlagen (Plakatwände) - situiert werden.

Gemeinsam gestaltete Werbeanlagen für mehrere Betriebsstätten und Einrichtungen sind in einem Abstand von 1.000 m zum beworbenen Objekt von dieser Bestimmung ausgenommen. Diese sind jedoch in Art und Umfang auf die Struktur des Umfeldes abzustimmen.

g) Werbeanlagen in Schutzzonen

Bei der Standortauswahl sind besonders der Erhalt der Charakteristik und Qualität des kulturell wertvollen Stadtbildes (u. a. Denkmalschutz, Straßenraum- und Platzgestaltung, Erhalt historischer Blickachsen) sowie die vielfältigen Nutzungsansprüche und der Erlebniswert des öffentlichen Raumes zu berücksichtigen. Alle Arten von Werbeanlagen müssen einem hohen qualitativen Anspruch unterliegen. Das zeitgemäße Design soll ortstypische Charakteristika hervorheben und die Qualität der Straßen- und Platzräume steigern. Hinsichtlich Anordnung, Größe, Proportion und Gestaltung ist auf den stadträumlichen und architektonischen Maßstab von historisch wertvollen Gebäuden sowie den urbanen städtischen Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Bei Geschäftsaufschriften, Steckschildern u. dgl., ist auf gliedernde Architekturteile besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Größe von Steckschildern darf 0,75 m² nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von mehr als 15,0 m liegen und die der Schutzzonenkategorie 4 zugeordnet sind, darf die Größe der Steckschilder 1,5 m² nicht überschreiten. Voraussetzung dafür ist, dass die Steckschildgröße mit dem Ortsbild verträglich ist.

Die Buchstabengröße von Werbeaufschriften für Geschäftsbezeichnungen darf 35 cm nicht überschreiten. Die Größe von Logos muss in einer harmonischen Beziehung zu Steckschildern und Geschäftsbezeichnungen stehen.

Einzelbuchstaben dürfen selbstleuchtend ausgeführt sein, ansonsten sind Werbeanlagen gegebenenfalls zu beleuchten.

Unzulässige Werbeanlagen an Gebäuden sind:

1. Vertikal gerichtete Steckschilder, die geschoßübergreifend angeordnet werden,
2. Geschäftsaufschriften und Steckschilder im Bereich der Obergeschoße, ausgenommen hiervon ist die Anbringung im Bereich der Obergeschoße sofern, keine Störung der Schutzzone verursacht wird,
3. quer zur Fassadenfläche bzw. Straßenachse gerichtete Fahnenanlagen (in den Straßenraum ragend),
4. vollflächig ausgeleuchtete Steckschilder,
5. hinterleuchtete Werbeanlagen,
6. sonstig bewegte und blinkende Werbeträger.

Sofern keine Störung der Schutzzone von standortbezogenen Werbeanlagen für öffentliche Einrichtungen verursacht wird, kann von den oben angeführten Bestimmungen abgewichen werden.

Von den angeführten Bestimmungen zu den Werbeanlagen kann abgewichen werden, sofern ein, mit der Stadt Wiener Neustadt abgestimmtes Werbeflächenkonzept für einen oder mehrere Straßenzüge vorgelegt wird.

h) Übergangsbestimmung

Werbeanlagen, die den Bestimmungen von § 3 Abs. 10 nicht entsprechen, jedoch bereits rechtmäßig bewilligt waren, können weiterhin bewilligt werden.

§ 4

Die Bebauungsvorschriften und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Magistratsdirektion – Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt, Klima und Energie - Fachverantwortung Stadtentwicklung, Neues Rathaus, Neuklosterplatz 1, 3. Stock, Tür 311, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung gemäß § 50 Abs. 1 des NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999, LGBl. 1026 in der derzeit geltenden Fassung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Wiener Neustadt, am 24.07.2026

Der Bürgermeister:

Mag. Klaus Schneeberger