



**Beschlussfassungsexemplar
zur Neudarstellung des Bebauungsplanes PZ 7392-05/14**

**Bestandteil der Verordnung § 2, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der
Marktgemeinde Pfaffstätten vom 15. Oktober 2018, TOP 5.**

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER MARKTGEMEINDE PFAFFSTÄTTEN

Auf Grund der Bestimmungen der § 29 ff des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der bestehende Bebauungsplan der Marktgemeinde Pfaffstätten vom 13. Juni 2002 (PZ 6918-12/01) und vom 29. November 2005 (7130-10/05) hinsichtlich der Plandarstellung und hinsichtlich der Bebauungsvorschriften durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan (Plandarstellung samt Bebauungsvorschriften) ersetzt.

- A: ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- B: ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
FÜR DEN BEREICH „SCHIESTLGASSE/AM STEINFELD“
- C: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN
- D: BAUWERKE IM GRÜNLAND

(A) ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die allgemeinen Bebauungsvorschriften gelten für die Widmungsbereiche Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Kerngebiet.

1. MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.2. Das Mindestausmaß von Bauplätzen

Das Mindestmaß der Fläche von neugeformten Grundstücken im Wohnbauland oder neugeformten Bauplätzen hat zu betragen:

- In der offenen oder gekuppelten Bauungsweise 500 m².
- in der geschlossenen Bauungsweise 400 m².

1.2. Das Mindestmaß der Breiten von Bauplätzen

Das Mindestmaß der Breite bei neu geformten Grundstücken im Wohnbauland, gemessen von seitlicher Grundstücksgrenze zu seitlicher Grundstücksgrenze, hat zu betragen:

- in der offenen oder gekuppelten Bauungsweise 17 m.
- in der geschlossenen Bauungsweise 15 m.

1.3. Ausnahmen

Ausgenommen von der Regelung der Mindestmaße von Bauplätzen (Fläche und Breite) und der höchst zulässigen Bebauungsdichte sind:

- Grundstückszusammenlegungen im Sinne des § 39 Abs. 1 3.Satz der NÖ Bauordnung 2014.
- Rückübertragungen von ehemaligen Straßengrundstücken, Straßengrundstücksteilungen sowie Abtretungen an öffentliche Verkehrsflächen.
- Teilungen für Trafostationen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Für Eckparzellen wird kein Mindestmaß der Breite festgelegt.
- Teilungen in Schutzzonen, wenn diese dem charakteristischen Bestand nicht widersprechen.

2. REGELUNG DER BEBAUUNG

2.1. Carports und sonstige bauliche Anlagen im vorderen Bauwuch

- Carports, Überdachungen und Einhausungen von Müllsammelstellen, Überdachungen von Fahrradabstellplätzen, etc. sind auf eine max. Höhe von 2,7 m zu beschränken.
- Carports dürfen zur Straßenfluchtlinie nicht vollflächig geschlossen werden.
- Carports im Bereich „Schiestlgasse/Am Steinfeld“ sind mit einer max. Höhe von 3,0 m zulässig.

3. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

3.1. Einfriedungen bei Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen

- Abstellflächen für KFZ sowie Stellflächen vor Garagen sind in offener und gekuppelter Bauungsweise im Abstand von 5 Meter gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder sind mit einem elektrisch zu öffnendem Tor einzufrieden.

3.2. Einfriedungen in der offenen oder gekuppelten Bauungsweise

- Einfriedungen in der offenen oder gekuppelten Bauungsweise dürfen gegen das öffentliche Gut und an der seitlichen Grundgrenze im Bereich des vorderen Bauwuchs eine Gesamthöhe von 1,80m inkl. einer Sockelhöhe von max. 65cm nicht überschreiten (ausgenommen bei Einfriedungen die als nachgewiesene Lärmschutzmaßnahme direkt gegenüber einer Bahnstrecke, Bundes- oder Landesstraße wirksam sind – hier gilt eine Gesamthöhe von 2 m) und haben sich bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

3.3. Einfriedungen entlang von Grundgrenzen

- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der offenen und gekuppelten Bauungsweise sind vom Nachbargrund ohne Geländeänderung aus gemessen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig, ausgenommen im Bereich des vorderen Bauwuchs.
- Einfriedungen entlang von Grundgrenzen in der geschlossenen Bauungsweise sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

3.4. Ausgestaltung von Einfriedungen

- Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen verletzungsgefährdenden Materialien ausgestattet werden.
- Einfriedungen in Form einer voll massiven Mauer sind gegen Straßenfluchtlinien unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen in der geschlossenen Bauungsweise und Einfriedungen, die als nachgewiesene Lärmschutzmaßnahme direkt gegenüber einer Bahnstrecke, Bundesstraße oder Landesstraße wirksam sind.
- Anschlusskästen für Versorgungsleitungen sind möglichst unauffällig in die Einfriedung zu integrieren.
- Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.

4. STELLPLÄTZE

4.1. Anzahl der Stellplätze

- Bis zu einer Wohnfläche von 40 m² je Wohneinheit ist ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine maximal 6 m breite Ein- und Ausfahrt entlang der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen.
- Eine zusätzliche Einfahrt (max. 3 m) ist bei einem entsprechend dieser Verordnung errechneten weiteren Stellplatzbedarf zulässig.

4.2. Anordnung der Stellplätze

Jeder Stellplatz ist grundsätzlich jeweils separat erreichbar anzuordnen.

Bei Einfamilienhäusern

- in der offenen Bauweise bis zu einer Grundstücksbreite von 17 m
 - in der gekuppelten Bauweise bis zu einer Grundstücksbreite von 15 m
- ist die Anordnung der Stellplätze hintereinander zulässig.

4.3. Situierung der Stellplätze

- Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5m abzurücken (ausgenommen in der geschlossenen Bauweise und im Bereich „Am Steinfeld“).
- Abstellanlagen im hinteren Bauwuch sind zu den hinteren Anrainern mit Lärmschutzwänden (Ausmaß = Breite/Länge der Garage + 50 %) zu versehen.
- Bei Anordnung der erforderlichen Stellplätze ab Mitte der Grundstückstiefe sind zum Nachbargrundstück entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form einer mindestens 2 m hohen Schutzwand vorzusehen, ausgenommen im Bereich des vorderen Bauwuchs.
- Bei Garagen, die statisch mit dem Hauptgebäude verbunden sind, kann von der Abstandsvorschrift abgesehen werden. In diesem Fall, sind die geplanten Tore (Tore an der Grundgrenze und die Garagentore) elektrisch zu betreiben und mit einem Funksender auszustatten.

4.4. Fahrradabstellplätze

- Bei Neubauten bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern oder deren Umbauten zur Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten im bzw. am Hauptgebäude ist eine Fahrradabstellanlage im Niveau des Grundstückes, überdacht und in ausreichender Größe vorzusehen.

5. PFLEGE DES ORTSBILDES

5.1. Werbeanlagen

- Die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und das Anbringen von Reklameschriften sind im Wohnbauland unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschosses der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb in maßvoller Form gestattet. Im Einzelfall können in die Fassade und deren Gestaltung eingearbeitete Betriebsaufschriften für den im Objekt ansässigen Betrieb auch im Obergeschoss angeordnet werden.

5.2. Transportable Anlage, Waggons, etc.

- Das Aufstellen von Waggons, Flugzeugen, größeren Schiffen o.ä. bzw. Wohnwägen, Kraftfahrzeugaufbauten oder transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container, etc.) ist im Wohnbauland nur auf dafür behördlich genehmigten Abstellplätzen, in Garagen oder nicht einsehbaren Innenhöfen und Gärten gestattet.
- Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, angemeldete Freizeitfahrzeuge, die für den Straßenverkehr zugelassen sind, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

5.3. Windräder

- Die Aufstellung von Kleinwindradanlagen ist nicht zulässig.

5.4. Funkmasten und ähnliche Anlagen

- Tragkonstruktionen von Funkmasten und ähnlichen Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Erdstationen für Satellitendienste, etc. sind nicht zulässig.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Im bebauten Bauland ist die Veränderung der Höhenlage des Geländes grundsätzlich unzulässig, ausgenommen bei einer dem Hauptgebäude anschließenden Terrasse bis zu einer Höhe von 0,5 Meter und bei Anpassungen an das Bezugsniveau.

7. AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

- Die im Bebauungsplan ausgewiesene Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, so ferne keine weiteren speziellen Festlegungen im BBPL getroffen wurde.

8. SCHALLSCHUTZ

- Für sämtliche Fassadenelemente bzw. Bauteile, die in den Einwirkungsbereich der Schallemissionen der Südbahn und der Badener Bahn fallen (gemäß Verordnung über die Bestimmung des energieäquivalenten Dauerschallpegels von Baulandwidmungen), sind gemäß der Ö-NORM B 8115 entsprechende Baustoffe und Materialien für Außenbauteile zu verwenden.

(B) ERWEITERTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH „SCHIESTLGASSE / AM STEINFELD“

1. Anordnung von Garagen, Carports, sonstige Einstellgebäude für KFZ.

- Im Bereich der Schiestlgasse/Am Steinfeld dürfen sämtliche Garagen, Carports und sonstige Einstellgebäude für KFZ, entgegen den sonstigen Bebauungsvorschriften in der MGM Pfaffstätten, direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

2. Höhe von baulichen Anlagen

- Im Bereich der Schiestlgasse/Am Steinfeld dürfen seitliche Mauern, die eine Funktion im Rahmen der geschlossenen Bauweise erfüllen, nicht höher als 3 m sein.
- Zu den seitlichen Grundgrenzen (Nachbargrundstücke) ist eine Höhe von Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

(C) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN

1. PRÄAMBEL

1.1. Zielsetzung

Pfaffstätten ist ein historisch nachgewiesenes und in den Bereichen Dr. Josef-Dolp-Straße, Hauptplatz, Hauptstraße und Kirchengasse sowie Teilen der Stiftgasse und Schulgasse gewachsenes Dorf mit typisch ländlicher und weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur. Diese Struktur hat sich in der Folge über die gesamte Stiftgasse, Schulgasse, Mühlfeldgasse sowie Teile der Prechtlgasse, Bahngasse, Neugasse und Albrechtsstraße weiterentwickelt.

Daher soll in diesen historisch als Altort gewachsenen Bereichen einerseits durch Festlegung von Gebäude-Kategorien der Schutz wertvoller Gebäudestrukturen und -details und andererseits durch Festlegung von Schutzzonenbereichen die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung des ländlichen und weinbaucharakteristischen Erscheinungsbilds der Straßenzüge und der Häusercharakteristik gewährleistet werden. Die vorliegenden Bebauungsvorschriften für Schutzzonen bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und die nachstehenden Maßnahmen stellen für die Besitzer von in diesen Bereichen und Kategorien liegenden Gebäuden und Liegenschaften zwar einen gewissen Mehraufwand für Überlegungen und Planungen dar, sollen aber nicht als Willkür der Behörde gesehen werden: Denn die Sicherung und Neuanpassung der Gebäude an eine charakteristische Struktur bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität im funktionellen Kernbereich und einen Schutz der Anrainer vor unkontrollierten und kommerziellen Verbauungsinteressen.

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in Schutzzonen bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise Baubehörde - Gestaltungsbeirat (fachlicher Beirat) - und in Ausnahmefällen mit dem Bundesdenkmalamt angestrebt werden.

Den sich für die Grund- und Hauseigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern dadurch ergebenden Mehraufwand (Planung, Baumaterialien etc.) will die Marktgemeinde Pfaffstätten hier mit der Übernahme der Verfahrenskosten (Verwaltungsabgaben, Kommissionsgebühren, Sachverständigengebühren) bis zu einem Betrag von 500 € pro Vorhaben entgegenwirken.

1.2. Geltungsbereich

Die hierin definierten Bestimmungen gelten

Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Pfaffstätten

- für alle Grundstücke innerhalb der als Schutzzonen festgelegten Bereiche, die aufgrund ihres jeweiligen Ortsbildcharakters und ihrer jeweiligen Bautradition differenziert als Schutzzonenbereiche A-F festgelegt sind. (Bereichszuordnung).
- und zusätzlich für alle Objekte, für die je nach definierter Kategorie (Gebäude der Klasse I-IV) zusätzlich festgelegte Bestimmungen bzw. Voraussetzungen definiert sind.

Somit liegt für jedes Grundstück innerhalb der Schutzzone jedenfalls eine Bereichszuordnung (A-F) und weiters für jedes Gebäude eine Gebäude-Kategorienbestimmung (Kategorie I-IV) vor.

1.3. Anzeigepflicht, Bewilligung, Planunterlagen

In den Schutzzonen sind sämtliche Eingriffe in die Fassaden- oder Dachgestaltung, die auch nur eine geringfügige Änderung in Gebäudestrukturen und äußere Erscheinungsformen bedeuten könnten, anzeige- oder bewilligungspflichtig.

Bei Neu, Zu- und Umbauten sowie Änderungen sind im Bewilligungsverfahren zusätzlich zu Einreicherfordernissen nach der NÖ Bauordnung (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten inkl. Nachbargebäude etc.) auch

- die Nachbarobjekte im vollen Umfang aufgenommen darzustellen,
- das Bauobjekt hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ (Pkt. 3.3.1.2.1) jedenfalls von den verlängerten Grundstückslinien links und rechts sowie nach weiteren zur Beurteilung notwendigen Vorgabe der Baubehörde perspektivisch und in Farbe darzustellen.

Im Einvernehmen mit der Baubehörde kann dies entfallen, wenn sich das Vorhaben auf Bereiche bezieht, die innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf straßenseitig nicht einsehbaren Bereichen liegen.

1.4. Schutzzonengutachten durch einen Gestaltungsbeirat

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten in einem als Schutzzone festgelegten Bereich ist zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportionen und/oder Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, Deckungsmaterial und/oder Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen. Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischen Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu prüfen.

Die Beurteilung erfolgt durch ein qualifiziertes Gremium (Gestaltungsbeirat), das auch erforderliche Ausnahmen und Änderungen im Sinne des § 56, Abs. 4, NÖ Bauordnung 2014, treffen kann.

Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist Grundlage für die baubehördliche Entscheidung.

Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Pfaffstätten

So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf die ausführliche Prüfung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

[Der Gestaltungsbeirat wird durch die Baubehörde eingesetzt und setzt sich zusammen aus:](#)

- Vertretern der Marktgemeinde Pfaffstätten
- Architekten nach Wahl der Gemeinde
- Ortsbildsachverständiger/n des Landes NÖ
- Sachverständigen für Denkmalschutz

2. KLASSIFIZIERUNG DER GEBÄUDE IN DEN SCHUTZZONEN

Gebäude der Kategorie I = Gebäude unter Denkmalschutz

Gebäude der Kategorie II= Gebäude mit besonderer Schutzwürdigkeit

Gebäude der Kategorie III= Gebäude mit Ensembleschutzwürdigkeit

Gebäude der Kategorie IV= Gebäude ohne besondere Schutzwürdigkeit, in Pufferzone

2.1. Grundsatz-Bestimmungen für die Bauwerke in Kategorie I (Gebäude unter Denkmalschutz)

2.1.1. Begriffsbestimmung

Für diese Objekte wurde die Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgestellt.

2.1.2. Geltungsbereich

Für mit „I“ gekennzeichnete Objekte innerhalb der Schutzzone (Denkmäler) sind zusätzlich zu den Bestimmungen für die Schutzzonenbereiche folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- Es sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden, wobei sowohl bei der Baubehörde als auch beim Bundesdenkmalamt um Bewilligung anzusuchen ist.
- Ein Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist grundsätzlich unzulässig und kann von der Baubehörde nur nach vorheriger Zustimmung des Bundesdenkmalamtes genehmigt werden.

2.2. Grundsatz-Bestimmungen für Bauwerke in Kategorie II (Gebäude mit besonderer Schutzwürdigkeit)

2.2.1. Begriffsbestimmung

Diese Objekte besitzen grundsätzlich geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung und sind daher als schützens- oder erhaltenswert im Sinne des Ortsbildes eingestuft.

2.2.2. Geltungsbereich

Für mit „II“ gekennzeichnete Objekte innerhalb der Schutzzone (Denkmäler) sind zusätzlich zu den Bestimmungen für die Schutzzonenbereiche folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- Historisch wertvolle Gebäudestrukturen und äußere Erscheinungsformen sind möglichst zu erhalten. Die historischen Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie möglichst in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern. Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden und

Gebäudeteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei diese im Anlassfall im Rahmen einer Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat aber neu definiert werden kann.

2.3. Grundsatz-Bestimmungen für Bauwerke in Kategorie III (Gebäude mit Ensembleschutzwürdigkeit)

2.3.1. Begriffsbestimmung

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ensemble aufgrund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder ihrer Situierung, Proportion und Kubatur im öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen kaum individuellen historischen und baulichen Wert auf, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes notwendig.

2.3.2. Geltungsbereich

Für mit „III“ gekennzeichnete Objekte innerhalb der Schutzzone (Denkmäler) sind zusätzlich zu den Bestimmungen für die Schutzzonenbereiche folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- Straßenseitige Fassaden und Dächer sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur wiederherzustellen. Das äußere Erscheinungsbild hat in jedem Fall auf das umgebende Ensemble Bedacht zu nehmen.

2.4. Grundsatz-Bestimmungen für Bauwerke in Kategorie IV (Gebäude ohne Schutzwürdigkeit, aber in Pufferzone)

2.4.1. Begriffsbestimmung

Die Pufferzone umfasst Objekte in sensiblen Übergangs- und Pufferbereichen im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Sie weisen keinen bzw. nur einen geringen historischen Wert auf, sollen sich jedoch bei Neu-, Zu-, und Umbauten in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Straßenbild einfügen bzw. sollen diese auf dieses zurückgeführt werden.

2.4.2. Geltungsbereich

Für mit „IV“ gekennzeichnete Objekte innerhalb der Schutzzone (Denkmäler) sind zusätzlich zu den Bestimmungen für die Schutzzonenbereiche folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- Bei Neu-, Zu-, und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen und müssen sich diese in das charakteristische Straßenbild einfügen bzw. auf dieses zurückgeführt werden.

2.5. Gebäudeklassifizierung

Die Klassifizierung der Gebäude der Kategorien I und II wurde von einer Kommission, bestehend aus Vertretern des Bundesdenkmalamtes, der NÖ Ortsbildpflege, des örtlichen Raumordnungsbeauftragten und der Baubehörde im Jahr 2016 vorgenommen. Eine entsprechende Dokumentation ist als Anhang Bestand dieser Verordnung.

3. FESTGELEGTE SCHUTZZONENBEREICHE

- A-Zone (Markierung gelb): Dr. Josef-Dolp-Straße (Teilbereich)
B-Zone (Markierung blau): Hauptstraße, Hauptplatz, Teilbereich Dr. Josef-Dolp-Straße,
C-Zone (Markierung grün): Schulgasse, Stiftgasse, Mühlfeldgasse, Teilbereich Prechtlgasse,
Kirchengasse, Heiligenkreuzergasse
D-Zone (Markierung rot): Bahngasse, Neugasse, Teilbereich Preyhsgasse, Lichteneckergasse,
Albrechtstraße
E-Zone (Markierung violett): Badener Straße

3.1. Bauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche A - E

Für jene Teile des Gemeindegebietes, die der Schutzzone A - E zugeordnet sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den allgemeinen Bestimmungen nachstehende Festlegungen:

3.1.1. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Schutzzonen

3.1.1.1. Charakteristisches Straßenbild

- In den Schutzzonen ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Straßenbildes bzw. die Rückführung auf dieses anzustreben.

3.1.1.2. Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen

- Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind der jeweiligen Schutzzone entsprechend harmonisch in diese Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

3.1.1.3. Harmonische Einfügung der Bauwerke

- Im Hinblick auf die harmonische Einfügung der Bauwerke in das bestehende Ortsbild sind folgende Gestaltungselemente im Besonderen zu prüfen und können von der Baubehörde mit besonderen Auflagen versehen werden:
 - Gebäudestruktur
 - Proportionen der Baumassen
 - Einfriedung
 - Farbgestaltung der Fassade
 - Dachdeckung, Verkleidung im Dachbereich
 - Verkleidung von Sockeln und Fassaden(teilen)
 - Öffnungen für Fenster, Tore und Vitrinen, Dachöffnungen

3.1.1.4. Die maximale Kubatur über Niveau

- Die maximale Kubatur über Niveau wird im Neubaufall auf 70% des sich aus den Bebauungsplanregelungen (Bebauungsdichte und Gebäudehöhe) ergebenden Wertes beschränkt (= Volumenausgleich).

3.1.1.5. Gebäudehöhe – Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude

- Geplante Bauwerke dürfen zusätzlich zu der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungshöhe oder höchst zulässigen Gebäudehöhe nur jene Gebäudehöhe aufweisen, die von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude nicht auffällig abweicht. Eine auffällige Abweichung von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude liegt jedenfalls vor, wenn das geplante Bauwerk um mehr als 2 m von den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude abweicht.

3.1.1.6. Fahnen- und/oder Servitutserschließungen

- Fahnen- und/oder Servitutserschließungen sind unzulässig.

3.1.1.7. Alte Höfe

- Die Charakteristik der im erhaltungswürdigen Altortgebiet liegenden alten Höfe ist in ihrer historischen Eigenart möglichst zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Gebälk, Einfahrten und Brunnen sowie baukünstlerisch und handwerkstechnisch wertvolle Bauteile und Details dürfen in ihrer dokumentarischen Wirkung durch Um-, Zu- oder Neubauten sowie auch durch sonstige Maßnahmen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

3.1.1.8. Reklame und Geschäftsaufschriften auf Fassaden

- 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.

3.1.1.9. Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen

- Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind derart auszuführen, dass der Charakter des Erdgeschoßes als typische Erscheinungsform des Straßenzuges gewahrt bleibt.

3.1.1.10. Errichtung von Tankstellen

- Die Errichtung von Tankstellen und tankstellenähnlichen Verkaufsstätten ist nicht zulässig. Ausgenommen sind E-Tankstellen.

3.1.1.11. Nebengebäuden oder baulicher Anlagen im vorderen Bauwuch

- Die Errichtung von Nebengebäuden oder baulicher Anlagen im vorderen Bauwuch ist nicht zulässig.

3.2. Allgemeine Bestimmungen in den Schutzzonen

3.2.1. Begriffsbestimmung

- „Vom öffentlichen Raum einsehbar“ bedeutet: Bezugspunkt ist der auf dem öffentlichen Raum gegenüberliegende Gehsteigbereich, 1, 8 m Sichthöhe.

- Die Bauhöhenregelung (6,7* m) ist so auszulegen, dass bei Neu- und Zubauten sowie bei Umbauten von mehr als 50% der bebauten Fläche die maximale Gebäudehöhe der straßenseitig angeordneten Baukörper 5 Meter betragen darf bzw. der höhere Wert von 6,7 m die von der Straßenseite in 5 m Entfernung abgewandten maximalen Gebäudehöhe in Metern bestimmt. Bei Giebelfronten ist dieser höhere Wert von 6,7 m ebenfalls ab einer Entfernung von 5 m zulässig.

3.2.2. Anordnung von Gebäuden

- Bei Neu- und Zubauten sind moderne Gebäudeteile dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, oder eine harmonische Verbesserung des charakteristischen Ortsbildes ergeben.

3.2.3. Dachformen

- Als Dachform sind für vom öffentlichen Raum einsehbare Bauteile nur ein symmetrisches Satteldach oder eine Giebelfront in ortsüblicher Ausführung und Proportion gestattet. Die Dachneigung ist dem vorgegebenen bzw. bestehenden (mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad) Ortsbild anzupassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein anderes Maß durch den umgebenden historischen Baubestand nachzuweisen ist.

3.2.4. Dacheindeckung

- Zur Eindeckung von vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen sind gebrannte Ziegel, Steinschindeln, Faserzementplatten oder ähnliche kleinformatige Materialien, welche in ihrer äußeren Erscheinung den zuvor angeführten Materialien gleichkommt, zu verwenden (keine gewellten Platten).

3.2.5. Dachgauben und Dachflächenfenster

- Straßenseitige Dachgauben sind dann zulässig, wenn sie das Gesamtbild des Gebäudes, die Form des Daches und die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen.
- Die straßenseitige Front von Dachgauben muss gegenüber der Gebäudefront sichtbar zurückgesetzt werden.
- Dachflächenfenster sind, wenn vom öffentlichen Raum einsehbar, nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

3.2.6. Einfriedungen und Baulücken

- Baulücken sind in der geschlossenen Bauweise mit 2,20 m hohen Einfriedungsmauern abzuschließen, in anderen Bauweisen sind im Sinne des Ortsbildes entsprechend gestaltete Einfriedungen zu errichten.
- Bei einem Abbruch von Gebäuden im einsehbaren Bereich sind die zuvor beschriebenen Einfriedungsmauern über die gesamte Grundstücksbreite dann zu errichten, wenn innerhalb von 2 Jahren ab der Baubeginnsanzeige des Abbruchs keine neuen Gebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

3.2.7. Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen

- Parabolantennen und sonstige Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur aufgestellt oder auf Dächern oder Fassaden angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

3.2.8. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind, sind in farblicher Abstimmung mit der Dachdeckung in die Dachhaut zu integrieren bzw. sind dachparallel in einem maximalen Abstand von 10 cm gemessen von der Dachhaut auf die Oberfläche der Kollektoren, zu montieren. Bei dachparalleler Ausführung ist ein Abstand von mindestens 50 cm von der Traufenkante einzuhalten.
- Die Summe der Flächen von Dachflächenfenstern und Solar- und Photovoltaikanlagen darf 80% der jeweiligen vom öffentlichen Raum her einsehbaren Dachfläche nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Konstruktionen bzw. in Fassaden integrierte Kollektorflächen sind bei vom öffentlichen Raum her einsehbaren Dachflächen und Fassaden nicht zulässig.

3.2.9. Schauseiten, Proportionen und Ausführung von Baulichkeiten

1. Die Gebäudeschauseiten sind überwiegend mit einer Putzoberfläche zu gestalten.
2. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie überwiegend mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden.
3. An Schauseiten von Gebäuden, die zur Straßenfluchtlinie gerichtet oder vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilstafeln unzulässig.
4. Die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen von Gebäuden hat den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers zu entsprechen.
5. Historische Fassaden sind in ihrer Gestaltung nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere betrifft dies das Hauptgesimse und die Fassadengliederung mit Lisenen, Fensteranordnung, Fensterumrahmungen, horizontalen Faschen im Anschluss an das Hauptgesimse oder an das Kordongesimse, Verblechungen, Schmuckelemente sowie vorhandene Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche.
6. Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen, die an der Fassade angebracht sind, sind der Fassade anzupassen.
7. Klima- und Heizungsanlagen sowie Zu- und Abluftleitungen und jegliche andere Art von offenen Leitungen sind an Fassaden nicht zulässig.
8. Schalt-, Verteiler-, Verstärkerkästen u. dgl. dürfen in oder an Fassaden nur so angebracht werden, dass durch ihre Lage und Gestaltung auf die äußere Gestalt des Bauwerkes nur ein minimaler Einfluss ausgeübt wird.
9. Die Schauseiten sind in pastellfarbigen Tönen oder historischen Farben zu gestalten.
10. Jegliche Ausführung von verspiegelten Fensterscheiben bei Haupt- und Nebenfenstern ist an Straßenfronten unzulässig.
11. Garageneinfahrtstore haben sich harmonisch an das Ortsbild und Fassadenensemble anzupassen.
12. Offene Grundstückseinfahrten sind in den mit geschlossener Bebauungsweise ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig.
13. An straßenseitigen Schauseiten von Gebäuden sind Balkone und/oder Loggien unzulässig.
14. Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
15. Dachrinnen aus PVC sind an der zum öffentlichen Gut gerichteten Schauseite nicht zulässig.
16. Konstruktive Elemente von Außenjalousien und Rollläden dürfen an der Straßenfluchtlinie nicht hervortreten.
17. Sichtbare Dachüberstände sind entweder mit Mauergesims oder mit einer angepassten, sorgfältig gestalteten Dachuntersicht auszubilden.

3.2.10. Terrassen/Balkone in der geschlossenen und gekuppelten Bebauung

- Bei Terrassen im 1.Obergeschoss (bei BK I und II) und 2. Obergeschoss (bei BK II bzw. max. Gebäudehöhe = 6,7 m) ist zu den Grundgrenzen ein mind. 1,8 m hoher Sichtschutz zu errichten. Dieser Sichtschutz muss mind. 3 m entfernt von den Grundgrenzen situiert werden.
- Grenzt die/der Terrasse/Balkon an eine Brandwand des Nachbargebäudes an, so ist der Sichtschutz an der Grundgrenze zu errichten. Ein Abstand von 3 m ist nicht einzuhalten.
- Terrassen über dem obersten lt. NÖ-BO 2014 zulässigen Geschoss sind generell mit einem mind. 1,85 m hohen Sichtschutz in einem Mindestabstand von 3 m von Grundgrenzen zu versehen. Wobei zu berücksichtigen ist, dass die Mindestdachneigung lt. NÖ-BO 2014 einzuhalten ist (zurückgesetzte Geschoße in Zusammenhang mit der Giebelregelung).

3.2.11. Schutz historischer und gestalterischer Elemente im öffentlichen Raum

- Bildstöcke, Hausnischen, Arkaden, Lauben, Treppen, Brunnen und ähnliche baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Elemente sind zu schützen, zu restaurieren und zu erhalten.

4. ZUSÄTZLICH ZU DEN ALLGEMEINEN BESTIMMUNGEN FÜR SCHUTZZONENBEREICHE WERDEN FÜR DIE EINZELNEN SCHUTZZONENBEREICHE FOLGENDE WEITERE SONDERBESTIMMUNGEN ERLASSEN:

A-Zone (Markierung gelb):

- Von der Anordnung des Hauptgebäudes an der geschlossenen Straßenfront kann über Ansuchen in begründeten Fällen durch ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirats abgesehen werden.
- Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind, ist unzulässig.
- Straßenraumgestaltende Hausecken sind in ihrer Form zu erhalten.

B-Zone (Markierung blau):

- In Anpassung an den historisch wertvollen Altbestand kann in begründeten Fällen durch ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirats eine Ausnahme von der Gebäudehöhenregelung an der Straßenfront bewilligt werden.
- Von der Anordnung des Hauptgebäudes an der geschlossenen Straßenfront kann über Ansuchen in begründeten Fällen durch ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirats abgesehen werden.
- Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind, ist unzulässig.
- Vorgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten, baulich an das gewachsene Straßenbild anzupassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Straßenraumgestaltende Hausecken sind in ihrer Form zu erhalten.

C-Zone (Markierung grün):

- Von der Anordnung des Hauptgebäudes an der geschlossenen Straßenfront kann über Ansuchen in begründeten Fällen durch ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirats abgesehen werden.
- Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind, ist unzulässig.

- Straßenraumgestaltende Hausecken sind in ihrer Form zu erhalten.
- Private Hauszugänge und Hauszufahren über öffentliche Grünanlagen sind ortsbildgerecht zu gestalten und zu erhalten.
- In der Straßenfront der Mühlfeldgasse sind die zur Stiftgasse durchgehenden Grundstücke entweder mit einem Haupt- oder Nebengebäude oder einer 2,2 Meter hohen Einfriedungsmauer ortsbildgerecht zu gestalten.

D-Zone (Markierung rot):

- Von der Anordnung des Hauptgebäudes an der geschlossenen Straßenfront kann über Ansuchen in begründeten Fällen durch ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirats abgesehen werden.
- Straßenraumgestaltende Hausecken sind in ihrer Form zu erhalten.
- Vorgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten, baulich an das gewachsene Straßenbild anzupassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Folgende Punkte der BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN finden in der „D-Zone Markierung rot“ keine Anwendung:
 - 3.1.1.4. (Kubaturausgleich)
 - 3.1.1.6. - ausgenommen Bahngasse: Fahnen- und Servitutserschließungen sind zulässig, aber mit einem der geschlossenen Bebauungsweise entsprechenden Tor zu schließen.
 - 3.2.3. - ausgenommen Bahngasse, Albrechtsstraße und Neugasse (Dachformen)
 - Punkt 3.2.8. - ausgenommen Bahngasse, Albrechtsstraße und Neugasse (Solarflächen 50%)
 - Punkt 3.2.9., Z 3. – ausgenommen Bahngasse, Albrechtsstraße und Neugasse (Glasbausteine)
 - Punkt 3.2.9., Z 10. – ausgenommen Bahngasse, Albrechtsstraße und Neugasse (Spiegelglas)
 - Punkt 3.2.9., Z 16. – ausgenommen Bahngasse und Neugasse (vorstehende Teile Außenjalousien)
 - Punkt 3.2.9., Z 17. – ausgenommen Bahngasse und Neugasse (Dachvorsprung Unterseite)

E-Zone Markierung violett

- Straßenraumgestaltende Hausecken sind in ihrer Form zu erhalten.
- Vorgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten, baulich an das gewachsene Straßenbild anzupassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Folgende Punkte der BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN finden in der „E-Zone Markierung violett“ keine Anwendung:
 - 3.1.1.6. - ausgenommen Bahngasse: Fahnen- und Servitutserschließungen sind zulässig, aber mit einem der geschlossenen Bebauungsweise entsprechenden Tor zu schließen.
 - Punkt 3.2.9., Z 3. - (Glasbausteine)
 - Punkt 3.2.9., Z 10. - (Spiegelglas)
 - Punkt 3.2.9., Z 16. - (vorstehende Teile Außenjalousien)
 - Punkt 3.2.9., Z. 17. - (Dachvorsprung Unterseite)

(D) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUWERKE IM GRÜNLAND

- Gebäude im Grünland dürfen nur ein Obergeschoß aufweisen.
- Gebäude im Grünland haben sich in Form und Fassadengestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.
- Dächer von Gebäuden im Grünland sind nach Möglichkeit als sogenanntes „Gründach“ auszuführen.
- Auf Freiflächen sind Lagerungen jeglicher Art, ausgenommen jene für die widmungskonforme Nutzung des Grundstückes, nicht zulässig.
- Das Aufstellen von Folientunnels, mobilen Weideunterständen oder bauwerksähnlichen Ställen auf Rädern ist verboten.
- Kulturgüter (Bauwerke wie Brunnen, Kapellen, Wegkreuze, Bildstöcke, etc.) dürfen nicht abgebrochen werden.
- Erdstationen für Satellitendienste udgl sind nicht zulässig.

ANHANG

Gebäudeklassifizierung

lt. Punkt 2.5 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Pfaffstätten

1 Dr. Josef Dolp-Straße

1.1 Dr. Josef Dolp-Straße 1

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: I - II

Zum Gebäude:

Heimatismuseum, Fassade 17 Jahrhundert, Hausstruktur klassisches Winzerhaus, ehemaliges Gewölbe, ehemaliger Weinkeller.

Grundstückseigentümer: Gemeinde Pfaffstätten

Fotos:



Sonstiges:

1.2 Dr. Josef Dolp-Straße 2

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: I

Zum Gebäude:

Erbaut 1602 als Wirtshaus, 1610 und 1804 abgebrannt, Kopf des alten Ortsprangers an einem Eisenring, heute Gemeindezentrum, Gemeindeamt

Grundstückseigentümer: Gemeinde Pfaffstätten

Foto:



Sonstiges:

1.3 Dr. Josef Dolp-Straße 3

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Portal-Steingewende 16. Jahrhundert, wahrscheinlich gewölbte Durchfahrt.

Foto:



Sonstiges:

1.4 Dr. Josef Dolp-Straße 5

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Fassade Mitte 16 Jahrhundert mit ehemaligen 2 lichtigen Fenster, Jahreszahl 1535,
Scheidbogentor, Konsolerker

Foto:



Sonstiges:

1.5 Dr. Josef Dolp-Straße 34

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Foto:



Sonstiges:

2 Hauptplatz

2.1 Hauptplatz 5

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtsdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Torbogen

Foto:



Sonstiges:

2.2 Hauptplatz 6

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II - III

Zum Gebäude:
Steindeckengliederung zu Objekt Hauptplatz 5, alte Kapelle?

Foto:



Sonstiges:

2.3 Hauptplatz 8

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Foto:



Sonstiges:

2.4 Hauptplatz 10

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Jugendstilhaus, historisches Haustor , errichtet nach Brand 1904, heute Eissalon

Foto:



Sonstiges:

2.5 Hauptplatz 13

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Foto:



Sonstiges:

3 Hauptstraße

3.1 Hauptstraße 18

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtsdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Foto:



Sonstiges:

3.2 Hauptstraße 19

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Jahreszahl 1574, Spion

Foto:



Sonstiges:

3.3 Hauptstraße 23

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:

Foto:



Sonstiges:

3.4 Hauptstraße 24 a

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Historischer Torbogen und Spion

Foto:



Sonstiges:

3.5 Hauptstraße 26

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Ehemaliger Heiligenkreuzerhof, erbaut 1683

Foto:



Sonstiges:

3.6 Hauptstraße 27

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Jahreszahl 1557, Spion

Foto:



Sonstiges:

4 Stiftgasse

4.1 Stiftgasse 9

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtsdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: I
Lilienfelderhof, erbaut 1216

Grundstückseigentümer: Stift Lilienfeld

Foto:



Sonstiges:

5 Kirchengasse

5.1 Kirchengasse

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtsdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: I- II

Zum Gebäude:
Pfarrkanzlei, Pfarrhof, Pfarrheim

Grundstückseigentümer: Stift Heiligenkreuz

Foto:



Sonstiges:

5.2 Kirchengasse

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Hinterer Bereich von Lilienfelderhof

Grundstückseigentümer: Stift Lilienfeld

Foto:



Sonstiges:

5.3 Kirchengasse

Kommission: Dipl.Ing. DDr. Patrick SCHICHT
Architekt Mag.arch. Ing. Günther PIGAL
Dipl.Ing. Petra EICHLINGER
Hans HORNYIK
Amtdirektor Reinhard HENSCHL
Bmstr.DI(FH) Andreas STUR

Gebäudekategorie: II

Zum Gebäude:
Mauer Lilienfelderhof (auf dem Foto gesehen vom Kirchenplatz)

Grundstückseigentümer: Stift Lilienfeld

Foto:



Sonstiges: