

**STADTGEMEINDE KORNEUBURG  
BEBAUUNGSPLAN  
VERORDNUNG**

**STAND 23 ÄNDERUNG  
24. ÄNDERUNG ENTWURF**

**ROT - NEUE FESTLEGUNG ODER ERSATZLOS GESTRICHEN  
BLAU – FESTLEGUNG VERSCHOBEN**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ....., Top ....., folgende

**V E R O R D N U N G**

**I. Bebauungsplan**

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Korneuburg dahingehend abgeändert (24. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

Auf Grund der § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 LGBl. Nr. 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung gleichzeitig der Verordnungstext für die Stadtgemeinde Korneuburg abgeändert.

**II. Allgemeine Einsichtnahme**

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G25089/B24 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**III Verordnungstext**

Der Verordnungstext wird wie Folgt abgeändert:

*Der blau markierten Textpassagen werden verschoben.*

*Die rot markierten Textpassagen werden ersatzlos gestrichen oder neu festgelegt.*

### **§ 3 – Erhaltungswürdiges Altortgebiet / Schutzzone**

#### **§ 3 Ortsbildschutz**

- (1) Zur Sicherung des Ortsbildschutzes werden zur Erhaltung des prägenden Stadt- und Ortsbildes der Stadt Korneuburg ein erhaltungswürdiges Altortgebiet sowie Schutzzonen abgegrenzt.  
*Wesentliche strukturelle Elemente und Merkmale dieser stadtbildprägenden Bereiche sind jene städtebaulichen Eigenschaften, die das Wesen der Raumaufteilung im Stadtgefüge bestimmen. Dazu gehören beispielsweise die Fassadenfluchten, die Traufhöhe sowie die Art und Aufteilung des Straßenraums (öffentlich-privat).*
- (2) Zum Erscheinungsbild des Erhaltungswürdigen Altortgebiet gehören alle Elemente der historisch geprägten Bebauungsstruktur des Stadtkerns (z.Bsp.: Gebäudeproportion, Kubatur, Bauvolumen, Bauform, Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und im Stadtgefüge).
- (3) Zum Erscheinungsbild der Schutzzonen gehören alle gestaltungswirksamen Merkmale des Gebäudes wie z. Bsp.: Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden einschließlich Gliederung, Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und -laibungen, Gesimse, Balkone und Erker, sowie Durchgänge, Höfe und Einfriedungen.
- (4) Für denkmalgeschützte Gebäude, sind unabhängig von der Lage innerhalb eines erhaltungswürdigen Altortgebietes und/oder einer Schutzzone, zusätzlich in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt die Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.
- (1) Die Liegenschaftseigentümer haben jene Gebäude, die innerhalb der Schutzzone liegen, in ihrem Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit, ganz oder teilweise zu erhalten.
- (2) Zum Erscheinungsbild gehören alle gestaltungswirksamen Merkmale des Gebäudes wie z. Bsp.: Gebäudehöhe, Geschosshöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden einschließlich Gliederung, Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und -laibungen, Gesimse, Balkone und Erker, sowie Durchgänge, Höfe und Einfriedungen.
- (3) Abbruch von Gebäuden: Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile besteht aufgrund ihres vermuteten, bzw. erkannten baukünstlerischen Wertes bis zum Vorliegen einer gutachtlichen Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes ein Abbruchsverbot:  
Salzstraße — ONr. 27 Grdst. Nr.: .115  
Donaustraße ONr. 11 Grdst. Nr.: .32  
Wienerstraße ONr. 6 Grdst. Nr.: .5  
Wienerstraße ONr. 8 Grdst. Nr.: .4  
Wienerstraße ONr. 7 Grdst. Nr.: .150/1
- (4) Innerhalb des erhaltungswürdigen Altortgebietes dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur derart errichtet werden, dass sie sich in Höhe und Erscheinungsbild in das Gesamtbild des Straßenzuges bzw. der Umgebung harmonisch einfügen. Überdies sind in den §§ 4 und 5 dieser Verordnung noch weitere Bestimmungen für die Bebauung enthalten.
- (5) Grundabteilungen sind im gesamten erhaltungswürdigen Altortgebiet danach zu beurteilen, ob dabei zukünftig die bereichstypische Bebauungsstruktur erhalten werden kann. Folgende Grundstücke dürfen im Falle einer Grundabteilung nur so geteilt werden, dass keine ausschließlich von Hauptplatz bzw. der Wiener oder Stockerauerstraße aufgeschlossenen Grundparzellen entstehen: .229, .235, .240, .244, .231, .237, .241, 245, .233, .238, .242, .246, .234, .239, .243.

#### **§ 4 Regelung der Bebauung und der Gestaltung in dem erhaltungswürdigen Altortgebiet / Schutzzone**

- (1) ~~Für die Schutzzone gilt:~~  
Die angegebene Bauklasse I und II gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse III bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.  
~~Für das übrige erhaltungswürdige Altortgebiet gilt:~~  
Die angegebene Bauklasse I gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse II bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.
- (2) ~~Für die Schutzzone und das erhaltungswürdige Altortgebiet gilt:~~  
~~Bauklasse I<sup>o</sup> - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.~~  
~~Bauklasse II<sup>o</sup> - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.~~
- (3) ~~Für das gesamte Erhaltungswürdige Altortgebiet wird für die straßenseitigen Gebäudefronten die Verwendung von Baustoffen und -materialien, sowie die Gestaltung und Formgebung wie folgt festgelegt:~~
- ~~1. Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen. Als Dachdeckung dürfen nur kleinformatige, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.~~
  - ~~2. Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigepflichtig.~~
  - ~~3. Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des Ortskerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.~~
  - ~~4. Die Proportionen der Fensterflügel, sowie die gesamten Ausmaße der Fensteröffnungen, wie auch die Querschnitte der Flügel- und Stockprofile haben sich an den bestehenden Altbestandsfenstern des Ensembles zu orientieren.~~
  - ~~5. Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß Ziff. 6 zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.~~
  - ~~6. Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä., dürfen keine verspiegelten oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.~~
  - ~~7. Die Farbgebung aller Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.~~
  - ~~8. Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufenhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.~~

## **§ 4 Erhaltungswürdiges Altortgebiet**

### **(1) Erhaltungswürdiges Altortgebiet – historischer Stadtkern (A)**

1. Liegenschaften innerhalb des „erhaltungswürdigen Altortgebiet – historischer Stadtkern“ besitzen aufgrund ihrer Lage, Bauungsstruktur und ihrer hohen strukturellen Relevanz eine erhebliche Bedeutung für das historische Stadtbild des Stadtkerns.
2. Liegenschaften innerhalb dieses Gebietes haben sich daher hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Elemente (Proportionen und Kubatur) in die historische Siedlungsstruktur unter besonderer Rücksichtnahme auf die umgebenden Liegenschaften (Bebauung und Freiräume) einzufügen. Die Behebung bestehender stadträumlicher Störfaktoren und -elemente ist anzustreben.

### **(2) Bauungsbestimmungen „erhaltungswürdiges Altortgebiet – historischer Stadtkern“:**

1. Innerhalb des „erhaltungswürdigen Altortgebiet – *historischer Stadtkern*“ dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur derart errichtet werden, dass sie sich in Höhe und Erscheinungsbild in das Gesamtbild des *historischen* Straßenzuges bzw. der Umgebung harmonisch einfügen.
2. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes ist bei Neu-, Zu- und Umbauten, sowie bei der Gestaltung und Möblierung des Straßenraumes der Gestaltungsbeirat einzubeziehen.
3. Grundabteilungen sind im gesamten erhaltungswürdigen Altortgebiet danach zu beurteilen, ob dabei zukünftig die bereichstypische Bauungsstruktur erhalten werden kann.
4. Folgende Grundstücke dürfen im Falle einer Grundabteilung nur so geteilt werden, dass keine ausschließlich von Hauptplatz bzw. der Wiener- oder Stockerauerstraße aufgeschlossenen Grundparzellen entstehen: .229, .235, .240, .244, .231, .237, .241, 245, .233, .238, .242, .246, .234, .239, .243.

### **(3) Werbungsanlagen „erhaltungswürdiges Altortgebiet – *historischer Stadtkern*“:**

1. Die Anbringung von Werbeanlagen, wie Geschäftsbeschriftungen, Steckschilder, Neonbeleuchtungen, Plakattafeln etc., ist unbedingt nach dem Gesichtspunkt der Anpassung an das Gesamtbild der alten Bausubstanz zu beurteilen.
2. Beleuchtete Schriftzüge und Beleuchtungen müssen kontinuierlich, gleichmäßig leuchten und dürfen nicht blinken oder Bewegungen vortäuschen. Die Schriftgröße ist mit 35cm zu begrenzen. Bei Steckschildern ist die maximale Fläche des Schildes mit 0,5m<sup>2</sup>, und seine größte Ausdehnung mit 1,0m zu beschränken.
3. Plakattafeln größer als 1 Bogen (Din A0) jeder Art und Ausführung sind im Bereich des gesamten Altortgebietes verboten. Ausgenommen sind befristete Bewilligungen zur Baustellenabgrenzung o. ä..
4. Werbe- und Hinweistafeln auf Masten, Hausfassaden und -dächern, Stehern u. ä., ausgenommen für öffentliche Zwecke sind unzulässig.

## § 5 Schutzzonen

### (1) Schutzzone 1 - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur (SZ1)

1. *Liegenschaften dieser Zone prägen das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns in wesentlichem Maße. Sie zeichnen sich über einen hohen Anteil ursprünglicher Substanz und eine hohe architektonisch-historische Eigenart aus. Sie sind sowohl als Einzelobjekte als auch in ihrer Gesamtheit höchst identitätsstiftend.*
2. *Liegenschaften der Schutzzone 1 sind in den wesentlichen stadträumlichen und städtebaulichen Elementen zu bewahren. Es gilt ein generelles Abbruchverbot.*

Die Liegenschaftseigentümer haben jene ~~Gebäude~~ **Bauwerke**, die innerhalb der Schutzzone liegen, in ihrem Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit, ganz oder teilweise zu erhalten. *Die Zulässigkeit von Abbrüchen oder Teilabbrüchen ist vom Gestaltungsbeirat zu beurteilen.*

*Der Abbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden. Veränderungen müssen durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden.*

3. *Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 1 - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur“*
  - a) *Die stadtbildprägende Gebäudestruktur ist zu erhalten. Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrem stadtbildprägenden Erscheinungsbild zu erhalten, bzw. haben sich Fassaden und Dächer in ihrer Gestaltung und Materialität am historischen Umgebungsbestand zu orientieren.*
  - b) Die angegebene Bauklasse I und II gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse III bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.
  - c) Bauklasse I° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.
  - d) Bauklasse II° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.
  - e) *Bei der Farbgebung der stadtbildprägenden Fassade ist auf den historischen Bestand aufzubauen.* Die Farbgebung aller Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.
  - f) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des **historischen Stadtkerns** zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.
  - g) *Die Ausformung von Türen, Toren und Fenster hat sich in Gestaltung und Proportion am historischen Umgebungsbestand zu orientieren.* Die Proportionen der Fensterflügel, sowie die gesamten Ausmaße der Fensteröffnungen, wie auch die Querschnitte der Flügel- und Stockprofile haben sich an den bestehenden Altbestandsfenstern des Ensembles zu orientieren.

- h) Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß nach Punkt Ziff. 6-i) zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.
- i) Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä. , dürfen keine verspiegelten oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.
- j) *Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen der stadtbildprägenden Gebäude sind entsprechend den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der Umgebung zu erhalten oder harmonisch an diese anzupassen.*
- k) Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen.
- l) Als Dachdeckung dürfen nur kleinformatische, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.
- m) *Bei Neu- Zu und Umbauten haben sich die Dächer in ihrer Form, Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung in ihrer Gestaltung und Materialität am historischen Umgebungsbestand zu orientieren. Straßenseitig als Flachdächer erkennbare Konstruktionen sind unzulässig.*  
*Straßenseitig als Flachdächer erkennbare Konstruktionen sind zulässig, sofern sie als kleinteilige, untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.*  
*Flachdächer am Hauptplatz sind dann zulässig, wenn sie vom Hauptplatz nicht einsehbar sind und vom Gestaltungsbeirat freigegeben sind.*
- n) Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufenhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.
- o) *Straßenseitige Gaupen und Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie sich in die stadtbildprägende Dachlandschaft harmonisch einfügen.*
- p) *Dachterrassen, Balkone und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind.*
- q) Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigepflichtig.
- r) *Solaranlagen und PV-Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie sich optisch in die Dachfläche integrieren (matt, nicht reflektierend) und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Solaranlage anzeigepflichtig.*

(2) „Schutzzone 2 - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur (SZ2)

1. Aufgrund ihrer hohen strukturellen Bedeutung prägen Liegenschaften dieser Zone das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns in wesentlichem Maße. Diese für den Stadtkern wertvollen Liegenschaften zeichnen sich mit ihren wesentlichen strukturellen Elementen und Merkmalen prägend für das Stadtbild aus.
2. Liegenschaften der Schutzzone 2 sind in den wesentlichen stadträumlichen und städtebaulichen Strukturelementen zu bewahren.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden.

Wesentliche bauliche Veränderungen müssen durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden. Untergeordnete Maßnahmen sind auch ohne Einbeziehung des Gestaltungsbeirates möglich, sofern sie keine störende Wirkung für die Situation entfalten.

3. Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 2 - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur“
  - a) Die stadtbildprägende Gebäudestruktur und Erscheinungsform sind zu berücksichtigen. Die Fassaden sind in ihrer Gestaltung und Materialität am Umgebungsbestand zu orientieren.
  - b) Die angegebene Bauklasse I gilt bis zu einer Tiefe von 12m, ab der Bauklasse II bis zu einer Tiefe von 15m ab der Straßenfluchtlinie.
  - c) Bauklasse I° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 4m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 12m von der Straßenfluchtlinie.
  - d) Bauklasse II° - Beschränkung der Traufenhöhe auf 6m. Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach). Die angegebene Bauklasse gilt für die straßenseitigen Gebäude innerhalb der Schutzzone bis zu einer Tiefe von 12m, ansonsten bis zu einer Tiefe von 15m von der Straßenfluchtlinie.
  - e) Die Farbgebung aller der einsehbaren Schauseiten muss unter Bedachtnahme auf die Wirkung des gesamten Baublockes und des Ensembles vorgenommen werden.
  - f) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat sich in Material, Form und Proportion an den Gliederungselementen des Stadtkerns zu orientieren. Fassaden sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nur insoweit erlaubt, als sie das Gesamtbild nicht stören.
  - g) Die Ausformung von Türen, Toren und Fenster hat sich in Gestaltung und Proportion am Umgebungsbestand zu orientieren.
  - h) Geschäftsportale und Hauseingangstore sind grundsätzlich sinngemäß nach Punkt Ziff. 6 i) zu gestalten. Besonderer Bedacht ist auf das Verhältnis zwischen Mauerpfeiler und Maueröffnung zu legen. Der Rhythmus der Mauerpfeiler in den oberen Geschossen muss im Erdgeschoss übernommen werden. Als Geschäftsportal wirkende Gestaltungselemente müssen sich auf den Erdgeschossbereich des Hauses beschränken.
  - i) Bei sämtlichen Maueröffnungen, wie Fenster, Portale, Tore u. ä. , dürfen keine verspiegeln oder sonstigen reflektierend beschichteten Gläser verwendet werden.
  - j) Die Traufen- und Firsthöhen sind entsprechend den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der Umgebung harmonisch an diese anzupassen.

- k) Bei Anordnung der Firstrichtung, sowie der Dachneigung ist auf die Dachform der benachbarten Gebäudegruppen, bzw. auf die des Ensembles Rücksicht zu nehmen. Steildächer müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen.
- l) Als Dachdeckung dürfen nur kleinformatische, keramische Dachziegel gleichende Deckungsmaterialien verwendet werden. Wellplatten oder ähnliche Materialien in jeglicher Art und Format dürfen für Dachflächen, auch für untergeordnete Flächen, nicht verwendet werden.
- m) *Bei Neu- Zu und Umbauten haben sich die Dächer in ihrer Form, Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung in ihrer Gestaltung und Materialität am Umgebungsbestand zu orientieren.*
- n) Geneigte Dachflächen zu Anrainergrenzen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Nebengrundstück die dort erlaubte Gebäudehöhe an derselben Grundstücksgrenze die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigt.
- o) *Straßenseitige Gaupen und Dachflächenfenster, sind zulässig, wenn sie sich in die stadtbildprägende Dachlandschaft harmonisch einfügen.*
- p) *Dachterrassen, Balkone und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind. Ortsbilduntypische Dachterrassen und Loggien sind ausschließlich in Bereichen zulässig, die von den öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbar sind.*
- q) Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigespflichtig.
- r) *Solaranlagen und PV-Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und an den der Straße abgewandten Seiten angebracht sind. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Solaranlagen anzeigespflichtig.*

(3) *Schutzzone 3 - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns (SZ3)*

1. *Liegenschaften in der Schutzzone 3 haben aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sowie der in der Zone bestehenden Bebauung eine architektur-historische und stadträumliche Ensemblewirkung. Diese Liegenschaften zeichnen sich mit ihren wesentlichen strukturellen Elementen und Merkmalen prägend für das Stadtbild aus.*
2. *Liegenschaften der Schutzzone 3 sollen in den wesentlichen Elementen ihrer strukturell bewahrt werden. Es gilt ein Erhaltungsgebot. Die Zulässigkeit von Abbrüchen oder Teilabbrüchen in einsehbaren Bereichen ist vom Gestaltungsbeirat zu beurteilen.*

*Der Abbruch oder Teilabbruch von Gebäuden ist nur unter Vorliegen eines durch eine schriftliche Erklärung als verbindlich dokumentiertes, baubewilligtes Projekt zulässig. Neu- und Ersatzneubauten haben erhöhte gestalterische Vorgaben zu erfüllen und sind auf die stadträumliche Situation abzustimmen. Veränderungen am Erscheinungsbild müssen hohen Gestaltungsvorschriften gerecht werden. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Neu- bzw. Umbauten kann der Gestaltungsbeirat angerufen werden. Untergeordnete Maßnahmen sind auch ohne Einbeziehung des Gestaltungsbeirates möglich, sofern sie keine störende Wirkung für die Situation entfalten.*

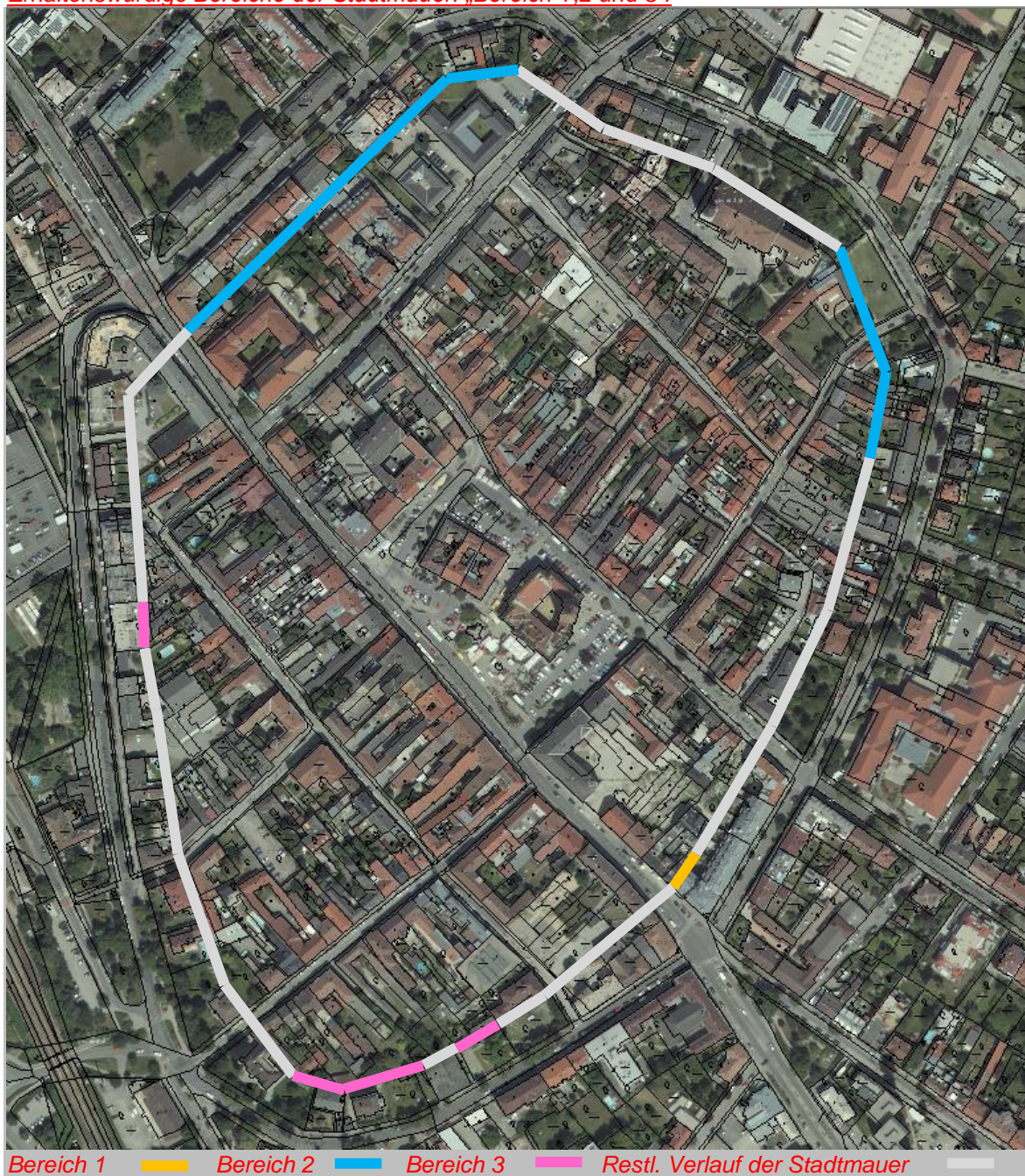
3. *Bebauungsbestimmungen „Schutzzone 3 - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns“*
  - a) *Die stadtbildprägende Gebäudestruktur sowie allfällige identitätsstiftende Charakteristische Züge sind im jeweiligen Ensemble zu bewahren.*
  - b) *Antennenanlagen, besonders auch Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind nur dann zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören und sich den wesentlichen Strukturelementen unterordnen. In allen Fällen ist die Errichtung jeder Art von Antennenanlagen anzeigespflichtig.*

## **§6 Stadtmauer**

*Für die erhaltenen Bereiche der Stadtmauer gilt:*

- a) *Der denkmalgeschützte Bereich der Stadtmauer (Bereich 1) im Bereich des Grundstückes Nr.: .147 KG Korneuburg ist zu erhalten und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt so in die Bebauung zu integrieren, dass nicht direkt an die Stadtmauer angebaut wird.*
- b) *Die weiteren unter Denkmalschutz stehenden Teile der Stadtmauer (Bereich 2) sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erhalten und von einer Bebauung in unmittelbarer Umgebung freizuhalten. Es sind dies die Grundstücke .9/3, .9/51, .9/62, 751/43, . 17 sowie 751/52, KG Korneuburg.*
- c) *Die restlichen erhaltenen Bereiche der Stadtmauer (Bereich 3) sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erhalten. In diesen Bereichen ist der Nahbereich der Stadtmauer in einem Abstand von 3m zur Stadtmauer von jeglichen oberirdischen Gebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, freizuhalten.*

*Erhaltenswürdige Bereiche der Stadtmauer: „Bereich 1,2 und 3“:*



## § 57 Besondere Bestimmungen

- (1) Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

## ~~§ 6 Werbung erhaltungswürdiges Altortgebiet~~

- ~~(1) Die Anbringung von Werbeanlagen, wie Geschäftsbeschriftungen, Steckschilder, Neonbeleuchtungen, Plakattafeln etc., ist unbedingt nach dem Gesichtspunkt der Anpassung an das Gesamtbild der alten Bausubstanz zu beurteilen.~~
- ~~(2) Beleuchtete Schriftzüge und Beleuchtungen müssen kontinuierlich, gleichmäßig leuchten und dürfen nicht blinken oder Bewegungen vortäuschen. Die Schrifthöhe ist mit 35cm zu begrenzen. Bei Steckschildern ist die maximale Fläche des Schildes mit 0,5m<sup>2</sup>, und seine größte Ausdehnung mit 1,0m zu beschränken.~~
- ~~(3) Plakattafeln größer als 1 Bogen (Din A0) jeder Art und Ausführung sind im Bereich des gesamten Altortgebietes verboten. Ausgenommen sind befristete Bewilligungen zur Baustellenabgrenzung e. ä..~~
- ~~(4) Werbe- und Hinweistafeln auf Masten, Hausfassaden und -dächern, Stehern u. ä., ausgenommen für öffentliche Zwecke sind unzulässig.~~

## § 78 Freiflächen und Gelände

- (1) Für das gesamte Bauland werden prozentuelle Freiflächen festgelegt. Für diese Freiflächen gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Prozentwerte:
  1. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet – max. 3 Wohneinheiten (BW-3WE) 20% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
  2. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet Nachhaltige Bebauung (BWN), Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung (BKN) 15% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
  3. Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Betriebsgebiet (BB), Bauland Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete (BVB), Bauland Betriebsgebiet – emissionsarmer Betrieb (BB-EAB) und Bauland Industriegebiet (BI), Bauland Verkehrsbeschränkte Industriegebiete (BVI) 10% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
  4. Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.
- (2) Für definierten prozentuellen Freiflächen gelten – sofern nicht durch eine Besondere Bestimmung abweichend festgelegt – die folgenden Bestimmungen:
  1. Die Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.

2. Die Freiflächen sind von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller, Tiefgaragen u. dgl.) ist unzulässig. Die Nutzung der Freifläche als Stellplatz oder Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig.
  3. In Bezug auf die Ausgestaltung der prozentuellen Freiflächen gilt: Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Die Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
  4. Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie technischen Anlagen, die der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung oder dem Wasserabfluss dienen, ist in Freiflächen zulässig.
  5. Der Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand der vorgeschriebene Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist bei einem Abbruch oder Teilabbruch von bebauten und/oder versiegelten Flächen die vorgeschriebene prozentuelle Freifläche auf diesem Teilbereich anteilig einzuhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.
  6. Das Flächenausmaß für prozentuelle Freiflächen gem. Abs. 1 ist auch auf Grundstücken einzuhalten, auf denen bereits eine Freifläche gem. Abs. 3 im Bebauungsplan verortet ist. Eine Überschneidung der Freiflächen (gem. Abs. 1 bzw. Abs. 3) ist zulässig.
- (3) ~~(4)~~ Die in der Plandarstellung *planlich gesondert* ausgewiesenen *und bezeichneten* Freiflächen (F1, F2, ...) sind von jeglicher Bebauung (ausgenommen notwendige Einfriedungen, Stützmauern, Befestigungen, ...) freizuhalten. *Bestimmungen zur Ausgestaltung dieser Freiflächen finden sich im Anhang.*

### **§ 89 Anordnung der Gebäude**

- (1) Im Bereich des Bauland Sondergebietes Badeteich ist im hinteren Bauwisch zur Wasserfläche die Errichtung von Nebengebäuden oder oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht verboten.

### **§ 910 Mindestmaße von Bauplätzen**

- (1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei offener Bauungsweise 450m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei einseitig offener und gekuppelter Bauungsweise 350m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (3) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei geschlossener Bauungsweise 300m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (4) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten bei der wahlweise offenen oder gekuppelten Bauungsweise 450m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.

## § 4011 Abstellanlagen

- (1) Eine Kleingarage an einer seitlichen Grundstücksgrenze, ist im Abstand von mindestens 5m hinter der vorderen Straßenfluchtlinie und bis zu einem Abstand von max. 3m zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten ausgenommen es wird der Mindestabstand einer bestehenden Kleingarage zur vorderen Straßenfluchtlinie an der gemeinsamen seitlichen Grundgrenze, auf dem Nachbargrundstück, eingehalten. Von der Festlegung ausgenommen sind Kleingaragen in der geschlossenen Bebauungsweise, Kleingaragen im Verband mit dem Hauptgebäude und Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von unter 400m<sup>2</sup>.
- (2) Vor jeder Abstellanlage, ausgenommen Carports und in Fällen nach Abs. 1, ist ein 5m tiefer Stellplatz zu errichten.
- (3) Bei Einfamilienhäusern kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden.
- (4) Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m <sup>2</sup>	1,0
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 55 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	1,5
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 95 m <sup>2</sup>	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

- (5) Im Wohnbauland ist bei der Schaffung oder Änderung von Grundstückszufahrten pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,5m je Straßenfront zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 4,5m zulässig. Wenn die Bautechnikverordnung eine abweichende Breite verlangt, ist diese Bestimmung nicht anzuwenden.
- (6) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinander liegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.

## Bebauungsplan Stadtgemeinde Korneuburg

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

### „Besondere Bestimmungen“ zu Schutzzonen gemäß § 5:

*BBSZ1: Schutzzone 1 (SZ1) - Zone im Stadtkern mit historisch prägender Bebauungsstruktur*

*BBSZ2: Schutzzone 2 (SZ2) - Zone im Stadtkern mit strukturell wertvoller Bebauungsstruktur*

*BBSZ3: Schutzzone 3 (SZ3) - Bedeutende Ensembles außerhalb des Stadtkerns im Siedlungsgefüge*

### „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 57:

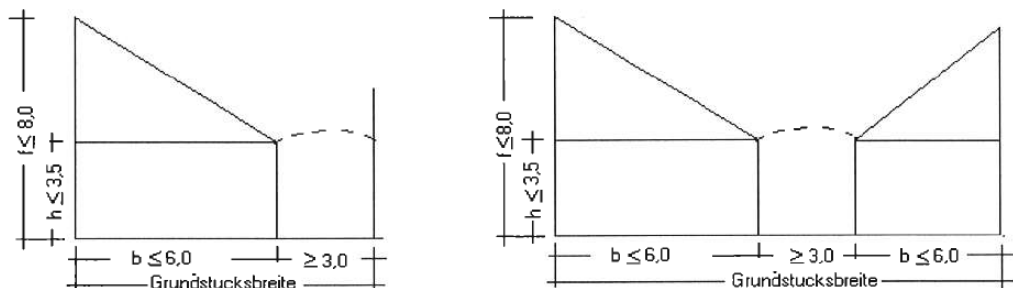
BB1: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 6m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firsthöhe	f= maximal 8,0m
Dachform	Pulldach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.

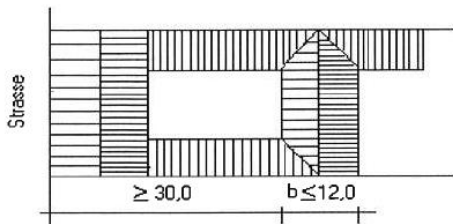
Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).



2. Im Bereich der Grundstücke ist höchstens ein Quertrakt ab einer Tiefe von 30m von der Straßenfluchtlinie als Verbindungselement zwischen den beiden Grundgrenzen möglich. Die Quertrakte müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite	b= maximal 12m
Traufenhöhe	h= maximal 3,5m
Firsthöhe	f= maximal 9,0m
Dachform	Satteldach mindestens 30°

Die Traufenhöhe darf bei der Errichtung von Gaupen, an den von der Straßenfront abgewandten Bereichen, um 1m überschritten werden. (Definition Traufenhöhe = Schnittpunkt Wand/Dach).



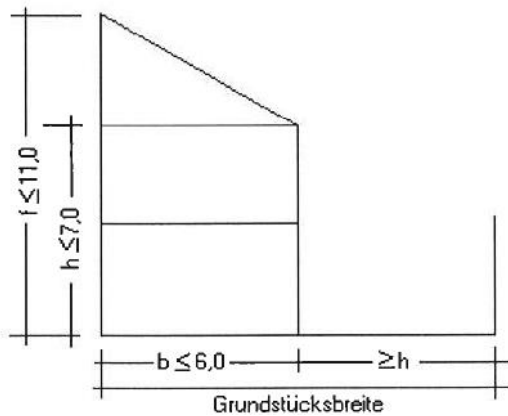
3. Hofüberbauung zur Erzielung einer Halle im Erdgeschoss sind nur als transparente Konstruktion möglich, die das Erscheinungsbild der Flügelbauten nicht verdecken.

BB2: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:

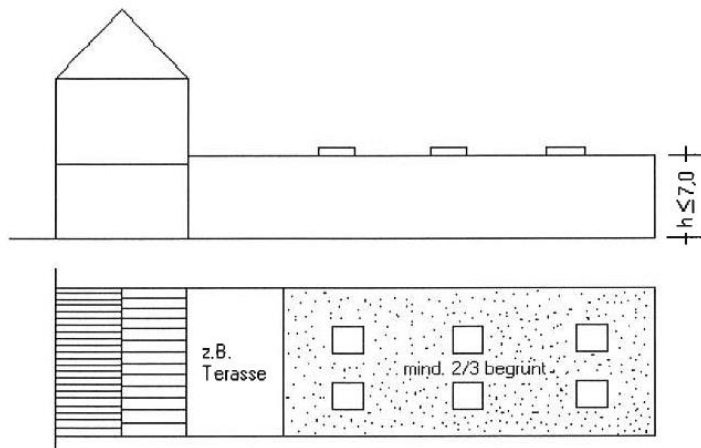
1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:

Breite  $b =$  maximal 6m  
 Höhe  $h =$  maximal 7m  
 Firsthöhe  $f =$  maximal 11,0m  
 Dachform Pultdach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe  $h$  sein, bzw. 3m betragen.



2. Hofüberbauung mit Flachdach:  
 Höhe  $h =$  maximal 7m



- BB3: Im Bereich der Verkehrsflächen Widmung ist im Erdgeschoss eine Durchfahrthöhe von 3,5m vorzusehen.
- BB4: Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes gemäß §2 und 3 der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sind, sofern die vorgeschriebenen Werte nicht eingehalten werden, die zu schützenden Aufenthaltsräume von der A22 abgewendet anzuordnen.  
Weiters müssen die Wandaufbauten in diesen Bereichen die Mindestanforderungen des Schallschutzes von Außenbauteilen mit Fenstern und Türen nach ÖNORM B 8115-2 erfüllen.
- BB5: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 10 m nicht überschreiten.
- BB6: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 11 m nicht überschreiten.
- BB7: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 24 m nicht überschreiten.
- BB8: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr.12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 21 m nicht überschreiten.
- BB9: Die mit Hauptgebäuden und Nebengebäuden bebaute Fläche der einzelnen Pachtflächen im Bauland Sondergebiet Badeteich darf max. 80m<sup>2</sup> betragen. Ein allfälliger größerer Baubestand darf nicht erweitert werden. Auf jeder Pachtfläche darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.
- BB10: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. Nr.12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf 9 m nicht überschreiten.
- BB11: Die Errichtung von oberirdischen Nebengebäuden und Teilen von Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist im Bereich des vorderen Bauwuchs zum Dr. Max Burckhard-Ring und zum Wiener Ring (Bereich vor der vorderen Baufluchtlinie) verboten. Die Errichtung von unterirdischen Bauwerken ist in diesem Bereich zulässig.
- BB12: Die Umsetzung der geschlossenen Bebauungsweise im Bereich der lärmschutzoptimierten Bebauung (LSB) ist in einer durchgehenden geschlossenen Flucht unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anbauverpflichtung zu errichten. Im Bereich allfälliger Gebäudelücken ist die geschlossene Bebauungsweise durch Zwischenwände (Mauer, Glasfronten, etc.) in der festgelegten Gebäudehöhe zu schließen. Niedrigere Zwischenwände sind zur Erreichung der geschlossenen Gebäudefront nicht zulässig.
- BB13: Von der vorderen Baufluchtlinie in Richtung Bahnhof darf zur Sicherung der geschlossenen Bebauungsstruktur der lärmschutzoptimierten Bebauung mit den Hauptgebäuden max. 5m zurückgewichen werden.
- BB14: Hinter einem straßenseitigen Vordergebäude gemäß §5 Abs. (1) sind folgende Hofbauten möglich:
1. Flügelbauten an einer oder bei ausreichender Grundstücksbreite an beiden seitlichen Grundgrenzen. Die Flügelbauten müssen folgenden Auflagen entsprechen:  
Breite      b= maximal 8m

Höhe h= maximal 7m  
Firsthöhe f= maximal 11,0m  
Dachform Pultdach mindestens 30°

Bei beidseitigen Flügelbauten muss der Abstand der beiden gegenüberliegenden Bauten, bei einseitiger Bebauung der Abstand bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Hofbreite), mindestens gleich der Höhe h sein, bzw. 3m betragen.

2. Im Bereich der Fläche BB14 ist weiters die Errichtung von Stiegenhäusern samt Aufzugsanlagen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Weiters sind Verbindungsgänge zwischen den genannten, vertikalen Erschließungen, den Straßen- und den Flügeltrakten, ebenfalls im jeweils unbedingt erforderlichen Ausmaß, zulässig.

### **Bestimmungen über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 78:**

F1: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Erläuterung: Das gebietsspezifische Erscheinungsbild soll erhalten werden.

F2: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als Frei- und Erholungsraum auszugestalten

Erläuterung: Eine begrünte Hoffläche soll durch eine ausreichende Humusschicht gesichert werden. Die Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen, ist unter Berücksichtigung der notwendigen Humusschicht zulässig.

*F3: Die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen sind als innerörtliche Grün und Freiräume begrünt auszugestalten. Einfriedungen und Überfahrten sind zulässig.*

*Erläuterung: Im Stadtkern und Bereich des Ringes befinden sich ortsbildprägende Grün- und Freiflächen, die als Grünfläche gestaltet und von Bebauung freigehalten werden sollen.*

### **Bestimmungen über Gebäudehöhen**

„Maximale Gebäudehöhe“ in Meter über Adria = Höchster Punkt des Gebäudes (Firsthöhe). Untergeordneten Bauteilen gemäß §53 Abs. 5 sind über der „Maximalen Gebäudehöhe“ in Meter über Adria zulässig.

Max. Gebäudehöhe 190,6× m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 190,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 3m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 6 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 187,6 × m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 187,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 184,6 × m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 184,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 182,7 × m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 182,7 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 2m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschoßen zulässig.

Max. Gebäudehöhe 174,6 × m.ü.A - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer maximalen Gebäudehöhe von 174,6 Meter über Adria zulässig. Die minimale Gebäudehöhe darf 1m weniger betragen. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 1 oberirdischen Geschoß zulässig.

Gebäudehöhe 15-16 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 15 und 16m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und

Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 5 oberirdischen Geschossen zulässig.

Gebäudehöhe 12-13 - Die Errichtung von Hauptgebäuden und Zwischenwänden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 12 und 13m zulässig. Niedrigere Hauptgebäude und Zwischenwände sind nicht zulässig. Es ist die Errichtung von 4 oberirdischen Geschossen zulässig.

Gebäudehöhe 9-10 - Die Errichtung von Hauptgebäuden ist in einer Bebauungshöhe (Gebäudehöhe) zwischen 9 und 10m zulässig. Es ist die Errichtung von 3 oberirdischen Geschossen zulässig.

#### **IV Schlussbestimmung**

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

Stadtgemeinde Korneuburg, am .....

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am: