

Der Gemeinderat der Gemeinde Fels am Wagram beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

Verordnung Teilbebauungsplan Kellergassen

Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/05

(Darstellung in Rot)

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplan

Auf Grund des §§ 29-33 der NÖ Raumordnungsgesetz, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan „Kellergassen“ in der Gemeinde Fels am Wagram nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten (Plannummer 8950-02/17 vom Mai 2018), sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Plandarstellung als Grünland-Kellergasse und Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen. Die Widmungsgrenzen der beiden Widmungskategorien stellen zugleich den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans dar.

§ 2 Anordnung der Gebäude

Die Gebäude oder Gebäudegruppen sind geschlossen in einheitlicher baulicher Gestaltung anzuordnen, wobei deren Verbindung durch Reichen, Auffahrten, Böschungsmauern oder Böschungen nicht als Widerspruch zu dieser Bauanordnung anzusehen ist.

§ 3 Bezugsniveau und Geländemodellierung

1. Als Bezugsniveau ist das bestehende unveränderte Geländeniveau heranzuziehen. Im Bereich der Verkehrsfläche ist das Bezugsniveau das bestehende Straßenniveau. In der Kellergasse „Hammergraben“ sind die ausgeführten Rampen als Bezugsniveau heranzuziehen, sofern diese unmittelbar an die Straßenfluchtlinie angrenzen.
2. Auf der den Verkehrsflächen abgewandten Seite ist eine Abtragung des Geländes um bis zu ~~0,5m~~ **1,0 m** zulässig.

Anmerkung: Die den Verkehrsflächen abgewandte Seite trägt lediglich in untergeordnetem Maße zum Erscheinungsbild der Kellergasse bei. Den Eigentümern soll daher durch die Erhöhung der

zulässigen Geländeabtragung (1,0 m anstelle von bisher 0,5 m) ein erweiterter Entscheidungsspielraum eingeräumt werden, ohne die ursprüngliche Planungsintention zu verändern.

Die beabsichtigte Änderung stützt sich auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan bei einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Im Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der örtlichen Raumplanung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, den bestehenden Bebauungsplan in diesem Punkt entsprechend zu ändern. Ziel ist es, eine praxisgerechtere und flexiblere Handhabung zu ermöglichen, ohne die ortsbildprägenden Qualitäten der Kellergasse zu beeinträchtigen.

§ 4 Äußere Form von Gebäuden

1. Im Bereich der Widmung Grünland-Kellergasse dürfen nur bestehende Kellerröhren mit dementsprechenden Zugängen in Form von Vormauerungen oder Presshäuser, sowie mit Erde überschüttete Pressräume wieder errichtet werden. Ein Neubau an anderer Stelle ist nur dort zulässig, wo sich bestehende Kellerröhren befinden.
Bei der Wiedererrichtung muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Altbestandes zu 50% gegeben sein. Zubauten haben sich in ihrer Gestalt (Volumen und Erscheinung) an den Bestand anzupassen.
2. Bei einem Zubau darf die Länge des Gebäudes (parallel zur Verkehrsfläche) um maximal 5m erhöht werden. Bei einer Gesamtlänge über 12m müssen die Gebäude derart ausgeführt werden, dass sie in ihrem optischen Eindruck als zwei Kellergebäude erscheinen.
3. Die zulässige Gebäudehöhe an der straßenzugewandten Seite beträgt ~~3,5m~~ **5,0 m**. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kellergebäude im Bereich der Rampen in der Kellergasse „Hammergraben“. Hier gilt eine zulässige Gebäudehöhe von max. ~~3m~~ **4,5 m** über Bezugsniveau. Bereits bestehende Gebäude können bei Sanierungs- oder Erhaltungsarbeiten in ihrer derzeitigen Gebäudehöhe erhalten bleiben.

Anmerkung: Die zulässige Gebäudehöhe an der straßenzugewandten Seite orientiert sich am Bestand, der im Jahr 2017 im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes erhoben wurde. Bauansuchen der letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass die festgelegten Gebäudehöhen den aktuellen Anforderungen vielfach nicht mehr entsprechen. Dies betrifft insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung der Keller. Die Errichtung der Kellergassen geht auf eine Zeit zurück, in der weder moderne Fahrzeuge noch zeitgemäße landwirtschaftliche Maschinen berücksichtigt wurden. Um eine weiterhin wirtschaftliche Nutzung der Keller im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe zu ermöglichen, ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m vorgesehen. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein

Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen geändert werden darf. Der fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu einer zunehmenden Spezialisierung und Mechanisierung der Betriebe. Damit steigen auch die funktionalen Anforderungen an betriebliche Gebäude und deren Nutzbarkeit. Die Anpassung der baulichen Rahmenbedingungen trägt diesen Entwicklungen Rechnung. Das Erscheinungsbild der Kellergassen wird durch die vorgesehene Anpassung der Gebäudehöhen nicht relevant in seinem prägenden Charakter beeinträchtigt. Bauführungen mit Gebäudehöhen über 3,5 m wurden bereits unter Bedachtnahme des § 8 umgesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass die harmonische Einbindung der Baukörper in das Gesamtbild der Kellergassen weiterhin gewahrt bleibt.

4. Die hintere Gebäudehöhe darf, unabhängig von der Dachgestaltung, eine Höhe von ~~1,5m~~ **3,0 m** über dem bestehenden Geländeniveau nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Gauben ist eine Gebäudehöhe bis zu ~~1,8m~~ **3,3 m** über Bezugsniveau zulässig. Bereits bestehende Gebäude können auch hier bei Umbauten in der derzeitigen Höhe bestehen bleiben.

Anmerkung: Die beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m gemäß Ziffer 3 ist auch für die straßenabgewandte Seite zu berücksichtigen. Die Dokumentation der Änderung kann der Ziffer 3 entnommen werden. Im Rahmen der gegenständlichen Ziffer 4 findet keine weiterführende inhaltliche Änderung der textlichen Bebauungsbestimmungen statt.

§ 5 Dachgestaltung

1. Als Dachform ist ein Satteldach oder Pultdach zulässig. Geringe Abwandlungen der ursprünglichen Dachform, z.B. Krüppelwalmdach sind zulässig. Bei Objekten mit sonstigen Dachformen ist diese möglichst zu erhalten.
2. Die Dachneigung bei einem Satteldach hat auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite ~~37° bis 42°~~ **32° bis 45°** zu betragen.

Anmerkung: Die gewünschte gestalterische Wirkung des Daches kann auch durch eine weniger strenge Einengung der Dachneigung erreicht werden. Damit wird einerseits die Flexibilität erhöht und andererseits werden Detailregelungen weniger restriktiv ausgestaltet. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, im Rahmen ihrer Bebauungspläne der Steuerung gestalterischer Ziele gegenüber kleinteiligen und detailbezogenen Festlegungen verstärkt den Vorzug einzuräumen.

- ~~3. Die Dachneigung bei einem Satteldach auf der den Verkehrsflächen abgeneigten Seite oder bei einem Pultdach hat 25-42° zu betragen.~~

Anmerkung: Die Dachneigung auf der Verkehrsfläche abgewandten Seite trägt nicht in relevanter Weise zum Erscheinungsbild der Kellergasse bei. Den Eigentümern soll durch den Entfall der entsprechenden Ziffer ein größerer Entscheidungsspielraum, ohne Änderung der ursprünglichen Planungsintention, eingeräumt werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z. B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram im Rahmen ihrer Bebauungspläne eine stärker zielorientierte Steuerung gestalterischer Vorgaben, die einerseits die charakteristischen Merkmale der Kellergassen sichern, andererseits jedoch ausreichende Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung zulassen.

4. Als Dachdeckung sind ~~gebrannte Tondachziegel~~ **Dachziegel** in Rot oder Rotbraun zu verwenden.

Anmerkung: Die gegenständliche Festlegung zielt auf ein harmonisches Erscheinungsbild ab. Dieses wird maßgeblich von der Dachfarbe und weniger von der Materialart bestimmt. Den Eigentümern soll durch den Entfall der Materialart ein größerer Entscheidungsspielraum, ohne Änderung der ursprünglichen Planungsintention, eingeräumt werden. Die gewünschte gestalterische Wirkung kann durch die Vorgabe der Dachfarbe ausreichend erreicht werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram im Rahmen ihrer Bebauungspläne der Steuerung gestalterischer Ziele gegenüber der Festschreibung technischer Details den Vorrang einzuräumen.

- ~~5. Dachflächenfenster oder Gauben auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite sind nicht zulässig. Bereits bestehende Gauben auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite können auch bei Umbauten bestehen bleiben.~~

Anmerkung: Dachöffnungen zur straßenzugewandten Seite sind derzeit nur sehr vereinzelt vorzufinden. Im Zuge aktueller Bemühungen Detailregelungen weniger restriktiv zu gestalten, soll das Verbot von Dachflächenfenstern und Gauben auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite entfallen. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen.

- ~~6. Gauben sind auf der den Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Dachlänge betragen. Gauben mit einer Breite von mehr als 2m sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Gauben ist von den Bestimmungen gemäß Abs. 2 und Abs. 3 ausgenommen.~~

7. *Anmerkung: Gauben auf der Verkehrsfläche abgewandten Seite tragen nicht in relevanter Weise zum Erscheinungsbild der Kellergasse bei. Den Eigentümern soll durch den Entfall der entsprechenden Ziffer ein größerer Entscheidungsspielraum, ohne Änderung der ursprünglichen Planungsintention, eingeräumt werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z. B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram im Rahmen ihrer Bebauungspläne eine stärker zielorientierte Steuerung gestalterischer Vorgaben, die einerseits die charakteristischen Merkmale der Kellergassen sichern, andererseits jedoch ausreichende Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung zulassen.*

8. Die Traufausbildung straßenseitig muss durch ein Gesimse oder einen Dachvorsprung mit max. 30 cm Ausladung erfolgen.

~~9. Abgasanlagen sind bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern nur auf der, der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass der Dachfirst, von der Verkehrsfläche aus gesehen, nicht überragt wird. Bei technischer Erforderlichkeit kann, in Absprache mit der Baubehörde, auch an der den Verkehrsflächen zugewandten Seite oder im seitlichen Bauwuch eine Abgasanlage errichtet werden bzw. eine optische Überragung des Dachfirstes genehmigt werden.~~

Anmerkung: Im Zuge aktueller Bemühungen Detailregelungen weniger restriktiv zu gestalten, sollen die angeführten Bestimmungen zu Abgasanlagen entfallen. Wie in der obenstehenden Ziffer angeführt, konnten Ausnahmen zu den Bestimmungen in Absprache mit der Baubehörde bereits bisher erfolgen. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen.

~~10. Sonstige Dachaufbauten, wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Windräder oder ähnliche Objekte gemäß §53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 sind nicht zulässig.~~

Anmerkung: Gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 17 Z 14 handelt es sich bei der Aufstellung von TV-Satellitenanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Antennenanlagen sind gemäß § 17 Z 20 ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Die Marktgemeinde Fels am Wagram sieht in weiterer Folge einen Entfall der Ziffer vor, womit auch visuell vergleichbare Objekte wie Kleinwindkraftanlagen betroffen sind. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 3 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan abgeändert werden darf, wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt. Gleichzeitig kommt § 34 Abs. 1 Z 1 zur Anwendung, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen

Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen.

~~11. Dachrinnen sind in Kupfer oder Zink auszuführen oder in dunklen Braun oder Grüntönen herzustellen.~~

Anmerkung: Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen. Materialauswahl und Farbgestaltung von Dachrinnen sollen dementsprechend nicht mehr geregelt werden.

~~12. Photovoltaikanlagen dürfen nur auf der den Verkehrsflächen abgeneigten Seite, angepasst an die bestehende Dachneigung, errichtet werden.~~

Anmerkung: Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken stellt gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 17 Z 14 ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben dar. Ausgenommen sind Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland sowie Photovoltaikanlagen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 3 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan abgeändert werden darf, wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt. Die Ziffer 12 soll daher entfallen.

§ 6 Fassadengestaltung

1. Die Gebäude sind in Massivbauweise mit einer verputzten Oberfläche oder in Holzbauweise mit Holzfassaden mit senkrechter Verbretterung auszuführen. Eine Kombination von Putz und Holzfassade (z.B. Giebelverbretterung) ist möglich. **Fassadenfronten aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.** Als Fassadenfarbe ist Weiß oder eine Pastellfarbe zu wählen.

Tür- und Fassadeneinrahmungen können auch aus bodenständigen Natursteinen hergestellt werden.

Anmerkung: Die Errichtung von Fassadenfronten aus Metall oder Kunststoff hat sich als nachteilig in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Kellergassen erwiesen. Es handelt sich dabei um eine für Keller- und Presshäuser untypische Ausführung der Fassadengestaltung. In weiterer Folge hat sich gezeigt, dass das Erscheinungsbild der Kellergassen in seinem prägenden Charakter beeinträchtigt wird. Die Marktgemeinde Fels am Wagram sieht daher im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ein Verbot für Fassadenfronten aus Metall oder Kunststoff vor.

Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Die veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich insbesondere aus einem gestiegenen Sanierungsdruck im Bestand sowie einer zunehmenden Umgestaltung von Keller- und Presshausstrukturen. Diese Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf die bauliche Gestaltungspraxis aus.

2. Die Eingangstüre ist zur Gänze aus Vollholz bzw. in holzähnlicher Erscheinung oder in Metall auszuführen. Ab einer Breite von 90cm ist sie als zweiflügelige Türe auszuführen. Die Gesamtbreite darf ~~1,80m~~ 2,0 m nicht überschreiten.

Anmerkung: Die festgelegte Gesamtbreite von 1,80 m wird aktuellen Anforderungen vielfach nicht mehr entsprechen. Dies betrifft insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung der Keller und Presshäuser. Die Errichtung der Kellergassen geht auf eine Zeit zurück, in der weder moderne Fahrzeuge noch zeitgemäße landwirtschaftliche Maschinen berücksichtigt wurden. Um eine weiterhin wirtschaftliche Nutzung der Keller im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe zu ermöglichen, ist daher eine Erhöhung der Gesamtbreite auf 2,0 m vorgesehen. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen geändert werden darf. Der fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu einer zunehmenden Spezialisierung und Mechanisierung der Betriebe. Damit steigen auch die funktionalen Anforderungen an betriebliche Gebäude und deren Nutzbarkeit. Die Anpassung der baulichen Rahmenbedingungen trägt diesen Entwicklungen Rechnung. Das Erscheinungsbild der Kellergassen wird durch die geringfügige Erhöhung der Gesamtbreite nicht in seinem prägenden Charakter beeinträchtigt.

3. Fenster und Fensterläden sind auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite bzw. wenn sie von der Verkehrsfläche aus sichtbar sind zur Gänze aus Vollholz bzw. mit in holzähnlicher Erscheinung oder in Metall auszuführen. **Metallfenster sind ebenfalls in holzähnlicher Erscheinung auszuführen.** Dabei darf eine Größe von ~~70 x 90 oder 90 x 70cm~~ 0,9 x 1,2 m oder 1,2 x 0,9 m nicht überschritten werden. Die Größe und Aufteilung hat harmonisch zu erfolgen.

Anmerkung: Die Abänderung der höchstzulässigen Ausmaße für Fenster erfolgt korrespondierend zur Abänderung der Gesamtbreite von Eingangstüren. Dokumentation und Änderungsanlass können dementsprechend § 6 Z 2 entnommen werden. Ergänzend wird festgelegt, dass Metallfenster ebenfalls in holzähnlicher Erscheinung auszuführen sind. Metallfenster können – abhängig von ihrer Ausführung – eine für Keller- und Presshäuser untypische Gestaltungsform darstellen. In weiterer Folge hat sich gezeigt, dass das Erscheinungsbild der Kellergassen in seinem prägenden Charakter beeinträchtigt werden kann.

Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller

Entwicklungen abgeändert werden darf. Die veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich insbesondere aus einem gestiegenen Sanierungsdruck im Bestand sowie einer zunehmenden Umgestaltung von Keller- und Presshausstrukturen. Diese Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf die bauliche Gestaltungspraxis aus.

4. Sonstige straßenseitige Öffnungen sind den Gebäudeproportionen anzupassen und in Holz auszuführen.
5. Stromzählerkästen sind mit einem der Fassadenfarbe entsprechenden Lack zu überstreichen.

§ 7 Sonstige Festlegungen

1. ~~Zäune sind im Geltungsbereich der Teilbebauungspläne nicht zulässig. Allenfalls erforderliche Absturzsicherungen sind massiv (Ziegelmauerwerk) in Form von Gebäudegiebeln oder Attikas zu errichten.~~

Anmerkung: Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen. Die Errichtung von Zäunen soll dementsprechend nicht mehr geregelt werden.

2. Eine Überbauung von Terrassenflächen mit baulichen Anlagen darf nur in Form von Pergolen **oder Terrassenüberdachung ohne seitliche Wandteile** erfolgen. Überdachungen mit Glas-, Welleternitdächer u. dgl. sind nicht zulässig.

Anmerkung: Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Vor dem Hintergrund veränderter Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen.

Zwischen Pergolen und Terrassenüberdachungen ohne seitliche Wandteile bestehen hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Kellergassen keine maßgeblich unterschiedlichen Auswirkungen. Terrassenüberdachungen ohne seitliche Wandteile sollen daher künftig ebenfalls zulässig sein.

3. Stützmauern sind in ihrer Gestaltung dem beiliegenden Gestaltungskatalog anzupassen. Als Materialien kommen Naturstein und Ziegel bzw. verputzte Oberflächen in Weiß oder einer Pastellfarbe in Frage. **Betonmauern aus Sichtbeton dürfen errichtet werden. Sichtbare Betonhohlblocksteine sind unzulässig.** Dies gilt auch für den Widmungsbereich Grünland-Land- und Forstwirtschaft.

Anmerkung: Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Vor dem Hintergrund veränderter Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen. Die Verwendung von Sichtbeton für Mauern wird als gestalterisch vertretbar bewertet. Betonhohlblocksteine stellen mit ihrem rauen Erscheinungsbild eine für Keller- und Presshäuser unpassende sowie untypische Gestaltungsform dar. Diesbezüglich liegen veränderte Rahmenbedingungen insbesondere aus einem gestiegenen Sanierungsdruck im Bestand sowie einer zunehmenden Umgestaltung von Keller- und Presshausstrukturen vor. Diese Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf die bauliche Gestaltungspraxis aus.

§ 8 Betriebliche Nutzung

Im Falle einer betrieblichen (landwirtschaftlichen) Nutzung – das heißt die Nutzung von Gebäuden als Produktionsstandort für die Weinproduktion – kann in Ausnahmefällen von den Bestimmungen in ~~§ 4 Z. 2 bzw. §§ 5-7~~ §§ 4 bis 7 abgewichen werden, wenn begründet werden kann, dass dies für eine betriebliche Nutzung erforderlich ist.

Anmerkung: Der § 4 (Äußere Form von Gebäuden) soll künftig gänzlich in den Ausnahmefällen berücksichtigt werden. Bisher wurde nur die Ziffer 2 (Länge der Gebäude) erfasst. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Vor dem Hintergrund veränderter Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen. Die Ausnahmeregel gilt nach wie vor ausschließlich für die betriebliche (landwirtschaftliche) Nutzung, wobei weiterhin eine Begründung vorzulegen ist.

§ 9 Ortsbildgutachten

Unter Abstimmung mit der Baubehörde und der Vorlage eines Ortsbildgutachtens, welches die Beibehaltung der harmonischen Gestaltung im Sinne der vorhandenen Grundlagen und Zielsetzungen nachweist, kann in Ausnahmefällen von den Bestimmungen in ~~§§ 4-6~~ §§ 4 bis 7 abgewichen werden.

Anmerkung: Der § 7 (Sonstige Festlegungen) soll künftig gänzlich in den Ausnahmefällen berücksichtigt werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein

Bebauungsplan aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Vor dem Hintergrund veränderter Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram, eine höhere Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Kellergassen zuzulassen. Gegenüber den §§ 4 (Äußere Form von Gebäuden), 5 (Dachgestaltung) und 6 (Fassadengestaltung) trifft der § 7 nur untergeordnete Festlegungen in Bezug auf das Erscheinungsbild der Kellergassen. Eine Aufnahme des Paragraphen in die Ausnahmeregelung erscheint daher zweckmäßig. Die Abstimmung mit der Baubehörde und die Vorlage eines Ortsbildgutachtens werden weiterhin vorausgesetzt.

§ 10 Einsichtnahme

Die Plandarstellung, der Gestaltungskatalog und die Bebauungsvorschriften, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 11 Inkrafttreten

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