



MARKTGEMEINDE PILLICHSDORF

Bundesland Niederösterreich, Bezirk Mistelbach

2211 Pillichsdorf, Hauptplatz 3

Tel. Nr. 02245/2421 - FAX 02245/2421-21 - E-Mail: info@pillichsdorf.at

Bürgerservicezeiten: Mo 7 bis 12 Uhr, Mi, Fr 8 bis 12 Uhr, BGM: Do 17 bis 19 Uhr

Web: <http://www.pillichsdorf.at>

UID Nr.: ATU 16213407

DVR.: 0409481

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pillichsdorf hat in seiner Sitzung vom 11.12.2025 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Festlegung einer Schutzzone

Entsprechend dem Ausmaß der Widmung Grünland-Kellergasse (Gke) und BS-Sanitärkeller (BS) wird gemäß § 30 Abs. 2 Z.1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. eine Schutzzone festgelegt. Die Bezeichnung der Schutzzone lautet „historisch erhaltungswürdige Kellergasse“. Im Bereich Bauland-Sondergebiet-Sanitärkeller (BS-Sanitärkeller) gelten gesonderte Bestimmungen.

PRÄAMBEL:

Die Kellergassen stellen ein bedeutungsvolles Kulturgut dar. Diese zu erhalten bedeutet eine wichtige kulturelle Aufgabe. Dabei liegen die Schwerpunkte auf der Erhaltung des Ensembles sowie der einzelnen Presshäuser/Vorkappln in ihrem schlichten, ursprünglichen ortstypischen Erscheinungsbild.

Ziel dieser Bebauungsbestimmungen ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- die historisch gewachsene Kellergasse in ihrem bekannten Erscheinungsbild angemessen und sensibel zu bewahren oder weiterzuentwickeln,
- den Bautypus zu erhalten sowie die historischen Baudetails zu bewahren,
- die Erschließungsflächen und umliegenden Grünräume in ihrem historisch gewachsenen Erscheinungsbild zu bewahren und von weiteren baulichen Maßnahmen sowie Vorhaben (Nebengebäude, Schwimmbekken, Einfriedungen, Geländeänderungen, etc.) freizuhalten
- und wesentliche landschaftstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

Die Richtlinien sollen helfen die überlieferten Strukturen zu bewahren, die bauliche Erscheinungsform zu erhalten, sensibel weiterzuentwickeln und die kulturelle Bautradition der Kellergasse wieder in Erinnerung rufen.

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

Kategorie I – Erhaltenswert

Es handelt sich um historisch wertvolle Presshäuser/Vorkappl, welche in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bzw. noch zu erkennen sind.

Der Abbruch der Presshäuser/Vorkappl bzw. bauhistorisch wertvoller Teile davon ist unzulässig. Die Wiederherstellung verlorener Teile – etwa der historischen Fassade/Daches – ist anzustreben. Bauhistorisch wertvolle Bauteile bzw. wesentliche Merkmale der Presshäuser/Vorkappl wie Gaitloch, Zahnschnittgesims, Portal, Fassadenstruktur, Gesimse, Dachziegeleinmörtelung, etc. sind zu erhalten bzw. auszubessern. Vorhandene Türstöcke, Eingangstüren, Beschläge, etc. sind zu erhalten.

Kategorie II – Ensembleprägend

Es handelt sich um Presshäuser/Vorkappl jüngeren Datums, welche keinen besonderen historischen/bauhistorischen Wert aufweisen bzw. um stark überformte Objekte (etwa Aufstockungen und Ausbauten der 1960/70er Jahre). Von allgemein zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden und Dächer sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei überformten Objekten ist eine Rückführung zum ursprünglichen und einfachen Erscheinungsbild anzustreben. Der Abbruch bzw. die Neuerrichtung – Bezug nehmend auf den Umgebungsbestand sowie nachstehender Bestimmungen – ist zulässig.

§ 1 Gebäudestellung und Baukörper

Die Gebäude müssen traufständig errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Objekte die mit Erhebungsstand 20. Oktober 2024 bereits giebelständig errichtet wurden sowie Gebäude, die als Vorkappln aufzufassen sind.

Wesentliche Merkmale des ursprünglichen Baukörpers wie Struktur, Kubatur, Proportion und bautechnische Details sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten herzustellen. Balkone und Dachterrassen sind nicht zulässig. Neubauten sind dem Umgebungsbestand anzupassen, es gilt die geschlossene Bebauungsweise.

Untergeordnete Erweiterungen der Gebäude in der Breite und Höhe sind in der Schutzzonenkategorie II, ensembleprägend, zulässig. Generell gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m in Gebäudemitte, die nicht überschritten werden darf.

§ 2 Dachgestaltung

1. Die Dächer müssen in Form von gleichschenkeligen Satteldächern ausgeführt werden.
2. Die Dachneigung muss 40° betragen, wobei eine Abweichung von 5° zulässig ist.
3. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligen, unglasierten ziegelfarbigem Dachziegel zu erfolgen.
4. Der Dachüberstand darf maximal 50 cm betragen.

§ 3 Gebäudeöffnungen

Der historische bzw. ursprüngliche Fenster-, Tür- und Torbestand sowie weitere Öffnungen wie Gaitloch, etc. inkl. deren Details (eingemauerte Fenstervergitterungen, Beschläge, Lüftungsflügel, etc.) sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten nach historischen Vorbildern in Hinblick auf Größe, Proportion, Gliederung, Material, Konstruktionsart, Oberfläche, Farbgebung etc. herzustellen.

5. Die Fenster dürfen eine Maximalgröße von 80 cm in der Breite und 60 cm in der Höhe nicht überschreiten. Die Fensterbreite muss (außer bei Dachgaupen-Fenster) größer oder gleich der Fensterhöhe sein.
6. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
7. Türen müssen zweiflügelig und aus Holz ausgeführt werden und dürfen eine maximale Höhe von 2,2 m und eine maximale Breite von 2 m nicht überschreiten.
8. Es sind maximal 2 Dachgaupen pro Gebäude und nur im Bereich der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Breite der Dachgaupen darf maximal 1,2 m betragen. Darüberhinausgehend sind Ausnahmen zulässig, wenn das Erscheinungsbild des Daches nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert wird oder wenn diese nicht einsichtig sind.
9. Zuglöcher sind im Bereich der Giebelmauer nur dann zulässig, wenn keine Dachgaupen vorhanden sind.
10. Türen sind im Giebelbereich nur dann zulässig, wenn innerhalb des Gebäudes kein Aufgang zum Dachraum vorhanden ist.
11. Rauchfänge dürfen nur an der straßenabgewandten Seite errichtet werden und die Oberkante des Rauchfanges darf maximal die Firsthöhe erreichen. Diese sind in einer nichtglänzenden Oberfläche auszuführen.

§ 4 Fassadengestaltung

Wesentliche Merkmale der ursprünglichen Fassaden wie Struktur, Kubatur, Proportion und bautechnische Details sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten herzustellen. Putzflächen sind in ortsüblich historischer Art und Weise in Hinblick auf Oberflächenhaptik, Material und Farbe auszuführen.

12. Die Fassade soll mit glattem oder geriebenem Putz ausgeführt werden.
13. Fassadenverkleidungen und Sichtmauerwerk sind untersagt.
14. Natur- oder Kunststeineinfassungen um Türen oder Fenster sind untersagt,
15. Die Fassadenfarbe muss in Weiß ausgeführt werden.
16. Die Ausbildung eines Sockels ist nicht zulässig.

§ 5 Einfriedungen und unbebaute Flächen

Die Errichtung von Einfriedungen ist untersagt.

Unbebaute Flächen, wie Zugangsbereiche, Vorplätze, Stiegen und Wege, etc. dürfen nur regional- sowie materialtypisch befestigt und möglichst sickerfähig ausgestaltet werden.

Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Geländeänderungen, die das örtlich bestehende Geländere relief, prägende Neigungsverhältnisse bzw. die Höhenlage maßgeblich verändern, sind nicht zulässig.

§ 6 Antennen, technische und haustechnische Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. sind nicht zulässig.

Anschlusskästen für Strom, etc. dürfen nur an der straßenabgewandten Fassadenfläche oder wenn technisch nicht möglich, im seitlichen Bauwuch eingebaut werden, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich an die Fassade angepasst auszuführen.

Wenn auch das technisch nicht möglich ist (z.B. bei geschlossener Bebauungsweise) dürfen diese auch an der straßenseitigen Fassadenfläche angebracht werden.

Lüftungs- und Klimaanlage, Filterkästen, Filteraufsätze und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung in den Umgebungsbereich integrieren.

§ 7 Bauland-Sondergebiet-Sanitärkeller

Für den als Bauland-Sondergebiet-Sanitärkeller ausgewiesenen Bereich soll die Bebauung und allfällige Um- und Zubauten als zeitgemäße Interpretation der Objekte der Kellergasse in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ausgeführt werden.

§ 8 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 9 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:




DI Florian Faber, BEd

angeschlagen am: 01.04.2026

abzunehmen am: 16.04.2026

abgenommen am:

