



Marktgemeinde

Bahnstraße 255, 2041 Wullersdorf
Politischer Bezirk: Hollabrunn

Wullersdorf

Telefon 02951 / 8433
Fax 02951 / 8433 40
eMail gemeinde@wullersdorf.gv.at
<http://www.wullersdorf.gv.at>

Weinviertel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wullersdorf hat in seiner Sitzung am 18.03.2026 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, der Teilbebauungsplan „Kellergasse“ für die KG Aschendorf, KG Grund, KG Hart, KG Immendorf, KG Kalladorf, KG Maria Roggendorf, KG Oberstinkenbrunn, KG Schalladorf und KG Wullersdorf erlassen.

§ 2

Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung (Zl. G24073/B0) zu entnehmen.

§ 3

Plandarstellung

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. GZ 24073/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführten Plandarstellungen, welche aus 12 Blättern samt Legende bestehen und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Festlegung einer Schutzzone

Entsprechend dem Ausmaß der Widmung Grünland Kellergasse (GKE) 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“.

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, Schwimmbecken, 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 weiter zu entwickeln und die kulturelle Bautradition der Kellergasse wieder in Erinnerung rufen.

§ 5

Schutzzonenkategorie

Kategorie I – Erhaltenswert

Es handelt sich um ein historisch wertvolles Presshaus/Vorkappl, welches in seiner Ursprünglichkeit erhalten bzw. noch zu erkennen ist.

Der Abbruch des Presshauses/Vorkappls bzw. Teile derer ist unzulässig. Ausgenommen davon dürfen schadhafte Bauteile (wie etwa Brustmauer) im Zuge einer Sanierung abgebrochen bzw. neu errichtet werden. Die Zulässigkeit eines Teilabbruches/Austausches ist durch die Baubehörde – basierend auf gegebenenfalls erforderlicher Gutachten – zu bestätigen.

Die Wiederherstellung verlorener Teile – etwa der historischen Fassade/Daches – ist anzustreben. Bauhistorisch wertvolle Bauteile bzw. wesentliche Merkmale des Presshauses/Vorkappls wie Gaitloch, Zahnschnittgesims, Portal, Fassadenstruktur, Gesimse, Dachziegeleinmörtelung, etc. sind zu erhalten bzw. auszubessern. Vorhandene Türstöcke, Eingangstüren, Beschläge, etc. sind zu erhalten.

Kategorie II – Ortsbildprägend

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.

§ 6

Baukörper

Ursprüngliche und somit historisch wertvolle und erhaltenswerte Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur, Proportion und bautechnische Details sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten herzustellen.

Balkone und Dachterrassen sind nicht zulässig.

§ 7

Fassaden

Ursprüngliche und somit historisch wertvolle und erhaltenswerte Merkmale der Fassade 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. Farb- und Gestaltungsmuster (Fassade, Gewände, Rahmungen, Faschen, Gesimse, etc.) sind vor Ausführung an- bzw. vorzulegen und bei Entsprechung von der Baubehörde freizugeben.

§ 8

Dächer

- (1) Wesentliche Merkmale des Daches wie Dachform (Sattel-, Schopfwalm-, Walm- oder Pultdach), Dachneigung (30-45 Grad) und Dachdeckung (kleinteilige Ziegeldeckungen in rot und Ziegeloptik bzw. aus dem historischen Kontext ableitbare Deckungsmaterialien sowie Dachziegelplatten in Biberschwanzoptik sind zulässig) sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten herzustellen.
- (2) Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- (3) Dachgauben sowie etwaige Ackerstöcke sind nur, in einem untergeordneten Ausmaß auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- (4) Dachverblechungen sind nur im geringstmöglichen Ausmaß zulässig.
- (5) Dachvorsprünge bzw. Gesimse sind nach historischem Vorbild im Umgebungsbestand auszuführen
- (6) Dachrinnen sind, wenn notwendig, als Hängerinnen aus Blech mit geringstmöglichem Querschnitt zulässig.

§ 9

Rauchfänge/Kamine

- (1) Rauchfänge/Kamine sind im straßenabgewandten Bereich des Presshauses zulässig.
- (2) Rauchfänge/Kamine sind empfehlenswerter Weise in Massivbauweise und verputzt auszuführen. Wenn triftige Gründe dafürsprechen, sind in Einzelfällen Edelstahlkamine in nicht glänzender Ausführung zulässig.

§ 10

Fenster, Türen, Tore und weitere Wandöffnungen

- (1) Der historische und ursprüngliche Fenster-, Tür- und Torbestand sowie weitere Öffnungen wie Gaittürl, 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, Konstruktionsart, Oberfläche, Farbgebung etc. herzustellen.
- (2) Neu herzustellende Fenster, Türen, Tore und weitere Öffnungen haben sich proportional sowie in der Größe in das Erscheinungsbild des Presshauses bzw. gemäß historischen Vorbildern einzufügen.
- (3) Fenster sind aus Holz bzw. in holzähnlicher Optik auszuführen.
- (4) Türen, Tore und weitere Öffnungen sind in Holzbauweise auszuführen.
- (5) Fensterläden sowie aufgesetzte Fenstergitter, etc. sind nicht zulässig ausgenommen sie lassen sich aus dem historischen Kontext ableiten.
- (6) Türen und Tore dürfen keine Glaslichter enthalten.
- (7) Kleine Lüftungsöffnungen in den Außenwänden sind zulässig.

§ 11

Außenanlagen

(1) Nebengebäude

Die Errichtung von Nebengebäuden (Schuppen, Abstellräume, Garagen, etc.) und von baulichen Anlagen, deren Verwendung jener von Gebäuden gleicht (Carports, Unterstände für Müll), ist nicht zulässig.

Sanitäranlagen sowie bauliche Anlagen für Projekte mit potenziell touristischer bzw. wirtschaftlicher Nutzung, beispielweise Radlerrasten, Verkaufsstände und dergleichen sind mit der Baubehörde abzustimmen und gesondert zu behandeln.

(2) Abstell- und Lagerflächen

Die Errichtung von Stellplätzen für Fahrzeuge und Anhänger und damit verbundene bauliche Maßnahmen (Stützmauern, Befestigungen, etc.) sowie etwaige Geländeänderungen die das örtlich bestehende Geländerelev, prägende Neigungsverhältnisse bzw. die Höhenlage maßgeblich verändern, sind nicht zulässig.

(3) Unbebaute Flächen

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

(4) Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

(5) Gelände, Stützmauern

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.

Stützmauern (ausgenommen Trockensteinmauern und Mauern aus Sichtziegeln) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind traditionell zu verputzen bzw. zu kalkan.

(6) Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind in minimalem Ausmaß, zum Zweck des gesicherten Zuganges zulässig, wobei diese in dezenter, historisch angelegter Ausführung auszuführen sind.

(7) Geschäftsbezeichnungen und Werbeeinrichtungen

- Etwaige Werbeeinrichtungen sind mit der Baubehörde abzustimmen.
- Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden nicht zulässig.
- Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farbe) ist nicht zulässig.

§ 12

Sonnenschutzeinrichtungen und Pergolen

Sonnenschutzeinrichtungen, Markisen, Rollos und andere für Kellergassen unübliche Auf- und Vorbauten sind unzulässig.

Pergolen (Rankgerüst) sind aus Holz und ohne Eindeckung nur auf einer der Kellereingangstür abgewandten Seite und in einem untergeordneten Ausmaß zulässig.

§ 13

Antennen, technische und haustechnische Anlagen

- (1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Satellitenanlagen, Antennen sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
- (2) Anschlusskästen für Strom, etc. sind möglichst nicht in die straßenseitige Fassadenfläche einzubauen, sondern in abgewandte Fassadenflächen zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich an die Fassade angepasst auszuführen.
- (3) Lüftungs- und Klimaanlage n, Filterkästen, Filteraufsätze und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung in den Umgebungsbereich integrieren und sind nur auf straßenabweichender Seite zulässig.

§ 14

Schlussbestimmungen

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

Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.



Der Bürgermeister
Abgenommen am 03.04.2026

Angeschlagen am 19.03.2026