KELLERGASSEN IN GROSSEBERSDORF

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

11/98

SITUATION/VORGANGSWEISE/ZIEL

Großebersdorf hat mehrere, zum Teil sehr lange und eindrucksvolle Kellergassen. Trotz Erneuerungsarbeiten und Veränderungen überwiegen aber noch schöne und idyllische Ensembles.

Die Gemeinde Großebersdorf hat das Ziel, die Kellergassen in ihrer Funktion und Bedeutung zu erhalten und zu stärken. Das Erscheinungsbild ist frei zu halten von untypischen Zu-, Um- und Einbauten.

Die folgenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sollen bei Einzelvorhaben der Kellerbesitzer zur Anwendung kommen und gewährleisten, daß alle Maßnahmen in das Gesamtkonzept passen.

BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINEN - KELLERGASSEN

Die Ursprünglichkeit und die harmonische Wirkung der Baulichkeiten (Keller, Preßhäuser) sind wesentliche Bestandteile für die Attraktivität der Kellergassen. Der Erhaltung und Pflege dieses Kulturgutes kommt besondere Bedeutung zu. Bei Bauführungen (Neu- und Umbau, Sanierung, neue Fenster oder Türen etc.) in Kellergassenbereichen ist darauf zu achten, daß die Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird bzw. nach Möglichkeit verstärkt wird. Eine einheitliche Gesamt-erscheinung des Straßenbildes muß gewährleistet sein. Daher ist auf benachbarte Bauten hinsichtlich Lage, Gebäudeproportion und Gestaltung Rücksicht zu nehmen.

<u>Gebäudehöhe:</u>	ausschließlich eingeschößig
<u>Traufhöhe:</u>	max. 3,50 m Traufhöhe
<u>Traufgesims:</u>	falls Traufgesimse ausgeführt werden, sind sie in einfacher Ausführung auszubilden
<u>Dachform:</u>	symmetrisches Satteldach
<u>Dachneigung:</u>	37° bis 42°
<u>Ausnahme:</u>	bei Gebäudetiefen von 4 m und weniger kann ein Pultdach mit einer Mindestdachneigung von 25° gewählt werden, ebenso wo baulich nicht anders möglich
<u>Dachdeckung:</u>	Dachziegel, Betondachsteine und ebene Faserzementplatten. Kein Welleternit!
<u>Dachfarbe:</u>	ziegelrot, rotbraun, schiefergrau. Bei der Farbwahl ist der überwiegende Bestand der Umgebung ausschlaggebend.
<u>Dachüberstände:</u>	maximal 30 cm
<u>Dachraumbelichtung:</u>	mittels Dachflächenfenster, maximale Größe 0,70 m ² (die Gesamtlänge der einzelnen Fensteröffnungen darf maximal 1/3 der Gesamtlänge des Daches erreichen) Dachflächenfenster und Dachgaupen sind straßenseitig nicht zulässig
<u>Firstrichtung:</u>	Festlegung bei Bauverhandlung

Fassaden:

alle Schauseiten, auch die der Nebenfronten, sind einheitlich und mit gleicher Sorgfalt zu gestalten. Die in den Kellergassen typische, einfache Putzarchitektur ist beizubehalten. Es sind nur Reib- oder Spritzputze zulässig. Zierputze dürfen nicht verwendet werden. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Gebäudesockel sind unauffällig herzustellen, wobei ihre optische Höhe Ø 50 cm nicht übersteigen darf. Bei der Färbelung der Fassaden ist Rücksicht auf die benachbarten und gegenüberliegenden Gebäude zu nehmen, um eine einheitliche Gesamterscheinung des Ensembles zu erzielen. Gesimse, Lisenen, Fenster- und Türumrahmungen sind in einfacher, schlichter Ausformung herzustellen.

Fenster- und Türöffnungen:

sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, müssen jedoch einen reibungslosen Arbeitsablauf gewährleisten. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig. Fenster und Türen sind in Holz herzustellen.

Balkone, Loggien:

sind ausdrücklich untersagt, sie sind auch nicht als Zubau zu bestehenden Preßhäusern erlaubt

Terrassen:

die Errichtung von Terrassen anstelle eines Daches - auch auf Teilen von Gebäuden - ist als ortsuntypisches Element nicht zulässig

Zäune:

Einfriedungen sind in Kellergassenbereichen ortsuntypische Elemente. Die Errichtung von Zäunen in den von der Kellergasse einsehbaren Bereichen ist daher nicht zulässig.

Stützmauern:

die Errichtung von Stützmauern hat nach Möglichkeit zu unterbleiben. Sind sie aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderlich, so ist eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten, darüber hinaus muß eine Abtreppe erfolgen. In der Regel ist mit 0,5 m das Auslangen zu finden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß Baumaterialien (z.B. Schotter) nur kurzfristig gelagert werden (Gründe: Enge, Ortsbild, Verschwemmung nach starken Regenfällen etc.).

Der Gemeinderat hat beschlossen, die den Kellern angrenzenden Flächen weder zu verkaufen noch zu verpachten (Ausnahmefälle - z.B. wirtschaftliche Notwendigkeit wird von den Kellerbesitzern nachgewiesen - werden im Gemeinderat einzeln entschieden).

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Neben der landwirtschaftlichen Funktion haben Kellergassen auch kulturelle und gesellschaftliche Bedeutung. Primär ist das Kulturgut „Kellergasse“ in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten. Als Ort der Begegnung haben sie nicht nur für die Weinbauern Bedeutung, sie können daneben auch beliebtes Ausflugsziel für Heurigenbesucher sein. Für derartige Anforderungen sind die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Toiletten, Spielmöglichkeiten für Kinder) bereitzustellen.

Aufgänge von der Kellergasse zu den Weingärten

Die Stiegenaufgänge von der Gasse zu den höhergelegenen Weingärten sind vorzugsweise in Naturstein oder Pflaster auszuführen.

Reichen zwischen den Kellern

Ein immer wieder auftretendes Problem sind die schmalen, steilen Freiflächen zwischen den Kellern von üblicherweise weniger als 1 m Breite. Hier kommt es bei Schlechtwetter immer wieder zu Verunreinigungen des Straßenraumes durch herabgeschwemmtes Erdreich. Zum Teil haben die Anrainer diesem Zustand bereits abgeholfen durch das Aufstellen von betonierten, optisch wenig ansprechenden Stützmauern.

Für künftig notwendige Aufmauerungen werden folgende Gestaltungsrichtlinien festgelegt: Das Mauerwerk sollte möglichst in Naturstein ausgeführt werden. Eine Mauerhöhe von 80 cm darf nicht überschritten werden, ansonsten hat eine Abtreppe nach hinten (ca. 80 cm Tiefe) zu erfolgen. Betonierte Stützmauern müssen eine geeignete Färbelung erhalten, die Farbe hat sich dem umgebenden Ensemble einzufügen.

Bei Reichen ist zu beachten, daß es sich in den meisten Fällen um öffentliches Gut oder Gemeindegrund handelt. Reichen dienen in vielen Fällen auch als Aufgang. Bei der Bebauung ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Für die flacheren Reichen, die nach dem derzeitigen Bestand vielfach ausbetoniert sind und die wie breite Regentrinnen wirken, wird eine Pflasterung vorgeschlagen. Dies hat außer gestalterischen Vorteilen auch den Effekt, daß ein Teil des Regenwassers versickern kann, noch bevor es die asphaltierten Straßenflächen erreicht.

Straßenbeleuchtung

Als Straßenbeleuchtung sind die ortsbildgerechten Straßenleuchten (z.B. Putzing Ort) vorgesehen.

PlatzIn

An geeigneten Stellen sollen kleine PlatzIn als Orte der Begegnung geschaffen werden. Dabei ist an keine großartigen Gestaltungsmaßnahmen gedacht, sondern an Einrichtungen, die dem bäuerlichen Arbeitsumfeld angepaßt sind, wie z.B. Sitzbänke, ein Baum etc.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großebersdorf hat diese Gestaltungsrichtlinien beschlossen. Sie dienen der Gemeindeverwaltung und den Kellerbesitzern als Richtlinien für die Bauvorhaben in der Kellergasse.

Es ist zu beachten, daß es folgende Bauvorhaben gibt:

- a) bewilligungspflichtige Bauvorhaben
o d e r
- b) anzeigepflichtige Vorhaben
o d e r
- c) bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

Maßnahme	bewilligungs- und anzeigefrei	Anzeigepflichtig	bewilligungs- pflichtig
neue Fenster, Tür (in gl. Öffnungen)		X	
Fassade		X	
Dachstuhl			X
Dachdeckung		X	
Aufhöhung (bei neuem Dach- stuhl)			X
Zubau			X
Abbruch			X
Neubau			X
Neue Fenster- und Türöffnungen			X
Dachfenster			X

Folgende Beratungen sind kostenlos:

- a) Bauberatung der Gemeinde
(letzter Montag im Monat von 17.00 bis 18.00 Uhr)
- b) Bauberatung des Amtes der NÖ Landesregierung
schriftliche Ansuchen richten Sie an folgende Adresse:
Amt der NÖ Landesregierung
Baudirektion
Neugebäudeplatz 1
A - 3100 St. Pölten
- c) Bauberatung Gebietsbauamt Korneuburg
Gebietsbauamt Korneuburg
Bankmannring 19
A – 2100 Korneuburg
Tel. 02262/75670

Gemeinde Großebersdorf