

**Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13  
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern  
Handy: 0664/3023910



Gastern, 31.03.2026

Herrn  
Dr. Herwig ERNST  
Rechtsanwalt

Hauptplatz 32  
2100 Korneuburg

**Konkursverfahren SCHWARZER ELEFANT IMMOBILIEN GmbH**  
**GZ 36 S 199/25v**

## BEWERTUNG

von der Liegenschaft in 2000 Stockerau, Josef Wolfik-Straße 22, Landstraße 33, Gst. Nr. .229, eingetragen in der EZ 96.

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes von der Liegenschaft (nur für die Verwendung im Konkursverfahren)

Stichtag der Bewertung: Tag der Befundaufnahme, 16.01.2026 (im Beisein von Herrn Dr. Herwig Ernst sowie dem gefertigten Sachverständigen)

Durchführungsart: Anzumerken ist, dass auftragsgemäß zwecks Vermeidung höherer Kosten von einer detaillierten Gutachtenausarbeitung entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie der ÖNorm Abstand genommen wurde. Es wird die Erstellung einer vereinfachten Ausarbeitung erbracht. Weiters wurde aus Kostengründen vereinbart, keine textierte Fotodokumentation und weitere bezughabende Unterlagen beizufügen.

Vorweg ist anzumerken, dass der Gesamtzustand der größtenteils nicht unterkellerten Bebauung als schlecht sowie umfassend instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen ist. Teilweise liegt auch Einsturzgefahr vor (ungesicherte Stellen wurden mehrfach vorgefunden).

In Anbetracht der aktuellen Situation am Immobiliensektor kann angeführt werden, dass derartige Bauträgerobjekte einen drastischen Einbruch erlitten haben und somit die Nachfrage äußerst eingeschränkt ist. Insbesondere ist die Anfrage von Bauträgern, welche früher oft sehr hohe m<sup>2</sup>-Preise für Baugründe bzw. abzubrechende Altbestandsobjekte entrichteten, äußerst stark eingebrochen.

Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der vorliegenden Schadensbilder, etc. kann somit für das ehemalige Gaststätten- und Beherbergungsareal kein Wertansatz erfolgen; die Marktanpassung berücksichtigt unter anderem auch die voraussichtlichen Abbruch- und Verwertungskosten.

Anzumerken ist, dass entlang der Straßen Schutzzonen ausgewiesen sind. Ob der südseitige Haupttrakt demgemäß abgebrochen werden darf, kann im derzeitigen Stadium nicht konkret genannt werden, da dies zumindest weiterer kostenintensiver Unterlagenerstellungen, etc. bedarf. Auf die Ausführungen in der beigefügten Verordnung ist zu verweisen.

1.560 m<sup>2</sup> Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“,  
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration  
der Liegenschaft, etc. mit € 700,-- i.M. per m<sup>2</sup> rd € 1.092.000,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne  
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz  
der Stadtgemeinde Stockerau, € 915,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{1.560 \text{ m}^2} = 39,4968 \text{ m} \times € 915,-- \times 1,0$  rd € 36.100,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 52.300,--

---

Zwischensumme € 1.180.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (auf die eingeschränkte Veräußerbarkeit von derartigen Immobilien, etc. ist einzugehen) sowie Berücksichtigung vom voraussichtlichen Aufwand für die Abbruch- und Verwertungskosten, etc.

rd 20 % von € 1.180.400,-- - rd € 235.400,--

---

**VERKEHRSWERT**

**ohne Berücksichtigung allfälliger**

**Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung**

**rd € 945.000,--**

---

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.), Grenzüerbauten, Abtretungen, etc. sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Inventar samt Einbaumöbel, Ausstattungen, Zubehör, Lagerungen, Fahrzeuge, Einrichtungsgegenstände, etc. sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass eine Bau- und Benützungsbewilligung bzw. Fertigmeldung für den aktuellen Bestand vorliegt bzw. ohne größerer diesbezüglicher Investitionen erzielt werden kann (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.); Prüfungen sowie eingehende Erhebungen bei der Bau- und Gewerbebehörde erfolgten nicht. Sollte dies nicht der Fall sein, würde eine entsprechende Wertminderung resultieren bzw. wurden ohnehin die Abbruchkosten in Abzug gebracht. Anzumerken ist, dass die beigefügten Plandarstellungen nicht komplett mit dem Naturstand korrespondieren bzw. nur geringe Teile wieder geben.

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Der ermittelte Verkehrswert stellt jenen Nettobetrag (also ohne 20 % USt.) dar, welchen der Verkäufer in Rechnung stellen würde, wenn er die Optionsmöglichkeit nützt, den Liegenschaftsumsatz als steuerpflichtig zu behandeln. Der Wert gilt also ausschließlich bei Verkauf an einen Unternehmer und Optierung (dann ist eine eventuelle Vorsteuerberichtigung nicht durchzuführen). Es handelt sich um ein Gebrauchtobjekt.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.  
Franz Grünberger Straße 13  
3852 Gastern  
0664/3023910

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11142 Stockerau EINLAGEZAHL 96  
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6895/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.229	GST-Fläche	1560	
	Bauf.(10)	1024	
	Bauf.(20)	47	
	Gärten(10)	489	Josef Wolfik-Straße 22 Landstraße 33

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
Schwarzer Elefant Immobilien GmbH (FN 545652f)  
ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000  
a 1400/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht  
b 6895/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025  
(36 S 199/25v - LG Korneuburg)

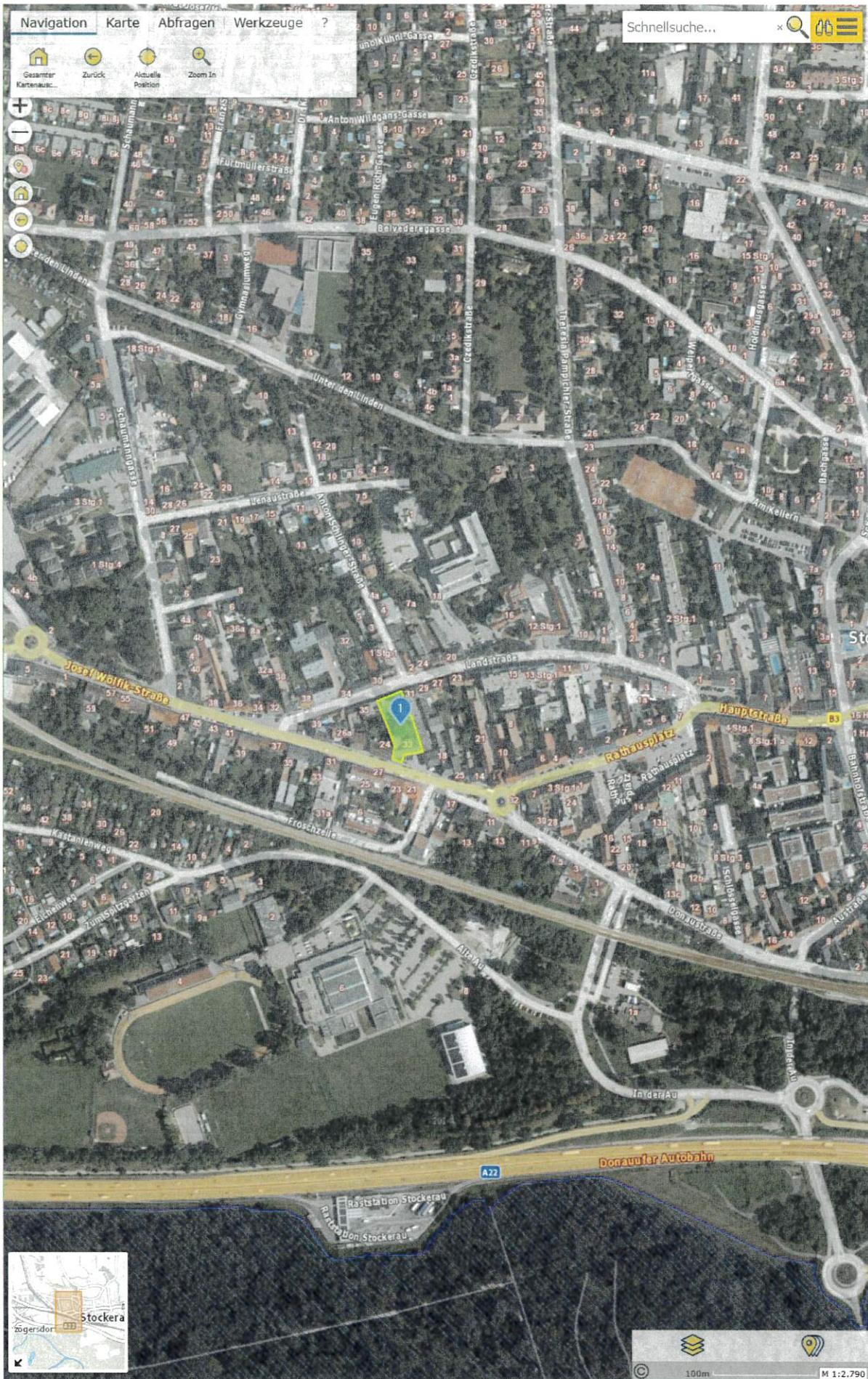
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
6 a 1400/2021 Pfandurkunde 2021-02-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 460.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

\*\*\*\*\*









**Navigation** Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen Koordinaten / Höhe

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben Koordinaten hochladen (CSV) Koordinaten herunterladen (CSV)

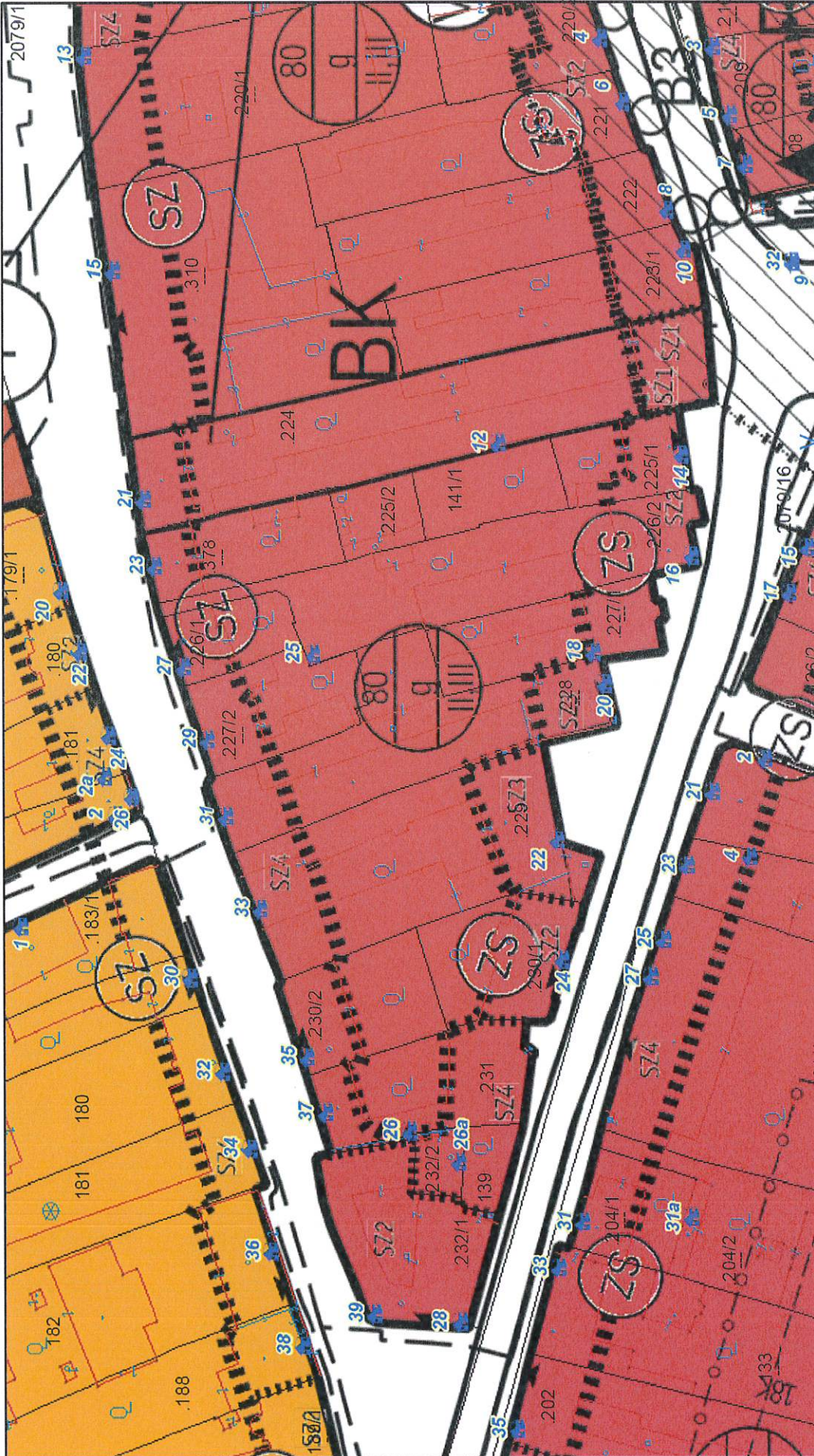
Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1803826,68	6171089,73	171,80m Gelände
2	1803899,54	6171068,39	171,90m Oberfläche
3	1803878,04	6171099,44	172,20m Gelände
4	1803863,86	6171131,54	174,30m Oberfläche
5	1803845,49	6171168,26	176,60m Oberfläche
6	1803807,27	6171193,34	173,10m Gelände
7	1803865,95	6171214,54	173,30m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

10m M 1:370



**Lageplan**

**Stadtgemeinde Stockerau**  
 2000 Stockerau, Rathausplatz 1  
 Tel: 02266/695  
 e-Mail: [stadtgemeinde@stockerau.gv.at](mailto:stadtgemeinde@stockerau.gv.at)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plotdatum: 19.01.2026  
 Maßstab (im Original): 1:1 000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Gabriele Inführ\_Stockerau



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



## STOCKERAU Stadtgemeinde

A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250

www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Polit. Bezirk Korneuburg  
Land Niederösterreich  
AZ.: 84/2024/GR-Alt/In  
Betreff: Änderung Bebauungsplan

7.11.2024

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau hat in seiner Sitzung am 6.11.2024 zu Punkt 7.) folgende

### VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.g.F., werden die bisher gültigen Bebauungsvorschriften abgeändert (Verfahrenszahl 10.220-24/01, erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH).

#### Allgemeiner Teil

##### I.1. Abteilung und Aufschließung

Bei der Bauplatzschaffung sind Mindestgrößen von Grundstücken – in der offenen Bauweise mindestens 400 m<sup>2</sup> in der gekuppelten 350 m<sup>2</sup> und in der geschlossenen 250 m<sup>2</sup> – einzuhalten. Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfluchtlinie darf in der offenen Bauweise 17 m nicht unterschreiten.

##### I.2. Besondere Bestimmungen für Bauland Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Für die als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

I.2.1. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche unter 500 m<sup>2</sup> sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.

I.2.2. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.3. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche zwischen 601 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.4. Für alle anderen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe ab 701 m<sup>2</sup> gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten sind und als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.

In begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen 20 % ist in m<sup>2</sup> umzurechnen und darf diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

I.2.5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter I.2.2. bis I.2.4. festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche und Versickerungsfläche am jeweiligen Grundstück ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 31.12.2020) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.

### **I.3. Abstellplätze**

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohneinheiten muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 6 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

### **I.4. Anordnung von Garagen**

In der offenen Bauweise ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch an der seitlichen Grundstücksgrenze dann erlaubt, wenn eine solche Situierung einer Kleingarage im betroffenen Straßenzug in diesem Baulandbereich bereits besteht.

## **1.5. Äußere Gestaltung**

### **1.5.1. Orts- und Landschaftsbild**

1.5.1.1. Die Anordnung und Gestaltung von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

1.5.1.2. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### **1.5.2. Werbeeinrichtungen**

1.5.2.1. Werbeeinrichtungen dürfen bis zur Höhe der auf dem Grundstück zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden, wobei die maximale Höhe mit 10 m begrenzt ist. Werbeeinrichtungen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet dürfen die auf dem Grundstück genehmigte und bestehende Gebäudehöhe um bis zu zwei m überragen.

1.5.2.2. Die Errichtung von Werbeeinrichtungen auf Dächern ist unzulässig.

### **1.5.3. Einfriedungen im Bauland**

Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche sind mit einer Gesamthöhe von 1,40 m – 1,60 m gestattet. Die blickdichte Ausführung der Einfriedung ist zulässig, wenn diese in gegliederter Form ausgeführt wird. Eine als Lärmschutzwand ausgefertigte Einfriedung kann mit einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, um die Lärmhöchstwerte im Wohnbauland einzuhalten. Dies gilt bei unterschiedlichen Baulandwidmungskategorien zu gegenüberliegenden, durch eine oder mehrere Verkehrsflächen getrennte Grundstücke.

## **1.6. Bebauungshöhe**

Bei der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe von I,II\* gilt, dass für Flachdächer die Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses über die maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern hinaus nicht zulässig ist.

## **II. Schutzzone (Altstadtgebiet Stadtkern Stockerau)**

### **II.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzone regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen. Für diese gelten die Bebauungsvorschriften der jeweiligen Kategorie oder Zone, sowie die spezifischen Bebauungsvorschriften für die Schutzzone. Die innerhalb der Schutzzone befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet. In zwei Gebieten, die sich in ihrer Struktur von der historischen Kernstadt unterscheiden und die aufgrund ihrer Geschichte und Struktur eine besondere Stellung innerhalb der Schutzzone aufweisen, gelten zusätzlich dazu die Bestimmungen aus Zone A oder Zone B.

## **II.2. Festlegungen von Kategorien und Zonen**

### **Schutzzonenkategorie 1: Denkmalgeschützte Objekte**

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, baukünstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid (gemäß §3 Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) oder Verordnung (gemäß §2a Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) festgestellt.

Neben den Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen (II.3. bis II.9.) sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes anzuwenden. Der Abbruch von denkmalgeschützten Objekten, bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen ist grundsätzlich nicht zulässig. Es sind Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes und der Baubehörde in aufeinander abgestimmten, parallel geführten Verfahren einzuholen.

Liegt eine Teilunterschützstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, wenn diese in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 2. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

### **Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte**

Objekte dieser Kategorie verfügen über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltenswerte Erscheinungsform, aufgrund derer ihre Bausubstanz als erhaltenswert gilt.

Die Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten sowie historische Einbauten und Oberflächen möglichst in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen (insbesondere aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen) nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigem Material zu erneuern. Bei der Farbgebung der Fassade ist auf dem historischen Bestand aufzubauen. Die bestehenden Traufen- und Firshöhen sind zu erhalten.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

Im begründeten Ausnahmefall ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Ein Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

### **Schutzzonenkategorie 3: Ensemblebedeutsame Objekte**

Objekte dieser Kategorie sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer charakteristischen Gestaltung entsprechend in das Stadtbild eingebunden. Als prägende Teile des gesamten schützenswerten Stadtbildes gelten sie trotz ihres geringeren baugeschichtlichen Werts oder bereits erfolgter Überformungen als erhaltenswert.

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer Charakteristik und Erscheinungsform zu erhalten. Bei Um- und Zubauten hat sich die Gestaltung am umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen sind zu erhalten. Im Ausnahmefall kann jedoch auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie eine Angleichung an die benachbarten Gebäude gewährt werden.

Bei unterschiedlichen Gebäudehöhen auf den beiden Seiten des Gebäudes hat der Bauwerber das Wahlrecht zur Angleichung im Rahmen der zulässigen Bauklasse.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

In begründeten Ausnahmefällen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie zulässig. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

### **Schutzzonenkategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche**

Stadtbildsensible Bereiche umfassen Bereiche im unmittelbaren Umfeld von denkmalgeschützten, erhaltenswerten oder ensemblebedeutsamen Objekten sowie

unbebaute Grundstücke. Objekte innerhalb dieser Bereiche weisen keinen baukünstlerischen Wert auf.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur sowie ihrer Fassadengestaltung – etwa durch eine entsprechende Gliederung, Materialität, Farbigkeit und Textur der Gebäudeoberflächen – am historischen Baubestand zu orientieren, sich in das schützenswerte Stadtbild einzufügen und sind hinsichtlich dieser Auswirkungen im Einzelfall zu beurteilen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

### **Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung**

Bei diesem Bereich handelt es sich um die gründerzeitliche Stadterweiterung von Stockerau am Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, die aufgrund der innerhalb der historischen Kernstadt gegebenen Ablesbarkeit ihrer Entstehungsgeschichte und der zum Großteil erhaltenen Baustruktur ein besonderes Schutzinteresse aufweist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Theresia-Pampichler-Straße (von Landstraße bis Belvederegasse),
- Czedikstraße (von Unter den Linden bis Belvederegasse),
- Unter den Linden (von Theresia-Pampichler-Straße bis Czedikstraße),
- Belvederegasse (von Czedikstraße bis inklusive Belvederegasse Hausnr. 22)

Charakteristisch für dieses Gebiet sind freistehende, von der Straßenfluchtlinie rückversetzte Villen, sowie repräsentative Solitärbauten mit parkähnlichen Gärten. Dieses Bauungsprinzip (freistehend, rückversetzt, Solitärbau, parkähnliche Gärten) ist auch für zukünftige Gebäude fortzuführen. Zudem sind die mit dem historischen Bestand in einer gestalterischen oder ehemals funktionalen Einheit stehenden untergeordneten Gebäude zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Als flächenoptimiertes Pendant dieser Zeit wird der südöstliche Teil der Theresia-Pampichler-Straße (zwischen Landstraße und Am Kellern) von der geschlossenen Bauungsweise der Bürgerhäuser geprägt, die in ihrer Ensemblewirkung zu erhalten sind. Dachausbauten dürfen den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und des gesamten Ensembles nicht beeinträchtigen. Horizontale Gliederungen durch Haupt- und Gurtgesimse sind zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

### **Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich**

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen dörflich geprägten Vorstadtbereich, der in seiner kleinteiligen baulichen Struktur und charakteristischen Erscheinung zu erhalten ist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Brodschildstraße (nördliche Straßenseite, Stöbergasse bis exkl. Berufsschulheim)
- Stöbergasse (westliche Straßenseite, von Brodschildstraße Richtung Norden)

Bestehende eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sind in ihrem Gesamteindruck und unter Wahrung der einheitlichen Dachneigung, sowie der Traufen – und Firsthöhe zu erhalten. Neubauten sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer Fassadengestaltung an diese dörflich geprägte Gebäudestruktur möglichst anzupassen, Baulücken sind nach Möglichkeit zu schließen. Zurückgesetzte Geschoße sind straßenseitig nicht zulässig. Die Farbgebung hat im charakteristischen Farbspektrum des Ensembles zu erfolgen.

Eine Nachverdichtung des dörflichen Erweiterungsbereichs ist vorrangig im hinteren Grundstücksbereich vorzusehen. Neu- oder Zubauten, die höher als der straßenseitige Bestand sind, sind traufständig zur Straße auszurichten. Die vom Straßenraum einsehbaren Dächer der Gebäude eines Grundstücks sind hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung gesamtheitlich zu gestalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

### **II.3. Fassaden**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds zu erfolgen.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 bis 2 gemäß II.2 sind bei Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 3 gemäß II.2 sind bei Neu- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen. Die Abänderung der Fassadenfarbe außerhalb dieses Farbspektrums ist gemäß §14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bewilligungspflichtig und bedarf einer Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Einzelfall.

Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind nicht zulässig, können jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig. Das Anbringen von Vollwärmeschutzverkleidungen an gegliederten historischen Fassaden (§44 Absatz 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) ist grundsätzlich nicht zulässig, kann jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

Fassadenbegrünungen sind in den von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

#### **II.4. Türen, Tore und Fenster**

Bei Neu- Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig. Diese muss mit einem Tor verschließbar sein, das sich auf derselben Höhe wie die Fassade oder geringfügig davon zurückversetzt befindet.

Das vollflächige Bekleben von Fenstern ist nicht zulässig. Verspiegeltes oder satiniertes Glas ist ausschließlich bei einer nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Arztpraxis, Gesundheitseinrichtung etc.) zulässig.

#### **II.5. Dächer**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhengsprünge bei Traufen- und Firsthöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen. Flach- und Pultdächer sind straßenseitig nicht zulässig und lediglich auf nicht zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

Die Dachdeckung hat in kleinformatischen Materialien und in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Orgängen und Ichen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugleichen. Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege

oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind sensibel in die Dachlandschaft einzufügen.

Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe sensibel in die Dachlandschaft einzufügen. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich sensibel in das Stadtbild einfügen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig.

Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.

Dachbegrünungen sind in den von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

## **II.6. Balkone und Loggien**

Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

In begründeten Ausnahmefällen können auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie bei entsprechender Gebäude- und Fassadengestaltung und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudestruktur und der Wahrung des historischen Stadtbildes auskragende Balkone in ‚Zone A‘ sowie in folgenden Straßen gewährt werden: Schillerstraße, Kochplatz, Bahnhofstraße zwischen Austraße und Bahnhofplatz, Landstraße und Brodschildstraße zwischen Schießstattgasse und Schillerstraße.

Geländerungen von Balkonen und Loggien von Neu-, Zu- und Umbauten sind, um das nachträgliche Anbringen von unterschiedlichen Verkleidungen hintanzuhalten, blickdicht auszuführen.

## **II.7. Schilder, Werbeeinrichtungen und Schaufenster**

Das Anbringen jeglicher Schilder und Werbeeinrichtungen ist als Abänderung eines Bauwerks mit möglichem Widerspruch zum Ortsbild gemäß § 14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. zu bewerten und demnach bewilligungspflichtig.

Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung sensibel in das Stadtbild einfügt. Zusätzlich ist pro Betrieb ein Steckschild im Ausmaß von maximal 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Dieses ist rechteckig auszuführen. Bis zu einer Gebäudefrontlänge von 30m je Gebäude sind maximal drei Steckschilder zulässig. Bei Überschreitung einer Gebäudefrontlänge von 30m ist je 10m Gebäudefrontlänge ein zusätzliches Steckschild zulässig. Steckschilder dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen.

Werbungen und Hinweisschilder dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich an dafür vorgesehenen Werbetafeln und Litfaßsäulen angebracht werden. Das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Türen, Toren oder sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Jede Neuanbringung oder Änderung von Schildern oder Werbeeinrichtungen ist im Einzelfall auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonekategorie zu prüfen.

Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Öffnungsflächen im Außenmauerwerk sind dabei so zu dimensionieren, dass deren statisch tragende Funktion optisch erkennbar bleibt. Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig. Bei einem Leerstand eines Geschäftslokals oder bei temporären Maßnahmen (z.B. Ausverkauf, Geschäftsauflösung, etc.) ist eine Ausnahme auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie möglich, wenn dadurch eine Verbesserung des Gesamteindrucks erreicht wird.

## **II.8. Technische Anlagen**

Technische Anlagen sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bzw. optisch nicht erkennbar sind. Zu technischen Anlagen zählen z. B. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, Haustechnik- und Klimaanlage, sowie Sonnenkollektoren. Alle Leitungen im Zusammenhang mit den PV-Anlagen sind unter Dach zu führen. Eine Ausnahme ist unter Angabe nachvollziehbarer Gründe und auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie zulässig.

Diese Bestimmung gilt nicht für technische Anlagen in Zusammenhang mit Elektromobilität (Ladestationen / Wall-Boxen / etc.).

## **II.9. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen**

Photovoltaik-Anlagen, die vom öffentlichen Raum nicht erkennbar sind, sind jedenfalls zulässig.

1. Bei Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 (Denkmalschutz) ist bei sämtlichen baulichen Änderungen vor einer allenfalls erforderlichen Baugenehmigung nach § 14 NÖ BO oder Bauanzeige nach § 15 NO BO eine denkmalbehördliche Genehmigung einzuholen. Diese ist unabhängig davon einzuholen, ob die Anlage vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist oder nicht.
2. Auf Gebäuden in der Ausschlusszone Sparkassaplatz und in der Ausschlusszone Rathausplatz (siehe zugehörige Plandarstellungen) ist die Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ab 25.11.2024 generell nicht zulässig. Der Einbau von der Dachfarbe entsprechenden optisch kleinformatischen Solardachziegel im Zuge einer Dacherneuerung ist zulässig. Die Erneuerung bestehender Anlagen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 4. ausgeführten Gestaltungsvorgaben zulässig.
3. Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen sind in allen Straßenzügen und Plätzen der Schutzzone auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Flächen nicht zulässig. Eine aufgeständerte Montage oder Schrägstellung ist bei Steildächern (Dachneigung von 15 Grad oder mehr) auf vom öffentlichen Gut einsehbaren Flächen ebenfalls nicht zulässig.
4. Auf allen übrigen Gebäuden in den nicht unter Punkt 2 fallenden Straßenzügen und Plätzen sind in den Schutzzonen Kategorien 2, 3 und 4 Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, sofern sie die Kriterien des Leitfadens erfüllen.

## **II. 10. Abstellplätze im Inneren der Baublöcke der Schutzzone**

1. Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück gilt:
  - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je fünf Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
  - b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
  - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
  - d. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche, sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.
2. Für Handelsbetriebe und sonstige Betriebe und Nutzungseinrichtungen gemäß §63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:
  - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als

- Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.
- b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
  - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
3. An Stelle der unter a. angeführten großkronigen Bäume (acht m Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit acht m Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

### III. Altortgebiete

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass das historische Gesamterscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes nicht durch wesentliche Abweichungen beeinträchtigt wird. Dabei darf die Bebauungshöhe von der festgelegten maximalen Bauklasse um max. einen m nach unten abweichen.

Die beiden Pläne der Ausschlusszone (Plan Nummer 10.220-24/01-Blatt 1 und 10.220-24/01-Blatt 2, beide vom August 2024) und der Leitfaden zur Gestaltung: Photovoltaik- und thermische Solaranlage in Schutzzonen sind ein integraler Bestandteil dieser Verordnung.

§ 3 Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

  
Mag. (FH) Andrea Völkl  
Bürgermeisterin



angeschlagen am: 8.11.2024  
nicht abnehmen vor: 25.11.2024  
abgenommen am: 25.11.2024



Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

☰ 2000 Stockerau, Josef Wolfik-Straße 22

KARTENDETAILS  
🚗 Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

☒

- 🚗 Straßenverkehr Summenkarte
- 🚆 Schienenverkehr Summenkarte
- ✈️ Flugverkehr
- 🏭 Industrie (IPPC) - Anlagen

Zoom auf Suchergebnisse 🔍 ☒

Adresse  
📍 Josef Wolfik-Straße 22, 2000 Stockerau

© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2025  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025  
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025

Ausblenden

0°E

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer,  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth,  
Grundkarte: basemap.at



Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

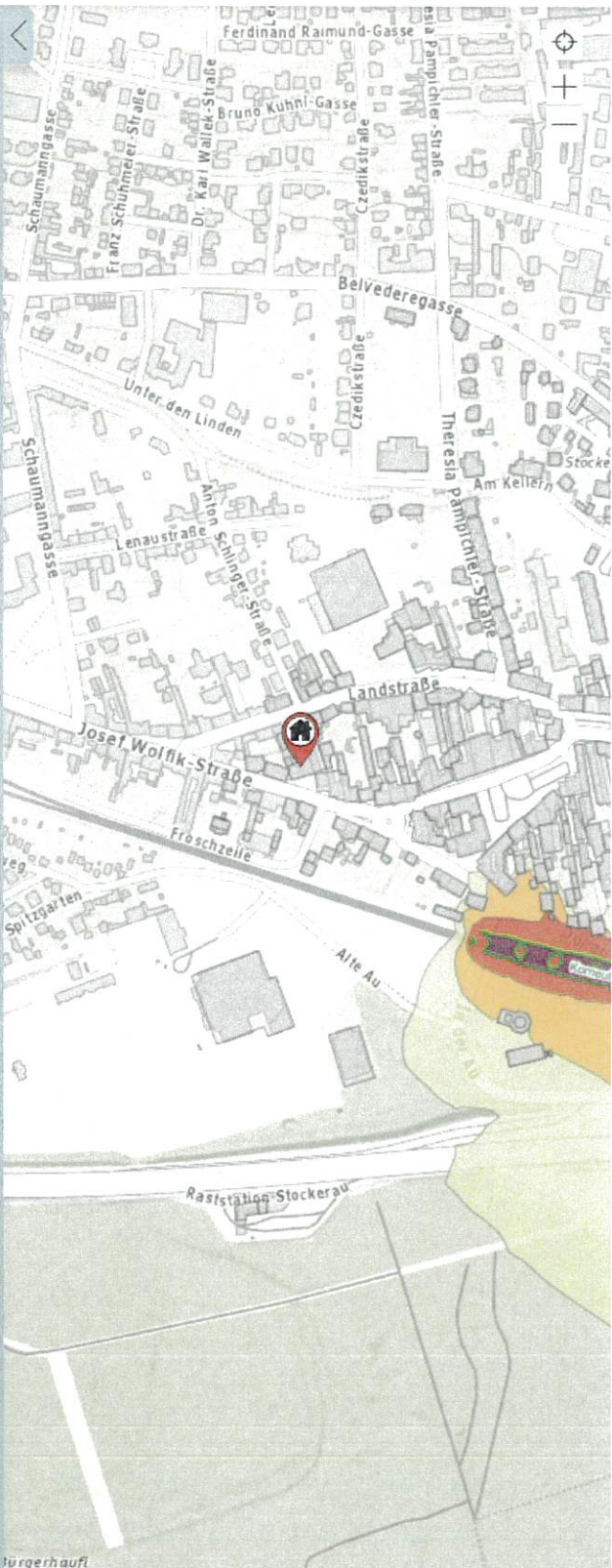
2000 Stockerau, Josef Wolfik-Straße 22

Details einblenden

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Strassenverkehr **Schieneverkehr** Flugverkehr Industrie (IPPC)-Anlagen

Summenkarte **Summenkarte**

200 m -°N/ -°E

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer,  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth,  
Grundkarte: basemap.at

Plan

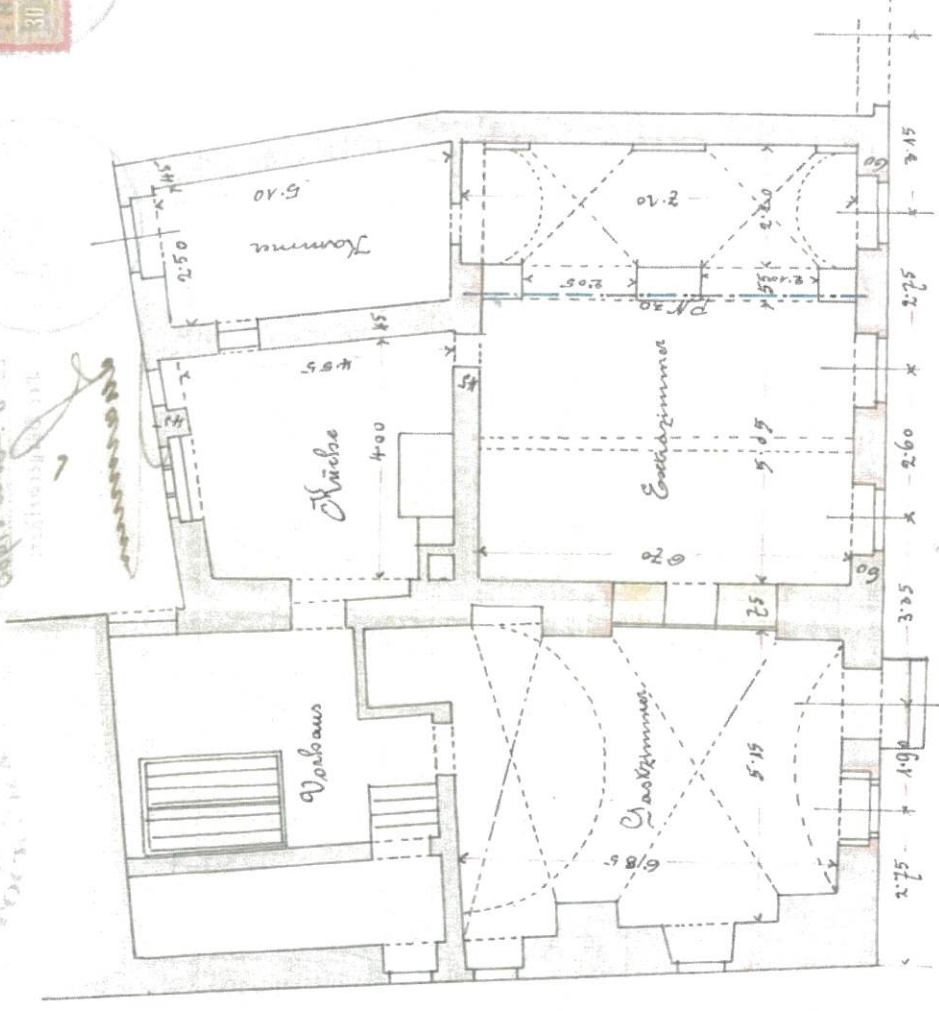
Zur Übernahme einiger Abgrenzungen im Hause des Herrn Alois Hartmann, Postamt im Stockerauer PragerstraÙe Nr. 22.



Portiere



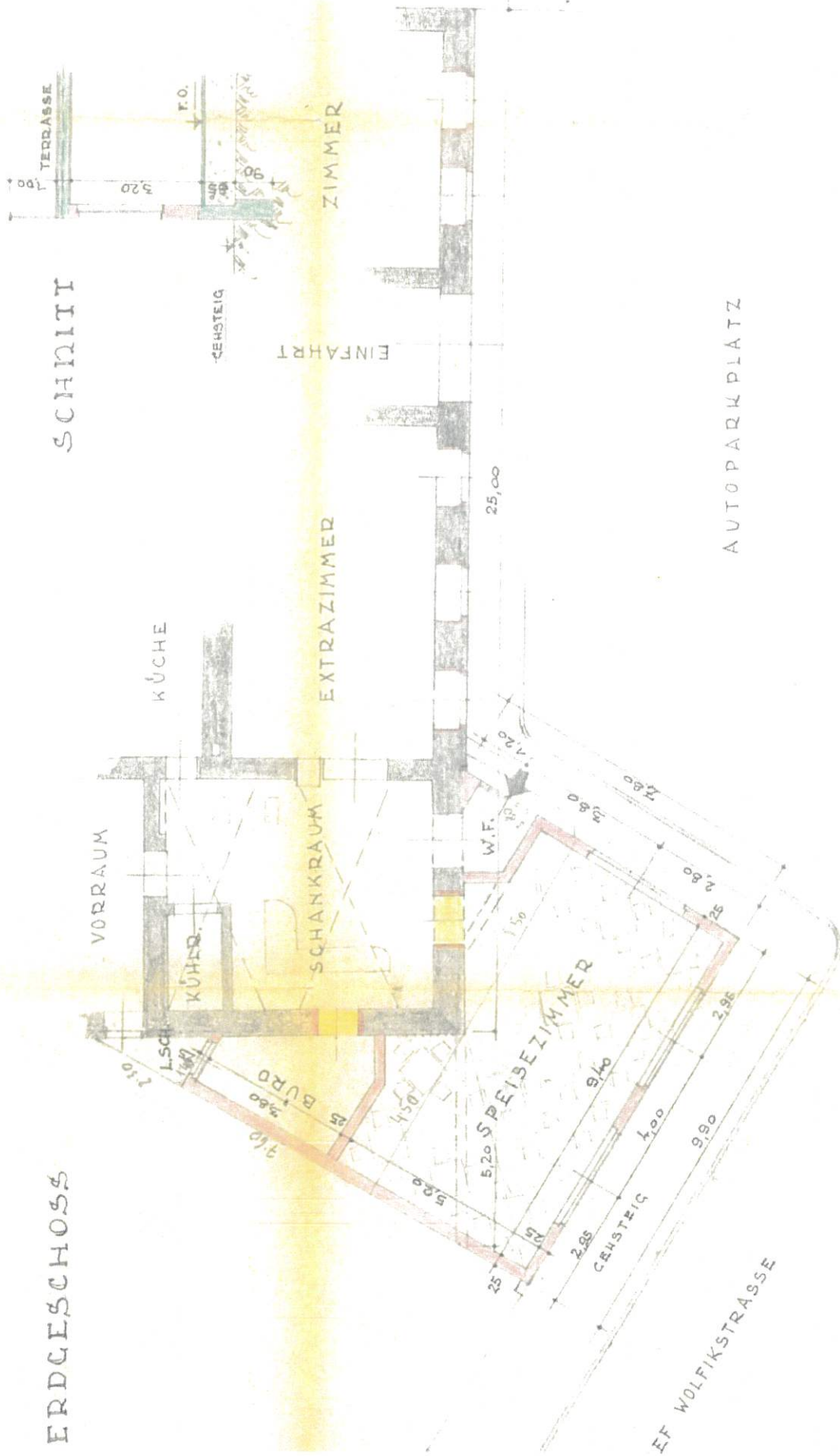
I. Stock



Stockerau am 26. Oktober 1900.  
*Ing. u. Hartmann*  
*Postamt*

ERDGESCHOSS

SCHNITT



ZAU, IM NOVEMBER 1967

OBERGESCHOSS

LAGEDIAN  
1:1000

LANDSTR.

230  
2

JOSEF WOLTIKSTRASSE

2079  
10

2079/3

228

ZIMMER

ABSTELL

TERRASSE

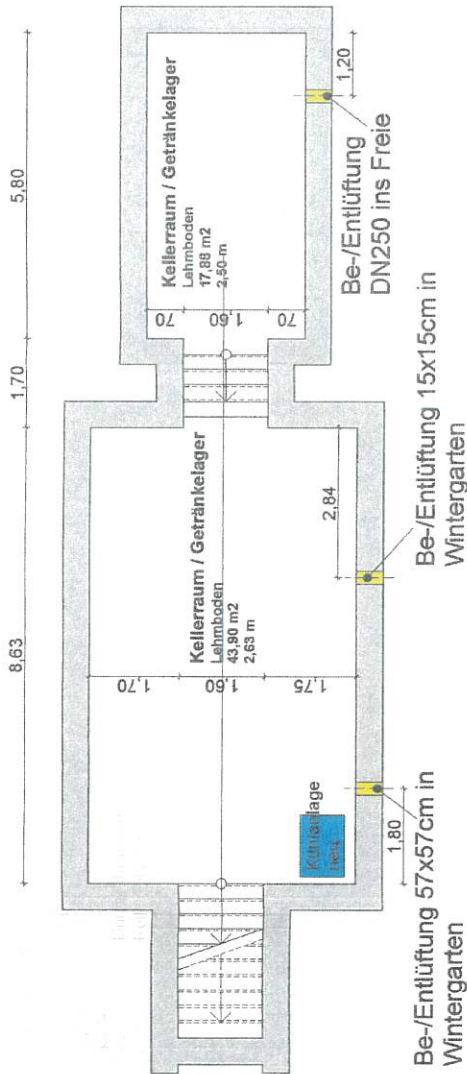
520

760

990

- 229 OTTILIE KARL
- 228 VIKTOR THEURED
- 230/1 HEINRICH LENZ

# Neuanlage im Kellergeschoss



Bezirkshauptmannschaft  
Korneuburg  
Eingetragt am 6. Dez. 2010  
Z ..... Beilagen

Bezirkshauptmannschaft Korneuburg  
Hierauf bezieht sich der Bescheid der  
Bezirkshauptmannschaft Korneuburg  
vom 28. Dez. 2010, KOW2-BA-0795/003



Zu entrichtende Gebühr € 7,20  
Korneuburg am 29. Dezember 2010  
Für den Bezirkshauptmann

*Schalco*

## Planskizze

**BAUVORHABEN:** Kühlanlagenumbau  
"Gasthaus zum schwarzen Elefanten"

**BAUWERBER:** KARL Josef  
Josef Wolfik Straße 22  
2000 Stockerau

**PLANINHALT:**

- Skizze der Bestandsanlage M1:100
- Skizze der Neuaufstellung M1:100

**LEGENDE:**

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- BETON
- HOLZ
- STAHL
- DAMMUNG
- VWS
- TROCKENBAU

**ORT und DATUM:**  
Stockerau, am 15.11.2010

# Bestandsanlage im Erdgeschoss

