

Zl.: BS-2021-1 BP-V

Wiener Neudorf, 24.01.2023

Betrifft: Verlängerung einer Bausperre gemäß § 35 NÖ ROG 2014

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022, TOP D06 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 35, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für **die umrandeten und unterschiedlich farblich dargestellten Teilbereiche des Bebauungsplanes** der Marktgemeinde Wiener Neudorf (vgl. **Beilage 1 - beiliegender Plan**), **der ein wesentlicher Teil dieser Verordnung ist**, eine Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

In der Marktgemeinde Wiener Neudorf gibt es für den überwiegenden Teil des gesamten Gemeindegebietes (mit Ausnahme des Bauland – Industriegebietes) einen bestehenden Bebauungsplan, der überarbeitet werden soll. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf dahingehend geändert und überarbeitet werden soll, dass einerseits die, durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes, neuen Widmungsarten umgesetzt und andererseits auch Festlegungen von Beschränkungen der Wohneinheiten getroffen werden sollen. Ebenso sollen die neuen Möglichkeiten von Festlegungen im Bebauungsplan (wie Gründächer, Versickerung von Niederschlagswasser, etc.) in Anspruch genommen werden.

Durch die teilweise genauere Formulierung in den Bauordnungsbestimmungen und Festlegungen von minimalen bzw. maximalen Maßen sollen die Maßstäbe zukünftiger Bauvorhaben besser in Einklang zu den bestehenden Bauordnungsstrukturen gebracht, die Siedlungsqualität verbessert und Maßnahmen zur Klimaverbesserung forciert werden.

- 1.) **Bausperre für den Teilbereich 1 (gelbe Farbgebung) – Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bauordnungsbestimmungen hinsichtlich Bebauungsdichten, Bauordnungsweisen, Gebäudehöhen, Baufluchtlinien (vordere und hintere), Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltungsfestlegung, Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen, Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, sowie der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen:**

Aufgrund der neuen Möglichkeit der Festlegung für Wohn- und Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, als auch die Beschränkung der Wohneinheiten für das Wohn- und Kerngebiet im Flächenwidmungsplan, werden diese Bereiche dahingehend untersucht, inwieweit die angegebenen Dichtewerte (Geschoßflächenzahl bzw. Bebauungsdichte), die Bauweisen und Gebäudehöhen den geänderten Vorgaben entsprechen oder eventuell geändert werden müssen.

Damit einhergehend werden die Baufluchtlinien (vordere und hintere) neu überarbeitet und gegebenenfalls durch Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltungsfestlegung ersetzt. Zusätzlich werden die Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, unter Berücksichtigung der Bauweise, bzw. auch Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen neu geregelt. Aufgrund der fortschreitenden Versiegelung sind in den Bauvorschriften Vorgaben zu treffen und auch die Oberflächenentwässerung entsprechend zu regeln. Es sind die Anlagen von Zisternen oder versickerungsfähig gestaltete Flächenanteile angedacht.

Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Marktgemeinde Wiener Neudorf die Bauvorschriften in Bauland – Wohn- und Kerngebieten hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.

2.) Bausperre für den Teilbereich 2 (dunkelrot schraffierte Farbgebung) – Ausweisung eines Altortgebietes mit entsprechenden Bauvorschriften:

Zur Sicherung des teilweise noch vorhandenen historisch gewachsenen Siedlungsbereiches, beabsichtigt die Marktgemeinde Wiener Neudorf die Bauvorschriften zu überdenken und ein Altortgebiet auszuweisen. In der Grundlagenforschung sollen jene Objekte näher untersucht und dokumentiert werden, die bedeutend für den Baubestand der Marktgemeinde Wiener Neudorf sind. Ob es sich um einen bedeutenden Baubestand handelt, sind folgende positiv zu bewertende Kriterien ausschlaggebend:

- Baualter,
- Bedeutung im Orts- und Straßenbild,
- Öffentliches Erscheinungsbild und Wirkung,
- Auswirkung und Einfluss auf den öffentlichen Straßenraum,
- Fassadenstruktur,
- Fensterproportionen und -achsen und
- Seltenheitswert

Bei der Änderung des Bauplanes bzw. der Bauvorschriften soll die Verträglichkeit von Veränderungen bzw. neuen Baukörpern, bauliche Anlagen und Einfriedungen zu der bestehenden Baustruktur und auf die Auswirkung für den öffentlichen Raum untersucht werden.

3.) Bausperre für den Teilbereich 3 (grüne Farbgebung) – Überarbeitung des Bauplanes und der Bauvorschriften hinsichtlich der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen:

Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Marktgemeinde Wiener Neudorf die Bauvorschriften im Bauland – Betriebsgebiet hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsbestimmungen die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, als auch baulichen Anlagen, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsbestimmungen zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 3 Ziel der Bausperre

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf hat sich entschlossen, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen, den Bebauungsplan und die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen zu überarbeiten und abzuändern.

- Die **Zielsetzung für den Teilbereich 1** ist, dass in den ausgewiesenen Bereichen die **Bebauungsdichten** soweit als möglich reduziert und die **Bauklassen** aus keiner strukturellen Notwendigkeit erhöht werden. **Bebauungsweisen** sind aufgrund der Parzellen- und Bebauungsstruktur zu beurteilen, wobei **Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen** angestrebt werden.
Durch die Änderung bzw. Neufestlegung von **Baufluchtlinien** (vordere und hintere) bzw. gegebenenfalls **Freiflächenfestlegungen** mit entsprechender Gestaltungsfestlegung, sowie die **Maximalmaße von Nebengebäuden** in den jeweiligen Bauwischen und Vorgaben zur **Oberflächenentwässerung** und **Versiegelung**, soll eine Baublockentkernung erfolgen, einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt und das Mikroklima verbessert werden.
Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, die ein Flachdach haben, soll die Verpflichtung zur **Begrünung von Flachdächern** (alternativ Fassaden) für Grundstücke ab einer Bebauungsdichte von größer als 35% und/oder einer zusammenhängenden Dachfläche von größer als 150 m² gelten. Die Verpflichtung zur **Begrünung von Abstellanlagen** soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.
- Die **Zielsetzung für den Teilbereich 2** ist die Festlegung eines erhaltungswürdigen Altortgebietes und der neuen Bebauungsbestimmungen, sodass in den ausgewiesenen Bereichen, während der Geltung der Bausperre, keine Veränderungen und Erneuerungen bei Einfriedungen, baulichen Anlagen, Fassaden und Dächern erfolgen dürfen, die straßenseitig orientiert und vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Veränderungen und Erneuerungen, die den gegebenen Maßstäben und Proportionen entsprechen und Gliederungen sowie wesentliche Baukörperformen vom Bestand übernehmen, bleiben zulässig.
- Die **Zielsetzung für den Teilbereich 3** ist die Festlegung der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen, sodass in den ausgewiesenen Bereichen, während der Geltung

der Bausperre, bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, die ein Flachdach haben, die Verpflichtung zur **Begrünung von Flachdächern** (alternativ Fassaden) ab einer zusammenhängende Dachfläche von 200 m² gilt. Die Verpflichtung zur **Begrünung von Abstellanlagen** soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

Vorhaben, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den im § 3 festgelegten Planungszielen stehen und der Zweck der Bausperre durch sie gefährdet wird und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind, oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird die mit Verordnung vom 25.01.2021 erlassene Bausperre um ein Jahr verlängert.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist der 24.01.2023.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



(Herbert Janschka)

Angeschlagen am: 24.01.2023
Abgenommen am: 08.02.2023

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

**BEILAGE 1:
Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche
der Bausperren des Bebauungsplanes.**

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom 25. 01. 2021, TOP F 01 a

und vom 24.01.2023, TOP D06

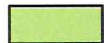
Legende:



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:
Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Gebäudehöhen, Baufluchtlinien (vordere u. hintere), Freiflächenfestlegungen, Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, Mindest- bzw. Maximalgrößen von Parzellengrößen, Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, sowie der Begrünung von Gebäudedächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:
Ausweisung eines Altortgebietes mit entsprechenden Bebauungsbestimmungen



Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 3:
Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Begrünung von Gebäudedächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen

