

BAUSPERRE

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern hat in seiner Sitzung vom 2.12.2022 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern als „Bauland Agrargebiet“ gewidmeten Bereiche in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsbestimmungen.

Die Flächen sind gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Bauland Agrargebiet gewidmet.

Im Bereich der seit langem gewidmeten Bauland Agrargebietsflächen in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach bestehen noch mehrere großflächige innerörtliche Baulandreserven bzw. große Grundstücksflächen, die nun sukzessive genutzt werden. Der rechtskräftig verordnete Bebauungsplan beinhaltet planliche Festlegungen zur Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Gebäudehöhe. Im Verordnungstext gibt es unter anderem eine Regelung zu den Mindestmaßen von Bauplätzen.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die Nutzung von Bauland Agrargebietsflächen durch die geänderte Ausnutzung der Baulandflächen maßgeblich geändert. Dies vor allem aufgrund von geänderten Verwertungsstrukturen, die eine vermehrte Unterteilung von Grundstücken und eine Nutzung der entstehenden Einzelparzellen mit sich bringt. Dies wiederum bewirkt im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine geänderte Bebauungsstruktur der Grundflächen, eine wesentliche Änderung des Ortsbildes und eine geänderte Nutzung der Baulandstrukturen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass bei der künftigen Nutzung der Bauland Agrargebietsflächen und der bereits seit langem gewidmeten großflächigen unbebauten Bauland Agrargebietsflächen aus Sicht der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes und dem höheren Flächenbedarf der Widmungsart Bauland Agrargebiet die geänderten Rahmenbedingungen in der Nutzung in den Wienerwald Orten (KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach) der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern berücksichtigt werden.

Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist daher die Überarbeitung der planlichen und textlichen Bebauungsbestimmungen (Freiflächen, Baufluchtlinien, Mindestgröße von Bauplätzen, Anordnung von Wohngebäuden,...), um eine ortsbildverträgliche Steuerung der Nutzung der Bauland Agrargebietsflächen von St. Andrä-Wördern (KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach) zu bewirken.

§ 3 Zweck

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Zweck der Überarbeitung ist es, in Zukunft bei der Verwertung von Bauland Agrargebietsflächen auf die aktuellen Rahmenbedingungen, die wesentlichen Einfluss auf die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung in St. Andrä-Wördern haben, das Ortsbild und die harmonische Gestaltung der Gebäudekubatur, Rücksicht zu nehmen.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes sollen daher dahingehend überarbeitet werden, dass die bisher festgelegten textlichen und planlichen Bauvorschriften um Regelungen zur Steuerung der Baulandnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen ergänzt werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Teilung, Nutzung und Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Entsprechend den oben definierten Zielen der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im Bereich vom Bauland Agrargebiet in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach Bauvorhaben und Teilungen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen Bauplätzen im Geltungsbereich der Bausperre sind während der Geltungsdauer der Bausperre nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.
- Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben gemäß §31 Abs. 9 NÖ ROG im Geltungsbereich der Bausperre 30% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
- Bauvorhaben, die eine maximale Gesamtgebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von 11 m nicht überschreiten und sich harmonisch in die Gestaltung der Bestandsgebäude einfügen widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.
- Während der Bausperre ist, unter Beachtung der Anordnung der Wohngebäude im Umgebungsbereich, die Errichtung von einem Wohngebäude pro Grundstück zulässig, sofern noch kein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet wurde.
- Die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist während der Bausperre zulässig.
- Bauvorhaben widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn sie eine Bebauungsdichte von 30% nicht überschreiten.

§ 4 Rechtskraft

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



St. Andrä-Wördern, am 2.12.2022

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Maximilian Titz)

angeschlagen am: 5.12.2022

abgenommen am: