



MARKTGEMEINDE TULLNERBACH

3013 Tullnerbach, Hauptstraße 47
Telefon 02233/52288, FAX 02233/52288/20 e-mail:
gemeinde@tullnerbach.gv.at
DVR.Nr.: 3522, UID-Nr.: ATU 16 25 25 06

Zahl: 031-3
Betrifft: Bausperre

Tullnerbach, am 01. März 2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 unter dem Tagesordnungspunkt 3 beschlossen:

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für alle Bereiche der Katastralgemeinde Tullnerbach mit der Widmung Bauland Kerngebiet verordnet.

§ 2 Bestimmungen

- (1) Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 vorsehen.
 - im Zuge eines Zubaus eine Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
 - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Bei Bauvorhaben, mit denen neben Wohnungen auch andere Nutzungen errichtet werden, darf die Geschoßfläche für Wohnungen und diesen zugeordneten Nebenflächen 1 nicht überschreiten. Überschreitet ein Bestand für Wohnungen und diesen zugeordneten Nebenflächen bereits die Geschoßflächenzahl 1, darf diese nicht weiter erhöht werden.

- (2) sowie für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus mehr als sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen.
 - im Zuge eines Zubaus die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
 - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei erhöht wird.

- (3) Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

§ 3 Zweck der Bausperre

Die Siedlungsstruktur entlang der B44, Neulengbacher Straße in der Marktgemeinde Tullnerbach hat sich sehr heterogen entwickelt. Vor allem im Bereich von historisch gewachsenen Betrieben sind im Bebauungsplan zur Sicherung der Struktur zum Teil hohe Bebauungsdichten in Verbindung mit den Bauklassen II und III festgelegt. Die dadurch möglichen Bruttogeschoßflächen werden vor allem aufgrund der eingeschößigen Betriebsgebäude nicht ausgenutzt. Aus demografischen Gründen gelangen erste dieser Grundstücke auf den Immobilienmarkt und die Errichtung erster Bauvorhaben zeigt erhebliche Beeinträchtigungen der Ortsstruktur.

Aus diesem Grund sollen die vom Gesetzgeber neu geschaffenen Instrumente, vor allem die Möglichkeit zur Festlegung einer Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan dahingehend überprüft werden, ob die Errichtung der Bauvolumina in Verbindung mit Festlegungen des Bebauungsplans im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur effizienter gesteuert werden können. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen spielt dabei ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien, der in den vergangenen Jahren auch im Bereich entlang der B44 zu verstärkten Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

§ 4 Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

§ 5 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

 Der Bürgermeister

Johann Novomestsky

Angeschlagen am: 01. März 2023

Abgenommen am: 16. März 2023