



Zl: B-031/2-wo-4570/1-2022

§ 35 ROG Bausperre, Wiener Straße 32-46/BBstimmungen/GR0312a

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 unter Tagesordnungspunkt GR0312a) folgende Verordnung beschlossen:

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Purkersdorf gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 über eine befristete Bausperre

### „Bausperre Wiener Straße Bebauungsbestimmungen“

#### § 1

##### Allgemeines

Für den im beiliegenden Plan (Anhang A), welcher einen wesentlichen Teil dieser Verordnung darstellt, gekennzeichneten Bereich der Wiener Straße, für den im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt ist, wird gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 wegen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus eine Bebauungsdichte (im Sinne des § 4 Z 10 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 32/2021) von 45 % pro Grundstück überschreiten,
- diese im Zuge eines Zubaus eine Bebauungsdichte (im Sinne des § 4 Z 10 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 32/2021) von 45 % pro Grundstück überschreiten,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes eine Bebauungsdichte (im Sinne des § 4 Z 10 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 32/2021) von 45 % pro Grundstück überschreiten
- diese im Falle eines Neubaus durch ein Hauptgebäude einen vorderen Bauwich im Ausmaß von 3 m bzw. einen hinteren Bauwich (im Sinne des § 4 Z 8 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 32/2021) im Ausmaß von 5 m unterschreiten,
- diese im Zuge einer Erweiterung eines bestehenden Hauptgebäudes einen vorderen Bauwich im Ausmaß von 3 m bzw. einen hinteren Bauwich (im Sinne des § 4 Z 8 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 32/2021) im Ausmaß von 5 m unterschreiten.

#### § 2

##### Zweck der Bausperre

- (1) Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien eine sehr dynamische Stadt. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse Grundstücke durch eine hohe bauliche Ausnutzung zu verwerten, was zumindest in Teilen der Gemeinde zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes, der umgebenden Natur- und Kulturlandschaft oder zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Der im beiliegenden Plan (Anhang A) dargestellte Bereich der Wiener Straße schließt hangaufwärts im Süden an einen weitreichend bewaldeten und als Europaschutzgebiet festgelegten Bereich an, zu dem keine hinteren Baufluchtlinien



festgelegt sind. Die rechtskräftig verordneten, vorderen Baufluchtlinien haben jeweils unterschiedliche Vorgartentiefen zur Folge. Zudem bestehen betreffend die Bebauungsdichte unterschiedliche Festlegungen.

In der Folge soll daher die Festlegung einer Bebauungsdichte von 45 % für den gesamten Bereich der im beiliegenden Plan (Anhang A) dargestellten Liegenschaften, die Festlegung einheitlicher Vorgartentiefen (vorderen Baufluchtlinien) im Abstand von 3 m zur Straßenflucht und die Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur jeweils hinteren Grundstücksgrenze geprüft und bei Bedarf auf Grundlage von § 30 Abs. 2 Z 4 iVm Z 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 abgeändert werden.

- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich dadurch, dass die derzeit für das gesamte Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Purkersdorf verordneten Bausperren zur Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans im Juni 2022 auslaufen und dass im Bereich der im beiliegenden Plan (Anhang A) dargestellten Liegenschaften, die Einreichung von Bauvorhaben in Vorbereitung sein könnten, die den Zweck der Bausperre unterlaufen würden.

### § 3 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.

### § 4 Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

Purkersdorf, am 23.03.2022



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:  
Ing. Stefan Steinbichler

Angeschlagen am: 23.03.2022 *W*

Abgenommen am:

