



Reg.Zl. KU 05/2024	Bearbeiter DI Michaela Weinwurm	Telefon 02236/262 49 Durchwahl: 21	Datum 29.04.2024
-----------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl beschließt in seiner Sitzung am 29.04.2024 unter TOP 18 die am 27.06.2022 beschlossene Verordnung entsprechend dem §35 (3) des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 um ein Jahr zu verlängern.

## VERORDNUNG

### §1

#### Bausperre

Die Marktgemeinde Hinterbrühl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans gem. §34 (1) NÖ ROG 2014 idgF.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. wird für die Katastralgemeinde Hinterbrühl für die in der Planbeilage, Plan Nr. R-1901/Bausperre\_2022 Blatt 1 u. 2, dargestellten Bereiche eine Bausperre erlassen.

### §2

#### Ziel und Zweck der Bausperre

Gem. §30 (2) Z. 3 NÖ ROG 2014 sind im Bebauungsplan Regelungen zur harmonischen Gestaltung (§56 MÖ BO 2014, LGBL Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen sowie gem. §30 (2) Z. 2 zu erhaltungswürdigen Altortgebieten möglich.

Innerhalb des tlw. heterogenen Siedlungskörpers der KG Hinterbrühl sind insbesondere ein- bis zweigeschossige Villen, einige repräsentative Großvillen, Landhäuser (Kleinwohnhäuser) sowie vormalige Kleinbauernwirtschaften (Streck- und Hakenhöfe mit einem eingeschossigen Querhaus) als ortsbildprägend einzustufen. Die Dachlandschaft wird vorwiegend aus Steildächern (Sattel- und Walmdächer) gebildet. Die Fassadengliederung erfolgt oftmals über Vorbauten, die u. a. über das Dach fortgesetzt werden. Charakteristisch sind u. a. hölzerne, meist verglaste, übergiebelte Eingangsvorbauten.

Charakteristisch für die Hauptgebäude im Zentrum oder zentrumsnahen Bereich ist die Herstellung in Massivbauweise sowie die Ausführung verputzter Fassaden. Fassadenverkleidungen sind nur im untergeordneten Ausmaß ausgeführt.

Die bestehenden Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Hinterbrühl zum Ortsbild erscheinen nicht hinreichend geregelt und entsprechen nur bedingt den aktuellen umweltrelevanten Themen oder den Anforderungen an die Nutzung von Alternativenergien.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung in Hinblick auf eine Evaluierung und Überarbeitung ortsbildrelevanter Bebauungsbestimmungen.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit präzisierten Zielvorstellungen und geänderten Bebauungsbestimmungen verordnet wurde.

Im Hinblick auf eine raum- und ortsbildverträgliche Bebauung, den Umstieg auf erneuerbare Energien zum Zwecke des Klimaschutzes und eine harmonische Weiterentwicklung bestehender Bebauungsstrukturen sollen die bestehenden Bebauungsbestimmungen geändert werden. So sollen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen neben einer Maximalneigung auch Mindestneigungen von Dächern geregelt und die Bestimmungen zur Errichtung von PV-Anlagen, die gem. den gültigen Bebauungsbestimmungen in Teilbereichen des Ortsgebiets maximal auf 50% der Dachfläche möglich wären, geändert werden.

Um das vorherrschende Erscheinungsbild zu erhalten bzw. harmonisch weiterzuentwickeln, sollen innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bausperre Bereiche abgegrenzt und spezifische Bebauungsbestimmungen in Hinblick auf nachfolgende Planungsabsichten erlassen werden:

- Um die Dachlandschaft harmonisch weiterzuentwickeln, sollen u. a. Flach- und Pultdächer unterbunden und entsprechende Regelungen für die künftige Ausbildung von Dächern getroffen werden.
- Die moderne Technik ist auch aus dem historischen Ortsbild nicht weg zu denken, jedoch sollen Photovoltaik- und Solarmodule das Erscheinungsbild nicht stören oder negativ beeinflussen können. Es wird daher beabsichtigt, für zentral und zentrumsnahe gelegene Ortsabschnitte neue Regelungen für die Verwendung von Photovoltaikanlagen festzulegen. Ziel ist es, diese Anlagen in den Straßenraum zu integrieren, ohne negative Auswirkungen zu schaffen.
- Weiters sollen Fassadenausführungen von Hauptgebäuden anhand augenscheinlich für das Ortsgebiet charakteristischen Baumaterialien und Fassadengestaltungen geregelt werden.

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist der Schutz der ortsbildprägenden Bausubstanz und der Qualitäten des Ortsbilds sowie eine strukturverträgliche, harmonische bauliche Weiterentwicklung. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße Anpassung der Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen im Bereich der Energieraumplanung erfolgen.

Im Rahmen der Grundlagenforschung sollen die schutzwürdigen Aspekte/charakteristischen Eigenarten (Dachformen und -neigungen, Bauweise- und Materialien, Fassadenmerkmale, öffentliches Erscheinungsbild und Wirkung) erfasst und darauf aufbauend die Bebauungsvorschriften geändert bzw. präzisiert werden.

Zur Sicherung der Planungsabsichten der Marktgemeinde Hinterbrühl wird die gegenständliche Bausperre erlassen.

### §3

#### Wirkung

Gemäß § 35 (4) NÖ ROG 2014 hat diese Bausperre die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 u. § 15 NÖ BO 2014 idgF. unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

### §4

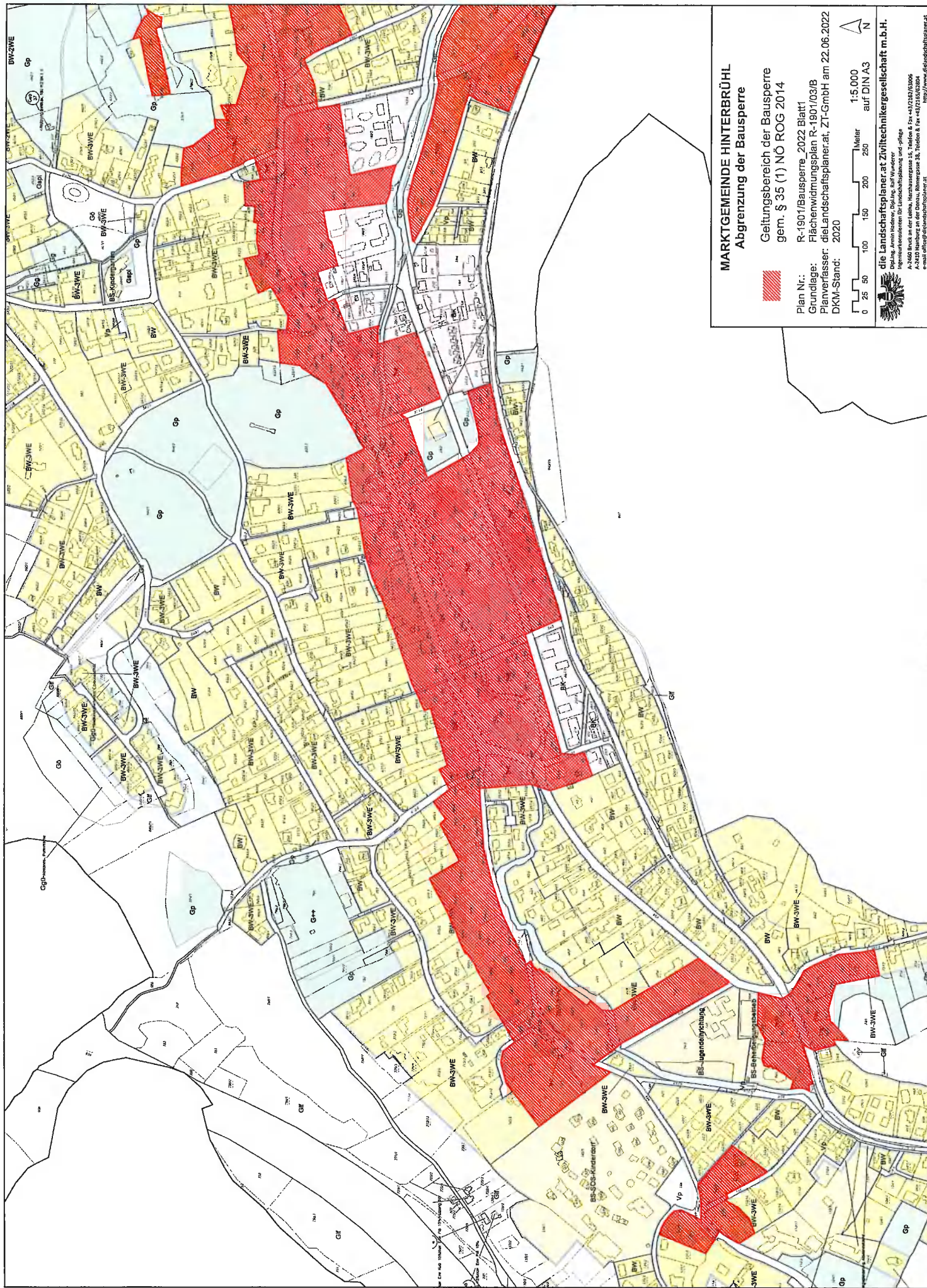
#### Geltungsdauer

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

Der Bürgermeister  
Mag. Erich Moser



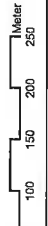
Angeschlagen am: 26.06.2024  
Abzunehmen am: Daueraushang  
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach



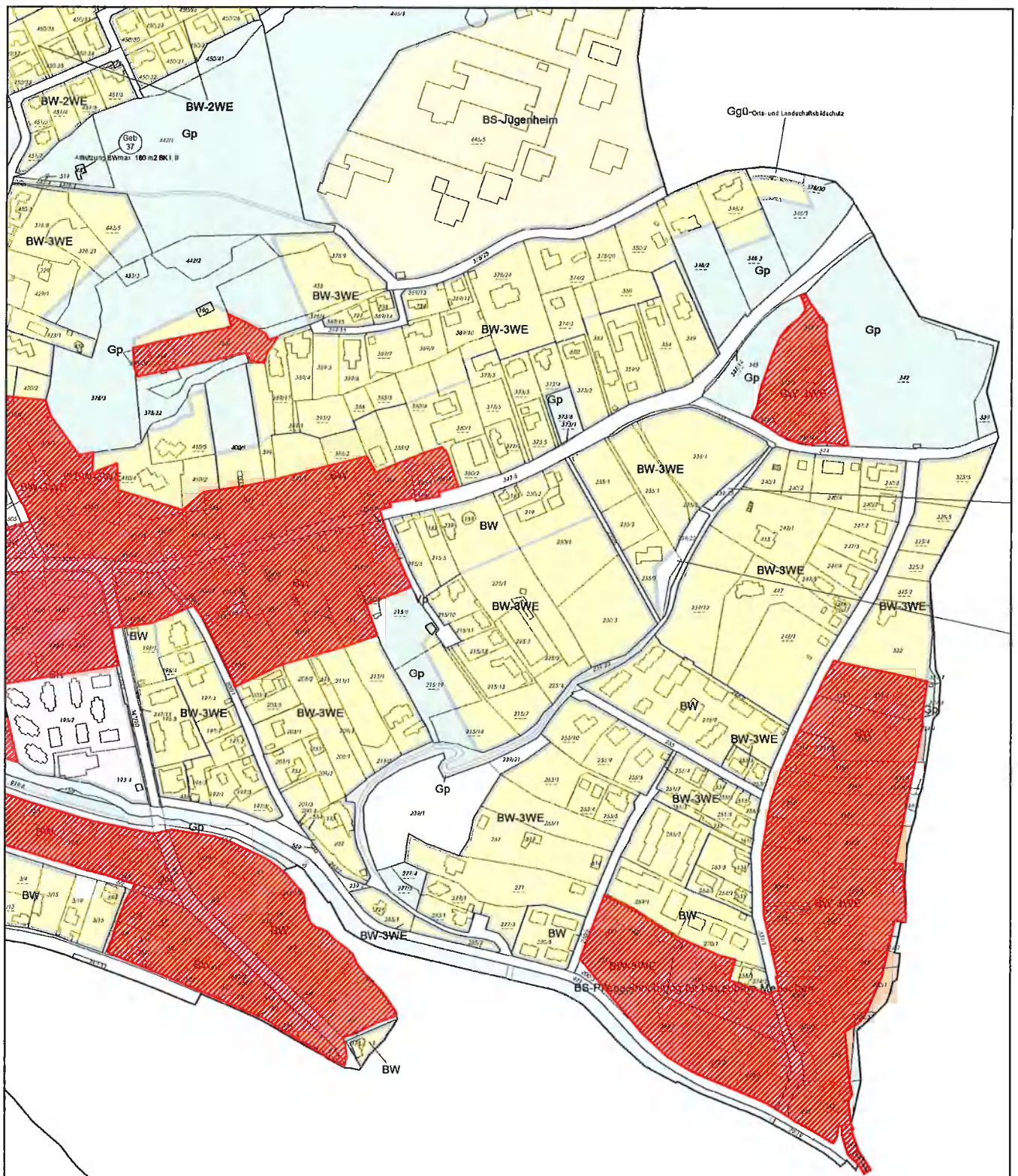
**MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL**  
**Abgrenzung der Bausperre**

Geiltungsbereich der Bausperre  
 gem. § 35 (1) NÖ ROG 2014

Plan Nr.: R-1901/Bausperre\_2022 Blatt1  
 Grundlage: Flächenwidmungsplan R-1901/03/B  
 Planverrasser: dieLandschaftsplaner.at, ZT-GmbH am 22.06.2022  
 DKM-Stand: 2020



**dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.**  
 DieLandschaftsplaner.at  
 Ingenieurbüro für Landschaftsplanung und -pflege  
 A-2460 Bruck an der Leitha, Marchausenstraße 56, Telefon & Fax +43(0)2262/3204  
 A-2410 Hainburg an der Donau, Römerplatz 38, Telefon & Fax +43(0)2262/2804  
 e-mail office@dieLandschaftsplaner.at  
 http://www.dieLandschaftsplaner.at

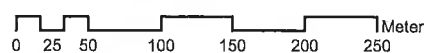


**MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL**  
**Abgrenzung der Bausperre**



Geltungsbereich der Bausperre  
 gem. § 35 (1) NÖ ROG 2014

Plan Nr.: R-1901/Bausperre\_2022 Blatt2  
 Grundlage: Flächenwidmungsplan R-1901/03/B  
 Planverfasser: dieLandschaftsplaner.at, ZT-GmbH am 22.06.2022  
 DKM-Stand: 2020



1:5.000  
 auf DIN A4



**die Landschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.**

Dipl.Ing. Armin Haderer, Dipl.Ing. Ralf Wunderer  
 Ingenieurkonsulten für Landschaftsplanung und -pflege

A-2460 Bruck an der Leitha, Harzhausergasse 16, Telefon & Fax +43/2162/63006  
 A-2410 Hainburg an der Donau, Römergasse 38, Telefon & Fax +43/2165/62804  
 e-mail office@dielandschaftsplaner.at

<http://www.dielandschaftsplaner.at>