



Reg.Zl. KU 25/2022	Bearbeiter DI Michaela Weinwurm	Telefon 02236/262 49 Durchwahl: 21	Datum 16.11.2022
-----------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl hat in seiner Sitzung am 16.11.2022, TOP 4 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§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_Hauptstraße/Johannesstraße, dargestellten Bereiche eine Bausperre erlassen.

§2 Ziel und Zweck der Bausperre

Gemäß §30 (2) Z 4 NÖ ROG 2014 können neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland auch Baufluchtlinien festgelegt werden. Weiters kann gemäß §30 (2) Z. 8 NÖ ROG 2014 auch eine Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

Gem. §4 Z 4 NÖ BO 2014 sind Baufluchtlinien „*Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf*“.

Durch Baufluchtlinien werden somit die Anordnung von Hauptgebäuden genauer definiert und sowohl Vorgartentiefe als auch die Einhaltung bestimmter Gebäudefluchten in Hinblick auf den Schutz und die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds geregelt.

Die zentral im Ortskern gelegenen Straßenzüge Hauptstraße und Johannesstraße weisen ortsbildprägende Bebauungsstrukturen auf. Die Hauptstraße ist in Teilbereichen durch die in geschlossener Bebauungsweise, großteils in einer Flucht errichteten Häuserfronten geprägt. Die Gebäude sind weitgehend direkt an der Straßenfluchtlinie angebaut oder in geringer Entfernung dazu errichtet und sind auch in ihrer Anordnung wesentliches Merkmal der ursprünglichen Straßenzüge.

Andere Teilbereiche sind durch Vorgärten in variierender Tiefe, die sich aus dem Abstand zwischen Straßenfluchtlinie, vorderer Baufluchtlinie bzw. der Baukörperanordnung ergeben,



gekennzeichnet. Für diese Bereiche ist im Bebauungsplan unabhängig von der Festlegung und Position einer vorderen Baufluchtlinie jedenfalls keine Anbaupflicht eingetragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist lediglich für einige wenige Grundstücke oder Grundstücksteilbereiche eine Anbaupflicht festgelegt. Die Lage der Baukörper auf den jeweiligen Bauparzellen ist jedoch u. a. in Zusammenhang mit der Topografie des Ortsbereichs der KG Hinterbrühl maßgeblich für deren mögliche Höhenentwicklung und Volumen und damit für das Erscheinungsbild und die Auswirkungen auf die bestehenden Bauungs- und Siedlungsstrukturen. In Zusammenhang mit den zunehmenden Tendenzen zu innerörtlichen Nachverdichtungen und Änderungen/Erneuerungen bestehender Nutzungs- und Bauungsstrukturen ergibt sich aus Sicht der Gemeinde ein erhöhter Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Im Hinblick auf eine Sicherung ortsbildprägender und ortsverträglicher Bauungsstrukturen und deren harmonischer Weiterentwicklung sollen nun für den in der o. a. Plandarstellung abgegrenzten Teilbereich die Festlegung einer Anbaupflicht an Straßenfluchtlinien, vorderen Baufluchtlinien oder an Grundstücksgrenzen geprüft werden.

Gleichzeitig sollen die bestehenden vorderen Baufluchtlinien in Hinblick auf eine allfällige Änderung evaluiert werden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Bauungsplanänderung in Hinblick auf eine Evaluierung und Überarbeitung der o. a. ortsbildrelevanten Bauungsbestimmungen.

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

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.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister

Mag. Erich Moser

Angeschlagen am: 16.11.2022
Abzunehmen am: Daueraushang
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach