

Reg.Zl.
KU 10/2024Bearbeiter
DI Michaela WeinwurmTelefon 02236/262 49
Durchwahl: 21Datum
30.09.2024

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl beschließt in seiner Sitzung am 30.09.2024 unter TOP 9 die am 16.11.2022 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_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 Bauweise, 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 Bebauungs- und Siedlungsstrukturen. In Zusammenhang mit den zunehmenden Tendenzen zu innerörtlichen Nachverdichtungen und Änderungen/Erneuerungen bestehender Nutzungs- und Bebauungsstrukturen ergibt sich aus Sicht der Gemeinde ein erhöhter Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Im Hinblick auf eine Sicherung ortsbildprägender und ortsverträglicher Bebauungsstrukturen 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 Bebauungsplanänderung in Hinblick auf eine Evaluierung und Überarbeitung der o. a. ortsbildrelevanten 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.

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

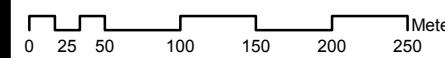
Angeschlagen am: 15.11.2024
Abzunehmen am: Daueraushang
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach



MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL
Abgrenzung der Bausperre

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

Plan Nr.: R-1901/Bausperre_2022_Hauptstraße/Johannesstraße
Grundlage: Flächenwidmungsplan R-1901/03/B
Planverfasser: dieLandschaftsplaner.at, ZT-GmbH am 14.11.2022
DKM-Stand: 2020

 0 25 50 100 150 200 250 Meter

1:5.000
auf DIN A3

