

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING  
LAND NIEDERÖSTERREICH**

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am 26.09.2018 unter TOP 1b folgende

## **V E R O R D N U N G**

### **§ 1 Allgemeines**

Gemäß § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **im beigefügten Plan (Beilage 1) umrandeten und orange dargestellten Teilbereiche** der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Bausperre erlassen. Der o. a. Plan bildet einen wesentlichen Teil dieser Verordnung.

### **§ 2 Zweck der Bausperre**

Perchtoldsdorf ist eine historisch gewachsene Marktgemeinde mit zum Teil typisch weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur mit einer großen Anzahl von Häusern, die bereits vor 1920 errichtet wurden. Diese Struktur hat sich in der Folge weiterentwickelt und zum Teil verändert.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters beabsichtigt die Marktgemeinde Perchtoldsdorf die Bebauungsbestimmungen zu überdenken.

In der Grundlagenforschung wurden Objekte näher untersucht und dokumentiert, die als baukünstlerisch und historisch bedeutend für den Perchtoldsdorfer Baubestand zu bezeichnen sind. Für die Entscheidung über die Aufnahme war das mehrheitliche Zusammentreffen folgender positiv zu bewertender Kriterien ausschlaggebend:

- *Baualter*
- *Bedeutung im Orts- und Straßenbild*
- *Öffentliches Erscheinungsbild und Wirkung*
- *Auswirkung und Einfluss auf öffentlichen Straßenraum*
- *Gut und authentisch erhaltene Fassadenstruktur*
- *Fensterproportionen und Achsen*
- *Seltenheitswert in baukünstlerischer und historischer Hinsicht*

Die historische folgt nicht zwangsläufig der baukünstlerischen Bedeutungsdimension. Entscheidend für die Beurteilung aus siedlungsgeschichtlicher Sicht ist, ob das Objekt als typologisches oder konstruktives Beispiel eine Rolle spielt. Hinzu kann ein historischer Wert, etwa als Geburts-, Wohn- oder Sterbehaus einer kultur- oder lokalhistorisch bedeutsamen Persönlichkeit, treten.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsvorschriften soll die Verträglichkeit von Veränderungen bzw. neuen Baukörpern zu der bestehenden Bebauungsstruktur untersucht werden.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich einer Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Bebauungsvorschriften die notwendige Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig diese Bausperre zu erlassen.

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten im festgelegten Bereich ist zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, und/ oder

Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, harmonisch einfügen.

Daher soll in diesen ausgewiesenen Bereichen durch Festlegung von Fassadenmerkmalen der Schutz und der Erhalt wertvoller Gebäudestrukturen, der Häusercharakteristik und des Ensembles bzw. des Erscheinungsbilds der Straßenzüge gewährleistet werden. Die zu erarbeitenden Bebauungsvorschriften bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung bzw. verträglichen Veränderung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und Maßnahme für die in diesen Bereichen liegenden Gebäuden bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.

### § 3 Zielsetzung

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen, eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsvorschriften, wo sich dies im Zuge der Untersuchungen als fachlich erforderlich herausstellt.

#### Ziel ist es:

- **den Abbruch von straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dachflächen von Gebäuden, welche vor dem 1.1.1945 bewilligt wurden oder als bewilligt gelten und in einer Schutzzone liegen zu verbieten.**
- **dass Änderungen von straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dachflächen dürfen nur unter Vorlage eines positiven und schlüssig begründeten Gutachtens gemäß § 56 NÖ BO 2014 durchgeführt werden dürfen.**

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in diesem Bereich bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise angestrebt werden.

Anträge zur Änderung, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Um sicherzustellen, dass es zu keinen Veränderung bzw. Änderungen von Fassaden in diesem Bereich kommt, welche den Intentionen des Bebauungsplanes zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung auf Grund des herrschenden Siedlungsdrucks und den zu erwartenden Projekten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist am 27.09.2018.

Der Bürgermeister  
Martin Schuster



Beginn der Kundmachung am 27.09.2018.

Daueraushang

Beilage 1: Bereich der Bausperre



**MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF**

**Beilage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:**

**Legende:**



Geltungsbereich der Bausperre

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
Fröhlichgasse 44/8  
1230 Wien



DKM-Stand: 02/2018

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
Bundliche Kartendienste im österreichischen Vermessungsamt  
aktuelle DKG-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GIS-Provider