

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING
LAND NIEDERÖSTERREICH**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am 21.3.2018 unter TOP 16A folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Allgemeines

Gemäß § 26 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **im beigefügten Plan (Beilage 1) umrandeten und gelb dargestellten Teilbereiche** der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Bausperre erlassen. Der o. a. Plan bildet einen wesentlichen Teil dieser Verordnung.

§ 2 Zweck der Bausperre

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf gemäß § 16 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 die Widmungsart Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden.

Das örtliche Raumordnungsprogramm soll gemäß § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 abgeändert werden, wozu eine entsprechende Grundlagenforschung notwendig ist. Die von der Bausperre betroffenen Bereiche haben derzeit die Widmung Bauland – Kerngebiet.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als „Weinhauerort“ beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland – Kerngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortbildes beigetragen haben.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogrammes soll sichergestellt werden, dass die Ortskultur und der Charakter der Weinbaugemeinde Perchtoldsdorf am Rande des Wienerwaldes erhalten bleiben.

Die Verträglichkeit von neuen Baukörpern mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu den historisch gewachsenen Ensembles soll sichergestellt werden. Die Festlegung und Erhaltung der baulichen Charakteristik, die das Orts- und Erscheinungsbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf prägen, wird in einem zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogramm Maßstab sein.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig Neubauten sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes, für das noch keine endgültige Willensbildung vorhanden ist, zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 3 Zielsetzung

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat sich entschlossen aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern, wo sich dies im Zuge der Untersuchungen als fachlich erforderlich herausstellt. Die Grundlagenforschung soll die überwiegende Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der Nutzung und Bebauungsstruktur pro Baublock darlegen.

Bauansuchen, 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.

1. Während der Geltungsdauer der **Bausperre** ist die Errichtung von **bis zu sechs Wohneinheiten** pro Grundstück in der Widmungsart **Bauland – Kerngebiet zulässig**.
2. Während der Geltungsdauer der **Bausperre** ist die Errichtung von **mehr als zwanzig Wohneinheiten** pro Grundstück in der Widmungsart **Bauland – Kerngebiet unzulässig**.
3. Bei Bauansuchen, die **während der Geltungsdauer der Bausperre mehr als sechs Wohneinheiten** pro Grundstück anstreben, erfolgt die Festlegung der Anzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück in Abhängigkeit der **mehrheitlich (über 50 %) in der Umgebung** der betroffenen Grundstücke **vorhandenen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück** in der Widmungsart Bauland-Kerngebiet. Die **Umgebung** umfasst, ausgehend vom Baugrundstück, **alle Grundstücke im Bauland-Kerngebiet**, die innerhalb einer **Entfernung von 100 m** baubehördlich bewilligte Hauptgebäude aufweisen, die zur Gänze innerhalb des 100 m Bereiches liegen.
4. Die Teilung bestehender, bewilligter Wohneinheiten sowie der Ausbau von Dachgeschoßen innerhalb der bewilligten Außenhülle (Gauben sind möglich) ist von der Bausperre nicht umfasst.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung erfolgt, welche den Intentionen des örtlichen Raumordnungsprogramms 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 22.03.2018

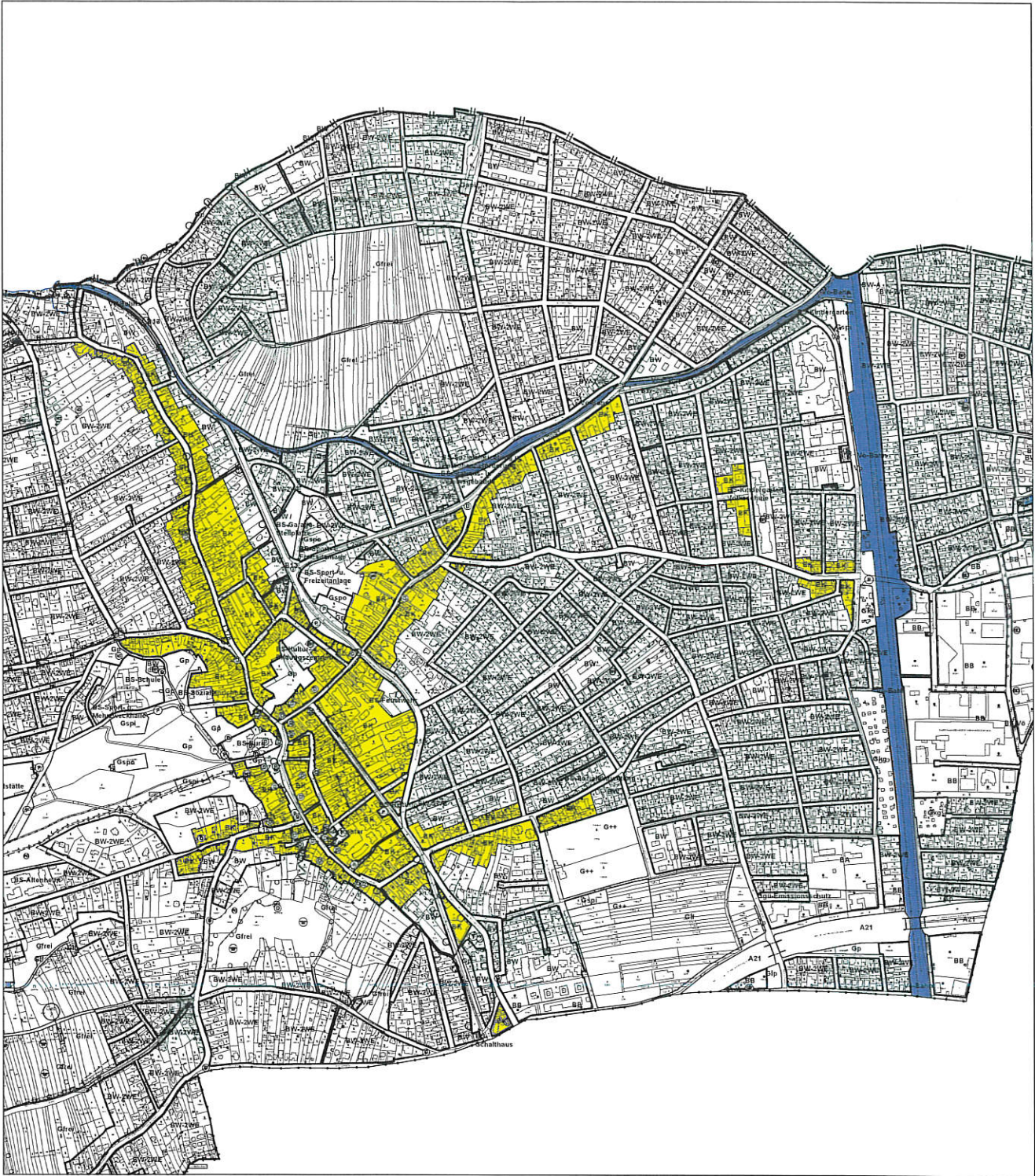

Der Bürgermeister
Martin Schuster



Beginn der Kundmachung am 22.03.2018

Daueraushang

Beilage 1: Bereich der Bausperre



MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF
 Beilage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre
 dieser Plan ist Teil der Verordnung vom: 21.03.2018

Legende:

 Geltungsbereich der Bausperre

Maßstab M 1 : 5.000

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

DKM-Stand: 04/2015

