



Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl hat in seiner Sitzung am 15.9.2022 unter TOP 6. folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### § 1

Gemäß § 35 Abs.1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, bestehend aus den beiden gleichnamigen Katastralgemeinden Wöllersdorf und Steinabrückl, eine Bausperre erlassen.

### § 2

#### Ziel der Bausperre

Die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl beabsichtigt gem. § 33 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. einen Bebauungsplan mit dazugehörigem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) zu erlassen.

Bisherige Erfahrungen mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm haben gezeigt, dass das Instrument des Flächenwidmungsplans bzw. die damit möglichen Festlegungen nur bedingt ausreichen, um eine geordnete und geregelte Entwicklung – insbesondere hinsichtlich des Ortsbildschutzes – zu gewährleisten, weshalb sich in verstärktem Maß ein Regulierungsbedarf für diverse Bereiche im Gemeindegebiet ergibt.

Bei einer mittlerweile erfolgten Erlassung eines Teilbebauungsplans (Teilbereich „Am Fischberg“) wurden u.a. Festlegungen hinsichtlich

- Bebauungsweisen, Bebauungshöhen, Bebauungsdichten
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen (insb. hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wie u.a. Aufständereien, Antennen und Masten aller Art, Satellitenschüsseln, Solar- und Photovoltaikanlagen, Notkamine u. dgl.)
- Mindestmaße von Bauplätzen
- Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbaugebiet
- Gestaltung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Wohnwägen, Mobilheime, Container u. dgl.), sowie
- Regelung der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger (Havarien, Wracks u.ä.) sowie auch Lagerung von Sperrmüll u. dgl.
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen
- Verpflichtende Herstellung eines Bezugsniveaus
- Abfuhr / Versickerung von Niederschlagswässern

erarbeitet. Im Zuge der dabei erfolgten Grundlagenforschung und Ausarbeitung hat sich gezeigt, dass Teile dieser Inhalte im Sinne einer einheitlichen Regelung zukünftig auch für das weitere Gemeindegebiet festgelegt – und erforderlichenfalls angepasst – werden sollen. Diesbezügliche Ausarbeitungen wurden jedoch noch nicht abgeschlossen.

Dabei hat sich allerdings auch herauskristallisiert, dass neben den o.a. Inhalten auch Untersuchungen zusätzlich möglicher Festlegungen hinsichtlich



- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Altbestand (inkl. etwaiger Abbruchverbote von Gebäuden) und/oder sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete
- Höchstmaße von Bauplätzen
- Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen
- Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird und/oder in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird
- Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern zu erfolgen hat
- Verpflichtende herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen sowie Maßnahmen zur Oberflächengestaltung in Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie Hochwasserereignissen

aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen und erforderlichenfalls entsprechend definiert und abgegrenzt werden sollen.

Aufgrund diverser Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 – insbesondere des § 30 (Inhalte des Bebauungsplans) sowie der NÖ Bauordnung 2014 – insbesondere der §§ 14-17 (Bauvorhaben) sowie § 56 (Ortsbildgestaltung) – , die laufend mit erheblichen Änderungen der relevanten Rechtsgrundlagen verbunden waren, erscheint es ferner notwendig, die bisher erarbeiteten Inhalte der angestrebten Bebauungsbestimmungen an den aktuellsten Stand der NÖ BO 2014 i.d.g.F. anzugleichen.

Ziel dieser angestrebten Festlegungen ist vor allem die Wahrung des Ortsbildes, insbesondere der Struktur älterer Siedlungsbereiche, aber auch eine eingeschränkte Regulierung von neueren Siedlungsgebieten.

Um sicherzustellen, dass bis zur Beschlussfassung keine Bebauung erfolgt, welche den Intentionen des zu erlassenden Bebauungsplans und den geplanten Bebauungsvorschriften – für die noch keine endgültige Willensbildung vorhanden ist – zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Projekte, die den Intentionen des zu ändernden Bebauungsplanes nicht widersprechen können jedenfalls weiterhin bewilligt und realisiert werden.

### § 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist am folgenden Tag in Kraft.

.....  
Der Bürgermeister

gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 3.11.2022  
NÖ Landesregierung  
im Auftrage

Angeschlagen am: 16.09.2022  
Abgenommen am: 03.10.2022