perchtoldsdorf
MARKTGEMEINDE

POLITISCHER BEZIRK MÖDLING

LAND NIEDERÖSTERREICH

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 unter dem Tagesordnungspunkt 8c beschlossen:

VERORDNUNG

„Bausperre Hauptgebäude im Bauwich"

des Gemeinderates der Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 104/2025) über eine befristete Bausperre. Die ggst. Bausperre wird als „Bausperre Hauptgebäude im Bauwich" bezeichnet.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für alle Bauwiche der Katastralgemeinde Perchtoldsdorf festgelegt, die durch Baufluchtlinien definiert sind.

§ 2 Bestimmungen

Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, die die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, die keine Nebengebäude sind, zum Gegenstand haben.

§ 3 Zweck der Bausperre

Durch die Novelle der NÖ Bauordnung 2014, die am 1. März 2026 in Kraft getreten ist (LGBl. Nr. 9/2026), wird gemäß § 51 Abs. 2 die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, im seitlichen und hinteren Bauwich ermöglich, wenn

1. *der Bebauungsplan dies nicht verbietet,*
2. *die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen im Bauwich insgesamt nicht mehr als 150 m² und*
3. *die Höhe der im Bauwich gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile dieser Bauwerke (§ 53) nicht mehr als 3 m beträgt. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden. Weiters darf diese Höhe überschritten werden, wenn im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebiet,*

Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet wird.

Im Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wurden in zahlreichen Bereichen des Siedlungsgebietes Baufluchtlinien festgelegt, um in den dadurch definierten Bauwichen Hauptgebäude zu unterbinden. Diese Baufluchtlinien dienen der Eindämmung der Bodenversiegelung, dem Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades („Grüninseln") sowie der Sicherung der Wohnqualität dieser Siedlungsbereiche. Darüber hinaus leisten die festgelegten Baufluchtlinien einen Beitrag zur Biotopvernetzung sowie zur Klimawandelanpassung (Kühlung der entsprechenden Bereiche durch den Erhalt von Grünstrukturen). Die ggst. Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 könnten im Widerspruch zu den Planungsüberlegungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stehen und negative Auswirkungen auf die Planungsziele nach sich ziehen.

Es sind daher eine Überprüfung der Auswirkungen der neuen Bestimmung auf die Planungsziele der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sowie erforderlichenfalls eine Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Bausperre ergibt sich aus der Bearbeitungszeit, die für die entsprechende Überprüfung und eine allfällige Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Dringlichkeit dieser Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung entsprechend, aus den möglichen negativen Auswirkungen, die ein den am 1. März 2026 in Kraft getretenen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. Nr. 9/2026) entsprechendes Bauvorhaben auf die Planungsziele der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zur Folge haben kann.

§ 4 Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen ihres Zwecks sowie einer allfälligen entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durch Bauvorhaben während der Vorbereitung dieser Änderung des Bebauungsplanes zu verhindern.

§ 5 Geltungsdauer

(1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder vor Ablauf der Frist um ein weiteres Jahr verlängert wird.

Perchtoldsdorf, am 27.03.2026

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF NÖ Pol. Bez. Mödling 11

Die Bürgermeisterin

Andrea Kö

Kundmachungszeitraum:

von: 27.03.2026

bis: 10.04.2026

Daueraushang