

KUNDMACHUNG

Biedermannsdorf, 20.10.2023

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Biedermannsdorf hat in seiner Sitzung
am 19.10.2023, TOP 6 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§1 Bausperre

Im Hinblick auf die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Biedermannsdorf in seiner Sitzung am 21.10.2021 unter TOP 9a eine Bausperre gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. erlassen.

§2 Verlängerung

Gemäß § 35 (3) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird die mit Verordnung vom 21.10.2021 erlassene Bausperre um 1 Jahr verlängert.

Im Zuge der am 22.10.2020 vom NÖ Landtag beschlossenen 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, die ausdrücklich der Erreichung der Ziele des Klimabündnisses dient, wurden weitere Vorgaben für die zukünftige Bebauung oder Gestaltung eines Grundstücks ermöglicht, die unter anderem eine klimaangepasste Bebauung sicherstellen sollen.

Die neu vorgesehenen Regelungen zum Bebauungsplan umfassen unter anderem die Möglichkeit einer Festlegung von Höchstmaßen von Bauplätzen, sowie zur Oberflächenbeschaffenheit von Grundflächen im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswässern. Damit sollen u. a. eine flächensparende Bodennutzung sowie Maßnahmen im Hinblick auf die Klimawandelanpassung ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang sollen die bestehenden Bebauungsbestimmungen evaluiert und präzisiert und in weiterer Folge die Siedlungsqualität im Einklang mit der bestehenden Siedlungsstruktur und deren harmonischer Weiterentwicklung verbessert und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung gesetzt werden.

In Ergänzung zu den o. a. neuen Regelungsinhalten sollen auch die Bebauungsbestimmungen zur Schutzzone in Hinblick auf die Beibehaltung und harmonische Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen überarbeitet und ergänzt werden.



Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Bebauungsplanänderungen. 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.

(1) Bausperre für das gesamte vom Bebauungsplan betroffene Wohnbauland (Bauland Wohngebiete, Bauland Kerngebiete, Bauland Agrargebiete)

Die zunehmende Bodenversiegelung in Wohnbauland Widmungen führt auf lokaler Ebene zu Überlastungen von Regenwasserkanälen sowie einem Absinken des Grundwasserspiegels und auf überregionaler Ebene zu einer Verlagerung von Hochwasserspitzenabflüssen zu Nachbargemeinden am Unterlauf des Vorfluters. Gleichmaßen sind die durch Bebauung und Versiegelung zusehends bedrohten unversiegelten Flächen und Grünflächen, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind, insbesondere in Zusammenhang mit den durch Klimawandel verursachten Änderungen der Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse auch für die Regulierung des lokalen Mikroklimas von gesteigener Bedeutung.

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades im Wohnbauland auf maximal 50% des jeweiligen Bauplatzes bei einer Bebauungsdichte von 30% bildet eine diesbezügliche Maßnahme in Hinblick auf die Klimawandelanpassung und zur Förderung der Grundwasserneubildung. Bei im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichten über 30% ist der Versiegelungsgrad entsprechend zu erhöhen.

Weiters sollen die bestehenden Bebauungsbestimmungen um Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund erweitert werden.

Ergänzend zu den Regelungen zu Versickerung und Versiegelung sollen die bestehenden Baufluchtlinien evaluiert und gegebenenfalls geändert oder ergänzt und die Festlegung von absoluten Baufluchtlinien oder Freiflächen mit entsprechenden Gestaltungsfestlegungen geprüft werden. Ebenso sollen die bestehenden Regelungen zu den Mindestmaßen von Bauplätzen geprüft und gegebenenfalls geändert sowie durch die Festlegung von Höchstmaßen ergänzt werden.

Die Regelungen sollen der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenwirken und gleichzeitig einer Steigerung der Siedlungs- und Wohnqualität dienen.

Biedermannsdorf weist als ursprünglich stark agrarisch geprägtes Straßendorf entlang der Ost-West gerichteten Ortsstraße die vormalig ortstypische 1- bis 2-geschossige, geschlossene Bebauung durch Haken- und Zwerchhöfe auf. Die charakteristischen Strukturen eines landwirtschaftlich geprägten Straßendorfes in Kombination mit unversiegelten Innenhöfen zur Versickerung und Speicherung des Regenwassers tragen zur mikroklimatischen Verbesserung vor Ort bei und stellen einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser dar. Baumpflanzungen beschatten die Gebäude und tragen in Kombination mit unversiegelten Innenhöfen zur Abkühlung bei. Die beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, durch die o. a. Maßnahmen auch diese für das Kleinklima wirksamen Strukturen zu erhalten.



(2) Bausperre für die Schutzzone

In Abstimmung und Ergänzung mit bzw. zu den vorangestellten Zielen (1) sollen durch die geplante Bebauungsplanänderung die vorangegangenen beschriebenen ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen entlang der Schutzzone gesichert und eine strukturverträgliche und harmonische Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Neben dem Schutz des äußeren Erscheinungsbilds von Einzelobjekten sollen somit auch das bauhistorisch wertvolle Siedlungsgefüge, ortsbildprägende Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristische Straßenräume mit hohem Identifikationspotential geschützt werden. In der Schutzzone sollen sich Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des bestehenden und historischen Ensembles eines landwirtschaftlich geprägten Straßendorfes einordnen. Diese harmonische Einordnung hat die Bauformen und Charakteristika des bestehenden und historischen Umgebungsbereichs zu berücksichtigen und bezieht sich insbesondere auf das Volumen und die Proportionen der Baukörper, die Anordnung auf dem Grundstück, die Dachform als Steildach, die Dachgestaltung und die Firstsilhouette der Gebäude, die Gebäudehöhe, die Gestaltung der Fassaden und Dächer (Material- und Farbauswahl) sowie die Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen, Einfriedungen und Tore.

Im Rahmen der Grundlagenforschung sollen daher diese schutzwürdigen Aspekte/charakteristischen Eigenarten umfangreich evaluiert und darauf aufbauend die Bebauungsvorschriften gegebenenfalls geändert bzw. präzisiert werden.

Zur Sicherung der Planungsabsichten der Marktgemeinde Biedermannsdorf wird die gegenständliche Bausperre erlassen, um diesen Planungsabsichten entgegenstehende Veränderungen von Gebäudekubaturen bzw. -hüllen, Dachflächen und Fassaden zu unterbinden.

§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, das ist der 21.10.2023

Diese Bausperre tritt ein Jahr nach Inkrafttreten außer Kraft, wenn Sie nicht zuvor aufgehoben wurde.

Die Bürgermeisterin:

Angeschlagen am: 21.10.2023
Abgenommen am:

