Marktgemeinde
St. Andrä-Wördern
3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15
http://www.staw.at • E-Mail: post@staw.at

Amtsstunden:
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr
Donnerstag 13 bis 18 Uhr

BAUSPERRE
Bebauungsplan

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern hat in seiner Sitzung vom 14.2.2022 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für die als Bauland Sondergebiet-Badehütten gewidmeten Flächen in der KG Altenberg der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsbestimmungen.

Die Flächen sind gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als „Bauland Sondergebiet-Badehütten" gewidmet.

Ziel der Gemeinde ist es für die weitere Nutzung, Erschließung und die Erhaltung des Charakters des Areals eine Überarbeitung des Bebauungsplanes durchzuführen und die Festlegungen des Bebauungsplanes für die gegenständlichen Flächen neu zu überdenken und zu überarbeiten. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes im ggst. Bereich soll eine geordnete strukturverträgliche Entwicklung im Sinne der geplanten Bebauungsplanfestlegungen unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Ortsbildes und der bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet werden.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt den Zweck, die Bebauungsbestimmungen im Bauland Sondergebiet-Badehütten, KG Altenberg so zu überarbeiten, dass bei der Anordnung, Größe und Höhe der Gebäude und bei der Konfiguration von Baugrundstücken ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes im ggst. Bereich soll erreicht werden, dass das typische Erscheinungsbild des derzeitigen Ortsbildes erhalten bleibt, bzw. auch in den noch unbebauten Bereichen gesichert wird.
Für die Zukunft soll unter Beachtung von sinnvollen, ortstypischen Grundstückskonfigurationen und den im Umgebungsbereich bestehenden Bebauungsstrukturen die Errichtung von Bauvorhaben, die sich nicht verträglich in das Ortsbild eingliedern, verhindert werden.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsbestimmungen soll die verträgliche Einbindung von neuen Baukörpern sichergestellt werden. Hierdurch soll die künftige Bebauung so geregelt werden, dass bei der Anordnung, Größe und Höhe der Gebäude ein harmonisches Erscheinungsbild in Anpassung an die im umgebenden Bereich bestehenden Strukturen erfolgt.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung des Bebauungsplanes widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Aufgrund des oben angeführten Zweckes der Bausperre zur Überarbeitung der Gebäudehöhe, der Bebauungsweise, der Gebäudevolumen im Hinblick auf eine harmonische Gestaltung und des ortsbildprägenden Gebäudebestandes werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Bauvorhaben, die sich in der Anordnung auf dem Grundstück an dem Baubestand im direkten Umgebungsbereich orientieren widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.
- Bauvorhaben, auf Grundstücken unter 300 m², die eine Bebauungsdichte von unter 20% aufweisen, widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.
- Bauvorhaben, die eine maximale Gesamtgebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes = Giebelhöhe) von 8 m nicht überschreiten und sich harmonisch in die Gestaltung der Bestandsgebäude einfügen widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht. Das Gebäude (Badehütte) hat auf Säulen oder Pfeilern zu stehen.
- Bauvorhaben, widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, sofern die Nutzfläche über dem Bezugsniveau liegt. Die Hauptnutzfläche pro Hauptgeschoss (verbaute Fläche) darf maximal 80 m² und die Hauptnutzfläche darf insgesamt maximal 120 m² nicht übersteigen.
  Die von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche (Nebennutzfläche) im Erdgeschoss darf nur unter dem Gebäude (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf 50 % der Hauptnutzfläche des Hauptgeschosses nicht überschreiten.
- Aufenthaltsräume dürfen erst über einer Höhe von 170,48 m über Adria, aufgrund des 100-jährigen Hochwasserbereiches, geschaffen werden. Auch die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen und von hochtechnischen Gerätschaften ist erst über dieser Höhe gestattet.
- Umbauten und Zubauten der bestehenden Hauptgebäude sind im untergeordneten Ausmaß (z.B. Umbauten im Inneren, Dachausbau ohne maßgebliche Veränderung des Volumens, kleine Zubauten, Windfang,...) zulässig.
- Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland Sondergebiet-Badehütten sind während der Bausperre nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstücksvereinigungen und geringfügige Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

Definition Nutzfläche/Hauptnutzfläche/Nebennutzfläche:
Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen.

Hauptnutzfläche (HNF): Die Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerks unmittelbar dienen wie z.B. Freizeitgestaltung, Aufenthaltsmöglichkeit.

Nebennutzfläche (NNF): Zur Nebennutzfläche werden jene Flächen gezählt, die zu Lagerungszwecken dienen, wie z.B. Abstellräume, Müllsammelräume.

In der Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern sind unter **§ 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung", KG Altenberg** folgende Bebauungsbestimmungen während der Bausperre weiterhin gültig:

(Auszug aus dem Verordnungstext der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern)

(5) Nebengebäude in einem Ausmaß von maximal 9 m² sind zulässig.
(6) Auf jedem Grundstück oder Pachtfläche ist ein befestigter Stellplatz für einen Pkw zu schaffen.
(7) Wohnwagen und Wohnmobile dürfen im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt werden.
(8) Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ist ein allseits offener, gedeckter PKW – Abstellplatz im Ausmaß von max. 40 m2 und einer max. Höhe von 3,00 m, über das Ausmaß von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche zulässig. Der PKW – Abstellplatz kann an einer Seite der Badehütte angebaut werden. Die Pfeiler, welche einen Abstand von 2,00 m haben sollen, sind im Ausmaß von max. 15 x 15 cm oder im Durchmesser von max. 15 cm zu bemessen. Das Dach des PKW – Abstellplatzes darf nicht begehbar sein.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

St. Andrä-Wördern, am 14.2.2022

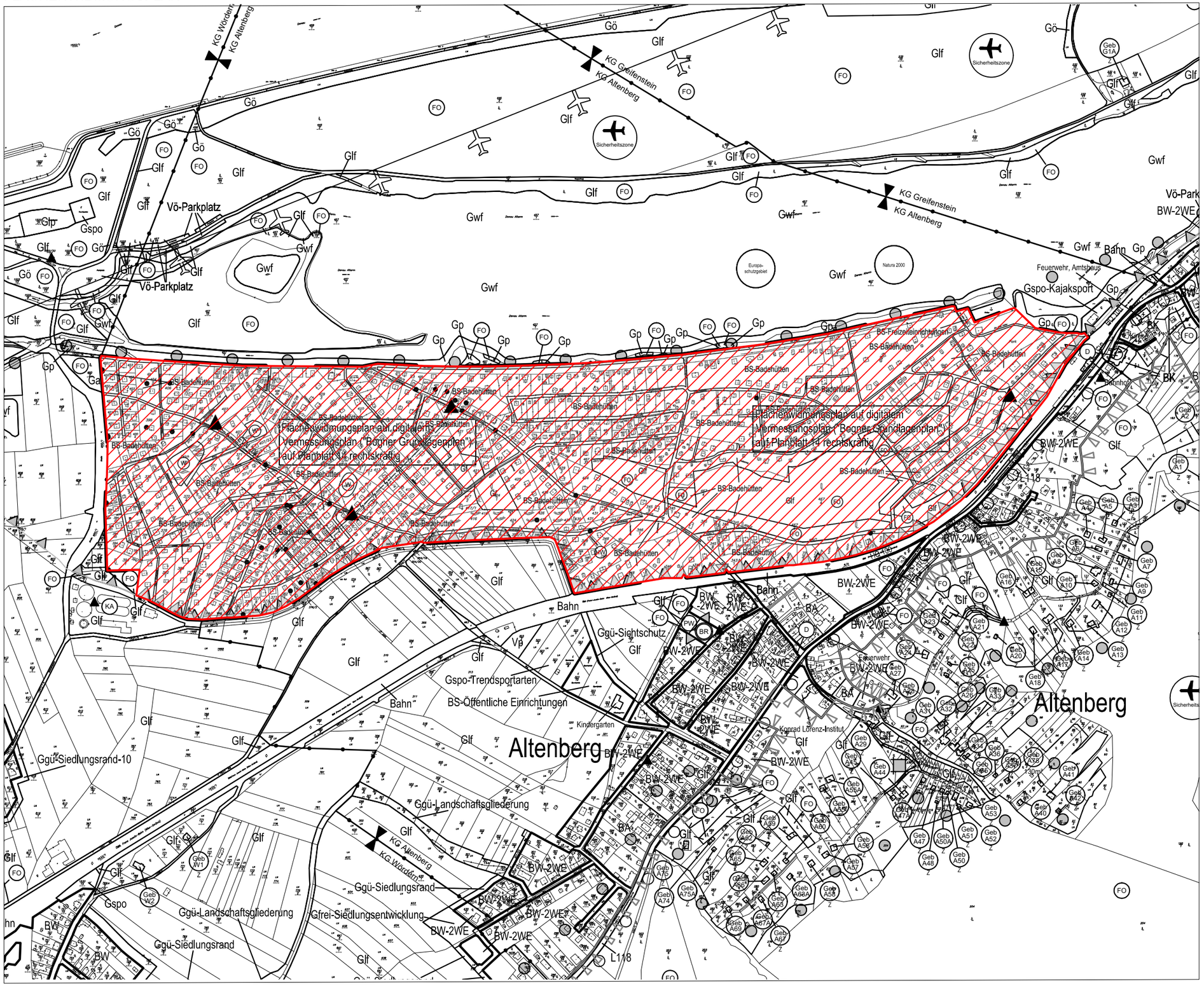
MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN * Verw. Bez. Tulln, NÖ. *

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 15.2.2022

abgenommen am:

ST. ANDRÄ-WÖRDERN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



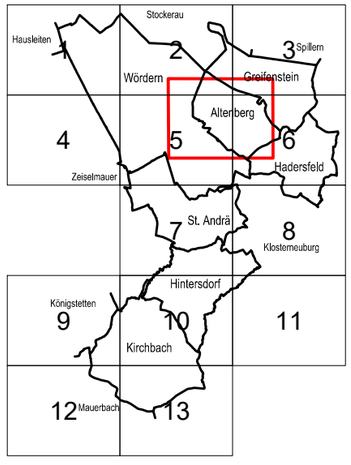
MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

Bebauungsplan

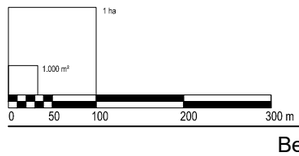
ÜBERSICHT BAUSPERRE
Bauland Sondergebiet-Badehütten
KG Altenberg

Geltungsbereich Bausperre

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



Quelle:
eigene Digitalisierung
Kartengrundlage:
FWP STAW 48. ÄF, Digitale Grundlage - Büro Bogner
FWP STAW 48. ÄF, DKM 2005 (c) NÖ Land, BEV



N

Bearbeitung: S. Hödl, MSc
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G22051
Stand: Februar 2022

BÜRO DR. PAULA