



**MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN
BAUSPERRE
BEBAUUNGSPLAN
KG WÖRDERN**

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern hat in seiner Sitzung vom 29. September 2023 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für einen Teilbereich der als Bauland Kerngebiet und Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, nördlich der Bahntrasse und östlich des Hagenbachs in der KG 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 Kerngebiet und Bauland Wohngebiet gewidmet.

Ziel der Gemeinde ist es die übermäßige Ausnutzung von Bauplätzen einzudämmen, in dem Maßnahmen in Bezug auf die Versiegelung von Baulandflächen, Einschränkung des Bauvolumens und der Gebäudehöhe gesetzt werden, um das harmonische Erscheinungsbild der Gemeinde zu erhalten. Daher ist 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 Freiflächenanteils, des Ortsbildes und der bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet werden.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt den Zweck, die Bebauungsbestimmungen in Teilbereichen des Bauland Kerngebietes und Bauland Wohngebietes der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern so zu überarbeiten, dass bei der Anordnung, Größe und Höhe der Gebäude, sowie dem Grad der Versiegelung ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsbestimmungen soll die verträgliche Einbindung von neuen Baukörpern bzw. der Umbau bestehender Objekte sichergestellt werden. Hierdurch soll die künftige Bebauung so geregelt werden, dass bei der Anordnung, Größe und Höhe der Gebäude sowie des Freiflächenanteils ein harmonisches Erscheinungsbild in Anpassung an die im umgebenden Bereich bestehenden Strukturen erfolgt. Durch die Festlegung eines Freiflächenanteils soll die Versiegelung von Flächen im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Versickerungsflächen ergänzend geregelt werden.

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 Bauungsweise, des Gebäudevolumens sowie des Freiflächenanteils im Hinblick auf eine harmonische Gestaltung und des ortsbildprägenden Gebäudebestandes werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Die Errichtung von Bauvorhaben, die eine Geschosßflächenzahl von 1,0 überschreiten, sind im Geltungsbereich der Bausperre unzulässig.
- Bauvorhaben, die eine Absoluthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von 11 m nicht überschreiten und sich harmonisch in die Gestaltung der Bestandsgebäude einfügen widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.
- Während der Bausperre ist, unter Beachtung der Anordnung der Wohngebäude im Umgebungsbereich, die Errichtung von einem Wohngebäude pro Grundstück zulässig, sofern noch kein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet wurde.
- Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben gemäß §31 Abs. 9 im Geltungsbereich der Bausperre im Bauland Wohngebiet und im Bauland Kerngebiet 30% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten.
- Die Errichtung von Hauptgebäuden ist in einem Abstand von 15 m zur Straßenfluchtlinie zulässig. Sofern Baufluchtlinien im Bebauungsplan festgelegt sind, ist die Errichtung von Bauvorhaben in einem Abstand von 15 m zur Baufluchtlinie zulässig. Im hinteren Grundstücksbereich (Gartenbereich) ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig.
- Bei Zubauten der bestehenden Hauptgebäude darf die bebaute Fläche der Hauptgebäude pro Grundstück im Geltungsbereich der Bausperre maximal 200 m² betragen.
- Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden darf die bebaute Fläche der Hauptgebäude pro Grundstück im Geltungsbereich der Bausperre maximal 130 m² betragen.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

St. Andrä-Wördern, am 29.9.2023



Für den Gemeinderat

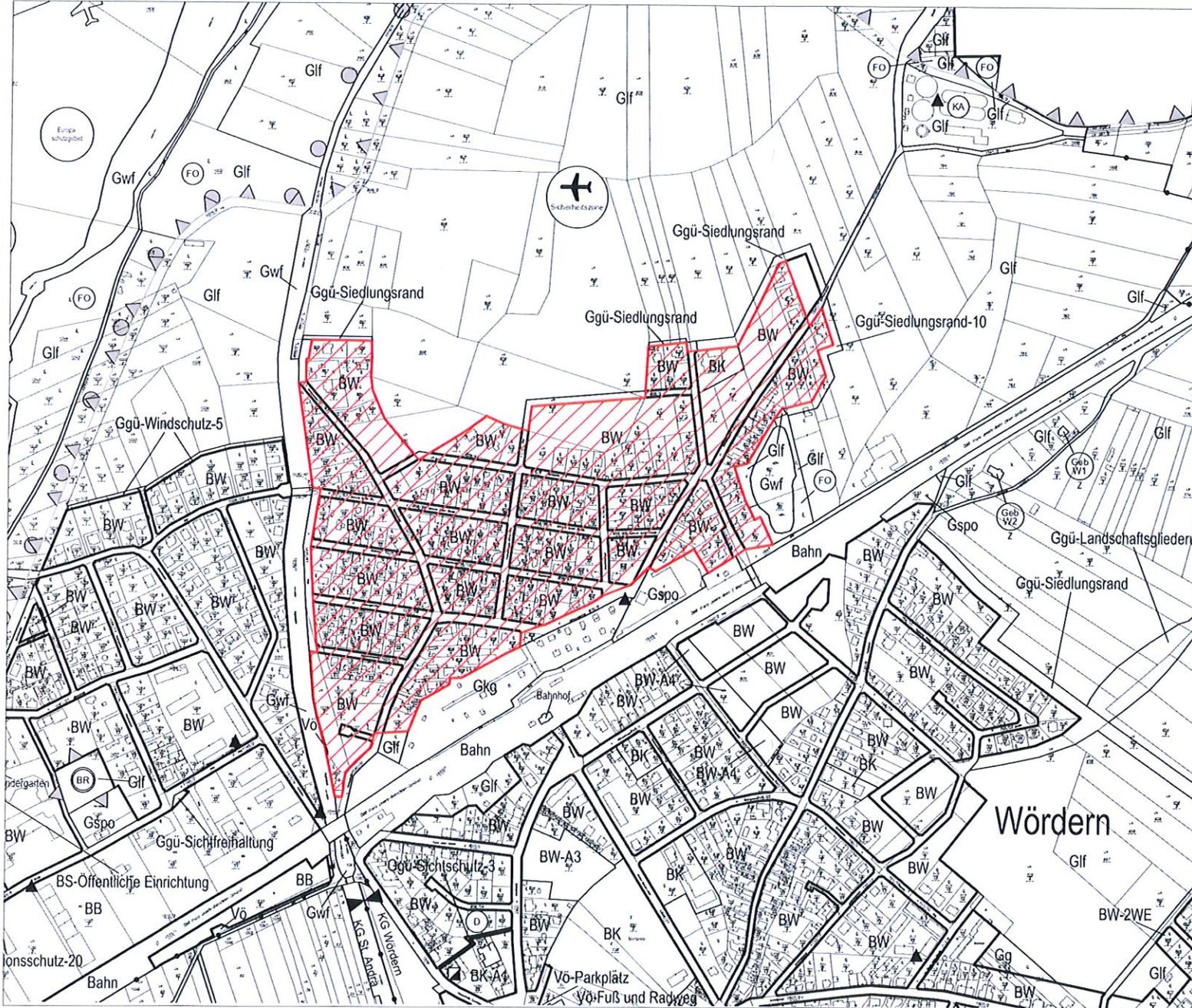
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 2.10.2023
abgenommen am: 18. OKT. 2023

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 24.10.2023
NÖ Landesregierung
im Auftrage





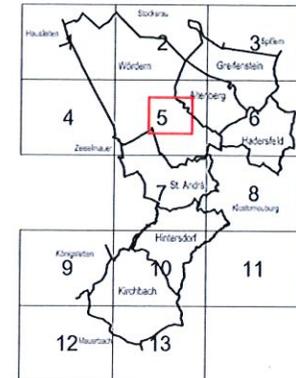
MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

Bebauungsplan
Bauland Wohngebiet
Bauland Kerngebiet

ÜBERSICHT BAUSPERRE
KG Wördern

 Geltungsbereich Bausperre

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



Quelle: eigene Digitalisierung
Kartengrundlage:
FWP STAW 51. ÄF, DKM 2005 (c) NÖ Land, BEV

M 1:5.000



Bearbeitung: S. Hödl, MSc
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G23028
Stand: September 2023

BÜRO DR. PAULA