

POLITISCHER BEZIRK MÖDLING  
LAND NIEDERÖSTERREICH

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am ~~21.03.2023~~  
unter TOP ~~5d~~... folgende

## VERORDNUNG

### § 1 Allgemeines

Gemäß § 26 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **im beigefügten Übersichtsplan (Beilage 1) umrandeten und in den Farben Grau und Gelb dargestellten Teilbereiche** der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Bausperre erlassen. Der o. a. Plan bildet einen wesentlichen Teil dieser Verordnung.

### § 2 Zweck der Bausperre

Durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wurde für die Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“ die Möglichkeit geschaffen, durch die Festlegung der Widmungszusätze „nachhaltige Bebauung“ auch eine Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan anzugeben, die größer als 1 sein muss.

Um eine strukturverträgliche bauliche Entwicklung im gesamten Ortgebiet zu gewährleisten, ist es notwendig, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bauland – Wohn- und Kerngebietenbereiche zu überdenken und hinsichtlich der künftigen baulichen und nutzungsspezifischen Möglichkeiten in den unterschiedlichen Bereichen des Ortsgebietes zu untersuchen.

Daher erscheint es zielführend die innerhalb der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als „Bauland-Wohngebiet“ oder „Bauland-Kerngebiet“ gewidmeten Flächen hinsichtlich der Festlegung der Widmungszusätze „nachhaltige Bebauung“, als auch hinsichtlich der Festlegung einer geeigneten Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan zu analysieren und gegebenenfalls widmungsmäßig abzuändern.

Für die Zeit der Ausarbeitung der notwendigen Untersuchungen und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung des Widmungszusatz „nachhaltige Bebauung“, als auch hinsichtlich der Festlegung einer geeigneten Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan wird diese Bausperre notwendig.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, bauliche Veränderungen, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes, für das noch keine endgültige Willensbildung vorhanden ist, zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

### § 3 Zielsetzung

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat sich entschlossen, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und bereichsweise abzuändern, wo sich dies im Zuge der Untersuchungen als fachlich erforderlich herausstellt. Die Untersuchung soll die Bestimmungen des Bebauungsplanes mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan durch eine bereichsweise Änderung bzw. Anpassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in den von der Bausperre betroffenen Bereichen darlegen und wo beispielweise durch Festlegung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“ bzw. „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ im Sinne einer strukturverträglichen baulichen Entwicklung laut des § 16 Abs. 8 und 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 verträglich ist.

Bauansuchen, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Während der Geltungsdauer der **Bausperre** ist ein Zu-, Um- oder Neubau von Gebäuden

1. im beiliegendem Übersichtsplan **grau dargestellten Teilbereich** (Beilage 1) insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschoßflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine **Geschoßflächenzahl von höchstens 1,0 nicht überschritten wird**.
2. im beiliegendem Übersichtsplan **gelb dargestellten Teilbereich** (Beilage 1) insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschoßflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine **Geschoßflächenzahl von höchstens 1,3 nicht überschritten wird**.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung auf Grund des herrschenden Siedlungsdrucks und den zu erwartenden Projekten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist am **22.03.2023**

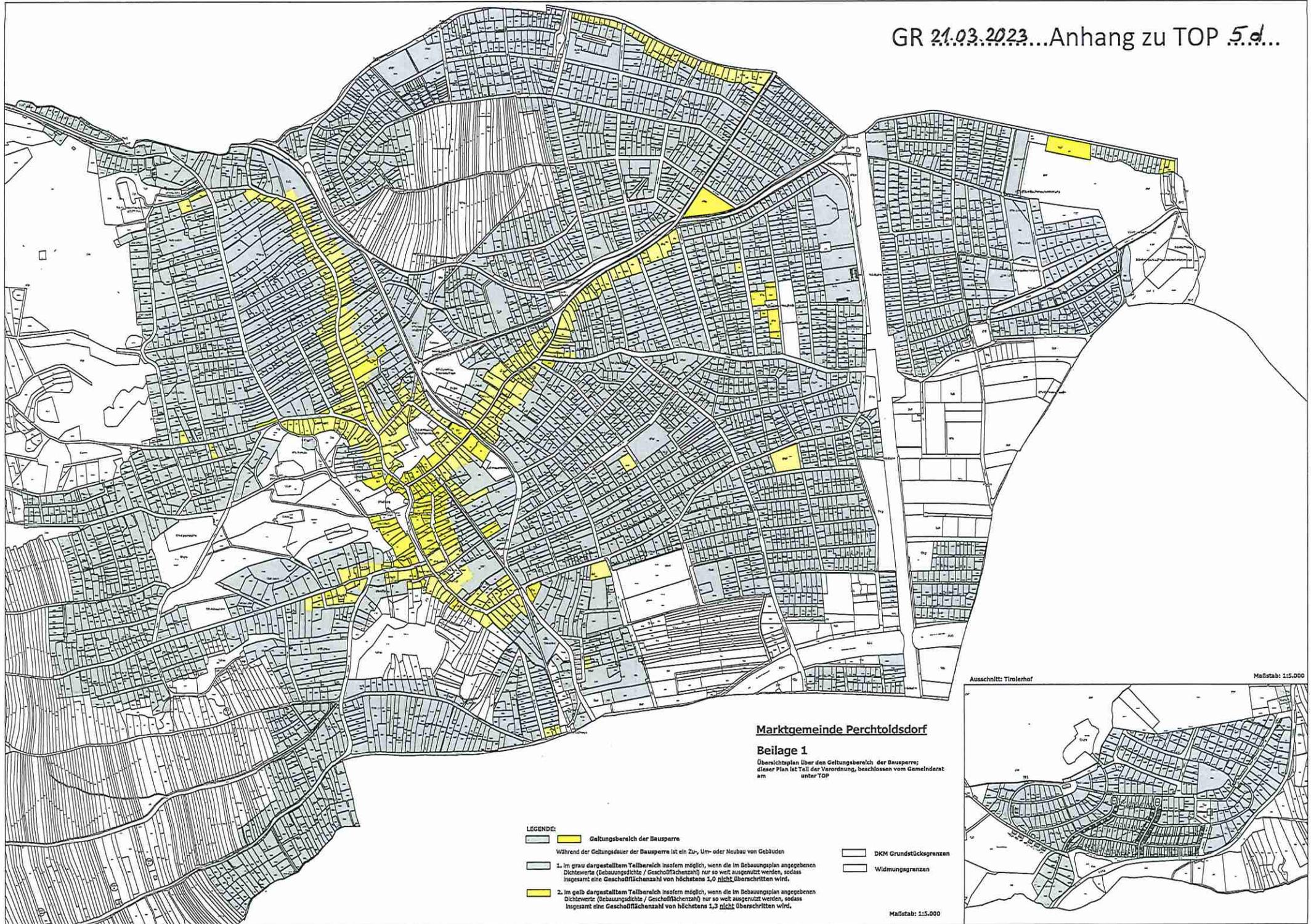


Die Bürgermeisterin  
Andrea Kö

Beginn der Kundmachung am **22.03.2023**

Daueraushang

Beilage 1: Übersichtsplan für den Geltungsbereich der Bausperre



**Marktgemeinde Perchtoldsdorf**

**Beilage 1**

Übersichtspläne über den Geltungsbereich der Bauparrie;  
dieser Plan ist Teil der Verordnung, beschlossen vom Gemeinderat  
am unter TOP

**LEGENDE:**

- Geltungsbereich der Bauparrie
- Während der Geltungsdauer der Bauparrie ist ein Zu-, Um- oder Neubau von Gebäuden
- 1. im grau dargestellten Teilbereich insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschosflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine Geschosflächenzahl von höchstens 1,0 nicht überschritten wird,
- 2. im gelb dargestellten Teilbereich insofern möglich, wenn die im Bebauungsplan angegebenen Dichtewerte (Bebauungsdichte / Geschosflächenzahl) nur so weit ausgenutzt werden, sodass insgesamt eine Geschosflächenzahl von höchstens 1,3 nicht überschritten wird,

- DKM Grundstücksgrenzen
- Widmungsgrenzen

Maßstab: 1:5.000

Ausschnitt: Tirolerhof

Maßstab: 1:5.000

