



VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Untersiebenbrunn hat in seiner Sitzung am 30. Sep. 2021 unter TOP 10) folgende Verordnung beschlossen:

BAUSPERRE

nach § 35 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014)

- § 1 Die Verordnung des Gemeinderates vom 02. März 2021, mit der eine Bausperre nach § 35 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für das Wohnbauland der Gemeinde Untersiebenbrunn (Flächen mit der Widmung Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet) erlassen wurde, wird abgeändert und lautet künftig wie folgt:
- § 2 Ziel der Bausperre ist die Sicherung der bestehenden, baulichen Strukturen und das Vermeiden einer ungeordneten Verdichtung des Wohnbaulandes, um die kommunale Infrastruktur nicht zu überlasten. Im vorgesehenen Bebauungsplan sollen dahingehend insbesondere nachstehende Festlegungen getroffen werden:
- Mindestmaße von Bauplätzen (zur Sicherung einer Mindestgröße von 500 m² für neue, aus Grundstücksteilungen resultierende Bauplätze. Allfällige Abtretungsflächen sollen in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt werden.)
 - Regelungen für die harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsbereich, insbesondere im Hinblick auf ihre Anordnung so-wie Festlegung von Baufluchtlinien, über die ausnahmslos nicht hinausgebaut werden darf (zur Sicherung der Anordnung von Hauptgebäuden in einem Bereich bis maximal 20 m von der Straßenfluchtlinie entfernt. Ausgenommen davon sind Zu- und Anbauten an bestehende Bauwerke mit einer Gesamtfläche von max. 30 m²)
 - Die Einfahrten von Garagen und/oder Carports sind mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken (zur Schaffung eines Garagen-/Carportvorplatzes).
- § 3 Ausnahmen
1. Vorhaben, die den in § 2 angeführten Festlegungen entsprechen, stehen den Zielsetzungen und dem Zweck dieser Bausperre nicht entgegen.
 2. Vorhaben in den planlich speziell abgegrenzten Teilbereichen (Plan Nummer 5405a der Ingenieurkonsultantin für Raumplanung und Raumordnung DI Barbara Fleischmann, 2262 Stillfried/March vom September 2021) stehen unter Einhaltung der nachstehend angeführten Festlegungen den Zielsetzungen und dem Zweck dieser Bausperre nicht entgegen (als Ergänzung bzw. in Abänderung der in § 2 genannten Festlegungen):
- Bereich „A“ (Stadiongasse/Fasangasse/Spielweg):
- offene Bebauungsweise
 - vorderer Bauwuch 5 m
 - Bebauungsdichte 40 %
 - höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m, der oberste Abschluss des Daches darf dabei max. 1,5 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen
- Bereich „B“ (Vitusgasse/Sportplatzstraße):
- geschlossene Bebauungsweise





- o Anbaupflicht der Hauptgebäude an die bestehende Flucht parallel zur Straßenfluchtlinie
- o Bebauungsdichte 40%
- o Bauklasse I
- o Anordnung von Hauptgebäuden in einem Bereich bis maximal 30 m von der Straßenfluchtlinie der Vitusgasse/der Sportplatzstraße entfernt

Bereich „C“ (Amselweg)

- o geschlossene Bauweise
- o Anbaupflicht der Hauptgebäude an die bestehende Flucht parallel zur Straßenfluchtlinie
- o Bebauungsdichte 40%
- o Bauklasse I
- o Anordnung von Hauptgebäuden in einem Bereich bis maximal 30 m von der Straßenfluchtlinie des Amselwegs entfernt

Bereich „D“ (Birkenweg):

- o offene Bauweise
- o vorderer Bauwuch 4 m
- o Bebauungsdichte 40 %
- o höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m, der oberste Abschluss des Daches darf dabei max. 1,5 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen

Bereich „E“ (Sportplatzsiedlung, Strohgasse, Getreidegasse, Birkenweg):

- o offene Bauweise
- o Anordnung von Hauptgebäuden in einem Bereich bis maximal 20 m von der Straßenfluchtlinie entfernt
- o Bebauungsdichte 40 %
- o höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m, der oberste Abschluss des Daches darf dabei max. 1,5 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen

Bereich „F“ (Sportplatzsiedlung):

- o geschlossene Bauweise
- o Anordnung von Hauptgebäuden in einem Bereich bis maximal 20 m von der Straßenfluchtlinie entfernt
- o Bebauungsdichte 40 %
- o höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m, der oberste Abschluss des Daches darf dabei max. 1,5 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen

4 Diese Verordnung tritt mit dem Tag der Kundmachung in Kraft und am 15. Okt. 2022 außer Kraft.

§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

Die Bürgermeisterin

St. Pölten, am 20.12.2021

NÖ Landesregierung
Im Auftrage

abgeschlossen am 01.10.2021

abgenommen am 18.10.2021



Dagmar Zier