



## Marktgemeinde Großrußbach

Hauptstraße 31  
2114 Großrußbach  
Land: Niederösterreich  
Verwaltungsbezirk: Korneuburg

Tel.: 02263/6668 / Fax: DW -17  
E-Mail:  
gemeinde@grossrussbach.gv.at  
[www.grossrussbach.gv.at](http://www.grossrussbach.gv.at)

- Parteienverkehr
- MO-DO 07.00-12.00 und  
12.30-16.00 Uhr
- DI 16.00-21.00 Uhr
- FR 07.00-13.00 Uhr
- Sprechstunden  
des Bürgermeisters:  
• DI 19.00-21.00 Uhr und  
• nach Terminvereinbarung

IBAN: AT36 3239 5000 0050 0017, BIC: RLNWAIWWKOR, DVRNr. 0459488, UID-Nr. ATU 16278301

### MARKTGEMEINDE GROSSRUSSBACH VERLÄNGERUNG/ABÄNDERUNG BAUSPERRE

#### VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Großrußbach hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 die folgende Verordnung erlassen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Großrußbach am 08.06.2022 beschlossene und von 09.06.2022 bis 24.06.2022 kundgemachte Bausperre gemäß §26 Abs. 1 und § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird gemäß §26 Abs. 3 und § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, **für ein Jahr (bis 09.06.2025) verlängert** und gleichzeitig **abgeändert**.

In der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, wird ein Teilbereich des Wohnbaulandes vom Geltungsbereich der Bausperre ausgenommen.

#### § 2 Ziel

Die Marktgemeinde Großrußbach beabsichtigt, eine Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Abänderung des Flächenwidmungsplans) und die Festlegung von Bebauungsplänen oder Teilbebauungsplänen durchzuführen. Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms und der Erstellung von Bebauungsplänen.

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die festgelegten Wohnbaulandwidmungen im Gemeindegebiet zu überarbeiten und die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück gemäß § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, zu beschränken.

Weiters wird angestrebt, im Wohnbauland eine Regelung zu den Mindestmaßen von Bauplätzen vorzunehmen.

### § 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Widmungen BK, BA und BW im Gemeindegebiet auf ihre Nutzungsstruktur und Verteilung hin zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Gleichzeitig sollen die Festlegungen dahingehend überarbeitet werden, dass in den dafür geeigneten Teilbereichen die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück zur Sicherung des strukturellen Charakters beschränkt wird.

Zusätzlich sollen auch ergänzende Festlegungen im Bebauungsplan bzw. in den Bebauungsvorschriften (Mindestmaße von Bauplätzen im BK, BW und BA) im Untersuchungsgebiet durchgeführt werden.

Für die Zukunft soll im Untersuchungsgebiet die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf die geplante Anzahl an Wohneinheiten und im Hinblick auf die Parzellierungsstruktur nicht in die Struktur des Gebietes eingliedern, verhindert werden.

Durch die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplanes soll der gewachsene strukturelle Charakter der Ortsgebiete langfristig gesichert werden.

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

Aufgrund des oben angeführten Zweckes der Bausperre zur Überarbeitung der Festlegungen der Wohnbaulandwidmungsarten und der Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück gemäß § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, und der Festlegung von Bebauungsbestimmungen und Bebauungsvorschriften hinsichtlich Mindestmaße von Bauplätzen werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Gültigkeit der Bausperre definiert:

- Im Bauland-Kerngebiet (BK) sind während der Bausperre maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- Im Bauland-Wohngebiet (BW) sind während der Bausperre maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- Im Bauland-Agrargebiet (BA) sind während der Bausperre maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- Ausgenommen von der Beschränkung der Wohneinheiten sind Bereiche, in welchen aufgrund von bereits vorgenommenen konzeptionellen Planungen der Gemeinde bereits Klarheit über die geplanten Nutzungsstrukturen besteht (Grdst.: Nr.: 83/1 KG Karnabrunn) und Grundstücke, die im Eigentum der Marktgemeinde Großrußbach stehen.
- Die Errichtung von Gebäuden, die kein Wohngebäude darstellen, widerspricht, soweit sie jeweils in den Widmungsarten Bauland Kerngebiet, Bauland Agrargebiet und Bauland Wohngebiet zulässig sind, dem Zweck der Bausperre nicht.
- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die unten angeführte Mindestbauplatzgrößen einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8m sind. Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines

anderen Bauplatzes verläuft, ist die Fläche des Servitutes nicht in die unten angeführten Mindestbauplatzgrößen einzuberechnen.

- Bei Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen im Bauland-Kerngebiet (BK) muss die Mindestgrundstücksgröße während der Bausperre 550 m<sup>2</sup> betragen.
- Bei Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet (BW) muss die Mindestgrundstücksgröße während der Bausperre 550 m<sup>2</sup> betragen.
- Bei Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen bzw. neugeformten Bauplätzen im Bauland-Agrargebiet (BA) muss die Mindestgrundstücksgröße während der Bausperre 800 m<sup>2</sup> betragen.
  
- Ausnahme für die Teilung im Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK): Die Mindestbauplatzgröße von neu geschaffenen Grundstücken von 800 m<sup>2</sup> bzw. 550 m<sup>2</sup> darf bei einer Teilung auch unterschritten werden, wenn aus dem bestehenden Grundstück nicht mehr als 2 Grundstücke entstehen und jeweils nur 1 Wohneinheit errichtet wird.
- Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur in geringfügigem Ausmaß, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sind zulässig.
  
- Bauvorhaben widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn sie sich in der Bebauungsweise, Gebäudestruktur und -kubatur in den direkten Umgebungsbe-  
reich einfügen, und die Bestimmungen des §56 der NÖ Bauordnung eingehalten werden.

### § 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Damit wird die Geltungsdauer der Bausperre für ein Jahr bis zum **09.06.2025** verlängert.

Marktgemeinde Großrußbach, am .....



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 11.03.2024

abgenommen am: 26.03.2024