

Zahl:  
31549/2020Bearbeiter:  
Ing. Se/SmDatum:  
01.03.2021

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt per Umlaufbeschluss vom 22.03.2021 (Top 2) folgende

## VERORDNUNG

§ 1 Gemäß § 26(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: GUTR – BS 19 – 12204 – FWP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Marktgemeinde Guntramsdorf eine Bausperre erlassen.

§ 2 **Ziel der Bausperre**

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Guntramsdorf.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung (insbesondere durch weitere dichte, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen) würde im Bereich des engeren Ortszentrums der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

§ 3 **Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes**

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Wohnbaulandwidmungsarten „BA“ <-> „BK“, inklusive eventueller Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück und Festlegung von Bereichen mit verdichteter Bebauung) erreicht werden.

- Für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und einer im Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe wird eine Beschränkung auf max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorgesehen,
- einer im Bebauungsplan ab einer Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe wird eine Beschränkung auf max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück vorgesehen.

Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre Bauvorhaben, welche dem Zweck der Bausperre widersprechen, nicht zulässig. Bauvorhaben mit mehr als 6 bzw. 9 Wohneinheiten sind im jeweiligen Bauvorhaben durch eine befugte Person zu prüfen und können unter Abwägung der zu verfolgenden Ziele bzw. durch Nachweis, dass den Zielen der Bausperre nicht widersprochen wird, berücksichtigt werden.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.



Der Bürgermeister:

Robert Weber, MSc

Angeschlagen am: 01.04.2021

Abgenommen am: 16.04.2021

Zahl:  
31550/2020Bearbeiter:  
Ing. Se/SmDatum:  
01.03.2021

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt per Umlaufbeschluss vom 22.03.2021 (Top 1) folgende

## VERORDNUNG

§ 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: GUTR – BS 19 – 12204 - BBP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Gemeinde Guntramsdorf eine Bausperre erlassen.

### § 2 Ziel der Bausperre

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zu einem Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Guntramsdorf.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung (insbesondere durch weitere dichte, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen) würde im Bereich des engeren Ortszentrums der vorhandenen charakteristischen Bauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bauungsstrukturen errichtet werden.

### § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Bauungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Änderung des Bauungsplanes (Überarbeitung der Bauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bauungsdichte und textliche Bauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“) erreicht werden.

## Marktgemeinde Guntramsdorf

Bis dahin haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 750m<sup>2</sup> aufzuweisen.

- Weiters ist auf Grundstücken mit einer im Bebauungsplan
- mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 und
  - ab der Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2 zulässig.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.



Der Bürgermeister:

Robert Weber, MSc

Angeschlagen am: 01.04.2021

Abgenommen am: 16.04.2021

Zahl:  
31551/2020

Bearbeiter:  
Ing. Se/Sm

Datum:  
01.03.2021

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt per Umlaufbeschluss vom 22.03.2021 (Top3) folgende

## **VERORDNUNG**

- § 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: GUTR – BS 20 – 12213 - BBP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Gemeinde Guntramsdorf eine Bausperre erlassen.
- § 2 **Ziel der Bausperre**  
Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst eine von einer gemischten Nutzung geprägten Bebauungsstruktur. Der Wohnbaulandbereich schließt einerseits im Süden an die Widmung „Grünland – Gärtnerei (Gg)“ und im Osten von den Friedhof der Marktgemeinde an und wird andererseits überwiegend von Ein – bis Zweifamilienhausgebieten mit lockerer Bebauung begrenzt. Eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung hohe Verdichtung (insbesondere mit Wohnnutzung), würde den angrenzenden Nutzungen in diesem Bereich von Guntramsdorf widersprechen und eventuell Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung (Erschließung) in diesem Siedlungsbereich übersteigen. Es wird daher angestrebt, für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus lediglich eine mäßige, der umgebenden Bebauungsstruktur angepasste Verdichtung zuzulassen.
- § 3 **Zweck der Bausperre**  
Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten und Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten der Baulandflächen im Zuge der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes (z.B. Festlegung von Bebauungsbestimmungen, wie max. Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Höchstzulässige Gebäudehöhe, Festlegung von Baufluchtlinien, textliche Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“) erreicht werden.

### **Marktgemeinde Guntramsdorf**

Bis dahin haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 500m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Die Bebauungsdichte darf eine Geschoßflächenzahl von 0,5 und die Bebauungshöhe eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8m nicht übersteigen.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.



Der Bürgermeister:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Robert Weber".

Robert Weber, MSc

Angeschlagen am: 01.04.2021

Abgenommen am: 16.04.2021