

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING  
LAND NIEDERÖSTERREICH**

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am 26.09.2018 unter TOP 1 c folgende

## **V E R O R D N U N G**

### **§ 1 Allgemeines**

Gemäß § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **im beigefügten Plan (Beilage 1) umrandeten und blau dargestellten Teilbereiche** der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Bausperre erlassen. Der o. a. Plan bildet einen wesentlichen Teil dieser Verordnung.

### **§ 2 Zweck der Bausperre**

Die bereits im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf besonders ausgewiesene „Cottage Wohnzone“ ist ein Gebiet mit sehr lockerer Bebauungsstruktur, überwiegend westlich des Ortskerns.

Bereits im Entwicklungskonzept wurde folgendes festgehalten: *Die für die „Cottage Wohnzone“ bestehenden Ziele sollen überwiegend beibehalten und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst bzw. vereinheitlicht werden. Des Weiteren können die bestehenden Bestimmungen bezüglich dem nicht Zulassen von Verdichtung, der Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte, der Reduktion der lokalen Bebauungsdichte und der Vermeidung von großvolumigen Bauten zusammengefasst werden. Die „Cottage Wohnzone“ umfasst überwiegend Bereiche, die in der Flächenwidmung mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ versehen sind. Dementsprechend wird in dieser Zone auch weiterhin eine sehr lockere Bebauungsstruktur sowie keine Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung angestrebt.*

Perchtoldsdorf ist eine historisch gewachsene Marktgemeinde mit zum Teil typisch weinbaucharakteristischer Siedlungs- und Gebäudestruktur mit einer großen Anzahl von Häusern, die bereits vor 1920 errichtet wurden. Diese Struktur hat sich in der Folge weiterentwickelt und zum Teil verändert.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters beabsichtigt die Marktgemeinde Perchtoldsdorf die Bebauungsbestimmungen zu überdenken.

In der Grundlagenforschung wurden Objekte näher untersucht und dokumentiert, die als baukünstlerisch und historisch bedeutend für den Perchtoldsdorfer Baubestand zu bezeichnen sind. Für die Entscheidung über die Aufnahme war das mehrheitliche Zusammentreffen folgender positiv zu bewertender Kriterien ausschlaggebend:

- *Baualter*
- *Bedeutung im Orts- und Straßenbild*
- *Öffentliches Erscheinungsbild und Wirkung*
- *Auswirkung und Einfluss auf öffentlichen Straßenraum*
- *Gut und authentisch erhaltene Fassadenstruktur*
- *Fensterproportionen und Achsen*
- *Seltenheitswert in baukünstlerischer und historischer Hinsicht*

Daher soll für diesen Bereich eine Schutzzone samt Bebauungsvorschriften ausgearbeitet und festgelegt werden.

Die historische folgt nicht zwangsläufig der baukünstlerischen Bedeutungsdimension. Entscheidend für die Beurteilung aus siedlungsgeschichtlicher Sicht ist, ob das Objekt als typologisches oder konstruktives Beispiel eine Rolle spielt. Hinzu kann ein historischer Wert, etwa als Geburts-, Wohn- oder Sterbehaus einer kultur- oder lokalhistorisch bedeutsamen Persönlichkeit, treten.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsvorschriften soll die Verträglichkeit von Veränderungen bzw. neuen Baukörpern zu der bestehenden Bebauungsstruktur untersucht werden.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich einer Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Bebauungsvorschriften die notwendige Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig die diese Bausperre zu erlassen.

Im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten im festgelegten Bereich ist zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, und/ oder Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, sowie Form, in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, harmonisch einfügen.

Daher soll in diesen ausgewiesenen Bereichen durch Festlegung von Fassadenmerkmalen der Schutz und der Erhalt wertvoller Gebäudestrukturen, der Häusercharakteristik und des Ensembles bzw. des Erscheinungsbilds der Straßenzüge gewährleistet werden. Die zu erarbeitenden Bebauungsvorschriften bedeuten daher die Verpflichtung zur Erhaltung bzw. verträglichen Veränderung der gewachsenen Struktur der Häuser und der Straßenzüge, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch die ausdrücklich zu befürwortende Möglichkeit der modernen Weiterentwicklung dieser Charakteristik.

Diese Zielsetzung und Maßnahme für die in diesen Bereichen liegenden Gebäuden bedeuten eine weitere Erhöhung der Lebensqualität in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.

### **§ 3 Zielsetzung**

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen, eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsvorschriften, wo sich dies im Zuge der Untersuchungen als fachlich erforderlich herausstellt.

**Ziel ist es:**

- **im Bereich der „Cottage Wohnzone“ eine Schutzzone festzulegen.**
- **den Abbruch von straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dachflächen von Gebäuden, welche vor dem 1.1.1945 bewilligt wurden oder als bewilligt gelten zu verbieten.**
- **dass Änderungen von straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dachflächen dürfen nur unter Vorlage eines positiven und schlüssig begründeten Gutachtens gemäß § 56 NÖ BO 2014 durchgeführt werden dürfen.**

So soll vom Bauwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Neu-, Zu- und Umbauten in diesem Bereich bereits im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und eine koordinierte Vorgangsweise angestrebt werden.

Anträge zur Änderung, 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.

Um sicherzustellen, dass es zu keinen Veränderung bzw. Änderungen von Fassaden in diesem Bereich kommt, welche den Intentionen des Bebauungsplanes 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 27.09.2018.

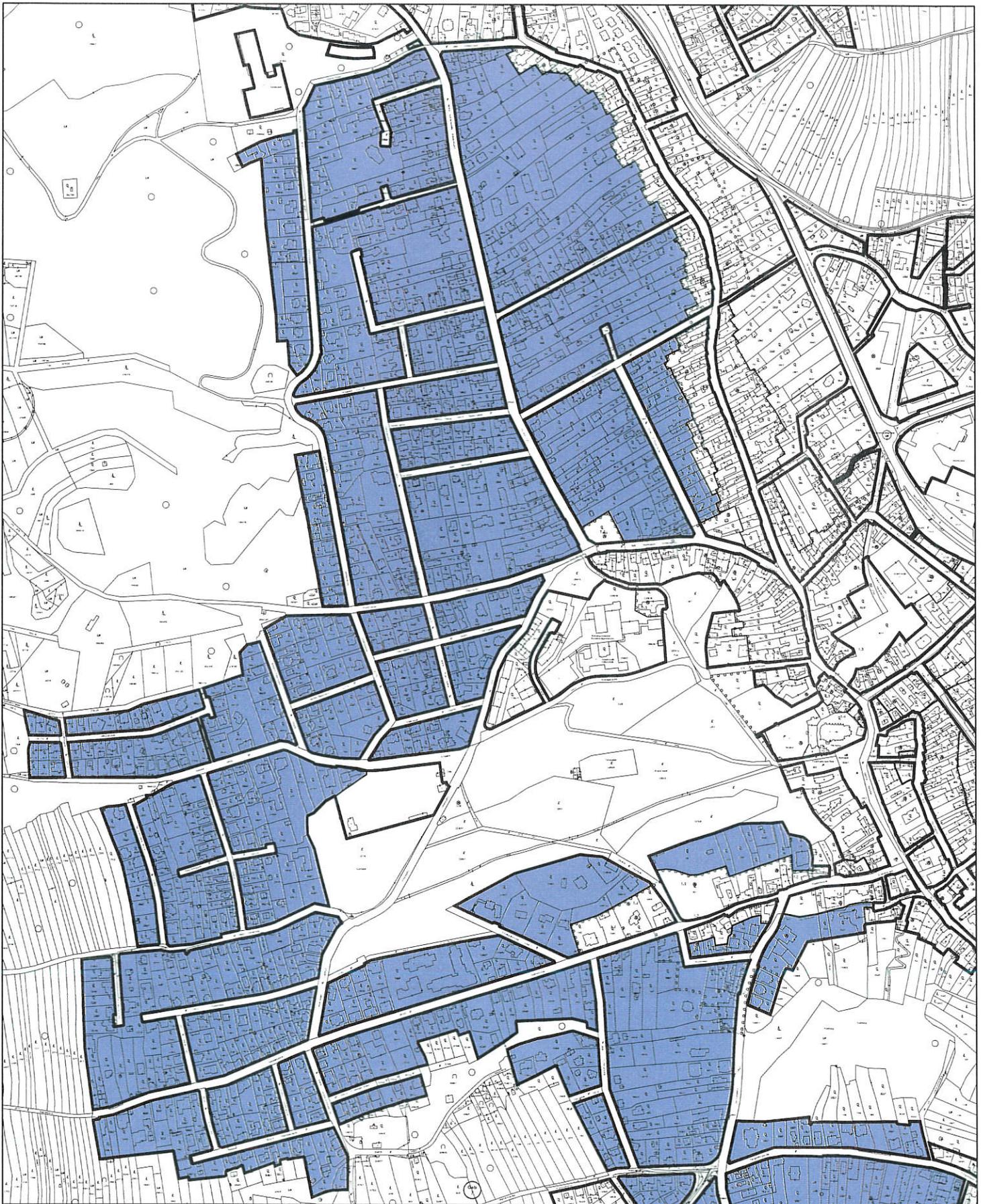
Der Bürgermeister  
Martin Schuster

A circular official stamp in blue ink is partially obscured by a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'POL. BEZ. MÖCKING' and the number '11'. The signature is a stylized cursive script.

Beginn der Kundmachung am 27.09.2018.

Daueraushang

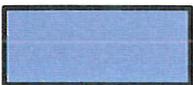
Beilage 1: Bereich der Bausperre



**MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF**

**Beilage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:**

**Legende:**



Geltungsbereich der Bausperre

DKM-Stand: 02/2018

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 Flächengenerierung im Zuständigen Vermessungsamt  
 aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet/2Dk-Provider

Planverfasser:  
 Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
 Fröhlichgasse 44/8  
 1230 Wien

