

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat bei seiner Sitzung am 30.07.2024 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für die in der Plandarstellung mit der PZ.: MHAU–BS5–12738–BBP, – die Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereiche der Marktgemeinde Michelhausen, welche derzeit die Widmung „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ aufweisen, eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel der Bausperre

Rund um den Bahnhof Tullnerfeld entwickelt sich derzeit ein interkommunales Betriebsgebiet an dem die Gemeinden Michelhausen, Langenrohr und Judenau-Baumgarten beteiligt sind. Um eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen rund um den Bahnhof zu gewährleisten, wurde ein gemeinsamer „Masterplan“, vor allem im Hinblick auf die Absicherung einer flächensparenden Nutzung der agrarisch hochwertigen Böden des Tullnerfeldes, entwickelt.

Der „Masterplan“ beinhaltet neben dem Ziel einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung mit einem breiten Nutzungsmix an Betrieben auch die Schaffung von Grün- und Freiräumen sowie nachhaltige Mobilitätsformen und eine bodensparende Nutzung der Betriebsgebietsflächen. Zur Umsetzung soll neben der Erstellung eines Verkehrskonzeptes und eines Grünraumkonzeptes auch ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Neben einem ressourcen- und klimabewussten Bauen soll auch ein qualitativ hochwertiger und hoher Grün- und Freiraumanteil sichergestellt werden.

Die Marktgemeinde Michelhausen ist daher bestrebt, die Vorgaben des „Masterplanes“ bzw. des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in den Bebauungsplan einfließen zu lassen, um eine nachhaltige Nutzung des Betriebsstandortes rund um den Bahnhof Tullnerfeld abzusichern.

§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete, zukünftige nachhaltige Entwicklung durch eine entsprechende Anpassungen der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes (Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bebauungsdichte und textliche Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung von „Unversiegelten Flächen“, Begrüntem Dächern sowie Begrünung von Parkplätzen,...) erreicht werden.

Bis dahin dürfen die Grundstücke mit einer max. Bebauungsdichte von 50% und einer max. Bebauungshöhe gemäß Bauklasse III bebaut werden.

Weiters sollen bis zur Änderung bzw. Erstreckung des Bebauungsplanes folgende Textlichen Bebauungsvorschriften gelten:

1. Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

1.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. sind die Oberflächenwässer über geeignete Versickerungsanlagen (Sickermulden, Sickerschacht,...) einer Versickerung zuzuführen.

1.2) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² begonnener versiegelter Fläche sind 2 Bäume (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

2. Unversiegelte Flächen

2.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstückgröße limitiert ist.

2.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine...).

Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

3. Begrünte Dächer

3.1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und Leicht-Konstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer sowie Betriebsgebäude, wenn die betriebliche Nutzung nicht mit der Gestaltung eines Gründaches vereinbar ist.

3.2) Das Ausmaß von eventuell begrünten Dachflächen mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann vom obigen Mindestausmaß an nicht-versiegelbarer Fläche abgezogen werden.

4. Versickerung und Rückhaltmaßnahmen von Niederschlagswässern

4.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 2.1) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden.

4.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Geeignete Rückhaltmaßnahmen für eine gedrosselte Einleitung sind im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

angeschlagen am: 31.7.24

abgenommen am: 19.8.24

Geprüft gemäß

§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1978

am 17.10.2024
NÖ Landesregierung
im Auftrage



Bürgermeister

Druckdatum 31.07.2024

Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger

