

MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN

BAUSPERRE „BS2-11985-ÖROP“ NACH §26 (1) NÖ-ROG 2014

Geprüft gemäß

MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN
EINGELANGT

§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

27. Juli 2022

KUNDMACHUNG St. Pölten, am 21.7.2022

NÖ Landesregierung
im Auftrag

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 folgende

VERORDNUNG



beschlossen:

§ 1 Gemäß § 26(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für die in der Plandarstellung mit der PZ.: MHAU-BS4-12394, – die Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereiche der Marktgemeinde Michelhausen, die derzeit die Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ aufweisen, eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel der Bausperre

Bei den von der Bausperre betroffenen Flächen handelt es sich um Teile der historischen Ortskerne von Michelhausen und Rust bzw. um Flächen im nordwestlichen Bereich von Michelhausen entlang der „Rusterstraße“, die überwiegend noch eine von der ursprünglichen, landwirtschaftlichen oder kleingewerblichen Nutzung geprägte Bebauungsstruktur und daher auch eine relativ geringe Wohndichte aufweisen.

Eine unangemessen hohe Verdichtung durch Wohnnutzung würde in diesen Bereichen einerseits der vorhandenen, oben beschriebenen, charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstruktur widersprechen und könnte andererseits zu Problemen für die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde führen.

Die Marktgemeinde Michelhausen ist daher bestrebt, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Steuerung der Beschränkung des Verdichtungspotentials für Wohnnutzung im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes erreicht werden (z.B. Festlegung einer Maximalanzahl von Wohneinheiten pro Grundstück...).

Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre Bauvorhaben, welche die Neuerrichtung von mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorsehen, nicht zulässig. Dies gilt auch im Falle von Zu- oder Umbauten, wenn dadurch die maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten überschritten wird.

Die sonstigen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des §16(1)Z.2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (z.B. Errichten und Betreiben von öffentlichen Gebäuden, Versammlungs- und Vergnügungsstätten und Betrieben, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen) bleiben weiterhin uneingeschränkt zulässig.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

Angeschlagen am: 24.06.2022

Abzunehmen am: 11.07.2022


Der Bürgermeister
Bernhard Heint

