



Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat in seiner Sitzung am 17.06.2025, TP 10, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß §35 des NÖ – Raumordnungsgesetzes idGF. wird für die Plandarstellung mit der PZ: „MHAU-BS6-12832-BBP“ (3 Blatt), die Bestandteil dieser Verordnung ist, färbig dargestellten Flächen eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zielsetzungen

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „grün“ hinterlegten Teilbereiche der Gemeinde Michelhausen, weisen zum überwiegenden Teil den Charakter und die Bebauungsdichte von „Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten“ auf bzw. handelt es sich um darin innenliegende oder daran unmittelbar anschließende, kleinräumige Baulandreserveflächen.

Vereinzelt wird die lockere Bebauung in diesen Gebieten jedoch bereits mit dichteren Bebauungsformen durchsetzt.

Die Errichtung von weiteren großvolumigen Bauten mit deutlich mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück würde einerseits in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen. Andererseits würde dies eventuell Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung in diesen Siedlungsgebieten bzw. des jeweiligen Ortsteils übersteigen.

Es wird daher angestrebt, dass die gewachsene, aufgelockerte Siedlungs- und Bebauungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „rot“ hinterlegten Teilbereiche der Gemeinde Michelhausen, stellen die historischen Ortskerne von Michelhausen, Rust, Michelndorf, Mitterndorf, Spital, Streithofen, Atzelsdorf und Pixendorf und deren Randbereiche mit überwiegend geschlossener Straßenrandbebauung und teilweise auch noch landwirtschaftlich oder kleingewerblich geprägter Nutzungsstruktur - mit einem sehr einheitlichen, erhaltenswerten Straßenbild in Form der geschlossenen Straßenrandbebauung und Dominanz der Bauklassen I und II - dar.

Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsenen, erhaltenswerten Bebauungsstrukturen in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus ebenfalls möglichst gewahrt werden.

Weiters soll generell für alle Baulandflächen des Gemeindegebiets eine Verbesserung des Kleinklimas und einer Reduktion der Bodenversiegelung angestrebt werden. Die Marktgemeinde beabsichtigt daher in den „Textlichen Bauvorschriften“ Maßnahmen zur Erhaltung von „unversiegelten Flächen“ sowie Begrünung von KFZ-Stellplätzen und möchte damit einen Beitrag gegen den fortschreitenden Klimawandel setzen.

§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Erlassung eines Bebauungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung „grün“ hinterlegten Teilbereiche der Marktgemeinde Michelhausen soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Einschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge der Erarbeitung eines flächendeckenden Bebauungsplanes erreicht werden.

Bis dahin müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 600m² aufweisen.

Weiters ist lediglich eine „höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,0m“, wobei der höchste Punkt eines Gebäudes höchstens 3m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen darf, und eine maximale „Geschoßflächenzahl“ (das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes) von 0,8 zulässig.

Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung „rot“ hinterlegten Teilbereiche der Marktgemeinde Michelhausen soll im Hinblick auf die angestrebte Erhaltung der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen durch entsprechende Festlegungen im Zuge der Ausarbeitung eines flächendeckenden Bebauungsplanes (z.B. Festlegung von Bauvorschriften, wie max. Bauverdichte, Bauweise, Höchstzulässige Gebäudehöhe, „Anbauverpflichtung“ entlang der Straßenfluchtlinien, hintere Baufluchtlinien bzw. spezielle Textliche Bauvorschriften) erreicht werden.

Bis dahin müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1.000m² aufweisen bzw. ist lediglich eine „höchstzulässige Gebäudehöhe von 8,0m“ und eine maximale „Geschoßflächenzahl“ (das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes) von 1,0 zulässig.

Neu- und Zubauten von landwirtschaftlichen Gebäuden im „Bauland-Agrargebiet (BA)“ sind von der Beschränkung der Bruttogeschoßfläche ausgenommen

Vorschlag für die Festlegung der **Textlichen Bebauungsvorschriften für alle Baulandflächen:**

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,...) zur Versickerung zu bringen.

1.2) Bei der Errichtung von Abstellflächen bei mehr als 4 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

1.3) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 1.2) im Anschluss an die Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen 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 Grundstücksgröße limitiert ist.

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

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

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

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

Angeschlagen am: 20.06.2025
Abzunehmen am: 07.07.2025



Der Bürgermeister

Bernhard Heint
Bernhard Heint

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am *31.07.2025*
NÖ Landesregierung
im Auftrage

