

MARKTGEMEINDE TULLNERBACH

Hauptstraße 47, 3013 Tullnerbach
Telefon 02233/52288-0, Fax 02233/52288-20
E-Mail: gemeinde@tullnerbach.gv.at
DVR-Nr.: 3522, UID-Nr.: ATU16252506



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Tullnerbach hat in seiner Sitzung am 12.02.2026 unter dem Tagesordnungspunkt Top 7 beschlossen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 104/2025) über eine befristete Bausperre.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für alle Bereiche der Katastralgemeinde Tullnerbach festgelegt, für die im Bebauungsplan die Bauklasse I, die Bauklasse II oder wahlweise die Bauklassen I,II festgelegt sind. Von der Bausperre ausgenommen sind jene Bereiche, für die im Bebauungsplan ein erhaltungswürdiges Altortgebiet festgelegt ist. Der Geltungsbereich ist in Anhang 1 planlich dargestellt. Die Plandarstellungen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bestimmungen

Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer Gebäudehöhe über 5 m sowie für alle Bauvorhaben in den Bauklassen II sowie I,II mit einer Gebäudehöhe über 8 m.

§ 3 Zweck der Bausperre

Die am 1. März 2026 in Kraft tretende Novelle der NÖ Bauordnung 2014 (StF: LGBl. Nr. 1/2015) ermöglicht gemäß § 53a Abs. 1a ein Überschreiten der durch eine Bauklasse bestimmten Bebauungshöhe um 1,5 m, wenn die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt.

Die Marktgemeinde Tullnerbach liegt flächendeckend im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und hat daher besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die in § 8 Abs. 4 NÖ Naturschutzgesetz 2000 (LGBl. 5500-0 idF LGBl. Nr. 2/2026) genannten Schutzgüter zu legen. In der Marktgemeinde Tullnerbach sind von der neuen Bestimmung auch Siedlungsbereiche in Hanglage betroffen, die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes als besonders sensibel einzustufen sind.

Es sind daher eine Überprüfung der Auswirkungen der neuen Bestimmung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie erforderlichenfalls eine Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Bausperre ergibt sich aus der Bearbeitungszeit, die für die entsprechende Überprüfung und eine allfällige Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Dringlichkeit dieser Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung entsprechend, aus den möglichen negativen Auswirkungen, die ein den am 1. März 2026 in Kraft tretenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (StF: LGBl. Nr. 1/2015) entsprechendes Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild zur Folge haben kann.

§ 4 Ziel der Bausperre



Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans durch Bauvorhaben während der Vorbereitung dieser Änderung des Bebauungsplanes, zu verhindern.

§ 5 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.

Tullnerbach, am 13.02.2026

Für den Gemeinderat

Stefan-Paul Porteder
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 13.02.2026
abgenommen am: 02.03.2026

02.03.2026


Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 6.3.2026

NÖ Landesregierung
im Auftrage