

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 8 beschlossen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Tullnerbach gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 104/2025) über eine befristete Bausperre.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für die in Anhang 1 dargestellten Siedlungsbereiche, die im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet sind, festgelegt. Die Plandarstellung bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bestimmungen

Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen im Sinne des § 4 Z 32a NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 9/2026) errichtet werden, wenn

- diese im Falle eines Neubaus mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 4 Z 32a NÖ Bauordnung 2014; LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 9/2026) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 4 Z 32a NÖ Bauordnung 2014; LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 9/2026) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 4 Z 32a NÖ Bauordnung 2014; LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 9/2026) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

§ 3 Zweck der Bausperre

Der im Geltungsbereich liegende Siedlungsbereich ist überwiegend von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur sowie einer dieser Siedlungsstruktur angepassten Parzellenstruktur geprägt. Mit dieser Siedlungsstruktur geht ein hoher Durchgrünungsgrad einher. Bei den bestehenden Strukturen handelt es sich vorwiegend um in offener Bebauungsweise und ein- bis zweigeschoßig errichtete Wohngebäude mit privaten Hausgärten. Die innere Erschließung der ggst. Bereiche erfolgt über die Bolzanistraße, die Kressgasse sowie die Forsthausstraße. Es handelt sich bei diesen drei Straßen um Sackgassen.

In den vergangenen Jahren wurden Bauvorhaben in benachbarten Siedlungsbereichen realisiert, die durch das Ausschöpfen der durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan determinierten Möglichkeiten aus der ansonsten überwiegend kleinteiligen Siedlungsstruktur herausstechen.

Die derzeitigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ermöglichen auch im ggst. Siedlungsbereich Entwicklungen, die eine Beeinträchtigung des vorherrschenden Erscheinungsbildes dieses Siedlungsbereiches darstellen können. Zudem sind im Falle entsprechender Entwicklungen aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen (Sackgassen) erhebliche Beeinträchtigungen des Verkehrssystems zu befürchten.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters des ggst. Siedlungsbereiches sowie der Leistungskapazitäten des Verkehrssystems soll für den ggst. Siedlungsbereich die Festlegung einer Wohneinheitenbeschränkung geprüft werden. Die Notwendigkeit dieser Bausperre ergibt sich aus der Bearbeitungszeit, die für die entsprechenden Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen erforderlich ist. Die Dringlichkeit dieser Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung entsprechend, aus den möglichen negativen Auswirkungen eines dem Zweck der Bausperre entgegenstehenden Bauvorhabens auf das Erscheinungsbild des ggst. Siedlungsbereiches sowie auf das Verkehrssystem.

§ 4 Ziel der Bausperre


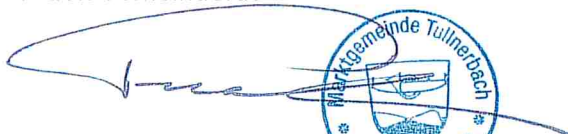
Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Bauvorhaben während der Vorbereitung dieser Änderung des Flächenwidmungsplans zu verhindern.

§ 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 oder vor Ablauf der Frist um ein weiteres Jahr verlängert 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 *G. Silen*

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 6.3.2026

NÖ Landesregierung
im Auftrage

