



Gemeinde Achau • Hauptstraße 23 • 2481 Achau

Der Gemeinderat der Gemeinde Achau hat bei seiner Sitzung am 19.09.2022 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 26(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für den in der Plandarstellung mit der PZ.: ACHAU – BS 5 – 12424 – FWP – welche Bestandteil dieser Verordnung ist – näher gekennzeichneten Teilbereich der Gemeinde Achau eine Bausperre erlassen.

### § 2 Ziel der Bausperre

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des Ortskerns entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

### § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Wohnbaulandwidmungsarten „BA“ <-> „BK“, inklusive eventueller Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück und Festlegung von Bereichen mit verdichteter Bebauung) erreicht werden.

Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und

- mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) bzw.
- auf Baulandflächen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan ab Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten

Bebauungshöhe max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig

Bauvorhaben mit mehr als 6 bzw. 9 Wohneinheiten gemäß der obigen Bestimmung sind nur dann zulässig, wenn anhand einer Bebauungsstudie im jeweiligen Bauverfahren durch eine befugte Person der Nachweis erbracht wird, dass den Zielen der Bausperre nicht widersprochen wird.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

Bürgermeister



Ing. Johannes Würstl

Angeschlagen am: 20.09.2022

Abgenommen am: 05.10.2022