



**Marktgemeinde TEESDORF**  
2524 Teesdorf, Schulstraße 11  
Telefon: 02253/81440 Fax: 02253/81440-40  
e-mail: [gemeinde@teesdorf.at](mailto:gemeinde@teesdorf.at)  
Land Niederösterreich Verw. Bez. Baden UID: ATU 59076378

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teesdorf beschließt in seiner Sitzung am 06.06.2023, TOP 8 die folgende Verordnung:

## VERORDNUNG

### § 1 Allgemeines

Gemäß §35 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf eine Bausperre erlassen.

### § 2 Geltungsbereich der Bausperre

Die Bausperre umfasst alle im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Teesdorf als „Bauland Betriebsgebiet“ ausgewiesenen Flächen.

### § 3 Anlass der Bausperre

Zur Sicherung einer strukturverträglichen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde, soll der bestehende Bebauungsplan für die Betriebsgebiete überarbeitet werden. Im Rahmen einer Grundlagenforschung und Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten soll hierbei der strukturelle Charakter, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte, der Bebauungshöhe und Bebauungsweise untersucht und dokumentiert werden.

### § 4 Zielsetzung und Zweck der Bausperre

Im Zuge der oben angeführten Änderung des Bebauungsplanes werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Minimierung negativer Auswirkungen auf den Siedlungscharakter, das Landschaftsbild und die Identifikationspunkte der Gemeinde Teesdorf im Hinblick auf Bebauungsbestimmungen (u.a. Bebauungsweise, Bebauungsdichte, etc.).
- Sicherung einer ökonomisch, ökologisch und verkehrssicherheitstechnisch nachhaltigen Entwicklung der Betriebsgebiete durch Festlegung entsprechender Bebauungsdichten sowie Bebauungsvorschriften. Hierbei insbesondere:
  - Vermeidung flächenineffizienter Strukturen
  - Minimierung des Versiegelungsgrades
  - Regulierung der Baufluchtlinien sowie Gestaltung der Einfahrten von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen u.a. für die Steigerung der Verkehrssicherheit

- Sicherung des Standortes für hochwertig betriebliche Nutzungen durch Nutzungsdefinitionen
- Überprüfung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen bzw. Definition des Mindestmaßes von durch Teilung neu geschaffenen Bauplätzen

#### § 5 Wirkung

Bauansuchen, welche während der Bausperre einlangen, sind im Hinblick auf etwaige Widersprüche zu dem festgelegten Planungsziel zu prüfen. Darüber hinaus behalten die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes ergänzend zu den Zielsetzungen dieser Bausperre weiterhin Gültigkeit.

#### § 6 Freigabebedingung

Freigabebedingung für diese Bausperre ist das Vorliegen der rechtskräftigen Überarbeitung des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf.

#### § 7 Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 (1) der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach Ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Teesdorf, am 06.06.2023

Der Bürgermeister:



Angeschlagen am 07.06.2023

Abgenommen am 22.06.2023



## **Marktgemeinde TEESDORF**

2524 Teesdorf Schulstraße 11  
Tel. 02253/81440 Fax: 02253/81440-40  
e-mail: [gemeinde@teesdorf.at](mailto:gemeinde@teesdorf.at)  
Land Niederösterreich Verw. Bez. Baden UID: ATU 59076378

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teesdorf beschließt in seiner Sitzung am 05.07.2022, TOP 7, die folgende Verordnung:

# **VERORDNUNG**

## **§ 1 Allgemeines**

Gemäß §26 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf eine Bausperre erlassen.

## **§ 2 Geltungsbereich der Bausperre**

Die Bausperre umfasst alle im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Teesdorf als „Wohnbauland“ ausgewiesenen Flächen.

## **§ 3 Anlass der Bausperre**

Zur Sicherung des strukturellen Charakters wird gemäß § 16(5) NÖROG 2014 i.d.g.F. für die Widmungskategorie „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „Bauland Kerngebiet“ der Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“, „maximal drei Wohneinheiten“ bzw. „maximal sechs Wohneinheiten“ bis „maximal zwanzig Wohneinheiten“ in Erwägung gezogen. Zu diesem Zweck soll, vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren verstärkten Wachstumsdruckes im Agglomerationsraum Wien - Wiener Neustadt und der damit verbundenen Herausforderungen für die Gemeinde die bestehende Wohnqualität zu erhalten, das Örtliche Raumordnungsprogramm, auf Basis einer entsprechenden Grundlagenforschung, abgeändert werden.

Untersuchungsgegenstand ist hierbei die Leistungsfähigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur der Gemeinde sowie der strukturelle Charakter des Siedlungsgefüges. Die Verträglichkeit der Entwicklung der Einwohnerzahl sowie neuer Baukörper mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten soll hierbei geprüft und durch geeignete Festlegung auf örtliche Gegebenheit und die charakteristische Struktur abgestimmt werden.

#### **§ 4 Zielsetzung und Zweck der Bausperre**

Im Zuge der oben angeführten Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung einer strukturverträglichen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde
- Unterbindung der Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen und zwar solange, bis Zielvorstellung und Maßnahmen für Entwicklungsabsichten überprüft, definiert und verordnet werden

#### **§ 5 Wirkung**

Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bewilligung von Änderungen der Grundstücksgrenze im Bauland (insbesondere Grundstücksteilungen/-vereinigungen) wie auch eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

#### **§ 6 Freigabebedingung**

Freigabebedingung für diese Bausperre ist das Vorliegen der rechtskräftigen Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf.

#### **§ 7 Geltungsdauer**

Diese Verordnung tritt gemäß § 59(1) der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach Ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Teesdorf, am 05.07.2022

Angeschlagen am: 06.07.2022

Abgenommen am: 21.07.2022

Der Bürgermeister





## **Marktgemeinde TEESDORF**

2524 Teesdorf Schulstraße 17  
Tel. 02253/81440 Fax: 02253/81440-40  
e-mail: [gemeinde@teesdorf.at](mailto:gemeinde@teesdorf.at)  
Land Niederösterreich Verw. Bez. Baden UID: ATU 59076378

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teesdorf beschließt in seiner Sitzung am 05.07.2022, TOP 7 die folgende Verordnung:

# **VERORDNUNG**

## **§ 1 Allgemeines**

Gemäß §35 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf eine Bausperre erlassen.

## **§ 2 Geltungsbereich der Bausperre**

Die Bausperre umfasst alle im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Teesdorf als „Wohnbauland“ ausgewiesenen Flächen.

## **§ 3 Anlass der Bausperre**

Zur Sicherung einer strukturverträglichen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde, soll der bestehende Bebauungsplan für das Wohnbauland überarbeitet werden. Im Rahmen einer umfassenden Grundlagenforschung und Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten soll hierbei der strukturelle Charakter, im Hinblick auf eine harmonische und ortsbildgerechte Entwicklung, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte, der Bebauungshöhe und Bauungsweise untersucht und dokumentiert werden.

## **§ 4 Zielsetzung und Zweck der Bausperre**

Im Zuge der oben angeführten Änderung des Bebauungsplanes werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherstellung des strukturellen Siedlungscharakters, der Identifikationspunkte und einer nachhaltigen Entwicklung im Hinblick auf Bebauungshöhe, Bauungsweise und Bebauungsdichte

- Überprüfung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen bzw. Definition des Mindestmaßes von durch Teilung neu geschaffenen Bauplätzen

## § 5 Wirkung

Während der Geltungsdauer der Bausperre sind,

- 1) die Bebauungsdichte, Bebauungshöhe sowie die Bauungsweise aus dem strukturellen Charakter des Umgebungsbereiches (analog zu §54 NÖBO 2014 i.d.g.F.) abzuleiten, wobei Bebauungsdichten über 35% sowie Bebauungshöhen gem. §53 NÖBO 2014 i.d.g.F. und folgend über 7m nicht zulässig bzw. nur nach Vorlage eines positiven und schlüssig begründeten Gutachtens gem. §56 NÖBO 2014 i.d.g.F. ausgeführt werden dürfen. Die max. zulässige Geschoßflächenzahl beträgt 1,0.
- 2) die Errichtung von Nebengebäuden bzw. von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäude gleicht, bis max. 60m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. einer maximalen Gebäudehöhe von 3m, zulässig.

Bauansuchen, welche während der Bausperre einlangen, sind im Hinblick auf etwaige Widersprüche zu dem festgelegten Planungsziel zu prüfen. Darüber hinaus behalten die Bauungsvorschriften des Bebauungsplanes ergänzend zu den Zielsetzungen dieser Bausperre weiterhin Gültigkeit.

## § 6 Freigabebedingung

Freigabebedingung für diese Bausperre ist das Vorliegen der rechtskräftigen Überarbeitung des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Teesdorf.

## § 7 Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt gemäß § 59(1) der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F. mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach Ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder für ein Jahr verlängert wird.

Teesdorf, am 05.07.2022

Angeschlagen am: 06.07.2022

Abgenommen am: 21.07.2022



Der Bürgermeister: