



Reg.Zl. KU 03/2025	Bearbeiter DI Michaela Weinwurm	Telefon 02236/262 49 Durchwahl: 21	Datum 25.03.2025
-----------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------

## **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl hat in seiner Sitzung am 25.03.2025, TOP 10 folgende

## **V E R O R D N U N G**

beschlossen:

### **§1**

#### **Bausperre**

Die Marktgemeinde Hinterbrühl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. wird für die im Bebauungsplan ausgewiesene Schutzzone gem. §30 Abs. 2 Z1 NÖ ROG 2014 sowie für die gesamten als Bauland gewidmeten Flächen der Katastralgemeinde Hinterbrühl eine Bausperre erlassen. Das Bauland umfasst dabei jene Flächen, die als Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Sondergebiet (BS) und Bauland-Wohngebiet (BW, BW-2WE, BW-3WE) gewidmet sind.

### **§2**

#### **Zweck der Bausperre**

Die Marktgemeinde Hinterbrühl weist insbesondere aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und der attraktiven Wienerwaldlage eine ausgeprägte Dynamik in der Siedlungsentwicklung auf.

Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirken und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und -größen und ressourcenzehrende Bebauungsstrukturen vorsehen. Infolge der Entwicklungen am Immobilienmarkt der vergangenen Jahre ist ein zunehmendes Interesse an der intensiven baulichen Nutzung von Grundstücken und der maximalen wirtschaftlichen Verwertung zu verzeichnen.

Diese Tendenzen stehen jedoch vielfach im Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und führen in weiten Teilen des Gemeindegebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen des orts- und landschaftsbildprägenden Charakters der Wienerwaldgemeinde.

Die bestehende Bebauung ist in hohem Maße durch villenartige, zum Teil historische Bauwerke mit großzügigen Grün- und Parkflächen geprägt, welche maßgeblich zur besonderen Wohnqualität der Hinterbrühl beitragen.

Trotz der bereits bestehenden Bebauungsbestimmungen kommt es vermehrt zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere durch Geländeänderungen im Bereich der durch starke Hanglagen geprägten Ortsbereiche.

Zunehmend prägen auch Nebengebäude wie Garagen o. ä. das Ortsbild. Dieser Trend bringt städtebauliche, ästhetische und ökologische Herausforderungen mit sich. Durch ihre oft dominante Platzierung und standardisierte Gestaltung stören sie traditionelle Strukturen, führen zu verstärkter Bodenversiegelung und tragen zu einem unruhigen, zersiedelten Erscheinungsbild bei.

Mittels der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans sollen sowohl die Erhaltung und ortsverträgliche Weiterentwicklung des strukturellen Charakters der Schutzzone bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur sichergestellt als auch Beeinträchtigungen der Landschaft und der unmittelbaren Nachbar\*innen durch unverhältnismäßige Geländeänderungen unterbunden und somit das charakteristische Orts- und Landschaftsbild der Hinterbrühl geschützt werden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Änderung des Bebauungsplans.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit präzisierten Zielvorstellungen und geänderten Festlegungen verordnet wurde.

### **§3**

#### **Ziel der Bausperre**

Entsprechend den unter §2 dargelegten strukturellen Entwicklungen und geänderten Planungsgrundlagen beabsichtigt die Marktgemeinde Hinterbrühl die Bebauungsvorschriften mit folgenden Zielsetzungen abzuändern:

1. Beschränkung von Geländeänderungen:

Durch die Beschränkung von Geländeänderungen wird ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gesichert und die städtebauliche Qualität erhalten. Gleichzeitig dient die Regelung dem Schutz angrenzender Grundstücke vor nachteiligen Auswirkungen wie Sichtbeeinträchtigungen, veränderten Höhenverhältnissen oder einer Beeinträchtigung der Privatsphäre. Auf diese Weise werden sowohl ästhetische als auch funktionale Aspekte des Siedlungsgefüges gestärkt und potenzielle nachbarschaftliche Konflikte reduziert.

Zur Wahrung des natürlichen Geländeprofils und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Ortsbild sollen Geländeänderungen auf maximal 1,00 m in Form von Auf- oder Abtrag beschränkt werden.

2. Änderung der Mindestmaße von Bauplätzen:

Durch die Aufhebung der Bestimmung von einer Mindestbauplatzgröße von 700 m<sup>2</sup> für die Festlegung der Bauklasse I sollen möglichst einheitliche Gebäudehöhen erzielt und harmonische Parzellenstrukturen gefördert werden. Die Festlegung einer einheitlichen Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> in der Hinterbrühl unterstützt den Erhalt des charakteristischen, durchgrünten Ortsbilds mit großzügigen Freiflächen.

Diese Maßnahme wirkt einer übermäßigen Verdichtung entgegen, wodurch wertvolle Grünräume erhalten bleiben und sowohl das Mikroklima als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens geschützt werden. Gleichzeitig trägt die Regelung zur Schonung der bestehenden Infrastruktur bei und fördert den langfristigen Werterhalt der angrenzenden Liegenschaften.

3. Regulierung von Nebengebäuden in der Schutzzone:

Um die schutzwürdige Bausubstanz innerhalb der Schutzzone in ihrer bestehenden Form zu bewahren und das Ortsbild vor nachteiligen Veränderungen zu schützen, soll die Errichtung von Nebengebäuden im Bereich zwischen Hauptgebäude und Straßenfluchtlinie (Vorgarten) untersagt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, Garagen im vorderen Bauwuch nur in einem ortsbildverträglichen Ausmaß zuzulassen und ihre maximale Größe auf 35 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, künftige Siedlungsentwicklungen und Bauprojekte so zu steuern, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild der Hinterbrühl erhalten bleibt, die städtebauliche Qualität gesichert und eine nachhaltige, maßvolle bauliche Entwicklung mit hoher Lebensqualität ermöglicht wird. Dabei stehen der Schutz der bestehenden Struktur, der Erhalt von Freiräumen sowie die Vermeidung von Verdichtung und gestalterischen Konflikten im Vordergrund.

#### **§4 Wirkung**

Gemäß § 35 (4) NÖ ROG 2014 hat diese Bausperre die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 u. § 15 NÖ BO 2014 idgF. unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

#### **§5 Geltungsdauer**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister

Mag. Erich Moser



Angeschlagen am: 25.03.2025  
Abzunehmen am: Daueraushang  
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach