



# MARKTGEMEINDE GABLITZ

VERWALTUNGSBEZIRK WIEN-UMGEBUNG  
LINZER STRASSE 99 PLZ 3003

TELEFON: 02231 / 634 66  
FAX: 02231 / 634 66 / 139  
E-MAIL: [gemeinde@gablitz.gv.at](mailto:gemeinde@gablitz.gv.at)

Zahl: 004-1/2006  
Bearbeiter: Hr. Rischaneck/Ell  
Durchwahl: 150

Gablitz, am 9. März 2006

## **EINLADUNG** **zur 10. Sitzung des** **GEMEINDERATES**

**Zeit: Donnerstag, 16. März 2006, 19.00 Uhr**

**Ort: Gemeindeamt, 1. Stock, Sitzungssaal**

### **Tagesordnung:**

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls der 9. Sitzung des Gemeinderates vom 20. Februar 2006
3. Bericht des Bürgermeisters
4. Bericht des Prüfungsausschusses
5. Stellungnahmen zum Bericht des Prüfungsausschusses
6. Rechnungsabschluss 2005
7. 1. Nachtragsvoranschlag 2006
8. Lendlsteg, Neuherstellung, Auftragsvergabe
9. Retentionsbecken Höbersbach, Vertrag mit ÖBF AG
10. Subventionen
  - a) röm. kath. Pfarre Gablitz, Ablehnung
  - b) evang. Pfarre Purkersdorf
11. Bausperre, Antrag gem. § 46 Abs. 1 NÖ GO
12. Personalangelegenheiten
  - PersonalNr. 3004
  - PersonalNr. 3027
  - PersonalNr. 4032

Die Sitzung ist öffentlich mit Ausnahme der Punkte 12a bis 12c.

Der Bürgermeister

Gerhard Jonas

ergeht an:  
die Mitglieder des Gemeinderates

## VERORDNUNG

### §1

Gemäß § 74, Abs. 1 der NÖ-B01996, LGBl. 8200-11, in der jeweils geltenden Fassung, wird für das Bauland-Wohngebiet – ausgenommen das Bauland-Kerngebiet - eine Bausperre erlassen.

### §2

#### Zweck der Bausperre

Die von der Bausperre betroffenen Bereiche weisen größtenteils eine Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausbebauung mit einer oder zwei Wohnungen mit einem verhältnismäßig großen Gartenanteil und Vorgärten auf. Bei dieser Bebauung handelt es sich um eine historisch gewachsene Struktur mit hoher Wohn- und Lebensqualität, was besonders im Hinblick auf den neu errichteten Biosphärenpark Wienerwald von erhöhter Bedeutung ist.

Die Bebauung in den Siedlungsgebieten soll dahingehend reguliert werden, dass keine großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten möglich sind – also nicht mehr als max. zwei Wohneinheiten pro Bauplatz.

Auf Grund der Anzahl der zur Bearbeitung anstehenden Bauansuchen für Mehrfamilienhäuser, der damit verbundenen Beispielswirkung und des noch vorhandenen gewidmeten Baulandes würden ohne eine entsprechende Bausperre Tatsachen geschaffen, die eine sinnvolle und zukunftsorientierte Bebauung im Sinne einer geplanten Ortsentwicklung unmöglich machen würden.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich einer gewünschten Bebauungsart auf gewisse Ortsteile die notwendige Zeit zu geben, ist es unumgänglich, den Bebauungsplan in den Siedlungsteilen von Gablitz neu zu gestalten.

### §3

#### Zielsetzung

(1) Die Zielsetzungen für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans sind:

1. Die Verringerung der maximal bebaubaren Fläche (§70 NÖ BauO) auf 200m<sup>2</sup>
2. Die harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet (§69 Abs 2 Z 3 iVm, §56 NÖ BauO) durch Beschränkung der Bebauung auf 1 Hauptgebäude pro Bauplatz
3. Die Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe (§70 Abs 3 NÖ BauO) auf 5,5 / 7,5 Meter
4. Die Festlegung der offenen Bauweise (§70 Abs 1 Z 4 NÖ BauO) als einzig zulässige

(2) Davon unberührt bleibt die Errichtung

- von Gerätehütten und/oder Gewächshäusern (§ 15, Abs.1 Ziffer 1 NÖ - B01996),
- von Gebäuden vorübergehenden Bestandes oder Gebäuden für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage (§ 23, Abs. 3, letzter Satz NÖ - B01996),
- von Nebengebäuden (§ 4, Ziffer 6 NÖ - B01996) sowie
- die Wiedererrichtung von Gebäuden, die durch ein Elementarereignis (höhere Gewalt, Blitzschlag, Hochwasser u.dgl.) zur Gänze untergegangen sind, im zum Zeitpunkt vor dem Untergang bewilligten Umfang.

§4  
Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

(Gerhard Jonas)

## **Antrag der 1.Gablitzer Bürgerpartei**

MARKTGEMEINDE GABLITZ

3003 Gablitz, Linzer Straße 99

Politischer Bezirk Wien Umgebung

Land Niederösterreich

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gablitz beschließt in seiner Sitzung am 16.

März 2006 folgende

### VERORDNUNG

#### §1 Bausperre

Gemäß § 74, Abs. 1 der NÖ-B0 1996, LGBl. 8200-11, in der jeweils geltenden

Fassung, wird für das

Bauland-Wohngebiet – ausgenommen das Bauland-Kerngebiet - eine Bausperre

erlassen.

#### §2 Zweck der Bausperre

Erhaltung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes in den Siedlungsgebieten

der Gemeinde bis zur Erlassung eines neuen Bebauungsplanes.

### §3 Angestrebte Änderungen des Bebauungsplanes

Die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Rechtswidrigkeit wesentlicher Teile desselben (§ 73 Abs 1 Z 3 NÖ BO). Darüber hinaus soll die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes dem Erhalt der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstrukturen dienen, die aufgrund jüngster Bauentwicklungen gefährdet erscheinen (§ 73 Abs 1 Z 1 NÖ BO). Als mögliche Schutzmaßnahmen kommen zB in Betracht: die Verringerung der zulässigen Bebauungsdichte, die Änderung der zulässigen Bebauungsweisen (offen/gekuppelt), Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, Begrenzung der zulässigen Wohngebäude pro Bauplatz, Änderung der Bauplatzmindestgröße.

### §4 Ausnahmen

Von der Bausperre nicht erfasst wird die Errichtung

- von Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohneinheiten. Auf einem Bauplatz darf höchstens ein Wohngebäude errichtet werden.
- von Gerätehütten und/oder Gewächshäusern (§ 15, Abs.1 Ziffer 1 NÖ -B01996),
- von Gebäuden vorübergehenden Bestandes oder Gebäuden für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage (§ 23, Abs. 3, letzter Satz NÖ -B01996),
- von Nebengebäuden (§ 4, Ziffer 6 NÖ -B01996) sowie
- die Wiedererrichtung von Gebäuden, die durch ein Elementarereignis (höhere Gewalt, Blitzschlag, Hochwasser u.dgl. ) zur Gänze untergegangen sind, im zum Zeitpunkt vor dem

Untergang bewilligten

Umfang.

§5 Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt sechs Monate nach ihrer Kundmachung außer Kraft.

Der Gemeinderat

MARKTGEMEINDE GABLITZ

3003 Gablitz, Linzer Straße 99

Politischer Bezirk Wien Umgebung

Land Niederösterreich

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gablitz beschließt in seiner Sitzung am 16. März 2006 unter .....

folgende

VERORDNUNG

§1

Gemäß § 74, Abs. 1 der NÖ-B01996, LGBl. 8200-11, in der jeweils geltenden Fassung, wird für das Bauland-Wohngebiet – ausgenommen das Bauland-Kerngebiet - eine Bausperre erlassen.

§2

Zweck der Bausperre

Die von der Bausperre betroffenen Bereiche weisen größtenteils eine Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausbebauung mit einer oder zwei Wohnungen mit einem verhältnismäßig großen Gartenanteil und Vorgärten auf. Bei dieser Bebauung handelt es sich um eine historisch gewachsene Struktur mit hoher Wohn- und Lebensqualität, was besonders im Hinblick auf den neu errichteten Biosphärenpark Wienerwald von erhöhter Bedeutung ist.

Die Bebauung in den Siedlungsgebieten soll dahingehend reguliert werden, dass keine großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten möglich sind – also nicht mehr als max. zwei Wohneinheiten pro Bauplatz.

Auf Grund der Anzahl der zur Bearbeitung anstehenden Bauansuchen für Mehrfamilienhäuser, der damit verbundenen Beispielswirkung und des noch vorhandenen gewidmeten Baulandes

würden ohne eine entsprechende Bausperre Tatsachen geschaffen, die eine sinnvolle und zukunftsorientierte Bebauung im Sinne einer geplanten Ortsentwicklung unmöglich machen würden.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich einer gewünschten Bebauungsart auf gewisse Ortsteile die notwendige Zeit zu geben, ist es unumgänglich, den Bebauungsplan in den Siedlungsteilen von Gablitz neu zu gestalten.

### §3 Zielsetzung

- **die Verringerung der maximale bebaubaren Fläche auf 200 m<sup>2</sup>**
- **die Beschränkung der Bebauung auf 1 Hauptgebäude pro Bauplatz**
- **die Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe auf 5,50m/7,50m (Hanglagen)**
- **die Festlegung der offenen Bauweise als einzig zulässige.**

Davon unberührt bleibt die Errichtung

- von Gerätehütten und/oder Gewächshäusern (§ 15, Abs.1 Ziffer 1 NÖ - B01996),
- von Gebäuden vorübergehenden Bestandes oder Gebäuden für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage (§ 23, Abs. 3, letzter Satz NÖ - B01996),
- von Nebengebäuden (§ 4, Ziffer 6 NÖ - B01996) sowie
- die Wiedererrichtung von Gebäuden, die durch ein Elementarereignis (höhere Gewalt, Blitzschlag, Hochwasser u.dgl. ) zur Gänze untergegangen sind, im zum Zeitpunkt vor dem Untergang bewilligten Umfang.

### §4 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

(Gerhard Jonas)