

**MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN**  
**BAUSPERRE BESCHRÄNKUNG WOHNEINHEITEN**  
**VERORDNUNG**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kreuzstetten hat in seiner Sitzung vom 11.06.2024 die folgende Verordnung erlassen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für den überwiegenden Teil des gewidmeten Bauland Wohngebietes der Marktgemeinde Kreuzstetten eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

**§ 2 Ziel**

Die Marktgemeinde Kreuzstetten beabsichtigt, eine Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Abänderung des Flächenwidmungsplans) durchzuführen. Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms.

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück gemäß § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, in der Widmungsart Bauland Wohngebiet zu beschränken.

**§ 3 Zweck**

Die Bausperre verfolgt den Zweck, den Flächenwidmungsplan im Gemeindegebiet von Kreuzstetten dahingehend zu überprüfen und zu überarbeiten, dass in den dafür geeigneten Teilbereichen die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück zur Sicherung des strukturellen Charakters des Gebietes beschränkt wird.

Für die Zukunft soll in diesen Teilbereichen die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf die geplante Anzahl an Wohneinheiten nicht in die Struktur des Gebietes eingliedern, verhindert werden. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans soll der gewachsene strukturelle Charakter des Ortes langfristig gesichert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Überarbeitung sind im Geltungsbereich der Bausperre Neu-, Zu- und Umbauten nur dann zulässig, wenn sie den oben genannten Zielen bzw. Kriterien der geplanten Überarbeitung nicht widersprechen.

Folgende Bauvorhaben widersprechen nicht dem Zweck der Bausperre:

- Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück in Wohngebäuden.
- Errichtung von maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück, wenn diese Wohneinheiten innerhalb der Gebäudehülle eines bestehenden Wohngebäudes errichtet werden.
- Errichtung von Gebäuden, die kein Wohngebäude darstellen, soweit diese in der Widmungsart Bauland Wohngebiet zulässig sind.
- Bauvorhaben, die nicht mit der Errichtung von Wohneinheiten in Verbindung stehen und im Bauland Wohngebiet zulässig sind (z.B. Einfriedungen, Zubauten).
- Bauvorhaben, die den oben angeführten Punkten nicht widersprechen.

#### § 4 Rechtskraft

Diese Verordnung wird gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 kundgemacht und tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Kreuzstetten, am 12.06.2024

Für den Gemeinderat



angeschlagen am: 12.06.2024

abgenommen am: 27.06.2024



# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## BAUSPERRE ÜBERSICHT BAUSPERRE Flächenwidmungsplan

Beschränkung Wohneinheiten  
KG Niederkreuzstetten, KG Oberkreuzstetten,  
KG Streifling

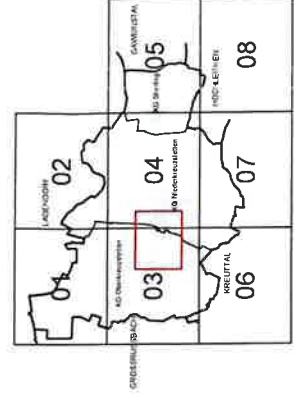
Blatt 2



Geltungsbereich Bausperre



BLATTSCHNITTÜBERSICHT



Quelle: 11. Änderung FWP; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: Digitale Katastralmappe (DKM)  
10.2019 © BEV, Land NO



Bearbeitung: S. Hödl MSc  
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz  
GZ: G24005 / Stand: Mai 2024  
**BÜRO DR. PAULA**

# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## BAUSPERRE

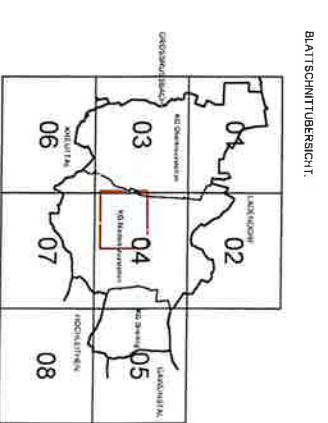
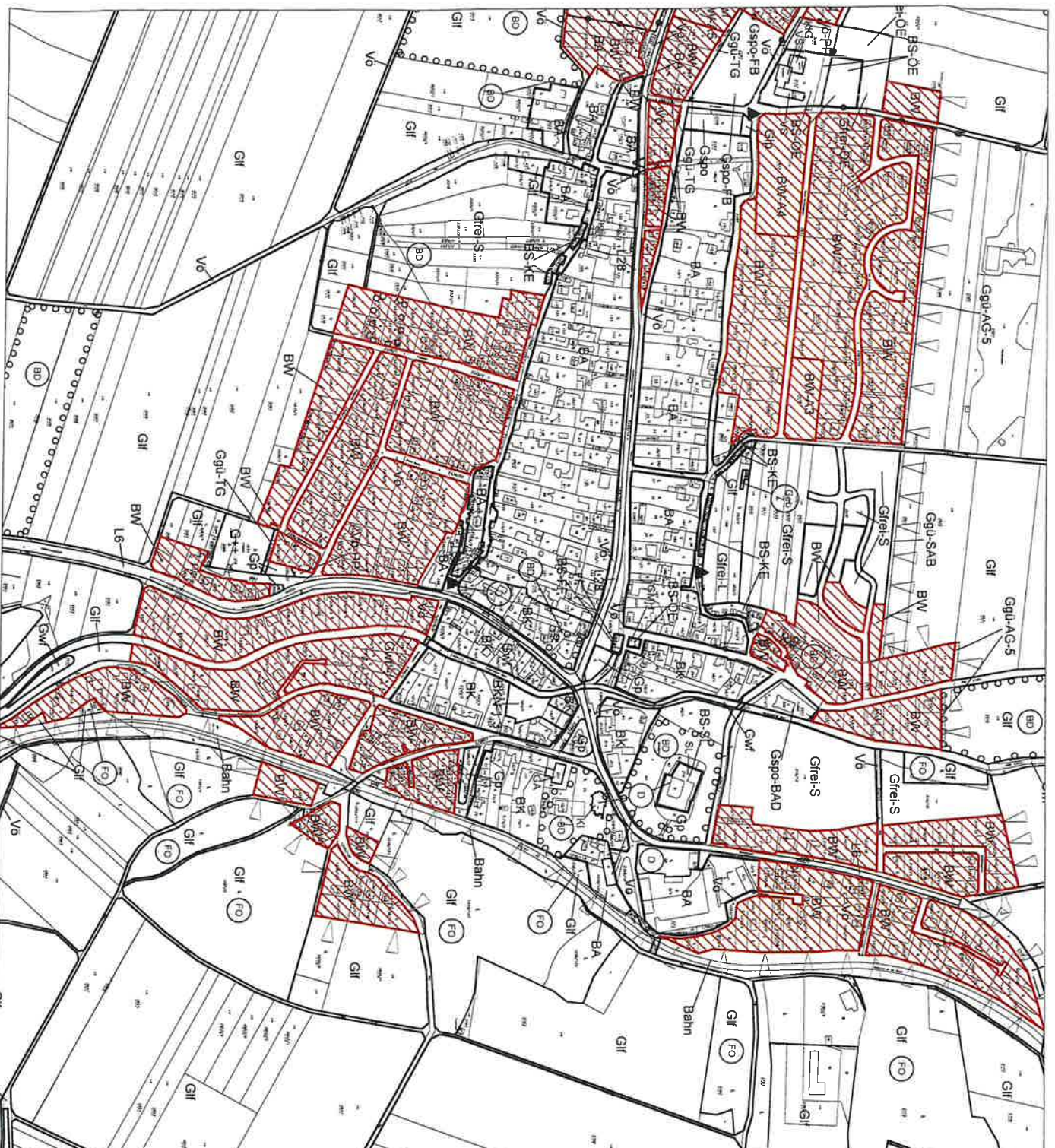
ÜBERSICHT BAUSPERRE  
Flächenwidmungsplan

Beschränkung Wohneinheiten  
KG Niederkreuzstetten, KG Oberkreuzstetten,  
KG Streiffing

Blatt 3



Geltungsbereich Bausperre



Quelle: 11. Änderung FWP, eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: Digitale Katastralmappe (DKM)  
10.2019 © BEV, Land NÖ



Bearbeitung: S. Hödl MSC  
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz  
GZ: G24/05 / Stand: Mai 2024  
**BÜRO DR. PAULA**

# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## BAUSPERRE

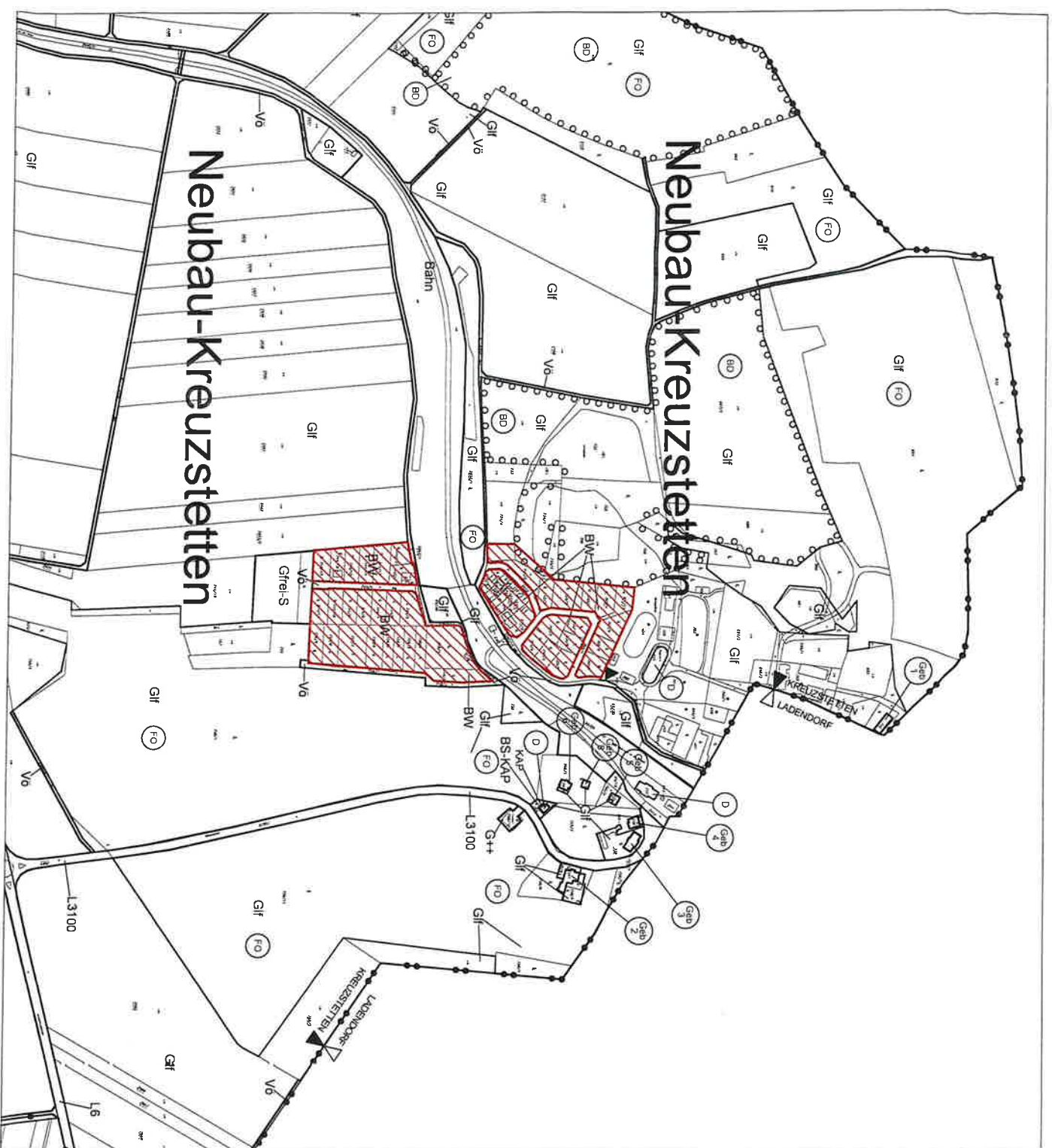
ÜBERSICHT BAUSPERRE  
Flächenwidmungsplan

Beschränkung Wohnheiten  
KG Niederkreuzstetten, KG Oberkreuzstetten,  
KG Streifling

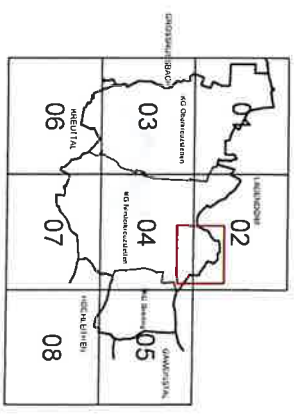
Blatt 4



Geltungsbereich Bausperre



BLATTSCHNITTÜBERSICHT



Quelle: 11. Änderung FWP, eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: Digitale Katastralmappe (DKM)  
10.2019 © BEV, Land NO



Bearbeitung: S. Haid MSc  
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz  
GZ: GZ4005 / Stand: Mai 2024  
**BÜRO DR. PAULA**

# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## BAUSPERRE

ÜBERSICHT BAUSPERRE  
Fläch-entwiddungsplan

Beschränkung Wohneinheiten  
KG Niederkreuzstetten, KG Oberkreuzstetten,  
KG Streifling

Blatts

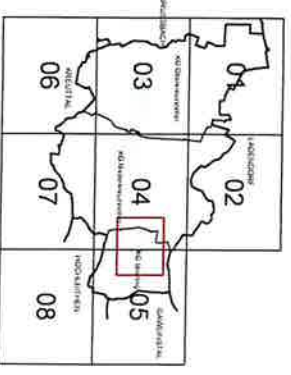


Geltungsbereich Bausperre



Streifling

Streifling



BLATTSCHNITTÜBERSICHT

Quelle: 11. Änderung FWP, eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: Digitale Katastralmappe (DKM)  
10.2019 © BEV, Land NO



Bearbeitung: S. Hohl MSc  
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz  
GZ: G24005 / Stand: Mai 2024  
**BÜRO DR. PAULA**

# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## BAUSPERRE

ÜBERSICHT BAUSPERRE  
Flächenwidmungsplan

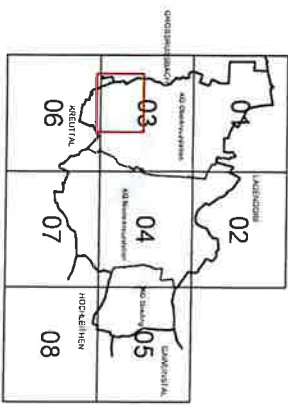
Beschränkung Wohneinheiten  
KG Niederkreuzstetten, KG Oberkreuzstetten,  
KG Streiffing

Blatt 1

 Geltungsbereich Bausperre



BLATTSCHNITTÜBERSICHT



Quelle: 11. Änderung FWP, eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: Digitale Katastralmappe (DKM)  
10.2019 © BEV, Land NÖ  
0 100 200 300 m



Bearbeitung: S. Hodi MSc  
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz  
GZ: G24005 / Stand: Mai 2024  
**BÜRO DR. PAULA**