STADTGEMEINDE KORNEUBURG
BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN
ABÄNDERUNG

GEBÄUDEHÖHEN
& BAUSTRUKTUR

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg hat in seiner Sitzung vom 24.06.2026 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg am 09.12.2025 beschlossene und vom 10.12.2025 bis 29.12.2025 kundgemachte Bausperre gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, für folgendes Wohnbauland – Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet 3 Wohneinheiten (BW-3WE) und Bauland Kerngebiet (BK) - in der Stadtgemeinde Korneuburg soll gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, **abgeändert** werden. Dabei soll die unter § 3 Zweck genannte Bedingung hinsichtlich „begründetem Abweichen" abgeändert werden.
Die Geltungsdauer der Bausperre bleibt entsprechend der ursprünglichen Verordnung vom 09.12.2025 (Gemeinderatsbeschluss) gültig.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes.

~~Derzeit befinden~~ Vor Ersterlassung der Bausperre befanden sich von Seiten des Landes NÖ mehrere Änderungen der NÖ Bauordnung in Vorbereitung. Die geplanten Änderungen der Bauordnung sind mittlerweile beschlossen worden und in Rechtskraft erwachsen. Diese betreffen inhaltlich unter anderem auch die Definitionen zur Ermittlung der Gebäudehöhen und der zulässigen Anzahl der Geschoße. Diese Änderungen haben somit direkte Auswirkungen auf die zulässige Gebäudehöhe und Baustruktur in der Stadtgemeinde Korneuburg.

Ein Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Korneuburg zum Thema Siedlungsentwicklung ist die *Sicherung/maßvolle Weiterentwicklung des strukturellen Charakters der bestehenden Bebauung im Stadtgebiet durch Maßnahmen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.*

- *Erhaltung des historischen Stadtkerns*
- *Erhaltung von historischen Ensembles der Stadt*
- *Definition von unterschiedlichen Siedlungsbereichen für qualitätsvolle Innenentwicklung und verträgliche Nachverdichtungen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur des Stadtgebietes*

Ziel der Stadtgemeinde ist es dabei, die bestehenden Instrumente der Bebauungsplanung im Sinne einer steuernden Stadtentwicklung möglichst effizient zur Sicherung der angestrebten Bebauungsstrukturen einzusetzen.

Durch die ~~geplanten~~ Änderungen in der NÖ Bauordnung ergeben sich geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, die auf die bestehenden Bebauungsbestimmungen wirken.

Die Stadtgemeinde Korneuburg plant daher, zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Bebauung im Stadtgebiet von Korneuburg, eine Prüfung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und bei Bedarf eine darauf aufbauende Überarbeitung der Festlegungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt den Zweck, die Festlegungen des Bebauungsplanes dahingehend zu überarbeiten, dass zusätzlich zu den bisher festgelegten textlichen Bebauungsbestimmungen bei Bedarf ergänzende Festlegungen zu den zulässigen Gebäudehöhen, Anzahl der Geschoße und den zulässigen Baustrukturen definiert 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 und Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im BW, BW-3WE und BK folgende Einschränkungen gültig:

- Im Bereich der Widmung BW,BW-3WE und BK soll die Anzahl der oberirdischen Geschosse und die Bebauungshöhe entsprechend der Zugehörigkeit zu Bauklassen wie folgt eingeschränkt werden:
    - Bauklasse I – max. 2 oberirdische Geschoße
    - Bauklasse II – max. 3 oberirdische Geschoße
    - Bauklasse III – max. 4 oberirdische Geschoße
    - Bauklasse IV – max. 5 oberirdische Geschoße
    - Bauklasse V – max. 6 oberirdische Geschoße
- Der höchste Punkt der Gebäude (z. Bsp. First, Dach von zurückgesetztem Geschoß; ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014) darf maximal 1 Meter über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- Ausgenommen davon ist der Ausbau bestehender Dachgeschoße im Bestand, ohne maßgebliche Veränderung der Baustruktur (Gebäudehöhe & Dachausformung).
- Bei Eckbauplätzen mit geschlossener Bebauungsweise, ist das Hauptgebäude so zu konzipieren, dass im Bereich des Baublockinneren ein unbebauter Hofbereich im Ausmaß von mind. 15% der Bauplatzfläche entsteht.
- Von den oben angeführten Einschränkungen hinsichtlich der Bebauungshöhe (und der Anzahl der oberirdischen Geschoße) kann begründet abgewichen werden, wenn es den Zielen der Bausperre nicht widerspricht. ~~und die Abweichung vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wird.~~ Dazu kann der Gestaltungsbeirat befragt werden.

§ 4 Rechtskraft

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

Stadtgemeinde Korneuburg, am 20.07.2026

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 20.01.2026

abgenommen am: