

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN

ÄNDERUNG 2026-1 des
BEBAUUNGSPLANES
und digitale Neudarstellung

Wien, am 06. 03. 2026

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG 2026-1 DES BEBAUUNGSPLANES

(Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
 - **sowie das Legendenblatt)**

DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan auf den Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
- **sowie das Legendenblatt**

abgeändert und digital neu dargestellt, sowie die Bebauungsbestimmungen überarbeitet.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der Änderung 2026-1, am 06. 03. 2026 verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
- **sowie das Legendenblatt**

bestehend, und welche auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen werden folgendermaßen ergänzt:

ABSCHNITT 2

zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

§ 9

Baukörpergestaltung

- (5) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.

ABSCHNITT 3

zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“ und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland - Sondergebiet

§ 15

Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet

Die oberirdischen KFZ-Stellplätze sind mit einem innenliegenden Grünstreifen zu versehen, wo das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Ab jedem 5. Stellplatz ist im innenliegenden Grünstreifen ein standorttypischer, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Erstbepflanzung der KFZ-Stellplätze müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Diese Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist. Diese Bäume sind zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

§ 4

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Schredl



Marktgemeinde

Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol.Bezirk: Mödling

Land: NÖ

RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE BREITENFURT

VERORDNUNG zur ÄNDERUNG 2026-1 des BEBAUUNGSPLANES

**Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt am
nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen
folgende**

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan **für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien** abgeändert und digital neu dargestellt.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der **Änderung 2026-1**, am **06. 03. 2026** verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 44/4, 45/4, 46/3, 48/4, 49/1, 49/3, 49/4, 50/3, 52/2, 52/4, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 54/1, 54/3, 54/4, 55/3, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 57/1, 57/2, 57/3, 58/1, 60/2, 61/1, 61/2, 61/4, 62/1, 62/2, 63/2, 63/4, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2**
- **KG. Hochrotterd auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 52/3, 58/3, 58/4, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 60/1, 60/3, 66/1, 66/2**
- **sowie das Legendenblatt**

bestehend, und welche auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

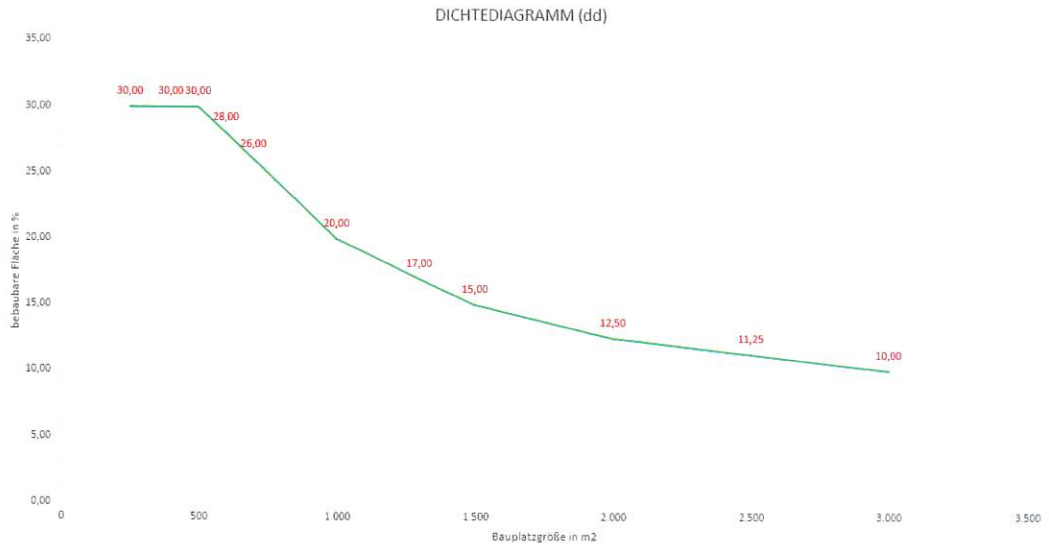
ABSCHNITT 1
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
die für die Baulandarten (BW, BA, **BK**, BB und BS) gelten

§ 3
Bauplatzgestaltung

- (1) Die Flächen von Grundstücken, die durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu geformt werden, dürfen bei **offener Bebauungsweise 700 m²**, bei **gekuppelter Bebauungsweise 400 m²** und bei **geschlossener Bebauungsweise 250 m²** nicht unterschreiten und **im Bauland – Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück eine Gesamtgröße von 1.300 m² nicht überschreiten.**
- (2) Fahnen- und Grundstücke mit Fahr- und Leitungsrecht:
- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von **700 m², 400 m² und 250 m²** einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
 - Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- und Leitungsrecht laut §10 bzw. §11 Abs 3 der NÖ BO 2014 für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von **700 m², 400 m² und 250 m²** für die Grundstücksfläche **ohne** der Fläche für das Fahr- und Leitungsrecht.
- (3) Ausnahmen:
- Weisen Grundstücke im Bauland oder Bauplätze bereits einen Widerspruch zu dem Mindestmaß der Fläche oder zum Bebauungsplan auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Änderungen von Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen von solchen Grundstücken bzw. Bauplätzen insofern zulässig, als dadurch insgesamt eine Verbesserung oder die Aufhebung eines Missstandes gegeben ist.
 - Ebenso ausgenommen von dem Mindestmaß der Fläche sind Änderungen von Grundstücksgrenzen nach § 13 und § 15 Liegenschaftsteilungsgesetzes, i.d.g.F., Abschreibung geringwertiger Trennstücke und Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen, sowie Änderungen von Grundstücksgrenzen mit ähnlichem Ausmaß.

§ 4 Bauplatzausnutzung

- (1) Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte, sondern die Signatur „dd“ (für Dichtediagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen.



Für Grundstücke über 3.000 m² beträgt die maximal bebaubare Fläche jeweils 300 m².
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

- Bei 250 m² beträgt die bebaubare Fläche 30%.
- Bei 400 m² beträgt die bebaubare Fläche 30%.
- Bei 700 m² beträgt die bebaubare Fläche 26%.
- Bei 1.300 m² beträgt die bebaubare Fläche 17%.

- (2) Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche anstelle der Bebauungsdichte die Signatur „dd“ (für Dichtediagramm) festgelegt ist, darf bei der Errichtung von neuen Wintergärten (diese Bestimmung gilt für Hauptgebäude, welche **vor Rechtskraft dieser Bebauungsbestimmung** bewilligt wurden.) die bebaubare Fläche um maximal 30m² überschritten werden.

§ 5

Freiflächenfestlegung (Versiegelungsverbot)

Ist eine **Freifläche mit der Bezeichnung „F1“** in der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegt, dann ist diese Fläche in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) auszugestalten und ist unversiegelt zu belassen.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Konsensmäßig errichtete Nebengebäude dürfen weiterhin bestehen bleiben und saniert werden, eine Vergrößerung ist unzulässig.

Für Parzellen, die eine Freifläche „F1“ aufweisen, gilt § 8, Pkt. 2 nicht.

§ 6

Veränderung der Höhenlage des Geländes

Unbeschadet der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 bezüglich Bezugsniveau dürfen folgende Veränderungen des Geländes durchgeführt werden:

- (1) Anschüttungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwich und bis zu 1 m dahinter auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, inklusive der erforderlichen Stützkonstruktionen; als Veränderung des Bezugsniveaus gilt diese Anschüttung nicht.
- (2) Stützmauern im Zusammenhang mit zulässigen Anschüttungen dürfen an der höchsten Stelle max. 1,0 m hoch sein; ausgenommen die Anschüttungen nach Abs. (1).

§ 7

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen maximal 1,8 m hoch ausgeführt werden. Behördlich vorgeschriebene Maßnahmen (z.B.: Lärmschutzanlagen) sind davon ausgenommen.
- (2) Massive Sockel dürfen an der höchsten Stelle max. 1 m hoch sein.
- (3) Oberhalb des Sockels müssen Materialien so gewählt werden, dass sie nicht zur kleinräumigen Hitzebildung bzw. Überhitzung beitragen (z. B.: vollflächige Metallzäune oder Aluminiumzäune sind nicht zugelassen). Es gelten sinngemäß die Bestimmungen der in der NÖ-BO 2014 (§4, Ziffer 31) definierten Wand.

ABSCHNITT 2
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1
für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

§ 8
Niederschlagswässer (Dachwässer)

- (1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich. Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).
- (2) Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern, ist bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung und der im § 4 angeführte Möglichkeit eines neuen Wintergartens) eine von Versiegelung freizuhaltenden Fläche auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes in der unten angegeben Größe (Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen) nachzuweisen.

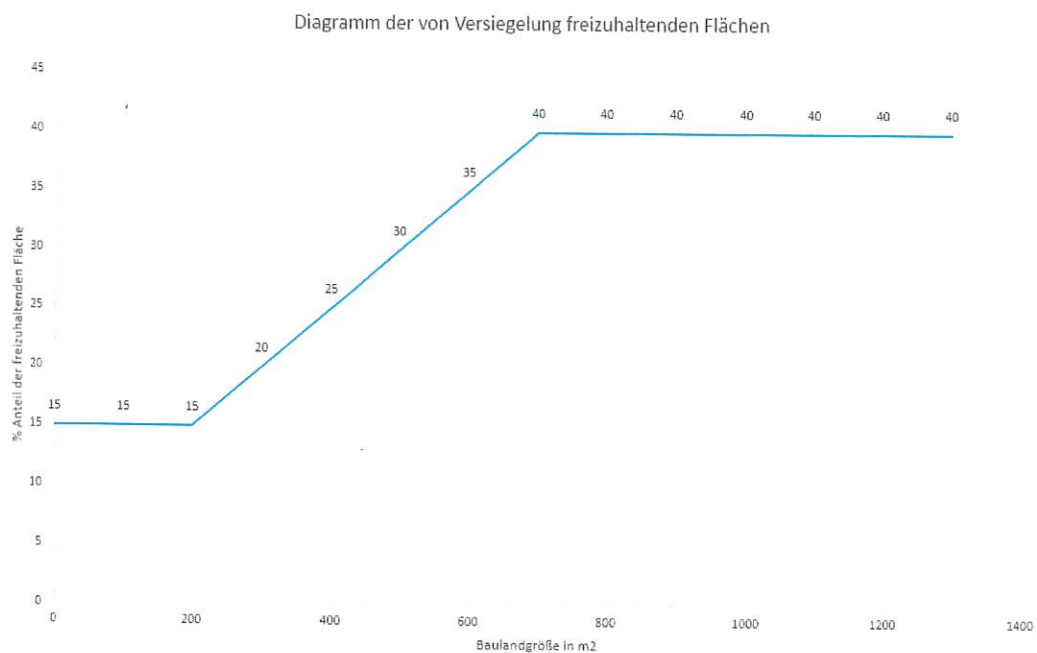
Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

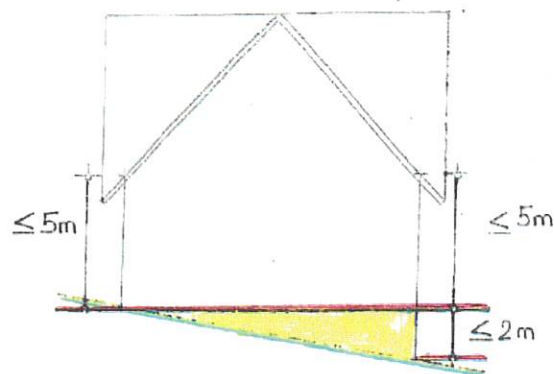
Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen:

- Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **größer als 700 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 40%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.
- Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **kleiner als 200 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 15%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.
- Zwischen **700 und 200 m²** gilt **das %mäßige Ausmaß der freizuhaltenden Fläche**, welches aufgrund der linearen Interpolation für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks ermittelt wird.



§ 9 Baukörpergestaltung

- (1) Für Gebäude am Hang (GH) gilt grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 5 m, wobei jeweils talseitig diese Gebäudehöhe um jenes Maß überschritten werden darf, um welches das Gelände an den jeweiligen Gebäudefronten fällt, höchstens jedoch 2 m.



Legende:

-  Bezugsniveau
-  Bestehendes Gefälle (variabel)
-  Bemessungsebene
-  Zulässige Gebäudehöhe

- (2) Es dürfen **maximal 2 oberirdische Geschoße** (maximal drei sichtbare Geschoße), wobei das unterste sichtbare Geschoß mehrheitlich unter dem anschließendem Gelände nach Fertigstellung liegen muss, errichtet werden.
- (3) Überschreitet in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise eine straßenseitige Gebäudefront die Gesamtlänge von 20 m, so ist diese Gebäudefront durch mind. 6 m breite Teilabschnitte zu gliedern, die mindestens 3 m rückversetzt sind.
- (4) Für **Dächer** mit einer **Dachneigung bis 10 Grad** gilt:
Auf Parzellen mit mehr als 2 Wohneinheiten (gem. Widmung) müssen 20% der oberirdischen Gebäudeoberfläche (Gebäudeumfang * Gebäudehöhe + Grundfläche) begrünt werden, als Dachbegrünung oder alternativ als Fassadenbegrünung.

- (5) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.

§ 10

Nebengebäude

Im vorderen Bauwich sind Garagen als Nebengebäude im Abstand von 2m zur Straßenfluchtlinie erlaubt. Carports sind bis zur Straßenfluchtlinie erlaubt.

§ 11

Stellplätze

Bei Neuerrichtung von Wohneinheiten sind ab insgesamt 5 Wohneinheiten jene Anzahl an PKW-Stellplätzen vorzusehen, welche sich aus der Multiplikation „Anzahl neu errichteter Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze“ ergibt, wobei auf Ganzzahlen aufzurunden ist. Bei allen übrigen Wohnhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

ABSCHNITT 3
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1
für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“
und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet –
Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland -
Sondergebiet

§ 12
Niederschlagswässer (Dachwässer)

- (1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich. Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).
- (2) Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern, ist bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) eine **15 %ige Fläche** auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes von Versiegelung freizuhalten.

Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Eine Versiegelung dieser Fläche ist unzulässig.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

§ 13 Baukörpergestaltung

Für **Dächer** mit einer **Dachneigung bis 10 Grad** gilt:
Auf Parzellen müssen 20% der oberirdischen Gebäudeoberfläche (Gebäudeumfang * Gebäudehöhe + Grundfläche) begrünt werden, als Dachbegrünung oder alternativ als Fassadenbegrünung.

§ 14 Nebengebäude

Garagen dürfen im **vorderen Bauwich** bis 2m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden. Carports sind bis zur Straßenfluchtlinie erlaubt.

§ 15 **Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet**

Die **oberirdischen KFZ-Stellplätze** sind mit einem innenliegenden Grünstreifen zu versehen, wo das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Ab jedem 5. Stellplatz ist im innenliegenden Grünstreifen ein standorttypischer, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Erstbepflanzung der KFZ-Stellplätze müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Diese Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitszufuhr gewährleistet ist. Diese Bäume sind zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

§ 16 **Anzahl und Ausgestaltung von Fahrrad-Stellplätzen im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet**

Die Anzahl der herzustellenden Fahrrad-Stellplätze wird für **Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten** mit **2,5 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist.

Die Fahrradstellplätze sind im Erdgeschoß od. in einer Garage für Fahrräder zu situieren.

ABSCHNITT 4

VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 17

Allgemeine Einsichtnahme

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Breitenfurt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 18

Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung an dem Tag in Kraft, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt. Zugleich erlischt die Gültigkeit der bisherigen Verordnung. Am selben Tag anhängige Bauverfahren bleiben davon unberührt.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom

Der Bürgermeister
Wolfgang Schredl

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Wien, am 06. 03. 2026
g : Änderungsanlass Änderung2026-1-BBPL

Betrifft: Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung

MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien hat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und digital neu darzustellen.

Der nachstehende Punkt bezieht sich auf

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2,**
- **sowie das Legendenblatt**

des Bebauungsplanes, Änderung 2026-1 vom 06. 03. 2026.

1. **Erstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt: Ausweisung von Baublocktrennlinien, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen;**
KG. Breitenfurt, Katastermappenblätter 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2

Ausgangssituation:

Umgeben von unterschiedlichen Baulandwidmungen ist seit langem die Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 gewidmet (vgl. Abb. 1 – derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung). Das letzte öffentlich vorgestellte Projekt war der „Generationenplan Breitenfurt - Abschlussbericht mit Stand: 09.05.2018“.

In diesem Bericht sind auch die unterschiedlichen Planungsüberlegungen aus der Planungsgeschichte für diesen Bereich dargestellt.

Nach der Fertigstellung der Überarbeitung des Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der widmungsmäßig festgelegten Aufschließungszonen (2024), hat sich die Gemeinde dazu entschlossen auch Überlegungen hinsichtlich der Erstellung eines Bebauungsplanes für die Aufschließungszone BK-A4 anzustellen.

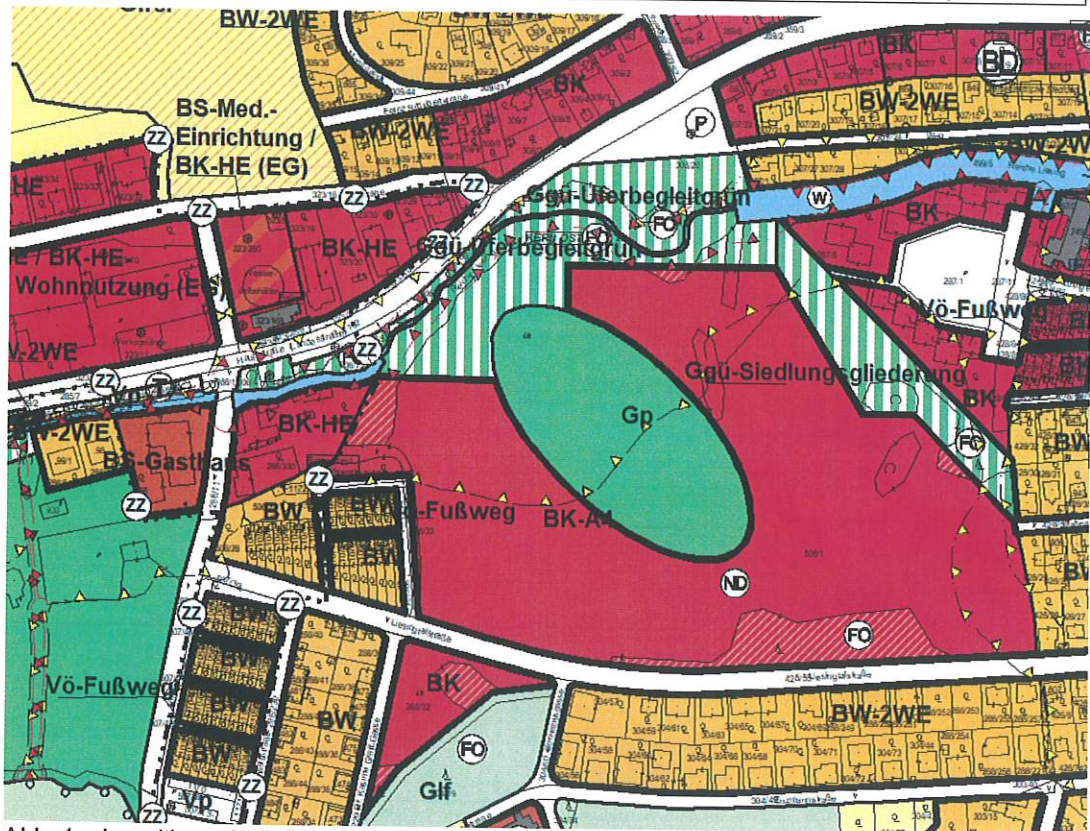


Abb. 1 derzeit rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab

Erhebung der Grundlagen:

Seit der ursprünglichen Festlegung der Widmung als Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 haben sich die Grundlagen in diesem Bereich geändert.

Im Jahr 2024/25 wurde das **Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling** erlassen

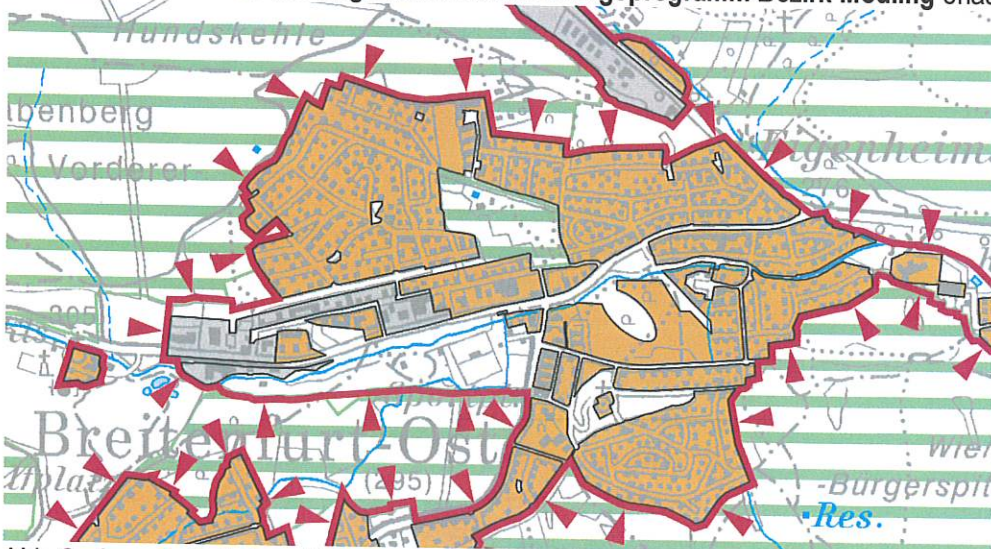
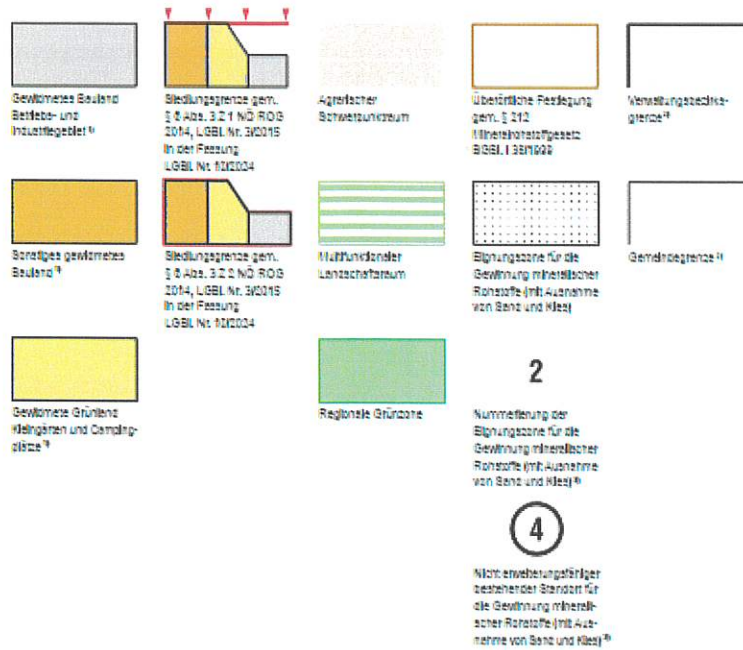


Abb. 2 Ausschnitt Anlage 4 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling ohne Maßstab

Anlage 2 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling

Legende für die Anlagen 3 - 8



¹⁾ Stand der Bau- und Grünlandwidmung 31.12.2020

²⁾ Nummerierung lt. Anlage 10

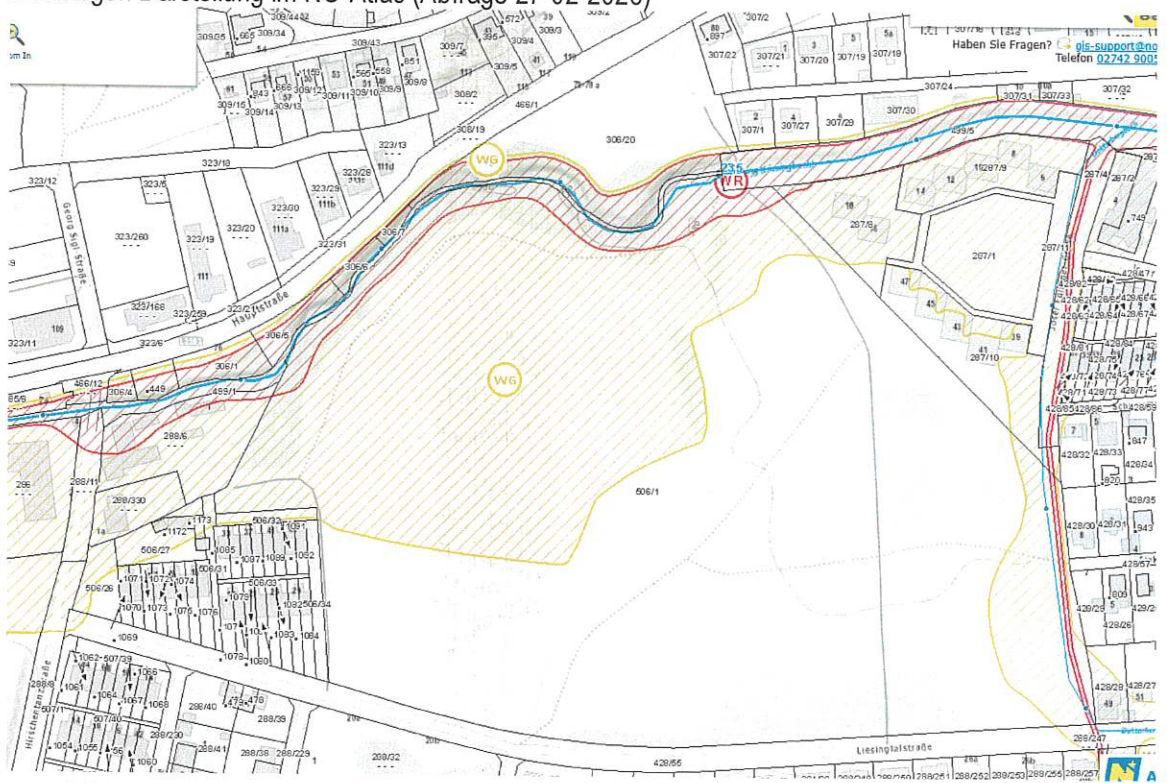
³⁾ Stand der Verwaltungsgrenzen 1.4.2022

Im gegenständlichen Bereich wurde die flächige Siedlungsgrenze gegen eine lineare Siedlungsgrenze ausgetauscht. In anderen Bereichen wurde die flächige Siedlungsgrenze übernommen.

Siedlungsgrenzen im Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling

Gemeinde	Nummer	Raumdefinition	Linear ¹⁾	Flächig ²⁾
Breitenfurt bei Wien	1	Breitenfurt-West, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung	x	
Breitenfurt bei Wien	2	Breitenfurt-Ost, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung	x	
Breitenfurt bei Wien	3	Siedlungssplitter bei Breitenfurt-West und -Ost, bestehende Grenzen der Baulandwidmungen		x
Breitenfurt bei Wien	4	Hochrothard und Großhöniggraben, bestehende Grenzen der Baulandwidmungen		x

Weiters ist der **Gefahrenzonenplan** derzeit in Überarbeitung. Die Darstellung entspricht der derzeitigen Darstellung im NÖ-Atlas (Abfrage 27-02-2026)



Wildbach Lawinen Kataster

-  Wildbach rote Zonen
-  Wildbach gelbe Zonen

Abb. 3 Gefahrenzonenplan ohne Maßstab (Quelle: NÖ-Atlas)

Das gesamte Gemeindegebiet liegt sowohl im **Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“** als auch im **Biosphärenpark „Wienerwald“**.
Im gegenständlichen Bereich ist eine Pflegezone verordnet.



Naturschutz

- Naturdenkmäler Punkte
- Biosphärenpark Kernzonen
- Biosphärenpark Pflegezonen

Abb. 4 Ausschnitt Biosphärenpark (Quelle: NÖ-Atlas)

VERORDNUNG ÜBER DIE KERN- UND PFLEGEZONEN DES BIOSPHERENPARK WIENERWALD 2018

§ 1

Abgrenzung der Kern- und Pflegezonen

Lage und Ausmaß der Kern- und Pflegezonen sind in den Anlagen 2 bis 10 dargestellt. Die Pflegezonen an Gewässern gelten mit jeweils 50 m beiderseits der Gewässerachse als festgelegt, sofern sich aus der Darstellung in den Anlagen 2 bis 10 keine größere Breite ergibt.

§ 2

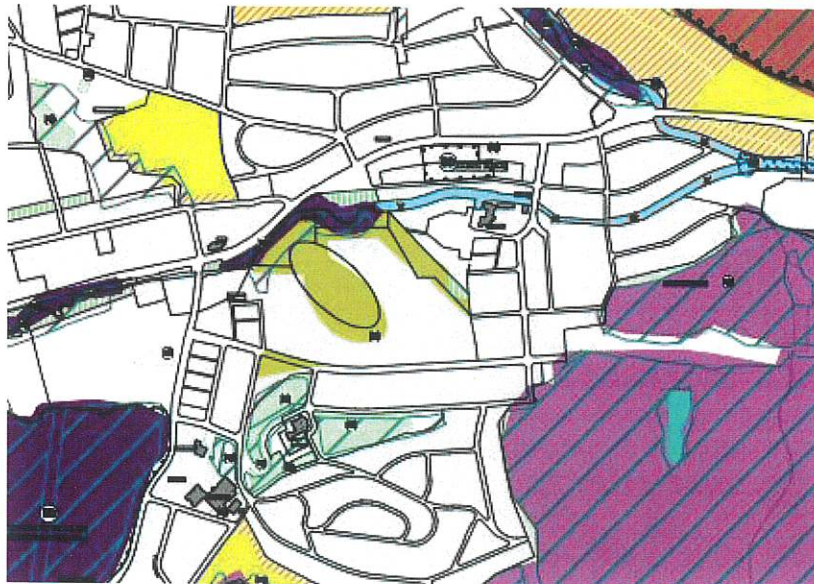
Auswirkungen auf die örtliche Raumordnung

(1) In Kernzonen ist die Widmung von Flächen als Bauland oder als Verkehrsfläche im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, unzulässig. Bei Umwidmungen von Flächen innerhalb von Kernzonen sind nur die Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, Ödland/Ökoflächen und Freihalteflächen zulässig.

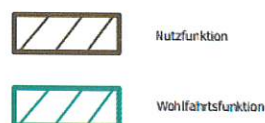
(2) In Pflegezonen darf eine Widmung von Flächen als Bauland nur dann festgelegt werden, wenn
 a) dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur dient (z.B. Schließung der Baulandlücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) und
 b) im Gemeindegebiet die beabsichtigte Widmung sonst nicht möglich ist.

(3) In Pflegezonen sind nur die Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, erhaltenswerte Gebäuden im Grünland, Grüngürtel, Ödland/Ökoflächen und Freihalteflächen zulässig.

Schutzgüter laut Biosphäerpark



Legende: Festlegungen des Waldentwicklungsplanes:



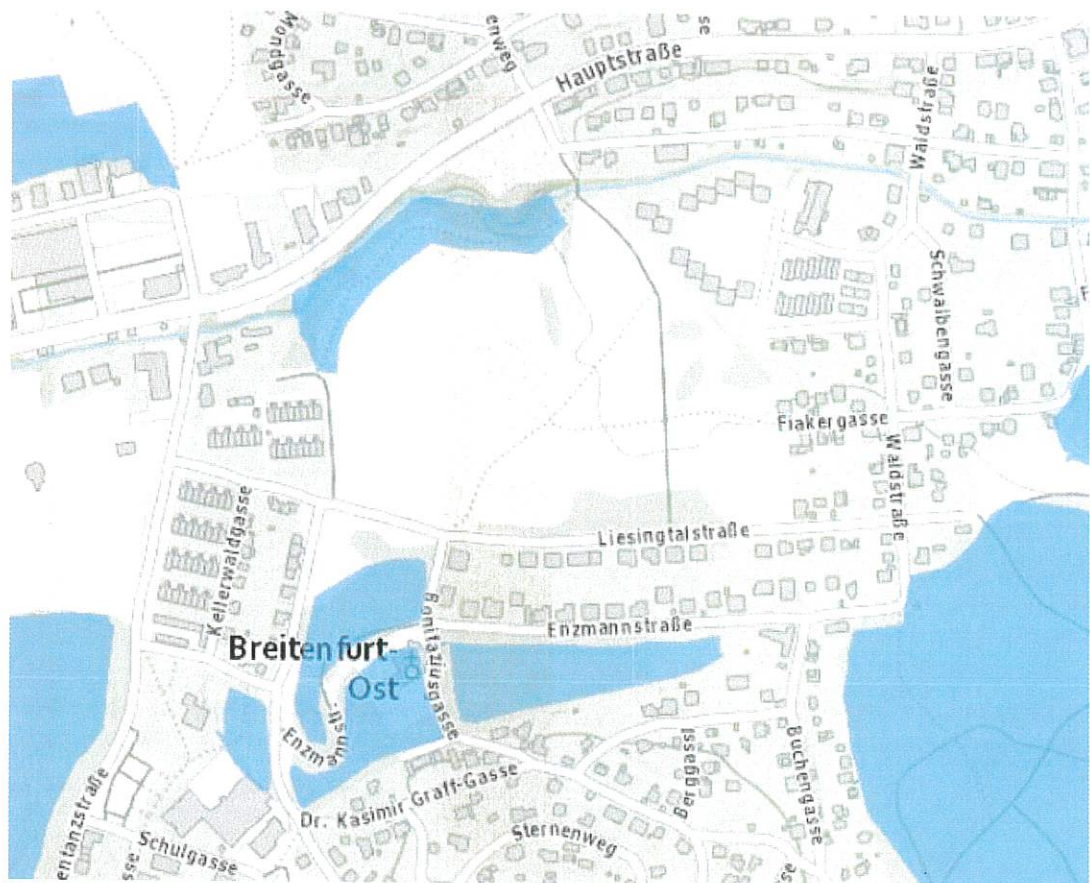
Legende: Schutzgüter:



Abb. 5 Schutzgüter (Dateneinspielung Planungspaket NÖ-LR)

Im gegenständlichem Bereich befinden sich Erlen-, Eschen- und Weidenauen, sowie Glatthaferwiesen und die Waldfunktion ist in diesem Bereich die Wohlfahrtsfunktion (vgl. Abb. 6 – Waldentwicklungsplan).

Waldentwicklungsplan mit Waldfunktionen:



Waldfunktionen

- Schutzfunktion
- Wohlfahrtsfunktion
- Erholungsfunktion
- Nutzfunktion; ohne hohe Wertigkeit in anderer Funktion

Abb. 6 Waldentwicklungsplan (Quelle: NÖ-Atlas)

Widmungs- und Siedlungsstruktur

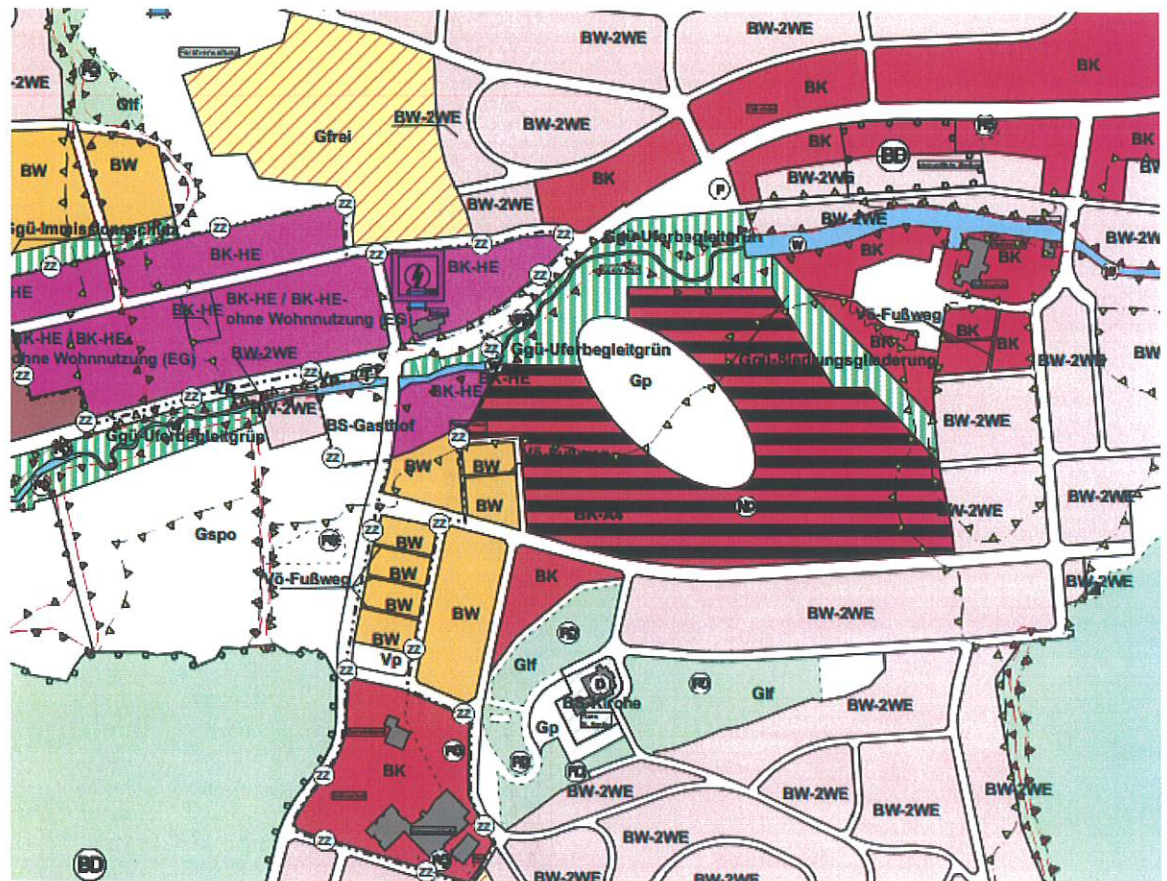


Abb. 7 Widmungs- und Siedlungsstruktur (eigene Darstellung)

Die ausgewiesenen Widmungen entsprechen der überwiegenden Bebauungsstruktur. Bauland – Wohngebiet mit dem Zusatz 2 Wohneinheiten entspricht der Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, Bauland – Wohngebiet ohne Zusatz entspricht bereits dichter Wohnbebauung z.B. mit Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Bauland – Kerngebiet steht für durchmischte Nutzungen, von Wohnen, über öffentliche Einrichtungen, Handel, etc. Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen entspricht den großflächigen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, wo Wohnen eine untergeordnete Rolle spielen soll.

Eine wesentliche Grundlage ist für die künftige Bebauung, dass die **Durchwegung**, die bereits vor der mittlerweile erfolgten Umzäunung auch im Luftbild erkennbar war, erhalten wird. Die grün gepunktete Darstellung symbolisiert, die aus dem Luftbild erkennbare Wegführung (vgl. Abb. 8).

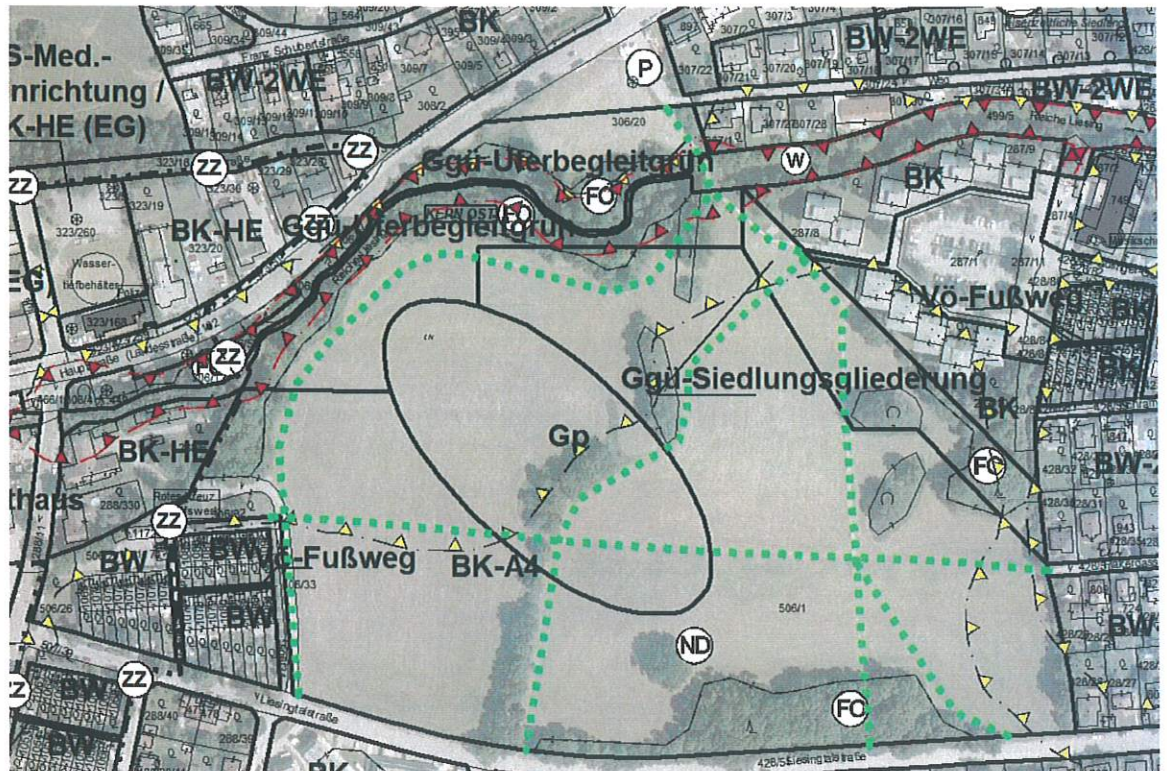


Abb. 8 Durchwegung (eigene Darstellung)

Weiters wurde der § 30/2(3) des NÖ-ROG 2014 (ehemals § 56 – Schutz des Ortsbildes der NÖ Bauordnung 2014) herangezogen, der folgendes besagt:

§ 30

Inhalt des Bebauungsplans

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen

Somit wurde eine **Fotodokumentation der Bebauungsstruktur und Gebäudehöhe** von ausgewählten Standorten durchgeführt.

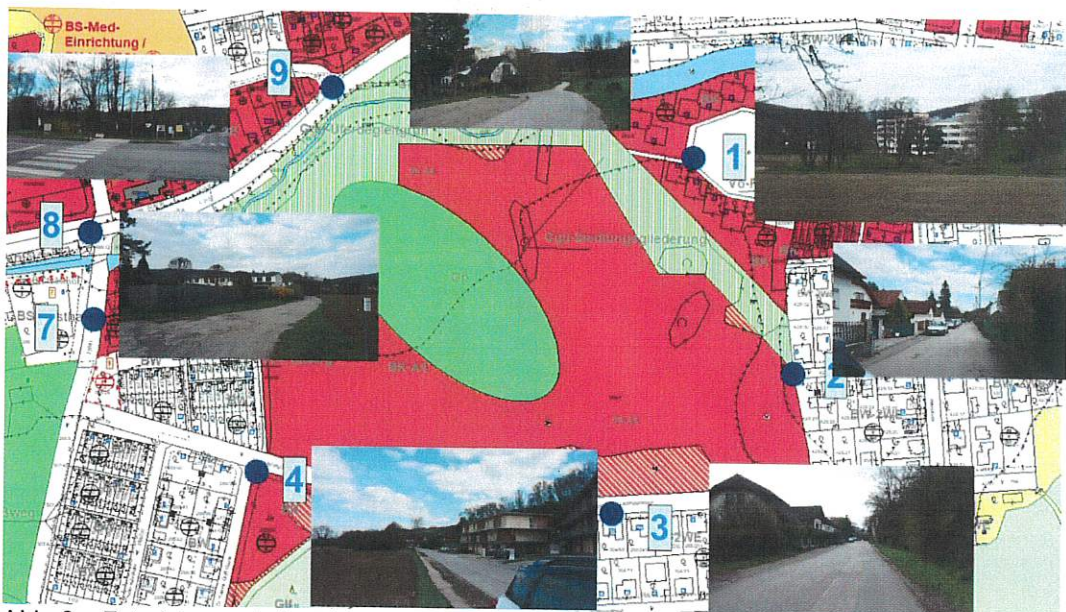


Abb. 8 Fotodokumentation der unterschiedlichen Standpunkte

Standort 1



Standort 2



Standort 3



Standort 4



Standort 8



Standort 9



Der vorliegende Planausschnitt zeigt die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verordneten **Gebäudehöhen**.

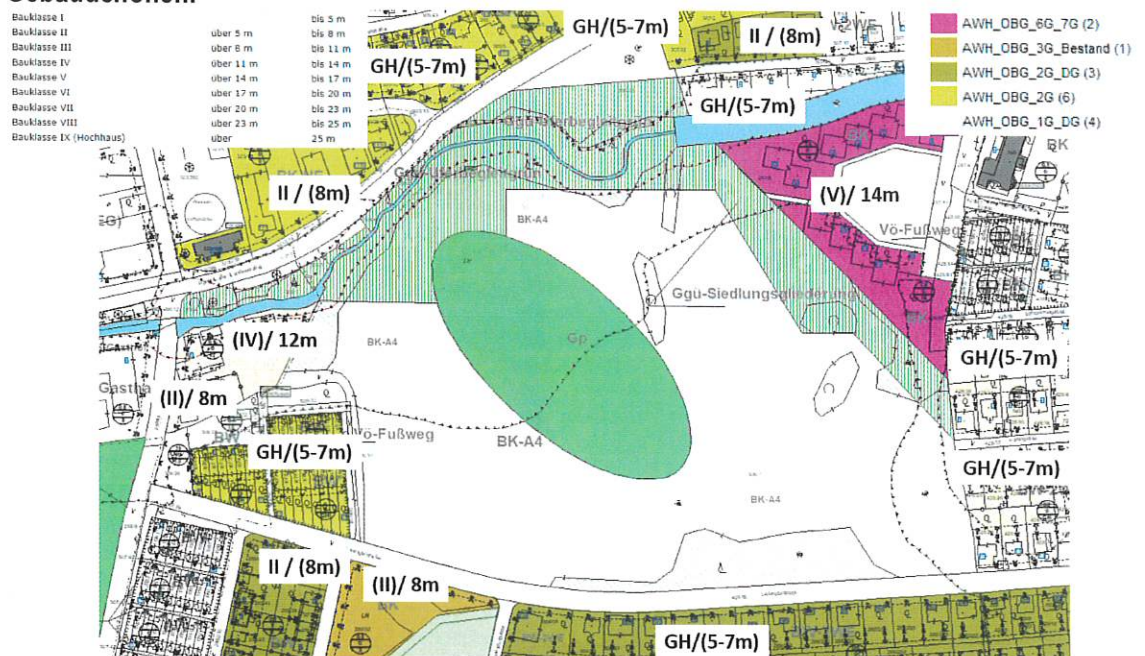
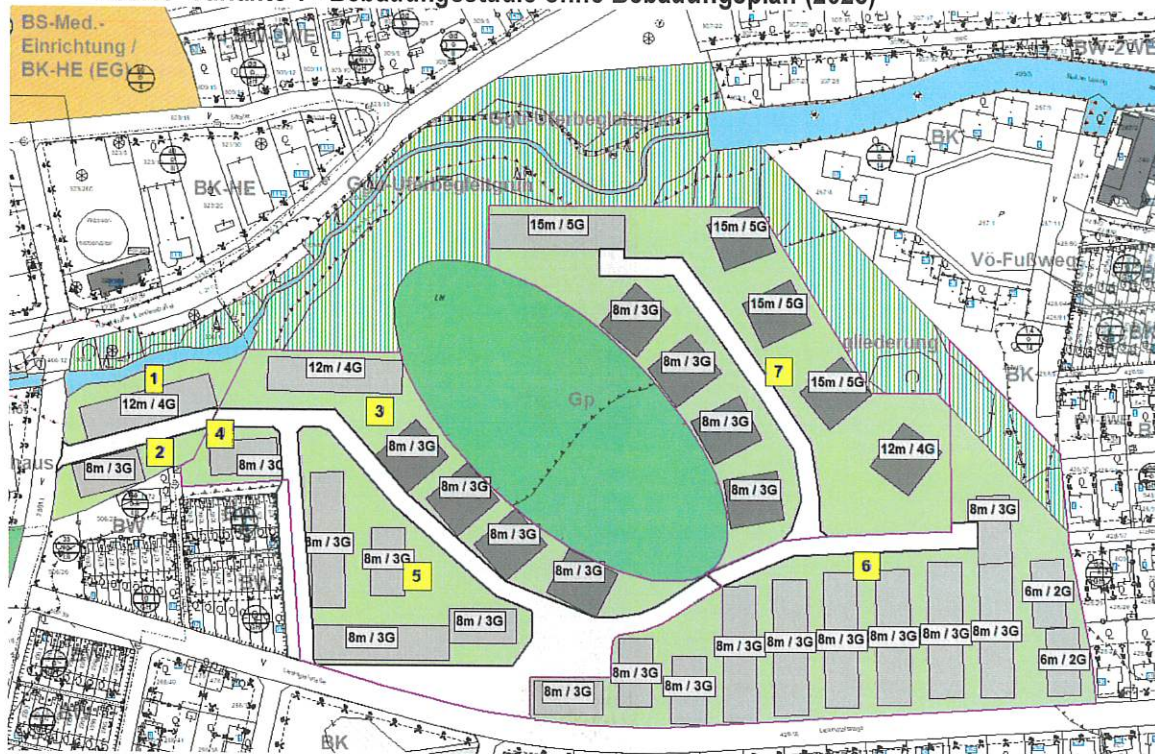


Abb. 9 Darstellung der Gebäudehöhen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

Auffällig sind die, aufgrund des Bestandes unterschiedlichen Höhen, die eine mögliche Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie im folgenden dargestellt ist, ermöglichen.

Als „worst-case Scenario“ wurden folgende Varianten erarbeitet, die zeigen sollen, welche Möglichkeiten einer Bebauung ohne Bebauungsplan denkbar sind:

Abb.10 Variante 1 - Bebauungsstudie ohne Bebauungsplan (2025)

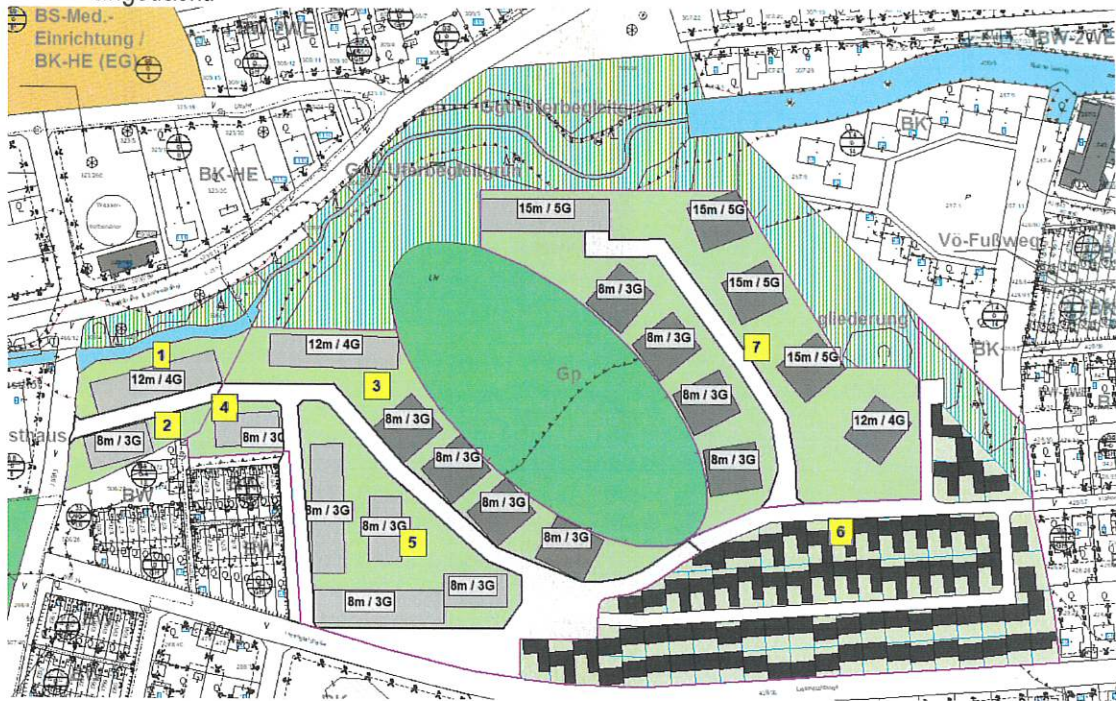


Abschnitt	Fläche Nr.	abschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	in m2 (Berchungsfläche)	Bebauung	(Gebäudehöhe) Bestand	Geschoße	Geschoßfläche	25 % innere Er.	Dichte	GFZ	Wohnungen bei 85	Erdgeschoss nur HE o.
Gemeinde	1		BK-HE	641	2.003	1.024	(IV) / 12m	4	4.096	3.072	51%	2	36	27
	2		BK-HE		1.332	512	(II) / 8m	3	1.536	1.152	38%	1,15	13	9
		3.976		641	3.335	1.536			5.632	4.224			49	36
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamtabschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gewidmet in m2 (Berchungsfläche)	Bebauung	geplante Bauklasse I (Gebäude)	Geschoße	Geschoßfläche	Geschoßfläche 25 % innere Er.	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgeschoss nur HE o.
1	3				6.953	1.024	(IV) / 12m	4	4.096	3.072			36	27
						2.392	(II) / 8m	3	1.176	5.382			63	63
					6.953	3.416			11.272		43%	1,6	99	90
	4				1.111	512	(II) / 8m	3	1.536	1.152	38%	1,15	13	9
	5				7.180	3.072	(II) / 8m	3	9.216	2.304	43%	1,3	81	81
		21.273	BK-A4	6.023	15.250	7.000			22.024				193	180
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamtabschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gewidmet in m2 (Berchungsfläche)	Bebauung	geplante Bauklasse I (Gebäude)	Geschoße	Geschoßfläche	Geschoßfläche 25 % innere Er.	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgeschoss nur HE o.
2	6				18.412	8.192	(zw. I u. II) / 6m	3	24.576	18.432			217	
						1.024		2	2.048	1.536			16	
		19.545	BK-A4	1.133	18.412	9.216			26.624		50%	1,45	235	
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamtabschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gewidmet in m2 (Berchungsfläche)	Bebauung	geplante Bauklasse I (Gebäude)	Geschoße	Geschoßfläche	Geschoßfläche 25 % innere Er.	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgeschoss nur HE o.
3	7				16.991	1.024	(V) / 15m	5	5.120	3.840			45	
						1.734	(V) / 15m	5	8.370	6.728			79	
						598	(IV) / 12m	4	2.392	1.794			21	
						2.392	(II) / 8m	3	1.176	5.382			63	
		18.686	BK-A4	1.695	16.991	5.808			23.658		34%	1,4	208	
GESAMT													685	

Bei dieser Variante sind abgestufte Höhenbereiche angenommen worden, sodass die Bebauung nicht offenkundig von der Umgebung abweicht.

Bei dieser Variante ergibt sich eine Bebauung, die entsprechend der Widmung als Bauland – Kerngebiet hinsichtlich dem sparsamen Umgang von Bauland entspricht. Bei diesem Szenario würde eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,2 erreicht werden und es könnten insgesamt ca. 685 Wohneinheiten bei einer angenommen Größe von 85 m² entstehen.

Abb.11 Alternativ dazu wurde die **Variante 2 - Bebauungsstudie ohne Bebauungsplan (2025)** angedacht:



Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt- abschnitt Fläche m ²	Widmung	Straßen- fläche	Fläche gvidmet in m ² (Berchn ungs-)	Bebauung	geplante Bauklas se I (Gebäud e-höhe)	Gescho ße	Gescho ß-fläche	Gescho ß-fläche 25 % innere Er- schließu	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohn- ungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesc hoß nur HE o.
1	3				6.959	1.024	(IV) / 12m	4	4.096	3.027			36	27
						2.392	(III) / 8m	3	7.176	5.382			63	63
					6.959	3.416			11.272		49%	1,6	99	90
	4				1.111	512	(III) / 8m	3	1.536	1.152	38%	1,15	13	9
	5				7.180	3.072	(III) / 8m	3	9.216	2.304	43%	1,3	81	81
		21.273	BK-A4	6.023	15.250	7.000			22.024				193	180

ALTERNATIVE

Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt- abschnitt Fläche m ²	Widmung	Straßen- fläche	Fläche gvidmet in m ² (Berchn ungs-)	Bebauung	geplante Bauklas se I (Gebäud e-höhe)	Gescho ße	Gescho ß-fläche	Gescho ß-fläche 25 % innere Er- schließu	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohn- ungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesc hoß nur HE o.
2	6				16.275	8.138	zwischen I u. II / 6,5 m	2+1/2 DG	20.345		50% Igl/6,5 m	1,25	152	152 WE
		19.545	BK-A4 => BW-	3.270	16.275	8.138			20.345		50%	1,0!!!		

Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt- abschnitt Fläche m ²	Widmung	Straßen- fläche	Fläche gvidmet in m ² (Berchn ungs-)	Bebauung	geplante Bauklas se I (Gebäud e-höhe)	Gescho ße	Gescho ß-fläche	Gescho ß-fläche 25 % innere Er- schließu	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohn- ungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesc hoß nur HE o.
3	7				16.991	1.024	(V) / 15m	5	5.120	3.840			45	
						1.794	(V) / 15m	5	8.970	6.728			79	
						598	(IV) / 12m	4	2.392	1.794			21	
						2.392	(III) / 8m	3	7.176	5.382			63	
		15.686	BK-A4	1.695	16.991	5.808			23.658		34%	1,4	208	

GESAMT

553

Bei dieser Variante sind ebenfalls abgestufte Höhenbereiche angenommen worden, sodass die Bebauung nicht offenkundig von der Umgebung abweicht. Beim Bereich 6 wurde die Blockbebauung durch eine verdichtete „Teppichbebauung“ mit Parzellen von einer durchschnittlichen Größe von 110 m² angenommen.

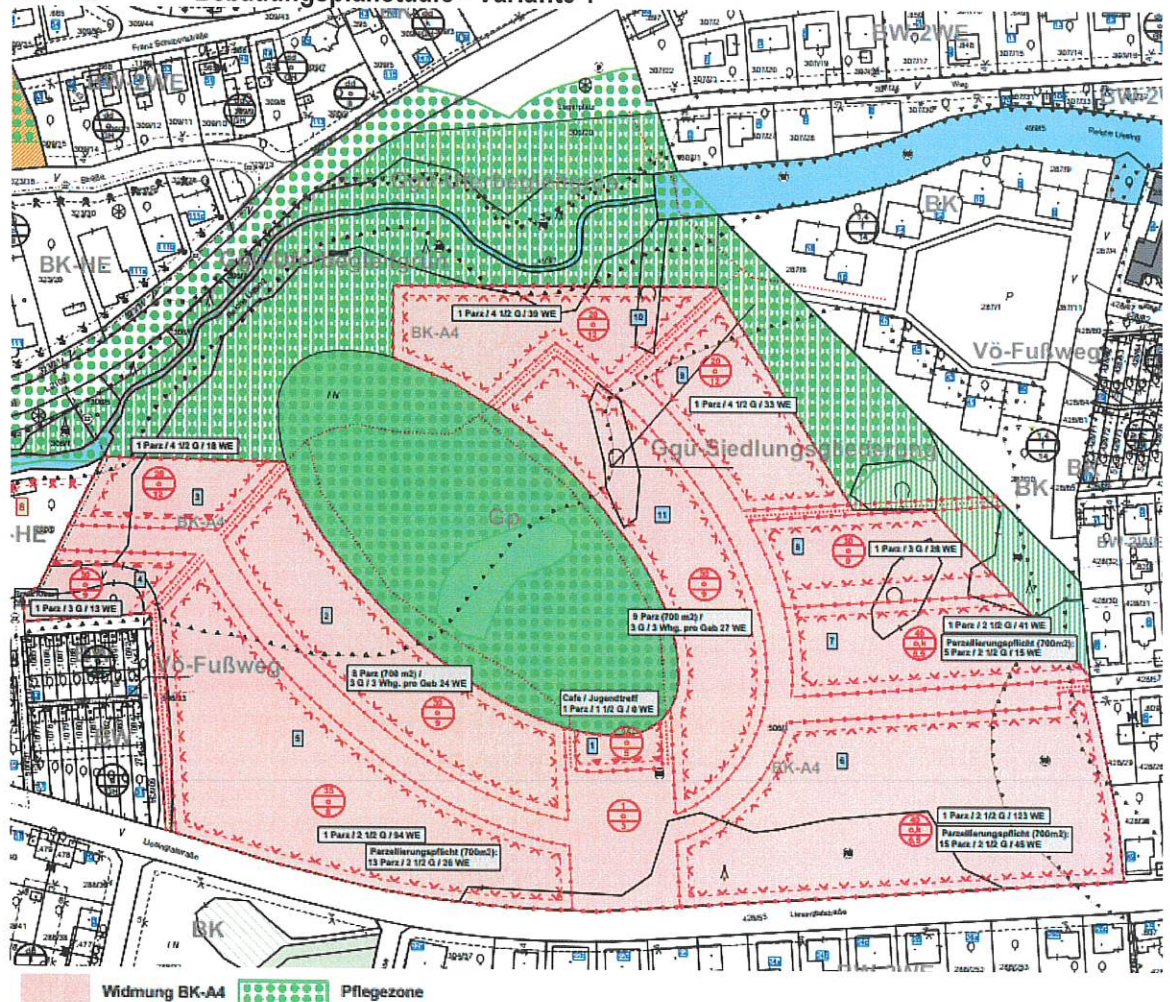
Auch bei dieser Variante ergibt sich eine Bebauung, die entsprechend der Widmung als Bauland – Kerngebiet hinsichtlich dem sparsamen Umgang von Bauland entspricht. Bei diesem Szenario würde eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,0 erreicht werden und es könnten insgesamt ca. 553 Wohneinheiten bei einer angenommen Größe von 85 m² entstehen.

Aufgrund dieser Möglichkeiten, die der Gemeinde zu wenig Gestaltungsmöglichkeiten bietet und auch hinsichtlich der Infrastruktur Investitionen notwendig machen, entschließt sich die Gemeinde für diesen Bereich einen Bebauungsplan auszuarbeiten.

Es wurden **mehrere Varianten eines Bebauungsplanes** ausgearbeitet. Im Vordergrund steht die Verpflichtung die im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan (siehe NÖ-ROG 2014 – nachhaltige Widmung) ausgewiesene Gesamtgeschossflächenzahl von 1,0 nicht zu überschreiten.

Bei all den Varianten wurde darauf geachtet, dass die bereits erarbeiteten Bebauungsbestimmungen übernommen und angewendet werden können.

Abb. 12 **Bebauungsplanstudie - Variante 1**



In der Variante 1 werden Bebauungssbestimmungen pro Baublock mit Bebauungsdichten in Prozent festgelegt. Die Bebauungsdichte wird zwischen 20 bis maximal 40% festgelegt. Je niedriger das Gebäude, desto höher die Dichte. Die Gebäudehöhen bewegen sich von 6,5 bis 12 m. Keinesfalls wird mit diesen Prozentwerten die Gesamtgeschoßflächenzahl von 1,0 überschritten.

Als Ergebnis können bei dieser Variante ca. 440 Wohnungen entstehen.

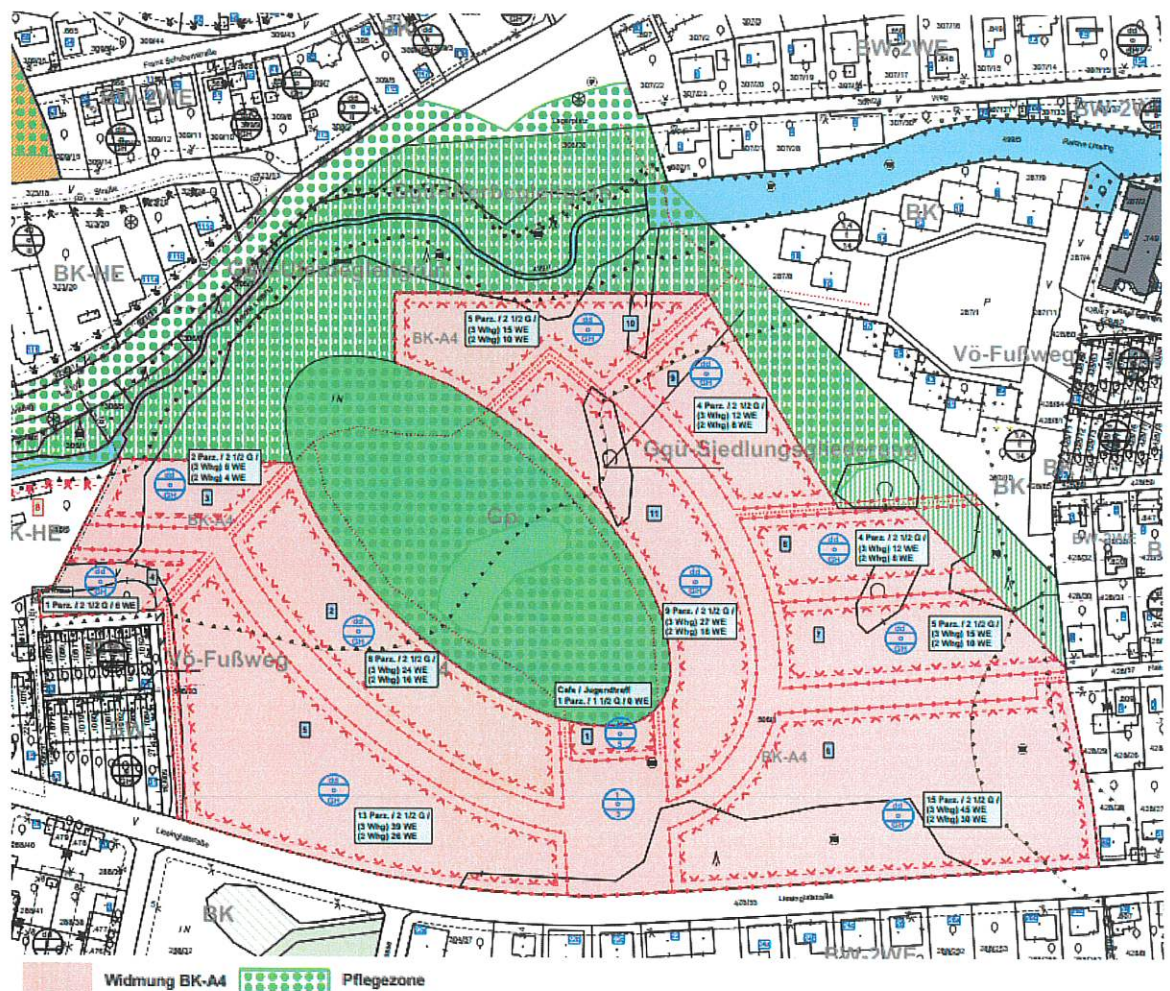
**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen unter GFZ 1,0
ca. 440 WE (bei 88 m² BGF/pro WE) -> 1.320 EW**

Als Zusatz wurde bei dieser Variante versucht, mit den gleichen Bebauungsbestimmungen bei einigen Baufeldern, die sich dafür eignen, eine Parzellierungspflicht von mindestens 700 m² großen Parzellen vorzuschreiben.

Bei dieser Variante würden weniger Wohnungen entstehen, nämlich nur ca. 268.

**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen unter GFZ 1,0
bei Parzellierungspflicht auf 700 m² Parzellen
ca. 268 WE (bei 88 m² BGF/pro WE) -> 804 EW**

Abb. 13 **Bebauungsplanstudie - Variante 2**



Bei Beibehaltung der Baufelder und der Konfiguration wurden als Bebauungsbestimmungen die in vielen Bereichen, auch im Bauland – Kerngebiet, verwendeten Festlegungen vom dd – Dichtediagramm, der offenen Bauweise und der GH – Gebäudehöhe in Hanglage angewendet.

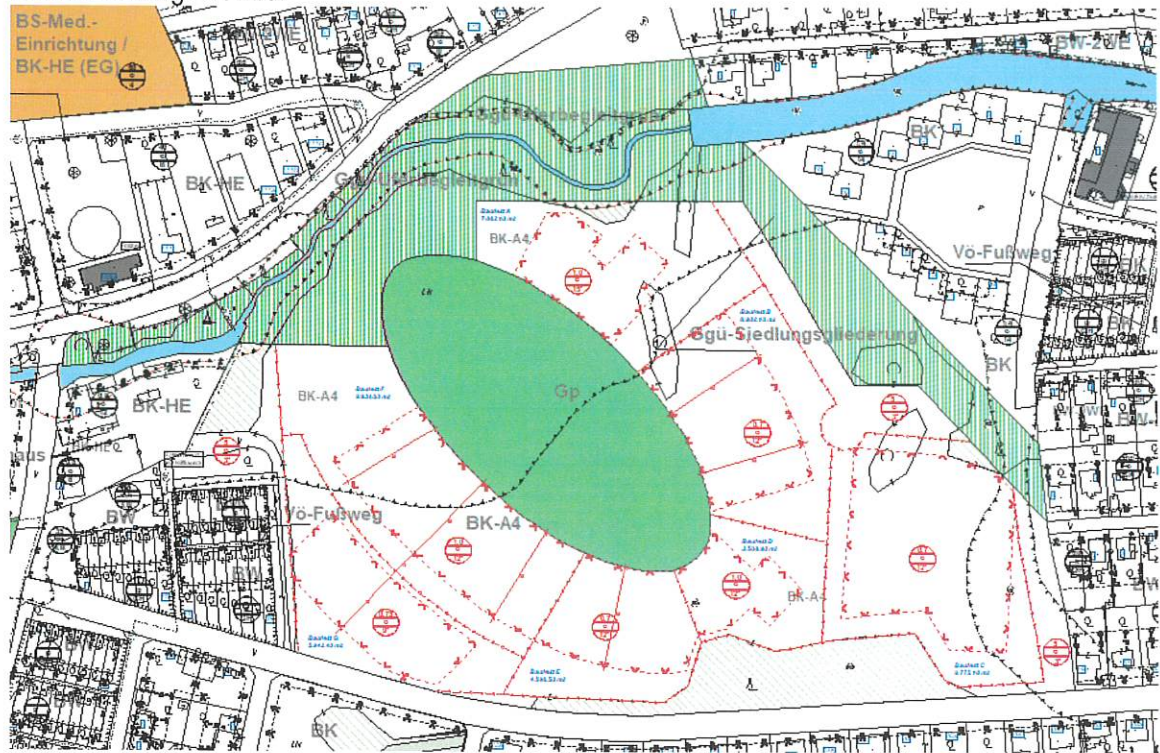
Das Ergebnis zeigt, dass die Gesamtgeschoßflächenzahl weit unter 1,0 liegt und ca. 136 bis 201 Wohnungen möglich sind.

**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen dd/o/GH
(GFZ ca. um 0,5 - 0,6) / 700 m² Parzellen
von 136 - 201 WE -> 408 - 603 EW**

Diese eben dargelegten Bebauungsplanstudien werden nicht weiter verfolgt, da einerseits eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, wie bereits in der Umgebung entstehen könnte und Straßen notwendig sind, um diese Parzellenstruktur aufzuschließen. Damit würden höhere Infrastrukturkosten entstehen. Zusätzlich sollten die bestehenden Waldflächen erhalten werden. Ein weiterer Wunsch war es, die Gebäudehöhe so zu gestalten, dass mehr Flexibilität möglich ist und sich auch andere Einrichtungen, als ausschließlich Wohnen, in diesem als Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr 4 gewidmeten Bereich ansiedeln können, allerdings darf die Gesamtgeschoßflächenzahl keinesfalls 1,0 überschreiten. Dieser Bebauungsplan ist in den Gesamtbebauungsplan zu integrieren wobei die festgelegten Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

Diese Vorgaben führen zu dem Bebauungsplan, der nun aufgelegt wird.

Auflageentwurf des Bebauungsplanes, der in den Gesamtbebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt integriert wird:



MARKTGEMEINDE BREITENFURT
BEBAUUNGSPLAN
 (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2)

ÄNDERUNG 2026 - 1
u. digitale Neudarstellung

Legende

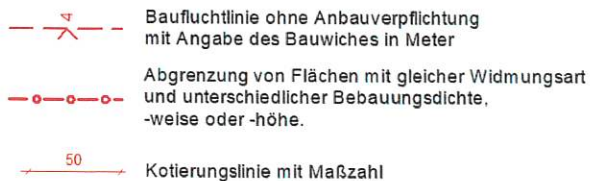
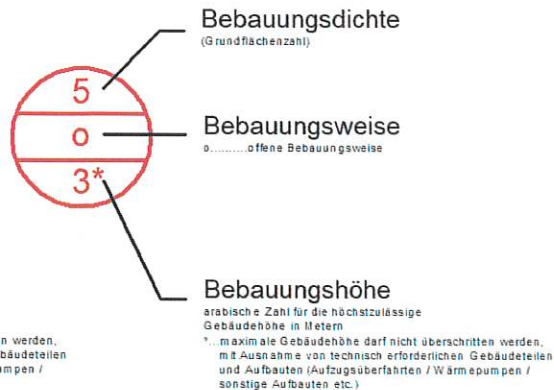
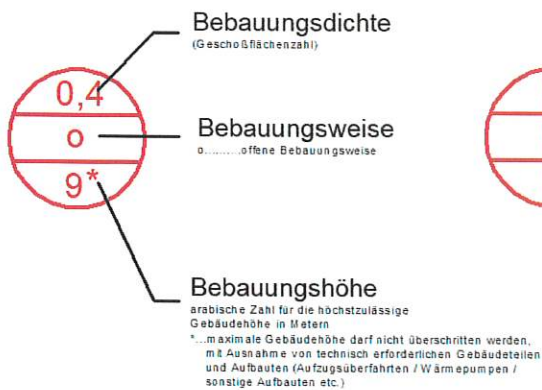


Abb. 14 Auflageentwurf des Bebauungsplanes ohne Maßstab

Festlegungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück ist derzeit von der Liesingtalstraße erschlossen. Es werden keine Verkehrsflächen eingetragen, jedoch Möglichkeiten geschaffen, die einzelnen Baufelder (darunter sind jene Flächen zu verstehen, die die gleiche Widmungsart, jedoch unterschiedliche Bebauungsdichte, -weise oder -höhe aufweisen), zu erreichen. Die dafür vorgesehenen Bereiche erhalten daher nur eine Bebauungsdichte von 5 Prozent, die offene Bebauungsweise und eine maximale Gebäudehöhe von 3 m, die nicht überschritten werden darf. Damit können in diesen Bereichen Nebengebäude errichtet werden (z.B.: überdachte Müllsammelplätze, etc.).

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan folgendes festgelegt:

- Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlichen Festlegungen (Baublocktrennlinien)
- Bebauungsbestimmungen als maximale Geschossflächenzahl bzw. Bebauungsdichte, Bebauungsweise u. maximale Gebäudehöhe und
- Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung (inkl. Kotierungen)

Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlichen Festlegungen (Baublocktrennlinien)

Das Planungsgebiet ist in Teilbereiche aufgliedert, für die unterschiedliche Bebauungsfestlegungen vorgesehen sind. Damit ergibt sich eine erste grobe Strukturierung des gesamten Gebietes.

Die Größe der Baufelder wurde digital erfasst, im Bebauungsplan zur besseren Orientierung eingetragen und in der nachfolgenden Tabelle (vgl. Abb. 15 bzw. Beilage 1) dargestellt.

Baufeld-bezeichnung	Größe des Baufeldes in m ²	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoß-fläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m ²	Fläche Versickerung 40%
A	7.062,10	1,0	7.062,10	15	5	1.412,42	2.381,70	5.269,58	62	2.824,84
B	6.902,10	0,7	4.831,47	12	4	1.207,87	4.245,10	3.623,60	43	2.760,84
C	9.775,10	0,7	6.842,57	12	4	1.710,64	6.524,10	5.131,93	60	3.910,04
D	3.508,90	1,0	3.508,90	12	4	877,23	1.643,50	2.631,68	31	1.403,56
E	4.596,50	0,7	3.217,55	12	4	804,39	3.101,50	2.413,16	28	1.838,60
F	9.939,60	1,0	9.939,60	12	4	2.484,90	5.681,80	7.454,70	88	3.975,84
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9	3	1.485,60	3.209,70	3.342,60	39	2.376,96
GESAMT	47.726,70	0,84	39.858,99					29.867,25	308 - 351	19.090,68

Abb. 15 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

Bebauungsbestimmungen als maximale Geschossflächenzahl, Bebauungsweise u. maximale Gebäudehöhe

Im obersten Kissegment ist die maximale Geschossflächenzahl (Summe der Bruttogeschossflächen geteilt durch die Grundstücksfläche) angegeben. Diese wird für die einzelnen Baulandbereiche zwischen 0,7 und 1,0 festgelegt. Das bedeutet, dass bei maximaler Ausnutzung des Baulandbereiches, z.B. 3.700 m² Festlegung 1,0, die Summe der Bruttogeschossflächen diesen Wert erreichen kann. Bei eingeschossiger Bebauung würde das gesamte Gebiet bzw. jener Bereich innerhalb der Baufluchtlinien bebaut werden können, in Kombination mit der im Plan festgelegten Gebäudehöhe, z.B. 12 m wären 4 Geschosse mit jeweils 925 m² zulässig.

Dadurch wird eine hohe Flexibilität in der Bebauungsstruktur erreicht.

Die Festlegungen beziehen sich auf die planlich definierten Bereiche (Baufelder) und sind in Zusammenhang mit den festgelegten maximalen Gebäudehöhen zu betrachten.

Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise vorgesehen, das bedeutet, dass die Gebäude mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. zueinander angeordnet werden können. Dieser Abstand ist von der jeweiligen Gebäudehöhe und der Festlegung der Baufluchtlinien abhängig.

Die im Bebauungsplan eingetragene Gebäudehöhe ist als Absoluthöhe zu verstehen (mit einer Sternsignatur gekennzeichnet) und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.

Da eine gute Ausnutzung des Siedlungsgebietes erfolgen soll und gleichzeitig große Freiflächen sichergestellt werden sollen, ist eine Bebauung mit einzelnen Gebäuden (überwiegend Wohnhäusern) vorgesehen, die zwischen 9 und 15 m hoch ausgeführt werden können. Dies entspricht einer Bebauung mit 3 bis 5 Geschossen und gewährleistet ausreichende Grünflächen zwischen den Gebäuden und auch zu den umgebenden Bereichen. Eine Durchwegung des Gebietes ist somit ausreichend sichergestellt.

Die höchste maximale Gebäudehöhe wird im nördlichen Bereich im Baufeld A festgelegt, da sich hier nur geringe Unterschiede zur bestehenden Bebauungsstruktur ergeben. Alle anderen Baufelder, mit Ausnahme von G, welches eine maximale Gebäudehöhe von 9 m aufweist, haben 12 m.

Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung (inkl. Kotierungen)

Zur Konkretisierung der möglichen Bebauung wurden Baufluchtlinien vorgesehen, die regeln wo innerhalb des Baufeldes Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der Tabelle (vgl. Abb. 15 bzw. Beilage 1) ebenfalls dargestellt. Diese Flächen sind wichtig für die Gestaltung des Gebäudes, dessen Höhe bzw. Geschossflächenzahl.

Die Baufluchtlinien sind durch entsprechende Abstände (30 m, 48 m und 50 m) zueinander angeordnet, sodass sich die innere Bebauung um die Ellipse des Parkgeländes anordnet.

Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen:

Da die derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich zur Anwendung kommen sollen, ist aufgrund der angedachten Bauflächengröße ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern. Bei Zu-, Um- und Neubauten ist eine von Versiegelung freizuhalten Fläche auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes in der unten angegebenen Größe (Diagramm der von Versiegelung freizuhalten Flächen) nachzuweisen.

Diagramm der von Versiegelung freizuhalten Flächen:

- Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstückes, die ein Ausmaß größer als 700 m² (inkl.) hat, ist eine freizuhalten Fläche im Ausmaß von 40% der gewidmeten Fläche des Grundstückes festgelegt.

Die notwendigen freizuhalten Flächen sind pro Bau Feld ebenfalls in der Tabelle (vgl. Abb. 15 bzw. Beilage 1) angegeben.

Da bisher in den Bebauungsbestimmungen noch keine Festlegungen hinsichtlich einer maximalen Gebäudehöhe existiert, wird diese in § 9 Baukörpergestaltung unter Punkt 5 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

- (5) *Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.*

Um auch sicherzustellen, dass die im § 15 festgelegte Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch für das Bauland – Kerngebiet und für das Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen gilt und nicht nur für die „Zentrumszone“ wird dies in den Bebauungsbestimmungen klargestellt.

Im Namen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

Beilage 1: digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung zum Bebauungsplan

Beilage 1

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m2	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoß-fläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m2	Fläche Versickerung 40%
A	7.062,10	1,0	7.062,10	15	5	1.412,42	2.381,70	5.269,58	62	2.824,84
B	6.902,10	0,7	4.831,47	12	4	1.207,87	4.245,10	3.623,60	43	2.760,84
C	9.775,10	0,7	6.842,57	12	4	1.710,64	6.524,10	5.131,93	60	3.910,04
D	3.508,90	1,0	3.508,90	12	4	877,23	1.643,50	2.631,68	31	1.403,56
E	4.596,50	0,7	3.217,55	12	4	804,39	3.101,50	2.413,16	28	1.838,60
F	9.939,60	1,0	9.939,60	12	4	2.484,90	5.681,80	7.454,70	88	3.975,84
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9	3	1.485,60	3.209,70	3.342,60	39	2.376,96
GESAMT	47.726,70	0,84	39.858,99					29.867,25	308 - 351	19.090,68