



Marktgemeinde Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol. Bezirk: Mödling

Land: NÖ

RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE BREITENFURT

VERORDNUNG **zur ÄNDERUNG 2026-1** des BEBAUUNGSPLANES

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt am
28. September 2026 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** **Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 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. Hochroterd 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 angegebenen Größe (Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen) nachzuweisen.

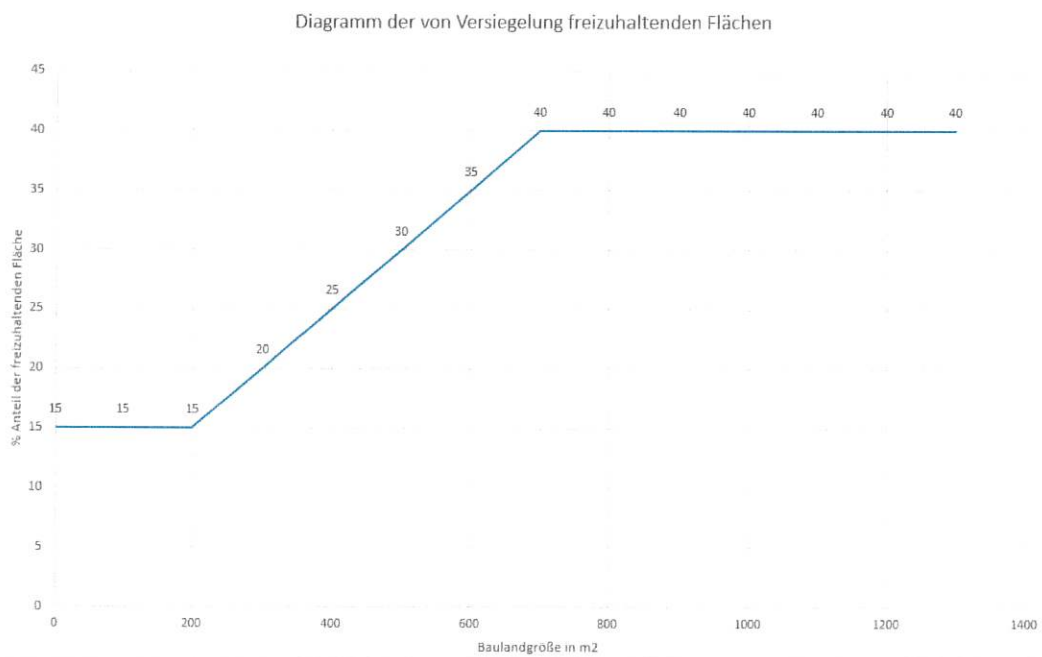
Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

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

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

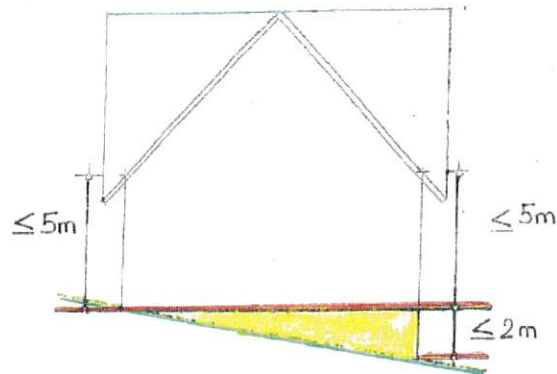
Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenen Flächen:

- 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

§ 17

spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt

- (1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- (2) 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 Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.
- (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.
- (4) Bestimmungen aus wildbachfachlicher Sicht:
 - Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
 - Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
 - Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).
 - Die zu bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
 - Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze, müssen im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF.
 - Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
 - Durch die Hochwasserfreistellung darf es gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).

- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentlichen Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

ABSCHNITT 4 ABSCHNITT 5 **VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

~~§ 17~~ § 18

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~~ § 19
Schlussbestimmung

~~Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung an dem Tag in Kraft, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt. Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Zugleich erlischt die Gültigkeit der bisherigen Verordnung. Am selben Tag anhängige Bauverfahren bleiben davon unberührt.~~

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom

28. September 2026



W. Schredl

Der Bürgermeister
Wolfgang Schredl

Angeschlagen am: 28.09.2026
Abgenommen am: 13.10.2026