

VERORDNUNGS 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

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

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28. September 2026 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, **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.: 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 **geändert bzw.** ergänzt:

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).

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.

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.

§ 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.~~

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



Der Bürgermeister

Wolfgang Schredl

Angeschlagen am: 28.09.2026
Abgenommen am: 13.10.2026