



**Marktgemeinde**

**Breitenfurt**

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol. Bezirk: Mödling

Land: NÖ

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt in seiner Sitzung vom 13. September 2021 unter Tagesordnungspunkt 2b folgende

## **VERORDNUNG**

### **§ 1**

Gemäß § 35, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für das gesamte Gemeindegebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Breitenfurt (vgl. Beilage 1 – beiliegenden Übersichtsplan), der ein wesentlicher Teil dieser Verordnung ist, eine Bausperre erlassen.

### **§ 2**

#### **Zweck der Bausperre**

Aufgrund der Novellierung des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 ist die Gemeinde durch den Gesetzgeber ermächtigt worden, viele Bereiche im Bebauungsplan neu zu regeln, die maßgeblich zu einer Verbesserung der Wohnqualität und des Klimas beitragen. Dies sind Festlegungen im Bebauungsplan, wie Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, sowie der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen, sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen, sowie Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen.

Daher soll der für das gesamte Gemeindegebiet bestehenden Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt überarbeitet werden. Die neuen Möglichkeiten der oben genannten Festlegungen im Bebauungsplan sollen in Anspruch genommen werden.

Durch die teilweise genauere Formulierung in den Bebauungsbestimmungen und Festlegungen von minimalen bzw. maximalen Maßen sollen die Maßstäbe zukünftiger Bauvorhaben besser in Einklang zu den bestehenden Bebauungsstrukturen gebracht, die Siedlungsqualität verbessert und Maßnahmen zur Klimaverbesserung forciert werden.

**Bausperre für die Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Gebäudehöhen, Baufluchtlinien (vordere und hintere), Ein- u. Ausfahrtverbote, Anzahl und Breite der Einfahrten, Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltungsfestlegung, Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen, Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, sowie der Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen:**

Aufgrund der neuen Möglichkeit von Festlegungen im Bebauungsplan, insbesondere der Möglichkeit für die Festlegung von Mindest- bzw. Maximalmaßen von Parzellengrößen, werden diese Bereiche dahingehend untersucht, inwieweit die angegebenen Dichtewerte (Geschoßflächenzahl bzw. Bebauungsdichte), die Bauweisen und Gebäudehöhen den angestrebten Vorgaben entsprechen oder eventuell geändert werden müssen.

Damit einhergehend werden die Baufluchtlinien (vordere und hintere) neu überarbeitet und gegebenenfalls durch Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltung ersetzt. Zusätzlich werden die Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen, unter Berücksichtigung der Bauweise bzw. auch in Hinblick auf die Festlegung der Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen, neu geregelt. Aufgrund der fortschreitenden Versiegelung sind in den Bauwischen Vorgaben zu treffen und auch die Oberflächenentwässerung entsprechend zu regeln. Es sind die Anlagen von Zisternen oder versickerungsfähig gestaltete Flächenanteile angedacht.

Zur Verbesserung des Klimas und der Umwelt beabsichtigt die Marktgemeinde Breitenfurt auf die Bauwischen im Bauland hinsichtlich der Möglichkeit zur Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls zu ergänzen.

Neue Einfahrten sind so zu gestalten, dass Bäume geschützt werden.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bauwischen die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, als auch baulichen Anlagen, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bauweise bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bauwischen zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

### **§ 3**

#### **Ziel der Bausperre**

Die Marktgemeinde Breitenfurt hat sich entschlossen, aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen, den Bebauungsplan und die dazugehörigen Bauwischen zu überarbeiten und abzuändern.

Die Zielsetzung ist, dass die Bauweisen, Bauwischen und Bauklassen den strukturellen Gegebenheiten bzw. aufgrund der Parzellen- und Bauwischenstruktur zu beurteilen sind und auf die künftigen Überlegungen hinsichtlich der Mindest- bzw. Maximalmaße von Parzellengrößen angepasst werden.

Durch die Änderung bzw. Neufestlegung von Baufluchtlinien (vordere und hintere) bzw. gegebenenfalls Freiflächenfestlegungen mit entsprechender Gestaltung, sowie die Maximalmaße von Nebengebäuden in den jeweiligen Bauwischen und Vorgaben zur Oberflächenentwässerung und Versiegelung, soll eine Baublockentkernung erfolgen, einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt und das Mikroklima verbessert werden.

Durch die Festlegung der Anzahl und Lage der Einfahrten sowie einem Ein- und Ausfahrtsgebot bei Grundstücken, wo weiter die Möglichkeit einer Zufahrt gegeben ist, soll sichergestellt werden, dass Bäume nicht für Einfahrten gefällt werden müssen.

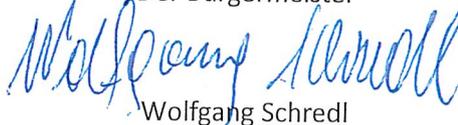
Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, die ein Flachdach haben, soll die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern (alternativ Fassaden) ab einer zusammenhängenden Dachfläche, die größer als 200 m<sup>2</sup> ist, gelten. Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit gelten. Für KFZ-Stellplätze, die nicht nach dem Verwendungszweck „Wohnung“ geregelt werden, gilt die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen bei der Neuherstellung von mehr als 5 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 5 KFZ-Stellplätze umfasst, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

Vorhaben, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den im § 3 festgelegten Planungszielen stehen und der Zweck der Bausperre durch sie gefährdet wird und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind, oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

#### § 4 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister



Wolfgang Schredl

Angeschlagen am: 14. September 2021

Abgenommen am:

Beilage 1: Übersichtsplan für das gesamte Gemeindegebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Breitenfurt