



Marktgemeinde

Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol. Bezirk: Mödling

Land: NÖ

RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE BREITENFURT

VERORDNUNG zur ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES

**Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt am
09 11 2009 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen
folgende**

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 68 bis 73 der NÖ. Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200 i. d. G. F., wird der Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt geändert.

§ 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Änderungen ist dieser Verordnung und der von Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Twerdy, staatl. befugter und beeideter Ziviltechniker, am 4. Mai 2009 unter Pl. Nr. 092-01 bis 092-04, sowie 092-06 bis 092-16, 092-18 bis 092-20, 092-23, 092-35 und 092-39 verfassten, aus 21 Blättern bestehenden und auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

ABSCHNITT 1:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das BAULAND-WOHNGEBIET, BAULAND-
AGRARGEBIET und BAULAND-KERNGEBIET

§ 3

Bauplatzgestaltung

Die Flächen von Grundstücken, die durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu geformt werden, dürfen bei offener Bauungsweise 600 m², bei gekuppelter Bauungsweise 400 m² und bei geschlossener Bauungsweise 250 m² nicht unterschreiten.

~~§ 4~~

~~Bauplatzausnutzung~~

(1) Wo im Bebauungsplan die Signatur „dd“ aufscheint, gilt für das jeweilige Grundstück eine maximale Bebauungsdichte (Grundrissfläche) nach dem „Bebauungsdichte-Diagramm“.

(2) Der Abstand zweier oder mehrerer Hauptgebäude auf einem Grundstück muss mind. 3 m betragen.

§ 5

Veränderung der Höhenlage des Geländes

(1) Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

a.) als Ausgleich geringfügiger Unebenheiten im generell bestehenden Geländeverlauf,

b.) als Niveauveränderungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch und bis zu 1 m dahinter auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen,

c.) Anschüttungen dürfen die bestehende Höhenlage des Geländes auf dem Bauplatz um nicht mehr als 1,6 m überragen und dürfen nur bis 3 m an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran reichen.

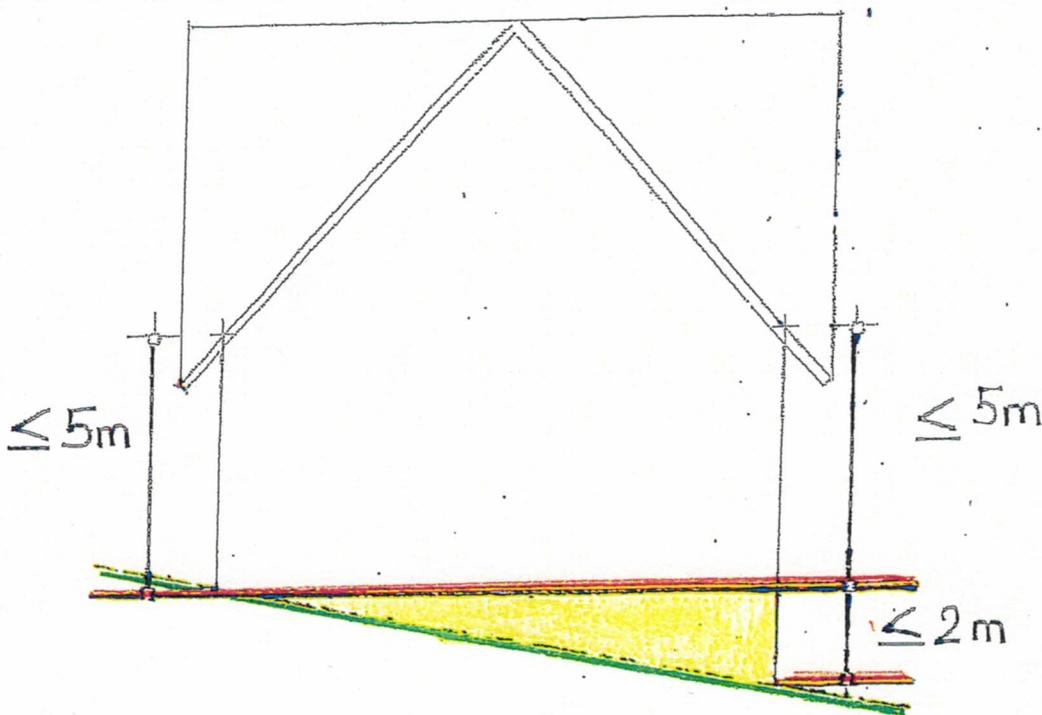
d.) als Abgrabungen bis max. 1,5 m an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heran mit den entsprechenden Stützbauwerken.

(2) Stützmauern im Zusammenhang mit zulässigen Anschüttungen (ausgenommen Stützmauern im Zusammenhang mit Anschüttungen gemäß § 5 Abs. 1 Zif. b) dürfen max. 1,0 m, Stützmauern inklusive Anschüttungen und Böschungen gemeinsam max. 1,6 m über die Höhenlage des Geländes ragen. Bei terrassenförmiger Anordnung muss die zwischen Böschung und darauf folgender Stützmauer gelegene Fläche mind. 3 m breit sein.

§ 6 Baukörpergestaltung

(1) Scheint im Bebauungsplan die Bezeichnung „GH“ (Gebäudehöhe am Hang) auf, so 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.

Als Bemessungsebene gilt jene gedachte horizontale Fläche, die vom höchstgelegenen Punkt des bestehenden Geländes am Gebäudestandort ausgeht. Hangabwärts ist diese Bezugsebene dort neu anzulegen, wo innerhalb der Gebäudefront das Maß des natürlichen Gefälles 2 m übersteigt.



Legende:

-  Bestehendes natürliches Gelände
-  Bestehendes Gefälle (variabel)
-  Bemessungsebene
-  Zulässige Gebäudehöhe

(2) 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.

(3) Überschreitet in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise eine seitliche oder hintere Gebäudefront die Gesamtlänge von 15 m, so gilt für diesen überlangen Teil der Gebäudefront bei einer Gebäudehöhe bis zu 8 m ein um 2 m vergrößerter Bauwuch.

~~§ 7~~

~~Kleingaragen~~

Im vorderen Bauwuch dürfen Kleingaragen mit einem Mindestabstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen maximal 1,8 m hoch ausgeführt werden.
- (2) Massive Sockel dürfen an der höchsten Stelle max. 1 m hoch sein.
- (3) Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind wie in Abs. 1 und 2 herzustellen.

§ 9

Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird für Wohngebäude mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

ABSCHNITT 2:
VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 10
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.

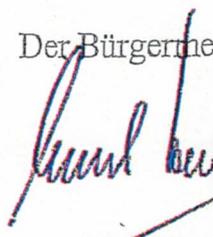
§ 11

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 09 11 2009

Der Bürgermeister




Ernst Herzig

Kundgemacht am 14.12.2009

Der Bürgermeister




Ernst Herzig

[Faint handwritten notes and stamps]
12. 1. 2010

Abgenommen am 29.12.2009

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]



Änderung der Verordnung zum Bebauungsplan

§ 4

Bauplatzausnutzung

- (1) Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte, sondern die Signatur „dd“ (für Dichte-Diagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen. **Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche anstelle der Bebauungsdichte die Signatur „dd“ (für Dichte-Diagramm) festgelegt ist, darf bei der Errichtung von neuen Wintergärten die bebaubare Fläche um maximal 30 m² überschritten werden. Eine Errichtung von neuen Wintergärten im seitlichen od. vorderen Bauwich ist unzulässig.**

Weiters wurde das Wort „Kleingaragen“ durch das Wort „Garagen“ ersetzt, um der Begriffsdefinition der NÖ – Bauordnung bzw. des NÖ – ROG zu entsprechen. Die Festlegung lautet:

§ 7

KleingGaragen

Im vorderen Bauwich dürfen **KleingGaragen** mit einem Mindestabstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2017.

Der Bürgermeister:

Dipl.-Ing. Ernst Morgenbesser



Genehmigt mit Bescheid der NÖ. Landesregierung
Zl. RU1-R65/030-2017, vom 03.11.2017.

Kundgemacht am 23.11.2017.

Der Bürgermeister:

DI Ernst Morgenbesser



Abgenommen am 11.12.2017