

**MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN  
KG NIEDERKREUZSTETTEN  
TEILBEBAUUNGSPLAN „AM TEICHFELD“  
(1. Änderung)**

**K U N D M A C H U N G**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kreuzstetten beabsichtigt, für die KG Niederkreuzstetten den geltenden Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

von 2. Jänner 2025 bis 20. Februar 2025  
(ausgenommen in der Zeit von 3. bis 6. Februar)

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch auf ihre Berücksichtigung.

Kreuzstetten, am 2. Jänner 2025

Der Bürgermeister



angeschlagen am: 02.01.2025

abgenommen am: 21.02.2025



**Marktgemeinde Kreuzstetten  
KG Niederkreuzstetten  
Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ - 1. Änderung  
Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation.....	2
2	Inhaltliche Änderungspunkte.....	3
2.1	Änderungspunkt 1: Abänderung und Anpassung Bebauungsbestimmungen .....	3
2.2	Änderungspunkt 2: Anpassungen der textlichen Festlegungen in der Stammverordnung zum Teilbebauungsplan .....	6
3	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	8
4	Zusammenfassung .....	8

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde Kreuzstetten steht derzeit ein Teilbebauungsplan für den Bereich „Am Teichfeld“ i.d.F. der Neuerstellung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 20. Dezember 2022). Im Zuge der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes ist die Abänderung bzw. Anpassung von Bebauungsbestimmungen sowie die Anpassung der textlichen Festlegungen in der Verordnung vorgesehen.

### **Änderungspunkte:**

1. Abänderung und Anpassung Bebauungsbestimmungen,
2. Anpassungen der textlichen Festlegungen in der Stammverordnung zum Teilbebauungsplan

Die Änderungen des Teilbebauungsplanes erfolgen unabhängig von einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

## **2 Inhaltliche Änderungspunkte**

### **2.1 Änderungspunkt 1: Abänderung und Anpassung Bebauungsbestimmungen**

#### **2.1.1 Grundlagenforschung**

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsgebiet der KG Niederkreuzstetten, nordwestlich des Ortszentrums. Die ggst. Grundstücke sind als Bauland Wohngebiet gewidmet und derzeit noch unbebaut. Im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplans „Am Teichfeld“ wurden für das ggst. Gebiet Bebauungsbestimmungen hinsichtlich einer teilweise verdichteten Bebauungsstruktur festgelegt. Da sich die Umsetzungschancen verdichteter Bebauungsformen auf Bauträgerseite zwischenzeitlich nicht in jener Form eingestellt haben, wie es noch vor ein paar Jahren zu erwarten gewesen wäre, sollen nun entsprechende Adaptierungen vorgenommen werden. Die Gemeinde hat einem Brachliegen der Flächen entgegenzuwirken und sieht daher die Realisierung von verdichteten Bebauungsstrukturen nicht weiter als prioritäres Planungsziel der Gemeinde an. Es wird daher eine Bebauung mit umgebungstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern angestrebt. Aus diesem Grund wurde im Auftrag der Gemeinde bereits ein Teilungsplan betreffend der Grundstücke Nr. 2628/1, 2628/14 und 2628/15, KG Niederkreuzstetten, erstellt – siehe Teilungsplan GZ: 1469/2024, DI Erwin Lebloch, Mistelbach 27.09.2024.

Dementsprechend sollen die Bebauungsbestimmungen an die geänderten Planungsziele der Gemeinde angepasst und eine Bebauungsstruktur ermöglicht werden, die sich in das Ein- und Zweifamilienhausgebiet der Umgebung einfügt und somit die Siedlungsentwicklung hinsichtlich einer funktions- und ortsbildgerechten Bebauungsweise sichert.

Demnach soll im gesamten Änderungsbereich eine maximale Bebauungsdichte von 40 Prozent festgelegt werden. Jene Bereiche, wo ursprüngliche dichtere Bebauungsformen angedacht waren, wurden bei Erlassung des Teilbebauungsplanes 50 % festgelegt. Diese sollen nun um 10 % auf 40 % reduziert werden. Damit soll eine zukünftige Nutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht werden und eine Verdichtung, die über das ortsbüliche Maß hinausgeht, unterbunden werden. Bei den Grundstücken Nr. 2628/15 und 2628/21, KG Niederkreuzstetten soll die Bebauungsbestimmung von offener Bebauungsweise (o) auf gekuppelte Bebauungsweise (k) mit einer Anbaupflicht geändert werden. Dies soll, aufgrund der schmalen Grundstücksbreiten, eine effiziente Bebauung der Grundstücke ermöglichen.

Im südlichen Änderungsbereich - Grundstücke Nr. 2628/14, 2628/15, 2628/21 und 2628/23, KG Niederkreuzstetten - soll eine hintere Baufluchtlinie, in einem Abstand von 20 m zur vorderen Baufluchtlinie, festgelegt werden. Dadurch soll ein bebaubarer Bereich definiert werden, in dem die Gebäude im vorderen Teil der Grundstücke angeordnet werden. Der südliche Grundstücksteil soll als Gartenbereich dienen. Somit soll die ausreichende Belichtung der Gebäude gesichert werden und Nutzungskonflikten in den Gartenbereichen entgegengewirkt werden.

Weiters soll es, aufgrund der geänderten Planungsabsichten, zu Anpassungen der Besonderen Bestimmungen kommen.

## Die Besondere Bestimmung BB1

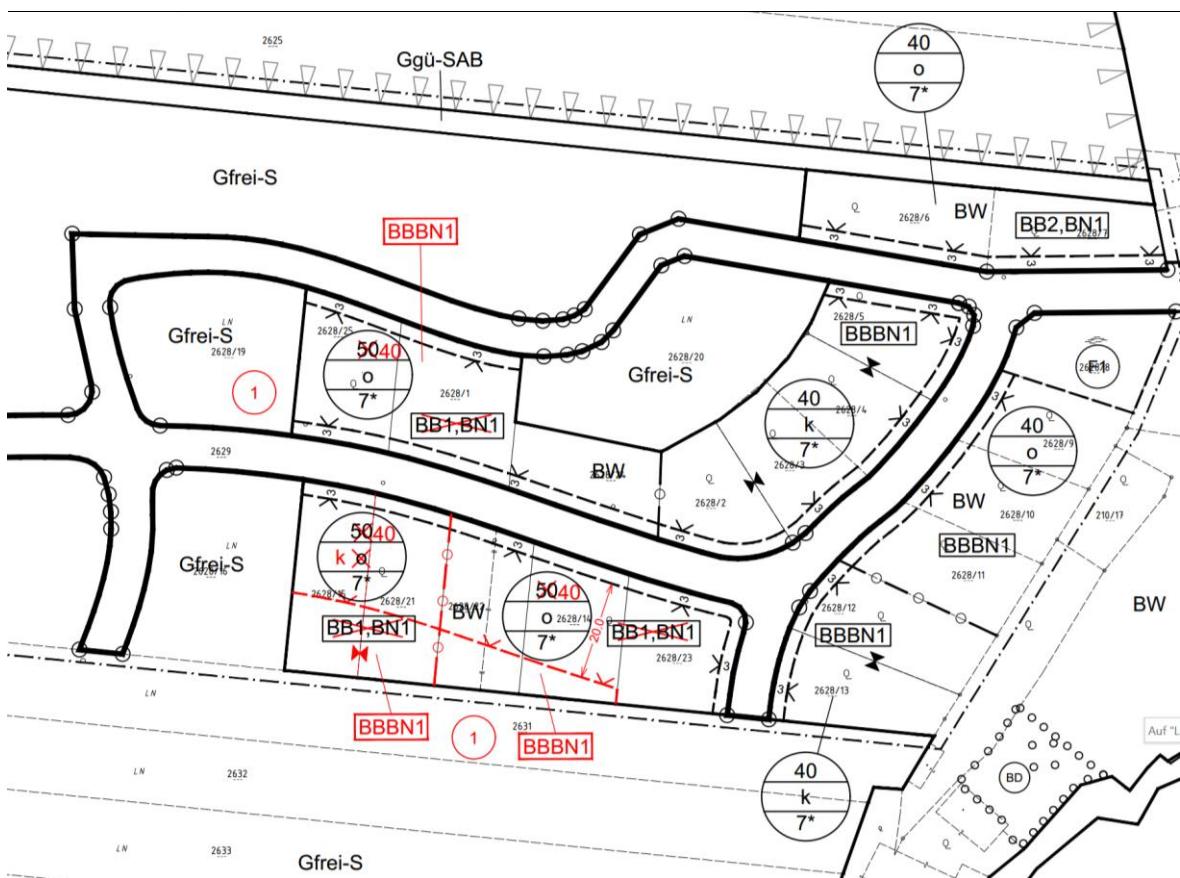
*„Bei der Errichtung von KFZ-Stellplätzen muss nach jedem dritten Stellplatz eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen und zu erhalten.“*

soll künftig entfallen. Da sich, aufgrund der geänderten zukünftigen Bebauungsstrukturen, die Anforderungen an die Errichtung von Stellplätzen geändert haben.

Das bereits im Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ festgelegte Bezugsniveau wird nicht verändert. Es wird lediglich die Festlegung mittels der BBBN1 „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ für den gesamten Änderungsbereich sichtlich gemacht.

Die Änderung des Teilbebauungsplanes erfolgt unabhängig von einer Änderung des Flächenwidmungsplanes.

**Abbildung 1: Ausschnitt Änderungspunkt 1 TBB „Am Teichfeld“**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2024.

## 2.1.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplans „Am Teichfeld“ ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung, bedingt durch geänderte Planungsabsichten der Gemeinde. Die derzeitigen Festlegungen im Teilbebauungsplan mit Fokus auf eine verdichtete Bebauungsweise, sollen auf die zukünftig beabsichtigte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser angepasst werden, um eine harmonische Siedlungsstruktur zu sichern.

## 2.1.3 Ziel

Das Ziel der Änderungen ist die Abänderung und Anpassung der Bebauungsbestimmungen im Bereich des Teilbebauungsplans „Am Teichfeld“, hinsichtlich der Bebauungsdichte, Bebauungsweise sowie hinteren Baufluchten, um den Teilbebauungsplan an die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

## 2.1.4 Maßnahme

Um die Bebauungsbestimmungen an die geänderten Planungsanforderungen der Gemeinde anzupassen und somit eine Bebauungsstruktur zu ermöglichen, die sich in das Einfamilienhausgebiet der Umgebung einfügt, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Im gesamten Änderungsbereich wird die maximale Bebauungsdichte von bislang 50 % auf 40 % reduziert.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 2628/14, 2628/15, 2628/21, 2628/23, KG Niederkreuzstetten, wird eine hintere Baufluchtlinie, im Abstand von 20 m zur vorderen Baufluchtlinie, festgelegt.

Des Weiteren wird auf den Grundstück Nr. 2628/15 und 2628/21, KG Niederkreuzstetten, die Bebauungsweise von bislang offener Bebauungsweise (o), auf gekuppelte Bebauungsweise (k) geändert. Zusätzlich wird bei der gekoppelten Bebauungsweise eine Anbaupflicht festgelegt.

Hinsichtlich der Besonderen Bestimmungen entfällt die bislang festgelegte BB1. Das bereits festgelegte Bezugsniveau (BN1) bleibt bestehen und wird durch die BBBN1 „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ sichtlich gemacht.

## **2.2 Änderungspunkt 2: Anpassungen der textlichen Festlegungen in der Verordnung zum Teilbebauungsplan**

### **2.2.1 Grundlagenforschung**

Im Zuge der Änderungen und Anpassungen der Bebauungsbestimmungen an die neuen Planungsziele der Gemeinde, sollen in weiterer Folge auch die textlichen Festlegungen in der Stammverordnung zum Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ angepasst werden.

§ 3 der Verordnung zum Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ regelt die Anordnung von Nebengebäuden:

**(1) *Die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwich ist unzulässig.***

Dieser Paragraph soll dahingehend erweitert werden, dass die Errichtung von Carports bis 35 m<sup>2</sup> im vorderen Bauwich zulässig sein soll. Des Weiteren soll in der Verordnung zum Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ geregelt werden, dass Nebengebäude direkt an den seitlichen Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von mindestens 3 m zu seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

§ 5 der Verordnung zum Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ regelt die Errichtung von Abstellanlagen. Ab. 2 legt den Abstand von Stellplätzen und Abstellanlagen zur Straßenfluchtlinie sowie Bestimmungen betreffend Einfriedungen fest:

**(2) *Die Errichtung von Stellplätzen und Abstellanlagen ist in einem Abstand von 5,50 m zur Straßenfluchtlinie zulässig. Diese dürfen nicht gegen das öffentliche Gut eingefriedet werden.***

Diese Formulierung soll zum besseren Verständnis adaptiert werden. Die Errichtung von Stellplätzen soll auch im Abstand von 5,50 m zulässig sein. Zusätzlich soll eine Bestimmung betreffend der Ausnahme von Einfriedungen gegenüber des öffentlichen Gutes festgelegt werden. Ein Einfriedung soll zulässig sein, insofern es sich im um ein automatisches Tor mit Fernbedienung handelt.

Im Anhang zur Verordnung wird unter den Festlegungen „Besondere Bestimmungen“ mit der BB1 die Ausgestaltung von KFZ Stellplätzen geregelt:

**BB1: *Bei der Errichtung von KFZ-Stellplätzen muss nach jedem dritten Stellplatz eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen und zu erhalten.***

Da sich die Planungsabsichten der Gemeinde geändert haben, entfällt diese Besondere Bestimmung – siehe Änderungspunkt 1.

Im Anhang zur Verordnung wird unter dem Punkt „Sonstige Hinweise für Bauwerber“ geregelt, dass die Errichtung von verdichteten Strukturen in Form von Reihenhäusern vorzusehen ist:

- (1) Im Geltungsbereich der „Besonderen Bestimmung BB1“ ist die Errichtung von verdichteten Strukturen in Form von Reihenhäusern vorzusehen. Andere Gebäudeformen sind erst nach Rücksprache mit der Baubehörde zulässig.

Eine verdichtete Bebauungsstruktur stellt nicht weiter das Planungsziel der Gemeinde dar. Es wird eine Bebauung mit umgebungstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern angestrebt, deshalb entfällt dieser Punkt aufgrund der geänderten Planungsabsichten.

#### 2.2.1.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplans „Am Teichfeld“ ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage in Folge struktureller Entwicklung, die sich aus einer geänderten Planungsabsicht der Gemeinde ergeben.

#### 2.2.1.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Anpassung des Verordnungstextes des Bebauungsplanes an die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde.

#### 2.2.1.3 Maßnahme

Im Verordnungstext werden in den Paragraphen 3 und 5 und im Anhang zum Verordnungstext, folgende rot dargestellt Änderungen vorgenommen:

#### **§ 3 Anordnung von Nebengebäuden**

- (1) Die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwich ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Carports bis 35 m<sup>2</sup>.
- (2) Nebengebäude sind direkt an den seitlichen Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von mindestens 3 m zu seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

#### **§ 5 Abstellanlagen**

- (2) Die Errichtung von Die zu errichtenden Stellplätzen und Abstellanlagen müssen mind. 5,50 m tief sein. ist in einem Abstand von 5,50 m zur Straßenfluchtlinie zulässig. Diese dürfen nicht gegen das öffentliche Gut eingefriedet werden, ausgenommen sind automatische Tore mit Fernbedienung.
- (4) Für ein bestimmtes Teilgebiet gilt die „Besondere Bestimmung BB1“, welche die Begründung von Abstellanlagen regelt (siehe § 9 bzw. Anhang zur Verordnung).

#### **Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“**

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

#### **Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 9**

**BB1:** Bei der Errichtung von KFZ-Stellplätzen muss nach jedem dritten Stellplatz eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen herzustellen und zu erhalten.

#### **Sonstige Hinweise für Bauwerber:**

~~(1) Im Geltungsbereich der „Besonderen Bestimmung BB1“ ist die Errichtung von verdicteten Strukturen in Form von Reihenhäusern vorzusehen. Andere Gebäudeformen sind erst nach Rücksprache mit der Baubehörde zulässig.~~

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ der Marktgemeinde Kreuzstetten wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBI. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

#### § 34 (1) NÖ ROG 2014

*Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.*

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- *wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

### 4 Zusammenfassung

Der Teilbebauungsplan „Am Teichfeld“ der Marktgemeinde Kreuzstetten, KG Niederkreuzstetten, wird, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung, geändert.

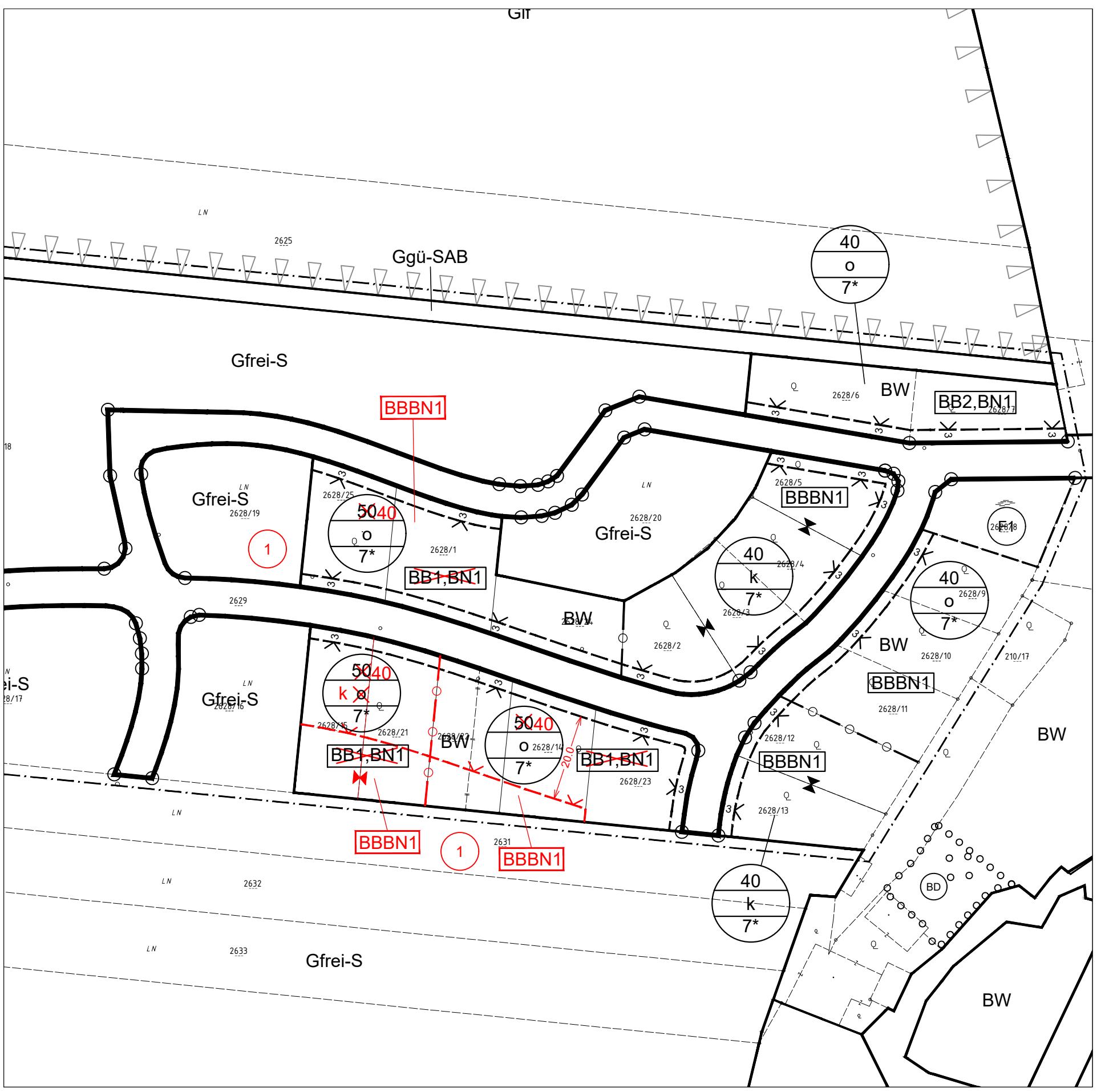
Wien, 02. Dezember 2024, Hrdliczka/GM  
GZ 24129/B1

Büro Dr. Paula ZT-GmbH



#### Anlagen

- Plandarstellung-Entwurf mit Grundlage DKM 2024
- Plandarstellung-Entwurf mit Grundlage Teilungsplan (Vermessung DI Erwin Lebloch, September 2024)



**Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**

AG ... Abstandgrün	FF ... Feuerwehr
AUH ... Aufbahrungshalle	GA ... Gemeindeamt
BAD ... Bad	KI ... Kirche
BAH ... Bauhof	KIG ... Kindergarten
BE ... Bildungseinrichtung	OE ... Öffentliche Einrichtungen
BSR ... Baustoffrecycling	PKA ... Presshaus/Kelleranlagen
DA ... Dorfanger	PP ... Parkplatz
FB ... Fußball	RTS ... Reitsport
	SAB ... Siedlungsabschluss
	SG ... Siedlungsgliederung

GH ... Gemeindehaus
HWA ... Hangwasserableitung
IS ... Immissionschutz
KAP ... Kapelle
KE ... Kellergrasse
KG ... Katastralgemeinde

KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
OE ... Öffentliche Einrichtungen
PKA ... Presshaus/Kelleranlagen
PP ... Parkplatz
RTS ... Reitsport
SAB ... Siedlungsabschluss
SG ... Siedlungsgliederung

SL ... Schloss
TG ... Trenngrün
UG ... Uferbegleitgrün
VS ... Volksschule
WKG ... Waldklettergarten
WFP ... Waldfreizeitpark

Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszonen:  
**BW-A3 bis BW-A9**  
- Vorliegen eines Parzellierungskonzeptes oder Teilungsplanes.

**BW-A12**

- Sicherstellung der Ausführung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);  
- Vorliegen eines Teilbauplanungskonzeptes mit maximalen Parzellengrößen von 750m<sup>2</sup> (ausgenommen davon sind verdichtete Bebauungsformen, die größere Parzellen erfordern).

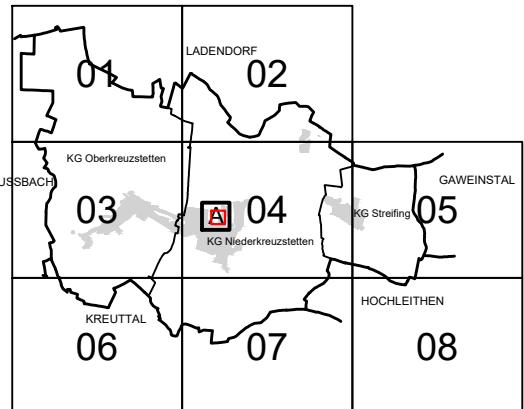
**BBBN1**  
Das Bezugsniveau ist vom befestigten Handelsstieg (Bezugswegtarif, GZ 5994/21, Vermessung DI Erich Brezovszky, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Gänserndorf, Juni 2022) und den ergänzenden lexikalischen Erläuterungen festgelegt.

# MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN

## TEILBEBAUUNGSPLAN AM TEICHFELD

### 1. ÄNDERUNG - ENTWURF

#### PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: A Ausschnitt

STAND: 02. Dezember 2024

GZ: G24129 / B1

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A- 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718468 F/20  
dr.paula@gpt.at www.gruppenplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLÄSSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:

DI Reinhard Hrdlicka

TECHNISCHE BEARBEITUNG:

Ing. H. Kopitz

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:  
Teilungsplan (GZ: 5994/21, Gänserndorf, 06.2022).

© Vermessung DI Erich Brezovszky

Teilungsplan (GZ: 14691/2024, Mistelbach, 27.09.2024).

© Vermessung DI Erwin Leblich

Dargestellt mit:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2019

© BEV, Land NO

Darstellung mit Teilungsplan 27.09.2024

© Vermessung DI Erwin Leblich

