

GROSSGEMEINDE WEIDEN AM SEE

BURGENLAND

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WEIDEN AM SEE

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für das gesamte Bauland der Gemeinde die Einzelheiten der Bebauung fest. Ausgenommen sind diejenigen Baulandteile, bezüglich derer ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan bereits besteht bzw. auszuarbeiten ist.
- (2) Die Anlagen A (Plandarstellung im Maßstab 1:2000/1:4000), B (Straßenübersichtsplan, C (Darstellung der Straßenquerschnitte) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.
- (3) Das hiezu dargestellte örtliche Gestaltungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§ 2

Zulässige Bauten

- (1) Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 29.7.1974, Zahl: LAD-1750/8-1974, als Bauland gemäß § 14 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes gewidmet.
- (2) Bei Neu-Zu- und Umbauten sowie bei Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden ist auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.

§ 3

Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist den Erfordernissen des zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehrs entsprechend ausgelegt.
- (2) Der Abstand der Straßenfluchtlinien bei den bereits ausgebauten Straßen wurde dem Bestand entnommen.
- (3) Für alle anderen Straßen gelten die im § 9 der Burgenländischen Bauordnung angeführten Mindestabstände.
- (4) Hinsichtlich der Höhenlage ist für die Bauplatzerklärung das diesbezügliche Straßenbauprojekt als Grundlage heranzuziehen.

§ 4

Baulinien, Bauliche Ausnutzung, Bebauungsweisen

Baulinien

- (1) Für jedes Gebiet werden vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche ("bebaubare" Fläche) darf nicht hinausgebaut werden (ausgenommen Nebengebäude nach § 5 Abs. 2 Bauordnung).
- (2) Wie aus der Anlage ersichtlich, beträgt im allgemeinen der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Baulinie 40 m. Der Abstand der vorderen Baulinie von der Straßenfluchtlinie von der Straßenfluchtlinie beträgt in der Regel 3,00 m; wenn nicht anders festgelegt, verläuft sie entlang der Gebäudefront des erhaltenswerten Bestandes.
- (3) An zwingende Baulinien ist im Baufalle anzubauen.
- (4) Wenn die zwingende Baulinie nicht im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze verläuft, entspricht es trotzdem den Bestimmungen dieser Verordnung, wenn durch das Anbauen im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundgrenze nur eine Gebäudekante in diese Linie fällt.
- (5) Innerhalb der bebaubaren Fläche ist ein Abrücken von der vorderen Baulinie bis maximal 3,00 m zulässig. Bei versetzter Bebauung zur Herstellung eines differenzierten Straßenraumes darf der maximale Gebäudevorsprung nicht mehr als 2,00 m zum Nachbargebäude betragen.
- (6) Gebietlich gelten folgende besondere Bebauungsbestimmungen (BB)
 - BB₁ Wenn die geschlossene Bebauung mittels einer Mauer hergestellt wird, ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Baulinie zulässig.
 - BB₂ Alleinstehende Nebengebäude und hintere Querbebauungen sind an der hinteren Baulinie bzw. Widmungsgrenze in geschlossener Bauweise anzubauen und bis zu einer Traufenhöhe von 4,00 m zulässig. Ein Abrücken von der hinteren Baulinie bzw. Widmungsgrenze ist bis max. 2,00 m zulässig. Gegenüber dem Grünland ist eine Eingrünung vorzusehen.
 - BB₃ Zur Erhaltung der historischen Struktur ist eine Bebauungsdichte von mehr als 40 % zulässig.
 - BB₄ Zweigeschoßige Bauweise ist nur bei Herstellung gleicher Traufen- u. Firsthöhe ($\pm 0,50$ m) mit mindestens einem Nachbargebäude zulässig.
 - BB₅ Die Dachneigung hat im allgemeinen zwischen 25° und 35° zu betragen. Jedenfalls sind die Firsthöhen den Nachbargebäuden tunlichst anzugleichen, sofern diese dieselbe Geschoßanzahl haben.
 - BB₆ Die Dachneigung hat im allgemeinen zwischen 35° und 45° zu betragen. Jedenfalls sind die Firsthöhen den Nachbargebäuden tunlichst anzugleichen, sofern diese dieselbe Geschoßanzahl haben.

Bauliche Ausnutzung

- (7) Die als Bauplatz erklärte Grundfläche darf, wie aus der Anlage ersichtlich, entsprechend den ausgewiesenen Bebauungsdichten bebaut werden.

Bebauungsweisen

- (8) Die festgesetzten Bebauungsweisen sind aus der Anlage ersichtlich. Zulässig ist die offen-freistehende/offen-gekuppelte/geschlossene Bebauungsweise.
- (9) Im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise dürfen Nebengebäude (Einstellräume, Geräteräume, ..) nur innerhalb der im Plan angegebenen Baulinien errichtet werden. Auf einem Bauplatz darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- (10) Die geschlossene Bebauung wird dadurch erreicht, daß zwischen den Hausfronten an der Baulinie eine Mauer zu errichten ist, die eine Höhe von mindestens 1,80 m nicht unter- und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten darf.

§ 5

Gebäudehöhen

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten, ebenerdigen/einstöckigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschoß (KG/EG/1 OG/DG).
- (2) Die Einzelelemente für die Gebäudehöhe ergeben sich aus den Straßen- und Kanalprojekten; unter Bedachtnahme auf die Anschlußmöglichkeit an das Kanalnetz darf die EG- Fußbodenoberkante max. 0,50 m über den Gehsteigoberkante liegen. Die Gesimshöhe darf höchstens 6,50 m betragen.
- (3) Wenn nicht anders festgelegt, sind die Traufen- bzw. Gesimshöhen den Nachbargebäuden, sofern diese dieselbe Geschoßanzahl haben, anzugleichen.

§ 6

Außere Gestaltung

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach und kubisch zu halten und sollen wenige Durchbrechungen aufweisen. Sie sind mit Satteldach/Walmdach abzuschließen und die Hauptfirstrichtung hat in der festgesetzten Weise zu verlaufen. Die Dachneigung hat entsprechend den Besonderen Bebauungsbestimmungen zwischen 25° und 35° bzw. 35° und 45° zu betragen.
- (2) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude (geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise) und in den Seitenabständen aneinandergebaute Garagen und damit verbundene Nebenräume sind in Höhe, Form und Material aufeinander abzustimmen.
- (3) Garagen- und Nebengebäude im Seitenabstand sind mit Flachdach auszubilden. Bei gleichzeitiger Errichtung mit dem Nachbarobjekt und in Abstimmung mit der äußeren Gestaltung sind Satteldächer zulässig.
- (4) Bei der geschlossenen und der gekuppelten Bebauungsweise sind freiliegende Feuermauern an gemeinsamen Grundstücksgrenzen nur dann zulässig, wenn dadurch die architektonische Einheit gewahrt bleibt.

- (5) Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, daß die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung der Fassadenflächen und der Sockelzonen ist besonders auf das Nachbarobjekt Bedacht zu nehmen.
- (6) Fassadenoberflächen sollen grundsätzlich glatte, verputzte Oberflächen aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten aus Beton, Kunststoff, keramischen Belägen, etc. sind unzulässig. Holzverkleidungen sind unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der Ortschaft zulässig.
- (7) Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung sind genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.
- (8) Grundsätzlich soll die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen (Fenster, Türen, Einfahrtstore, Schaufenster) den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen.
- (9) Als Sonnen- u. Sichtschutz sind Holzläden/Eisenläden anzustreben. Außenliegende Kunststoffjalousien sind nur einfarbig (weiß oder kräftige Farben wie dunkelgrün, dunkelbraun) gestattet.
- (10) Zur Dachdeckung ist keramisches Dachdeckmaterial oder braunes oder dunkles Dachdeckmaterial zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Wellasbestzementplatten und glänzendem Dachdeckmaterial. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im "Hintaus" ist eine Ausnahme vom Verbot der Wellasbestzementdeckung möglich.
- (11) Beim Ausbau des Dachgeschosses hat die Belichtung durch Dachgauben, die sich in ihren Proportionen den Fensteröffnungen und dem Dach anzupassen haben, zu erfolgen. Die Länge der Dachgauben ist mit 50% der Dachlänge begrenzt.
- (12) Dachausbauten und Gauben sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken.
- (13) Die Dachentwässerung an den Straßenfronten hat mit runden Hängerinnen zu erfolgen. Verkleidungen jeglicher Art sind nicht gestattet.
- (14) Bei Errichtung von Sonnenkollektoren dürfen spiegelnde Materialien nur dann verwendet werden, wenn Anrainer durch Reflexionen nicht gestört werden. Durch die Sonnenkollektoren darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 7 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche dürfen gemäß § 85 der Burgenländischen Bauordnung nur insgesamt 1,5 m hoch bis max. 30 cm hohem Sockel ausgeführt werden. Die Mindestdiefe der Vorgärten beträgt 3,00 m. Bestehende Vorgärten, die eine Tiefe von 3,00 m nicht erreichen, dürfen nicht eingefriedet werden.
- (2) Im Bereich zwingender Baulinien dürfen Vorgärten nicht eingefriedet werden. Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist nur in der tatsächlich errichteten Hausflucht und in Abstimmung mit dem Nachbarobjekt gestattet. Einfriedungsmauern bis 2,50 m Höhe sind in der Verlängerung der Hausflucht zulässig. Dies gilt für Gebiete mit zulässiger geschlossener Bebauung.
- (3) Die Einfriedungen der Vorgärten sind in Form von Hecken (lebende Zäune) oder in Form einfacher Stab- oder Maschengitter in Holz od. Eisen auszuführen. Allfällige Pfeiler sind einfarbig in Beton oder Putz bzw. in Naturstein herzustellen.

§ 8

Garagen

- (1) Die Lage von Garagen, Pkw-Abstellplätzen und Pkw.Einstellplätzen und sonstiger Nebengebäude (§5 Abs.2 Bgld.Bauordnung) ist vom Bausachverständigen auf ihre passende Eingliederung in die sie umgebende Bebauung zu prüfen.
- (2) Vor Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen.
- (3) Garagen im Kellergeschoß sind nicht zulässig.
- (4) Rampen dürfen im Vorgartenbereich nicht errichtet werden.
- (5) Garagenvorplätze sind bei aneinandergebauten Garagen tunlichst durch einen Grünstreifen oder durch Bäume zu gliedern.

§ 9

Grünflächen, Bepflanzung

- (1) Offene Vorgärten sind tunlichst mit standortgerechten Gehölzen unter Rücksichtnahme auf die einheitliche Gesamtgestaltung des Baugebietes zu bepflanzen.

§ 10

Sonstige Bestimmungen

- (1) Anlagen wie Terrassen, Schwimmbecken, etc. sind auch außerhalb der Baulinien zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze und von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Terrain bei Ausbildung flacher Böschungen nur max. 50 cm überragt wird.
- (2) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen ist tunlichst im Bereich der nicht eingefriedeten Garagenvorplätze so vorzunehmen, daß die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.
- (3) Fernsehantennen sind tunlichst unter Dach zu errichten.
- (4) Die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden u. dgl. ist verboten.
- (5) Neu zu errichtende Trafostationen sind als "Garagentrafos" möglichst in Verbindung mit anderen Garagen zu situieren.

§ 11

Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen

- (1) Den Versorgungsleitungen sind die nach den einschlägigen Gesetzen genehmigten Projekte zugrunde zu legen.
- (2) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf tunlichst auf öffentlichem Gut vorzusehen.
- (3) Kontroll- u. Putzschächte zum Anschluß eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze, aber nicht auf öffentlichem Gut (Verkehrsfläche) zu situieren.
- (4) Die Zugänglichkeit von Kabelkopfkästen, Müllgefäßstandplätzen, Zählernischen, usw. ist zu gewährleisten. Wenn der Vorgarten nicht eingefriedet wird, sind diese Anlagen tunlichst an der Hausfront zu errichten.