

GROßGEMEINDE WEIDEN AM SEE
TEILBEBAUUNGSPLAN „KIRCHENÄCKER“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Großgemeinde Weiden am See vom,
mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet **Kirchenäcker** erlassen wird

Auf Grund der §§ 21 Abs. 2 und 22 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.F. der Novelle LGBl.Nr. 47/2006, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Kirchenäcker“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Anlage 1) fest.

Der Teilbebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 1023/1, 1023/17-20, 1023/22-30, 1023/127, 1023/162, 1023/170, 1023/189-190, 1031/10-59, 1031/64-65, 1356/3-24 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 1023/2-5, 1023/7-16, 1023/85, 1023/130-131, 1023/164-165, 1023/167-168, 1023/186, 1356/1 der KG Weiden am See.

§ 2 Bauungsweise, Baulinien

- (1) Die festgesetzten Bauweisen sind in der Plandarstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Für jedes Baugrundstück werden in der Plandarstellung (Anlage 1) vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche ("bebaubare Fläche") darf mit Ausnahme der Bestimmungen in §2 Abs. 5 und 8 mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden.
- (3) An zwingende vordere Baulinien muss im Baufalle angebaut werden.
- (4) Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen darf die geschlossene Bauweise auch über die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 2,20 m und höchstens 3,00 m erfolgen.
- (5) Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen darf die vordere zwingende Baulinie über eine Länge von zwei Drittel der Gebäudefront um 2,00 m überragt werden.
- (6) Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen darf das Hauptgebäude (mit der vorderen Gebäudefront) maximal 3,00 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden.

- (7) Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen ist eine vordere Baulinie zulässig, die im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze verläuft und in einem oder mehreren Punkten mit der vorderen zwingenden Baulinie zusammen fällt.

- (8) Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen dürfen Gebäude die hintere Baulinie um 3,00 m überragen.

§ 3 Bebauungsdichte

- (1) Die Baugrundstücke dürfen entsprechend der Plandarstellung (Anlage 1) bis zu 45% bebaut werden.

§ 4 Gebäudehöhe

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß und wahlweise einem Dachgeschoß (EG + DG).
- (2) Die Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoß und ev. einem ausgebauten Dachgeschoß ist bei der Ausbildung von geneigten (25 bis maximal 40° Dachneigung) und flachgeneigten Dächern (7 bis maximal 25° Dachneigung) zulässig.
- (3) Bei Ausbildung von geneigten Dächern darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 1,00 m, die Gebäudehöhe maximal 5,25 m und die Firsthöhe maximal 8,50 m über dem Niveau der jeweils anschließenden Verkehrsfläche liegen.
- (4) Bei der Ausbildung von flachgeneigten Dächern (Pulldach) darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 1,00 m, die Gebäudehöhe maximal 6,25 m und die Firsthöhe maximal 7,75 m über dem Niveau der jeweils anschließenden Verkehrsfläche liegen.
- (5) Die sichtbare Außenwand des Kellergeschoßes darf an keinem Punkt 1,00 m über Gelände überschreiten.

§ 5 Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit flachen, flachgeneigten oder geneigten Dächern abzuschließen.
- (2) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoß und einem wahlweise ausgebauten Dachgeschoß hat bei geneigten Dächern die Neigung mindestens 25°, maximal jedoch 40° zu betragen.
- (3) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoß und einem wahlweise ausgebauten Dachgeschoß hat bei flachgeneigten Dächern die Neigung mindestens 7°, maximal jedoch 25° zu betragen.
- (4) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoß hat bei flachen Dächern die Neigung maximal 7° zu betragen.
- (5) Tonnendächer haben sich in die umhüllende Dachneigung gemäß §5 Abs. 2 einzufügen.
- (6) Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien ist zur Dachdeckung nicht zulässig.

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (gekuppelte Bauweise, welche der halboffenen Bauweise zuzuordnen ist) und überdachte KFZ-Abstellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Im Regelfall ist eine Höhenabweichung von maximal 0,50 m zulässig.

- (2) Gebäude mit Pultdächern dürfen nur mit der Traufenseite zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.
- (3) Dachgauben dürfen maximal bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudefrontlänge errichtet werden.

§ 7 Sonstige Bestimmungen

- (1) Für jede Wohneinheit ist mindestens ein KFZ-Stellplatz zu errichten.
- (2) Im Einfahrtsbereich ist ein mindestens 5,00 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter KFZ-Abstellplatz vorzusehen.
- (3) Die Errichtung von zum Straßenraum hin offenen Carports ist im Vorgartenbereich zulässig.
- (4) Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie unzulässig.
- (5) Im Kellergeschoß sind Garagen unzulässig.
- (6) Soweit im Teilbebauungsplan keine besonderen Höhen festgelegt sind, ist hinsichtlich der Höhenlage der Verkehrsfläche im Allgemeinen das diesbezügliche Straßenprojekt als Grundlage heranzuziehen.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Bgm. Wilhelm Schwartz

Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am, Zahl:

Verlautbart im Landesgesetzblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr.

angeschlagen am:

abgenommen am: