

GROßGEMEINDE WEIDEN AM SEE
TEILBEBAUUNGSPLAN „KIRCHENÄCKER 3“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Großgemeinde Weiden am See vom 30. August 2011, mit
welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „**Kirchenäcker 3**“ erlassen wird

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

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Kirchenacker 3“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Anlage 1, Planverfasser: Raumstadt, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung) fest. Der Teilbebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 1023/1, 1023/200, und 1023/327 bis 1023/480 sowie Teilflächen der Grundstücke Nr. 1070 und 1023/324 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.
- (3) Mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 1023/408 und 1023/438 darf das Hauptgebäude (mit der vorderen Gebäudefront) maximal 3,00 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden (BB1 gemäß Anlage 1).

§ 3 Bebauungsdichte

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

§ 4 Gebäudehöhen

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschossen.
- (2) Im Fall der Errichtung eines zweiten oberirdischen Geschosses ist dieses als Dachgeschoß auszuführen, wobei in Aufenthaltsräumen eine Mindestraumhöhe von 2,50 m zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden muss und bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben. (BB2 gemäß Anlage 1).

- (3) Bei der Wahl eines Flachdaches gemäß § 5 Abs. 2 sind Gebäude mit einem oberirdischen Geschöß zulässig. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) 5,25 m.
- (4) Bei der Wahl eines flach geneigten Daches gemäß § 5 Abs. 3 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 6,25 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 7,75 m.
- (5) Bei der Wahl eines geneigten Daches gemäß § 5 Abs. 4 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 5,25 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 8,50 m.
- (6) In allen Fällen darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 1,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.
- (7) Hinsichtlich der Höhenlage der Verkehrsfläche sind, soweit im Teilbebauungsplan keine besonderen Höhen festgelegt sind, im Allgemeinen das diesbezügliche Straßenprojekt als Grundlage heranzuziehen.
- (8) Die sichtbare Außenwand des Kellergeschoßes darf an keinem Punkt 1,00 m über dem angrenzenden Gelände überschreiten.

§ 5 Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit flachen, flachgeneigten oder geneigten Dächern abzuschließen.
- (2) Flachdächer haben eine maximale Neigung von 7° zu betragen.
- (3) Flach geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 7° bis maximal 25° zu betragen.

- (4) Geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 25° bis maximal 40° 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) Auf dem Baugrundstück ist je Wohneinheit mindestens ein KFZ-Stellplatz zu errichten.
- (2) Im Einfahrtsbereich zum KFZ-Stellplatz 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 unterirdischen Geschoß sind Garagen unzulässig.

§ 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 4. Oktober 2011, Zahl: LAD-RO-3480/45-2011
Verlautbart im Landesgesetzblatt für das Burgenland vom 7. Oktober 2011, 38. Stück, Nr. 387

angeschlagen am: 10. Oktober 2011

abgenommen am: 25. Oktober 2011