

MARKTGEMEINDE BREITENBRUNN BEBAUUNGSPLAN

Stand: 12. September 1997

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Breitenbrunn vom, mit der der Bebauungsplan erlassen wird. Aufgrund der §§ 21 – 23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969 i.d.F. der Gesetze LGBl. Nr. 33/1971, 5/1974, 20/1981, 13/1992 und 12/1994 sowie der Kundmachung LGBl. Nr. 48/1969 und 11/1980, wird mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom, Zahl: LAD-..... verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Breitenbrunn die Einzelheiten der Bebauung fest.

§ 2 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:1.000, welche aus 14 Blättern samt Legende besteht und von Dipl.-Ing. Dr. techn. Luzian Paula, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, am unter GZ 9359/B/97 verfaßt wurde, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Das Örtliche Gestaltungskonzept sowie die angeschlossene Grundlagenforschung sowie der Erläuterungsbereich dienen als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§ 3 Äußere Gestaltung der Bauten

(1) Bauformen

a) In den Schutz zonen hat bei Neu-, Zu- und Umbauten eine optische Einordnung in das gesamte schutzwürdige Ensemble zu erfolgen, insbesondere in Bezug auf die Bau- und Dachform, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung der Fassade (Material –und Farbauswahl).

b) Die Errichtung von Holzblockhäusern in alpinem Baustil ist unzulässig.

(2) Dächer

- a) Es sind grundsätzlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer bzw. Kombinationen davon zulässig. Pultdächer sind bei geschlossener Bebauungsweise für nicht straßenseitig gelegene Gebäude zulässig. Die Dachneigung ist grundsätzlich zwischen 37° und 45° auszuführen.
- b) Als Dachdeckungsmaterial sind grundsätzlich Tonziegel, Betondachsteine oder kleinschuppiges Faserzementmaterial zulässig. Die Verwendung von Wellfaserzementplatten oder Wellplatten ist nur für landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude im Dorfgebiet sowie im Betriebs- und Industriegebiet zulässig.
- c) Der Dachüberstand hat zwischen 20 cm und 80 cm zu betragen, Ausnahmen sind nur bei Vordächern und an der hinteren Gebäudeflucht gegen den Garten zulässig.
- d) Dachgaupen über mehr als eine Fensterachse sind unzulässig. Dachausbauten und Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken.

(3) Fassaden

- a) Großflächige Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement (ausgenommen an witterungsbedingt stark belasteten Gebäudeteilen), Metall, Kunststein und ähnlichem sind unzulässig, ebenso wie die großflächige Verwendung von Glasbausteinen und dgl.
- b) Die Fensteröffnungen (ausgenommen Schaufenster) sind grundsätzlich in Form stehender Rechtecke auszuführen.

§ 4 Anordnung der Bauten

- (1) Die straßenseitigen Gebäudefronten sind grundsätzlich parallel zur Baulinie oder – bei nicht rechtwinkliger Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenzen zur Baulinie – normal zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
- (2) Die Erfüllung der Anbauverpflichtung an eine zwingende Baulinie ist im Falle nicht rechtwinkliger Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenzen zur Baulinie auch dann gegeben, wenn der Punkt des Gebäudes an der zwingenden Baulinie liegt.
- (3) Von Baulinien ohne Anbauverpflichtung darf mit dem Hauptgebäude max. 3,0 m zurückgerückt werden. Ausnahmen hievon sind nur aus geländebedingten Gründen bzw. für Fahngrundstücke zulässig.
- (4) Im Wohngebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden nur dann zulässig, wenn diese eine überbaute Fläche von max. 40 m² und eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- (5) Außerhalb der Baulinien ist die Anordnung von selbstständigen Bauten (Nebengebäuden, Garagen, etc.) grundsätzlich unzulässig.

§ 5 Gebäude- und Sockelhöhen

(1) Die zulässige Gebäudehöhe wird vom Niveau der angrenzenden Straße bzw. vom verglichenen Gelände aus gemessen und durch die Festlegung von Bauklassen (= Geschoßanzahl) bestimmt. Für den Pußztawohnpark Ausbaustufe 2 wird die Bezugshöhe für die Bemessung der Gebäudehöhe in Meter über Adria angegeben.

Die max. Gebäudehöhe beträgt in der

| | | |
|---------------|-----|------------|
| Bauklasse I | bis | 5 m |
| Bauklasse II | von | 5 m – 8 m |
| Bauklasse III | von | 8 m – 11 m |

Die Firsthöhe (= höchster Punkt des Gebäudes) darf die Gebäudehöhe um max. 5 m überschreiten.

(2) Trauf-, Gesims- und Sockelhöhen sind bei gleicher Bauklasse den Nachbargebäuden anzugleichen bzw. mit diesen abzustimmen. Die Sockelhöhe darf grundsätzlich eine Höhe von 1 m über Niveau nicht überschreiten, ausgenommen aus geländebedingten Gegebenheiten.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und im Vorgarten sind zulässig und dürfen grundsätzlich max. 1,5 m hoch sein.

(2) In der geschlossenen Bebauungsweise sind Einfriedungsmauern mit einer Höhe bis max. 2,50 m an der Straßenfluchtlinie bzw. in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht zulässig.

§ 7 Verkehrsflächen

(1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 8 Einstellplätze und Garagen

(1) Die Errichtung von Garagen ist grundsätzlich in gestalterischem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder an der seitlichen Grundstücksgrenze bzw. gekuppelt mit der Nachbargarage zu lässig.

(2) Das Fußbodenniveau von Kleingaragen darf, ausgenommen geländebedingt, nicht unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen.

(3) Grundsätzlich muß im neu zu erschließenden Wohngebiet ein Einstellplatz bzw. Garagenvorplatz an der Straßenfluchtlinie mind. 5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen bei Anordnung automatischer Tore.

§ 9 Grünflächen

- (1) Das natürliche Geländeniveau ist grundsätzlich zu erhalten. Erforderliche Geländeregulierungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Geländebedingt notwendige Stützmauern zum öffentlichen Gut sind geländekonform abzutreten und die horizontalen Versatzflächen zu bepflanzen.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 3 – 5 und 8 – 9 gelten sinngemäß auch für Neu- und Zubauten auf Grünflächen. Bestehende Gebäude, die sich nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan befinden, dürfen weiterhin bestandkonform erhalten werden.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

- (1) Ausnahmen von den in den §§ 3 – 5 und 8 – 9 „grundsätzlich“ getroffenen Festlegungen und Vorschriften sind nur dann zulässig, wenn eine wesentliche Störung des Ortsbildes ausgeschlossen ist oder ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes erwartet werden kann.
- (2) Die Errichtung von Parabolantennen darf nur so erfolgen, daß durch die Antenne der Gebäudfirst nicht überragt wird und jede Störung für das Ortsbild ausgeschlossen ist. Ihre Farbgebung hat sich dem Hintergrund anzupassen. Die Parabolantenne darf straßenseitig einen Durchmesser von max. 50 cm aufweisen.
- (3) Die Gestaltung und Anbringung von Werbeflächen, Reklametafeln und –schriften hat sich in Größe und Farbgebung der Umgebung unterzuordnen. Die Errichtung von Werbe- und Informationstafeln ist unzulässig, wenn dadurch Blickbeziehungen auf historisch bedeutsame Gebäude, Freiflächen und Ensembles gestört oder verhindert werden.
- (4) Die Anlage von Erdkellern, Terrassen, Schwimmbecken etc. ist auch außerhalb der Baulinien zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Gelände bei Ausbildung flacher Böschungen nur max. 50 cm überragt wird, ausgenommen Erdkeller.
- (5) Bauprovisorien, wie Bauhütten u. dgl. dürfen nur während der Bauzeit, längstens jedoch bis zu einem Zeitraum von fünf Jahren nach Erteilung der Baubewilligung aufgestellt und benützt werden.
- (6) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 22 Abs. 2 lit. d des Bgld. Raumplanungsgesetzes einzuhalten.

§ 11 Schlußbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Bgld. Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bauvorschriften, ausgenommen der TBB „Lange Satzen“, außer Kraft gesetzt.

Breitenbrunn , den

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:

Bebauungsplan Breitenbrunn

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom :

12. September 1997

Festlegung „Besonderer Bestimmungen „ gemäß § 10:

Besondere Bestimmung 1 (BB1):
(gilt nicht für den TBB „Lange Satzen“)

Die Dachneigung ist zwischen mind. 30° und max. 37° auszuführen.

Besondere Bestimmung 2 (BB2):
(gilt nicht für den TBB „Lange Satzen“)

Die Dachneigung darf max. 10° betragen.

Besondere Bestimmung 3 (BB3):

Von der vorderen Baulinie darf im Gegensatz zu § 4 (3) dieser Verordnung mehr als 3,0 m zurückgerückt werden.

Besondere Bestimmung 5 (BB5):

Für die Sonderzone-Kellerviertel gelten folgende Bestimmungen:

Gebäudehöhe (=Traufe) max. 1,8 m
Firsthöhe darf die Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten
Gebäudebreite mind. 5,0 m und max. 8,0 m
Dachneigung mind. 30° und max. 40°
Dachdeckung: Gras-, Stroh- oder rotes Ziegeldach
Fassaden: nur Putz, Natur- oder Kunststein zulässig
Eingangstore aus Holz oder Eisen zulässig
Vordächer sind unzulässig

Besondere Bestimmung 6 (BB6):

Firsthöhe max. 7,0 m

Besondere Bestimmung 7 (BB7):

Fußbodenniveau von Kleingaragen unter Straßenniveau sind zulässig

Besondere Bestimmung 8 (BB8):

Anordnung von Garagen nur innerhalb des Hauptgebäudes zulässig.

Besondere Bestimmung 9 (BB9):

Garagen auch außerhalb von Baulinien zulässig, wenn keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

Besondere Bestimmung 10 (BB10):

Es gelten die Bestimmungen des TBB „Lange Sätzen“ (Kaitna/Reichel/Smetana) sowie die darin enthaltenen BB1 und BB2. In § 12 Abs. 2 wird die zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude auf max. 3,0 m angehoben.

Besondere Bestimmung 11 (BB11):

Gebäudehöhe max. 6 m, Firsthöhe max. 10 m.

Besondere Bestimmung 12 (BB12):

Gebäudehöhe max. 7 m, Firsthöhe max. 11 m.

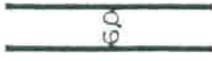
Besondere Bestimmung 13 (BB13):

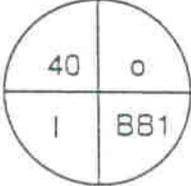
Die Dachneigung ist zwischen mind. 5° und max. 15° auszuführen.

Anhang zu BB 10: Teilbebauungsplan „Lange Satzen“ (nicht beiliegend)

Legende zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenbrunn

FESTLEGUNGEN GEMÄSS § 22 DES BGLD..
RAUMPLANUNGSGESETZES 1969

| | |
|---|--|
|  | STRASSENFLUCHTLINIE (Straßenbreite in m) |
|  | BAULINIE |
|  | ABSTAND IN METER |
|  | RANDBEBAUUNG (Verpflichtung zum Anbau an die Baulinie) |

| | |
|--|--|
|  | BEBAUUNGSDICHTE IN %, BEBAUUNGSWEISE (o..offen, k.. gekuppelt, ho.. halboffen, g..geschlossen) |
| | BAUKLASSE BESONDERE BESTIMMUNG |

| | |
|---|--|
|  | HAUPTFIRSTRICHTUNG |
|  | WOHNWEG |
|  | FUSSWEG |
|  | STRASSENFLUCHTLINIEN, AN DENEN AUSFAHRTEN NICHT EINMÜNDEN DÜRFEN |
|  | EINFRIEDUNGSGEBOT / -VERBOT |
|  | BEGRENZUNG VON BAULANDFLÄCHEN MIT DERSELBEN BEBAUUNGSDICHTE, -WEISE UND -HÖHE |

 VERPFLICHTUNG ZUM ANBAU AN EINE SEITLICHE
GRUNDSTÜCKSGRENZE

 VERPFLICHTUNG ZUM ANBAU VON GARAGEN AN EINE
SEITLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE

 SCHUTZZONE

 FREIFLACHE

X 202 90

HÖHENLAGE TERRAIN ÜBER ADRIA-NULL IN m. IN
BEZUG AUF DIE FESTLEGUNG DER GEBÄUDEHÖHEN