



AIR

Kommunal- und Regionalplanung GmbH

GEMEINDE BAD SAUERBRUNN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSGEBIET“

BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung

Projektnummer: 19012

Bearbeiter: DI Schmidtbauer, DI Dr. Tschirk, DI Welz-Käsznar

Stand: 29.07.2021

www.a-i-r.at

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangssituation, Geltungsbereich	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen/Gesetzliche Anforderungen	4
3	Bestehende Bestimmungen.....	6
4	Bestandsaufnahme.....	7
5	Bestandsanalyse, Ziele der Gemeinde, Gestaltungskonzept.....	8
5.1	Allgemeine Ziele	8
5.2	Gebietstypen, Ziele	10
	Gebietstyp A: Zentrum	11
	Gebietstyp B: Zentrumsnähe.....	16
	Gebietstyp C: Übergangszone.....	20
	Gebietstyp D: Geschosswohnbaugbiet, Reihenhausstrukturen	23
	Gebietstyp E: Aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet in der Zone "Wohnen im Grünen"	26
	Gebietstyp F: Aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im "Wachstumspol".....	30
	Gebietstyp G: Sonderstrukturen inkl. Handel-, Gewerbe- und Industriebebauung.....	33
6	Verordnungstext.....	36
7	Verordnungstext (bereinigt).....	41
8	Anhang.....	46

Ausgangssituation, Geltungsbereich

Die Gemeinde Bad Sauerbrunn besitzt bis dato lediglich auf den Ortskern bezogene Bebauungsrichtlinien und beabsichtigt nun einen Bebauungsplan „Ortsgebiet“ gemäß § 46 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 in der geltenden Fassung zu beschließen.

Die Ausweitung der Bestimmungen auf das gesamte Ortsgebiet ist notwendig, da sich herausgestellt hat, dass bei der Umsetzung von größeren Bauvorhaben wie z.B. Geschößwohnbauten oder Reihenhäusern zu große bauliche Möglichkeiten mit negativen Folgen für das Ortsbild sowie die Nachbarrechte bestehen.

Auch in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll mit der Festlegung von max. möglichen Wohneinheiten/Baugrundstück Bedacht genommen werden. Der mancherorts durchaus angespannten Parkplatzsituation soll mittels Regelung der zu errichtenden Abstellmöglichkeiten auf Eigengrund Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund sollen auf Basis der Erfassung und Analyse der Ist-Situation und der relevanten Gegebenheiten Ziele und neue Festlegungen getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Großteil der Baulandflächen des Ortsgebietes. Von den Bestimmungen unberührt bleiben Sonderbereiche wie:

- Handels-, Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete (betriebliche und landwirtschaftliche Hallen)
- Kurbereiche: Kurbad, -haus und -hotel
- Öffentliche/halböffentliche Sonderbereiche: Gemeindeamt, Feuerwehr, Volksschule, Kindergarten, Kirche, evangelische Kirche, Quelle

Ein erster Entwurf des Bebauungsplanes "Ortsgebiet" wurde mit Stand März 2020 vorgelegt, dieser wurde mit der Gemeindevertretung und dem Bauausschuss diskutiert.

Gem. § 52 des Bgld. Raumplanungsgesetzes i.d.g.F. wurde zudem eine zeitlich befristete Bausperre erlassen. Die befristete Bausperre wurde zu dem Zweck verordnet, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen sowie den oben genannten Zweck möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit den präzisierten Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist gem. den Vorgaben des §48 Abs. 2 des Bgld. RPG idgF über sechs Wochen hindurch auf dem Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Im Zuge der öffentlichen Auflage sind keine Erinnerungen eingelangt.

Der Bebauungsplan Ortsgebiet ist zeitgleich mit dem Entwurf der 8. Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgelegt. Im Zuge der Beschlussfassung für den Flächenwidmungsplan wurden einzelne Punkte nicht beschlossen, daher wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Beschlussexemplar entsprechend angepasst.

1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN/GESETZLICHE ANFORDERUNGEN

Der Gemeinderat kann die Einzelheiten der Bebauung der durch den Flächenwidmungsplan als Bauland oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan festlegen.

Gem. dem neuen Bgld. RPG 2019 sind, im Vergleich zum Bgld. RPG 1969, zusätzliche Festlegungen zu treffen bzw. besteht die Möglichkeit, zusätzliche Festlegungen zu treffen. Dabei handelt es sich insbesondere um

- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen,
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten und
- die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken.

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Baulandwidmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt. Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes in Bad Sauerbrunn stellt die 7. Änderung des Flächenwidmungsplanes unter Berücksichtigung des Entwurfes für die 8. Änderung dar.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die räumliche Verteilung der Gebäude und Einrichtungen nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne ist Rücksicht zu nehmen.

Der Bebauungsplan soll eindeutig, klar und verständlich die für die Planung von Bauvorhaben zu beachtenden Bebauungsgrundlagen festlegen.

Die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen ergibt sich aus der jeweiligen Widmungskategorie gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz in der geltenden Fassung und kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Relevante Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland – LEP 2011:

„Der Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplan ist auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes zu erstellen bzw. zu ändern. Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestaltung nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus die Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen.

Insbesondere sollen die örtlichen Möglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie bzw. für andere erneuerbare Energieformen erfasst und als Grundlage der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Weiters ist auch das beabsichtigte Ausmaß und die beabsichtigte Anordnung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiräume festzulegen.

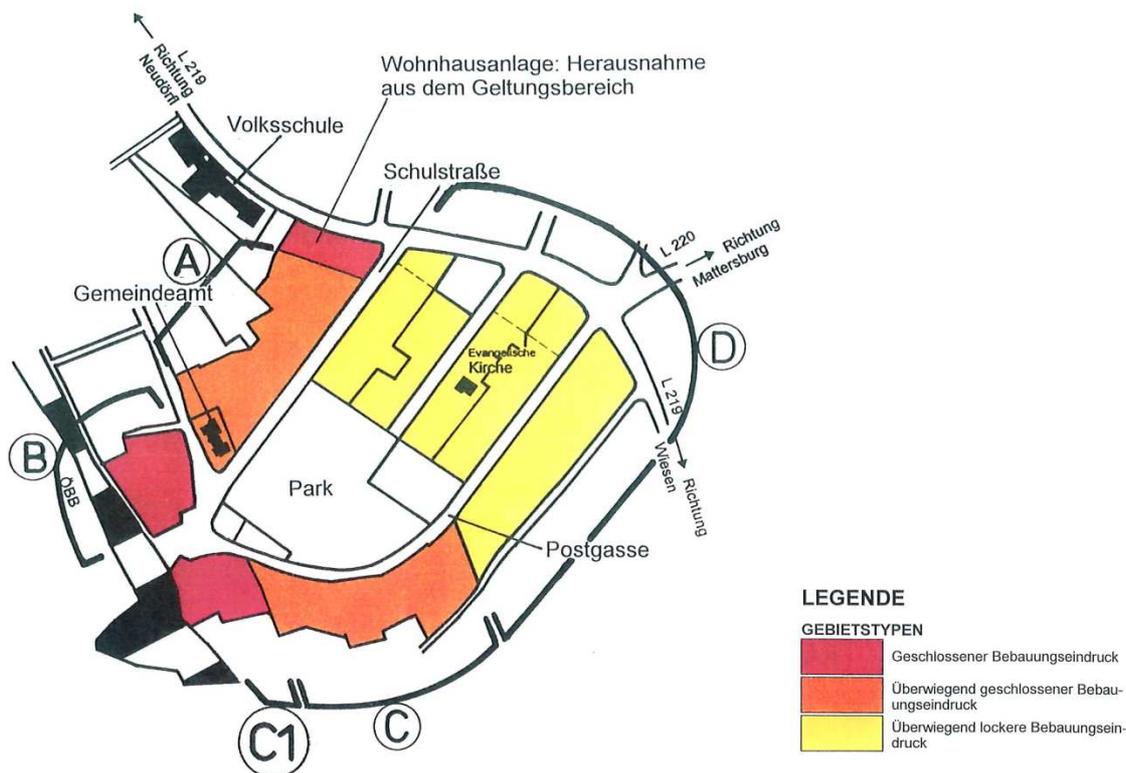
Besonders wertvolle Elemente des Ortsbildes sollen bezüglich Bestand und Sichtbarkeit erhalten werden, störende Elemente durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder in ihrer Wirkung gemildert werden.“

Bad Sauerbrunn kommt lt. Landesentwicklungsprogramm eine besondere Stellung zu, der Ort fällt unter die Kategorie Tourismusstandort. Dieser ist definiert als *"Aufenthaltort, welcher über eine eigene leistungsfähige Gäste- und Betteninfrastruktur mit hohen Besuchs- und Nächtigungszahlen verfügt"* und fällt hier in die Stufe 2. Daher ist *"bei touristischen Maßnahmen und Planungen in diesen Standorten [...] nachzuweisen, dass diese im Einklang mit den allgemeinen touristischen Entwicklungszielen des Landes Burgenland und der Region stehen und der zu erwartende Mehrwert eine überregionale und regionale Dimension hat."*

2 BESTEHENDE BESTIMMUNGEN

Die auf den Ortskern bezogenen Bebauungsrichtlinien stammen aus dem Jahr 1999, diese wurden bereits im Jahr 2001 und abermals im Jahr 2007 geändert. In diesen wurden Bauweise, Bauweise sowie maximale Bauhöhe für den Geltungsbereich festgelegt, darüber hinaus auch allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und Bestimmungen für Vorgärten und Einfriedungen getroffen.

Abbildung: Bebauungsrichtlinien für den Ortskern (2. Änderung), Örtlicher Geltungsbereich



Mit diesen Bestimmungen wurde vor allem die Bebauung im unmittelbaren Nahbereich des Parks geregelt. Diese stellt mit den um die Jahrhundertwende errichteten Gebäuden eine typische Situation, auch die Gebäudehöhen betreffend, für den Ortskern von Bad Sauerbrunn dar, diese soll sich auch in den zukünftigen Bestimmungen widerspiegeln.

Diese Bauvorschriften werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan Ortsgebiet ersetzt.

3 BESTANDSAUFNAHME

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen Bebauungsmerkmale vor Ort erhoben (2. Quartal 2019). Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsstrukturen wie

- Bauungsweise
- Geschosßanzahl
- Dachformen (wenn von Sattel- oder Walmdach abweichend)

gelegt.

Die Ergebnisse dieser Hauptbestandsmerkmale sind im beiliegenden Bestandsplan (Plan Nr. 19012-01) enthalten.

Darüber hinaus wurden weitere Merkmale erfasst (wenn für die Charakteristik von Relevanz):

- baulicher Eindruck (geschlossener oder offener Charakter)
- Abstand zur Straßenfluchtlinie/Vorgärten bzw. gartenseitig (soweit vor Ort oder anhand des Luftbildes erkennbar)
- diverse Besonderheiten (wenn von Bedeutung) wie zB Einfriedungen, Bauten innerhalb der Vorgärten oder im Gartenbereich

Die vorhandenen Strukturen wurden auch an Hand von Fotos dokumentiert. Die Fotos mit dem dazugehörigen Plan (Nr. 19012-02) sind nicht Teil des vorliegenden Berichtes, sondern wurden der Gemeinde separat übermittelt.

4 BESTANDSANALYSE, ZIELE DER GEMEINDE, GESTALTUNGSKONZEPT

5.1 Allgemeine Ziele

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplans für den ganzen Ort ist, eine flächendeckende Regelung für die Bebauung zu treffen.

In Übergangs- und Randzonen (siehe im Bebauungsplan/Rechtsplan) ist nach Maßgabe der Verträglichkeit bei Verdichtungen behutsam vorzugehen und auf angrenzende Siedlungsstrukturen Bedacht zu nehmen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Mindestgrundstücksgrößen und die darauf möglichen Wohneinheiten festgelegt. Außerdem wird eine Festlegung betreffend Mindestanzahl der Stellplätze je Wohneinheit getroffen, was gemäß Raumplanungsgesetz 2019 möglich ist.

Die Höhenentwicklung (Gebäudehöhe) soll in Anlehnung an den Bestand erfolgen. Eine mögliche Akzentsetzung wäre bei besonderen Bauten (z.B. öffentliche Gebäude) oder bei besonderer architektonischer Ausprägung in zentralen Lagen denkbar. Dazu sind sowohl im Gestaltungskonzept Ziele formuliert als auch im Bebauungsplan Festlegungen getroffen. Neben der Einführung der maximalen Geschoßanzahl wird indirekt auf die Gebäudehöhe bzw. die Ausnutzbarkeit der Grundstücke Einfluss genommen.

In den Randzonen bzw. Einfamilienhausgebieten ist besonders bei der Gebäudehöhe auf die Gewährleistung der Nachbarrechte (z.B. durch Abstufung an der Seite) Rücksicht zu nehmen. Dies wird durch die Festlegung von Lichtraumprofilen geregelt. Somit wird hier im Einzelfall (bei entsprechenden Höhen) eine Gebäudeabstufung erzwungen.

Zur Erhaltung des Charakters des Straßenraumes und des Ortsbildes ist vor allem in den Bereichen „Zentrum“ und „Zentrumsnähe“ der teilweise geschlossene Eindruck an der Straßenfluchtlinie zu erhalten. Dazu werden im Bebauungsplan Vorgaben zu Bauweise, Baulinien und Einfriedungen getroffen.

Die Errichtung von Bauten (ausgenommen Hauptgebäude) sowie Nebengebäuden im Gartenbereich soll grundsätzlich ermöglicht werden. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie) ist jedoch nur gemäß §5 Abs. 4 des Bgl. d. Baugesetzes i.d.g.F. das Vorspringen untergeordneter Bauteile wie über die Baulinie zulässig.

Ein besonderes Anliegen der Gemeinde ist es, vor allem bei Wohnhausanlagen auf die Qualität und Quantität der privaten und halböffentlichen Freiräume zu achten. Die Ausnutzung der Bebauungsdichten bei Unterbringung der geforderten Stellplätze führt oft zu einem hohen Anteil an versiegelten Flächen. Diesbezüglich werden daher im Gestaltungskonzept je Gebietstyp Mindestanteile der unversiegelten privaten oder halböffentlichen Freiflächen pro Grundstück bzw. Wohneinheit definiert. Diese Fläche ist gärtnerisch auszugestalten; Zufahrtswege, Stellplätze etc. auch mit versickerungsfähigen Belegen zählen nicht dazu. Halböffentliche bzw. private Grün- und Freiflächen sollen ebenso bewusst gestaltet werden und keinesfalls als „Resträume“ zwischen der Bebauung fungieren.

Als Tourismusgemeinde („Touristischer Aufenthaltsstandort der Stufe 2“ gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP 2011) ist die Gemeinde Bad Sauerbrunn um ein zeitgemäßes und attraktives Ortsbild bemüht, moderne Architektur soll das Ortsbild mitbestimmen können, gleichzeitig sollen Charakteristika und typische Merkmale erhalten bleiben.

In dieser Hinsicht sind besonders auch Werbung bzw. Werbeanlagen im Öffentlichen Raum zu beachten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen aus Gründen des Ortsbildschutzes daher nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung errichtet werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht freistehend errichtet werden, sondern müssen direkt an Gebäuden bzw. bestehenden Bauwerken angebracht sein.

Werbeanlagen sind zudem so zu gestalten, dass die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung gewahrt bleibt und dass sie in ihrer Größe, in ihrer Wirkung, in der Farbgebung oder durch ihre Beleuchtung sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen.

Hinsichtlich Stellplätze sind auf jedem Baugrundstück bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und Betriebsanlagen ausreichend PKW-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen auf Eigengrund vorzusehen.

Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher, öffentlicher oder besonderer Nutzung (Pflegeheime, Jugendheim, Seniorenhaus, Arztpraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Schulen, Hotels etc.) kann von der oben genannten Vorgabe abgewichen werden. In diesen Fällen sind Berechnungen gemäß den offiziellen einschlägigen Richtlinien (z.B. RVS) in gutachterlicher Form darzulegen. Die entsprechenden Daten und Berechnungen sind vom Konsenswerber spätestens im Zuge einer Einreichung vorzulegen. Dazu hat die Gemeinde ergänzend zur Verordnung des Bebauungsplans Festlegungen als „weitere Vorgaben der Baubehörde“ getroffen.

Hinsichtlich Dachformen haben sich neue Bauvorhaben grundsätzlich am Bestand in der unmittelbaren Umgebung zu orientieren. Zur Ermöglichung und Umsetzung einer modernen Architektur und ökologischen, energieeffizienten Bauweisen (z. B. mit Begrünung) sollen mit Ausnahme bei eingeschößigen Bauten in zentralen Lagen auch Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer ermöglicht werden, wenn dadurch der geschlossene Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird. Als Farbgebung der Dachdeckung sind grelle Farben nicht zulässig. Bei der Ausführung der Dächer ist darauf zu achten, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Warmwasserbereitung und Photovoltaik möglichst in die Dacheindeckung integriert sind.

Ein modernes und zeitgemäßes Ortsbild ist anzustreben, neue Architektur sollte das Ortsbild mitbestimmen können. Die grundsätzliche Charakteristik im Ortskern sollte erhalten werden, daher sollen auch weiterhin Steildächer dominieren. Hier und auch in anderen Bereich sollen die bestehenden Strukturen abgesichert werden, Ziel ist es insbesondere den bestehenden geschlossenen Eindruck rund um den Hauptplatz zu erhalten.

5.2 Gebietstypen, Ziele

Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten (Bestandsplan, Plan Nr. 19012-01) lassen sich sogenannte Gebietstypen mit gleicher Bebauungsstruktur bzw. Ortsbildqualität auf Baublockebene abgrenzen. Diese sind im Gestaltungskonzept, das in den Rechtsplan integriert ist, graphisch dargestellt. Die Abgrenzungen hierbei sind nicht zwangsläufig parzellenscharf. Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten sind die nachfolgenden städtebaulichen Gebietstypen das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den baulich-räumlichen Strukturen der Stadt. Insgesamt wurden sechs Typen von Bebauungsstrukturen unterschieden:

Gebietstyp A	Zentrum
Gebietstyp B	Zentrumsnähe
Gebietstyp C	Übergangszone
Gebietstyp D	Geschoßwohnbaugelände inkl. Reihenhausbauwerke
Gebietstyp E	Aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet in der Zone "Wohnen im Grünen"
Gebietstyp F	Aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im "Wachstumspol"
Gebietstyp G	Sonderstrukturen

Aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden ein großes zusammenhängendes AW-Gebiet im Norden, der Bereich um die Waldklinik sowie das alte Feuerwehrhaus – in diesen Bereichen sollen im Falle einer Bebauung Gesamtkonzepte erstellt werden, diese sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Die folgenden Zielsetzungen je Gebietstyp stellen neben der planlichen Darstellung des Bebauungsplans (Plan Nr. 19012-03) und dem Verordnungstext einen wesentlichen Bestandteil bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes dar.

Vergleiche hierzu die „Übersicht Bebauungsplan inkl. Gebietstypen“ am Ende des Berichtes.

GEBIETSTYP A: ZENTRUM

Analyse

Beim Gebietstyp „Zentrum“ handelt es sich um den Bereich in unmittelbarer Nähe zum Kurpark gelegen, den Hauptplatz umspannend.

Der Bereich ist weitgehend durch eine straßen- und platzbegleitende Bebauung charakterisiert. Die Gebäude stehen an der Straßenfluchtlinie, wodurch eine geschlossene Raumwirkung entsteht. Öffentliche Bauten (Rathaus), sowie gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen (Geschäfte, Gastronomie) prägen diesen Bereich. Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Kurpark angeordnet und prägen den Platz ebenfalls wesentlich.

Der geschlossene Raumeindruck ist für dieses Gebiet charakteristisch, der durch die überwiegend geschlossene Bebauung und das Fehlen von Vorgärten entsteht. Vorgärten in Kombination mit nicht geschlossenen Einfriedungen sind vereinzelt vorhanden. Diese stören jedoch den geschlossenen Gesamteindruck.

Typisch sind hier die fast ausschließlich mehrgeschoßige Bauten (zweigeschoßigen bzw. vereinzelt auch dreigeschoßigen Gebäuden) mit Großteils Dachneigungen von 35° - 45°. Darüber hinaus ist zu meist auch das Dachgeschoss ausgebaut. Die Gebäude sind traufständig zur Straße angeordnet, dies ist insbesondere im Bereich des Hauptplatzes ein Charakteristikum.







Ziele und Festlegungen

Der für das Ortsbild bedeutende geschlossene Bebauungseindruck soll beibehalten werden. Das bedeutet die geschlossene oder halboffene Bebauung und die Anordnung der Gebäude an der Straßenfluchtlinie.

Bei Neubauten im Zentrum sollte besonders auf das Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur bezüglich Dimension und Nutzung geachtet werden. Ein Rückspringen von der Straßenfluchtlinie soll nicht zulässig sein und sollte nur in besonderen Ausnahmefällen, wenn unbedingt notwendig, gewährt werden (öffentlichen Sonderbauten). Ansonsten sollte der öffentliche Raum durch das Anbauen der Baukörper an die Straßenfluchtlinie definiert und erhalten werden.

Auch auf die Gebäudehöhen gilt es zu achten; trotz der Gebäudehöhen ist durch die Parzellenstruktur eine gewisse Kleinteiligkeit gegeben –großvolumige Bauten sollten daher nur in gut begründeten Ausnahmefällen und mit hoher Gestaltungsqualität bezogen auf das Ortsbild zugelassen werden.

Es sollen Gebäudehöhen zwischen 8,0m und 11,0m zulässig sein, diese sind zur Erhaltung des Platzcharakters sogar anzustreben. Dementsprechend sind zweigeschossige Gebäude mit darüber liegendem Dachgeschoss (II+) zulässig. In einem Teilbereich, wo dies bereits jetzt der Fall ist, wäre sogar eine Gebäudehöhe bis 11m vorstellbar und damit III+.

Die Traufen- und Firsthöhen sollen an die Höhen der Nachbarbebauung angeglichen werden, dies ist besonders in den Fällen wichtig, wo geschlossene Bauweise gefordert ist bzw. die Gebäude aneinander gekuppelt werden.

Ziel ist die Beibehaltung des besonderen Charakters. Im Zentrumsbereich sollen daher straßenseitig ausschließlich Steildächern erlaubt sein, Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer sollen nur in Ausnahmefällen oder hofseitig ermöglicht werden.

Um das Gesamtensemble sowie das attraktive Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, ist besonders im betreffenden Gebiet (Zentrum) auf das Ortsbild, die ortsübliche Bebauung und die Anordnung der Gebäude im Straßenraum (einheitliches Ensemble) Rücksicht zu nehmen.

Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Straßenfluchtlinie angeordnet werden, insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden im Bereich des Hauptplatzes, wo diese Dachstellung bereits derzeit dominiert bzw. charakteristisch ist.

Hinsichtlich der Ausführung von Dachgaupen sind entsprechende Vorgaben einzuhalten eine Integration in die Dachfläche in die Steildächern der Gebäude ist anzustreben. Eine traufseitige Anordnung ist anzustreben oder es erfolgt, bei Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters, ein entsprechendes Zurückversetzen (45°) der Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Stadtkern (öffentliche Einrichtungen/soziale Infrastruktur, Dienstleistungsbetriebe – v.a. Versorgung usw.) in Kombination mit Wohnnutzungen sind zu ermöglichen.

Es sollen Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, die Wohneinheiten, die auf den Bauplätzen errichtet werden dürfen sollen ebenfalls festgelegt werden.

Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 20% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden. Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

Die hohe Attraktivität soll für die Ortsbewohner als auch für die Kurgäste erhalten und gewährleistet werden. Zur Erhaltung bzw. Vergrößerung der Attraktivität des Hauptplatzes könnte auch eine Einschränkung des Durchfahrtsverkehrs beitragen, in diesem Fall müsste jedoch sehr genau über die Ausweichmöglichkeiten des Fließverkehrs im gesamten Ortsgebiet nachgedacht werden.

Die diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (insbesondere der Fußgänger und Radfahrer) sind zu berücksichtigen. Dabei ist besonders auf die Verkehrssicherheit zu achten und diese zu erhöhen.

Moderne/zeitgemäße Architektur sollte nach Möglichkeit in behutsamer Weise (unter Berücksichtigung bestehender Strukturen) das Stadtbild mitbestimmen.

Im Fall von neuen Wohnbauten ist auf die Freiraumqualität und -quantität Bedacht zu nehmen. Der Anteil der unversiegelten privaten oder halböffentlichen Freiflächen hat mind. 20% je Grundstück bzw. Nutzungseinheit zu betragen. Diese Fläche ist gärtnerisch auszugestalten; Zufahrtswege, Stellplätze etc. auch mit versickerungsfähigen Belegen zählen nicht dazu.

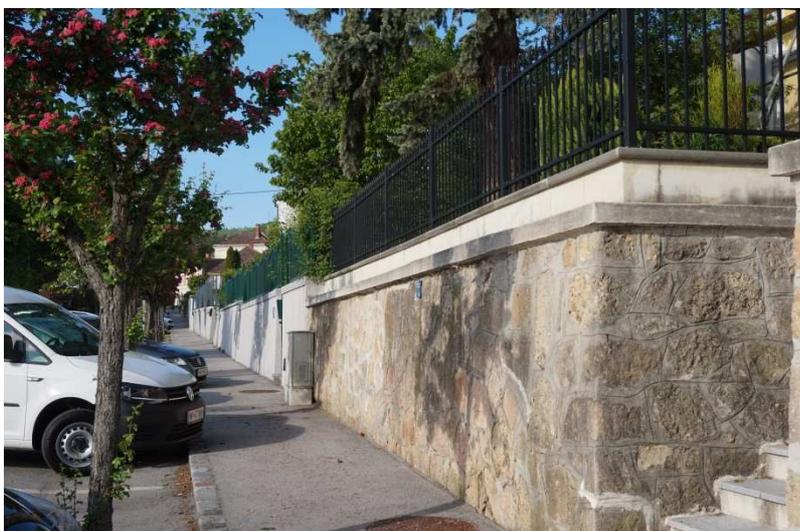
GEBIETSTYP B: ZENTRUMSNÄHE

Analyse

Beim Gebietstyp „Zentrumsnähe“ handelt es sich um das Gebiet in unmittelbarem Anschluss an den Zentrumsbereich – Übergang Postgasse in den Hauptplatz, nördlich des Hauptplatzes zwischen Bahnstraße und Wr. Neustädter Straße, außerdem der Bereich zwischen Wr. Neustädter Straße, Matersburgerstraße und Schulstraße. In diesem Bereich ist Wohnen, bis auf wenige Ausnahmen, die überwiegende Nutzung.

Im Gebietstyp B herrschen eher offene und halboffene Bebauung vor, teilweise stehen die Gebäude an der Straßenfluchtlinie, vermehrt sind jedoch bereits Vorgärten ausgebildet. Eine Sonderstellung nimmt der Bereich der Schulstraße ein: hier sind an der Straßenfluchtlinie bis zu 2m hohe Stützmauern, teilweise auch in das Gelände gebaute Garagen und Abstellräume vorhanden. Die Hauptgebäude sitzen weit über Straßenniveau und haben einen großzügigen Garten vorgelagert.

Typisch ist auch hier die hohe Bebauungsdichte und die z.T. steilen Dachneigungen (charakteristisch v.a. bei eingeschossigen Gebäuden mit Großteils Neigungen von 35° - 45°, bei Zweigeschoßigen geringer). Charakteristisch ist die vorwiegende Traufständigkeit der Gebäude sowohl bei Sattel- als auch Walmdach zur Straße, diese sollte nach Möglichkeit beibehalten werden.







Ziele und Festlegungen

Hinsichtlich der Nutzungen entsprechen die Ziele im Wesentlichen den Zielsetzungen für den Gebietstyp A, wenngleich die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Ziel ist dennoch die Ermöglichung verträglicher Nutzungsmöglichkeiten (Infrastruktur/Versorgung usw.) in Kombination mit Wohnen.

Die Erhaltung der hohen Attraktivität für die Ortsbewohner (Identifikation mit der Gemeinde) als auch für Touristen und Kurgäste ist ebenfalls von Bedeutung. Wie bereits in Gebietstyp A so soll auch hier eine moderne/zeitgemäße Architektur das Stadtbild in behutsamer Weise (unter Berücksichtigung bestehender Strukturen) mitbestimmen.

Die bereits jetzt vorherrschende offene und halboffene Bebauung soll beibehalten werden. In kleinen Teilbereichen sind die Gebäude direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet, dies sollte hier beibehalten werden, wie auch die Errichtung von Stützmauern für die Vorgärten in der Schulstraße. Auch der Bereich in der Postgasse sollen sich die Charakteristik des Hauptplatzes und damit die Festlegungen, die für den Gebietstyp A getroffen wurden, fortsetzen.

Es sollen zweigeschoßige Gebäude mit z.T. zusätzlichem Dachgeschoß ermöglicht werden; in einem Teilbereich ist eine höhere Geschoßanzahl vorgesehen. Eine Überbauung der Struktur (auch im Inneren) durch mehrgeschossige Wohnbebauung ist in Hinblick zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Qualitäten (innenliegende, geschützte Gartenbereiche) zu vermeiden.

Auch in diesem Gebietstyp sollen die Traufen- und Firsthöhen an die Höhen der Nachbarbebauung angeglichen werden, dies ist besonders in den Fällen wichtig, wo geschlossene oder gekuppelte Bauweise umgesetzt werden soll. In den Randbereichen zum Gebietstyp „Übergangszone“ ist eine Höhenabstufung vorzusehen, um hier behutsam in Bereiche mit eher niedriger Bebauung überzuleiten.

Im betreffenden Gebietstyp sind Steildächer anzustreben (mit einer Neigung von mindestens 30°). Es sollen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild bzw. den Gesamtcharakter auch andere

Dachformen wie Flach- und Pultdächer möglich sein. Diese Dachformen sind jedoch vorrangig auf den Garten bzw. Hofbereich beschränkt.

Aufgrund der besonderen Lage (Kurzone) ist auch in diesem Gebietstyp ein besonderes Augenmerk auf die Anordnung der Gebäude im Straßenraum zu legen (im Sinne eines einheitlichen Ensembles).

Zudem ist insbesondere im Bereich der Schulstraße (Block 3) bei der Anordnung von Stützmauern und Garagen auf eine Einheitlichkeit zu achten. Unterbrechungen („Lücken“) durch z.B. uneingefriedete Stellplätze und dergleichen sind zu unterbinden.

Auch hinsichtlich der Dachgauben sind in Anlehnung an den Gebietstyp A entsprechende Vorgaben vorgesehen, wie z. B. Integration in die Dachfläche bei Steildächern von ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Bei sonstigen Dachformen zweigeschossiger Gebäude ist ein Zurückversetzen des Dachgeschosses (über dem zweiten Geschoss) innerhalb einer 45°-Umhüllenden erforderlich.

Es sollen Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, die Wohneinheiten, die auf den Bauplätzen errichtet werden dürfen sollen ebenfalls festgelegt werden.

Die Hauptfirstrichtung sollte parallel zur Straßenfluchtlinie angeordnet werden, vorrangig in jenen Bereichen, wo diese Dachstellung bereits derzeit dominiert. Entsprechend sollen auch hier die Traufen- und Firsthöhen an die Höhen der Nachbarbebauung angeglichen werden, vor allem wenn Gebäude aneinander gekuppelt werden.

Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 25% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden. Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

GEBIETSTYP C: ÜBERGANGSZONE

Analyse

Zur „Übergangszone“ zählen die Baulandgebiete im Anschluss an den Ortskern (Zentrum), die Bereiche zwischen Zentrum und Gebieten, die in Zentrumsnähe liegen. Dieser Gebietstyp stellt den Übergang von den geschlossenen, eher dichter bebauten Strukturen zu den aufgelockerten Strukturen der Randbereiche dar.

Innerhalb dieses Gebietstyps überwiegt die offene Bebauung. Der in Gebietstyp A und B noch vorherrschende geschlossene Eindruck ist hier nicht mehr ersichtlich, Vorgärten sind vorhanden, es finden sich eher Einfriedungen mit Sockel und durchsichtigen Zaunelementen.

Während im Ortskern sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude vorkommen, dominieren hier eingeschossige Gebäude. Im Bereich der höher gelegenen Berggasse erscheinen vereinzelt Gebäude von der Postgasse aus gesehen als zweigeschossig.

Es überwiegen Steildächer, diese sind entweder als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt. Zum Teil sind auch andere Dachformen wie Flach- oder Pultdächer, insbesondere bei jüngeren Bauten, vorhanden.





Ziele und Festlegungen

Die betreffenden Bereiche befinden sich in einer begünstigten Lage (Nähe Stadtkern und Bahnhof). Diese hier eher kleinteiligen Strukturen sollen beibehalten werden, großvolumige Bauten sollen vermieden werden. Im nördlichen Bereich der Postgasse, der Schubertallee und der Schulstraße werden die Bereiche zur Mattersburgerstraße hin bereits von großvolumigen Bauten dominiert, die als Begrenzung zur viel befahrenen Durchzugsstraße und als Übergang in den Bereich, der für verdichtete Bauformen vorgesehen ist, angesehen werden können.

Aufgrund der prekären Stellplatzsituation in vielen Teilbereichen des Gebietstyps ist hier bei zukünftigen Bauvorhaben auf die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen zu achten.

Im Gegensatz zu den inneren Stadtbereichen sind jedoch mögliche Beeinträchtigungen/Konflikte zu angrenzenden bestehenden offenen Strukturen – insbesondere hinsichtlich der Gartenbereiche – zu berücksichtigen. Es ist daher bei Verdichtungen eine behutsame, auf die Nachbarrechte abgestimmte Vorgangsweise, anzustreben.

Im Gegensatz zu den inneren Stadtbereichen ist eine klare Beschränkung zu den Bereichen mit offener Struktur erforderlich. Dies erfolgt mittels Festlegung eines Lichtraumprofils.

Es sollen Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden; die Wohneinheiten, die auf den Bauplätzen errichtet werden dürfen sollen ebenfalls festgelegt werden.

Es soll die Errichtung sämtlicher Dachformen zulässig sein.

Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 25% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden. Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

Die Bereiche A, B und C bilden im die im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) als "Starke Mitte" ausgewiesene Zone. Es handelt sich hier um den Bereich zwischen Bahn und Mattersburger Straße, besonders die Zone um den Kurpark und den Hauptplatz, bilden das Bindeglied zwischen dem Wachstums- und dem Ruhepol innerhalb des Siedlungsgebietes. Dieser Bereich ist jener, in dem sich vorrangig das öffentliche und kulturelle Leben abspielt, er ist auch touristisch für Bad Sauerbrunn bedeutend. Die Veranstaltungen im Kurpark stellen ein touristisches Aushängeschild dar, der Ort lädt zum Verweilen ein, weshalb hier besonders Augenmerk auf das Ortsbild zu legen ist. Sollten größere (öffentliche) Vorhaben in diesen Zonen geplant werden, ist besonders auf städtebauliche und architektonische Qualität zu achten (z.B. Wettbewerbe).

GEBIETSTYP D: GESCHOSSWOHNBAUGEBIET, REIHENHAUSSTRUKTUREN

Analyse

Dieser Bereichstyp ist weitgehend durch großvolumige, freistehende Baukörper mit Abstand zur Straßenfluchtlinie als auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen und durch sehr heterogenen Charakter geprägt. Es handelt sich dabei durchwegs um Bauten von Wohnbaugenossenschaften aus unterschiedlichen Bauperioden.

Die Geschosswohnbauten finden sich vor allem nördlich der Wr. Neustädter Straße und der Matterburgerstraße, südlich dieser Straßenzüge sind es vor allem geschlossene Reihenhausstrukturen, die in Gebiete mit vornehmlich Einfamilienhäusern eingebettet sind. Auf Grund der hohen Standortqualität handelt es sich dabei um wichtige Nutzungen zur Abdeckung des Wohnbedarfes. Diese prägen sehr deutlich das Ortsbild.

Die halböffentlichen Freiräume vieler Geschosswohnbauten sind oftmals von mangelhafter Aufenthaltsqualität und als Stellplätze für Fahrzeuge genutzt. Wenn Stellplätze nicht in Tiefgaragen oder im öffentlichen Raum vorhanden sind, prägen diese als Parkflächen genutzten Freiflächen meist den privaten/halböffentlichen Freiraum der Siedlung.

Es sind zwei- und dreigeschoßige Bauten vorherrschend (z. T. plus Dachgeschoß). In Teilgebieten, v.a. in inneren Bereichen, kommen auch mehr Geschoße vor. Zum Teil, im Fall der Reihenhäuser, handelt es sich um ein bis zwei Geschoße.

Dreigeschoßige Bebauungen sind v.a. in den Randzonen der größeren Anlagen prägend und hier städtebaulich vertretbar.





Ziele und Festlegungen

Eine Erweiterung der betreffenden Zone soll grundsätzlich möglich sein – im Bereich nördlich der Wr. Neustädter Straße und der Mattersburgerstraße bzw. nördlich des Baches können dies durchaus Geschosswohnbauten sein, bei Verdichtung in den anderen Gebieten sollten eher kleinteiligere Strukturen (Reihenhäuser) umgesetzt werden, da sich diese wesentlich besser in die umliegende Bebauung eingliedern, hier würden großvolumige Bauten wie Fremdkörper wirken.

Die Übergänge zu den umliegenden Bereichen sind in behutsamer Weise abzusichern. Dem entsprechend ist zu den angrenzenden ein- bis max. zweigeschoßigen Einfamilienhausstrukturen eine entsprechende Gebäudeabstufung inkl. Einhaltung des Lichtraumprofils erforderlich. Nach Möglichkeit sind Bauvorhaben auch in der Bauweise in den Bestand zu integrieren, für Wohnhausanlagen ist eine freie Anordnung auf dem Grundstück vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist die künftige Verbesserung der Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Raum und die Verbesserung der Gestaltungsqualität der Baukörper. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf die Übergänge zwischen einzelnen Gebäudeblöcken und -bereichen zu legen. Diese Bereiche

außerhalb der festgelegten Baufelder sollen begrünt, gestaltet und durchgängig (nicht durch Zäune begrenzt) sein. Hohe ökologische und gestalterische Ansprüche (Vermeidung von unnötiger Versiegelung zur kleinklimatischen Aufwertung etc.) sollen eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglichen.

Im Fall größerer zusammenhängender Entwicklungsbereiche oder bei öffentlichen Gebäuden ist ein Gestaltungskonzept für den Freiraum zu erarbeiten. Für derartige Bauvorhaben sind zudem städtebauliche und architektonische Wettbewerbe auszuschreiben (alternativ dazu auch kooperative Planungsverfahren/Prozesse möglich), die zu einer hochwertigen Architektursprache führen. Gut durchdachte Bebauungskonzepte sollen sowohl geschützte private Freiräume als auch Plätze mit Aufenthaltsqualitäten im halböffentlichen oder öffentlichen Raum bei entsprechender Bebauungsdichte ermöglichen.

Aufgrund der prekären Stellplatzsituation in vielen Teilbereichen des Gebietstyps ist bei künftigen Bauvorhaben auf die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen zu achten.

Im Fall von neuen Wohnbauten ist auf die Freiraumqualität und -quantität Bedacht zu nehmen. Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 25% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden.

Dieses Gebiet ist zum Großteil auch im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) als Wachstumspol ausgewiesen, da sich hier in den letzten Jahren zahlreiche Wohnbauten und Betriebe entwickelt haben. Durch das Erweiterungspotential Richtung Osten und vorhandenen Freiflächen lässt sich diese Entwicklung fortführen. Sowohl Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe als auch die gute Verkehrserschließung lassen diese Verdichtung zu.

Der Gebietstyp D ist überwiegend nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ausgenommen davon sind folgende Bereiche, die aufgrund konkreter Planungsüberlegungen hinzugenommen wurden:

- Flächen, die an den Bereich Hembach-Villa im Süden des Ortsgebietes (zwischen Wiesener Straße und Rosalienweg) angrenzen; hier werden gem. einem konkreten Siedlungsvorhaben Festlegungen getroffen, die einen Übergang vom Sondergebiet (Typ G, Hembach-Villa) zur angrenzenden Einfamilienhausstruktur (Typ F) bilden,
- Bereich des ehemaligen Bauhofes.

GEBIETSTYP E: AUFGELOCKERTES, VON EINFAMILIENHÄUSERN GEPRÄGTES SIEDLUNGSGEBIET IN DER ZONE "WOHNEN IM GRÜNEN"

Analyse

Bei diesem Gebietstyp handelt es sich um offene Einfamilienhausstrukturen, sowohl in räumlicher Nähe zu den Kernbereichen als auch in den Randbereichen. Hier wie dort finden sich ältere Strukturen die sich mit neu bebauten Gebieten abwechseln. Ein völlig neues Aufschließungsgebiet für Einfamilienhausbebauung findet sich auf Grund der Beengtheit des Hotters nicht in Bad Sauerbrunn. In der direkt angrenzenden Katastralgemeinde Wiesen liegen solche Gebiete, die die Infrastruktur (Schule, Kindergarten) von Bad Sauerbrunn mitnutzen.

Die Bebauungsweise dieses Gebietstyps wird von einer offenen bzw. halboffenen Bebauung dominiert. Typisch ist das Vorhandensein von Vorgärten (mit unterschiedlichen Tiefen, vereinzelt 10 Meter und mehr). Diese sind von offenen, locker wirkenden Einfriedungen umgeben. Es herrscht eine geringe Bebauungsdichte vor, der Anteil an privaten Grünflächen ist sehr hoch.

Es kommen ein- und zweigeschoßige Gebäude vor (manchmal auch dreigeschoßig). Diese Mehrgeschoßigkeit hängt in manchen Teilbereichen mit der vorhandenen Hanglage zusammen, d.h. die Gebäude sind zur Straße ein- bzw. zweigeschoßig, talseitig dann zwei- bzw. dreigeschoßig.

Die hier gebauten Einfamilienhäuser werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, vereinzelt finden sich kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe. Reihenhäuser (und geschlossene Bebauungsweisen) sind hier nur untergeordnet vorhanden.







Ziele und Festlegungen

Die offenen Strukturen, insbesondere betreffend die Charakteristik des Straßenraumes, sind grundsätzlich abzusichern, wenngleich eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden kann (z. B. Bauen in zweiter Reihe oder Doppelhausstruktur). Doppel- oder aufgelockerte Reihenhäuser sollen grundsätzlich möglich sein, wenn diese in die bestehenden Strukturen integriert werden (und natürlich den festgelegten Bebauungsdichten und Dichten an Wohneinheiten entsprechen). Abstandsflächen im Sinne der halboffenen Bebauung sind dementsprechend zu umliegenden Baugrundstücken einzuhalten. Eine behutsame, am Bestand bzw. die daraus ableitbaren Nachbarrechte orientierte Höhenfestlegung ist von Bedeutung. Geschlossene, dichte Wohnformen sind hier nicht zuzulassen, eine moderate Erhöhung der Dichten sowie vermehrte Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Strukturen und Qualitäten im Bestand ist jedoch anzustreben.

Es sollen Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, die Wohneinheiten, die auf den Bauplätzen errichtet werden dürfen sollen ebenfalls festgelegt werden.

Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 25% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden, sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden. Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

Die maximale Gebäudehöhesoll hier mit 7Meter festgelegt werden, wodurch ein- bis zweigeschoßige Gebäude möglich werden. Es dürfen entweder Erdgeschoß und Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß errichtet werden.

Auch hier sollen keine Dachneigungen festgelegt werden, die Gebäude sind innerhalb eines äußeren Rahmens von max. 45° auszuführen. Es soll die Errichtung sämtlicher Dachformen zulässig sein.

Hinsichtlich Bauungsweise sollen sowohl die offene als auch die halboffene Bebauung möglich sein. Die halboffene Bebauung ermöglicht eine gegenüber der offenen Bebauung günstigere Ausnutzung der Grundstücke. Bei halboffener Bebauung ein Lichtraum zum Nachbarn einzuhalten.

Der lockere (durchgrünte) Gesamteindruck ist beizubehalten. Das bedeutet, dass hier Vorgärten zwingend vorgeschrieben werden sollen.

Die Einfriedungen sollen keinen geschlossenen Charakter aufweisen (keine durchgehenden Mauern oder Lattenzäune usw.) bzw. an den Nachbareinfriedungen orientiert werden.

Im ÖEK ist dieser Bereich ebenfalls als Wohnen im Grünen ausgewiesen, charakteristisch sind hier, wie vor beschrieben, vor allem die großzügigen Grünräume und geringen Dichten – dies sollte unbedingt beibehalten werden, woraus sich das Ziel einer untergeordneten, auf ein verträgliches Maß reduzierten, Verdichtung ergibt. Besonderes Augenmerk ist hier auch auf die verkehrliche Erschließung zu richten, die in vielen Bereichen nicht auf eine massive Nachverdichtung ausgerichtet ist.

GEBIETSTYP F: AUFGELOCKERTES, VON EINFAMILIENHÄUSERN GEPRÄGTES SIEDLUNGSGEBIET IM "WACHSTUMSPOL"

Analyse

Bei diesem Gebietstyp handelt es sich um Einfamilienhausstrukturen nördlich von Wr. Neustädter Straße und Mattersburgerstraße, der Bereich erstreckt sich bis zu den bereits bestehenden verdichteten Bauformen im Westen, an die ein Betriebsgebiet sowie das Freibad anschließen. In diesem Siedlungsbereich finden sich bereits jetzt vermehrt größere und kleinere zusammenhängende verdichtete Strukturen, manche bereits älter, manche gerade in der Umsetzung.

Auch in diesem Gebietstyp herrschen offene bzw. halboffene Bebauung vor, meist sind Vorgärten vorhanden, die von offenen, locker wirkenden Einfriedungen umgeben sind. Die Bebauungsdichte ist in diesem Bereich ebenfalls eher gering, in den verdichteten Bereichen höher als bei der durchschnittlichen Bebauung.

Es kommen ein- und zweigeschoßige Gebäude vor (manchmal auch dreigeschoßig). Die Einfamilienhäuser werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.





Ziele und Festlegungen

Die offenen Strukturen sind auch hier grundsätzlich abzusichern, wenngleich eine Verdichtung ermöglicht werden kann. Doppel- oder aufgelockerte Reihenhäuser sollen möglich sein, wenn diese in die bestehenden Strukturen integriert werden, auch Geschößwohnbauten, die auf die angrenzende Bebauung Rücksicht nehmen, sollen möglich sein.

Abstandsflächen im Sinne der halboffenen Bebauung sind dementsprechend zu umliegenden Baugrundstücken einzuhalten. Eine behutsame, am Bestand bzw. die daraus ableitbaren Nachbarrechte orientierte Höhenfestlegung ist von Bedeutung.

Geschlossene, dichtere Wohnformen sind hier zuzulassen, eine moderate Erhöhung der Dichten sowie vermehrte Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Strukturen und Qualitäten im Bestand ist jedoch anzustreben.

Es sollen Mindestbauplatzgrößen festgelegt werden, die Wohneinheiten, die auf den Bauplätzen errichtet werden dürfen sollen ebenfalls festgelegt werden.

Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt 25% der Grundstücksfläche.

Um ein Parken der Fahrzeuge auf öffentlichen Flächen zu unterbinden, sollen je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze festgelegt werden.

Die maximale Gebäudehöhesoll hier mit 7,5 Meter festgelegt werden, wodurch sowohl ein- bis zweigeschoßige Gebäude möglich sind, darüber hinaus (über dem zweiten Geschoß) kann ein Dachgeschoß oder Staffelgeschoß errichtet werden.

Auch hier sollen keine Dachneigungen festgelegt werden, die Gebäude sind in einen äußeren Rahmen von max. 45° einzuschreiben. Es soll die Errichtung sämtlicher Dachformen zulässig sein.

Hinsichtlich Bauungsweise sind sowohl die offene als auch die halboffene Bebauung möglich. Die halboffene Bebauung ermöglicht eine gegenüber der offenen Bebauung günstigere Ausnutzung der Grundstücke. Bei halboffener Bebauung ein Lichtraum zum Nachbarn einzuhalten.

Die Einfriedungen sollen keinen geschlossenen Charakter aufweisen (keine durchgehenden Mauern oder Lattenzäune usw.).

Im ÖEK ist dieser Bereich ebenfalls als Wachstumspol bezeichnet, der Ortsteil nördlich der Bad Sauerbrunner Straße hat sich in den letzten Jahren in einem besonders hohen Tempo entwickelt. Es sind zahlreiche Wohnbauten entstanden und es ist Erweiterungspotential Richtung Osten vorhanden. Auch größerer Baulücken lassen Möglichkeiten offen diese Entwicklung fortzuschreiben. Aufgrund der vorhandenen Nahversorgung, der an der Bad Sauerbrunner Straße gelegenen Schule und dem Kindergarten, der Freizeiteinrichtungen sowie der generell guten verkehrlichen Erschließung des Ortsteils ist eine entsprechende Entwicklung mit verträglichen Nutzungen und baulichen Dichten aus raumplanungsfachlicher Sicht weiter zu forcieren. Größere ungenutzte Flächenpotenziale sollen mobilisiert werden.

GEBIETSTYP G: SONDERSTRUKTUREN INKL. HANDEL-, GEWERBE- UND INDUSTRIEBEBAUUNG

Analyse

Zu den Sonderstrukturen/Sonderbauten sind einzelne Bauten oder Anlagen mit sehr heterogenem, meist das Stadtbild beeinflussendem bzw. prägendem Charakter zu zählen. Diese Bauten beherbergen wichtige Nutzungen bzw. Dienstleistungsangebote für die Öffentlichkeit oder stellen touristische Anziehungspunkte dar. Beispiele für solche Bauten sind öffentliche Einrichtungen wie das Heilbad und die Kureinrichtungen, Schulen, Kirchen, Bahnhof oder Sportanlagen.

Als Handel-, Gewerbe- und Industriebauung können großflächige Nutzungen mit Parkplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen bezeichnet werden. Charakterisiert sind diese Gebiete durch eine oftmals fehlende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (fehlende Grünstrukturen bzw. mangelnde Gestaltungsqualität der Bebauung) sowie durch einen hohen Versiegelungsgrad.





Ziele und Festlegungen

Aufgrund der Heterogenität der betreffenden Nutzungsstrukturen sind Zielsetzungen für den jeweiligen Einzelfall auszuarbeiten. Ein gemeinsames Problem stellt in der Regel die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen (mit möglichen Störungen von Wohnnutzungen durch Lärm/Verkehr) dar. Gleichzeitig sind an den jeweiligen Standorten ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen. Im Sinne einer Nutzungsmischung gilt es besonders auf die Erhaltung der bestehenden Sonderstrukturen und deren Einbindung in das Siedlungssystem sowie auf die Anbindung durch den nichtmotorisierten Verkehr zu achten.

Im Fall von Neubauten und Erweiterungen betreffender Sonderstrukturen ist deren Verträglichkeit mit den umliegenden Strukturen zu beachten und zu untersuchen. Bevorzugt sind zentrale und gut erreichbare Standorte zu wählen. Die Wahl des Standortes neuer Einrichtungen ist daher einer besonders genauen Prüfung zu unterziehen, um Entwicklungspotenzial nicht einzuschränken und Konfliktpotenziale zu vermeiden. Da die architektonische Qualität von öffentlichen Bauten in diesem Bereichstyp meist sehr prägend für das Stadtbild ist, sollten für derartige Bauvorhaben Wettbewerbe ausgeschrieben oder ggf. kooperative Planungsverfahren bzw. -prozesse durchgeführt werden, die zu einer hochwertigen Architektur beitragen.

Bei Neuentwicklung bzw. Umstrukturierung von Betriebs- und Gewerbegebieten sind zeitgemäße ökologische Anforderungen (Durchgrünung, Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß etc.) einzufordern bzw. seitens der Baubehörde vorzuschreiben.

Die Sonderbereiche sind nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ausgenommen davon ist der Bereich der ehemaligen Hembach-Villa (zwischen Wiesener Straße und Rosalienweg im Süden des Ortsgebietes). Hier werden am Bestand orientierte Festlegungen getroffen.

5 VERORDNUNGSTEXT

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Sauerbrunn vom, mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ beschlossen wird.

Neue Textstellen gegenüber der öffentlichen Auflage in *fetter und kursiver* Schreibweise, entfallene Textstellen ~~durchgestrichen~~.

Aufgrund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden Plandarstellung, Plan Nr. 19012-03, Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 29.07.2021, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestgrundstücksgrößen, Wohneinheiten

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie, die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 19012-03 zu entnehmen.
- (2) Wenn im Rechtsplan nichts anders festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde. In den Gebietstypen C, E und F ist im Fall der halboffenen Bebauung ein Abrücken der Gebäude von der Grundgrenze von 1,0 bis kleiner 3,0m zulässig.
- (3) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (z.B. gewerblich oder öffentlich usw.) eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, überdachte Stellplätze und

untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes 1997.

Überdachte Stellplätze sind mindestens 1,0m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und dürfen eine Höhe von max. 3,0m aufweisen. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie und die Gebäudehöhe sind an bereits bestehende vergleichbare Nachbarbebauungen anzupassen. In diesem Fall darf der Abstand zur Straßenfluchtlinie weniger als 1m betragen.

(5) Im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.

In den Gebietstypen B, C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen.

Ausgenommen davon sind bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende und rechtmäßig bebaute Bauplätze mit einer Fläche kleiner 400m² im Fall des Gebietstyps A sowie einer Fläche kleiner 350m² im Fall der Gebietstypen B, C, E und F. Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden.

(6) In den Gebietstypen A und B gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 200m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 200m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weitem 200m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

In den Gebietstypen C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 600m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 600m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weitem 300m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

Ausgenommen davon sind bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 200m² im Fall der Gebietstypen A und B sowie einer Fläche kleiner 600m² im Fall der Gebietstypen B, C, E und F. Auf diesen sind ebenfalls zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

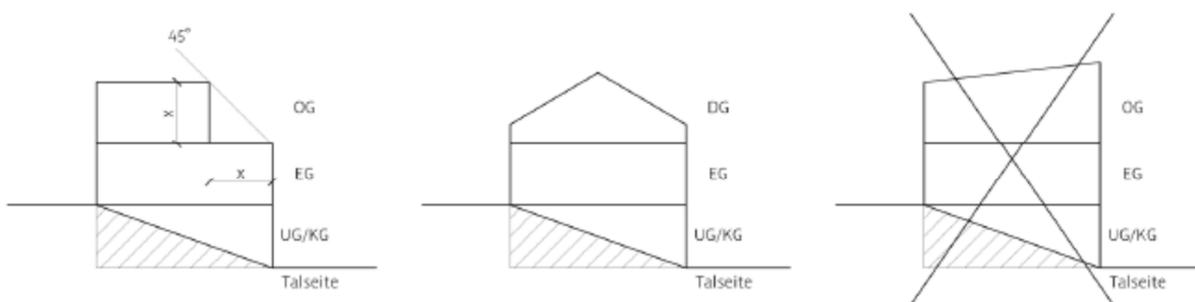
§ 3 Gebäudehöhe, Geschossanzahl

(1) Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 19012-03 zu entnehmen.

(2) Die Gebäudehöhe ist in den Baublöcken Nr. 5, 6, 7 und 8 lt. Plan Nr. 19012-03 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante zu messen. In allen übrigen Bereich ist die Gebäudehöhe gem. Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände zu messen.

(3) Das Gebäude darf talseitig nur mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen.

Abbildung 1: Systemskizzen zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße

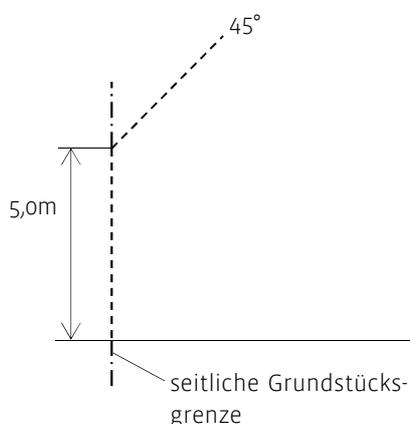


z.B. max. zulässig KG, EG und DG, wenn das KG zur Gänze aus dem Gelände ragt, jedoch kein vollwertiges OG

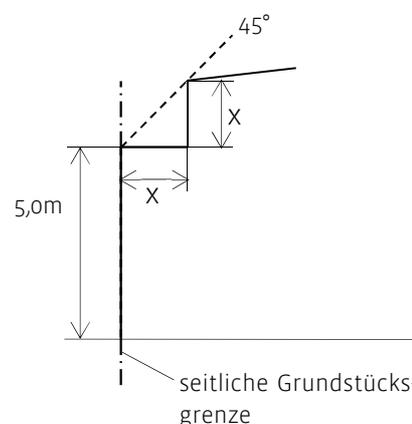
(4) In den Gebietstypen C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 sind im Bereich der seitlichen Grundgrenze im Falle der halboffenen Bauweise sämtliche Gebäudeteile über 5,0 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Abbildung 2: Systemskizzen zur Verdeutlichung der Festlegung betreffend äußerer Rahmen an seitlicher Grundstücksgrenze

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bauung):



Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe maximal 20m². Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

(5) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien Anrainerschutz, Baugestaltung, örtliche Gegebenheiten und keine Beeinträchtigung des Ortsbilds, abweichend von den Bestimmungen des Abs. 1, eine Erhöhung der Gebäudehöhe und der Firsthöhe um weitere 3m, begrenzt auf eine Fläche von max. 20m², zulässig.

§ 4 Nebengebäude, Abstellanlagen, Grundstückseinfahrten

- (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen. In Ausnahmefällen sind unter Berücksichtigung der Kriterien sehr kleine Grundstücke (kleiner als 200m² in Gebietstyp A und B *gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03*) ~~und/oder~~ Wohneinheiten kleiner 70m² ~~im Ortskern~~ *(in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03)* eine Abweichung von dieser Festlegung zulässig.
- (2) Die Breite der Grundstückseinfahrten beträgt max. 7,00m je Bauplatz.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (3) Die Gesamtlänge der Gaupen darf straßenseitig 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.
- (4) Für die Dachdeckung von Steildächern (ab 20° Neigung) sind dunkle Farbtöne vorzusehen. Zulässig sind graue, braune, und kamin- sowie dunkelrote Farbtöne. Nicht zulässig sind grelle Farbtöne und die Farben weiß, gelb, grün, blau, violett und rosa.
- (5) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
- (6) Pultdächer sind traufständig zur Straße anzuordnen.

§ 6 Aufhebung Bebauungsrichtlinien

Mit Erlassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ treten gemäß § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, die Bebauungsrichtlinien „Ortskern“ in der Fassung der 1. Änderung (Verordnung des Gemeinderates vom 20. Dezember 2001, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 08. März 2002, Zahl: LAD/RO.3454/2-2002) außer Kraft.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom, Zahl:
LAD-RO-, genehmigt.

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

angeschlagen am:

abgenommen am:

6 VERORDNUNGSTEXT (BEREINIGT)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Sauerbrunn vom, mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden Plandarstellung, Plan Nr. 19012-03, Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 29.07.2021, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestgrundstücksgrößen, Wohneinheiten

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie, die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 19012-03 zu entnehmen.
- (2) Wenn im Rechtsplan nichts anders festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde. In den Gebietstypen C, E und F ist im Fall der halboffenen Bebauung ein Abrücken der Gebäude von der Grundgrenze von 1,0 bis kleiner 3,0m zulässig.
- (3) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (z.B. gewerblich oder öffentlich usw.) eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997. Überdachte Stellplätze sind mindestens 1,0m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und dürfen eine Höhe von max. 3,0m aufweisen. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie und die Gebäudehöhe sind

an bereits bestehende vergleichbare Nachbarbebauungen anzupassen. In diesem Fall darf der Abstand zur Straßenfluchtlinie weniger als 1m betragen.

(5) Im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.

In den Gebietstypen B, C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen.

Ausgenommen davon sind bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende und rechtmäßig bebaute Bauplätze mit einer Fläche kleiner 400m² im Fall des Gebietstyps A sowie einer Fläche kleiner 350m² im Fall der Gebietstypen B, C, E und F. Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden.

(6) In den Gebietstypen A und B gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 200m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 200m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weitem 200m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

In den Gebietstypen C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 600m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 600m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weitem 300m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

Ausgenommen davon sind bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 200m² im Fall der Gebietstypen A und B sowie einer Fläche kleiner 600m² im Fall der Gebietstypen B, C, E und F. Auf diesen sind ebenfalls zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

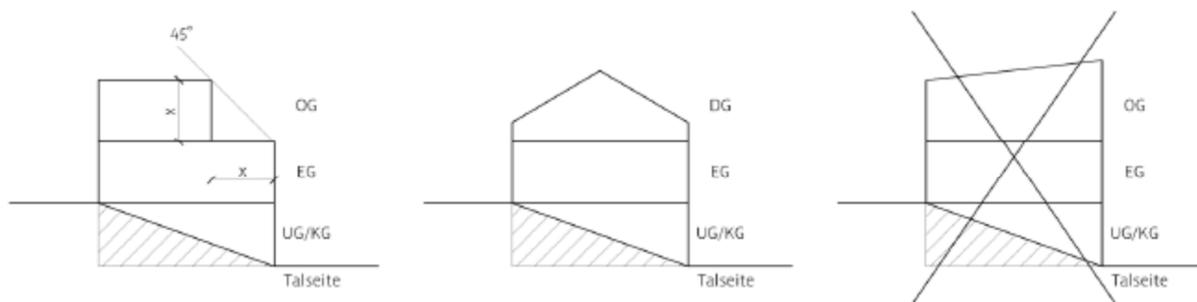
§ 3 Gebäudehöhe, Geschossanzahl

(1) Die Gebäudehöhe und die Firshöhe sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 19012-03 zu entnehmen.

(2) Die Gebäudehöhe ist in den Baublöcken Nr. 5, 6, 7 und 8 lt. Plan Nr. 19012-03 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante zu messen. In allen übrigen Bereich ist die Gebäudehöhe gem. Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände zu messen.

(3) Das Gebäude darf talseitig nur mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen.

Abbildung 1: Systemskizzen zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße

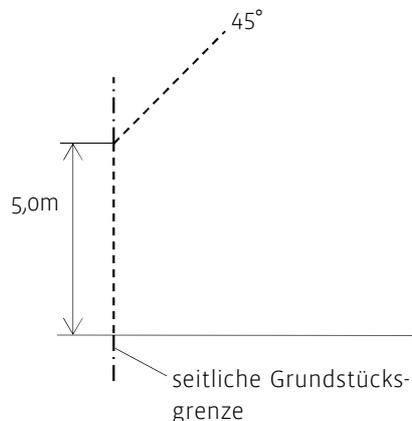


z.B. max. zulässig KG, EG und DG, wenn das KG zur Gänze aus dem Gelände ragt, jedoch kein vollwertiges OG

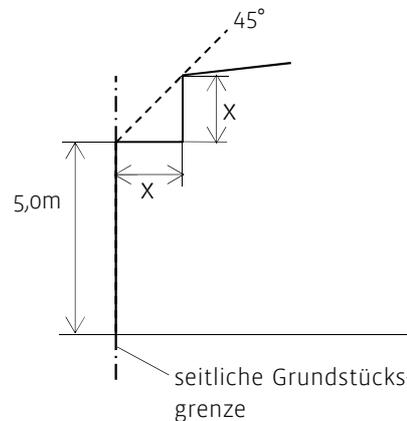
(4) In den Gebietstypen C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03 sind im Bereich der seitlichen Grundgrenze im Falle der halboffenen Bauweise sämtliche Gebäudeteile über 5,0 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Abbildung 2: Systemskizzen zur Verdeutlichung der Festlegung betreffend äußerer Rahmen an seitlicher Grundstücksgrenze

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bauung):



Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe maximal 20m². Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

(5) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien Anrainerschutz, Baugestaltung, örtliche Gegebenheiten und keine Beeinträchtigung des Ortsbilds, abweichend von den Bestimmungen des Abs. 1, eine Erhöhung der Gebäudehöhe und der Firsthöhe um weitere 3m, begrenzt auf eine Fläche von max. 20m², zulässig.

§ 4 Nebengebäude, Abstellanlagen, Grundstückseinfahrten

- (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen. In Ausnahmefällen sind unter Berücksichtigung der Kriterien sehr kleine Grundstücke (kleiner als 200m² in Gebietstyp A und B gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03) oder Wohneinheiten kleiner 70m² (in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19012-03) eine Abweichung von dieser Festlegung zulässig.
- (2) Die Breite der Grundstückseinfahrten beträgt max. 7,00m je Bauplatz.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (3) Die Gesamtlänge der Gaupen darf straßenseitig 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.
- (4) Für die Dachdeckung von Steildächern (ab 20° Neigung) sind dunkle Farbtöne vorzusehen. Zulässig sind graue, braune, und kamin- sowie dunkelrote Farbtöne. Nicht zulässig sind grelle Farbtöne und die Farben weiß, gelb, grün, blau, violett und rosa.
- (5) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
- (6) Pultdächer sind traufständig zur Straße anzuordnen.

§ 6 Aufhebung Bebauungsrichtlinien

Mit Erlassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ treten gemäß § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, die Bebauungsrichtlinien „Ortskern“ in der Fassung der 1. Änderung (Verordnung des Gemeinderates vom 20. Dezember 2001, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 08. März 2002, Zahl: LAD/RO.3454/2-2002) außer Kraft.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom, Zahl:
LAD-RO-, genehmigt.

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

angeschlagen am:

abgenommen am:

7 ANHANG

- Weitere Vorgaben der Baubehörde
- Begriffsbestimmungen
- Gebäudeskizzen, Baubeispiele
- Bestandsplan, Plan Nr. 19012-01 (separat beigelegt)
- Bebauungsplan inkl. Gebietstypen, Plan Nr. 19012-03 (separat beigelegt)

Weitere Vorgaben der Baubehörde

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (örtliches Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage für die Baubehörde zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.G.F

- Gelände-/Niveauperänderungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese Höhe darf aus topografischen Gründen (z. B. Geländesituation, höher liegende Straße) und bei Vorliegen einer Notwendigkeit auf bis zu max. 1,0 m und in besonderen Ausnahmefällen auch darüber hinaus ausgeweitet werden (z. B. im Bereich der Geländekante sowie nur im Zusammenhang mit Wohn- und Nebengebäuden, Abstellplätzen oder Terrassen). Die Einreichpläne haben jedenfalls das bestehende Gelände (Urgelände) und das neue (zu bewilligende) Gelände im Falle notwendiger Niveauperänderungen zu enthalten.
- Die Traufen- und Firsthöhen sind, vor allem wenn die Gebäude in geschlossener oder halboffener/gekuppelter Bauweise (Gebietstyp A, B und C) errichtet werden, auf die bereits bestehende Bebauung abzustimmen.
- Zufahrten zu Fahngrundstücken und Servitutswege sind ab einer Länge von 20m mit einer Mindestbreite von 4,5m auszuführen, nach Möglichkeit sollen keine Sackgassen ausgeführt werden.
- Im Zentrum und in Zentrumsnähe (Gebietstyp A und B) ist auf den Gesamtcharakter (Ortsbild generell, einheitliche Ensemble, Straßenraum usw.) besonders Rücksicht zu nehmen. Hier bedürfen sämtliche Bauten einer Vorabstimmung mit der Behörde.
- Im Bereich des Baublockes Nr. 3 (Schulstraße) ist bei der Anordnung von Stützmauern und Garagen auf eine Einheitlichkeit zu achten. Unterbrechungen („Lücken“) durch z.B. uneingefriedete Stellplätze und dergleichen sind hier zu unterbinden.
- zu §2, Abs. 5: Unter überdachten Stellplätzen sind Carports zu verstehen, nicht jedoch Partyzelte udgl.
- Im Gebietstyp F, „Aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im Wachstumspol“ gelten gem. Baubeispiel in der Beilage „Gebäudeskizzen, Baubeispiele“ folgende Vorgaben für Dachgeschoße über dem zweiten oberirdischen Geschoß:
 - a.) abschnittsweise (nach max. 14m) Unterbrechung (Abstand von mind. 3m).
 - b.) maximale Geschoßfläche 140m² pro Bauteil; Weiterführung erst nach einer baulichen Unterbrechung (mind. 3m) möglich
- In den Gebietstypen C, E und F ist unter Berücksichtigung der umgebenden Situation und den gestalterischen Möglichkeiten pro Bauplatz mindestens ein uneingefriedeter Stellplatz herzustellen. Dies ist bei Vorliegen einer verkehrstechnischen Notwendigkeit (im Sinne der Sicherheit usw.) jedenfalls einzuhalten.
- Bei der Neuteilung von Grundstücken sind die umgebungsüblichen Grundstücksbreiten zu beachten, wobei eine Grundstücksbreite von mindestens 14m anzustreben ist.

Begriffsdefinitionen

Ermittlung der Gebäudehöhe (gem. Bgld. Baugesetz 1997 -Begriffsbestimmungen)

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45° ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu messen. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.
2. Bei einer Dachneigung über 45° ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45° ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist.
3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45° , gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden.

Bebauungsdichte/verbaute Fläche (gem. Bgld. Baugesetz 1997 -Begriffsbestimmungen)

Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien Ausgabe April 2019 – Begriffsbestimmungen)

Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

Baulinien

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen.

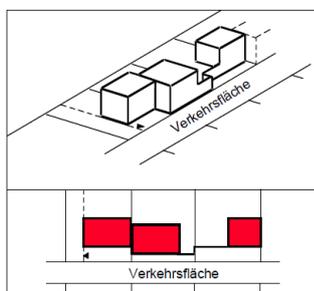
Bebauungsweise (gem. Bgld. Baugesetz 1997 –Bebauungsweisen und Abstände)

Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, für ein Baugrundstück folgende Bebauungsweisen zuzulassen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind,
2. halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist,
3. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

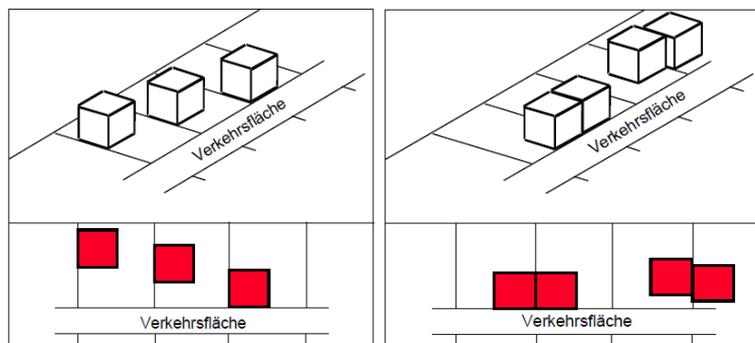
Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

Geschlossene Bebauung

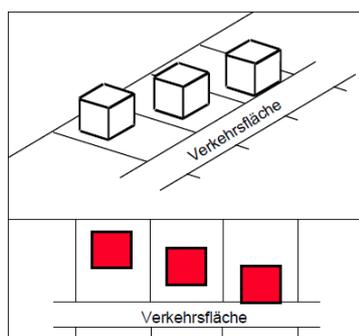


auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäuden ist zur Erreichung einer geschlossenen Bebauungsweise möglich

Halboffene Bebauung



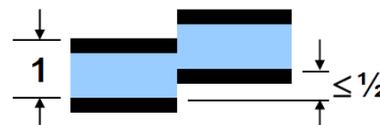
Offene Bebauung



Geschoß/Hauptgeschoß/Vollgeschoß

Geschoß (gem. OIB Richtlinien Ausgabe April 2019 – Begriffsbestimmungen)

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zu einander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß. Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß



Geschoß, oberirdisches (gem. OIB Richtlinien Ausgabe April 2019 – Begriffsbestimmungen)

Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen).

Geschoß, unterirdisches (gem. OIB Richtlinien Ausgabe April 2019 – Begriffsbestimmungen)

Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen.

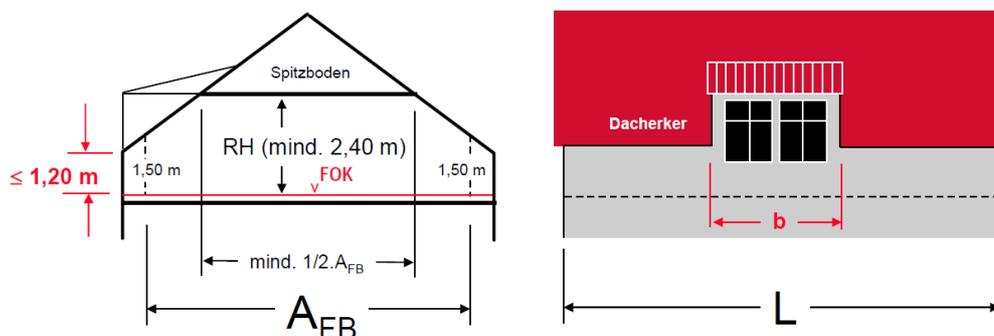
Dachgeschoß (DG)

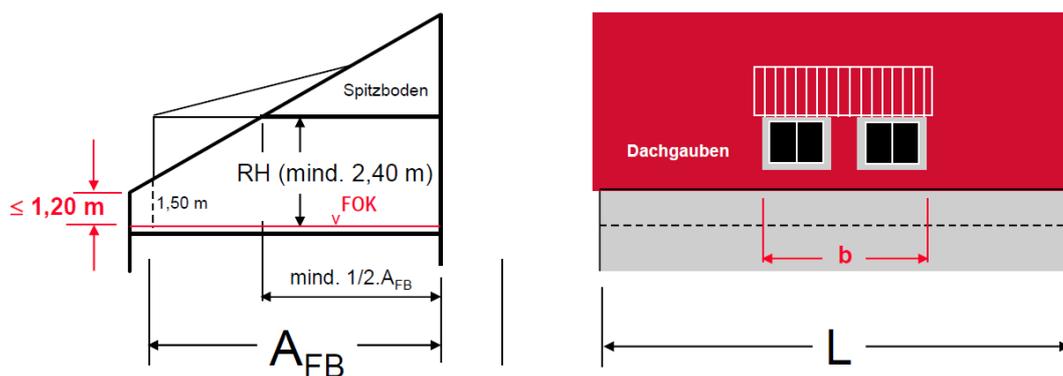
Als Dachgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Vollgeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird und nicht den Anforderungen für Raumhöhen in Aufenthaltsräumen in Hauptgeschoßen/Vollgeschoßen genügt.

Ein Dachgeschoß weist darüber hinaus eine traufseitige Kniestockhöhe ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängende Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) über höchstens der halben Gebäudelänge (b) auf.

Sofern eine Einrückung gegenüber dem übrigen Außenwandbereich erfolgt, kann die Kniestockhöhe im Bereich einer 45° Umhüllenden die 1,20 m übersteigen.

Der Umstand alleine, dass das oberste Geschoß eines Gebäudes gegenüber dem Raum innerhalb des Daches keine Decke aufweist, macht ein solches Geschoß nicht zum Dachgeschoß. Es zählt als Haupt-/Vollgeschoß, wenn es die erforderliche lichte Raumhöhe auf 3/4 seiner Grundfläche (Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) übersteigt.





Raumhöhe von Aufenthaltsräumen (gem. OIB Richtlinien Ausgabe April 2019 – RL3, Niveau und Höhe von Räumen)

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Arbeitsräume, in denen nur Arbeiten mit geringer körperlicher Belastung durchgeführt werden und keine erschwerenden Bedingungen vorliegen, gilt diese Anforderung jedenfalls als erfüllt, wenn die lichte Raumhöhe mindestens 2,50 m beträgt.

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen und bei Reihenhäusern gilt diese Anforderung jedenfalls als erfüllt, wenn die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m beträgt.

Bei Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von geneigten Dachflächen begrenzt werden, müssen diese Mindestraumhöhen zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

Ankündigungen und Werbeanlagen

Als Ankündigungen und Werbeanlagen im Sinne dieser Zielsetzung gelten u. a. ortsfeste und mobile Schilder, Beschriftungen, Druckwerke, Plakattafeln, Fahnen mit Produkt- oder Unternehmensaufschriften, Transparente, Schaukästen, Lichtwerbungen, Leuchtschriften und andere den öffentlichen Raum tangierende Hinweise auf Produkte, Erzeuger, Dienstleistungen oder Angebote. Unter mobilen Ankündigungen und mobilen Werbeanlagen sind auch Fahrzeuge und fahrbare Gestelle zu verstehen, die zu Werbezwecken einen fixen Standort besetzen, nicht aber Firmenhinweise auf Fahrzeugen oder Werbeaufschriften auf LKW-Planen etc.