



Heilbad Kurort Bad Sauerbrunn
Wr. Neustädterstraße 2 | 7202 Bad Sauerbrunn
Tel.: +43 2625/322 03 | Fax: +43 2625/323 009
E-Mail: post@bad-sauerbrunn.bgld.gv.at | www.bad-sauerbrunn.at
UID-Nr. ATU 162 448 01 | IBAN AT78 3300 0000 0180 7288 | RLBBAT2E

Zahl: 031-2/2023
(Bei Antwortschreiben bitte
obige Zahl angeben)

Bad Sauerbrunn, am 13. September 2023

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Sauerbrunn vom 13. September 2023, mit welcher der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ geändert wird (1. Änderung).

Auf Grund der §§ 46 und 49 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 49/2019, 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. 22141-01 (auch als Rechtsplan bezeichnet), Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 13.09.2023, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestgrundstücksgrößen, Wohneinheiten

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie, die max. Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 22141-01 zu entnehmen.
- (2) Wenn im beiliegenden Plan Nr. 22141-01 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 1,0m bis kleiner 3,0m zulässig.
- (3) In den Gebietstypen C, E und F ist die Errichtung von Anlagen in Reihenhauscharakteristik nicht zulässig. Eine Reihenhauscharakteristik ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben mehr als zwei in fortlaufender Reihe aneinandergebaute Hauptgebäude aufweist oder nach außen als Anlage mit mehr als zwei aneinandergebauten Hauptgebäuden erscheint.
- (4) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerblich oder öffentlich) eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.

- (5) 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 1,0m betragen.

- (6) Im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.

In den Gebietstypen B, C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01 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.

- (7) In den Gebietstypen A und B gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01 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 weiteren 200m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

In den Gebietstypen C, E (ausgenommen Baublock Nr. 14) und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01 ist

auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 700m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 700m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weiteren 350m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

Im Baublock Nr. 14 ist

auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 1.400m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen ab einer Größe von 1.400m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und je weiteren 700m² 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 700m² im Fall der Gebietstypen B, C, E und F. Auf diesen sind ebenfalls zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

- (8) Die Mindestbauplatzgrößen gem. Abs. 6 und die Wohneinheiten je Bauplatz gem. Abs. 7 gelten auch für Nutzungseinheiten, das ist ein selbständig nutzbarer Teil eines Bauplatzes, bestehend aus Gebäuden inkl. sonstige Bauten sowie Frei- und Gartenflächen.

(9) In den Gebietstypen A, B, C und D gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 20 % und in den übrigen Gebietstypen gem. beiliegendem Rechtsplan mind. 25 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Fläche zu belassen.

(10) Bei der Berechnung der Bauplatzfläche sind

Verbindungsstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen, und

im Fall von Bauvorhaben ab drei Wohneinheiten innere Erschließungswege zu den Abstellplätzen gem. § 4 Abs. 1 sowie sonstige innere Erschließungswege ab einer Breite von 1,5 m abzuziehen.

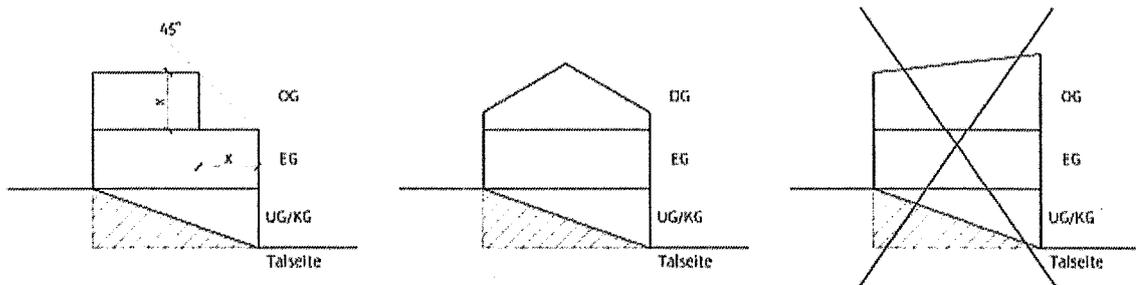
§ 3 Gebäudehöhe, Geschossanzahl

(1) Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 22141-01 zu entnehmen.

(2) Die Gebäudehöhe ist in den Baublöcken Nr. 5, 6, 7 und 8 lt. Plan Nr. 22141-01 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante zu messen. In allen übrigen Bereichen 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

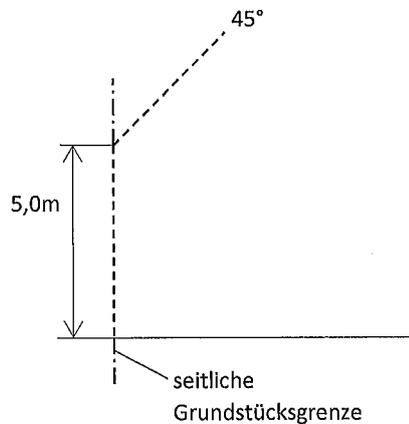


z.B. max. zulässig KG, EG und DG, wenn das KG zur Gänze aus dem Gelände ragt, jedoch kein vollwertiges OG

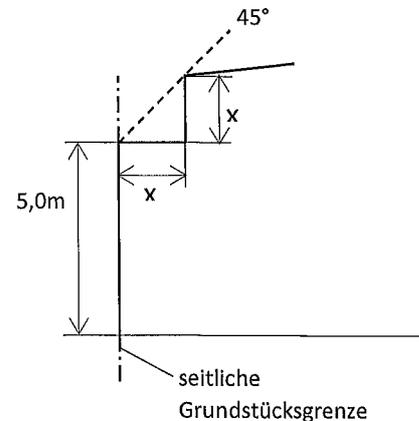
(4) In den Gebietstypen C, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01 sind im Bereich der seitlichen Grundgrenze im Falle der halboffenen Bauweise sämtliche Gebäudeteile über 5,0m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen 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 Bebauung):



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 in einer Größe von jeweils mind. 2,5 m x 5,0 m herzustellen. In Ausnahmefällen sind unter Berücksichtigung der Kriterien sehr kleine Grundstücke (kleiner als 200m² in Gebietstyp A und B gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01) oder Wohneinheiten kleiner 70m² (in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 22141-01) eine Abweichung von dieser Festlegung zulässig.

Diese Abstellplätze sind ab Bauvorhaben mit 3 Wohneinheiten

entweder in unmittelbarer Nähe, jedoch in max. 35 m Entfernung, von der jeweiligen zugehörigen Wohneinheit anzuordnen

oder in einer Entfernung größer als 35 m zulässig, wenn die Befahrbarkeit zur jeweiligen Wohneinheit mit einem mind. 6 m breiten Erschließungsweg gewährleistet ist. Die Breite dieses Erschließungsweges darf im letzten, von der Hauptanbindung am weitesten entfernten, Abschnitt auf einer Länge von max. 20 m auf 4,5 m reduziert werden.

- (2) Die Breite der Grundstückseinfahrten beträgt max. 7,00 m 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. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.
- (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) Denkmalgeschützte Gebäude dürfen in der Fassaden- und Dachfarbe von den Vorgaben des § 5 Abs. 1 und 4 dieser Verordnung abweichen.
 - (5) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
 - (6)
- (7) Pultdächer sind traufständig zur Straße anzuordnen.

§ 6 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister Gerhard Hutter

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,