



Gemeinde Schützen am Gebirge
ZWEITE Änderung des
Teilbebauungsplanes „STRASSÄCKER“

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Schützen am Gebirge vom 25.02.2016, Zahl: 031-2/5/2016-31, in der Fassung vom 19.09.2019, Zahl: 031-2/5/2019-32-16, mit welcher der Teilbebauungsplan „Straßäcker“ vom 19.10.2006 geändert wird (2. Änderung).

Gemäß den §§ 46 und 49 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, in Verbindung mit § 6 Bgld. Raumplanungseinführungsgesetz, LGBl. Nr. 50/2019, in der geltenden Fassung, wird mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom 23.12.2019, Zahl A2/L.RO3461-10000-9-2019, verordnet:

§1

Planänderungen, Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Straßäcker“ der Gemeinde Schützen am Gebirge (Verordnung des Gemeinderates vom 19.10.2006, in der Fassung der 1. Änderung) wird gemäß beiliegender Plandarstellung, Plan Nr. 17041-01, die einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, geändert (2. Änderung).

Der Teilbebauungsplan „Straßäcker“ legt die Einzelheiten der Bebauung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der in der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 17041-01, ausgewiesenen Flächen fest.

§2

Allgemeine Bestimmungen

(1) Allgemeine Bestimmungen zur Bauungsweise, den Baulinien und den Höhenangaben

1. Die Bauungsweise und die Baulinien, das sind die Grenzlinien innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind dem beiliegenden Plan Nr. 17041-01 zu entnehmen.
2. Außerhalb der im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien und „Baulinien bzw. bebaubare Flächen für Nebengebäude und Zubauten von Hauptgebäuden gem. §3 Abs. 1 Ziff. 14 der ggst. Verordnung“ gem. beiliegendem Plan Nr. 17041-01 ist die Errichtung von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken oder Bauten mit einer Grundfläche von in Summe max. 100m² zulässig. Diese sind mit einer Gebäudehöhe von bis zu 3,00 m und mit Flachdach, Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 5° oder Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 5,50 m auszuführen. Satteldächer sind mit rotem Dachziegelmaterial zu decken. Ausgenommen davon sind die Vorgärten, für die der Abs. 4 einzuhalten ist.

3. Sämtliche festgelegte Höhen beziehen sich auf die mittlere Fahrbahnhöhe vor dem jeweiligen Baugrundstück.
4. Die Höhe von Gebäuden ist bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

(2) Allgemeine Bestimmungen zu Terrassen

1. Terrassen, in baulicher Verbindung mit Haupt- oder Nebengebäude, sind nur außerhalb der Vorgärten und nur in einem Mindestabstand von 3,00 m von der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die durch eine Einfriedungsmauer gem. Abs. 5 abgeschirmt sind.
2. Dachterrassen sind nur außerhalb der Vorgärten und nur im Abstand von 3,00 m von der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze zulässig.

(3) Allgemeine Bestimmungen zu Fassaden

1. Die straßenseitigen Fassaden sämtlicher Gebäude müssen eine glatte Putzoberfläche aufweisen. Verkleidungen mit bituminösem Plattenmaterial, Kunststoffen, keramischen Material und dergleichen sind nicht zulässig. Photovoltaik- und sonstige Solaranlagen sind zulässig.
2. Fassadenverkleidungen in Holz, Naturstein oder dergleichen von mehr als der Hälfte der Fassadenfläche der straßenseitigen Fassaden sind nicht zulässig.
3. Die Fassaden sind in weiß oder in hellen Pastelltönen auszuführen.
4. Die Anbringung von Fernsehantennen, Funkantennen, Satellitenantennen und Satellitenschüsseln an der straßenseitigen Fassade ist nicht zulässig.

(4) Allgemeine Bestimmungen zu Vorgärten

1. Innerhalb der Vorgärten, das ist der Bereich zwischen der Baulinie sowie ihrer Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der Straßenfluchtlinie, sind ausschließlich folgende Bauten zulässig:
 - a) Einfriedungen,
 - b) überdachte Abstellplätze und Pergolen,
 - c) Photovoltaik und Solaranlagen sowie
 - d) untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 des Burgenländischen Baugesetzes i.d.g.F. unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für die Bereiche 1 und 4 gem. §3 der gegenständlichen Verordnung.
2. Überdachte Abstellplätze und Pergolen sind in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenfluchtlinie zu errichten. Für überdachte Abstellplätze sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Überdachte Abstellplätze und Pergolen dürfen zur Straße eine Breite von max. 7 m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 3 m nicht überschreiten.

- (5) Einfriedungen sind nicht undurchsichtig auszuführen. Davon ausgenommen dürfen Einfriedungen außerhalb des Vorgartens in Verbindung oder im Anschluss an Gebäude in einer Länge von 5 m auch undurchsichtig ausgeführt werden.

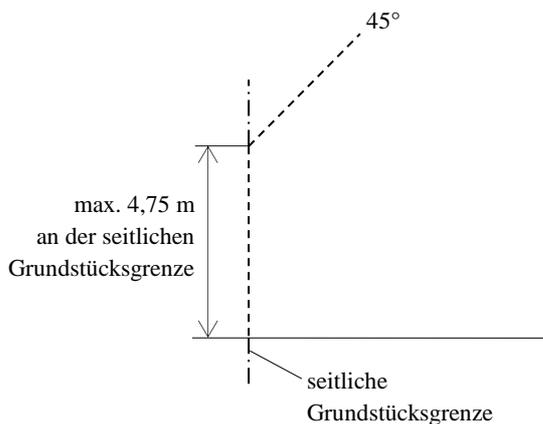
- (6) Das Anbringen von Tafeln, Schildern und dergleichen für Werbezwecke an Gebäuden und Einfriedungen ist nur bei Betrieben, bis zu einer Schildfläche von maximal 1,00 m² und nur unter Bedachtnahme auf die Charakteristik des Straßenraumes zulässig.

§3 Besondere Bestimmungen

(1) Besondere Bestimmungen für den Bereich 1:

1. Hauptgebäude dürfen maximal ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß aufweisen.
2. Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.
3. Die Gebäudehöhe darf 4,75 m nicht überschreiten.
4. Die Sockelhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
5. Bei den Bauplätzen Nr. 80 bis 85 und 93 bis 97 ist im Falle der halboffenen Bebauung ein äußerer Rahmen zur Wahrung eines Lichteinfallswinkels von 45° , gemessen ab einer Höhe von 4,75 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, zu berücksichtigen. Sämtliche Gebäude oder Gebäudeteile dürfen gemäß den nachfolgend abgebildeten beispielhaften Skizzen diesen äußeren Rahmen nicht überragen¹.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Ausgenommen davon sind Außenwandflächen² bis zu einer Fläche von maximal 20 m². Diese dürfen den äußeren Rahmen überschreiten.

6. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Giebel zulässig. Flachdächer an Hauptgebäuden sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
7. Die Dachneigung muss mindestens 42 Grad und darf höchstens 47 Grad betragen.
8. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude muss mit rotem Dachziegelmaterial erfolgen.
9. Dachaufbauten bzw. Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von 35% der Firstlänge nicht überschreiten. Photovoltaikmodule und sonstige Solaranlagen sind zulässig.
10. Die Dachentwässerung muss mit runden Hängerinnen und frei geführten Abfallrohren erfolgen. Rinnenverkleidungen sind nicht zulässig.

¹ Für Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten im seitlichen Bauwich gelten die im Bgld. BG i.d.G.F. unter §5 Abs. 2 festgelegten Bestimmungen

² jene Außenwandflächen, die zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientiert sind

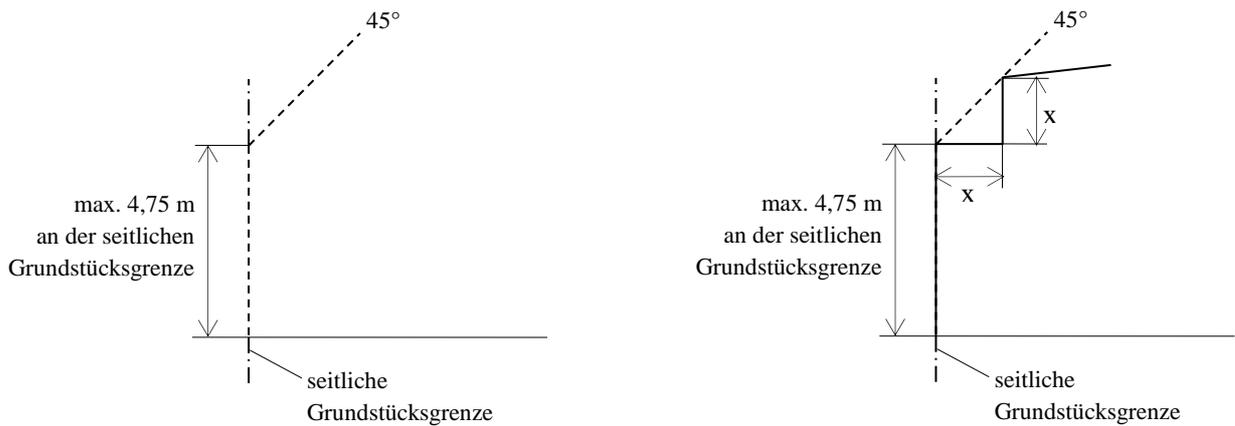
11. Bei Hauptgebäuden beträgt der giebelseitige Dachüberstand max. 0,5 m und der traufseitige Dachüberstand max. 0,4 m. Bei Nebengebäuden beträgt sowohl der giebelseitige als auch der traufseitige Dachüberstand max. 0,3 m.
12. Terrassen über dem zweiten oberirdischen Geschoß sind nicht zulässig.
13. Bei der Ausführung von Stellplätzen auf Eigengrund ist je Grundstück zumindest einer uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuführen. Dieser ist im Fall der Errichtung eines überdachten und umbauten Stellplatzes vor diesem anzuordnen.
14. Innerhalb der „Baulinie bzw. bebaubaren Fläche für Nebengebäude und Zubauten des Hauptgebäudes“ gem. beiliegendem Plan Nr. 17041-01 gelten folgende Bestimmungen:
 - a. es sind sowohl Nebengebäude als auch Zubauten von Hauptgebäuden zulässig. Diese sind an die seitliche Grundstücksgrenze und auch an das Hauptgebäude anzubauen, sodass eine lückenlose Bebauung vom Hauptgebäude bis zur anzubauenden seitlichen Grundstücksgrenze gegeben ist,
 - b. der in der seitlichen Abstandsfläche errichtete Bau muss um mindestens 0,25 m von der Gebäudeflucht des übrigen Hauptgebäudes zurückspringen,
 - c. bei den Baugrundstücken Nr. 16 bis 21, 26 und 27 ist der an der Grundgrenze errichtete Bau mit einem Satteldach mit Firstrichtung senkrecht auf die seitliche Grundstücksgrenze auszuführen, wobei dessen Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen ist,
 - d. bei Ausrichtung des Firstes des Hauptgebäudes parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und des Firstes des Nebengebäudes in der seitlichen bebaubaren Fläche senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze sind die Dächer miteinander zu verbinden (Ichsen),
 - e. die Gebäudehöhe an der seitlichen Grundgrenze darf 3,00 m nicht überschreiten,
 - f. die Firsthöhe beträgt maximal 6,5 m,

(2) Besondere Bestimmungen für den Bereich 2:

1. Hauptgebäude dürfen maximal ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß aufweisen.
2. Die Firsthöhe darf 8 m nicht überschreiten.
3. Die Gebäudehöhe darf vorgartenseitig 4,75 m nicht überschreiten. Gartenseitig ist unter Berücksichtigung der Ziff. 4 eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf bis zu 7 m zulässig.
4. Im Falle der halboffenen Bebauung ist ein äußerer Rahmen zur Wahrung eines Lichteinfallswinkels von 45°, gemessen ab einer Höhe von 4,75 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, zu berücksichtigen. Sämtliche Gebäude oder Gebäudeteile dürfen gemäß den nachfolgend abgebildeten beispielhaften Skizzen diesen äußeren Rahmen nicht überragen³.

³ Für Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten im seitlichen Bauwuch gelten die im Bgld. BG i.d.g.F. unter §5 Abs. 2 festgelegten Bestimmungen

Darstellung des äußeren Rahmens: Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):



Ausgenommen davon sind Außenwandflächen⁴ bis zu einer Fläche von maximal 20 m². Diese dürfen den äußeren Rahmen überschreiten.

5. Die Sockelhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
6. Es sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig.
7. Die Dacheindeckung muss mit Blechbahnen, welches in der Materialfarbe zu belassen ist, als bekiesetes Foliendach oder als Gründach erfolgen.
8. Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern sind mindestens 1,2 m vom Dachrand bzw. der Attikaaußenkante einzurücken und bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.
9. Terrassen über dem zweiten oberirdischen Geschöß sind nicht zulässig.
10. Bei der Ausführung von Stellplätzen auf Eigengrund ist je Grundstück zumindest einer uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche auszuführen. Dieser ist im Fall der Errichtung eines überdachten und umbauten Stellplatzes vor diesem anzuordnen.

(3) Besondere Bestimmungen für den Bereich 3:

1. Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von maximal ein Drittel der Gebäudelänge dürfen über die Baulinie vorspringen.
2. Wohngebäude dürfen maximal ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß (Vollgeschoß) aufweisen (max. Geschoßanzahl II, über dem zweiten Vollgeschoß ist kein Dachgeschoß zulässig).
3. Die Firsthöhe inkl. Dachaufbauten darf 8m nicht überschreiten.
4. Die Gebäudehöhe darf 6,5 m nicht übersteigen.
5. Die Sockelhöhe darf 1,5 m nicht überschreiten.
6. Als Dachformen zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
7. Die Dacheindeckung muss mit rotem Dachziegelmaterial, Blechbahnen, welche in der Materialfarbe zu belassen sind, als bekiesetes Foliendach oder Gründach mit oder ohne Terrasse, in der jeweiligen Materialfarbe, erfolgen.

⁴ jene Außenwandflächen, die zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientiert sind

8. Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern sind mindestens 1,2 m vom Dachrand bzw. der Attikaaußenkante einzurücken und bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.
9. Terrassen über dem zweiten oberirdischen Geschoß sind nicht zulässig.

(4) Besondere Bestimmungen für den Bereich 4:

- 1 Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von maximal ein Drittel der Gebäudelänge dürfen über die Baulinie vorspringen:
- 2 Wohngebäude dürfen maximal ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß (Vollgeschoß) und ein Dachgeschoß aufweisen (max. Geschoßanzahl II+).
- 3 Die Firsthöhe inkl. Dachaufbauten darf 12 m nicht überschreiten.
- 4 Die Gebäudehöhe darf 7,5 m nicht übersteigen.
- 5 Die Sockelhöhe darf 1,5 m nicht überschreiten.
- 6 Als Dachformen zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
- 7 Die Dacheindeckung muss mit rotem Dachziegelmaterial, Blechbahnen, welche in der Materialfarbe zu belassen sind, als bekiestes Foliendach oder Gründach mit oder ohne Terrasse, in der jeweiligen Materialfarbe, erfolgen.
- 8 Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern sind mindestens 1,2 m vom Dachrand bzw. der Attikaaußenkante einzurücken und bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

§ 4

Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

ZEHETBAUER
(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 23.12.2019, Zahl A2/L.RO3461-10000-9-2019, genehmigt und im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 03.01.2020, 1. Stück, Nr. 1, verlautbart.

angeschlagen am: 08.01.2020
abgenommen am: 24.01.2020

1. WEITERE BESTIMMUNGEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Ziff. 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F¹.

Im Bereich "Baulinie bzw. bebaubare Fläche für Nebengebäude und des Hauptgebäudes" gem. beiliegendem Plan Nr. 17041-01

- kann der Dachraum der in der Abstandsfläche errichteten Nebengebäude zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- und
- darf der in der seitlichen Abstandsfläche errichtete Bau (der gem. § 3 Abs. 2 um mindestens 0,25 m von der Gebäudeflucht des Hauptgebäudes zurückspringen und mit einer Gesamtlänge von max. 9,50 m ausgeführt werden muss) eine Gesamtbreite von 5,50 m nicht überschreiten.

Das Aufstellen von Mobilheimen und Containern ist nicht zulässig.

Das Anbringen von Tafeln, Schildern und dergleichen für Werbezwecke an Gebäude und Einfriedungen ist im § 2 Abs. 6 geregelt (nur bei Betrieben, bis zu einer Schildfläche von maximal 1,00 m² und nur unter Bedachtnahme auf die Charakteristik des Straßenraumes zulässig). Diese Bestimmung ist für den gesamten Vorgartenbereich anzuwenden.

Der uneingefriedete Stellplatz gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 13 und § 3 Abs. 2 Ziff. 10 ist in einer Tiefe von mindestens 5,50 m und einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen und im Fall der Errichtung einer Garage (=überdachter und umbauter Stellplatz) vor dieser anzuordnen.

Bei den Baugrundstücken Nr. 16 – 21, 26 und 27 soll die straßenseitige Front der Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze² um nicht mehr als 0,40 Meter gegeneinander versetzt sein. Die Sockel-, Traufen- und Firsthöhen dieser Gebäude sollen nicht mehr als 0,30 Meter in der Vertikalen voneinander abweichen.

¹ gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. Demnach sind Bauvorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Ehemals Bezeichnung „gekuppelte Bebauung“

Gemäß Kapitel 9 der OIB-Richtlinie 3 muss ein zur Belichtung ausreichender Lichteinfall gewährleistet sein (ist für das Nachbargrundstück sicherzustellen). Dies gilt jedenfalls als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung (von Aufenthaltsräumen) in der Fassadenflucht, nicht überschritten wird. Die Lichteinfallsrichtung darf dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden. Das folgende Bild zeigt diese Richtlinie grafisch.

Abbildung im Maßstab 1:100

