



MARKTGEMEINDE WEIDEN AM SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN „ORTSKERNGEBIET“ (ehemalige Bezeichnung: Bebauungsplan „Grundstufe“)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weiden am See vom 17. Dezember 2019 (Erstbeschluss), Zahl: 41/2019, in der Fassung vom 23. Juli 2020 (Korrekturbeschluss), mit welcher der **Teilbebauungsplan „Ortskerngebiet“** (ehemalige Bezeichnung: Bebauungsplan „Grundstufe“) geändert wird (5. Änderung)

Gemäß §§ 46 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF iVm § 6 Bgld. Raumplanungseinführungsgesetz, LGBl. Nr. 50/2019 idgF, wird verordnet

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das „Ortskerngebiet“ in der Gemeinde Weiden am See nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Anlage 1 (Planverfasser: RAUMSTADT e.U., Datum: 24.06.2020, GZ: 1901) fest.
Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung abgrenzt. Von diesem räumlichen Geltungsbereich sind folgenden, im öffentlichen Interesse liegenden Grundstücke in der Gemeinde Weiden am See ausgenommen: Gst. Nr. 189 (röm.-kath. Kirche), Gst. Nr. 185 und 186 (Volksschule), Gst. Nr. 197 (Gemeindezentrum), Gst. Nr. 305 (Feuerwehrhaus), Gst. Nr. 301/2 (Lagerhaus)

§ 2 Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bauungsweisen

- (1) Für jedes Gebiet werden in der Plandarstellung vordere und hintere Baulinien festgelegt. Wo in der Plandarstellung keine vordere Baulinie dargestellt ist, fällt diese mit der Straßenfluchtlinie zusammen.
Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung verläuft die vordere Baulinie entlang der bestehenden, straßenseitigen Gebäudefront (Zeitpunkt des Gebäudebestandes gemäß DKM 2019).
Fällt die hintere Baulinie mit einer Baulandgrenze gemäß Flächenwidmungsplan in der Fassung der 6. Änderung zusammen, so ist im Fall der Errichtung eines Hauptgebäudes von dieser 5,00 m abzurücken.
Innerhalb dieser Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
Ein Abrücken von der vorderen Baulinie ist bis maximal 3,00 m zulässig.
- (2) An zwingende Baulinien ist im Baufall anzubauen.
Verläuft die zwingende Baulinie nicht im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze, ist die Anbaupflicht auch dann erfüllt, wenn durch das Anbauen im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundgrenze eine Gebäudekante in die zwingende Baulinie fällt, wobei die vordere Gebäudefront straßenseitig durchgehend zu errichten ist.
- (3) Die maximal zulässigen Bebauungsdichten je Baugrundstück sind in der Plandarstellung ersichtlich, wobei sich die jeweiligen Bebauungsdichten auf Haupt- und Nebengebäude beziehen.

- (4) Die festgesetzten Bauungsweisen sind in der beiliegenden Plandarstellung ersichtlich. Gemäß Plandarstellung ist die offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise zulässig.

Die geschlossene Bauungsweise wird auch dann erfüllt, wenn zwischen den angrenzenden Hausfronten an der Baulinie eine Mauer zu errichten wird, welche eine Höhe von mindestens 1,80 m und maximal 2,50 m aufzuweisen hat.

§ 3 Gebäude, Gebäudehöhen

- (1) Mit Ausnahme der mit BB2 und BB3 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschoßen gestattet.
- (2) Auf den mit BB2 und BB3 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal drei oberirdischen Geschoßen gestattet.
- (3) Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemessen über angrenzendem Straßenniveau sind in beiliegender Plandarstellung ersichtlich.
- (4) Die EG-Fußbodenoberkante darf mit Ausnahme auf den mit BB3 und BB4 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung maximal 0,50 m über angrenzendem Straßengrund liegen.
- (5) Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung darf die Fußbodenoberkante des zweiten oberirdischen Geschoßes maximal 2,25 m über angrenzendem Straßengrund liegen.
- (6) Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 1,00 m über angrenzendem Straßengrund liegen.
- (7) Bei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebauten Gebäuden (halboffene und geschlossene Bauungsweise) darf der Höhenunterschied der jeweiligen Gebäude- und Firsthöhen maximal 1,00 m betragen, sofern die Gebäude dieselbe Geschoßanzahl aufweisen.

§ 4 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Hauptgebäude mit mehr als einem oberirdischen Geschoß sind mit geneigten Dächern abzuschließen, wobei bei einer Ausführung mit einem Pultdach, dieses zur Straße hin abzufallen hat.
- (2) Die Dachneigungen ergeben sich aus den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäß beiliegender Plandarstellung, wobei die

maximal zulässige Dachneigung 40 Grad beträgt.

- (3) Tonnendächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (4) Die Errichtung von regionsuntypischen Gebäuden wie z.B. Gebäude in sichtbarer Holzblockweise ist nicht zulässig.
- (5) Hinsichtlich der Farbgebung der Gebäude sind ausschließlich gedämpfte, nicht grelle Farben zulässig. Die Verwendung von spiegelnden und glänzenden Materialien ist nicht zulässig.
- (6) Die Dachdeckung ist ausschließlich in grauer, brauner, ziegel- und dunkelroter Farbe in matter Ausführung zulässig.
- (7) Die addierte Länge aller Dachgauben je Dachfront ist mit 40 % der Traufenlänge begrenzt.
- (8) Mit Ausnahme von untergeordneten und bautechnisch notwendigen Bauteilen (z.B. Kamine, SAT-Anlagen etc.) ist auf den Dächern ausschließlich die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.

Die Errichtung von Solaranlagen auf geneigten Dächern über 30 Grad ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.

Die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern und geneigten Dächern unter 30 Grad ist ausschließlich in matter Ausführung und in aufgeständerter Form bis zu einer Neigung von maximal 30 Grad gemessen von horizontaler Ebene zulässig.

§ 5 Einstellplätze

- (1) Im Falle der Errichtung eines überdachten und eines überdachten und umbauten Einstellplatzes ist dieser mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.
- (2) Die Anordnung von Einstellplätzen im Kellergeschoß ist mit Ausnahme bei Wohnhausanlagen mit mindestens vier Wohneinheiten nicht zulässig.

§ 6 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:



Bgm. Wilhelm Schwartz

Genehmigt von Amt der Bgld. Landesregierung am 13.10.2020, Zahl: A2/L. R03480-10002-22-2020

Verlautbart im Landesgesetzblatt für das Burgenland vom 23.10.2020, 43. Stück, Nr. 307

angeschlagen am: 23. OKT. 2020
abgenommen am: 09. NOV. 2020