



VERORDNUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN „RAIN“

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weiden am See vom **30. Jänner 2025 Zahl: 2/2025**, mit welcher der Teilbebauungsplan „Rain“ geändert wird (3. Änderung).

Gemäß §§ 46 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 idgF wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Rain“ in der Gemeinde Weiden am See nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, (Planverfasser: RAUMSTADT e.U., Datum 02.12.2024, GZ: 2208) fest. Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung abgegrenzt.

§ 2 Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bebauungsweisen

- (1) Die Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen. Innerhalb dieser Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (2) Mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 3 ist das Abrücken des Hauptgebäudes von der vorderen Baulinie bis maximal 3,00 m zulässig.
- (3) Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung kann das Hauptgebäude maximal 1,00 m von der vorderen Baulinie abgerückt werden.
- (4) Die Anordnung der Gebäude hat mit Ausnahme der Bestimmung in Absatz 5 parallel zur vorderen Baulinie zu erfolgen.
- (5) Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung muss die Anordnung der Gebäude nicht parallel zur vorderen Baulinie erfolgen.
- (6) Die maximal zulässige Bebauungsdichte je Baugrundstück beträgt 45%, wobei sich die Bebauungsdichte auf Haupt- und Nebengebäude bezieht.
- (7) Gemäß Plandarstellung ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

§ 3 Gebäude, Gebäudehöhen

- (1) Mit Ausnahme der Bestimmungen in Absatz 8 ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß gestattet.

- (2) Die EG-Fußbodenoberkante darf mit Ausnahme der Bestimmungen in Absatz 7 und 8 maximal 0,50 m über angrenzendem Straßengrund liegen.
- (3) Bei der Wahl eines Flachdaches gemäß § 4 Abs. 3 sind Gebäude nur mit einem oberirdischen Geschoß zulässig. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe (zugleich First-/Attikahöhe) 4,50 m.
- (4) Bei der Wahl eines flach geneigten Daches gemäß § 4 Abs. 4 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 5,60 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 7,10 m.
- (5) Bei der Wahl eines geneigten Daches gemäß § 4 Abs. 5 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 5,25 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 8,50 m.
- (6) Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung beträgt die EG-Fußbodenoberkante maximal 0,70 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (7) Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß gestattet, wobei die EG-Fußbodenoberkante maximal 0,70 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe 11,00 m gemessen über angrenzendem Straßenniveau beträgt.
- (8) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute, zweigeschoßige Gebäude (halboffene Bebauungsweise) und überdachte Einstellplätze sind in Bezug auf die Gebäudehöhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Zulässig ist eine Höhenabweichung von 1,00 m.
- (9) Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen beziehen sich die Höhenangaben auf das angrenzende verglichene Gelände.

§ 4 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Hauptgebäude mit mehr als einem oberirdischen Geschoß sind mit flach geneigten oder geneigten Dächern gemäß Abs. 4 und 5 abzuschließen, wobei bei einer Ausführung mit einem Pultdach, dieses zur angrenzenden Straße hin abzufallen hat.
- (2) Die Hauptgebäude mit einem oberirdischen Geschoß können mit Flachdächern, mit flach geneigten oder geneigten Dächern gemäß Abs. 3, 4 und 5 abgeschlossen werden.
- (3) Flachdächer haben eine maximale Neigung von 7° zu betragen.
- (4) Flach geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 7° bis maximal 25° zu betragen.
- (5) Geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 25° bis maximal 40° zu betragen.

- (6) Bei Gebäuden mit einem oberirdischen Geschoß sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen sind nur Sattel-, Walm-, und Pultdächer zulässig.
- (7) Die Errichtung von regionsuntypischen Gebäuden wie z.B. Gebäude in sichtbarer Holzblockweise ist nicht zulässig.
- (8) Hinsichtlich der Farbgebung der Gebäude sind ausschließlich gedämpfte, helle, nicht grelle Farben zulässig. Die Verwendung von spiegelnden und glänzenden Materialien ist nicht zulässig.
- (9) Die Dachdeckung ist ausschließlich in grauer, brauner, ziegel- und dunkelroter Farbe in matter Ausführung zulässig.
- (10) Die addierte Länge aller Dachgauben je Dachfront ist mit 40 % der Traufenlänge begrenzt.
- (11) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern über 30 Grad ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen 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 Neubaufall eines Hauptgebäudes sind je Wohneinheit zwei Einstellplätze auf Eigengrund zu errichten. Im Um- und Zubaufall eines Hauptgebäudes ist je Wohneinheit mindestens ein Einstellplatz auf Eigengrund zu errichten.
- (2) Im Falle der Errichtung eines überdachten und umbauten Einstellplatzes ist dieser mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.
- (3) Die Errichtung eines überdachten Einstellplatzes ist im Vorgartenbereich zulässig, wobei das Bauwerk maximal an zwei Seiten abgeschlossen, zum Straßenraum hin nicht eingefriedet und in Leichtbauweise (z.B. Holzkonstruktion) auszuführen ist und die äußere Breite maximal 6,00 m beträgt. Die über Grund errichteten, senkrecht aufgehenden Konstruktionsteile des Bauwerks (z.B. Stützen, Wände) dürfen maximal 2,00 m und die straßenseitige Dachkante des Bauwerks darf maximal 1,00 m an die Straßenfluchtlinie herangeführt werden.
- (4) Die Anordnung von Einstellplätzen im Kellergeschoß ist mit Ausnahme der mit BB4 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung nicht zulässig.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück

- (1) Je 320 m² Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei einer auf dem Baugrundstück verbleibenden Restfläche von mind. 240 m² (d.s. 75% von 320 m²) ist noch eine weitere Wohneinheit zulässig.

§ 7 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Heinrich Hareter



Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit **01. Mai 2025** gemäß § 48a Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., als erteilt.

Dies ist im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 9.5.2025, 19. Stück, Nr. 127, verlautbart.

Angeschlagen am: 06.05.2025

Abgenommen am: 21.05.2025

