A I R
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

MARKTGEMEINDE SIEGENDORF

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET

BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung

Projektnummer: 22032
Projektleitung: Ing. Angela Taucher, MEng
Bearbeitung: Ing. Sabine Koch, DI Josef Schmidtbauer, DI Judith Welz-Käsznar

Stand: 24.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. GENERELLE PLANUNGSVORGABEN 4

2. BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT 7

2.1 BESTANDSAUFNAHME 7

2.2 BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN 13

2.3 BESTANDSANALYSE UND ZIELSETZUNGEN 17

GEBIETSTYP A: ORTSKERN 20

GEBIETSTYP B: ÜBERGANGSBEREICH 24

GEBIETSTYP C: EINFAMILIENHÄUSER (HALBOFFEN UND GESCHLOSSEN) 26

GEBIETSTYP D: EINFAMILIENHÄUSER (OFFEN UND HALBOFFEN) 29

GEBIETSTYP E: GESCHOSSWOHNBAUTEN UND REIHENHÄUSER 33

GEBIETSTYP F: SONDERGEBIETE 35

GEBIETSTYP G: GRÜNFLÄCHEN 37

3. VERORDNUNGSTEXT 38

ANLAGE A (STAND: 12.12.2024) 46

4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE 47

5. ERLÄUTERNDE BEGRIFFSDEFINITIONEN 48

6. ANHANG 53

1. GENERELLE PLANUNGSVORGABEN

Rechtlicher Hintergrund

Gemäß §46 Bgld. RPG 2019 idgF kann der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung der durch den Flächenwidmungsplan als Bauland, Grünflächen gem. §40 Abs. 2 und 3 oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan festlegen.

Dieser *„darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Widmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt.“ „Ein Teilbebauungsplan muss mit den Teilbebauungsplänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen.“*

Zudem sind gegenseitige Beeinträchtigungen *„bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“ nach Möglichkeit zu vermeiden und es ist auf „die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne“* Rücksicht zu nehmen.

Durch den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) sind folgende Einzelheiten festzulegen:

- die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken,
- die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes,
- die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude
- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze (Bebauungsdichte)
- die Lage oder das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen

Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) können weiters festgelegt werden:

- der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen
- Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien)
- die minimalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten,
- die unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
- die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen
- die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken
- die Bestimmungen hinsichtlich Geländeveränderungen, Steinschlichtungen sowie Stützmauern,

- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.
- die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen

Durch das neue Bgld. Raumplanungsgesetz können erstmals Mindestgrößen von Grundstücken sowie Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt werden.

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011)
Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) haben Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu basieren. „Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestalt nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen“ (4.1.2.11.1.).

Regionales Entwicklungsprogramm (REP)

Der Entwurf des Entwicklungsprogramms für die Region „Eisenstadt-Mattersburg“ ist in Ausarbeitung. Eine rechtskräftige Verordnung gibt es derzeit noch nicht.

Flächenwidmungsplan
Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes ist der Flächenwidmungsplan: Dieser beinhaltet die bestehenden Baulandflächen und die Widmungskategorien. Die Nutzungsmöglichkeiten je nach Baulandkategorie sind im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. unter § 33 geregelt. Je nach Widmung handelt es sich dabei u.a. um

- Wohnnutzung (Bauland-Wohngebiet),
- gemischte Nutzung mit Wohnen und Betrieben (Bauland - gemischtes Baugebiet),
- „dörfliche“ Nutzung mit Wohnen, Landwirtschaft und weiteren Betrieben (Bauland Dorfgebiet) oder
- gewerbliche und industrielle Nutzung (Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet).

Ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan ist in der Beilage enthalten (Plan Nr. 22032-00).

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich vor allem über die als Bauland gewidmeten Flächen in Siegendorf.
Grünflächen, die aufgrund ihrer Widmung eine Bebauung zulassen und landschaftlich relevant sein können, wurden ebenfalls in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich sind Gebiete, für die bereits Teilbebauungspläne erlassen wurden, sowie Baulandflächen mit einer Betriebsgebiet- oder Industriegebietswidmung (BB, BI).

Die Teilbebauungspläne für die Bachäckergründe sowie für die Springschitzgründe wurden von der Marktgemeinde Siegendorf aufgehoben. Die jeweiligen Geltungsbereiche sind daher geprüft und in angepasster Form Teil des vorliegenden Bebauungsplans geworden.

Befristete Bausperre

In Zusammenhang mit der Erstellung des ggst. Bebauungsplanes wurde eine befristete Bausperre gem. § 52 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. erlassen. Diese dient dem Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis die Erstellung des ggst. Bebauungsplanes mit den präzisierten Zielvorstellungen verordnet werden kann.

Änderungen gegenüber der Auflage sind im Text ***fett und kursiv*** gedruckt bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegen. Bis zur Beschlussfassung sind keine Stellungnahmen bei der Marktgemeinde Siegendorf eingelangt. Zudem wurden während der öffentlichen Auflage auch keine Erinnerungen abgegeben.

Aufgrund der Novelle des Bgld. Raumplanungsgesetzes werden die entsprechenden Passagen in der Verordnung an den neuen Gesetzesstand angepasst.

2. BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

2.1 BESTANDSAUFNAHME

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen Bebauungsmerkmale vor Ort erhoben (1.-2. Quartal 2022). Das Kartierungsgebiet umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen (auch Aufschließungsflächen) der Marktgemeinde Siegendorf (mit Ausnahme der Betriebs- und Industriebaulandflächen). Die Erhebungen wurden grundsätzlich blockweise durchgeführt. Sofern bei mehreren Bebauungsfeldern ähnliche Baustrukturen anzutreffen sind, wurden diese zu größeren zusammenhängenden Gebieten kumuliert. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsstrukturen wie

- Bebauungsweise
- Geschoßanzahl
- Dachformen (wenn von Sattel- oder Walmdach abweichend)
- Firstrichtung (wenn von Relevanz)

gelegt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Übersichtsplan im Anschluss an das Kapitel 2.1. dokumentiert (Plan Nr. 22032-01). Für die Bearbeitung wurden Bestandspläne in einem größeren Maßstab erstellt und verwendet. Diese sind jedoch nicht Teil der ggst. Unterlagen.

Besonderheiten (wenn von Bedeutung) wie z.B.

- Vorgärten
- Feststellung eines geschlossenen baulichen Eindrucks
- hoher Sockel bzw. Kellergeschoß, welches straßenseitig (optisch) einem Erdgeschoß entspricht
- Hauptfirstrichtung
- Einfriedungen
- Bauten innerhalb des Vorgartens
- relevante bzw. prägende Rampen oder Garagen
- relevante Geländeneigung usw.

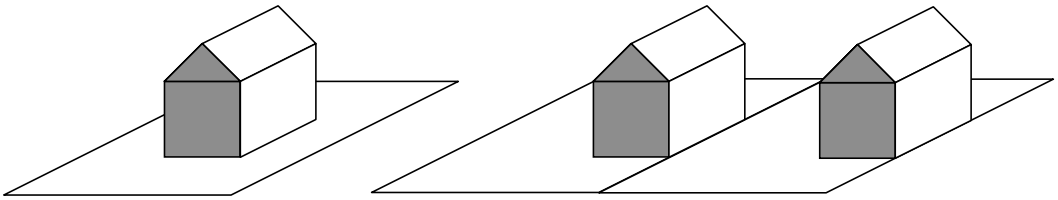
Die vorhandenen Strukturen wurden auch an Hand von Fotos dokumentiert. Ausgewählte Fotos sind Teil des vorliegenden Berichtes (siehe unter Bestandsanalyse).
Die Baumerkmale wurden vor Ort erhoben und abgeschätzt. (Erhebung Stand: 1.-2. Quartal 2022; diese bilden die Grundlage für die weitere Bearbeitung. Eventuell zwischenzeitlich durchgeführte Änderungen werden nicht nachgeführt). Eine exakte Vermessung, z.B. im Fall der Gebäudehöhe oder der Dachneigungen etc. würde den Rahmen der Beauftragung deutlich sprengen und wurde daher nicht durchgeführt. Einzelne Baumerkmale wurden nicht flächendeckend (in allen Baufeldern) erhoben, da diese entweder bekannt oder für die Neufestlegung der Bestimmungen nicht relevant sind.

Bezüglich Anordnung der Gebäude (in Bezug auf die Bebauungsweise, Vorgärten und hof-/gartenseitige Bebauungen) aber auch sonstiger Informationen wurde auch das Luftbild herangezogen (unter Verwendung der Geo-Daten Burgenland).

Die Erhebungen wurden in der für die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendigen Tiefe und Genauigkeit durchgeführt. Punktuelle Abweichungen der Bestandspläne vom tatsächlichen Iststand sind trotz sorgsamer Durchführung nicht ausgeschlossen.

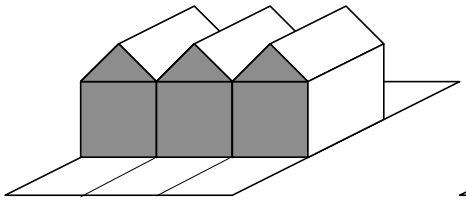
Im Folgenden sind Begriffe und Abkürzungen, die im ggst. Bebauungsplan verwendet werden (insbesondere in den Plänen), erläutert.

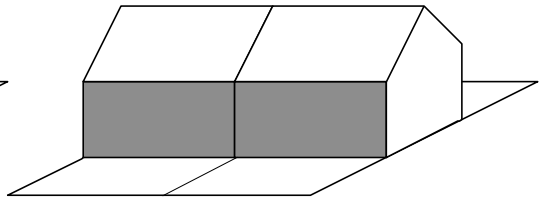
Bebauungsweise



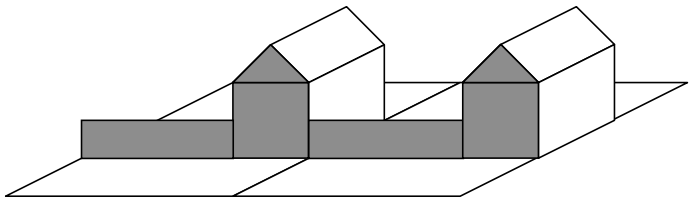
o – offen

ho – halboffen





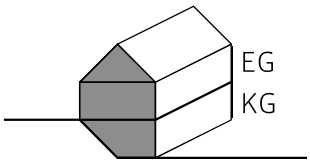
g – geschlossen



gE – geschlossener Bebauungseindruck *(wird in weiterer Folge auch als geschlossene Bebauung bezeichnet)*

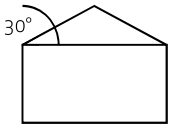
Geschoßanzahl

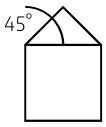
I ein oberirdisches Geschoß (I+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
II zwei oberirdische Geschoße (II+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
III drei oberirdische Geschoße (II+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
KG Kellergeschoß, das hinsichtlich der optischen Wirkung straßenseitig einem Erdgeschoß entspricht (z.B. Sockelhöhe überwiegend höher als 180 cm)



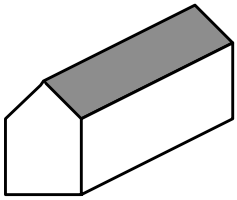
Dachneigung

z.B.

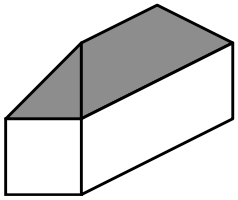




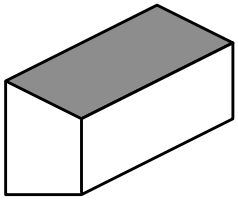
Dachform



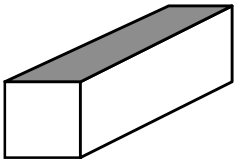
S - Satteldach



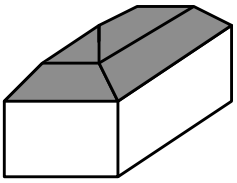
W - Walmdach



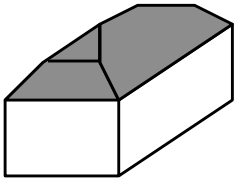
P - Pultdach

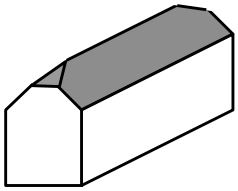


FD - Flachdach



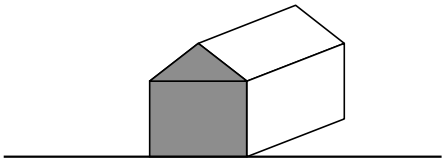
M - Mansarddach



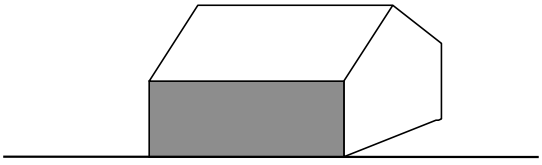


W - Krüppelwalmdach (zwei Varianten):
wird ebenfalls als Walmdach bezeichnet

Hauptfirstrichtung



senkrecht zur Straße/Straßenfluchtlinie
(giebelständig)



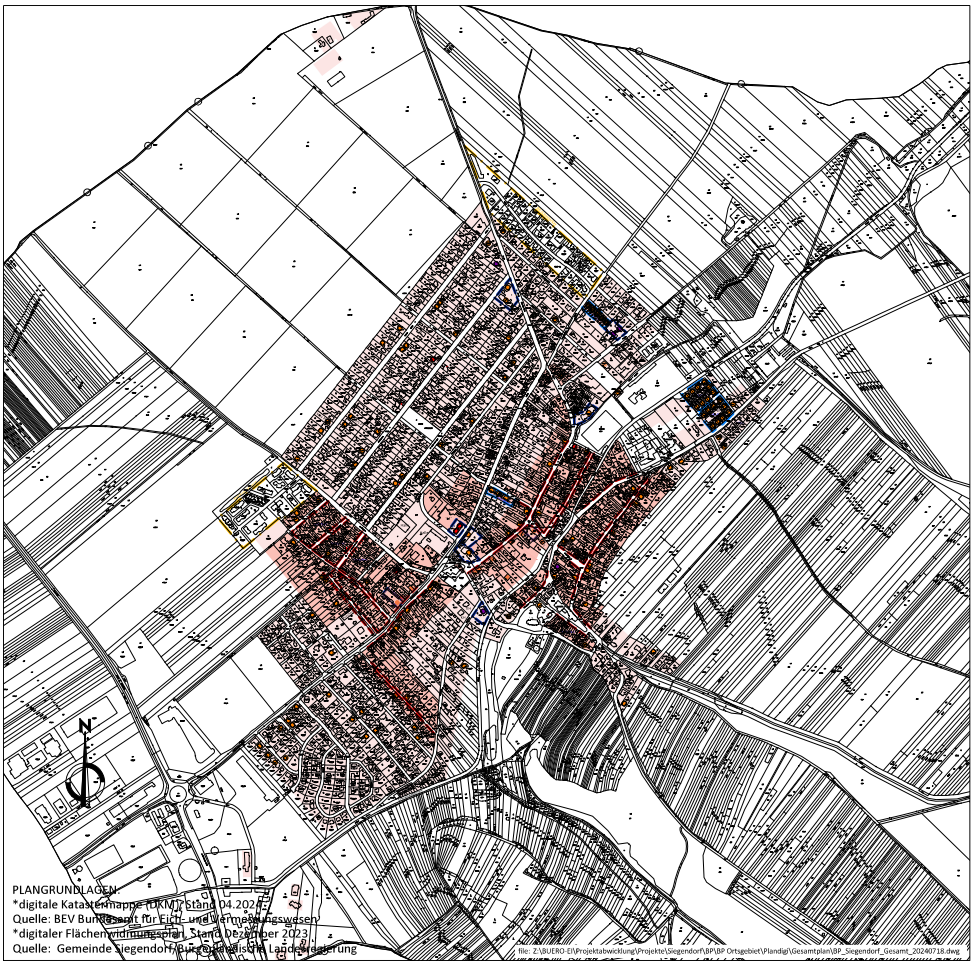
parallel zur Straße/Straßenfluchtlinie
(traufständig)

Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze, ist dem Bebauungsgrad gleichzusetzen, der das Verhältnis der max. überbaubaren Fläche zur Fläche des Grundstücks darstellt.

Aus der prozentuellen Angabe der baulichen Ausnutzung der Bauplätze ergibt sich eine maximal mögliche verbaute Fläche in m^2. Hierzu zählen sämtliche verbaute Flächen gem. Begriffsdefinition (siehe Kap. 5).

Auf der folgenden Seite ist der Bestandsplan (Plan Nr. 22032-1, M 1:10.000) dargestellt.



PLANGRUNDLAGEN:
*digitale Katastermappe (DKM), Stand 04.2024
Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
*digitaler Flächenwidmungsplan, Stand Dezember 2023
Quelle: Gemeinde Siegendorf/Burgenländische Landesregierung

LEGENDE

BEBAUUNGSWEISE

- Bereiche mit (vorrangig) offener und/oder halboffener Bebauung
- Bereiche mit (vorrangig) geschlossener und/oder halboffener Bebauung
- geschlossener Eindruck (gE)
- "offen" — Offene Bebauung dominierend und charakteristisch
- "halboffen" — Halboffene Bebauung dominierend und charakteristisch
- "geschlossen" — Geschlossene Bebauung dominierend und charakteristisch
- Abgrenzung der Bereiche mit charakteristischer Bebauung (ist keine Begrenzung gegeben, so gilt der Baublock als Abgrenzung)

GESCHOSSANZAHL

- II — zweigeschoßige Gebäude
- II+ — zweigeschoßige Gebäude mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschoß
- III — dreigeschoßige Gebäude
- KH — Kellerhoch

DACHFORMEN

angeführt wenn es von einem Sattel- oder Walmdach abweicht

- F — Flachdach (0 - 5°)
- P — Pultdach (5 - 20°)
- M — Mansarddach
- T — Tonnendach

DACH - HAUPTFIRSTRICHTUNG

- charakteristische Hauptfirstrichtung (dominierend)

WEITERE PLANINHALTE

- schematischer Nachtrag neu errichteter Gebäude
- Geschoßwohnbauten
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- Geltungsbereich bestehende Teilbebauungspläne

MARKTGEMEINDE SIEGENDORF

Bestandsplan
Ortsgebiet

Projektleitung: A.Taucher Bearbeitung: S.Koch., J.Schmidtbauer, J.Welz-Käsznar	Plannr.: 22032-01
Maßstab 1:10.000	Stand: 18.07.2024

AIR KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

2.2 BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Für Teile des Ortsgebietes von Siegendorf wurden in der Vergangenheit Teilbebauungspläne (TBP) erlassen. Die Festlegungen in diesen Teilbebauungsplänen enthalten Anhaltspunkte für den ggst. Bebauungsplan.
Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- Teilbebauungsplan Bachäckergründe (Bescheid LAD-RO 3462/19-1997, 15.1.1998)
- Teilbebauungsplan Kapellengasse (2. Änd., Bescheid LAD-RO-3462/25-2009, 4.5. 2009)
- Teilbebauungsplan Springschitzgründe I (Bescheid LAD-RO-3462/6-1994, 31.1.1995)
- Teilbebauungsplan Springschitzgründe II (Bescheid LAD-RO-3462/8-1995, 5.7.1995)
- Teilbebauungsplan Springschitzgründe III (Bescheid LAD-RO-3462/16-1997,22.Juli 1997)
- Bebauungsrichtlinien Scheidäcker (Bescheid LAD/RO.3462-10000-6-2016, 16.Juni 2016)
- Weiters gibt es eine Vorgabe zu den Dachformen inkl. Geschoßanzahl für das gesamte Ortsgebiet von Siegendorf

Bei der Erstellung des ggst. Bebauungsplans „Ortsgebiet“ wurden diese bisherigen bzw. noch vorliegenden Bebauungsbestimmungen geprüft und bei den neuen Festlegungen darauf Bedacht genommen (z.B. Bestimmungen zu Bebauungsweise, Dachformen).

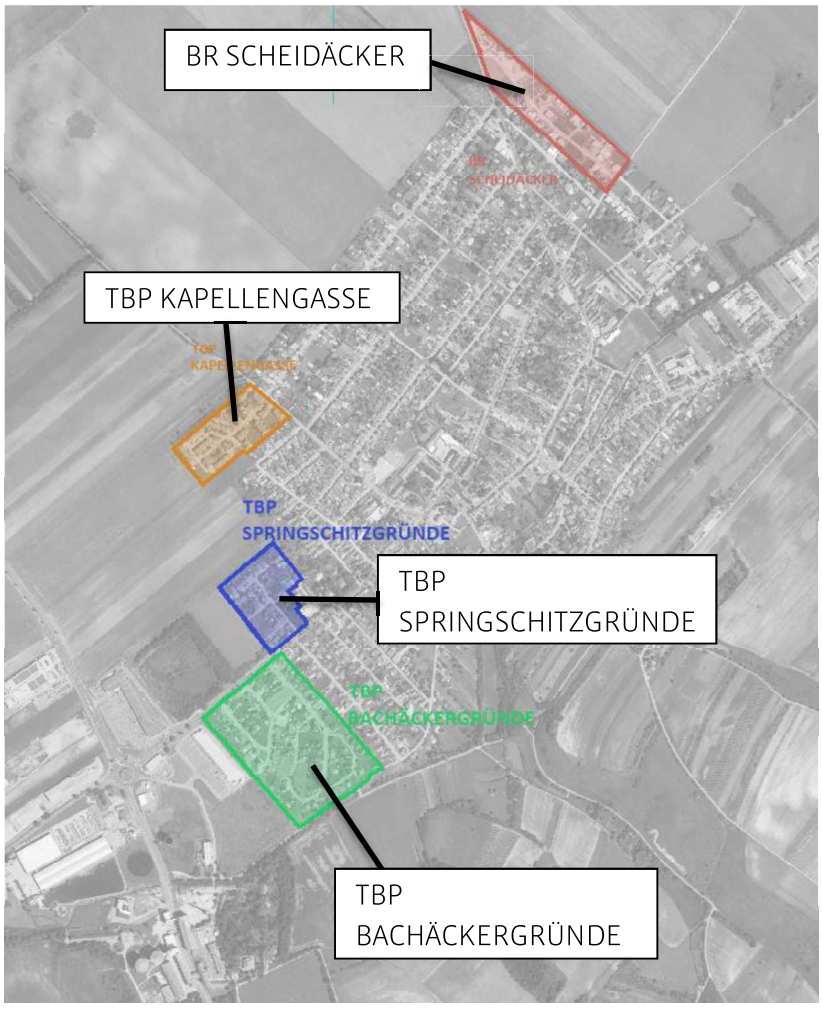


Abb.: Übersicht der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungsbestimmungen

Teilbebauungsplan Kapellengasse (wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen)
2. Änd., 2009

Inhalte:

- Verkehrsflächen wurden geregelt
- Bebauungsdichte: max. 30%
- Gebäudehöhen:
    - Wohnblöcke: unterkellerte, 2geschoßige Wohnhäuser mit ausgebautem DG (KG, EG, 1.OG, DG), max. GH 8,00 m, FOK max. 1,00 m über dem Straßenniveau
    - Wohn- und Reihenhäuser: unterkellerte, ebenerdige Wohnhäuser mit ausgebautem DG (KG, EG, DG), max. GH 6,50 m, FOK max. 0,7 m über dem Gehsteigniveau
    - Für Teilbereiche wurden andere GH festgelegt
- weitreichende Festlegungen betreffend die Gestaltung der Gebäude sowie der Einfriedungen wurden getroffen
- Garagen:
    - Sektor I-III: Garagen werden im KG untergebracht
    - Sektor IV: Garagen und Parkplätze auf Straßenniveau
    - Sektor V-VIII: den Garagen sind Abstellflächen vorzulagern

- Terrassen, Schwimmbecken: mind. 300cm zur seitlichen Grundstücksgrenze, mind 500 cm zur hinteren Grundstücksgrenze
- Nebengebäude: GH 3,0m, darüber Dach mit DN 45°
- NG auch außerhalb der festgelegten Baulinien im Gesamtausmaß von max. 60m² zulässig
- etc...

Das betreffende Areal ist bereits zur Gänze bebaut, der TBP Kapellengasse bleibt daher aufrecht. Das Gebiet wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

BR Scheidäcker (wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen)
Urfassung, 2016

Inhalte:

- Bebauungsweisen
- Bebauungslinien
- Geschoßanzahl: KG+EG+DG bei sämtlichen DN bzw. KG+EG+OG bei DN max. 20°
- Gebäudehöhe:
    - max. 5 m bei DN ab 20°
    - max. 6,5 m bei DN bis 20°
- Firsthöhe:
    - max. 10 m bei DN ab 20°
    - max. 8 m bei DN bis 20°
- Festlegung Lichtraum
- Bestimmungen zu Dächern und zur äußeren Gestaltung

Das betreffende Areal ist bereits überwiegend bebaut, die Bestimmungen sind relativ aktuell und entsprechen nach wie vor den Intentionen der Gemeinde. Das Gebiet wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Teilbebauungsplan Bachäckergründe
Urfassung, 1997

Inhalte:
- Geschoßanzahl in BW: max. EG+DG, max. Traufenhöhe 4,0 m
- Geschoßanzahl in BM: max. EG+OG+DG, max. Traufenhöhe 7,0 m
- Nebengebäude in den Abstandsflächen max. GH 3,0 m
- Sockelhöhe: max. 50 cm optisch wirksam
- Bebauungsweise: offen, gekuppelt
- Bebauungsdichte: max. 35% für BM, max. 30% für BW
- Festlegungen für Einfriedungen wurden getroffen
- Dächer f. Hauptgebäude: Sattel-,0 Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, DN 35° bis 45°
- gartenseitig auch Flachdächer zulässig
- Gaupen aller Arten von Dachaufbauten und Teilgiebelflächen, sowie Dacheinschnitte bis zu höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront
- Wenn ein NG direkt an ein HG anschließt, ist bei der Errichtung von Pultdächern ein an die seitliche Nachbargrenze ausgebildeter First nicht zulässig
- weitere, teils detaillierte Festlegungen betreffend die Gestaltung der Gebäude wurden getroffen
- Stellplätze: 2 befestigte Vorplätze (Stellplätze) von mind. 6,0 m Tiefe, uneingefriedet, Pergolen oder Schutzdächer sind zulässig
- Garagen: als NG in den Abstandsflächen dürfen eine Gesamtlänge von 11,0 m nicht überschreiten und sind direkt an den 6,0 m Vorplatz anzubauen
- Stützmauern: max. 60 cm vom niederen Grundstück aus gemessen
- Festlegungen für Werbeanlagen, Antennen udgl. wurden getroffen
- Besondere Bestimmungen für eine Reihenhausbebauung wurden festgelegt

Teilbebauungsplan Springschitzgründe I, II, III
Urfassungen 1995,1997

Inhalte:
- Gebäudehöhe: KG, EG, DG
- Bebauungsweise: offen, gekuppelt
- Dächer f. Hauptgebäude: Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, DN 35° bis 45°bzw. 47°, gartenseitig auch Flachdächer zulässig
- bei Reihenhäusern auch Flachdächer gestattet
- Gestaltung: Festlegungen betreffend die Gestaltung der Gebäude
- Garagen: im KG sind nicht zulässig
- Stellplätze: mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit, Festlegung von Bereichen in denen keine Parkplätze im öffentlichen Raum zulässig sind,
- auf Bauplätzen mit Garagen ist jeweils 1 befestigter Stellplatz für KFZ von mindestens 6,0 m Tiefe vor der Garage zu errichten, uneingefriedet

- Garagen, die an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen nicht über die vordere Front des Hauptgebäudes hinausragen
- Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums mit standortgerechten, heimischen Pflanzen
- Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zum Versickern zu bringen
- Einfriedungen in ortsüblicher Form herstellen
- Reklame auf Hauswänden und Dächern ist untersagt
- Besondere Bestimmungen für die Errichtung von Reihenhäusern

Vorgabe zu den Dachformen inkl. Geschoßanzahl für das gesamte Ortsgebiet von Siegendorf

Urfassung 2012

Inhalte:

- Zentrale Bereiche, Ortskern inkl. Bereiche mit ortskerncharakteristischer Bebauung:
  Gebäude mit bis zu zwei oberirdischen Geschossen
  Sämtliche Dachformen
  Straßenseitig: DN mind. 30°, DN unter 20° bzw. Pult- und Flachdächer nur dann, wenn der geschlossene Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.
  Hofseitig: sämtliche Dachneigungen
  Pultdächer traufseitig zur Straße anzustreben
  geschlossener Gesamteindruck ist zu wahren
  Empfehlung: kein Ausbau des DG über dem zweiten OG
  Angleichung der Firsthöhen an die benachbarten Firsthöhen

- Überwiegend offene und halboffene Einfamilienhausgebiete inkl. Übergangs- und Randzonen:
  max. zwei OG, ausgenommen bei Eignungszonen für sozialen Wohnbau
  Empfehlung: kein Ausbau des DG über dem zweiten OG, Beibehaltung des geschlossenen Eindrucks
  Sämtliche Dachformen, DN von 0-45°
  Gebäude mit zwei OG sind mit DN bis max. 20° auszuführen
  Gebäudeteile über 5,0 m über dem bewilligten Gelände im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sind zurückzuversetzen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten wird

- Sondergebiete: Festlegungen für div. Sondergebiete wurden getroffen

Bei diesen Vorgaben handelt es sich um vom Gemeinderat beschlossene Ziele, welche jedoch nicht den Charakter von Bebauungsbestimmungen gem. Bgld. RPG 2019 haben.

Die TBP Bachäckergründe sowie die TBP Springschitzgründe werden aufgehoben und die Gebiete in den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes integriert.

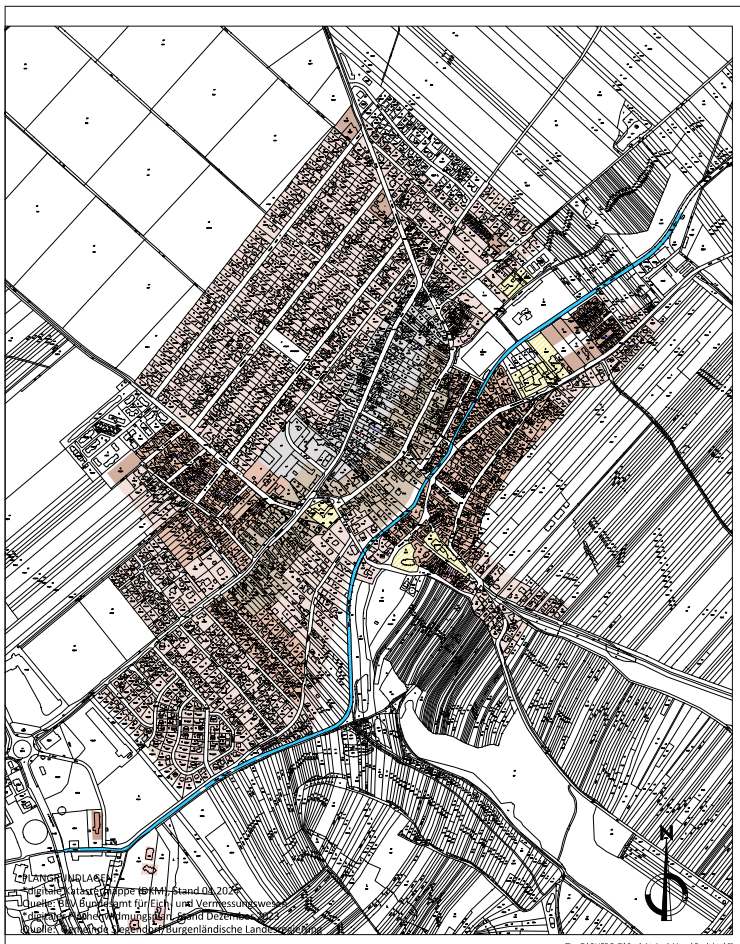
2.3 BESTANDSANALYSE UND ZIELSETZUNGEN

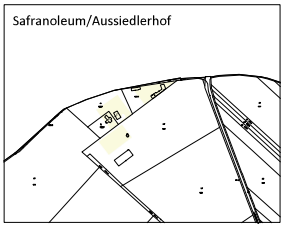
Wie bereits im Kapitel 1 angeführt sind gem. dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen. Dieses beinhaltet insbesondere eine Bestandsanalyse und daraus abgeleitete Ziele für die künftige Bebauung.

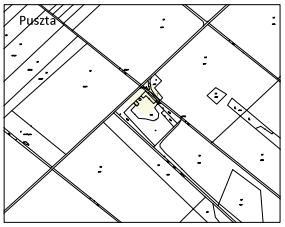
Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten lassen sich sogenannte Gebietstypen (Gebiete mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur bzw. Ortsbildqualität) abgrenzen. Diese sind im Plan Nr. 22032-02 graphisch dargestellt. Dabei wurden Bereiche mit folgender Charakteristik abgegrenzt:

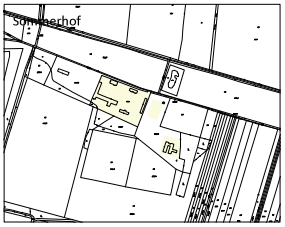
Gebietstyp A	Ortskern
Gebietstyp B	Übergangsbereich
Gebietstyp C	Einfamilienhausbebauung (halboffen und geschlossen)
Gebietstyp D	Einfamilienhausbebauung (offen und halboffen)
Gebietstyp E	Geschoßwohnbauten und Reihenhäuser
Gebietstyp F	Sondergebiete
Gebietstyp G	Grünflächen

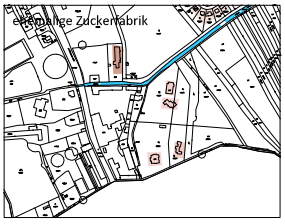
Auf der folgenden Seite sind die Gebietstypen zum Gestaltungskonzept (Plannummer 22032-02, M 1:10.000) enthalten. Im Anschluss daran sind die näheren Analysen und Zielsetzungen erläutert.











PLANGRUNDLAGEN:
Digitale Katastermappe (DKM), Stand 03.2024
Quelle: BEV, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Orthofoto, Schrägluftbilder, Stand Dezember 2022
Quelle: Land Burgenland, Burgenländische Landesregierung

file: Z:\BUERO-EI\Projektabwicklung\Projekte\SiegendorfBP\BP Ortsgebiet\Plandigi\Gesamtplan\BP_Siegendorf_Gesamt_20240718.dwg

LEGENDE

GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)

- A Ortskern
- B Übergangsbereich
- C Einfamilienhausbebauung (halboffen und geschlossen)
- D Einfamilienhausbebauung (offen und halboffen)
- E Geschoßwohnbauten und Reihenhäuser
- F Sondergebiete
- G Grünflächen

GEBIETSTYPEN (nicht im Geltungsbereich)

- F Sondergebiete

Weitere Inhalte

- Verlauf des Nodbaches
- mögliche zukünftige Grünfläche im Bauland

MARKTGEMEINDE SIEGENDORF

Gestaltungskonzept
Gebietstypen - Ortsgebiet

Projektleitung: A.Taucher Bearbeitung: S.Koch., J.Schmidtbauer, J.Welz-Käsznar	Plannr.: 22032-02
Maßstab 1:10.000	Stand: 18.07.2024

AIR KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

GEBIETSTYP A: ORTSKERN

Fotodokumentation
Hauptstraße








Eisenstädter Straße











Analyse

Hierbei handelt es sich um den zentralen Bereich von Siegendorf. Ausgehend vom Rathausplatz erstreckt sich der Ortskern entlang der Hauptstraße und der Eisenstädter Straße Richtung Südwesten sowie in nördliche Richtung bis zum Sportplatz. Hier finden sich öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Ärzte) und Dienstleistungsbetriebe (Geschäfte, Gastronomie, Banken, usw.), die mit Wohnnutzungen gemischt sind.

Charakteristisch für diesen Gebietstyp ist die überwiegend geschlossene Bebauung, wobei besonders im Bereich des Rathausplatzes größere Freiflächen vorhanden sind. Sehr prägnant ist weiters, dass es hier kaum Vorgärten gibt.

Im Ortskern dominieren eingeschossige Gebäude mit Steildächern (Sattel- und Walmdächer), die teilweise ausgebaute Dachgeschoße aufweisen, vereinzelt sind auch Dachgaupen vorhanden. Eingeschoßige Gebäude mit Steildächern sind daher in vielen Abschnitten charakteristisch. Es gibt allerdings bereits einige zweigeschossige Gebäude, besonders im Nahbereich des Rathausplatzes wurden auch einige Gebäude mit Flachdach ausgeführt.

Über weite Strecken sind die Dächer mit dem Hauptfirst parallel zur Straße orientiert. Diese Traufständigkeit wird nur vereinzelt von Gebäuden durchbrochen, deren Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße ausgerichtet ist.

Ziele

Übergeordnetes Ziel für diesen Gebietstyp ist es, den für den Ortskern typischen geschlossenen Eindruck durch entsprechende Festlegungen beizubehalten.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur sowie Dienstleistungen) in Kombination mit Wohnnutzung sollen auch zukünftig möglich sein.

Eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerdichten soll ermöglicht werden.

Moderne/zeitgemäße Architektur soll unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und deren Maßstäblichkeit das Ortsbild mitbestimmen.

Die diversen Ansprüche aller Verkehrsteilnehmer (insbesondere der Fußgänger und Radfahrer) sind zu berücksichtigen. Diesbezüglich besteht jedoch kaum Einflussmöglichkeit durch den Bebauungsplan.

Ausgehend von der Analyse werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: geschlossene oder halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern im Falle der halboffenen Bebauung zur Wahrung des geschlossenen Bebauungseindrucks, hofseitig alle Bebauungsweisen
- Baulinie zwingend an der Straßenfluchtlinie, vereinzelt Abrücken (und somit Vorgärten) möglich
- Geschoßanzahl bis max. zwei Vollgeschoße mit Dachgeschoß (II+)
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe hinter der Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens.

- Dachformen: straßenseitig Steildächer, Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern, hofseitig sämtliche Dachformen und Neigungen
- Gaupen: nur hofseitig zulässig, straßenseitig nur Dachflächenfenster
- Hauptfirstrichtung in prägenden Gebieten parallel zur Straßenfluchtlinie, um die Problematik von giebelständigen Gebäuden mit zwei Obergeschoßen zu verhindern
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze max. 80 %, in Ausnahmefällen Überschreitungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen mind. 20 %
- Mindestbauplatzgröße von 350 m^2; je 200m^2 Bauplatzgröße 1 Wohneinheit
- je Wohneinheit mind. 2 private Kfz-Stellplätze, Ausnahme bei der Errichtung von Mindeststellplätzen möglich

GEBIETSTYP B: ÜBERGANGSBEREICH

Fotodokumentation

Eisenstädter Straße





Analyse

Der Gebietstyp Übergangsbereich befindet sich direkt angrenzend an den Ortskern von Siegendorf und gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Einerseits wird dem Gebietstyp ein Teil der Eisenstädter Straße zugeordnet, der zwar eine zentrale Lage aufweist, aufgrund der derzeitigen Nutzung jedoch dem Gebietstyp Übergangsbereich zugeordnet wird. Weiters wird der Bereich der Hauptstraße von der Sportplatzgasse Richtung Norden bis zur Eisenstädter Straße sowie ein Teilbereich der Gartengasse dem Übergangsbereich zugeordnet.

Als Dachformen sind Steildächer in Form von Sattel- oder Walmdächern vorzufinden, keine Pult- oder Flachdächer.

Charakteristisch für diesen Gebietstyp ist hier ebenfalls die überwiegend geschlossene Bebauung, wobei es hier durchaus in Teilbereichen auch Vorgärten gibt.

Ziele

Auf die vorherrschenden Strukturen und die typische Charakteristik des Gebietes soll auch in Zukunft Rücksicht genommen werden.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur sowie Dienstleistungen) in Kombination mit Wohnnutzung sollen auch zukünftig möglich sein.

Eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerzahlen soll ermöglicht werden.

Moderne/zeitgemäße Architektur soll unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und deren Maßstäblichkeit das Ortsbild mitbestimmen.

Ausgehend von der Analyse werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: geschlossene oder halboffene Bebauung, teilweise straßenseitige Mauern im Falle der halboffenen Bebauung zur Wahrung des geschlossenen Bebauungseindrucks, hofseitig zum Teil alle Bebauungsweisen
- großteils zwingende Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens
- Geschoßanzahl max. zwei Vollgeschoße, kein Dachgeschoßausbau über dem zweiten oberirdischen Geschoß
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe hinter der Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Dachformen: straßenseitig Sattel- und Walmdächer, Flachdächer nur in Kombination mit Sattel- und Walmdächern, hofseitig sämtliche Dachformen und Neigungen
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 75 %, in Ausnahmefällen Überschreitungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen mind. 20 %
- Mindestbauplatzgröße von 350 m^2; je 200m^2 Bauplatzgröße 1 Wohneinheit
- je Wohneinheit mind. 2 private Kfz-Stellplätze, Ausnahme bei der Errichtung von Mindeststellplätzen möglich

GEBIETSTYP C: EINFAMILIENHÄUSER (HALBOFFEN UND GESCHLOSSEN)

Fotodokumentation

Ignaz Till Gasse







St. Margarethener Straße





Haydngasse









Analyse

Dieser Gebietstyp gliedert sich in mehrere Bereiche um den Ortskern von Siegendorf herum. Ein Teilbereich erstreckt sich von der Schaftrieb- über die Ignaz Till- bis zur Konrad Patzenhofer Gasse. Weitere Teilbereiche befindet sich im Bereich Sankt Margarethner Straße / Haydngasse sowie beiderseits der Bachgasse.

In diesem Gebietstyp findet sich vor allem Wohnnutzung, geschlossene Bebauungsstrukturen sind vorherrschend. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, wobei einzelne zweigeschossige Gebäude ebenfalls vorkommen. Es überwiegen geschlossene bzw. halboffene Bebauungen mit straßenseitigen Mauern. Vorgärten sind kaum vorhanden, nur entlang der Sankt Margarethner Straße gibt es Abschnitte, in denen die Hauptgebäude von der Straßenfluchtlinie abgerückt sind.

Typisch sind die relativ hohe Bebauungsdichte und die zum Teil steilen Dachneigungen. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist bei geschlossener Bebauung meist parallel zur Straßenachse, bei halboffener Bebauung oft auch senkrecht zur Straßenfluchtlinie oder mit Walmdach ausgeführt.

Ziele

Im Gebietstyp „Einfamilienhäuser (halboffen und geschlossen)“ soll mit den zukünftigen Festlegungen das vorherrschende Erscheinungsbild gewahrt bleiben, daher orientieren sich die Festlegungen am Bestand.

Auch hier soll eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerzahlen ermöglicht werden.

Im Bereich zwischen der Konrad-Patzenhofer-Gasse und dem Erlenweg soll aufgrund der Grundstücksgrößen die mögliche Bebauung der derzeit als Garten genutzten Flächen grundsätzlich zulässig sein. Das Ausmaß der Bebauung soll jedoch eingeschränkt werden, um diese Gartenbereiche weiterhin überwiegend durchgrünt zu erhalten und die gegenseitige Beeinträchtigung durch nachbarliche Bebauung gering zu halten. Somit soll in diesem sensiblen Bereich die maximal verbaubare Fläche der Gebäude sowie die Höhe beschränkt werden und damit die Maßstäblichkeit der Bauwerke, welche gemeinsam mit anderen Kriterien einen wesentlichen Beitrag zur äußeren Gestaltung der Gebäude darstellt, gewährleistet werden. Flächenmäßig überbordend große und damit voluminöse Baukörper sollen somit unterbunden werden.

Obwohl teilweise bereits Einfriedungsmauern an den hinteren Grund- bzw. Widmungsgrenzen zum Grünland vorhanden sind, soll zukünftig der Übergang in die freie Landschaft bzw. zu Grünflächenwidmungen sanfter – im Sinne von grüner - gestaltet werden.

In besonders sensiblen Bereichen soll der Übergang von Siedlungsgebiet zu freier Landschaft fließend erfolgen. Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen sollen daher in einigen Bereichen nicht zulässig sein.

Ausgehend von der Analyse werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: geschlossene oder halboffene Bebauung, teilweise straßenseitige Mauern im Falle der halboffenen Bebauung zur Wahrung des geschlossenen Bebauungseindrucks, hofseitig zum Teil alle Bebauungsweisen
- großteils zwingende Baulinie, in einigen Bereichen auch Abrücken möglich
- Geschoßanzahl max. zwei Vollgeschoße, kein Dachgeschoßausbau über dem zweiten oberirdischen Geschoß
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe hinter der Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Dachformen: straßenseitig Sattel- und Walmdächer, Flachdächer nur in Kombination mit Sattel- und Walmdächern; zum Teil straßenseitig zusätzlich auch Pult- und Flachdächer; hofseitig teilweise sämtliche Dachformen und Neigungen
- Festlegung eines Bereichs für Bebauung in zweiter Reihe in baulich eingeschränkter Form
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 50 %, in Ausnahmefällen Überschreitungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen mind. 20%
- Mindestbauplatzgröße von 450 m^2; je 300 m^2 Bauplatzgröße 1 Wohneinheit, keine verdichteten Bauformen
- je Wohneinheit mind. 2 private Kfz-Stellplätze, Ausnahme bei der Errichtung von Mindeststellplätzen möglich

GEBIETSTYP D: EINFAMILIENHÄUSER (OFFEN UND HALBOFFEN)

Fotodokumentation









Dr. Ludwig Leser Gasse





Siedlungsgasse







Gartengasse









Analyse

Die Bebauungsweise dieses Gebietstyps ist geprägt von der offenen und halboffenen Bebauung. Typisch ist das Vorhandensein von Vorgärten (oft mit einheitlichen Tiefen). Diese sind durch offene (locker wirkende) Einfriedungen umgeben. Es herrscht eine eher geringe Bebauungsdichte vor. Der offene Gesamtcharakter steht in diesem Gebiet im Vordergrund.

Es kommen ein- und zweigeschossige Gebäude vor. Es sind sowohl traufständige (Sattel- und Walmdächer) als auch giebelständige Dächer vorhanden, d.h. die Hauptfirstrichtung ist teilweise parallel zur Straßenachse, teilweise normal dazu ausgerichtet.

Ziele

Übergeordnetes Ziel ist es, die für diese Bereiche typische lockere Einfamilienhausbebauung und die durchgrünten Strukturen zu erhalten. Es soll aber auch die Möglichkeit einer Verdichtung innerhalb dieses Gebietstyps geschaffen werden.

Obwohl im Moment eingeschossige Bauten überwiegen, soll es im Sinne einer Nachverdichtung möglich sein, zweigeschossige Bauten (ohne ausbaufähiges Dachgeschoss) an der Straßenfront zu errichten (bei Einhaltung eines entsprechenden Lichtraumprofils zur seitlichen Grundgrenze).

In den Gebieten mit sehr großen Grundstücken (Flurgasse, Siedlungsgasse usw.) soll die mögliche Bebauung der derzeit als Garten genutzten Flächen grundsätzlich zulässig sein. Das Ausmaß der Bebauung soll jedoch eingeschränkt werden, um diese Gartenbereiche weiterhin überwiegend durchgrünt zu erhalten und die gegenseitige Beeinträchtigung durch nachbarliche Bebauung gering zu halten. Somit soll in diesen sensiblen Bereichen die maximal verbaubare Fläche der Gebäude sowie die Höhe beschränkt werden und damit die Maßstäblichkeit der Bauwerke, welche gemeinsam mit anderen Kriterien einen wesentlichen Beitrag zur äußeren Gestaltung der Gebäude darstellt, gewährleistet werden. Flächenmäßig überbordend große und damit voluminöse Baukörper sollen somit unterbunden werden.

In einzelnen Lagen weicht der Bestand von der für diesen Gebietstyp typischen Bebauung in Bezug auf Bauweise und Dichte ab. Für diese Bereiche werden die Festlegungen an den Bestand angepasst.

Obwohl teilweise bereits Einfriedungsmauern an den hinteren Grund- bzw. Widmungsgrenzen zum Grünland vorhanden sind, soll zukünftig der Übergang in die freie Landschaft bzw. zu Grünflächenwidmungen sanfter – im Sinne von grüner - gestaltet werden.

In besonders sensiblen Randbereichen soll der Übergang von Siedlungsgebiet zu freier Landschaft fließend erfolgen. Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen sind daher in einigen Bereichen nicht zulässig.

Ausgehend von der Analyse werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: offene oder halboffene Bebauung, lediglich offene Bebauung im Fall der Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik
- großteils zwingende vordere Baulinie, abgerückt von der Straßenfluchtlinie; teilweise nicht zwingende Baulinien

- keine allseits umschlossenen überdachten Stellplätze (Garagen) im Vorgartenbereich; überdachte Stellplätze (Carports) sollen, von der Straßenfluchtlinie abgerückt, möglich sein
- Geschoßanzahl max. zwei Vollgeschoße mit Dachgeschoß, kein Dachgeschoßausbau über dem zweiten oberirdischen Geschoß
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Dachformen: großteils sämtliche Dachformen (S, W, P, F), in Teilbereichen lediglich Steildächer (analog bestehender/aufzuhebender Bebauungsbestimmungen)
- Festlegung eines Bereichs für Bebauung in zweiter Reihe in baulich eingeschränkter Form
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze großteils max. 45 %, in Einzelfällen aufgrund der kleinräumigen Wohnbaulandwidmung höhere Bebauungsdichten
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen mind. 25%
- Mindestbauplatzgröße von 550 m^2; je 450 m^2 Bauplatzgröße 1 Wohneinheit, keine verdichteten Bauformen
- je Wohneinheit mind. 2 private Kfz-Stellplätze
- fließenden Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft in sensiblen Bereichen absichern

GEBIETSTYP E: GESCHOSSWOHNBAUTEN UND REIHENHÄUSER

Fotodokumentation

Quergasse



Kapellengasse



Augasse



GZO, BM-Widmung neben ehem. Zuckerfabrik



Analyse

Dieser Gebietstyp ist geprägt durch zwei- und dreigeschossige Bauten mit Pultdächern und flach geneigten Sattel-bzw. Walmdächern. Die Dachgeschoße wurden teilweise ausgebaut, teilweise auch nicht ausgebaut errichtet.

Die Anlagen mit mehreren Geschoßen heben sich vom umliegenden Bestand ab und prägen die betreffenden Ortsbereiche. Daher werden diese Gebiete als eigener Gebietstyp behandelt.

Bei den Gebäuden in diesem Gebietstyp handelt es sich um großvolumige Wohnbauten bzw. dichte Reihenhausstrukturen in offener und halboffener Bebauungsweise.

Ziele

In diesem Gebietstyp soll auch in Zukunft die Möglichkeit der Errichtung von dichteren Wohnformen bestehen bleiben. Die Bestimmungen werden anhand des derzeitigen Bestandes festgelegt.

Die Übergänge zu den umliegenden Bereichen sollen abgesichert werden. Dem entsprechend ist zu den angrenzenden ein- bis max. zweigeschossigen Einfamilienhausstrukturen eine Gebäudeabstufung erforderlich.

Im Gebietstyp E2 soll aufgrund der geplanten Errichtung von Reihenhäusern auch die geschlossene Bebauung zulässig sein, um zukünftige Grundstücksteilungen zu ermöglichen.

Aufgrund des Straßenbildes sollen überdachte Stellplätze mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abrücken.

Ausgehend von der Analyse werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: überwiegend offene oder halboffene Bebauung, am Bestand orientiert
- keine allseits umschlossenen überdachten Stellplätze (Garagen) im Vorgartenbereich; überdachte Stellplätze (Carports) sollen, von der Straßenfluchtlinie abgerückt, möglich sein
- Geschoßanzahl am Bestand orientiert
- Dachformen S, W, P, F
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 55 %
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen mind. 20%
- Mindestbauplatzgröße von 350 m^2; je 200 m^2 Bauplatzgröße 1 Wohneinheit
- je Wohneinheit mind. 2 private Kfz-Stellplätze, Ausnahme bei der Errichtung von Mindeststellplätzen möglich

GEBIETSTYP F: SONDERGEBIETE

Fotodokumentation

Puszta







Sommerhof









Safranoleum/Aussiedlerhof





Analyse

Bei den Gebäuden im Gebietstyp „Sondergebiete“ handelt es sich um Bereiche/Gebäude/Zonen, welche aufgrund ihrer Ausprägung und Nutzung (oder geplanten Nutzung) eine Sonderstellung einnehmen.

In Siegendorf handelt es sich hierbei um öffentliche oder halböffentliche Einrichtungen wie Gemeindeamt, Arztordination, Kindergarten, Volksschule, Kirche, Freiwillige Feuerwehr, etc. innerhalb des Siedlungsgebiets.

Außerdem bestehen auf dem Gemeindegebiet von Siegendorf einige Baulandsplitter, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und im Gebietstyp F zusammengefasst werden. Dabei handelt es sich um die Bereiche Safranoleum/Aussiedlerhof, Puszta sowie den Sommerhof.

Für den Gebietstyp soll die bestehende Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und nahegelegenen Strukturen abgesichert werden.

Ziele

Demzufolge sollen für jene Sondergebiete, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, individuelle, am Bestand und den jeweiligen Anforderungen orientierte Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Ein wesentliches Ziel ist es, dass sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Manche Sondergebiete sollen aufgrund ihrer Sonderstellung (Kirche, Kastell, Schulen, ...) vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Um für die ausgenommen Gebiete dennoch eine möglichst qualitätsvolle Gestaltung sicherzustellen, wird angestrebt, bei zukünftigen Bauvorhaben einen Wettbewerb durchzuführen.

GEBIETSTYP G: GRÜNFLÄCHEN

Analyse

Grünflächen, die aufgrund ihrer Widmung eine Bebauung zulassen, wurden im gesamten Siedlungsgebiet erhoben und einige – landschaftlich relevante – Bereiche in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Bei den ausgewählten Gebieten handelt es sich um Hausgärten, Erholungsgebiete und Parkflächen, welche sich überwiegend in Privateigentum befinden. Vereinzelt wurden bereits Bauwerke errichtet, großteils sind die Flächen jedoch unbebaut.

Ziele

Der offene, durchgrünte Charakter des Gebietstyps soll erhalten bleiben. Besonderes Augenmerk wird auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt. Generell sollen keine Mauern errichtet werden können, nicht undurchsichtige Einfriedungen sollen zulässig sein.

Aufgrund von vorhandenen Bebauungsbestimmungen für das angrenzende Bauland sowie aufgrund der Sensibilität soll im Gebietstyp G1 keine Bebauung zugelassen werden. Dies betrifft die GE-Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand von Siegendorf anschließend an das Freibad.

Im Gebietstyp G2 sind Gebäude entsprechend der Widmung zulässig, diese sollen jedoch in Größe und Höhe eingeschränkt werden.

Diese Festlegung umfasst einige Grünflächen am nordöstlichen Siedlungsrand von Siegendorf, in der Nähe des Freibades und im Bereich zwischen Wohnbebauung und Betriebsgebiet. (Richtung St. Margarethen) sowie Grünflächen entlang des Nodbaches im Bereich der Fabriksgasse, welche dort den Siedlungsrand bilden.

Im Gebietstyp G3 sind Gebäude entsprechend der Widmung ebenfalls zulässig, diese sollen jedoch stärker in Größe und Höhe eingeschränkt werden.

Diese Festlegung umfasst einige Grünflächen am östlichen und südlichen Ortsrand von Siegendorf, welche aufgrund der Lage und/oder Konfiguration möglichst wenig Bebauung aufweisen sollen.

3. VERORDNUNGSTEXT

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Siegendorf vom ....., Zahl: ....., mit welcher ein Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsgebiet“ erlassen wird.

~~Gem. § 46 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 und § 47a Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:~~

Gemäß § 48 Abs. 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., wird verordnet:

Änderungen gegenüber der Auflage sind im Text *f**ett und kursiv*** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das „Ortsgebiet“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebiets ist aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 22032-03 (Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand: 12.12.2024, in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet), ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 12.12.2024).

§2 Straßenfluchtlinien, Baulinien, Bebauungsweisen, Bebauungsdichten

(1) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind die Straßenfluchtlinien, Bebauungsweisen, Baulinien sowie Zusatzbestimmungen dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F (Baulandflächen) gem. beiliegendem Rechtsplan ist die max. Bebauungsdichte dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.

(3) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan ist in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in % sowie eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz in % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.

(4) Wenn im Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

(5) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude zur Gänze mit der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinie anzubauen.

In den Gebietstypen D und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind Haupt- oder Nebengebäude mit mind. 2/3 der Gebäudefront an die zwingende Baulinie anzubauen.

Ausgenommen davon sind Bauplätze, welche an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmälere Breite aufweisen und welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet sind, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient. Bei diesen muss die zwingende Baulinie nicht eingehalten werden.

(6) Von der Anbaupflicht an die zwingende Baulinie ausgenommen sind Um- und Zubauten bei Bestandsgebäuden, die von der Straßenfluchtlinie über das im beiliegenden Rechtsplan festgelegte Maß hinaus abgerückt sind.

(7) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, sind Ausnahmen unter Anwendung des § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F zulässig.

(8) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie oder der vorderen zwingenden Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen davon sind

- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.
- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
- überdachte Stellplätze in Gebietstyp D und E, diese sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken

§ 3 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

(1) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind die max. Gebäudehöhe für Hauptgebäude, die max. Geschoßanzahl sowie Zusatzbestimmungen dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Unabhängig von den Festlegungen im jeweiligen Baublock ist in dem im Rechtsplan als „eingeschränkte Bebauung in zweiter Reihe“ festgelegten Bereich die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes mit einer Gebäude- und Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig.

(3) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude ist gemäß § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen.

(4) In den Gebietstypen A, B, C und E sind ab 15 m hinter der Straßenfluchtlinie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Skizze 1 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m².

(5) Im Gebietstyp D gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Skizze 1 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m².

§ 4 Mindestbauplatzgrößen, Zahl der zulässigen Wohneinheiten

(1) Die Mindestbauplatzgröße ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der Mindestbauplatzgröße sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden ~~Teilb~~Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße sowie
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

(2) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

(3) Bei der Berechnung der Bauplatzgröße sind im Fall von Bauvorhaben ab drei Wohneinheiten Verbindungsstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen, und innere Erschließungswege abzuziehen.

(4) Unabhängig von den Bestimmungen dieser Verordnung ist die Einhaltung des freien Lichteinfalls gem. Pkt. 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, idgF., auch bezogen auf den benachbarten Baubestand zu gewährleisten.

§ 5 Nebengebäude, Stellplätze

(1) Die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 35 m² zulässig. In den seitlichen und hinteren Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten.

(2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

In den Gebietstypen A, B, C und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung oder Wohneinheiten kleiner 70 m² Abweichungen von dieser Festlegung zulässig.

Im Fall von Wohneinheiten kleiner 70 m² sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m herzustellen.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

(1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Sofern im beiliegenden Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist die Hauptfirstrichtung gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.

(4) Gaupen, Loggien und Erker sind mindestens 1,5 m vom seitlichen Dachrand oder mindestens 1,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

(5) Die Gesamtlänge der Gaupen, Loggien und Erkern darf 50 % der Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.

Abweichend von dieser Bestimmung ist im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan über dem zweiten Vollgeschoß straßenseitig die Errichtung von Gaupen, Loggien und Erkern nicht zulässig.

(6) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in rotbraunen, braunen, grauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.

(7) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

(8) Terrassen und Balkone sind mind. 2,0 m von der seitlichen Grundgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen. Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß sowie von straßenseitigen Terrassen und Balkonen in den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan ist nicht zulässig.

(9) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

(10) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf den Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 22° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.

(11) Die Errichtung von Rampen in Keller- oder Untergeschoße ist straßenseitig nicht gestattet.

§ 7 Grün- und Freiflächen

(1) In den Gebietstypen A, B, C und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind mindestens 20 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen. In den Gebietstypen D und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind mindestens 25 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.

(2) Die Vorgartenflächen sind als gärtnerisch ausgestaltete Grünfläche umzusetzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten, Stellplätze und überdachte Stellplätz mit einer Breite von insgesamt max. 7,0 m.

(3) Gebietstyp G1 gem. beiliegendem Rechtsplan ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen gem. §8 (1) sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

(12) In Gebietstyp G2 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Gebäude in offener oder halboffener Bauweise auszuführen. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m und einer Firsthöhe von max. 4,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 35 m². Dächer sind mit Neigungen von 0-25° auszuführen. Für die Farbgebung der Gebäude sind natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

(4) In Gebietstyp G3 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Gebäude in offener oder halboffener Bauweise auszuführen. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max. 3,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 5 m². Dächer sind mit Neigungen von 0-25° auszuführen. Für die Farbgebung der Gebäude sind natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) In Gebietstyp G1 gem. beiliegenden Rechtsplan sind Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.

(2) In Gebietstyp G2 gem. beiliegenden Rechtsplan sind Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.

(3) An den gem. beiliegenden Rechtsplan mit „keine Mauern zulässig“ gekennzeichneten Widmungsgrenzen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.

§ 9 Grundstückseinfahrten, Lage der Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen

(1) Die Breite der Grundstückseinfahrten wird in den Gebietstypen A bis D auf 7,00 m je Bauplatz beschränkt.

(2) Für den Bereich „eingeschränkte Bebauung in zweiter Reihe“ sind Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen über Eigengrund an die bestehenden Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen anzuschließen.

§ 10 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeisterin)

~~Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom ....., Zahl: ....., genehmigt.~~
~~Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., ... Stück, Nr. .....~~

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit ..... 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 ....., ... Stück, Nr. ....., verlautbart.

angeschlagen am: .....
abgenommen am: .....

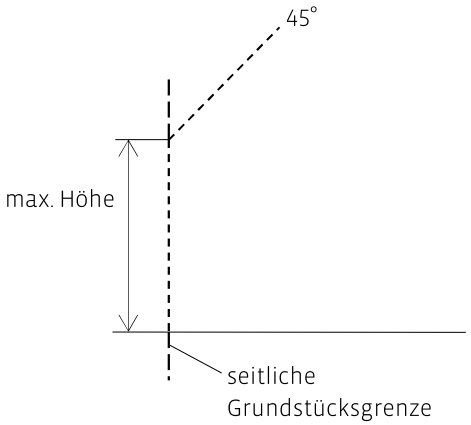
ANLAGE A (STAND: 12.12.2024)

Tabelle 1
Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)

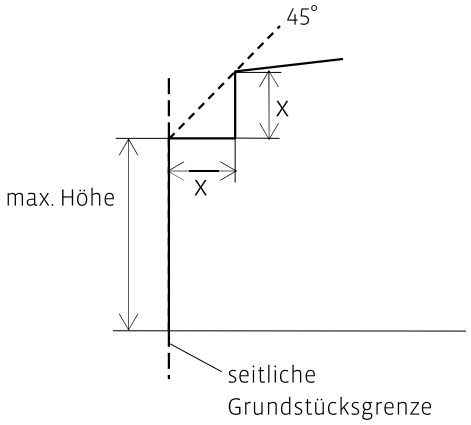
Gebietstyp	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
A – Ortskern	350 m²	je 200 m² max. 1 WE
B – Übergangsbereich		
C – Einfamilienhäuser (halboffen und geschlossen)	450 m²	je 300 m² max. 1 WE
D – Einfamilienhäuser (offen und halboffen)	550 m²	je 450 m² max. 1 WE
E – Geschoßwohnbauten und Reihenhäuser	350 m²	je 200 m² max. 1 WE
F – Sondergebiete	-	-

Skizze 1
Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:



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



4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Weitere Vorgaben der Baubehörde

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

- Um notwendige Überprüfungs-, Erneuerungs- oder Umbauarbeiten etc. an bestehenden öffentlichen Leitungsanlagen zur Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser etc.) durchführen zu können, kann die Gemeinde die mögliche Errichtung von Bauten untersagen.

- Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen oder zu retendieren und gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

- Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Das Gelände darf bis zu max. 1,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände angeschüttet werden. Bei Vorliegen einer Notwendigkeit und in besonderen Ausnahmefällen sind Anschüttungen im Nahbereich des Hauptgebäudes und Terrassen zulässig.

- Sämtliche Nachweise und nachvollziehbare Berechnungen (Bebauungsdichte, Höhenermittlung, Grünflächenanteil, etc.) sind den Einreichunterlagen anzuschließen.

- Die Errichtung von Wärme- und Klimageräten ist straßenseitig nur dann zulässig, wenn diese immergrün umpflanzt oder eingehaust sind.

5. ERLÄUTERNDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bauplatz
Gem. § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F besteht ein Baugrundstück aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.
In begründeten Ausnahmefällen wie z. B. im Fall von Baulandgrenzen, die keine Grundstücksgrenze bilden und/oder aus Erfordernis einer sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen und/oder bei Vorliegen konkreter klarer Nutzungseinheiten, können abweichend von § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. auch eine oder mehrere Grundstücksteile als Bauplatz definiert werden bzw. zur Bauplatzfläche hinzugenommen werden.

Der Begriff Bauplatz entspricht sinngemäß dem Begriff Baugrundstück.

Bebauungsweisen
Die Definition ist an § 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F angelehnt, wobei im Sinne der Handhabbarkeit in Verbindung mit den unterschiedlichen Begriffen im Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. und im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. das Baugrundstück als Bezugsfläche verwendet wird.

offene Bebauung (o):	gegen beide seitlichen (Bau)Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden
halboffene Bebauung (ho):	die Hauptgebäude sind an einer seitlichen (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche (Bau)Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten
geschlossene Bebauung (g):	die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen.

Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:

-I	unterirdisches Geschoß („Erdkeller“)
I	ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß)
I+	ein oberirdisches (Erdgeschoß) und ein Dachgeschoß/Staffelgeschoß
II	zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)
II+	zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß) und ein Dachgeschoß/Staffelgeschoß
III	drei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und zwei Obergeschoße)

Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)

Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:

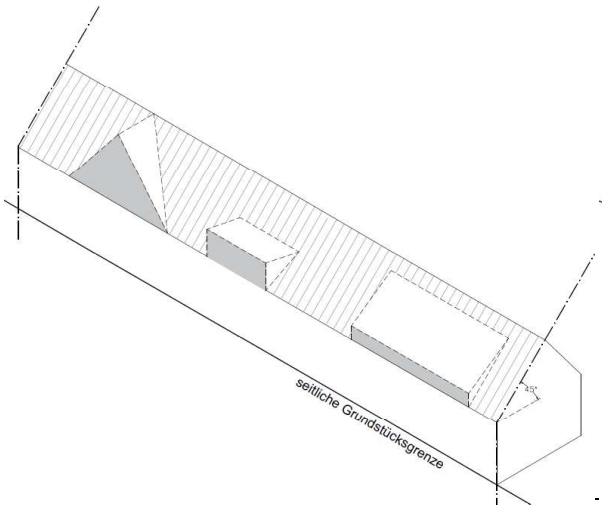
Als Dachgeschoß/Staffelgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Voll- geschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- die erforderliche lichte Raumhöhe (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3)
  - > von 2,4m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten,
  - > von 2,5m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie
  - > von 2,1m für Nebenräumen

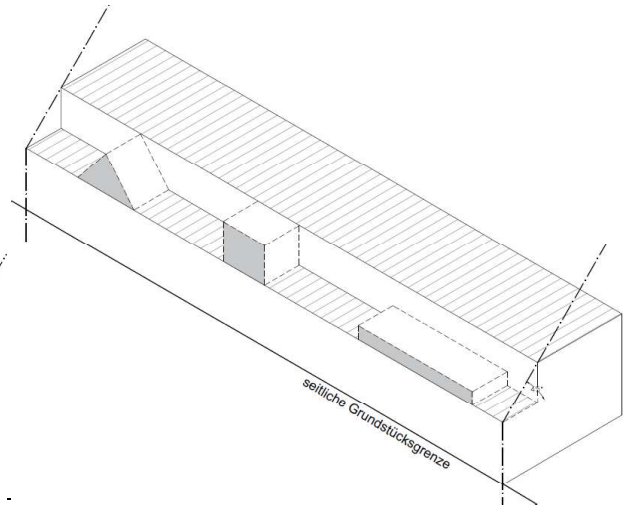
  auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, wobei
- eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten nicht erforderlich ist und
- im Fall eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches von außen (inbesondere vom öffentlichen Raum) als Staffelgeschoß wahrnehmbar sein muss (somit ist auch ein überhängendes Geschoß möglich).

Überschreitung des festgelegten äußeren Rahmens (Beispiele für zur seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen; ggf. je Abschnitt geregelt)

Beispiel bei Abwalmung von Gebäudeteilen

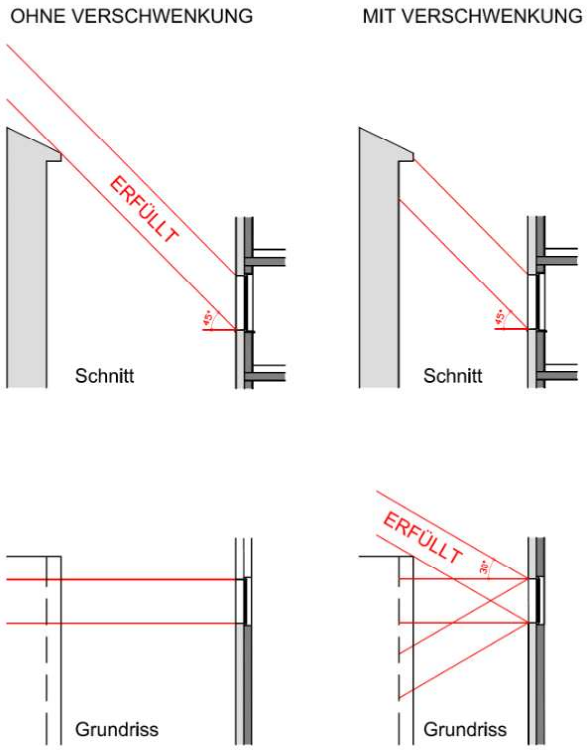


Beispiel bei Zurücksetzen von Gebäudeteilen



Freier Lichteinfall (gem. OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019)

Skizze aus „Erläuternde Bemerkungen zu OIB Richtlinie 3“, Anhang C, Abb. 4



Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenzlinie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

Baulinien

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

Vorgärten

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Im Falle einer zwingenden Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens (zB 4-6 m) ist jener Bereich als Vorgarten zu betrachten, der durch die geringere Maßangabe (zB 4 m) vorgegeben ist.

Fahnenbauplätze

Diese weisen an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmälere Breite auf und sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient.

„Hofseitig“
Der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder nur geringfügig einsehbare Teil des Grundstückes/Bauplatzes.

Verbaute Fläche
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.).

In die Ermittlung der in der ggst. Verordnung angegebenen max. Bebauungsdichte bzw. max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in % sind sowohl oberirdische Flächen (zB überdachte Stell- und Sitzplätze, Terrassenüberdachungen, Loggia) als auch unterirdische Flächen (zB Swimmingpools), die diese Kriterein erfüllen, einzubeziehen.

Unversiegelte Fläche
Fläche, auf welcher eine ungehinderte Versickerung in den Untergrund gewährleistet sein muss, eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht gestattet. Ziel ist eine Oberflächenbegrünung und gärtnerische Ausgestaltung (keine Kiesabdeckungen, Schottergärten udgl.).

Bei Gebrauch der Ausnahme Verringerung des festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche auf dem Bauplatz ist das Kriterium „Grün- und Freiflächen“ in besonderen Ausnahmefällen erfüllt, wenn alternative wirksame Grünmaßnahmen wie z. B. Begrünung größerer Wandflächen vor allem im Erdgeschoßbereich, Dachbegrünungen usw. errichtet werden.

Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien - Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)
„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“
(mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)

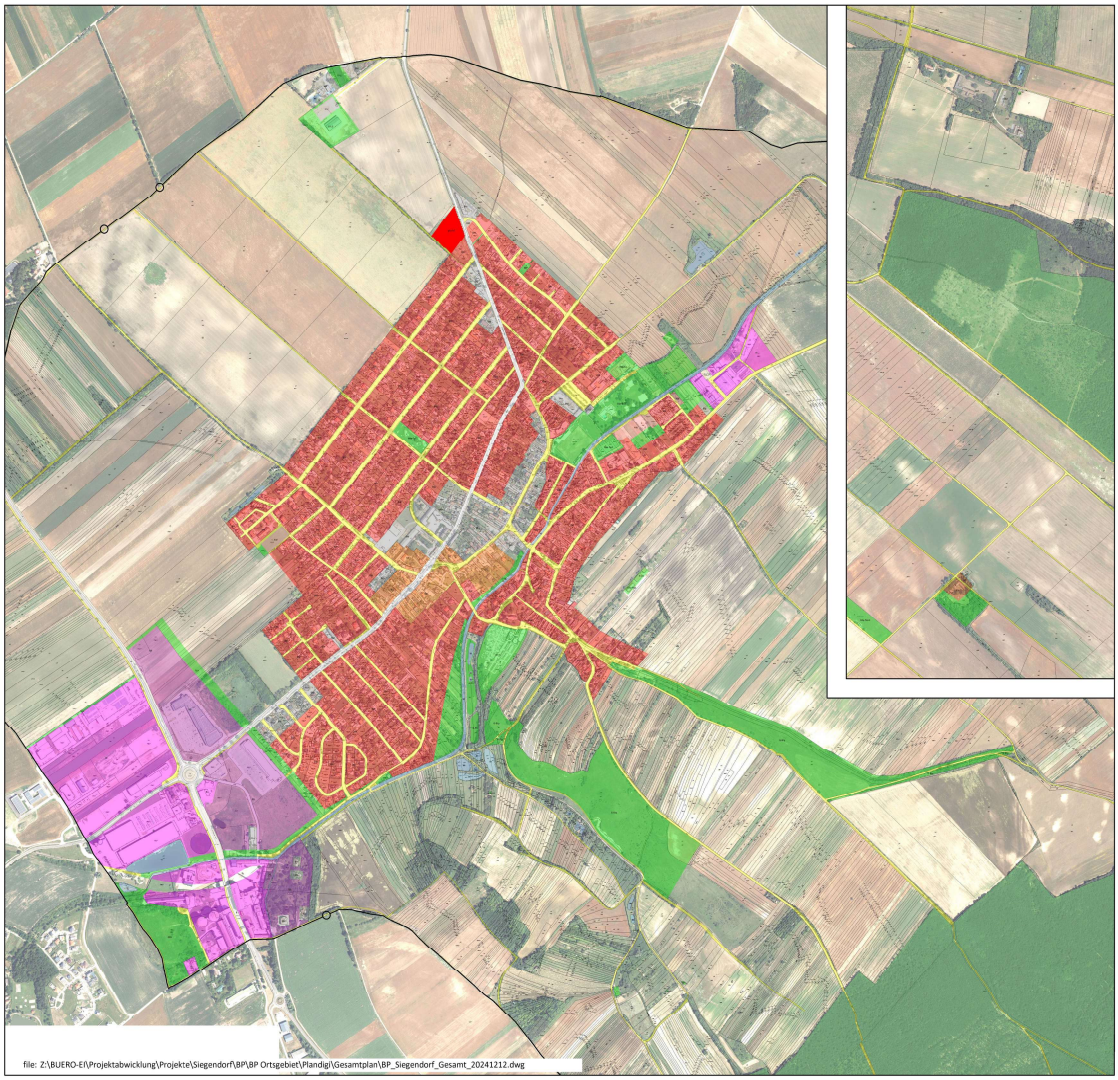
Zusätzlich zu dieser Definition sind folgende weitere Merkmale von Bedeutung:
- Getrennte Begehbarkeit der Einheiten und selbständige Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.
- Relevant für die Unterscheidung zwischen Wohneinheit/Wohnung und Beherbergungsstätte sind folgende Faktoren:
  - Anteil der Wohnnutzung bzw. des Wohnzweckes (eine Wohneinheit ist gegeben, wenn der Wohnzweck von Apartments überwiegt)
  - Dienstleistungen für Gäste bzw. Räumlichkeiten wie Gastroküche bzw. Frühstücks- oder Speiseraum oder entsprechende Mitarbeiterräumlichkeiten; diese Einrichtungen/Anlagen sind neben der Bereitstellung von Wohnraum für eine Beherbergung notwendig; Bezeichnung „Beherbergungsbetrieb“ alleine reicht nicht
  - Notwendigkeit von gemeinschaftlichen Anlagen (Beherbergung nur dann gegeben, wenn die Unterkunftsnehmer für das Wohnen auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind)
  - Leitung oder Aufsicht durch einen Unterkunftsgebers für ausschließlichen oder vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufenthalt von wechselnden Gästen

Nebengebäude

Gem. § 2 Abs. 9 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F ist ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und des Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (z.B. Garage, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Ist das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, muss eine bauliche (statisch unabhängig, keine Terrasse auf dem Dach oder Wohnräume darüber), optische (nicht in Hauptgebäude integriert, kein abgeschlepptes Dach) sowie funktionale (Funktion, die auch ohne Hauptgebäude möglich ist; Anm.: ein Haustechnikraum ist dem Hauptgebäude zuzuordnen) Selbstständigkeit gegeben sein.

6. ANHANG

- Rechtsplan, Plannummer: 22032-03, M 1:2.500, Stand: 12.12.2024
- Grundlagenplan (Flächenwidmungsplan mit Orthofoto), Stand: 12.12.2024



file: Z:\BUERO-E\Projektabwicklung\Projekte\Siegendorf\BP\BP Ortsgebiet\Plandigi\Gesamtplan\BP_Siegendorf_Gesamt_20241212.dwg

LEGENDE

Flächenwidmung (Ausschnitt)

Baulandwidmungen i.d.g. Fassung
(Stand: 10.Änd.d.FWP)

- BW ... Bauland-Wohngebiet
- AW ... Aufschließungsgebiet-Wohngebiet
- DD ... Bauland-Dorfgebiet
- BG ... Bauland-Geschäftsgebiet
- BI ... Bauland-Industriegebiet
- BB ... Bauland-Betriebsgebiet
- BM ... Bauland-gemischtes Baugebiet

N

PLANGRUNDLAGEN:
*digitale Katastermappe (DKM), Stand 04.2024
Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
*digitaler Flächenwidmungsplan, Stand Dezember 2023
Quelle: Gemeinde Siegendorf/Burgenländische Landesregierung

MARKTGEMEINDE SIEGENDORF

Grundlagenplan
Ortsgebiet

Projektleiter: A.Taucher Bearbeitung: S. Koch., J.Schmidtbauer, J. Welz-Käsznar,	Plannr.: 22032-00
Maßstab: ohne Maßstab	Stand: 12.12.2024

AIR KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG