MARKTGEMEINDE LORETTO
BEBAUUNGSRICHTLINIEN „LORETTO“
1. Änderung
Stand: 26.Februar 2014

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Loretto, vom 24. März 2014, Zahl: BE- 6/2014 mit der die geltenden Bebauungsrichtlinien für Loretto, erlassen durch Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juni 2011, Zahl: BE-3/2011, abgeändert werden (1. Änderung).

Aufgrund des § 25 a Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, i.d.g.F. LGBl. Nr. 1/2010 wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf das gesamte Ortsgebiet der Marktgemeinde Loretto, ausgenommen die als Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen gewidmete Waldrandsiedlung. In der beiliegenden Plandarstellung „Bereichsabgrenzung“ werden die als Bauland-Dorfgebiet gewidmeten Flächen als „historisches Zentrum“, die übrigen als Bauland-Wohngebiet, -Betriebsgebiet, -Gemischtes Baugebiet und Aufschließungsgebiet-Wohngebiet gewidmeten Flächen als „Neubaugebiet“ bezeichnet.

§ 2 Bebauungsfestlegungen

(1) Bebauungsweise:

a) Im „historischen Zentrum“ ist ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.

b) Im „Neubaugebiet“ ist nur die offene Bebauungsweise zulässig. Die Bebauungsdichte beträgt maximal 40 %.

(2) Baulinie:

a) Im „historischen Zentrum“ verläuft die vordere Baulinie entlang der Widmungsgrenze zum öffentlichen Gut.

b) Im „Neubaugebiet“ verläuft die vordere Baulinie in einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenfluchtlinie. Eine Anbauverpflichtung besteht nicht.

(3) Gebäudehöhe:

a) Im „historischen Zentrum“ ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Geschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe[1] beträgt maximal 6,5 m. Die absolute Höhe[2] von Gebäuden und Bauwerken darf 12 m nicht überschreiten.

b) Im „Neubaugebiet“ ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Geschossen bzw. einem Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe[1] beträgt maximal 6,5 m. Die absolute Höhe[2] von Gebäuden und Bauwerken darf 10 m nicht überschreiten.

(4) Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden:

a) Die Baukörper sind in einfachen und klaren Bauformen auszuführen.

b) Die straßenseitigen Gebäudefronten sind parallel zur Straße anzuordnen.

c) Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer und im „Neubaugebiet“ zusätzlich Pult- bzw. Flachdächer oder eine Kombination davon zulässig.

d) Garagen und Carports sind der äußeren Gestaltung von Hauptgebäuden anzupassen und mit Sattel- und Walmdächern und im „Neubaugebiet“ zusätzlich auch mit Pult- bzw. Flachdächern auszuführen.

§ 3 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeister)

MARKTGEMEINDE LORETTO
BEZ. EISENSTADT UMGEBUNG

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 14.7.2014 Zahl: LAD - RO.3493-10000-2-2014, genehmigt.

angeschlagen am: 22.7.2014

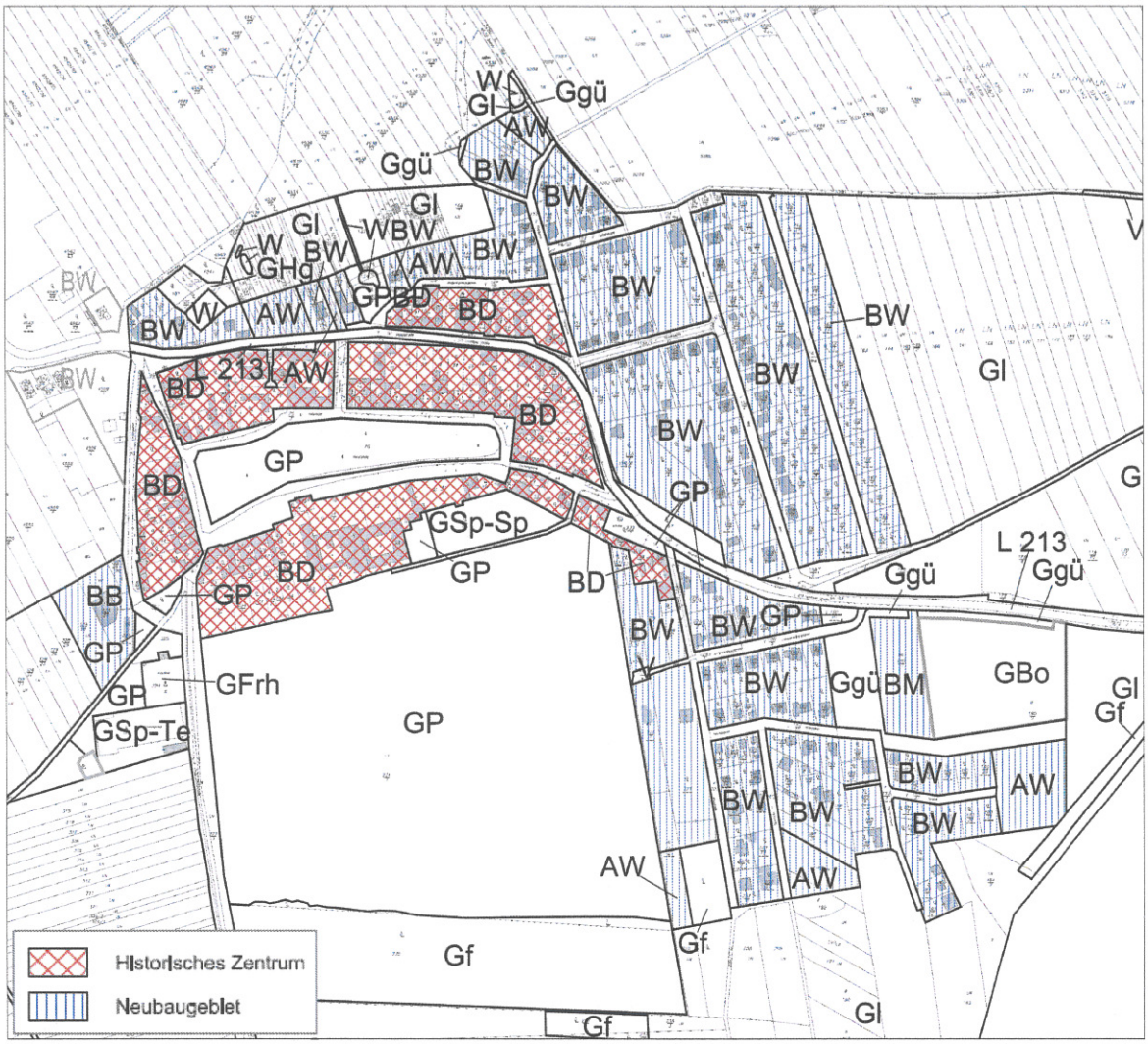
abgenommen am: 7.8.2014

MARKTGEMEINDE LORETTO
BEZ. EISENSTADT UMGEBUNG

[1] Die Gebäudehöhe wird von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

[2] Die absolute Höhe von Gebäuden wird am höchsten Punkt des Firstes, bezogen auf das verglichene Gelände gemessen.

Abbildung 1: Geltungsbereich u. Bereichsabgrenzung Bebauungsrichtlinien „Loretto“



Quelle: eigene Darstellung, Wien 2014.

Marktgemeinde Loretto
Eingelangt Gemeindeamt am
22. Juli 2014
Vidiert: .....
Blg.: .....

LAND BURGENLAND

LANDESAMTSDIREKTION – RAUMORDNUNG UND WOHNBAUFÖRDERUNG

Eisenstadt, am 14.7.2014
Sachb.: DI Schweifer
e-mail: post.ro@bgld.gv.at
Tel.: +43 (0) 57 / 600 Kl. 2529
Fax: +43 (0) 57 / 600-2936

Zahl: **LAD/RO.3493-10000-2-2014**

Betr.: **Marktgemeinde Loretto, Bebauungsrichtlinien „Loretto“, 1. Änderung; GENEHMIGUNG**

B E S C H E I D

Über Antrag der Marktgemeinde Loretto vom 10.4.2014 entscheidet die Burgenländische Landesregierung als Aufsichtsbehörde wie folgt:

Spruch

Gemäß § 25a Abs. 4 und 5 in Verbindung mit § 23 Abs. 8 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F., wird die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Loretto vom 24.3.2014, mit der die Bebauungsrichtlinien „Loretto“ geändert werden (1. Änderung), genehmigt.

Begründung

Die Marktgemeinde Loretto hat mit Schreiben vom 10.4.2014 die mit Verordnung des Gemeinderates vom 24.3.2014 beschlossene 1. Änderung der Bebauungsrichtlinien „Loretto“ zur Genehmigung vorgelegt.

Zufolge § 25a Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz (RPG), LGBl. Nr.

18/1969, i.d.g.F., hat der Gemeinderat, sofern kein Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorliegt, die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen.

Gemäß § 25a Abs. 2 RPG dürfen die Bebauungsrichtlinien dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und haben überdies dem Charakter der jeweiligen Widmung zu entsprechen. Bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn vermieden werden.

Die bestehenden Bebauungsrichtlinien „Loretto" (Verordnung des Gemeinderates vom 28.06.2011, Genehmigung LAD-RO 02.09.2011 mit Zahl: LAD-RO-6069/2-2011) regeln die Bebauung für das gesamte Ortsgebiet der Gemeinde Loretto, ausgenommen die als „Bauland – Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen" gewidmete „Waldrandsiedlung". Für diese gibt es einen Teilbebauungsplan (Zahl: LAD-RO-3493/4-2011), der weiterhin in Rechtskraft steht und unverändert bleibt. In den nun vorgelegten Bebbauungsrichtlinien erfolgt auch weiterhin eine Unterscheidung in das „historische Zentrum" (für das die bisherigen Festlegungen aufrecht bleiben) und das „Neubaugebiet" (für das die jetzige 1. Änderung erfolgt).
Nach Durchführung einer Volksbefragung über die Änderungen, waren die Bebauungs-richtlinien entsprechend zu abzuändern.
Im „Neubaugebiet" hat sich durch die zunehmende Nachfrage nach energiesparen-den Bauformen ergeben, dass die bisherigen Festlegungen der max. Gebäudehöhe und die vorgeschriebene Dachformen nicht mehr zeitgemäß sind. Weiters wird die Bebauungsdichte von 30% auf max. 40% erhöht, da eine zunehmende Nachfrage nach kleineren Grundstücksgrößen in der Gemeinde festgestellt wurde. Zusätzlich wurde für das „Neubaugebiet" zur Klarstellung die Bestimmung neu angefügt, dass keine Anbauverpflichtung in der (bisher schon festgelegten) offenen Bebauungsweise besteht. Im „Neubaugebiet" wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 6,5 m mit max. 2 Geschossen bzw. einem Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss an-gehoben, die zulässige absolute Höhe von Gebäuden und Bauwerken bleibt gemäß Ergebnis der Volksbefragung unverändert. Schlussendlich wird noch entsprechend dem Ergebnis der Volksbefragung die Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern im „Neubaugebiet" für Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports in die Bebauungsrichtlinien aufgenommen.

Die geänderten Bebauungsrichtlinien widersprechen nicht dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Loretto.

Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch die festgelegten Bebauungsrichtlinien nicht zu erwarten.

Da die vorliegenden Bebauungsrichtlinien den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides bei der bescheiderlassenden Behörde in schriftlicher Form einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides;
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde);
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt (Erklärung über den Umfang der Anfechtung);
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Die Beschwerde kann in folgender Form eingebracht werden:

- postalisch; Abgabe bei der Behörde
- mittels Telefax
- mittels Online-Formular Rechtsmittel in Verwaltungsverfahren, Internetadresse http://e-government.bgld.gv.at/rechtsmittel_vv_amtlr

Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Gebühr von EUR 14,30, für Beilagen zum Antrag je EUR 3,90 pro Bogen, maximal aber EUR 21,80 pro Beilage zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Beschwerde zugestellt wird.

Hinweis:

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht ist gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde zu beantragen.

Hinweis

Gemäß § 25a Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 9 RPG hat der Bürgermeister innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen der genehmigten Bebauungsrichtlinien diese nach den Bestimmungen des § 82 der Burgenländischen Gemeindeordnung kundzumachen.

Ergeht an:

1. die Marktgemeinde 2443 Loretto
2. die Bezirkshauptmannschaft 7000 Eisenstadt-Umgebung

Für die Landesregierung:
Im Auftrag des Landesamtsdirektors:
Mag. Zinggl, LL.M.

F.d.R.d.A.:

BÜRO DR.PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH

A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Gemeinde Loretto
Bebauungsrichtlinien - 1. Änderung
Verfahren nach § 25a (5) Bgld. RPG
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Gemeinde Loretto stehen die folgenden Bebauungsrichtlinien in Rechtskraft, welche durch diese 1. Änderung der Bebauungsrichtlinien ersetzt werden sollen:

Verordnung des Gemeinderates vom 28.06.2011, genehmigt mit Zahl: LAD-RO-6069/2-2011 vom 02.09.2011.

Weiterhin in Rechtskraft steht und unverändert bleibt der mit Verordnung des Gemeinderates vom 13.09.2011 beschlossene Teilbebauungsplan „Waldrandsiedlung", genehmigt mit Zahl: LAD-RO-3493/4-2011.

Die Gemeinde beabsichtigt, die geltenden Bebauungsrichtlinien aus 2011 für das gesamte Ortsgebiet von Loretto, ausgenommen die als BF gewidmeten Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (Waldrandsiedlung) durch Verordnung abzuändern. Nach § 25a Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz idgF. ist dabei eine öffentliche Auflage nicht erforderlich.

2 Grundlagenforschung

2.1. Gebietsabgrenzung

Die Marktgemeinde Loretto - mit einer Katasterfläche von rd. 2,38 km² - befindet sich im Nordwesten des Burgenlandes, am Rande des Leithagebirges. Das Ortsgebiet lässt sich in den Hauptort und die südlich liegende Waldrandsiedlung gliedern.

Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 213 erreichbar, welche gleichzeitig die Hauptstraße durch den Hauptort bildet.

Die als Bauland-Dorfgebiet gewidmeten Flächen bilden das historische Zentrum der Marktgemeinde und sind um einen langgestreckten Anger angelegt. Dieses Gebiet weist eine dichte Bebauung mit hauptsächlich geschlossener Gebäudefront mit bis zu zwei Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen auf. Der Baubestand weist größtenteils ein hohes Baualter (frühe Neuzeit) auf. Am südlichen Teil des Angers befindet sich der Klosterkomplex der Basilika.

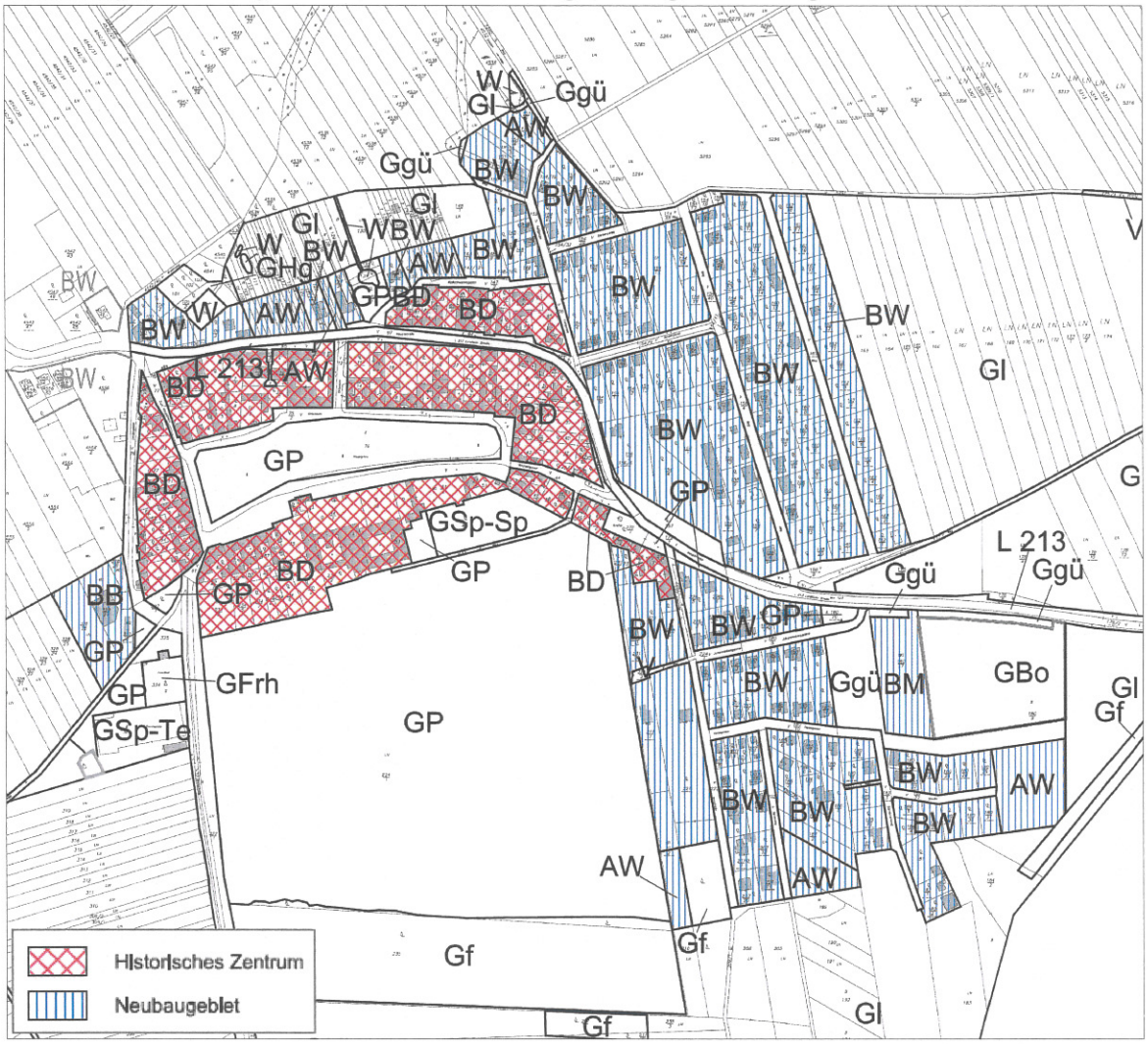
GRUPPEPLANUNG

Erste Bank, BIC GIBAATWWXXX, IBAN AT20 2011 1289 5091 7400, UID-Nr.: ATU64276811, FN 312246k, HG Wien
Geschäftsführer: DI E. BÖHM, DI R. HRDLICZKA - Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung; DI S. SCHERÜBL-MEITZ - Ingenieurkonsulentin für Landschaftsplanung und -pflege

Die als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen umfassen hauptsächlich die Neubaugebiete und sind durch eine locker bebaute Einfamilienhausstruktur geprägt. Vor allem im Osten und Südosten (Hangbebauung Richtung Leithagebirge) befinden sich Baulandbereiche, die noch unbebaut sind. Das Gebiet weist größtenteils offene, maximal zweigeschossige Bebauungsstrukturen auf.

Für den Ortskern und die Neubaugebiete sind im Jahr 2011 Bebauungsrichtlinien gemäß § 25a Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz idgF. erlassen worden. Der örtliche Geltungsbereich der Bebauungsrichtlinien ist der nachstehenden Abbildung „Bereichsabgrenzung" zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich u. Bereichsabgrenzung Bebauungsrichtlinien „Loretto"



Quelle: eigene Darstellung, Wien 2014.

Die Waldrandsiedlung am Fuße des Leithagebirges wird durch eine Gemeindestraße vom Hauptort aus erschlossen. Für die als Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF) gewidmeten Flächen ist 2011 ein Teilbebauungsplan „Waldrandsiedlung" erlassen worden.

3 Änderungsanlass

Die 1. Änderung der Bebauungsrichtlinien erfolgt lediglich für das „Neubaugebiet".

Besondere ortsbildprägende Bedeutung kommt dem Gebiet des historischen Zentrums zu, da es mit dem erhaltenen natürlichen Anger und umgebender historischer Bausubstanz den alten, dicht bebauten Kern des Ortes darstellt. Um den Baubestand in der gegebenen Form zu erhalten und die vorherrschenden Strukturen zu sichern, wurden 2011 entsprechende Festlegungen bezüglich der Bebauungsweise, Baulinie und Gestaltung von Gebäuden getroffen. Diese bleiben unverändert in Rechtskraft.

In den Neubaugebieten hingegen hat sich zunehmend die Nachfrage nach energiesparenden Bauformen ergeben (höhere, vordere, sonnenseitige Gebäudefront; nach hinten abfallendes Pultdach), die mit den bisherigen Festlegungen der max. zulässigen Gebäudehöhe von 5 m und dem vorgeschriebenen Sattel- und Walmdach nicht zu erfüllen war. Dadurch wurden auch die vorgeschriebenen Sattel- und Walmdächer für Garagen und Carports obsolet.

4 Ziel

Nachdem die Gemeinde über diese erwünschten Änderungen eine Volksbefragung gemäß § 40 Bgld. Gemeindevolksrechtegesetz LGBl. 55/1988 am 24.11.2013 durchgeführt hat, ergab das Ergebnis (siehe Kundmachung in der Beilage), daß eine Erhöhung der Gebäudehöhe in den Neubaugebieten auf 12 m keine, die Zulassung von Flach- und Pultdächern jedoch eine breite Zustimmung erfahren hat. Demgemäß waren die geltenden Bebauungsrichtlinien zu ändern.

Die 1. Änderung verfolgt somit das Ziel, die Bebauungsrichtlinien den demokratisch ermittelten geänderten Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen.

5 Maßnahmen

5.1 Bebauungsweisen

Die Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise im „historischen Zentrum" wird dadurch abgeleitet, dass eine Anpassung an die bestehende Bebauung und die Sicherung bestehender, historisch wertvoller Strukturen zu gewährleisten ist. Diese Bestimmung bleibt unverändert.

Die Festlegung der offenen Bebauungsweise im „Neubaugebiet" bleibt unverändert, die Bebauungsdichte wird von max 30 % auf max. 40 % erhöht, da eine zunehmende Nachfrage nach kleineren Grundstücksgrößen registriert wurde.

5.2 Baulinie

Das Gebiet „historisches Zentrum" ist durch einen Verlauf der vorderen Baufluchtlinie entlang der Widmungsgrenze zum öffentlichen Gut gekennzeichnet. Diese Bestimmung bleibt unverändert.

Im „Neubaugebiet" ist gemäß dem Baubestand sowie zur Sicherstellung entsprechender verkehrlicher Erschließung und Belichtungsverhältnisse eine Baulinie in einem Abstand von

mindestens 3 m zur Straßenfluchtlinie vorgesehen. Diese Bestimmung bleibt unverändert, lediglich das Wort „mindestens" wird eingefügt. Zur Klarstellung wird auch noch die folgende Bestimmung neu angefügt: „Eine Anbauverpflichtung besteht nicht".

5.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe von max. 6,5 m sowie die absolute Höhe von Gebäuden und Bauwerken von 12 m im „historischen Zentrum" wird dadurch begründet, dass eine Anpassung an die bestehende Bebauung und die Sicherung bestehender, historisch wertvoller Strukturen zu gewährleisten ist. Diese Bestimmung bleibt unverändert.

Im „Neubaugebiet" wird die zulässige Gebäudehöhe von max. 5 m auf max. 6,5 m mit max. zwei Geschossen bzw. einem Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss angehoben. Die zulässige absolute Höhe von Gebäuden und Bauwerken bleibt hingegen gemäß dem Ergebnis der Volksbefragung mit 10 m unverändert.

5.4 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zur Anpassung an die Gestaltung der bestehenden Bebauung im Ortsgebiet von Loretto (ausgenommen Waldrandsiedlung) und bedachtnehmend auf die entsprechenden Funktionen der einzelnen Bereiche wurden allgemeine Bestimmungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden erlassen. Diese legen eine einfache klare Ausformung von Baukörpern, die straßenseitig parallele Anordnung von Gebäudefronten sowie die Gestaltung von Dachlandschaften von Haupt- sowie Nebengebäuden mit Sattel- und Walmdächern fest.
Diese Bestimmung bleibt unverändert, wird jedoch etsprechend dem Ergebnis der Volksbefragung durch die Einfügung der Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern in den „Neubaugebieten" für Hauptgebäude und für Garagen und Carports erweitert.

Wien, 26. Februar 2014, PA
GZ G13086

i.A.

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Beilage:
Kundmachung der Gemeinde Loretto vom 24.11.2013
(über das Abstimmungsergebnis der Volksbefragung)