



**AIR**  
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# GEMEINDE WIMPASSING AN DER LEITHA

## BEBAUUNGSRICHTLINIEN ORTSGEBIET 4. ÄNDERUNG

### BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung

Projektnummer: 20004

Bearbeiter: D'Assie, DI Handler-Schmidtbauer, Koch, DI Rapp, DI Schmidtbauer

Stand: 23.02.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS	3
2.	ZIELE UND ÄNDERUNGSVORHABEN	5
2.1.	ZIELE	5
2.2.	ÄNDERUNGSVORHABEN	7
3.	BEBAUUNGSRICHTLINIEN (VERORDNUNGSTEXT)	10
	BEGRIFFSDEFINITIONEN	13
	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	13
4.	WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE	20
5.	ANHANG	23

## 1. AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS

Die Bebauungsrichtlinien gesamtes Ortsgebiet wurden im Jahr 2011 vom Gemeinderat erlassen und vom Amt der Bgld. Landesregierung genehmigt.

Die ggst. Bebauungsrichtlinien wurden bereits mehreren Änderungen unterzogen. Zuletzt erfolgte die 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien im Jahr 2017. Die Bebauungsrichtlinien in der Fassung der 3. Änderung bilden zugleich auch den Rechtsstand.

Aufgrund vorliegender Baulandwidmungen in der „Eichengasse“ und „Friedhofgasse“ ist es notwendig, den Geltungsbereich der Bebauungsrichtlinien „gesamtes Ortsgebiet“ für die Grundstücke Nr. 1807/2, 1807/3 und 1807/4 sowie Grundstück Nr. 2 zu erweitern. Die ggst. Grundstücke sollen funktionell und gestalterisch den umliegenden Strukturen gemäß den Bebauungsrichtlinien „Ortsgebiet“ zugeordnet werden.

Weiters haben gem. § 50 Abs. 3 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 die Bebauungsrichtlinien „...*die bauliche Ausnutzung der Bauplätze*“ zu *beinhalten*“. Die Änderung des Flächenwidmungsplans, sowie die neu gesetzliche Grundlage bilden somit den **Änderungsanlass**.

Die Festlegung der Bebauungsdichten erfolgt somit für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsrichtlinien „Ortsgebiet“.

Für den Ortskern wird ein eigener Teilbebauungsplan „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha“ erstellt, daher wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich der Bebauungsrichtlinien herausgenommen.

Ebenso erfolgt für Blöcke mit identischen Bestimmungen eine einheitliche Nummerierung.

**Die gegenständliche 4. Änderung der Bebauungsrichtlinien erfolgt gemäß § 49 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 ohne öffentliche Auflage.**

Abbildung: Auszug aus den bestehenden Bebauungsrichtlinien inkl. Darstellung des erweiterten Geltungsbereiches „Eichengasse“ für die Grundstücke Nr. 1807/2, 1807/3 und 1807/4, KG Wimpassing an der Leitha

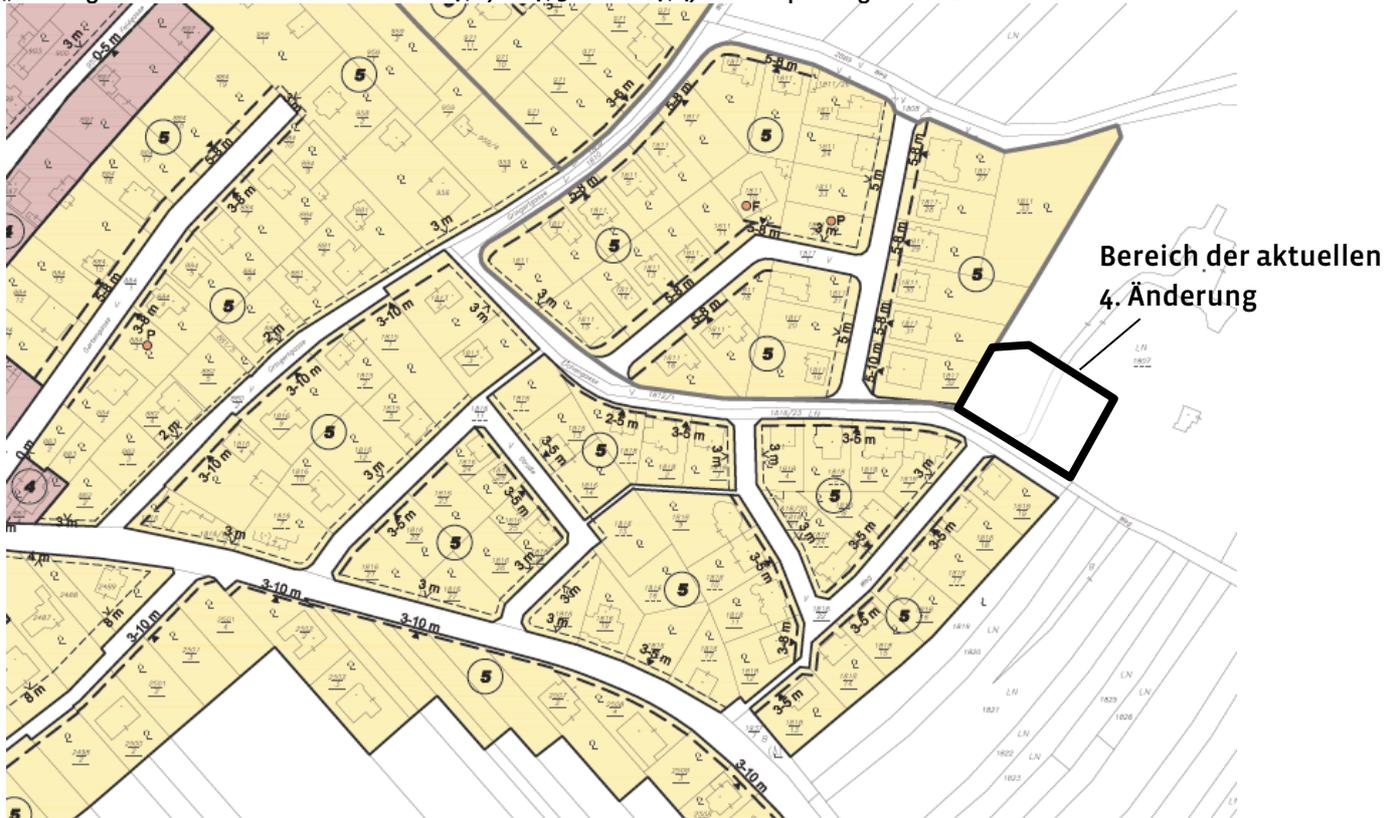
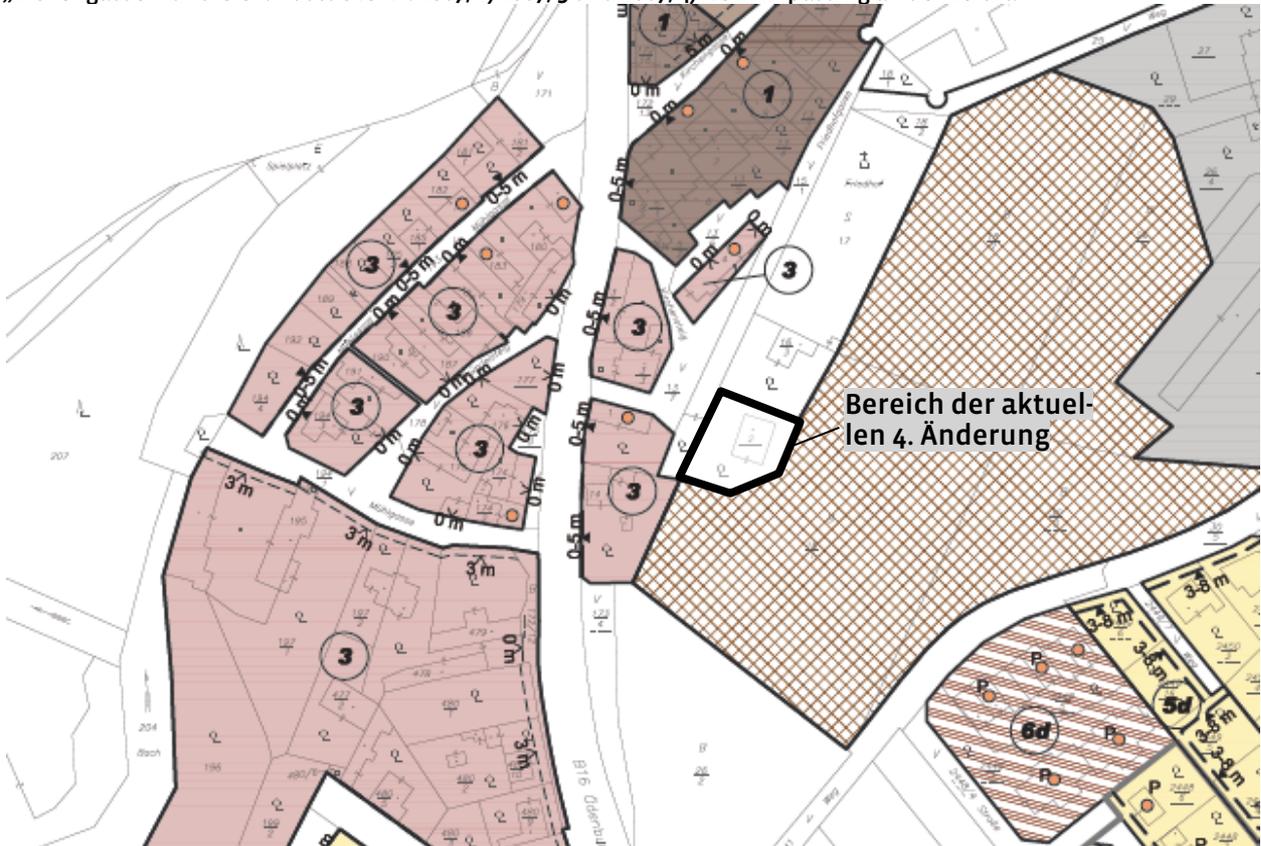


Abbildung: Auszug aus den bestehenden Bebauungsrichtlinien inkl. Darstellung des erweiterten Geltungsbereiches „Eichengasse“ für die Grundstücke Nr. 1807/2, 1807/3 und 1807/4, KG Wimpassing an der Leitha



## 2. ZIELE UND ÄNDERUNGSVORHABEN

### 2.1. ZIELE

**Das Gestaltungskonzept inkl. den generellen Zielen zu den einzelnen Gebietstypen sind den Bebauungsrichtlinien Gesamtes Ortsgebiet (Urfassung 2011) bzw. der Fassung in der 3. Änderung (2017) zu entnehmen.**

Die wesentlichen Ziele für die einzelnen Gebietstypen werden im Folgenden auszugsweise dokumentiert:

#### **Gebietstyp A**

- *Geschlossenen Eindruck und steile Dachneigungen beibehalten (charakteristisch des dörflichen Erscheinungsbildes)*
- *Ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Steildächern*
- *Hauptfirstrichtung in Anlehnung an angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Firstrichtungen*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

#### **Gebietstyp B**

- *Bebauungsweise: offen und halboffen, z.T. auch geschlossen (Verdichtungen ermöglichen)*
- *geschlossene Einfriedungen um Charakteristik des zentralen Ortskerns weiterzuführen (nicht zwingend festgelegt)*
- *ein- und zweigeschossige Gebäude mit sämtlichen Dachformen, jedoch geringere Dachneigung*
- *Siedlungswohnbauten bzw. verdichteten Flachbauten in gemäßigter Form zulassen*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

#### **Gebietstyp C**

- *Bebauungsweise: offen oder halboffen, wenn Bestand geschlossene Bauweise dann diese weiterhin ermöglichen*
- *Ein- bis zweigeschossige Gebäude mit sämtlichen Dachformen und -neigungen, z.T. Gebiete mit eingeschossiger Bebauung*
- *geschlossene Einfriedungen zulässig*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

#### **Gebietstyp D**

- *Bebauungsweise: offen, möglich auch halboffen*
- *kein Geschoßwohnbau bzw. Reihenhäuser*
- *Ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Vorgärten*
- *Sämtliche Dachformen; Dachneigung 20° bei zweigeschossigen Gebäuden*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

### **Gebietstyp E**

- *Festlegungen am Bestand orientiert*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

### **Gebietstyp F**

- *Festlegungen am Bestand orientiert*
- *Solar- und Photovoltaik zulassen*

Des Weiteren sollen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsrichtlinien die neuen Möglichkeiten gem. Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 hinsichtlich Festlegung der Mindestbauplatzgrößen und der darauf möglichen Anzahl an Wohneinheiten und der Kfz-Stellplätze geregelt sowie die Bebauungsdichte festgelegt werden.

### **Weitere Ziele der Gemeinde Wimpassing an der Leitha sind:**

- die Anpassung der Bestimmungen an das Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (es wird daher insbesondere die Bebauungsdichte in sämtlichen Bereichen nachgeführt)
- die Aktualisierung in Bezug auf den Flächenwidmungsplan (Hinzunahme zusätzlicher Baulandflächen usw.) sowie in Bezug auf die Erstellung eines separaten Teilbebauungsplanes für die Bauland-Dorfgebiete im Siedlungsverband (Herausnahme aus dem Geltungsbereich)
- Liberalisierung in Bezug auf die Dachformen (Kombination Flach- und Steildächer straßenseitig nur im Ortskern ermöglichen)

Zudem sollen Nachverdichtungen (zusätzliche Wohneinheiten) nur unter Bedachtnahme auf die umliegende Charakteristik ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die umliegenden Baustrukturen für die einzelnen Gebietstypen Grundsätze für Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten pro Bauplatz in den weiteren Vorgaben der Baubehörde (Kap. 4) aufgenommen. Zudem werden Richtwerte für Kfz-Stellplätze festgelegt.

### **Weitere generelle Ziele und Grundsätze:**

- die Berücksichtigung ökologischer u. gestalterischer Aspekte (z.B. Begrünung der Dächer, Vermeidung von unnötiger Versiegelung zur kleinklimatischen Aufwertung etc.) soll eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglichen. Diese kann u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:  
Grünverbindungen entlang von Wegen und Straßen (Begleitgrün in regelmäßigen Abständen in der Qualität Hochstamm), Absicherung sickerfähiger unversiegelten Grünflächen
- die Durchwegung des Gebietes für Fußgeher und Radfahrer ist sicherzustellen
- Verwendung von einheimischen bzw. standortgerechten Gehölzern
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Parkplätzen und Wegen (Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster)
- nach Möglichkeit extensive und intensive Dachbegrünung

## 2.2. ÄNDERUNGSVORHABEN

Die Bebauungsrichtlinien werden in folgenden Punkten verändert:

### **Ergänzung der Bebauungsdichte (gem. RPG 2019)**

Für die Festlegung der Bebauungsdichten wurde stichprobenartig in jedem Gebietstyp eine Ist-standserfassung durchgeführt.

In der Praxis ist die festgelegte Bebauungsdichte bei Grundstücken die bereits einen hohen Grad an bebauter Fläche aufweisen, in Kombination mit speziellen Gegebenheiten nicht einhaltbar. Aus diesem Grund gibt es Ausnahmen, welche unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulassen.

### **Änderung des Geltungsbereiches**

Hinzukommen:

- Grst. Nr. 1807/2, 1807/3 und 1807/4  
diese werden dem Baublock Typ 5 zugeordnet; somit gelten hierfür u.a. die offene und halboffene Bauweise, max. zweigeschossige Gebäude, sowie sämtliche Dachneigungen und -formen.

**Abbildung: Ausschnitt aus dem dig. Orthofoto Teilabschnitt Eichengasse; ohne Maßstab (Quelle: <http://gis.bgl.d.gv.at/WebGIS>)**



- Grst. Nr. 2  
wird dem Baublock Typ 2 zugeordnet; somit gelten hierfür u.a. die offenen, halboffenen und geschlossenen Bauweise, max. zweigeschossige Gebäude, sowie sämtliche Dachneigungen und -formen.

Abbildung: Ausschnitt aus dem dig. Orthofoto Teilabschnitt Friedhofgasse; ohne Maßstab (Quelle: <http://gis.bglld.gv.at/WebGIS>)



Aus dem Geltungsbereich herausgenommen

- Ortskern (Widmung BD)  
Bebauungsbestimmungen zu diesem Gebiet sind im Teilbebauungsplan „Bauland-Dorfgebiet von Wimpassing an der Leitha“ geregelt.  
Im Zuge dieser Änderung fielen die Blöcke 2a, 2b, 6a, 6b und 6c nicht mehr in den Geltungsbereich der Bauungsrichtlinie, sie wurden dementsprechend aus der Verordnung entfernt.

Abbildung: Ausschnitt aus dem dig. Orthofoto Teilbereich „Bauland-Dorfgebiet von Wimpassing an der Leitha“; ohne Maßstab (Quelle: <http://gis.bgld.gv.at/WebGIS>)



### **Zusammenführung der Blöcke 5c und 5d zu Block 5**

#### **Änderung betreffend der Baulinie**

Die Ausnahmebestimmung vom Bauverbot im Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie soll im Zuge der ggst. Änderung aktualisiert werden. Demzufolge sollen zukünftig neben überdachten Stellplätzen (bspw. Carports etc.) auch die Errichtung sämtlicher untergeordneten Bauteile (bspw. Eingangsstiegen, Vordächer, Balkone, etc.) sowie Einfriedungen gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 im Vorgartenbereich ermöglicht werden.

#### **Liberalisierung in Bezug auf die Dachformen**

Im Ortskern werden straßenseitig Flachdächer in Kombination mit Steildächern ermöglicht.

### 3. BEBAUUNGSRICHTLINIEN (VERORDNUNGSTEXT)

#### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wimpassing an der Leitha vom ....., mit welcher die Bebauungsrichtlinien „Ortsgebiet“ vom ....., geändert werden (4. Änderung)

Auf Grund der § 50 Abs. 5 und § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

Änderung gegenüber der Fassung der 3. Änderung sind in rot bzw. durchgestrichen dargestellt

#### § 1 Geltungsbereich

(1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf das Gebiet der KG Wimpassing an der Leitha und wird mit den, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden, Plandarstellungen "Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet inkl. örtlichem Gestaltungskonzept" i.d.F.d. 4. Änderung (Planverfasser: Büro A I R, Plan Nr. 20004-01, vom 28.10.2021), im Folgenden als Rechtsplan bezeichnet, festgelegt.

(2) Die Einzelheiten der Bebauung für das in Abs. 1 bezeichnete Gebiet werden durch die Bebauungsbestimmungen in Anlage A, welche ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, festgelegt.

#### § 2 Bebauungsweise, ~~und~~ Baulinie, Gebäude- und Firsthöhe, Bebauungsdichte und weitere Bestimmungen

(1) ~~Zulässig ist im Sinne der Bestimmungen der Anlage A die offene, halboffene und geschlossene Bebauung.~~ Die Bebauungsweise, die Baulinie, die Gebäude- und Firsthöhe, die Bebauungsdichte und weitere Bestimmungen sind der Anlage A zu entnehmen.

(2) ~~Im Falle der halboffenen Bebauung sind die Gebäude nach Möglichkeit an der nördlichen bzw. der östlichen seitlichen Grundgrenze zu errichten. Ausgenommen sind Baublöcke mit bestehenden Gebäuden in halboffener Bebauung, welche bereits an der südlichen oder der westlichen seitlichen Grundgrenze errichtet wurden und Doppelhausbebauungen.~~ ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

(3) In jenen Baublöcken, innerhalb derer bei der halboffenen Bebauung eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von min. 1,80 m und max. 2,50 m oder ein geschlossener Lattenzaun von min. 1,8 und max. 2 m zu errichten ist, darf ein Einfahrtstor und eine daran anschließende Mauer diese maximale Höhe (2,5 m im Falle einer Mauer und 2 m im Falle eines geschlossenen Lattenzaunes) überragen, wenn diese zwei benachbarte Hauptgebäude verbinden und eine Länge von max. 5 m aufweist.

(4) Die bauliche Ausnutzung bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks.

(5) In Ausnahmefällen ist abweichend von den obigen Festlegungen unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen sowie Art und Weise der Nutzungen (z. B. gewerblich, öffentlich oder landwirtschaftlich usw.) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig

(4) (6) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Carports gemäß Definition im Kapitel 3.2.1, untergeordnete Eingangsstiegen und untergeordnete Vordächer.

- untergeordneter Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997,
- überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m und einer Breite von 6,5 m
- sowie Einfriedungen.

(5) (7) Bei Baublöcken, auf denen eine zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie festgelegt ist, dürfen bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben. Diese Vorgärten müssen uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten bleiben.

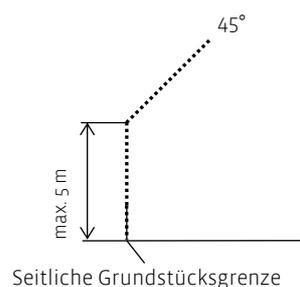
### § 3 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

(1) Unbeschadet der Bestimmung über die Gestaltung der Dächer laut Anlage A können

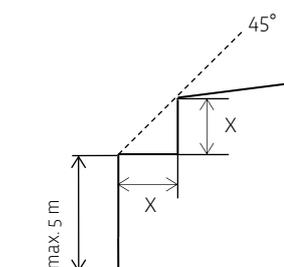
- a) in jenen Bereichen, in denen Sattel- oder Walmdächer festgelegt sind, auch Flachdächer, als begehbare Terrasse ausgebildet, errichtet werden, wenn diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind und
- b) Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern mit einer Neigung von  $0^\circ$  -  $45^\circ$  errichtet werden.

(2) Bei Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als  $20^\circ$  sowie bei zweigeschossigen Gebäuden der Baublöcke Nr. 2a, 3, 4, 7a, 7b und 6a, 6b, 6c und 6e (bei diesen Baublöcken bei sämtlichen Dachneigungen) sind sämtliche Gebäudeteile mit einer Höhe über 5 m im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$ , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, entsprechend der unten abgebildeten Skizzen eingehalten wird. Ausgenommen davon ist der Baublock Nr. 1 sowie untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



(3) Dachaufbauten bzw. Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von 35 % der Firstlänge nicht überschreiten.

(4) Die Dächer sind in roten, braunen, grauen, schwarzen, nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Dächern mit Neigungen unter 20° sind darüber hinaus auch metallische Farben und Materialien zulässig.

~~(5) Rampen, die in Verbindung mit Gebäuden stehen, dürfen straßenseitig nur bis zu einer Steigung von maximal 10 % errichtet werden. Davon ausgenommen sind Rampen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.~~

~~(6) Die Errichtung von Holzblockhäusern mit alpiner Charakteristik<sup>2</sup> ist nicht zulässig.~~

~~(7)~~ (5) Straßenseitig einsehbare Dachaufbauten wie Windräder etc. sind nicht zulässig, sofern diese das optische Gesamtbild beeinträchtigen.

~~(8) Das Anbringen von Tafeln, Schildern und dergleichen für Werbezwecke ist nur bei Betrieben, bis zu einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> und nur unter Bedachtnahme auf die Charakteristik des Straßenraums zulässig.~~

(6) Bei der Farbgebung der Gebäude ist auf die Gesamterscheinung des Straßenraumes Bedacht zu nehmen.

#### § 4 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom .....,  
Zahl LAD-RO-....., genehmigt.

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> flache Dachneigungen von 15 bis 20°, große Dachvorsprünge, Ausbildung von Balkonbrüstungen, Blockhausbau etc.

## Anlage A zur Verordnung Bebauungsrichtlinien „Wimpassing an der Leitha Ortsgebiet“

### Begriffsdefinitionen

Bebauungsweisen gemäß § 5 Burgenländisches Baugesetz 1997 in der geltenden Fassung:

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

Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:

- I ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß); ein Ausbau des Dachgeschoßes ist zulässig
- II zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)

Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Meter

= Distanz vom Schnittpunkt Gebäude/Oberkante Gehsteig (oder geplanter Gehsteig) zum Schnittpunkt Gebäude/Dachhaut. Wenn kein Gehsteig geplant ist, ist von der angrenzenden Fahrbahn (oder geplante Fahrbahn) auszugehen.

Im Falle einer deutlichen Handneigung (z.B. Neigungen größer als 10 %) ist eine entsprechende (moderate) Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig

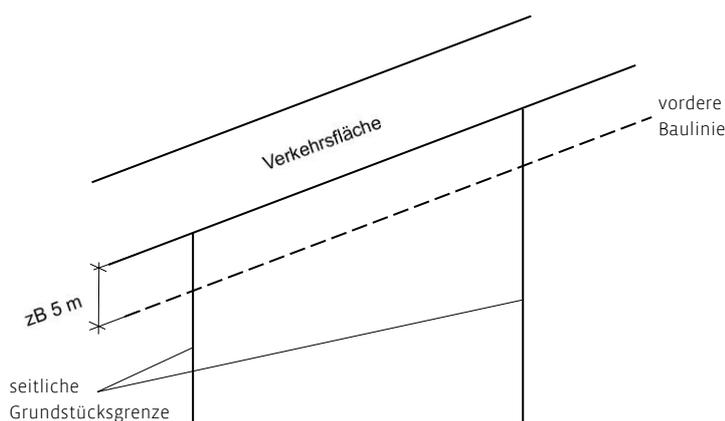
Angabe der maximalen Sockelhöhe ebenfalls in Bezug zur bestehenden oder geplanten Gehsteig- oder Fahrbahnoberkante.

Bei Festlegung von Walmdächern können auch Krüppelwalmdächer errichtet werden.

**Carports überdachte Stellplätze:** max. 3 m Höhe, umseitig offen, Überdachung ist mit max. 5° Neigung möglich

**An der zwingenden Baulinie ist das Hauptgebäude anzuordnen.**

Bei schräggestellten Grundstücken wird die Distanz der Baulinie parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze gemessen, da dies von den Bauwerbern so gut handhabbar ist:



## Bebauungsbestimmungen

NR. <sup>2</sup>	Bestimmungen
1	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 8 m</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 10 m bei I und maximal 11 m bei II</p> <p><u>Dachneigung</u>: <b>straßenseitig</b>: 35 - 45° bei I und 25 bis 45° bei II <b>im Fall von Sattel- und Walmdächern; 0-5° im Fall von Flachdächern</b></p> <p><b>hofseitig: sämtliche Neigungen</b></p> <p><u>Dachform</u>: Sattel- und Walmdach <b>straßenseitig Sattel- und Walmdächer; Flachdächer straßenseitig nur in Kombination mit Sattel- und Walmdächern, wenn die von Sattel- und Walmdächern geprägte Gesamtcharakteristik auf dem betreffenden Grundstück gewahrt bleibt;</b> hofseitig sämtliche Dachformen zulässig</p> <p><u>Hauptfirstrichtung</u>: in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Hauptfirstrichtungen; ausgenommen bei Solar- oder Photovoltaiknutzung</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,2 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 60% bebaut werden.</b></p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Bei der halboffenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>
2a	<p><i>Bereich Kirchengasse (südwestlich der Lorettostraße)</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 7,5 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze</u>: vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 10,5 m bei II; ausgenommen Gebäude mit Neigungen von kleiner als 20°: maximal 8,5 m</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden Plan Nr. 10080-01</p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig<sup>3</sup></p>
2b	<p><i>Bereich Feldgasse (nordöstlich der Lorettostraße)</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p>

<sup>2</sup> Die Lage der Baublöcke ist im Plan 10080-01 **Rechtsplan** in der Planlasche auf der Berichrückseite dargestellt.

<sup>3</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

	<p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden Plan Nr. <del>10080-01</del></p> <p><u>Weitere Festlegungen</u>: Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig<sup>4</sup></p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist ein befestigter Vorplatz (Stellplatz) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet herzustellen ist.</p>
3	<p><i>Gebiete südwestlich der Lorettostraße (Kirchengasse und Ziegelofengasse), an bzw. westlich der B 16 (Kirchensteig, Mühlgasse und Bründelsteig) sowie im Norden der Hauptstraße</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur auf jenen Baugrundstückenplätzen wo derzeit eine geschlossene Bebauung vorhanden ist und bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 7,5 m</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 10,5 m bei II; ausgenommen Gebäude mit Neigungen von kleiner als 20°: maximal 8,5 m</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Hauptfirstrichtung</u>: in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Hauptfirstrichtungen; ausgenommen bei Solar- oder Photovoltaiknutzung</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 50% bebaut werden.</b></p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig<sup>5</sup></p>
4	<p><i>Gebiete nordöstlich der Lorettostraße (Feldgasse, Gartengasse) über Krautgartenweg bis Hauptstraße im Nordosten</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur auf jenen Baugrundstückenplätzen wo derzeit eine geschlossene Bebauung vorhanden ist und bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Hauptfirstrichtung</u>: in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Hauptfirstrichtungen; ausgenommen bei Solar- oder Photovoltaiknutzung</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 50% bebaut werden.</b></p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig<sup>6</sup></p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist ein befestigter Vorplatz (Stellplatz) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet oder mit elektrischem Schiebetor herzustellen ist.</p>

<sup>4</sup>-Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock

<sup>5</sup>-Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<sup>6</sup>-Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

5	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b><u>bauliche Ausnutzung der Bauplätze</u>: der Bauplatz darf bis zu 40% bebaut werden.</b></p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist ein befestigter Vorplatz (Stellplatz) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet oder mit elektrischem Schiebeter herzustellen ist.</p>
5b	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 6,5 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9 m bei I und maximal 8 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b><u>bauliche Ausnutzung der Bauplätze</u>: der Bauplatz darf bis zu 40% bebaut werden.</b></p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist mind. ein befestigter Stellplatz vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet oder mit elektrischem Schiebeter herzustellen ist</p>
5c	<p><b><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</b></p> <p><b><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</b></p> <p><b><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</b></p> <p><b><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</b></p> <p><b><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</b></p> <p><b><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden Rechtsplan</b></p> <p><b><u>bauliche Ausnutzung der Bauplätze</u>: der Bauplatz darf bis zu 70% bebaut werden.</b></p>
5e	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 15073-01</del></p>
5d	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>Baulinien</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 16106-01</del></p>
6a	<p><i>Aktueller neu bewilligter Wohnbau in der Feldgasse</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p>

	<p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe:</u> I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 7,5 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze:</u> vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe:</u> maximal 9,5 m bei I und maximal 10,5 m bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform:</u> sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel:</u> maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie:</u> siehe Festlegung im beiliegenden Plan Nr. 10080-01</p> <p><u>Weitere Festlegung:</u> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig<sup>7</sup></p>
6b	<p><i>Wohnbauten im Nordwesten Richtung Wampersdorf</i></p> <p><u>Bebauungsweise:</u> offen, halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe:</u> I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 8 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze:</u> vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe:</u> maximal 10 m bei I und maximal 12 m bei II</p> <p><u>Dachneigung:</u> 35 - 45° bei I und 25 bis 45° bei II</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach oder Walmdach; hofseitig sind sämtliche Dachformen zulässig</p> <p><u>Hauptfirstrichtung:</u> in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Hauptfirstrichtungen; ausgenommen bei Solar- oder Photovoltaiknutzung</p> <p><u>Sockel:</u> maximal 1,2 m</p> <p><u>vordere Baulinie:</u> siehe Festlegung im beiliegenden Plan Nr. 10080-01</p>
6c	<p><i>Wohnbauten im Zentrum neben Kindergarten</i></p> <p><u>Bebauungsweise:</u> offen, halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe:</u> I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 8 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze:</u> vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe:</u> maximal 10 m bei I und maximal 12 m bei II</p> <p><u>Dachneigung:</u> 35 - 45° bei I und 25 bis 45° bei II</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach oder Walmdach; hofseitig sind sämtliche Dachformen zulässig</p> <p><u>Hauptfirstrichtung:</u> in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Hauptfirstrichtungen; ausgenommen bei Solar- oder Photovoltaiknutzung</p> <p><u>Sockel:</u> maximal 1,2 m</p> <p><u>vordere Baulinie:</u> siehe Festlegung im beiliegenden Plan Nr. 10080-01</p>
6d	<p><i>Wohnbauten Bereich Ziegelofengasse West</i></p> <p><u>Bebauungsweise:</u> offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe:</u></p> <p><u>Straßenseitig in einem Abstand bis 30 m von der Ziegelofengasse:</u> I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>In einem Abstand ab 30 m von der Ziegelofengasse:</u> I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m oder III mit maximal 9,5 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°</p> <p><u>Firsthöhe:</u></p> <p><u>Straßenseitig in einem Abstand bis 30 m von der Ziegelofengasse:</u> maximal 9,5 m bei I und maximal 9 m bei II</p>

<sup>7</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

	<p>In einem Abstand ab 30 m von der Ziegelofengasse: maximal 9,5 m bei I, maximal 8,5 m bei II oder maximal 11 m bei III</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 60% bebaut werden.</b></p>
6e	<p><i>Wohnbauten im Südwesten</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 7,5 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze</u>: vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 10,5 m bei II</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 40% bebaut werden.</b></p>
7a	<p><i>Bereich der bestehenden Betriebsgebäude westlich der Ziegelofengasse</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschoßanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m und II mit maximal 7,5 m; ausgenommen Gebäude mit Neigungen von kleiner als 20°: I oder II mit maximal 7 m</p> <p><u>Beschränkung der an der seitlichen Grundstücksgrenze</u>: vergleiche dazu § 3 Abs. 2</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 11 m bei II; ausgenommen Gebäude mit Neigungen von kleiner als 20°: maximal 8,5 m</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p> <p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><b>bauliche Ausnutzung der Bauplätze: der Bauplatz darf bis zu 40% bebaut werden</b></p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig*.</p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist ein befestigter Vorplatz (Stellplatz) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet oder mit elektrischem Schiebtor herzustellen ist.</p>
7b	<p><i>Bereich östlich der Ziegelofengasse, Eingangs/Einfahrtsbereich zum Feriensiedlungsgebiet</i></p> <p><u>Bebauungsweise</u>: offen oder halboffen; geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird</p> <p><u>Geschossanzahl, Gebäudehöhe</u>: I mit maximal 5,5 m bei Dächern von 20 bis 45° und II mit maximal 7 m bei Gebäuden mit Neigungen von kleiner als 20°; ausgenommen Grst. Nr. 2464 und 2463: I oder II mit maximal 7 m</p> <p><u>Firsthöhe</u>: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II; ausgenommen Grst. Nr. 2464 und 2463: maximal 10,5 m bei Gebäuden mit Neigungen größer als 20°</p> <p><u>Dachneigung/Dachform</u>: sämtliche Dachneigungen und Dachformen</p>

\* Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<p><u>Sockel</u>: maximal 1,0 m</p> <p><u>vordere Baulinie</u>: siehe Festlegung im beiliegenden <del>Plan Nr. 10080-01</del> <b>Rechtsplan</b></p> <p><u>bauliche Ausnutzung der Bauplätze</u>: der Bauplatz darf bis zu 40% bebaut werden.</p> <p><u>Weitere Festlegung</u>: Auf dem Grst. Nr. 2464/1 ist die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze zulässig</p> <p>Auf jeder Bauparzelle ist ein befestigter Vorplatz (Stellplatz) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet oder mit elektrischem Schiebetor herzustellen ist.</p>
---

## 4. 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. Baugesetzes i.d.g.F<sup>9</sup>. Zum anderen dienen diese Vorgaben als Grundlage in Bezug zum § 41 der Bgld. Bauverordnung i.d.g.F. betreffend Einfriedungen<sup>10</sup>.

In Anlehnung an die unter Kap. 2.1 genannten Ziele sollen unter Berücksichtigung der Charakteristik der einzelnen Siedlungsbereiche folgende Grundsätze betreffend Mindestbauplatzgröße und Wohneinheiten/Bauplatz eingehalten werden:

Gebietstyp	Mindestbauplatzgröße	Wohneinheiten je Bauplatz (BP), Angaben der Wohneinheiten (WE) bezogen auf die Bauplatzgröße <sup>2</sup>
A Zentraler Ortskern	250m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	BP bis 500m <sup>2</sup> max. 2 WE; ab größer als 500m <sup>2</sup> max. 3 WE; je weiteren 250m <sup>2</sup> BP-Fläche je eine weitere WE
B Erweiterter Ortskernbereich	gem. A Zentraler Ortskern	
C Übergangsbereich Ortskern	400m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	BP bis 800m <sup>2</sup> max. 2 WE; ab größer als 800m <sup>2</sup> max. 3 WE; je weiteren 400m <sup>2</sup> BP-Fläche je eine weitere WE
D Offene Baustruktur	gem. C Übergangsbereich Ortskern	

<sup>1</sup> ausgenommen bereits bestehende Bauplätze und geringfügige Grenzbereinigungen

<sup>2</sup> ausgenommen Vorhaben mit Tiefgarage, Durchwegung, Durchgrünung, besonderer Ortsbildbeitrag

In dem Gebietstypen A sind mindestens 20% und in den übrigen Gebietstypen mindestens 25% der als Bauland gewidmeten Bauplatzfläche als unversiegelte versickerungsfähige Grünfläche auszuführen, wobei Stellplätzen nicht zu diese Flächen hinzugezählt werden (auch wenn diese unversiegelt ausgeführt werden).

Im Fall einer Wohnnutzfläche bis 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit, im Fall einer Wohnnutzfläche größer als 50 m<sup>2</sup> bis kleiner 90m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und im Fall einer Wohnnutzfläche ab 90m<sup>2</sup> mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

Rampen, die in Verbindung mit Gebäuden stehen, dürfen straßenseitig nur bis zu einer Steigung von maximal 10 % errichtet werden. Davon ausgenommen sind Rampen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind.

<sup>9</sup> gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. Demnach sind Bauvorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>10</sup> § 41 Abs. 1: Einfriedungen im Vorgartenbereich max. 1,5 m mit Sockel von max. 0,6 m sowie nicht undurchsichtiger Ausführung. Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches (also zu den seitlichen Grst.-grenzen wenn außerhalb des Vorgartens und zur hinteren Grst.-grenze) max. 2 m und auch undurchsichtig.

§ 41 Abs. 3: „Im Interesse der Sicherheit, des Anrainerinnen- oder Anrainerschutzes oder der Straßenansicht sind Ausnahmen möglich.“

Das Anbringen von Tafeln, Schildern und dergleichen für Werbezwecke ist nur bei Betrieben, bis zu einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> und nur unter Bedachtnahme auf die Charakteristik des Straßenraums zulässig.

Auf die einzelnen Baufelder bezogene weitere Vorgaben der Baubehörde:

<u>NR.</u>	
1	Bei der halboffenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten
2a	<i>Bereich Kirchengasse (südwestlich der Lorettostraße)</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>11</sup>
2b	<i>Bereich Feldgasse (nordöstlich der Lorettostraße)</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>12</sup> Auf jedem Bauplatz ist ein befestigter Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist.
3	<i>Gebiete südwestlich der Lorettostraße (Kirchengasse und Ziegelofengasse), an bzw. westlich der B 16 (Kirchensteig, Mühlgasse und Bründelsteig) sowie im Norden der Hauptstraße</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>13</sup>
4	<i>Gebiete nordöstlich der Lorettostraße (Feldgasse, Gartengasse) über Krautgartenweg bis Hauptstraße im Nordosten</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>14</sup> Auf jedem Bauplatz ist ein befestigter Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist.
5	Auf jedem Bauplatz ist ein befestigter Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist.
5b	Auf jedem Bauplatz ist mind. ein befestigter Stellplatz vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist.

<sup>11</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<sup>12</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<sup>13</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<sup>14</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

6a	<i>Wohnbau in der Feldgasse</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>15</sup>
----	--

7a	<i>Bereich der bestehenden Betriebsgebäude westlich der Ziegelofengasse</i> Die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig <sup>16</sup> . Auf jedem Bauplatz ist ein befestigter Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist
----	---

7b	<i>Bereich östlich der Ziegelofengasse, Eingangs/Einfahrtsbereich zum Feriensiedlungsgebiet</i> Auf dem Grst. Nr. 2464/1 ist die Errichtung von Mauern oder sonstigen geschlossen wirkenden Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 m an der vorderen Grundstücksgrenze zulässig Auf jedem Bauplatz ist ein befestigter Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet auszuführen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Schiebetor herzustellen ist
----	--

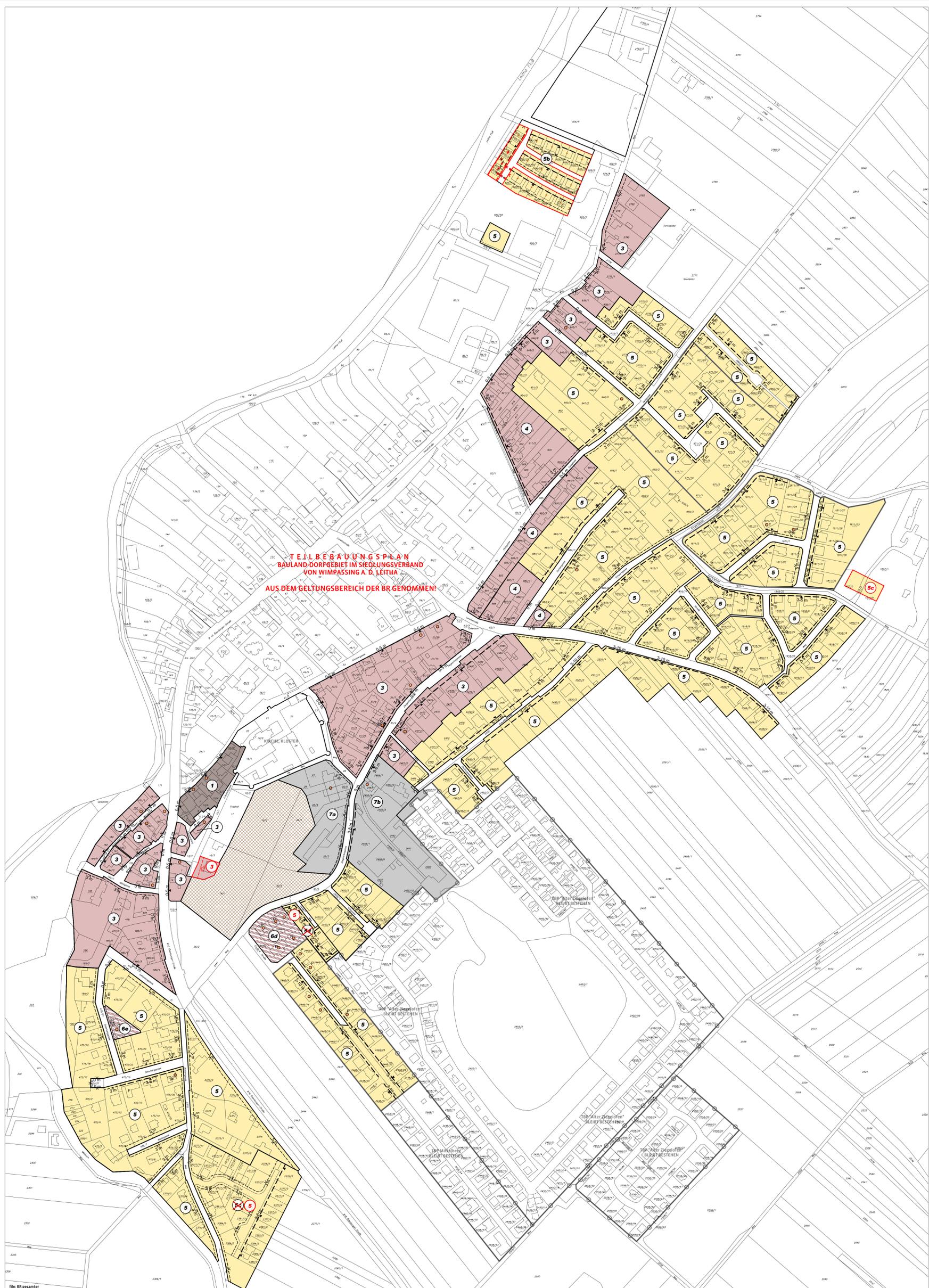
---

<sup>15</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

<sup>16</sup> Dies ist gemäß örtlichem Gestaltungskonzept ein Ziel der Gemeinde im betreffenden Gebiet/Baublock.

## 5. ANHANG

- Plandarstellung 4. Änderung der Bauungsrichtlinien Ortsgebiet, Wimpassing an der Leitha, im Maßstab 1:2.000, vom 28.10.2021, Plannr. 20004-01



**LEGENDE**

**GELTUNGSBEREICH**  
 Abgrenzung der Baublöcke mit Nummerierung

**GEBIETSTYPEN (im Geltungsbereich)**

- A Zentraler Ortskern
- B Erweiterter Ortskernbereich
- C Übergangsbereich Ortskern
- D Offene Baustruktur
- E Sondergebiete Wohnbau
- F Gewerblich bzw. betrieblich genutzte Gebiete

**BAULINIEN**

- z.B. 5m zwingende Baulinien
- z.B. 3m nicht zwingende Baulinien

**WEITERE INHALTE**

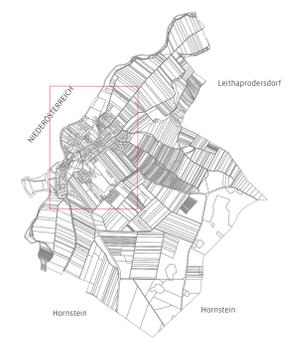
- Bereiche bestehender Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien (mit Bezeichnung), die aufgehoben werden
- Bereiche bestehender Teilbebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien (mit Bezeichnung), die bestehen bleiben
- Erstellen eines Gesamtkonzepts als Voraussetzung für die Festlegung von Bebauungsrichtlinien
- Feriensiedlungsgebiet
- Anbaupflicht im Fall der halbhoffenen Bebauung
- zwei- und mehrgeschößige Gebäude (Bestand) mit Angabe der Dachformen im Fall von Pultdächern (P) und Flachdächern (F)

Änderungen in ROT dargestellt

Plangrundlagen

- Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2020, Quelle: Gemeinde Wimpassing/BEV
- eigene Erhebungen im Herbst 2020
- Teilungsplan GZ 23877/0, Stand März 2023, Verfasser: Vermessungsbüro Jobst GesR, 7000 Eisenstadt und 7210 Matten-berg
- Teilungsplan 2308 Variante 2/0 gemäß Bebauungsstudie 'Wohnhausanlage Künikuhlen', Stand August 2024, Verfasser: DI Pajdich Architektur, 8600 Mürzzuschlag
- Teilungsplan GZ 25152/1a, Stand März 2025, Verfasser: Vermessungsbüro Jobst GesR, 7000 Eisenstadt und 7210 Matten-berg

GEMEINDE WIMPASSING A.D. LEITHA  
 BEBAUUNGSRICHTLINIEN  
 ORTSGEBIET  
 INKL. ÖRTLICHEM GESTALTUNGSKONZEPT  
 RECHTSPLAN  
 4. ÄNDERUNG



4. Änderung (AKTUELL): MASSSTAB: 1:2.000 PLANNR.: 20004-01 STAND: 28.10.2023

PLANVERFASSER:  
 AIR KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH  
 ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG