A I R
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

GEMEINDE WIMPASSING AN DER LEITHA

TEILBEBAUUNGSPLAN BAULAND-DORFGEBIET IM SIEDLUNGSVERBAND VON WIMPASSING AN DER LEITHA

BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung

Projektnummer: 21038
Bearbeiter: D´Assie, Koch, DI Rapp, DI Schmidtbauer

Stand: 23.02.2022

www.a-i-r.at

A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH 7000 Eisenstadt, Marktstraße 3 T: 02682 724 10
UID: ATU 61458167 Firmenbuchnr.: FN 259520y, LG Eisenstadt

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION, VORHABEN 5

2. GESTALTUNGSKONZEPT 7

2.1. BESTANDSANALYSE 7

2.2. ZIELSETZUNGEN 15

3. VERORDNUNGSTEXT 20

4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE 24

5. BEGRIFFSDEFINITIONEN 25

6. ANHANG 28

1. AUSGANGSSITUATION, VORHABEN

Die Gemeinde Wimpassing an der Leitha hat sich dazu entschlossen, für das Gebiet "Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha" die Grundsätze der Bebauung zu regeln und daher einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Dabei soll auf die künftige Wohn- und Gestaltungsqualität im Quartier Bedacht genommen werden sowie die Rechte und Möglichkeiten hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke definiert werden.

Das Planungsgebiet "Bauland – Dorfgebiet im Siedlungsgebiet " (siehe nachfolgende Darstellung) umfasst eine Fläche im Ausmaß von rd. 15,8 ha. Die zugehörigen Liegenschaften befinden sich im Privatbesitz und sind gem. Rechtsstand des digitalen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Wimpassing größtenteils als Bauland – Dorfgebiet (BD) gewidmet.

Lt. Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019), LGBl. Nr. 49/2019, gelten für Flächen, welche als Bauland – Dorfgebiet (BD) festgelegt sind, folgende Bestimmungen:

„Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht, im Übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.“

Abgrenzung des Planungsgebiets

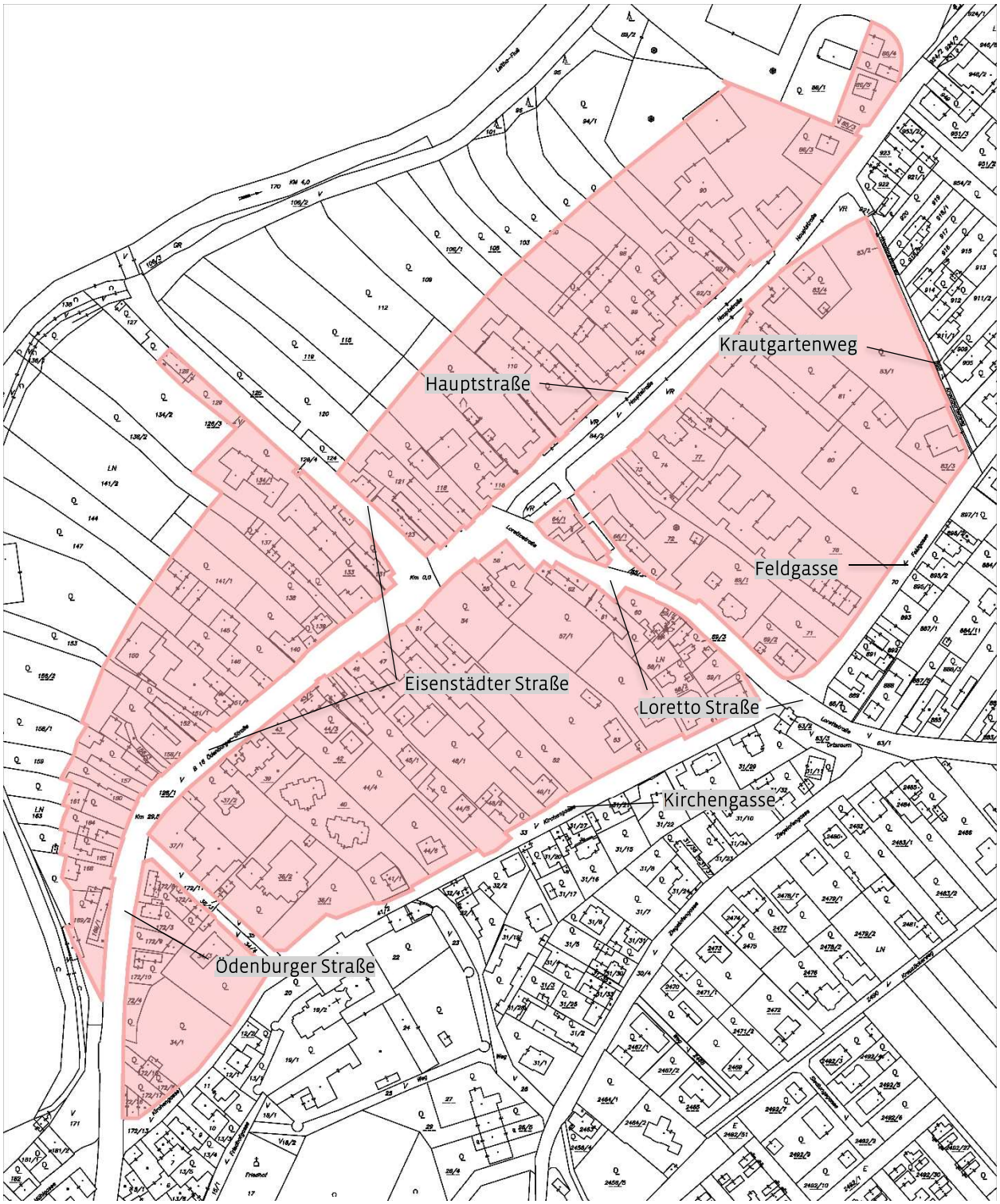
Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Wimpassing an der Leitha und weist für Ortskerne typische Strukturen wie geschlossene Bebauung bzw. geschlossener Bebauungseindruck, langgestreckte Grundstücke, unterschiedliche und von kleinen Vor- und Rücksprüngen geprägte Fassaden auf. Es umfasst die gesamte Widmungsfläche Bauland – Dorfgebiet (BD) und erstreckt sich nordwestlich der Kirchengasse und der Feldgasse. Im Norden grenzt das Gebiet an den Krautgartenweg und den Widmungsbereich Bauland - Betriebsgebiet (BB). Im Westen schließt die Widmung Landwirtschaftliche Nebengebäude (G-LNg) an das Planungsgebiet an.

Das betreffende Gebiet wird aus den bestehenden Bebauungsrichtlinien „gesamter Ort“ herausgenommen. Für das Planungsgebiet wird ein separater Teilbebauungsplan „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha“ erstellt.
Somit erfolgt zugleich auch die 4. Änderung der Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet.

Der Geltungsbereich der festgelegten Bebauungsbestimmungen wird über die beiliegende Plandarstellung (Plan Nr. ~~20096-01~~ *21038-01*) geregelt und ist in der Abbildung unten ersichtlich.

Im Rahmen der Erstellung des Teilbebauungsplans wurde gemäß § 52 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 „zur Sicherung der späteren Durchführung des aufzustellenden Planes“ die Erlassung einer befristeten Bausperre im Gemeinderat beschlossen.

Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha“, ohne Maßstab (Quelle: A I R)



Der Entwurf des Teilbebauungsplans ist gem. den Vorgaben des §48 Abs. 2 des Bgld. RPG 2019 idgF über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegen. Im Zuge der Erstellung des Beschlussexemplars wurden Tippfehler (Korrektur der Plannummer) im Berichtsteil korrigiert.

Im Zuge der öffentlichen Auflage ist keine Erinnerung bei der Gemeinde Wimpassing an der Leitha eingelangt. Es haben sich keine Änderungen gegenüber der Auflage ergeben. Im Zuge der Erstellung des Beschlussexemplars wurden Textstellen in der Verordnung korrigiert.

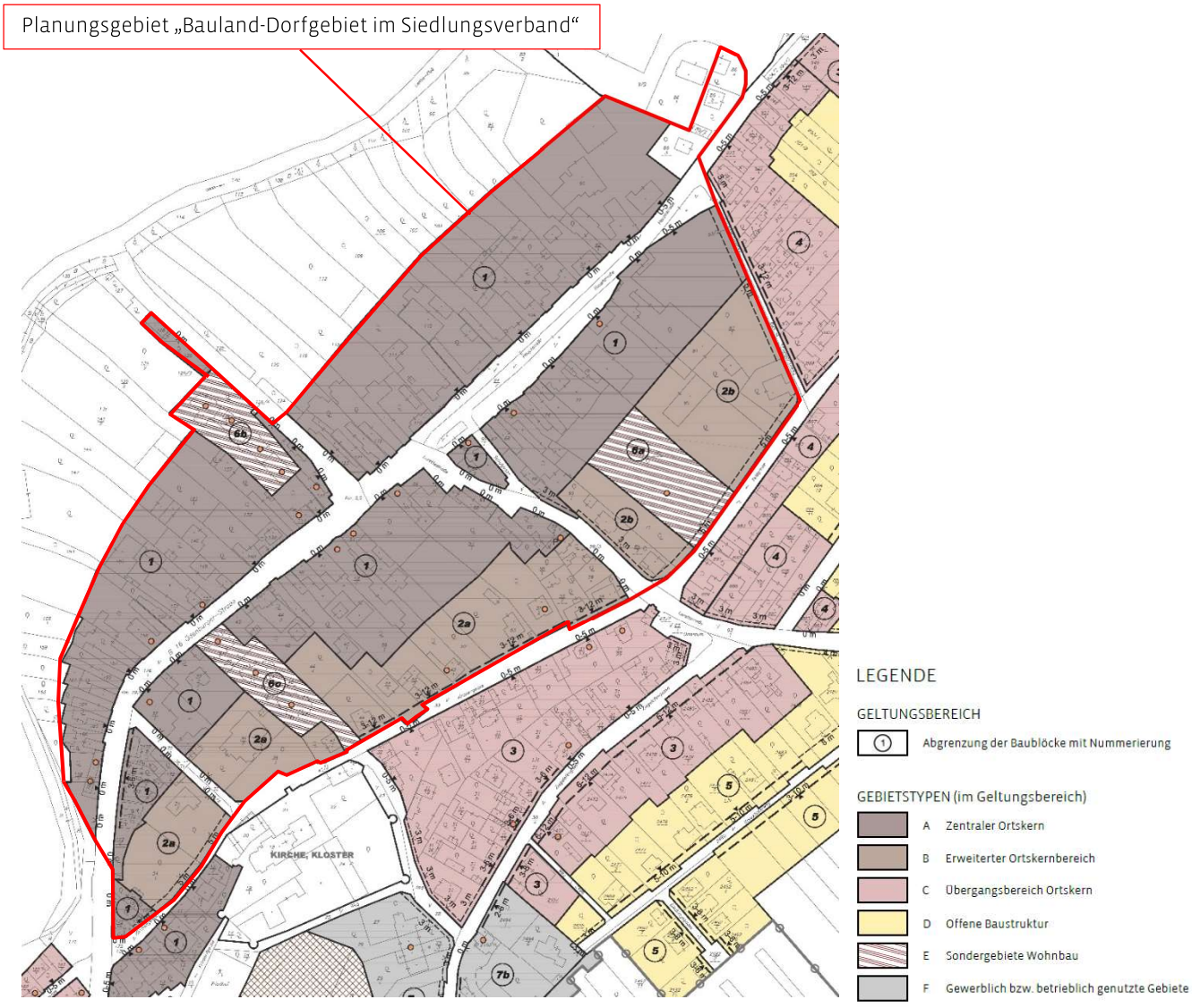
2. GESTALTUNGSKONZEPT

2.1. BESTANDSANALYSE

Das Planungsgebiet wurde im Zuge der Erstellung der Bebauungsrichtlinien (Urfassung aus dem Jahr 2011) in einzelne Gebietstypen eingeteilt. Diese wurden bei den zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen der Bebauungsrichtlinien beibehalten (lediglich im Zuge der 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien erfolgte eine graphische Adaptierung). Aus diesem Grund sind die Gebietstypen nachwievor aktuell und daher für den vorliegenden Teilbebauungsplan von Relevanz.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplanes liegen der Zentrale Ortskern, der Erweiterte Ortskernbereich und die Sondergebiete.

Gebietstypen im Planungsgebietes „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband“, ohne Maßstab (Quelle: A I R: erstellt im Zuge der Urfassung der Baurichtlinien 2011, graphisch adaptiert im Zuge der 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien 2017)



Der Baubestand innerhalb des Planungsgebietes und in den umliegenden Bereichen wurde bereits im Rahmen der Erstellung der Bebauungsrichtlinien erhoben und in der Urfassung der Bebauungsrichtlinien (Stand 2011) dokumentiert. Diese Merkmale entsprechen gem. Ortsaugenschein vom Juli 2021 nach wie vor dem Iststand.

Im Folgenden wird die Charakteristik der einzelnen Gebietstypen dokumentiert (übernommen von der Urfassung der Bebauungsrichtlinien, 2011, und daher in *kursiver Schreibweise*).

Gebietstyp A Zentraler Ortskernbereich

(folgende Kurzbezeichnungen werden verwendet:
g.....geschlossene Bebauungsweise
ho .....halboffene Bebauungsweise
gE.....geschlossener Eindruck
S.....Satteldach
W.....Walmdach)

Bestand

Bebauungsweise: g, (ho), gE
Geschoßanzahl, Gebäudehöhe: I bis 4,5 m (5,0) bzw. II bis 7,5 m (8,0)
Sockelhöhe: bis 1,0 m
Dachneigung: 15 bis 45° (> 45°)
Dachform: S, (W)
Hauptfirst: nein
Vorgartentiefe: überwiegend keine Vorgärten, Gebäude direkt entlang der Straßenfluchtlinie errichtet bzw. im Falle ho Bebauung durch Mauern geschlossener Eindruck; vereinzelt jedoch Gebäude von der Straßenfluchtlinie abgerückt und vereinzelt offene Einfriedungen
weitere Besonderheiten/Hinweise: breiter, durchgrünter Straßenraum im Bereich der Hauptstraße

Bestandsanalyse

Für den zentralen Ortskern ist der geschlossene Bebauungseindruck charakteristisch. Dieser ergibt sich durch die geschlossene bzw. halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern bei der halboffenen Bebauung und das Fehlen von Vorgärten. Vereinzelt sind Gebäude vorhanden, die von der Straßenfluchtlinie abgerückt und mit offenen Einfriedungen ausgeführt wurden. Diese entsprechen nicht der Gesamtstruktur des Siedlungsbereiches bzw. des Straßenbildes.

Typisch für diesen Ortsteil sind auch die hohe Bebauungsdichte und die steilen Dachneigungen (insbesondere bei eingeschoßigen Gebäuden zwischen 35° und 45°, bei zweigeschoßigen überwiegend flacher).

Es kommen hier, entsprechend der zentralen Lage und der historischen Entwicklung, sowohl ein- als auch zweigeschoßige Gebäude vor.

Wichtige öffentliche Einrichtungen (Volksschule und Gemeindeamt) befinden sich ebenso in diesem Bereich.

Die Hauptfirstrichtung ist in diesem Gebiet unterschiedlich und ist daher kein wesentlich prägendes Merkmal. Einzige Ausnahme hiervon bildet der nordwestliche Teil der Hauptstraße. Hier verläuft die Hauptfirstrichtung vorwiegend parallel zur Straßenfluchtlinie.

Gebietstyp B Erweiterter Ortskernbereich

(folgende Kurzbezeichnungen werden verwendet:
ho..... halboffene Bebauungsweise
o..... offene Bebauungsweise
S..... Satteldach
W..... Walmdach)

Bestand

Bebauungsweise: ho, o
Geschoßanzahl, Gebäudehöhe: I bis 4,5 m, II bis 7,5 m im Bereich südwestlich der Lorettostraße (Gemeindeamt bis 8 m)
Sockelhöhe: bis 1,0 m
Dachneigung: 15 – 35 ° (45°)
Dachform: S, W
Hauptfirst: nein
Vorgartentiefe: überwiegend Vorgärten mit variierender Tiefe; keine einheitliche Wirkung der Straßenfluchtlinie im Bereich nordwestlich der Kirchengasse
weitere Besonderheiten/Hinweise: Hintausbereiche, die aufgrund der langjährig notwendigen landwirtschaftlichen Funktion erst in den letzten Jahrzehnten bebaut wurden; vielfach große bzw. zusammenhängende unbebaute Flächen in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgefüges; vereinzelt Carports an der Straßenfluchtlinie, zur Straße (Vorgarten) offene Einfriedungen, nur in einem Fall Mauer im Vorgarten (neben dem Gemeindeamt senkrecht zur Straßenfluchtlinie)

Bestandsanalyse

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um zentral gelegene, ehemalige Hintausbereiche, welche aufgrund der landwirtschaftlichen Funktion nicht oder erst sehr spät bebaut wurden, und einen eher offenen Gesamteindruck aufweisen.

Ebenfalls befinden sich in diesem Bereich öffentliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten) sowie z.T. Siedlungswohnbauten (gesondert ausgewiesen: siehe Gebietstyp S, erstrecken sich in Richtung Nordwesten bis zur B 16).

Grundsätzlich dominieren eingeschossige Gebäude. Im Bereich südwestlich der Lorettostraße (an der Kirchengasse) kommen auch einzelne zweigeschossige Gebäude (mit Steildach) vor. Diese sind hier aufgrund der Zentrumsnähe auch typisch.

Gebietstyp E Sondergebiete Wohnbau

Bestand

Wohnsiedlungsbau, je nach Lage mit II oder II+ (beinahe als III interpretierbar), Großteils Steildächer und im einem Fall (6d) Pultdächer, überwiegend offene Bebauung, z.T. halboffen oder geschlossen, keine Einfriedungen bis geschlossene Einfriedungen (von keinerlei Relevanz), vereinzelt extreme Ausprägung hinsichtlich Dachgaupen

Bestandsanalyse

Bei den Sonderbereichen handelt es sich um verdichtete Bauformen, im Speziellen Reihenhäuser (im Bereich der Feldgasse) und Geschoßwohnbauten (Feldgasse, Wohnpark Resort zwischen Eisenstädter Straße und Kirchengasse sowie südwestlich der Eisenstädter Straße).

FOTODOKUMENTATION (Juli 2021)

Bebauung Hauptstraße, Blickrichtung Norden(Grenze zu Betriebsgebiet)

Bebauung Hauptstraße, Blickrichtung Süden

Bebauung Hauptstraße, Blickrichtung Süden

Bebauung Hauptstraße, Blickrichtung Südwesten

Bebauung Hauptstraße, Blickrichtung Westen

Bebauung Hauptstraße/Eisenstädter Straße, Blickrichtung Südosten

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Westen

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Westen

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Osten

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Süden

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Westen

Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Norden

Bebauung Kirchengasse, Blickrichtung Nordwesten

Bebauung Kirchengasse, Blickrichtung Nordwesten (Kindergarten)

Bebauung Kirchengasse, Blickrichtung Südwesten

Bebauung Kirchengasse, Blickrichtung Nordwesten

Bebauung Kirchengasse, Blickrichtung Südwesten

Bebauung Lorettostraße , Blickrichtung Westen

Bebauung Feldgasse, Blickrichtung Westen

Bebauung Feldgasse, Blickrichtung Westen (Reihenhäuser, Geschoßwohnbau)

Bebauung Feldgasse, Blickrichtung Westen

Bebauung Krautgartenweg, Blickrichtung Westen

2.2. ZIELSETZUNGEN

Generelle Grundsätze für den Ortskern

Erhalt der geschlossenen Struktur des Straßenraumes

Die Erhaltung des geschlossenen Charakters des Straßenraumes im Planungsbereich ist besonders im Bereich des inneren Ortskernes wesentlich. Festgelegt sind die geschlossene Bebauung oder die halboffene Bebauung, wobei ein geschlossener Eindruck geschaffen werden muss. Eine zwingende, vordere Baulinie ist an der Straßenfluchtlinie festgelegt (Vorgärten sind hier nicht zugelassen).

Im erweiterten Ortskern soll diese Charakteristik – entgegen des Bestandes – nach Möglichkeit weitergeführt werden, allerdings durch geschlossene Einfriedungen und offener sowie halboffener Bebauungsweise. Die Baulinien sind großzügiger gesetzt und vielfach von der Straßenfluchtlinie abgerückt.

Lebendiger Straßenraum durch Kleinteiligkeit, Vor- und Rücksprünge sowie Strukturierung der Bebauung

Gewachsene Ortskerne weisen durch die schmale Parzellenstruktur und unterschiedliche Fassadengestaltungen einen lebendig wirkenden Straßenraum auf. Durch die kurzen Hausbreiten und durch Vor- und Rücksprünge in der Bebauung entsteht eine Rhythmisierung und Strukturierung des Erscheinungsbildes. Dieser Charakter des Ortsbildes soll durch eine entsprechende Kleinteiligkeit bzw. durch eine entsprechende Strukturierung der Bebauung und Fassadengestaltung erhalten bleiben. Markante Raumkanten sind ebenfalls zu erhalten. Vielfalt ist grundsätzlich erwünscht. Eine gleichförmigen Fassadenstruktur ist zu vermeiden. Öffentliche Gebäude können diese Struktur durchbrechen.

Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehende Struktur, Dichten

Bei der Höhenentwicklung ist ein Gleichgewicht in der Raumstruktur anzustreben. Konkret bedeutet dies eine Anlehnung an die bestehende Struktur.

Zudem sind in diesen Bereichen besonders auf verträgliche Dichten und hochwertige, zusammenhängende Grün- und Freiflächen zu achten.

Regelung der Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten/Bauplatz

Zur Erhaltung und Schaffung von Lebensqualität sollen sowohl die Mindestgrößen der Bauplätze als auch die maximale Anzahl an Wohneinheiten, die darauf errichtet werden dürfen festgelegt werden.

Vielfalt in den Nutzungsstrukturen (Mischung verträglicher Nutzungen)

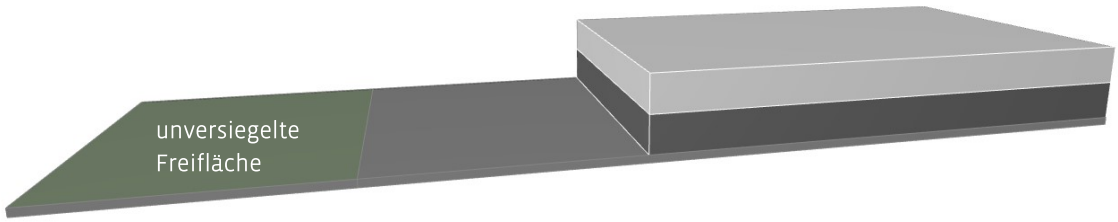
Ein Ortskern lebt nicht nur von der Gestaltung des Straßenraumes sondern vor allem aufgrund der vielfältigen Nutzungsstrukturen und der Aneignung des öffentlichen Raumes von verschiedenen Personengruppen. Ein Ortszentrum soll ein Bereich für viele Zielgruppen sein. Dieser Tatsache soll bei der Erstellung des Teilbebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Öffentlicher und privater Freiraum

Ein besonderes Anliegen der Gemeinde ist es, vor allem bei Wohnhausanlagen auf die Qualität und Quantität der privaten und halböffentlichen Freiräume zu achten. Die Ausnutzung der Bebauungsdichten bei Unterbringung der geforderten Stellplätze führt oft zu einem hohen Anteil

an versiegelten Flächen. Diesbezüglich werden daher im Gestaltungkonzept je Gebietstyp Mindestanteile der unversiegelten privaten oder halböffentlichen Freiflächen pro Grundstück bzw. Nutzungseinheit definiert. Diese Fläche ist gärtnerisch auszugestalten; Zufahrtswege, Stellplätze etc. auch mit versickerungsfähigen Belegen zählen nicht dazu. Halböffentliche bzw. private Grün- und Freiflächen sollen ebenso bewusst gestaltet werden und keinesfalls als „Resträume“ zwischen der Bebauung fungieren.

Abbildung: Mögliche Bebauung bei einer Bebauungsdichte von 50% (GRZ 0,5), einer Gebäudehöhe von 9 Metern und einer Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 und Vorgaben zu Mindestanteilen unversiegelter Freiflächen – soll die GFZ überhaupt festgelegt werden?



Diese Freiflächen, öffentlichen und halböffentlichen Räume haben großen Einfluss auf das Bild, die Atmosphäre und die Identität eines Ortsteiles.

Die diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (insbesondere der Fußgänger und Radfahrer) sind zu berücksichtigen. Dabei ist besonders auf die Verkehrssicherheit zu achten und diese zu erhöhen.

Hohe Gestaltqualität; Beschränkungen in der Wahl der Materialien und Farben

Hohe Qualität im öffentlichen Raum und bei der Bebauung soll durch bewusste Gestaltung, Vernetzung (leichte Zugänglichkeit aus umliegenden Bereichen) und Abstimmung aneinandergrenzender Baubereiche erreicht werden. Eine Verständigung auf wenige plausible Grundsätze in der Gestaltung bei gleichzeitiger Freiheit in der Architektur im Einzelnen wird angestrebt.

Mauerflächen sollen im Allgemeinen mit hellen Farben behandelte Putzflächen ausgeführt werden. In geringer Flächengröße und in untergeordneten Gebäudegruppen können andere Materialien und Farben angewendet werden. Fassadenbegrünung oder zeitgemäße Holzfassaden (jedoch keine Holzblockbauten) in Abstimmung mit der Architektur ist erwünscht.

Werbung ist in die Fassade zu integrieren. Die Werbung von Geschäften wird auf das Erdgeschoß beschränkt. Fremdwerbung hingegen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Ausführung der Dächer ist darauf zu achten, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Warmwasserbereitung und Photovoltaik gestalterisch befriedigend angebracht werden können. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (bis max. 10°) sind hofseitig mit vorzugsweiser Begrünung zulässig.

Ökologische Aspekte

Hohe ökologische u. gestalterische Ansprüche (z.B. Begrünung der Dächer, Vermeidung von unnötiger Versiegelung zur kleinklimatischen Aufwertung etc.) sollen 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)
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)
Extensive und intensive Dachbegrünung

Stellplätze

Hinsichtlich Stellplätze sind auf jedem Baugrundstück bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und Betriebsanlagen ausreichend PKW-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen auf Eigengrund vorzusehen. In Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohnnutzfläche bis zu zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahrradabstellplätze vorzusehen

Ebenso sind für mobilitätseingeschränkte Personen und Besucher ausreichend Stellplätze bereit zu stellen.

Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher, öffentlicher oder besonderer Nutzung (Pflegeheime/Betreutes Wohnen, Jugendheim, Seniorenhaus, Ärztepraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Schulen, Hotels etc.) kann von der oben genannten Vorgabe abgewichen werden. In diesen Fällen sind Berechnungen gemäß offizieller einschlägiger Richtlinien (z.B. RVS – ein Auszug ist dem ggst. Teilbebauungsplan beigelegt.) in gutachterlicher Form darzulegen. Dabei sind besondere Umstände wie z.B. Lage, Motorisierungsgrad, Cross Selling etc. zu berücksichtigen. Die entsprechenden Daten und Berechnungen sind vom Konsenswerber spätestens im Zuge einer Einreichung vorzulegen.

Ziele

Die Zielsetzungen entsprechend im Wesentlichen den Zielen für die einzelnen Gebietstypen (gem. Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2017). Zudem sollen im Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplanes 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.

Die Ziele sind gemeinsam mit den daraus resultierenden Vorgaben für das Planungsgebiet eine wesentliche Grundlage für die Festlegungen (Verordnung inkl. Rechtsplan) des ggst. Teilbebauungsplanes.

Zentraler Ortskern

Ziele gem. Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2017:

„Der für das Ortsbild bedeutende geschlossene Bebauungseindruck soll durch entsprechende Festlegungen beibehalten werden (geschlossene od. halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern im Falle der halboffenen Bebauung, keine Vorgärten).
Die steilen Dachneigungen tragen ebenfalls zum dörflichen Erscheinungsbild bei und sind abzusichern, wobei die Wirkung der Dächer der eingeschoßigen Gebäude von besonderer Bedeutung ist (Festlegung von Dachneigungen zwischen 35° und 45°); bei den zweigeschoßigen Gebäuden können niedrigere Dachneigungen akzeptiert bzw. sollten sogar angestrebt werden. Pultdächer und Flachdächer an der Straße sollten unterbunden und hofseitig errichtet werden können. Die Hauptfirstrichtung sollte in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Firstrichtungen unter Bedachtnahme der Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaik ausgeführt werden (dieses Merkmal wird jedoch aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen nicht zwingend – in der Verordnung – festgelegt).
Zukünftig sollen auch weiterhin sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude (mit Steildächern) möglich sein.“

Weitere Ziele:
Die Festlegung der Bebauungsdichte, der Mindestgrundstücksgröße sowie der Dichte an Wohneinheiten soll in verträglicher Form erfolgen – Berücksichtigung der Nachbarrechte usw. Es soll daher eine Bebauungsdichte von 60% (mit Ausnahmemöglichkeit), eine Mindestgrundstücksgröße von 250m² und je 250m² eine Wohneinheit (2 Wohneinheiten bis kleiner 500m², 3 Wohneinheiten ab 500m² und danach Weiterführung in 250m²-Stufen) festgelegt werden (somit also Einheiten von 250m²). Dieser „Teiler“ soll bei Vorliegen besondere Qualitätskriterien wie Schaffung einer Tiefgarage, öffentliche Durchwegung/Durchgrünung und besonderer Beitrag für das Ortsbild/die Baukultur reduziert werden können. Öffentliche Einrichtungen oder Einrichtungen von besonderem öffentlichem Interesse wie z.B. betreutes Wohnen sollen bevorzugt werden indem die betreffenden Einheiten nicht zu den Wohneinheiten hinzugezählt werden.
Die Festlegung von Kfz-Stellplätzen soll in Anlehnung an die Größe der Wohneinheiten erfolgen.
Des Weiteren soll eine maximale Geschoßanzahl von zwei Vollgeschoßen mit einem Dachgeschoß festgelegt.
Der Mindestanteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen beträgt 20%.

Erweiterter Ortskernbereich
Ziele gem. Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2017: *„Die offene und halboffene Bebauung ist weiterhin beizubehalten und abzusichern. Die geschlossene Bebauung sollte nur bedingt zugelassen werden – Verdichtungen sind aufgrund der zentralen Lage unter Wahrung der Nachbarrechte zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll die geschossene Bebauung zulässig sein, wenn es sich um räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern usw. handelt und wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer offenen Bebauung eingehalten wird. Aufgrund der zentralen Lage sind geschlossenen Einfriedungen anzustreben. Dadurch soll einerseits die Möglichkeit zur Schaffung höherer Qualitäten im Gartenbereich (Schaffung von „Intimbereichen“ inkl. Wind- und Lärmschutz etc.) andererseits die Charakteristik des zentralen Ortskerns (Charakteristik des Straßenraumes) zumindest über das Merkmal der geschlossenen Einfriedungen weitergeführt werden. Da im betreffenden Gebiet jedoch offene Strukturen mit offenen (durchsichtigen) Einfriedungen überwiegen, sollte diese Vorgabe nicht zwingend festgelegt, sondern lediglich ermöglicht und hiermit als Ziel formuliert werden.*

Die Errichtung von zweigeschoßigen Gebäuden sollte grundsätzlich gewährt werden, wobei auf die Wahrung der Nachbarrechte Rücksicht zu nehmen ist. Dies soll im gesamten Bereich für Dächer mit geringeren Neigungen (Pult- und Flachdächer mit entsprechend niedrigeren Firsthöhen) und im Bereich südwestlich der Lorettostraße (2a) auch für Steildächer möglich sein.

Im betreffenden Gebiet wäre bei entsprechendem Bedarf auch die Errichtung von Siedlungswohnbauten bzw. verdichteten Flachbauten zielführend aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsgefüges (fußläufige Erreichbarkeit wichtiger öffentlicher Einrichtungen) – jedoch in gemäßigter Form: zwei Geschoße. Die Errichtung moderner Dachformen wie Pult- und Flachdächer soll im betreffenden Gebiet ermöglicht werden. Die Dachausrichtung sollte unter Bedachtnahme der Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaik ausgeführt werden.“

Weitere Ziele:
Die Bebauungsdichte sollte hier etwas geringer als im zentralen Ortskernbereich angesetzt werden (50% anstatt 60%). Des Weiteren soll die maximale Geschoßanzahl im Nordosten mit maximal zwei Vollgeschoßen (II) ebenfalls geringer angesetzt sein als im Südwesten, wo in Anlehnung an den zentralen Ortskernbereich maximal zwei Vollgeschoßen mit einem Dachgeschoß (II) festgelegt werden soll.
Die Festlegung der Mindestbauplatzgrößen sowie die Anzahl an Wohneinheiten soll in Anlehnung an den „Zentralen Ortskern“ erfolgen. Der Anteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen soll mindestens 25% betragen.

Sondergebiete Wohnbau
Ziele gem. Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2017:
Grundsätzlich sollen die Festlegungen am Bestand grob orientiert werden, wobei im Einzelfall Abweichungen denkbar sind. Es erfolgt die Beachtung der umliegenden typischen Gegebenheiten sowie angrenzenden Festlegungen der Gebietstypen A bis D. In diesen Fällen (Abweichung der Festlegungen vom Bestand) bleiben die bestehenden bewilligten Bauten natürlich rechtskräftig. Lediglich im Falle einer Neuerrichtung oder baulichen Kompletterneuerung würden die neuen Bestimmungen wirksam werden. Letztendlich soll dadurch auch den neuen Anforderungen aufgrund der Baugesetzgebung inkl. OIB Richtlinie Rechnung getragen werden. So gesehen handelt es sich bei diesem Gebietstyp um Sonderflächen, die in der Betrachtungsweise gesamter Ort neu bewertet wurden.
Die Dachausrichtung sollte unter Bedachtnahme der Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaik ausgeführt werden.
Weitere Ziele:
Die maximale Bebauungsdichte soll 50% und der Anteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen mindestens 25% betragen.
Die Mindestbauplatzgrößen sowie die Anzahl an Wohneinheiten soll nicht festgelegt werden.

3. VERORDNUNGSTEXT

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Wimpassing an der Leitha vom ....., Zahl: ....., mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha“ erlassen wird

Neue Textstellen gegenüber der öffentlichen Auflage in ***fetter und kursiver*** Schreibweise, entfallene Textstellen ~~durchgestrichen.~~

Auf Grund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

(1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha ", KG Wimpassing an der Leitha, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 21038-1 (Planverfasser: Büro A I R, in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet, vom 16.02.2022), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

§2 Straßenfluchtlinie, Bebauungsweise, Baulinien, Bebauungsdichte, Stellplätze, Bauplatzgrößen, Nebengebäude

(1) Die Straßenfluchtlinie, die Bebauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

(3) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- 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.

Überdachte Stellplätze, welche zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie angeordnet werden, sind mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

(4) An eine zwingende Baulinie ist im Gebietstyp „***A*** Zentraler Ortskern“ lt. Rechtsplan mit zumindest zwei Drittel des Hauptgebäudes und in den übrigen Gebietstypen mit zumindest einem Punkt des Hauptgebäudes anzubauen.

(5) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem Rechtsplan zu entnehmen und bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks.

In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (z. B. gewerblich, öffentlich oder landwirtschaftlich usw.), abweichend von den obigen Festlegungen eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig.

(6) Im Fall einer Wohnnutzfläche bis 50 m² sind mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit, im Fall einer Wohnnutzfläche größer als 50 m² bis ~~kleiner gleich~~ 90m² mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und im Fall einer Wohnnutzfläche ~~ab~~ ***größer als*** 90m² mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

(7) In den Gebietstypen „***A*** Zentraler Ortskern“ und „***B*** Erweiterter Ortskernbereich“ lt. Rechtsplan haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 250 m² aufzuweisen.
Ausgenommen davon sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 250 m² sowie
- Bauplätze kleiner als die oben genannten Mindestbauplatzgrößen, bei denen sich Flächenveränderungen durch geringfügige Grenzberichtigungen ergeben.

(8) In den Gebietstypen „***A*** Zentraler Ortskern“ und „***B*** Erweiterter Ortskernbereich“ lt. Rechtsplan ist

auf Bauplätzen mit einer Größe bis 500 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten,

auf Bauplätzen mit einer Größe über 500 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und

je weiteren 250 m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit

zulässig.

In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung der Kriterien Errichtung einer Tiefgarage, öffentliche Durchwegung sowie Durchgrünung und besonderer Beitrag für das Ortsbild abweichend von den obigen Festlegungen eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten bis zu folgenden Maximalwerten zulässig:

auf Bauplätzen mit einer Größe bis 250 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten,

auf Bauplätzen mit einer Größe über 250 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und

je weiteren 125 m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit.

Als Wohneinheit gelten die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

§ 3 Geschoßanzahl*, und* Gebäudehöhe~~, Firsthöhe~~

(1) Die zulässige Geschoßanzahl sowie die zulässigen Gebäude- und die Firsthöhen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.

(3) Die Gebäudehöhe ist gem. 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 messen. Das Gelände darf bis zu einem Höhenunterschied von 3 Metern verglichen werden. Der von außen sichtbare, höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.

~~Die Firsthöhe ist in Anlehnung an Abs. 2. zu messen.~~

(4) Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen

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

(2) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf insgesamt 35% der Trauflänge begrenzt. Ausgenommen davon ist das Dachgeschoß über dem zweiten oberirdischen Geschoß. Bei diesem dürfen straßenseitig die Gebäudeöffnungen nur in Form von Dachflächenfenstern ausgeführt werden.

(3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen, grauen oder matten Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.

(4) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandfläche aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandfläche 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 1,5 m einzurücken.

(5) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen.

(6) 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.

§ 5 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

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

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

4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F[1]).

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

- Der Mindestanteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen beträgt im Gebietstyp Zentraler Ortskern 20% und in den sonstigen Bereichen 25% der Bauplatzfläche.

[1] gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. Demnach sind Bauvorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.

5. BEGRIFFSDEFINITIONEN

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

Öffentliche Einrichtungen oder Einrichtungen von besonderem öffentlichem Interesse wie z.B. betreutes Wohnen sind nicht als Wohneinheit zu werten. Betreubares Wohnen ist als Wohneinheit anzurechnen.

Bauplatz

Der Begriff ist dem Begriff Baugrundstück gem.§ 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 gelichzusetzen.

Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

Stellplatz

Darunter ist ein Kfz-Stellplatz zu verstehen.

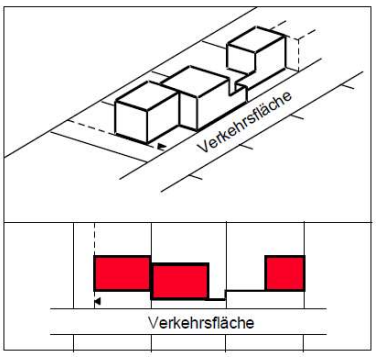
Bebauungsdichte (bebaute Fläche) gem. BG §2 Abs.12
Als verbaute Fläche gilt die senkreckte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

Baulinien
Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

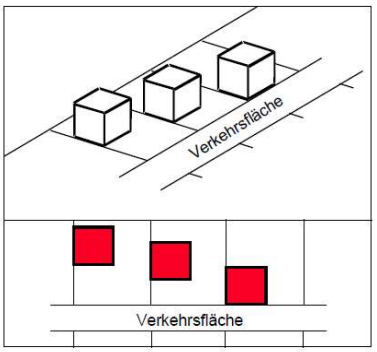
Straßenfluchtlinie
Die Straßenfluchtlinie ist die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen.

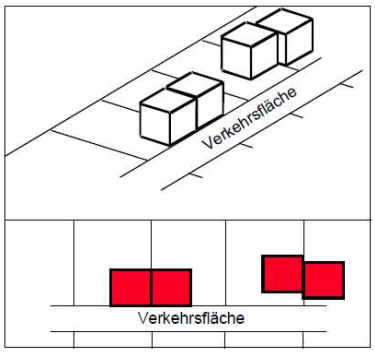
Bebauungsweise
Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten (gemäß § 5 Bgld. Baugesetz) festgelegt werden:

Geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Je nach Gebietstyp ist auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäude zur Erreichung einer geschossenen Bebauungsweise möglich.

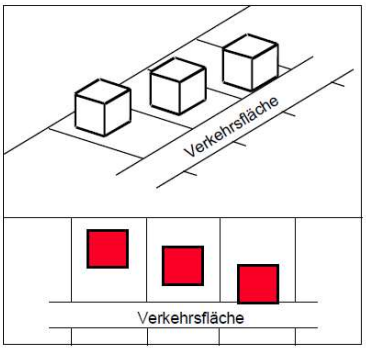


Halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Die anbaupflichtige Grundstücksseite kann in den Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.



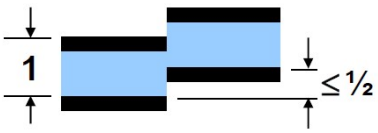


Offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.



Geschoß/Hauptgeschoß/Vollgeschoß

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe gemäß einschlägiger Richtlinien erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß (OIB Richtlinie – Begriffsbestimmungen).



Die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen in Hauptgeschoßen/ Vollgeschoßen hat mindestens 2,50 m, bei Ein-und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern mindestens 2,40 m zu betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muss der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrechten Decke (OIB Richtlinie 3).

Oberirdisches Geschoß (OG)
Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen). (OIB-Richtlinie 2019 Begriffsdefinitionen).

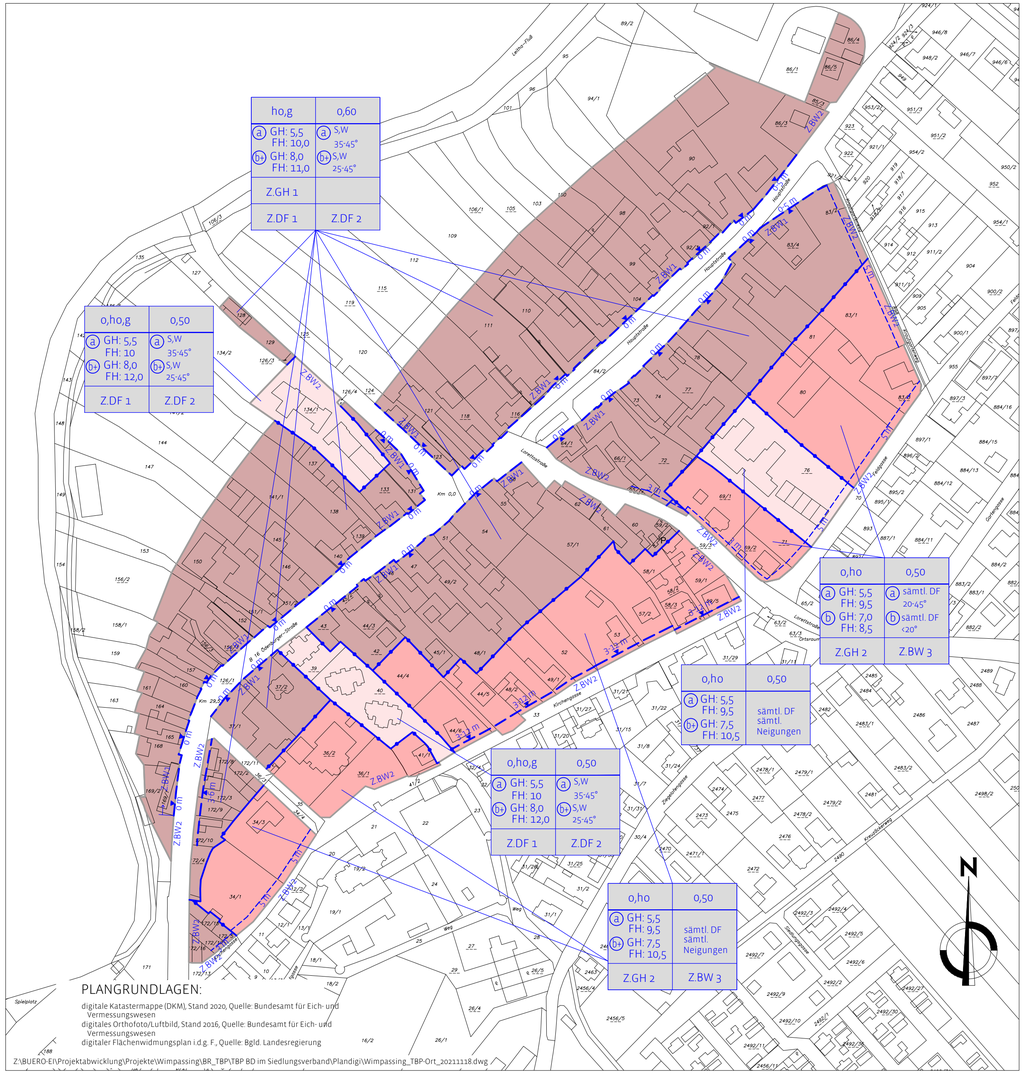
Unterirdisch Geschoß oder Kellergeschoß (KG)
Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen (OIB Richtlinie – Begriffsbestimmungen).

Dachgeschoß (DG)
Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:
Als Dachgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Vollgeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist und
- die erforderliche lichte Raumhöhe von 2,5m bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 2,4m bei Reihenhäusern plus 2,1m bei allfälligen Nebenräumen (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3) auf 3/4 seiner Grundfläche (Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) nicht überschreitet, wobei
- der Anhang 1 des Bgld. Baugesetzes (zu § 2 Abs. 11) zu berücksichtigen ist, was bedeutet, dass zurückversetzte Geschoße innerhalb des 45°-Rahmens ab Gebäudehöhe (Schnittpunkt Gebäudefront mit der Dachhaut oder Attikaoberkante) als Dachgeschoß zu werten sind.

6. **ANHANG**

- Plandarstellung TBP Bauland-Dorfgebiet im Siedlungsverband von Wimpassing an der Leitha vom 16.02.2022, Plan Nr. 21038-01, M 1:2.000



PLANGRUNDLAGEN:

digitale Katastermappe (DKM), Stand 2020, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
digitales Orthofoto/Luftbild, Stand 2016, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
digitaler Flächenwidmungsplan i.d.g. F., Quelle: Bgld. Landesregierung

Z:\BUERO-E\Projektabwicklung\Projekte\Wimpassing\BR_TBP\TBP BD im Siedlungsverband\Plandig\Wimpassing_TBP-Ort_20211118.dwg

LEGENDE

Geltungsbereich

Gebietstypen

A Zentraler Ortskern

B Erweiterter Ortskernbereich

E Sondergebiete Wohnbau

Straßenfluchtlinie

Baulinie für Hauptgebäude
MASSANGABEN IN METERN

... m zwingende vordere Baulinie
MASSANGABEN IN METERN

Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt.

Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

BEBAUUNGSWEISE (für Wohngebäude)

o.....offen g.....geschlossen

ho...halboffen

BEBAUUNGSDICHTE (bauliche Ausnutzung der Bauplätze)

Angabe der maximal zu bebauenden Fläche der Bauplätze

GEBÄUDETYPEN (es kann entweder Typ a oder Typ b gewählt werden)

(a) max. ein oberirdisches Geschoß plus Dachgeschoß

(b) max. zwei oberirdische Geschoße

(b+) max. zwei oberirdische Geschoße plus Dachgeschoß

GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE

GH.....maximale Gebäudehöhe in Meter

FH.....maximale Firsthöhe in Meter

DACHNEIGUNG/DACHFORM

Dachform:
sämtl. DF ... sämtliche Dachformen
S .... Satteldach
W .... Walmdach

Dachneigung:
...° ... Angabe der maximalen Dachneigung in Grad

ZUSATZBESTIMMUNGEN

Zusatzbestimmungen diverser Baumerkmalen

Zusatzbestimmungen Bebauungsweise

Z.BW 1 (Eintragung im Plan)

Bei der halboffenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 2 (Eintragung im Plan)

Straßenseitig ist die Errichtung einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzauns mit einer Höhe bis 1,8 m zulässig.

Z.BW 3

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.

Zusatzbestimmungen Gebäudehöhe

Z.GH 1

In der Zone hinter 20m von der Straßenfluchtlinie sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 6m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücks- grenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von maximal 20m². Diese dürfen je Abschnitt von 30m den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

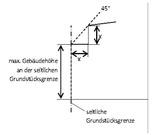
Z.GH 2

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sind sämtliche Gebäudeteile, die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurück- zuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe maximal 20m². Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

Darstellung des äußeren Rahmens

Beispiel bei Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung)



Z.DF 1

Flachdächer straßenseitig nur in Kombination mit Sattel- und Walmdächern, wenn straßenseitig die von Sattel- und Walmdächern geprägte Gesamt-charakteristik im Bereich des Bauplatzes gewahrt bleibt.

Z.DF 2

hofseitig sämtliche Dachformen und -neigungen

GEMEINDE WIMPASSING a.d. LEITHA

TEILBEBAUUNGSPLAN BAULAND - DORFGEBIET IM SIEDLUNGSVERBAND

RECHTSPLAN Beschlussexemplar

MASSSTAB: 1:2.000	PLANNR.: 21038-01	Stand: 16.02.2022

PLANVERFASSER:

AIR KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG