

LEGENDE:

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- PACTHTEGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
- ○ ○ FUSSWEG
- - - BAULINIE
- - - GRENZE PLANUNGSGBIET
- - - ZWINGENDE BAULINIE HAUPTGEBÄUDE (2. STAB) (100% ABSTAND VORGABEN)
- VERKEHRSWEG
- SEE

BAULICHE AUSNUTZUNGEN

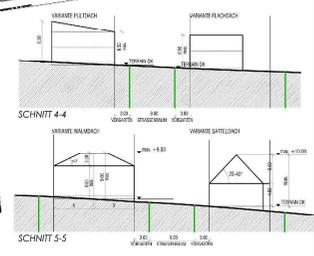
- BAUWEISE (1. STAB) (100% ABSTAND VORGABEN)
- BESONDERE BESTIMMUNGEN
- GEBÄUDEHÖHE

WIDMUNG

- BW BAULAND WOHNGEBIET
- BF BAULAND ERHOLUNGS OD. FREMDENUTZ.
- GE GRÜNLAND ERHOLUNGSGBIET
- W WASSER
- AF AUFSCHLÜSSUNGSGBIET F. ERHOLUNG
- V VERKEHRSFLÄCHE DER GEMEINDE

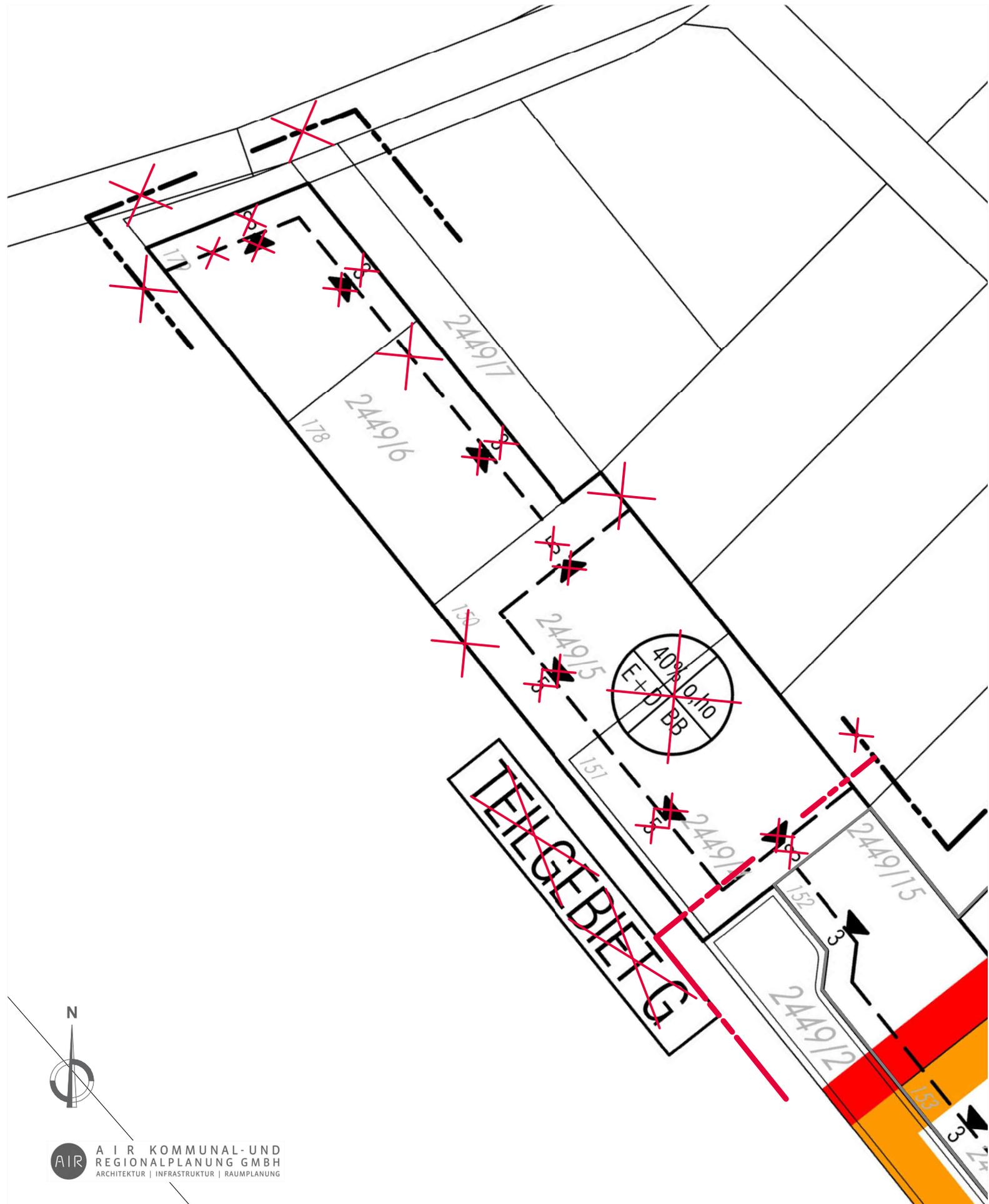
North arrow pointing towards the top right.

GEMEINDE WIMPASSING A.D. LEITHA
 TEILBEBAUUNGSPLAN WOHNIEDLUNG
 "ZU ALTEN ZIEGELÖFEN"
 IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG
 BESCHLUSSEXEMPLAR



	Erstellung/urfassung:	PLANNR.: 103/05/8/0270	STAND: 03. November 1998
	1. Änderung:	PLANNR.: 103/05/8/0270-1	STAND: 20. Mai 2010
2. ÄNDERUNG (AKTUELL):	PLANNR.: 16195-01	AUFLAGE	STAND: 10. Februar 2017
	MASSSTAB: 1:2.000	BESCHLUSS	STAND: 12. April 2017
PLANVERFASSER: AIR KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH ARCHITEKTUR INFRASTRUKTUR RAUMPLANUNG			

2. Änderung des Teilbebauungsplans 'Zum alten Ziegelofen'
Maßstab 1:500 | Plannr.: 16105-01





AIR
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

GEMEINDE WIMPASSING AN DER LEITHA

TEILBEBAUUNGSPLAN „ZUM ALTEN ZIEGELOFEN“ 2. ÄNDERUNG

BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung

Projektnummer: 16105

Bearbeiter: Koch, DI Schmidtbauer, Dr. Tschirk

Stand: 19.04.2017

www.a-i-r.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS	3
2. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE UND ERLÄUTERUNGEN	4
3. VERORDNUNGSTEXT	5
4. ANHANG	9

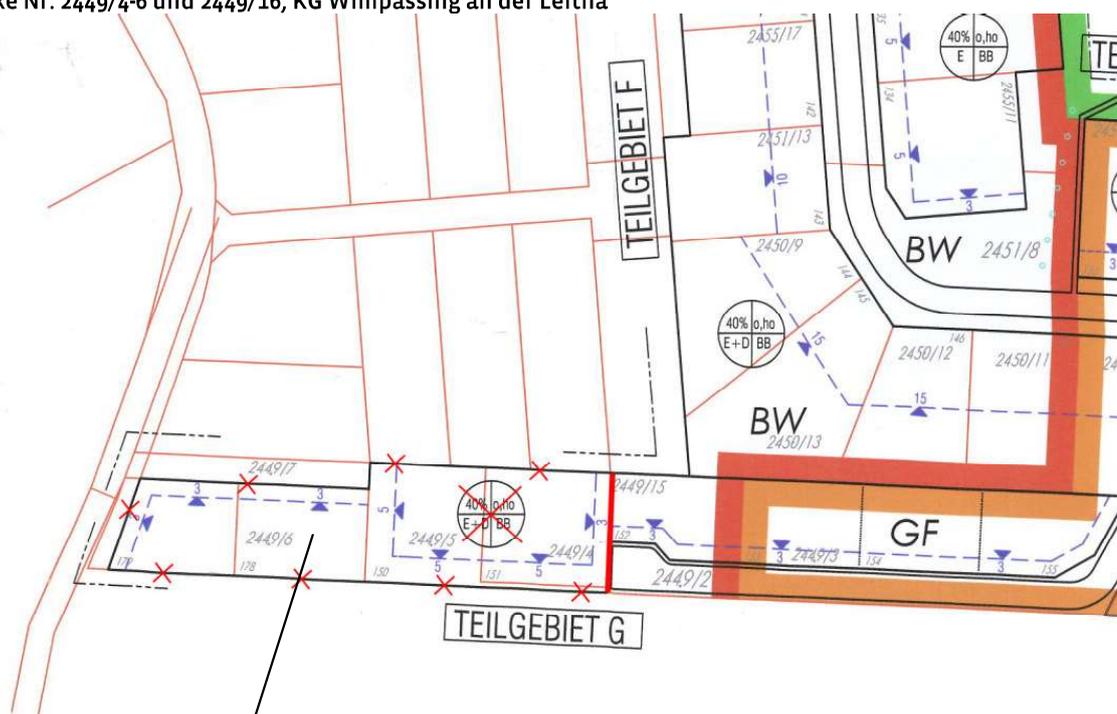
1. AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS

Der Teilbebauungsplan „Zum Alten Ziegelofen“ wurden am 27.6. 2001 vom Gemeinderat erlassen und vom Amt der Bgld. Landesregierung genehmigt. Mit Beschluss vom Mai 2010 erfolgte die 1. Änderung des Teilbebauungsplans. Derzeit ist die 2. Änderung des Teilbebauungsplans geplant.

Änderungsanlass des bestehenden Teilbebauungsplans ist die Änderung des Geltungsbereiches samt (in weiterer Folge) Zuordnung des betreffenden Bereichs zu den Bebauungsrichtlinien „gesamtes Ortsgebiet“. Der Wortlaut der Verordnung bleibt von der ggstl. Änderung unberührt.

Gemäß § 23a in Verbindung mit dem § 10a Abs. 3 ist zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Änderung des Teilbebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) erfolgt auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Abbildung: Änderungsdarstellung des bestehenden Teilbebauungsplans „Zum Alten Ziegelofen“ im Bereich der Grundstücke Nr. 2449/4-6 und 2449/16, KG Wimpassing an der Leitha



**Gegenstand der aktuellen
2. Änderung des Teilbebauungsplans**

2. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE UND ERLÄUTERUNGEN

Aufgrund konkreter Planungsüberlegungen für den Teilbereich „Triftgasse-Ziegelofengasse und Mittelberggasse“, soll der Geltungsbereich im Bereich der Grundstücke Nr. 2449/4-6 und 2449/16, KG Wimpassing an der Leitha geändert werden (siehe Abbildung). Die betreffenden Grundstücke befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Zum Alten Ziegelofen“, jedoch in der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) und sollen demnach funktionell und gestalterisch den umliegenden Strukturen gemäß den Bauungsrichtlinien „gesamtes Ortsgebiet“ zugeordnet werden. Für den Bereich der Grundstücke Nr. 2449/4-6 und 2449/16, KG Wimpassing an der Leitha werden analog zu umliegenden Bauungsstrukturen folgenden Festlegungen getroffen:

Bauungsweise: offen oder halboffen

Geschossanzahl, Gebäudehöhe: 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°

Firsthöhe: maximal 9,5 m bei I und maximal 8,5 bei II

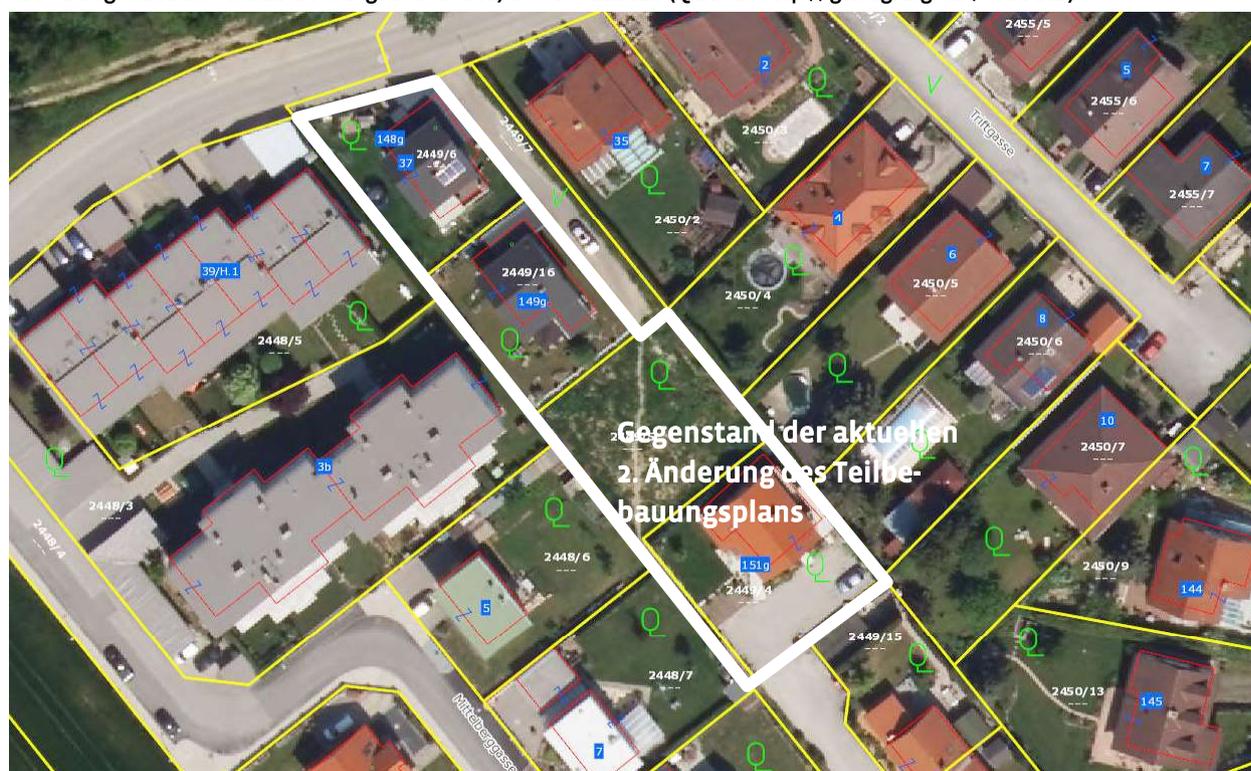
Dachneigung/Dachform: sämtliche Dachneigungen und Dachformen

Sockel: maximal 1,0 m

Baulinie: gemäß Plandarstellung (generell 3-8 m von der Straßenflucht l. im südwestlichen Bereich)

Details zu den Gestaltungsgrundsätzen sowie zu den einzelnen Gebietstypen sind dem Erläuterungsbericht vom 05.09.2011 zur Urfassung der Bauungsrichtlinien „gesamtes Ortsgebiet“ zu entnehmen.

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



3. VERORDNUNGSTEXT

GEMEINDE WIMPASSING AN DER LEITHA **Teilbebauungsplan „Zum alten Ziegelofen“ - Ferien und Wohnsiedlung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wimpassing an der Leitha, vom, Zahl: mit dem der Teilbebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung „Zum alten Ziegelofen“ geändert wird.

Auf Grund des § 21 a des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 i.d.g.F., wird verordnet:

Änderung gegenüber der Fassung der 1. Änderung sind in rot bzw. durchgestrichen dargestellt

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich für das Gebiet „Zum alten Ziegelofen“ auf den Grundstücken
2459; 2492/1; 2492/20; 2492/15; 2492/17; 2492/19; 2492/18; 2492/16; 2492/12; 2492/13; 2492/14;
2492/21; 2492/25; 2492/22; 2492/24; 2452/2; 2452/1; 2452/3; 2452/4; 2451/2; 2451/4; 2451/3;
2450/15; 2450/14; 2450/13; 2450/12; 2449/17; 2449/18; 2449/9; 2449/8; 2449/14; 2449/11;
2449/20; 2449/19; 2449/10; 2449/1; 2449/2; 2449/15; ~~2449/4; 2449/5; 2449/6; 2449/7~~; 2451/12;
2451/11; 2451/7; 2451/6; 2451/5; 2451/9; 2450/8; 2450/10; 2450/;; 2450/12; 2450/13; 2450/9;
2451/13; 2455/11; 2455/10; 2455/9; 2455/12; 2455/1; 2454; 2455/13; 1455/16; 2455/14; 2455/17,
sowie Erweiterung 2558/2, 2558/3, 2558/4, 2558/5, 2558/6, 2558/7, 2558/8, 2558/12, 2558/13,
2558/15, 2558/16 (Stand 16.9.2009) KG Wimpassing a. d. Leitha.

Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes sowie der Teilgebiete sind aus der Plandarstellung ersichtlich. **Die Änderung des Geltungsbereiches im Rahmen der 2. Änderung geht aus dem Plan Nr. 16105-01 (Planverfasser: Büro A I R, Kommunal- und Regionalplanung GmbH) hervor.**

- (2) ~~Die Plandarstellung im Maßstab 1:1000, inkl. Schnittdarstellungen (M=1.500), mit Plan (Plannummer: 103/06/98/270-F vom 17.09.2009 von Architekt DI Hermann Schwarz, Krensdorf, enthält die Grundstücksdarstellung samt Legende, sowie Darstellungen der Straßenquerschnitte, mit zulässigen Höhen der Gebäude.~~

§ 2 Zulässige Bauten

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß, oder in Teilbereichen (lt. Plandarstellung) Gebäude mit einem Erdgeschoß, Obergeschoß (Teilgebiet H) oder einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Zulässigkeit ist der Schnittdarstellung zu entnehmen.

§ 3 Bebauungsweise

Zulässig sind die offene und die halboffene Bauweise. In einem Teilgebiet ist auch die geschlossene Bauweise zulässig. Die Zulässigkeit ist der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 4 Baulinien

Hauptgebäude sind innerhalb der festgelegten Baulinien, oder direkt auf der zwingenden Baulinie zu errichten. Von dieser darf max. 1,5m abgerückt werden, wobei der ausgewiesene Vorgarten nicht bebaut werden darf. Die seitlichen Baulinien ergeben sich aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Bgld Baugesetzes bzw. der Bgld Bauverordnung.

§ 5 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe ist gemäß Bauverordnung in der geltenden Fassung, von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

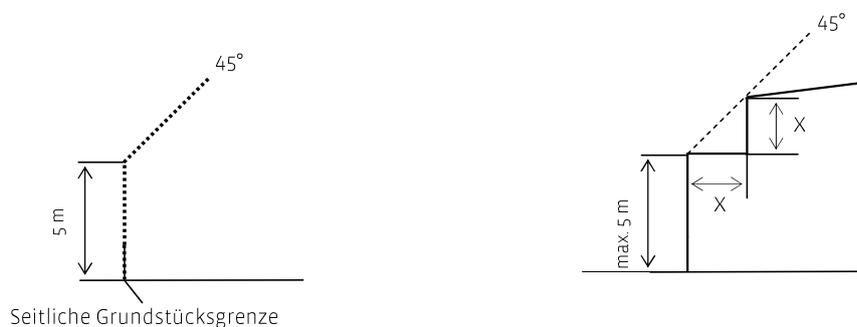
Bei 1 Vollgeschoß (E) beträgt die Gebäudehöhe 4,0m, mit ausgebautem Dachgeschoß (E+D) mit Kniestockausbildung, beträgt die Gebäudehöhe 5,0m (Dachneigung 35° bis 45°).

Im Teilgebiet H (Erweiterung 2008) gelten folgende Höhen:

Bei 2 Vollgeschoßen beträgt die Gebäudehöhe 6,5m (Dachneigung flach bis max. 25° Neigung). Bei 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß mit Kniestockausbildung, beträgt die Gebäudehöhe 4,5m (Dachneigung bis 45° bzw. 20° im südöstlichen Teilbereich).

- (2) Die Sockelhöhen werden mit max. 0,8m beschränkt, dem Gebäude entsprechend darf im Teilgebiet C, die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante das Straßenniveau max. 2,0m überragen.

- (3) Hauptgebäude mit einer Geschoßhöhe über 5 m sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze beginnend in einer Höhe von 5 m, entsprechend der unten abgebildeten Skizzen eingehalten wird.



- (4) Die Gebäudehöhe bei Nebengebäuden darf max. 3,0 Meter betragen.

§ 6 Firsthöhe

Die Firsthöhe beträgt maximal 7,2 m, im Teilgebiet G max. 8,0 m.

Teilgebiet H:

Bei 2 Vollgeschoßen: Die Firsthöhe beträgt bei Sattel- und Walmdächern maximal 9,0m, bei Pultdächern max. 8,0m.

Bei 1 Vollgeschoß mit Kniestockausbildung: Die Firsthöhe beträgt 10,0m.

Diese wird am höchsten Punkt des Firstes, bezogen auf das bestehende unveränderte Gelände, gemessen.

§7 Dachform und Dachdeckung

- (1) Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung zulässig. In den Teilgebieten B und C sind Flachdächer oder Pultdächer mit max. 15° Dachneigung erlaubt, wobei der First zur Seeseite hin anzuordnen ist. Im Teilgebiet H sind Satteldächer, Walmdächer, Pult und Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern sind die Dachneigungen mind. 20° zu neigen, und max. 45° zulässig. Bei Walmdächern beträgt die Mindestdachneigung 25°.
- (2) Die Dachdeckung hat mit rotem, braunem oder grauem Dachdeckungsmaterial zu erfolgen.

§8 Pergolen, Bauten an der Grundgrenze

- (1) Pergolen im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Grundgrenze sind erlaubt. Diese dürfen überdacht werden, als Sonnenschutz sowie als PKW-Abstellfläche verwendet werden, sowie auch im Bereich zwischen der Straßenfluchtlinie und Baulinie (10m) situiert werden. In diesem Bereich dürfen auch Garagen (Nebengebäude) errichtet werden, wobei vor Garagen ausreichend Platz als PKW-Abstellfläche frei bleiben muss.
- (2) Für die Ausführung der Pergolen sowie Überdachungen gelten die Brandschutzrichtlinien nach OIB 2.2 in der geltenden Fassung.
- (3) Die Kupplung von Hauptgebäuden an der Grundgrenze sowie bei Gebäuden mit Flachdächern direkt an der Grundgrenze sind die Brandschutzbestimmungen der OIB-Richtlinien 2 in der geltenden Fassung einzuhalten.

§ 9 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.

angeschlagen am:

abgenommen am:

4. ANHANG

- **Planausschnitt der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Zum alten Ziegelofen“**
im Maßstab 1:500
- **Gesamtplan in der Fassung der 2. Änderung** im Maßstab 1:1000, Plannr. 16105-01