



GEMEINDE PARNDORF

7111 Parndorf, Hauptstraße 52 a
Tel. Nr. 02166/2300 Telefax: 02166/2300 – 90
e-mail: post@parndorf.bgld.gv.at
homepage: www.gemeinde-parndorf.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Parndorf vom 14.12.2023, Zahl: 32/12-2023, mit der der Bebauungsplan für das Planungsgebiet „Ortsgebiet“ vom 27.05.2021 geändert wird (1. Änderung).

Auf Grund der §§ 46, 47 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBI.Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

Änderung gegenüber der Urfassung sind in **rot** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Ortsgebiet“, KG Parndorf, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Bebauungsplan, Plan Nr. ~~12076-03~~ **22715-03**, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand **14.12.2023** ~~11.05.2021~~, **in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet**, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

§ 2 Bebauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Bauplatzgrößen und Wohneinheiten, **Grünflächen**

- (1) Die Bebauungsweise, die Baulinie und die **max.** Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, **diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstückes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet)** sowie **Zusatzbestimmungen** sind dem beiliegenden **Rechtsplan** ~~Plan Nr. 12076-03~~ zu entnehmen.

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

- (2) Wenn ~~in der planlichen Darstellung, Plan Nr. 12076-03~~ **im beiliegenden Rechtsplan**, nichts anderes festgelegt ist, sind überdachte Stellplätze und sonstige Bauten, welche zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie angeordnet werden, mindestens 1 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Ausgenommen davon sind Einfriedungen sowie Bereiche ~~bzw.~~ **oder** Straßenabschnitte, die bereits derzeit von Bauten an der Straßenfluchtlinie geprägt sind.

Im Gebietstyp C2 sind überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von 3,0m und einer Breite von 6,5m um mindestens 1,0m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

- (3) Wenn ~~in der planlichen Darstellung~~ im beiliegenden Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (4) Ein Vorspringen untergeordneter Bauteile über die Baulinie gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. ist zulässig.
- (5) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Diese dürfen ~~im Gebietstyp E gem. beiliegendem Plan Nr. 12076-02, Planverfasser A I R Kommunal und Regionalplanung GmbH, Stand 31.07.2020, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet,~~ mit einer Fläche von in Summe maximal 35m², einer Gebäudehöhe von maximal 3m und einer Firsthöhe von maximal 4m ausgeführt werden, wobei die Firsthöhe an der Grundgrenze mit einer Höhe von max. 3m zulässig ist.
- (6) In den Gebietstypen C1, E, D2 gemäß beiliegendem Rechtsplan und den als Bauland Dorfgebiet und als Bauland gemischtes Baugebiet sowie Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen gemäß aktuellem Rechtsstand des digitalen Flächenwidmungsplanes des Gebietstyp F gemäß beiliegendem Rechtsplan ~~Plan Nr. 12076-02~~ haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen. Ausgenommen davon sind bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 350m².

Im Gebietstyp C2 gemäß beiliegendem Rechtsplan haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 500m² aufzuweisen. Ausgenommen davon sind bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 500m².

- (7) Im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Rechtsplan ~~Plan Nr. 12076-02~~ sind
auf Bauplätzen kleiner als 150m² max. eine Wohneinheit pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 150m² bis kleiner als 500m² max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 500m² bis kleiner als 850m² max. 3 Wohneinheiten pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 850m² max. 4 Wohneinheiten pro Bauplatz und
je weiteren 500m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit
zulässig.
- (8) Im Gebietstyp B gemäß beiliegendem Rechtsplan ~~Plan Nr. 12076-02~~ sind
auf Bauplätzen kleiner als 150m² max. eine Wohneinheit pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 150m² bis kleiner als 600m² max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 600m² bis kleiner als 1.100m² max. 3 Wohneinheiten pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 1.100m² max. 4 Wohneinheiten pro Bauplatz und
je weiteren 500m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit
zulässig.
- (9) In den Gebietstypen C, E und den als Bauland Dorfgebiet, Bauland Wohngebiet und als Bauland gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen des Gebietstyp F gemäß beiliegendem Rechtsplan ~~Plan Nr. 12076-02~~ sind
auf Bauplätzen kleiner als 600m² max. eine Wohneinheit pro Bauplatz,

auf Bauplätzen ab 600m² bis kleiner als 1.000m² max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz,
auf Bauplätzen ab 1.000m² max. 3 Wohneinheiten pro Bauplatz und
je weiteren 500m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit
zulässig.

Ausgenommen davon sind bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 600m². Auf diesen sind ebenfalls maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

(10) Im Gebietstyp D2 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist die Errichtung von max. einer Wohneinheit pro Bauplatz zulässig.

~~(10)~~(11) In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße im Vergleich zu Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (~~z.B.~~ gewerblich oder öffentlich), abweichend von den Festlegungen im beiliegenden Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-03~~, eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.

§ 3 Gebäudehöhe

(1) Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe sind dem beiliegenden Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-03~~ zu entnehmen.

(2) Die Gebäudehöhe ist die Distanz vom Schnittpunkt Gebäude/Oberkante Gehsteig oder geplanter Gehsteig zum Schnittpunkt Gebäude/Dachhaut. Wenn kein Gehsteig geplant ist, ist von der angrenzenden Fahrbahn auszugehen. Die Gebäudehöhe ist verglichen zu messen.

(3) Im Falle von Bauplätzen mit einem vom Gehsteig oder der Fahrbahn abfallenden Gelände ist eine der Geländeneigung entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig.

(4) Die Firsthöhe ist die Distanz vom Schnittpunkt First/Oberkante Gehsteig oder geplanter Gehsteig zum obersten Punkt des Dachfirstes. Wenn kein Gehsteig geplant ist, ist von der angrenzenden Fahrbahn auszugehen.

(5) In Gebietstyp C2 lt. beiliegendem Rechtsplan sind die Höhenbezugspunkt (Höhe über Adria) mit den Niveaus der Oberkante Gehsteig und Fahrbahn dem Plan zu entnehmen.

~~(5)~~ (6) Im Bereich der Gebietstypen A, B und D1 lt. beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-02~~ ist ein Dachgeschoß über dem zweiten oberirdischen Geschoß zulässig, sofern dies aufgrund der festgelegten Gebäude- und Firsthöhen möglich ist. Dabei sind die Festlegungen betreffend Ausführung der Gaupen lt. § 5 Abs. 4 dieser Verordnung zu beachten.

~~(6)~~ (7) In den Gebietstypen C und E lt. beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-02~~ sind max. zwei oberirdische Geschoße zulässig.

§ 4 Nebengebäude, Stellplätze, Lage der Grundstückszufahrten

- (1) ~~Nebengebäude zwischen dem Hauptgebäude und der hinteren Grundstücksgrenze dürfen im Gebietstyp E bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3 m und einer Firsthöhe von max. 3,5 m ausgeführt werden.~~
- (2) (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund ~~vorzusehen~~ auszuführen. Davon kann in den Gebietstypen A und B bei Grundstücken kleiner 200m² sowie in den Gebietstypen C1 und E bei Grundstücken kleiner 300m² abgewichen werden.
- (2) In Gebietstyp C2 lt. beiliegendem Rechtsplan ist zumindest ein Stellplatz mit einer Größe von mind. 2,5 x 5,0 m uneingefriedet zum öffentlichen Gut herzustellen.
- (3) In jenen Bereichen im Gebietstyp C2, welche im beiliegendem Rechtsplan gekennzeichnet sind, sind je Grundstück max. 2 Einfahrten mit einer max. Breite von jeweils 5,0m zulässig.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt und 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.
- (3) Wenn im beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-03~~ nichts anderes festgelegt ist, sind hof- und gartenseitig sämtliche Dachformen zulässig.
- (4) Straßenseitig errichtete Gaupen sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Gesamtlänge der Gaupen darf 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Dachgaupen über dem zweiten Vollgeschoß in den Gebietstypen A und B lt. beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-02~~, diese sind straßenseitig nicht zulässig. Hier sind zur Straße ausschließlich Dachflächenfenster zulässig.
- Hofseitige Gaupen im Bereich des Dachgeschoßes über dem ersten und zweiten Vollgeschoß sind mindestens 1,0 m von der Gebäudekante abzurücken.
- (5) In den Gebietstypen C und E lt. beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-02~~ dürfen Pultdächer nur mit Traufstellung zur Straße angeordnet werden.
- (6) In den Gebietstypen A und B lt. beiliegendem Rechtsplan ~~Plan-Nr. 12076-02~~ ist im Bereich der Straßenfluchtlinie die Errichtung von Terrassen nicht zulässig, sofern diese vom Straßenraum aus klar sichtbar oder einsehbar sind.
- (7) Für die Dachdeckung von Steildächern (ab 20° Neigung) sind dunkle Farbtöne vorzusehen. Zulässig sind graue, braune, und kamin- sowie dunkelrote Farbtöne. Nicht zulässig sind grelle Farben und die Farben weiß, gelb, grün, blau, violett und rosa.

- (8) Sofern im beiliegenden **Rechtsplan** ~~Plan-Nr. 12076-03~~ nichts anderes festgelegt ist, ist die Hauptfirststrichung gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
- (9) **Der Mindestanteil an unversiegelten, sickerfähigen Grünflächen beträgt in den Gebietstypen A und B 20% und in den Gebietstypen C, D, E und in den als Bauland Wohngebiet, Bauland Dorfgebiet und Bauland gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen des Gebietstyps F 25%.**

§ 6 Aufhebung Bebauungsrichtlinien und Teilbebauungspläne

Mit Erlassung des Bebauungsplanes Ortsgebiets **in der Fassung der 1. Änderung** treten gemäß § 49 Abs. 5 ~~und § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl.Nr. 27/2021, in der geltenden Fassung, die Bebauungsrichtlinien Bahnstraße/Österreichischer Feuerschutz (Akazienweg), Sportplatzsiedlung, Wiesengrundhausplätze (Feldgasse), Haydn Gasse, Franz Liszt Gasse, Heidegasse, Neudorferstraße Am Sportplatz, Neudorferstraße, Barth Plätze und ehemaliges Walzwerk sowie die Teilbebauungspläne Dammgasse, Gmajna, Heidehausplätze und Heidesiedlung, Joseph Haydn Gasse, Maria Theresia Park, OSG Grundstück Nummer 1785/415, OSG Grundstück Nummer 1785/570, OSG Grundstück Nummer 1785/597, Strickäcker/Hutweide Ost, Strickäcker/ Hutweide West, Siedlung hinter dem Friedhof, Siedlung zwischen Friedhof und Volksschule, Waldweg (Zahl: 287/2-1-2007 vom 08.04.2008) und Wurmbrand Stuppach Siedlung~~ **die Teilbebauungspläne Gartensiedlung (Zahl: 155/5-2019 vom 29.04.2021), Waldweg (Zahl: 32/2-3-2018 vom 02.07.2020) und Am Anger (Zahl: 44/0-3-2019 vom 21.01.2021)** außer Kraft.

§ 7 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

(Ing. Kovacs)

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

An der Amtstafel
angeschlagen am:
abgenommen am:
Der Bürgermeister:

Anhang

- **Weitere Vorgaben der Baubehörde**
- **Rechtsplan 1. Änderung BP Ortsgebiet, M 1: 2.500, Plan Nr. 22175-03**

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 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F¹.

Zu § 2 Abs. 2, Hinweis betreffend Abrücken der überdachten Stellplätze und sonstige Bauten um mindestens 1 m von der Straßenfluchtlinie: Das bedeutet, dass eine allfällige Garage um mind. 6m von der Straßenfluchtlinie abzurücken ist, um vor dieser Garage die Errichtung eines Carports mit einer Tiefe von 5 m zu ermöglichen.

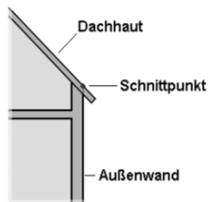
Beim Begriff „überdachte AbsStellplätze“ handelt es sich um Carports und beim Begriff „allseits umschlossene überdachte AbsStellplätze“ um Garagen.

Beim Begriff „sonstige Bauten“ handelt es sich ausschließlich um Müllplätze im Ausmaß von max. 1,5mx2,0m und einer Höhe von max. 2,0m.

In den Gebietstypen A und B ist das Hauptgebäude zur Gänze oder Großteils an die zwingende vordere Baulinie anzubauen. Jedenfalls ist hier ein geschlossener Gesamteindruck zur Straße herzustellen.

Zu § 3 Abs. 2, Definition Gebäudehöhe, Darstellung der Bemessung Gebäudehöhe bis zur Dachhaut:

(Quelle: <http://www.oebvi-schroeder.de/wissen/abstandsflaechen.html>)



Die Erdgeschoßfußbodenoberkante beträgt max. 0,8 m über dem angrenzenden projektierten Gehsteigniveau und muss über dem angrenzenden Gelände- bzw. projektierten Gehsteigniveau liegen. In Ausnahmefällen sind davon abweichende Festlegungen möglich.

Werbetafeln dürfen eine maximale Größe von 1 m² aufweisen und sind unter Berücksichtigung des § 5 Abs. 2 (nur Eigenwerbung – Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes – und Bedachtnahme auf das Ortsbild) zulässig.

~~Grundsätzlich sind Oberflächenwässer von Nebengebäuden und Bauten im Gartenbereich sind gem. den abwassertechnischen Voraussetzungen auf Eigengrund zu versickern. Zudem sind auch sonstige Oberflächenwässer gem. den abwassertechnischen Voraussetzungen auf Eigengrund zu versickern.~~
Bei Nachweis der nicht vorliegenden geotechnischen Voraussetzungen sind Ausnahmen möglich.

~~Der Mindestanteil an unbefestigten bzw. unversiegelten Grünflächen beträgt in den Gebietstypen A und B 20% und in den Gebietstypen C, D und E 25%.~~

Sowohl die Berechnung der Gebäudehöhen als auch die Ermittlung der Bebauungsdichte/unversiegelten Fläche ist in nachvollziehbarer Form den Einreichunterlagen beizulegen.

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 nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zusätzlich zu § 4 Abs. 2 gelten folgende Vorgaben für Stellplätze:

Ziel ist die Berücksichtigung ausreichender PKW-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden, Betriebsanlagen und sonstigen Einrichtungen.

Grundlage hierfür sind die RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) 03.07.11 "Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr" der Österreichischen Forschungsgesellschaft Straße-Schiene-Verkehr sowie allgemeine Richtzahlen und Erfahrungswerte.

Vorhaben	PKW-Stellplätze	Bezugseinheit	Fahrradstellplätze	Bezugseinheit	Besucherparkplätze, Weiteres
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	je Wohneinheit	ja	-	-
Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten, Wohnhausanlagen)	2	je Wohneinheit	2 (möglichst witterungsgeschützt)	je Wohneinheit	zusätzliche Stellplätze bei größeren Anlagen; Berücksichtigung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen
Betriebliche Anlagen, Verwaltungseinrichtungen usw.	unterschiedliche Erfordernisse je nach Art bzw. Ausrichtung des Betriebes in Anlehnung an die RVS 03.07.11				

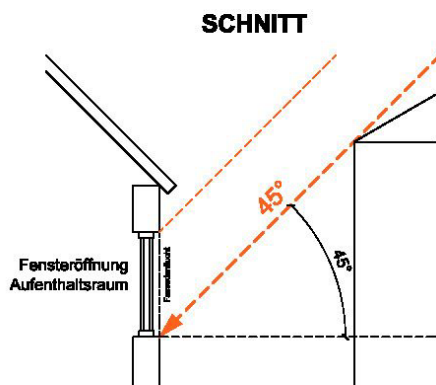
In besonderen Ausnahmesituationen (z.B. sehr kleine und/oder sehr schmale Grundstücke und dergleichen im Ortskern), kann von den genannten Werten abgewichen werden. Info OIB-Richtlinie 3 (Thema Belichtung und Beleuchtung)

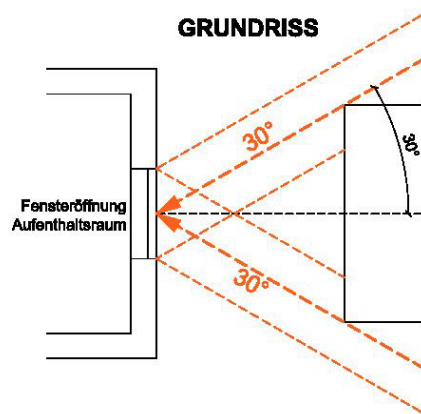
9.1.2 Es muss für die gemäß 9.1.1 notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender freier Lichteinfall gewährleistet sein.

Dies gilt jedenfalls als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht, nicht überschritten wird.

Die Lichteinfallsrichtung darf dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden.

Abbildung im Maßstab 1:100





Im Gebietstyp C2 sind das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf weitgehend zu erhalten. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante beträgt max. 0,8 m über dem je Grundstück angegebenen Höhenbezugspunkt.

Im Gebietstyp C2 sollte das von der Gemeinde Parndorf beschlossene Verkehrskonzept/Straßenkonzept auf Grund von Änderungen von Grundstückszufahrten anzupassen sein, sind die Kosten für Versetzung von Stromkästen, Lichtpunkten udgl. seitens des Bauwerbers zu tragen. Zusätzliche Einfahrten, die im Verkehrskonzept nicht berücksichtigt wurden, dürfen im Bereich von Grünflächen lediglich mit Rasengittersteinen befestigt werden. Die vorgesehene Straßenführung ist in jedem Fall beizubehalten. Die Zufahrtsmöglichkeit ist in Bereichen von konzipierten Parkplätzen möglichst schmal auszuführen und vor Herstellung ist Rücksprache mit dem zuständigen Referenten des Gemeinde Parndorf zu halten.

Auf den Grundstücken 866/1+2 ist entlang der Altstoffsammelstelle als Schall- und Sichtschutz eine begrünte Lärmschutzwand in der Höhe von mind. 3,00 – max. 3,50 m zu errichten.

BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bebauungsweisen in Anlehnung an § 5 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F:

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

Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:

I	ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß)
I+	ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß
II	zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)
II+	zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß

Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)

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

Als Dachgeschoß/Staffelgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Vollgeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- 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
- eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten nicht erforderlich ist und
- im Fall eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches von außen (insbesondere vom öffentlichen Raum) als Staffelgeschoß wahrnehmbar sein muss (somit ist auch ein überhängendes Geschoß möglich).

„hofseitig“

der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder geringfügig einsehbare Teil des Grundstückes

Vorgärten

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

Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien - Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)

„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“ (mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)

Baulinien

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

Straßenfluchtlinie

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

Beispiele maximale Anzahl an Wohneinheiten

Aufgrund der Festlegungen in § 2 sind folgende Wohneinheiten (WE) bezogen auf beispielhaft angeführte Bauplatzflächen zulässig:

Gebietstyp A (Teiler von 500 m²)

- 149 m² maximal 1 WE (kleiner als 150 m², somit maximal 1 WE)
- 350 m² maximal 2 WE (größer als 150 m², kleiner als 500 m², somit max. 2 Wohneinheiten)
- 800 m² maximal 3 WE (größer als 500 m², kleiner als 850 m², somit max. 3 Wohneinheiten)
- 1.200 m² maximal 4 WE (größer als 850 m², kleiner als 1.350 m², somit max. 4 Wohneinheiten)

Gebietstyp B (Teiler von 500 m²)

- 149 m² maximal 1 WE (kleiner als 150 m², somit maximal 1 WE)
- 550 m² maximal 2 WE (größer als 150 m², kleiner als 600 m², somit max. 2 Wohneinheiten)
- 930 m² maximal 3 WE (größer als 600 m², kleiner als 1.100 m², somit max. 3 Wohneinheiten)
- 1200 m² maximal 4 WE (größer als 1.100 m², kleiner als 1.600 m², somit max. 4 Wohneinheiten)

Gebietstyp C, E, F (Teiler von 500 m²)

- 580 m² maximal 1 WE (kleiner als 600 m², somit maximal 1 WE)
- 890 m² maximal 2 WE (größer als 600 m², kleiner als 1.000 m², somit max. 2 Wohneinheiten)
- 1.350 m² maximal 3 WE (größer als 1.000 m², kleiner als 1.500 m², somit max. 3 Wohneinheiten)

Gebietstyp D2 (Teiler von 350 m²)

- 345 m² maximal 1 WE (kleiner als 350 m², somit max. 1 WE)
- 699 m² maximal 2 WE (kleiner als 700m², somit max. 2 WE)
- 3.500 m² maximal 10 WE (je 350 m² Bauplatz max. 1 WE, somit max. 10 WE)