ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE

Z.BW 1:
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:
Straßenseitig ist die Errichtung einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzauns zulässig.

Z.BW 3:
Bei der halboffenen Bebauung ist an der Straßenfluchtlinie oder im Bereich der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer oder ein geschlossener Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 4:
Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der Straßenfluchtlinie oder im Bereich der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer oder ein geschlossener Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 5:
Im Fall der halboffenen Bebauung sind benachbarte Hauptgebäude aneinander zu kuppeln.

ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE

Z.BL 1:
Die zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie kann auch durch eine Mauer mit einer Höhe von min. 1,8 m und max. 3,5 m gebildet werden.

Z.BL 2:
Anordnung der Gebäude in Bezug auf die Baulinie in Anlehnung an die angrenzenden bzw. umliegend dominierenden Gebäude.

Z.BL 3:
Das Hauptgebäude oder ein Nebengebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie anzuordnen.

Z.BL 4:
Die Errichtung von allseits umschlossenen überdachten Stellplätzen vor der vorderen Baulinie ist zulässig.

Z.BL 5:
Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Ausgenommen da~~b~~von sind Einfriedungen, Befestigungen und untergeordnete Bauteile gem §5 Abs.4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

Z.BL 6:
Die Errichtung von überdachten Stellplätzen zwischen der vorderen Baulinie und Straßenfluchtlinie ist zulässig.

ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

Z.GH 1:
Im Bereich hinter 25 m von der bestehenden oder der sich auf Grund noch durchzuführener Grundabtretungen ergebenden Straßenfluchlinie sind sämtliche Gebäudeteile (inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten) über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird.

45°
5,5 m
Seitliche Grundstücksgrenze

Ausgenommen davon sind
- ~~bewilligte Gebäude oder ein Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F., die über den oben definierten Rahmen hinausragen, hier darf (z.B. nach einem Abriss etc.) ein Gebäude in der maximalen Dimension wie das bestehende (bisherige) Gebäude errichtet werden,~~
- ~~Grundstücksteile, die an bewilligte Gebäude oder an einen Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F. angrenzen, hier darf im Bereich der gemeinsamen Grenze ein Gebäude in maximaler Höhe des angrenzenden Gebäudes angebaut werden,~~
- eingeschoßige Gebäude bis 5,5 m Gebäudehöhe mit Sattel- oder Walmdächern und Neigungen von 30 bis 45° sowie einer max. Gebäudetiefe von 9 m,
- untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc.

Z.GH 2:
Im Falle von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen und Grundstücksbreiten ab 15 m sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile (inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten), die über 5,5m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.

45°
5,5 m
Seitliche Grundstücksgrenze

Im Bereich hinter 25 m von der bestehenden oder der sich auf Grund noch durchzuführener Grundabtretungen ergebenden Straßenfluchlinie:
GH max. 5,5 m und FH max. 9 m und
sämtliche Gebäudeteile (inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten) über 4,5 m Höhe sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.

45°
4,5 m
Seitliche Grundstücksgrenze

Ausgenommen davon sind
- ~~bewilligte Gebäude oder ein Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F., die über den oben definierten Rahmen hinausragen, hier darf (z.B. nach einem Abriss etc.) ein Gebäude in der maximalen Dimension wie das bestehende (bisherige) Gebäude errichtet werden,~~
- ~~Grundstücksteile, die an bewilligte Gebäude oder an einen Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F. angrenzen, hier darf im Bereich der gemeinsamen Grenze ein Gebäude in maximaler Höhe des angrenzenden Gebäudes angebaut werden,~~
- eingeschoßige Gebäude bis 5,5 m Gebäudehöhe mit Sattel- oder Walmdächern und Neigungen von 30 bis 45° sowie einer max. Gebäudetiefe von 9 m,
- untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc.

Z.GH 3:
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° oder Gebäuden mit zwei oberirdischen Vollgeschossen (II) sind sämtliche Gebäudeteile (inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten), die über 5,5 m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens: 45°, max. 5,5, seitliche Grundstücksgrenze

Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze: 45°, X, X, max. 5,5

Im Bereich hinter 25 m von der bestehenden oder der sich auf Grund noch durchzuführener Grundabtretungen ergebenden Straßenfluchlinie sind sämtliche Gebäudeteile² über 4,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.

45°
4,5 m
Seitliche Grundstücksgrenze

Ausgenommen davon sind
- ~~bewilligte Gebäude oder ein Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F., die über den oben definierten Rahmen hinausragen, hier darf (z.B. nach einem Abriss etc.) ein Gebäude in der maximalen Dimension wie das bestehende (bisherige) Gebäude errichtet werden,~~
- ~~Grundstücksteile, die an bewilligte Gebäude oder an einen Altbestand gem. §23 des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F. angrenzen, hier darf im Bereich der gemeinsamen Grenze ein Gebäude in maximaler Höhe des angrenzenden Gebäudes angebaut werden,~~
- eingeschoßige Gebäude bis 5,5 m Gebäudehöhe mit Sattel- oder Walmdächern und Neigungen von 30 bis 45° sowie einer max. Gebäudetiefe von 9 m,
- untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc.

Anmerkung: Beachte die offene Bebauung; demnach sind in den Abstandsflächen gemäß Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m und einer Dachneigung von max. 45° zulässig usw.

Z.GH 4:
Im Fall der halboffenen Bebauung sind im Bereich von 3 m von der anzubauenden Grundstücksseite sämtliche Gebäudeteile, die über 4 m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens: 45°, max. 5,5, seitliche Grundstücksgrenze

Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze: 45°, X, X, max. 5,5, max. 4 m

Z.GH 5:
Ein Dachgeschoß über dem zweiten oberirdischen Geschoß ist nur im Bereich mit bereits bestehenden und genehmigten Gebäuden mit zwei oberirdischen Vollgeschoßen plus Dachgeschoß zulässig. In den übrigen Bereichen sind nur max. zwei oberidische Geschoße zulässig.

Z.GH 6:
Von der Gebäude- und Firsthöhe ausgenommen sind betriebliche Sonderanlagen im Ausmaß von in Summe max. 15 % der Bauplatzfläche.

Z.GH 7:
Bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern sind sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit einer Höhe über 5,0 m über dem bewilligten Geländeniveau im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze beginnend in einer Höhe von 5,0 m entsprechend der unten abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens: 45°, 5,0 m, Seitliche Grundstücksgrenze

ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHNEIGUNGEN

Z.D 1:
Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 35° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.

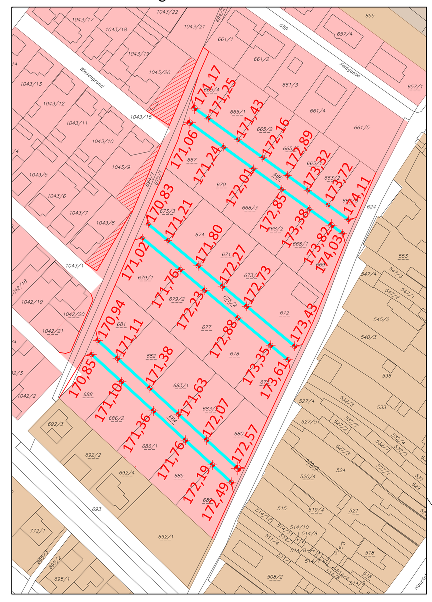
Z.D 2:
Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von min. 30° zulässig. Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.

zu **Z.D 1 und Z.D 2:**
sämtl. Dachformen
GH max
GH max
Straßenseitig
Hofseitig

Z.D 3:
Der Hauptfirst ist senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze auszuführen.

Z.D 4:
Der Hauptfirst ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze auszuführen.

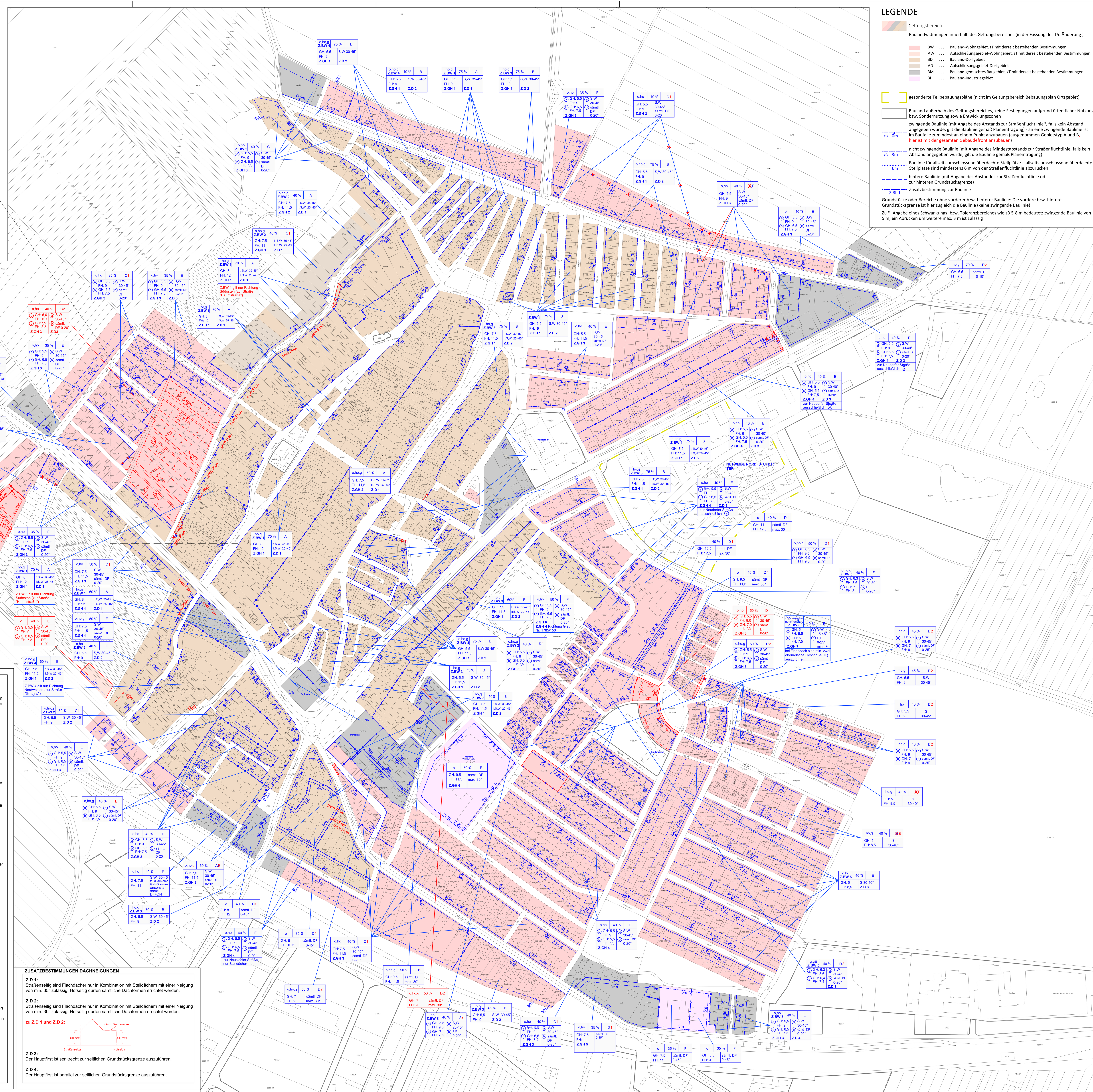
Bereich Gartensiedlung



Höhenbezugspunkte (Angabe in m über Adria) = Niveau der fertig gestellten Straße, gem. Straßenprojekt

Bereiche, in denen das Errichten von Grundstückszufahrten gestattet ist. In den übrigen Bereichen ist die Errichtung von Grundstückszufahrten nicht gestattet.

öffentliche Grünfläche



LEGENDE

Geltungsbereich

Baulandwidmungen innerhalb des Geltungsbereiches (in der Fassung der 15. Änderung)

- BW ... Bauland-Wohngebiet, zT mit derzeit bestehenden Bestimmungen
- AW ... Aufschließungsgebiet-Wohngebiet, zT mit derzeit bestehenden Bestimmungen
- BD ... Bauland-Dorfgebiet
- AD ... Aufschließungsgebiet-Dorfgebiet
- BM ... Bauland-gemischtes Baugebiet, zT mit derzeit bestehenden Bestimmungen
- BI ... Bauland-Industriegebiet

gesonderte Teilbebauungspläne (nicht im Geltungsbereich Bebauungsplan Ortsgebiet)

Bauland außerhalb des Geltungsbereiches, keine Festlegungen aufgrund öffentlicher Nutzung bzw. Sondernutzung sowie Entwicklungszonen

zB 0m — zwingende Baulinie (mit Angabe des Abstands zur Straßenfluchtlinie*, falls kein Abstand angegeben wurde, gilt die Baulinie gemäß Planeintragung) - an eine zwingende Baulinie ist im Baufalle zumindest an einem Punkt anzubauen (ausgenommen Gebietstyp A und B, hier ist mit der gesamten Gebäudefront anzubauen)

zB 3m — nicht zwingende Baulinie (mit Angabe des Mindestabstands zur Straßenfluchtlinie, falls kein Abstand angegeben wurde, gilt die Baulinie gemäß Planeintragung)

6m — Baulinie für allseits umschlossene überdachte Stellplätze - allseits umschlossene überdachte Stellplätze sind mindestens 6 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken

hintere Baulinie (mit Angabe des Abstandes zur Straßenfluchtlinie od. zur hinteren Grundstücksgrenze)

Z.BL 1 — Zusatzbestimmung zur Baulinie

Grundstücke oder Bereiche ohne vorderer bzw. hinterer Baulinie: Die vordere bzw. hintere Grundstücksgrenze ist hier zugleich die Baulinie (keine zwingende Baulinie)

Zu *: Angabe eines Schwankungs- bzw. Toleranzbereiches wie zB 5-8 m bedeutet: zwingende Baulinie von 5 m, ein Abrücken um weitere max. 3 m ist zulässig

Grenze zwischen Bereichen mit verschiedenen Bebauungsbestimmungen

schematischer Nachtrag neu errichteter Gebäude

Anbaupflicht Hauptgebäude im Fall der halboffenen Bebauung

Anbaupflicht für allseits umschlossene überdachte Stellplätze

offene Bebauungsweise zulässig

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (BAUBLÖCKE)

BEBAUUNGSWEISE (für Hauptgebäude)

o......offen g......geschlossen
ho...halboffen gE...geschlossener Eindruck
(Die geschlossene Bebauungsweise kann auch über die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden oder Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,8m und einer Maximalhöhe von 3,5m erfolgen.)
Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe links

BEBAUUNGSDICHTE

Angabe der maximal zu bebauenden Fläche des Grundstückes in Prozent
.......%
Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe links

WEITERE BESTIMMUNGEN BZW. ZIELSETZUNGEN

Gebietstypen gemäß Gestaltungskonzept

- A ... innerer Ortskern inkl. Hintausbereiche
- B ... äußerer Ortskern
- C (C1/C2)... Übergangszone Ortskern zu Randbereichen
- D1 ... Geschoßwohnbaugebiet
- D2 ... zusammenhängende Reihenhausstruktur
- E ... von Einfamilienhäusern geprägte Gebiete mit offener oder halboffener Baustruktur
- F ... Sonderbereiche

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

- ⓐ Steildächer mit max. I+ (ein oberirdisches Geschoß mit Dachgeschoß)
- ⓑ flachgeneigte Dächer bis 20° max. II (zwei oberirdische Geschoße)

Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe links

GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE

GH......maximale Gebäudehöhe in Meter
FH.......maximale Firsthöhe in Meter
Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe links

DACHNEIGUNG/DACHFORM

Dachform:
- S ... Satteldach
- W ... Walmdach
- P ... Pultdach
- F ... Flachdach
- sämtl. DF ... sämtliche Dachformen

Dachneigung:
- ..-..° ... Angabe von der minimalen und maximalen Dachneigung in Grad

Gebäudeklasse/ Geschoßanzahl:
- I ... ein oberirdisches Geschoß (Vollgeschoß)
- II ... zwei oberirdische Vollgeschoße
- \+ ... Dachgeschoß

Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe links

SONDERBESTIMMUNGEN

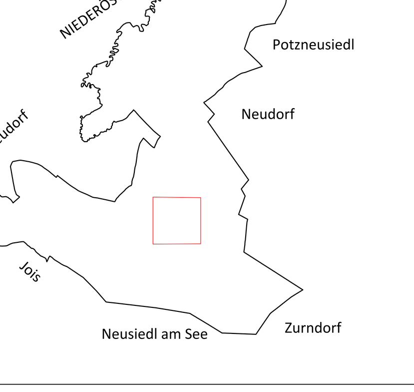
Änderungen gegenüber der Urfassung sind durchgestrichen bzw. in Rot dargestellt!

PLANGRUNDLAGEN:
Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2022, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen/Gemeinde Parndorf
Digitaler Flächenwidmungsplan der Gemeinde Parndorf in der Fassung der 15. Änderung, Quelle: Burgenländische Landesregierung und allfälliger Baulandfreigaben, Zahl: A2/L.RO3388-10014-6-2022

N

GEMEINDE PARNDORF

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET
1. Änderung



BESCHLUSS RECHTSPLAN

Maßstab 1:2.500	Plannummer 22175-03
Bearbeiter: DI Rapp, DI Welz-Käsznar, DI Schmidtbauer, SK	Stand 14.12.2023

Planverfasser
AIR KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

file: Z:\BUERO-EI\Projektabwicklung\Projekte\Parndorf\BR_TBP\BP gesamter Ort\1_Änderung\Plandigi\03_BP_Beschluss_DKM22_M2500_20240716.dwg