

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

VERORDNUNGSTEXT IN DER FASSUNG DER ERSTEN ÄNDERUNG

Gemeinde Parndorf

TEILBEBAUUNGSPLAN „Seeresidenzen (Echopark) Parndorf“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Parndorf vom 27. Juli 2016, Zahl: 125/3-1-2015 mit der der Teilbebauungsplan „Echopark Parndorf“ (Verfasser: DI Werner Thell) geändert wird (1. Änderung).

Gemäß §21 Abs. 2, §22 und §24 Bgld.Raumplanungsgesetz, LGBINr.18/1969, in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Seeresidenzen (Echopark) Parndorf“ legt die Einzelheiten der Bebauung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der in der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung Plan Nr.14090-01, Planverfasser Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, ausgewiesenen Flächen fest. Darüber hinaus ist auch der Teilungsplan von DI Senftner, GZ 4080-SP, vom 20.01.2014 integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Für das im §1 der gegenständlichen Verordnung bezeichnete Gebiet gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

2.1.

Bebauungsweise, Baulinien, Bebauungsdichte

2.1.1.

Zulässig ist die offene oder halboffene Bebauung.

2.1.2.

Die Bebauungsweise, die vordere, hintere und seitliche Baulinien und die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sind dem beiliegenden Plan Nr.14090-01 vom 12.08.2015, Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, zu entnehmen.

Bankverbindungen:

Raiffeisenbank Parndorf: IBAN: AT98 3307 2000 0000 1107, BIC: RLBBAT2E072
Bank Burgenland: IBAN: AT79 5100 0918 1342 8800, BIC: EHBBAT2E
Sparkasse Hainburg/Bruck/Leitha: IBAN: AT60 2021 6237 1062 5500, BIC: SPHBAT21
PSK: IBAN: AT86 6000 0000 0113 3794, BIC: OPSKATWW
DVR: 0099236 UID: ATU: 59074566

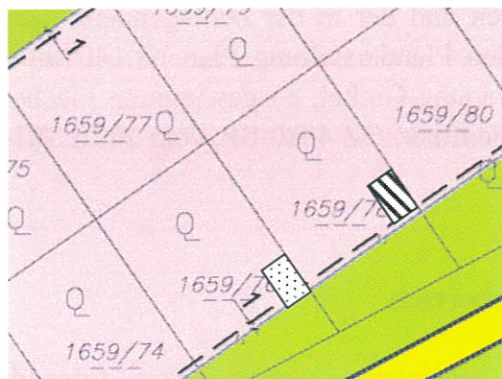
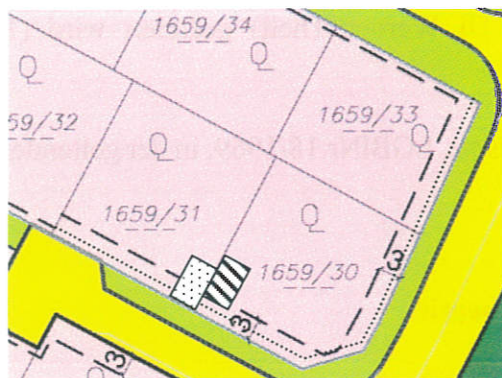
2.1.3.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist außerhalb der Baulinien bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Baulandwidmungsgrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die im Plan Nr.14090-01 grün schraffiert gekennzeichneten Bereiche. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.1.4.

Die Errichtung von allseitig offenen überdachten Abstellplätzen ist außerhalb der Baulinien bis zur Baulandwidmungsgrenze zulässig¹. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Nr.1659/10, 1659/11, 1659/18, 1659/46, 1659/47, 1659/48, 1659/49, 1659/50, 1659/126 und 1659/140. Auf diesen Grundstücken sind die im Plan Nr.14090-01 grün schraffiert gekennzeichneten Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten.²

Beispiele zu 2.1.3. und 2.1.4.



Legende	
	Garage (Bsp. einer mögl. Anordnung)
	Carport (Bsp. einer mögl. Anordnung)
	Widmungsfläche
	1 m Abstandslinie für Nebengebäude zur Widmungsgrenze
	Baulinie
	Grünfläche
	Verkehrsfläche

2.1.5.

Die Baugrundstücke dürfen bis maximal 40% bebaut werden. Die Bebauungsdichte bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstückes.

¹ Bei Erfordernis gemäß OIB-Brandschutzrichtlinie ist auch eine Brandschutzmauer zulässig.

² Dies betrifft Gebäude, Bauwerke und sonstige Bauten. Einfriedungen gem. Pkt.2.4.3. der gegenständlichen Verordnung sind zulässig.

2.2.

Gebäudehöhen, Dachneigungen

2.2.1.

Gestattet ist die Errichtung von nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß und maximal einem Obergeschoß (E+1) oder einem Erdgeschoß und wahlweise einem Dachgeschoß (EG + wahlweise DG).

2.2.2.

Für Hauptgebäude sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0-25° zulässig. Die Gebäudehöhe – Hauptgebäude beträgt bei geneigten Dächern maximal 6,50 m, die Firsthöhe maximal 8,00 m. Im Fall von Pultdächern ist der First seeseitig (Öffnung der Dächer Richtung See, Traufe daher seeabgewandt) und nicht an der seitlichen Grundstücksgrenze sondern in einem Abstand von mindestens 3 m von der seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen³. Die Gebäudehöhe beträgt im Falle der Errichtung von Gebäuden mit flachen Dächern maximal 6,80 m, die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe.

2.2.3.

Für Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0-25° zulässig. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden und überdachten Abstellplätzen darf maximal 3,00 m betragen.

2.2.4.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche, gemessen in der Grundstücksmitte an der Straßenfluchtlinie. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Gebäudehöhen sind dem Teilungsplan, erstellt von DI Senftner, GZ4080-SP vom 20.01.2014, zu entnehmen.

2.2.5.

Die Erdgeschoßfußbodenoberkannte (EG-FOK) darf maximal 1,00 m über dem fertigen Straßenniveau, gemessen in der Grundstücksmitte an der Straßenfluchtlinie, liegen. Terrassen und sonstige Aufenthaltsflächen im Erdgeschoß dürfen nicht höher als die Erdgeschoßfußbodenkante ausgeführt werden.

2.3.

Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

2.3.1.

Als Deckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen, grauen oder metallischen Farbgebungen zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.

³ Somit sind Gebäude mit Pultdächer in offener Bauweise auszuführen oder im Fall der halboffenen Bebauung mit der Traufseite an der seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

2.3.2.

Glasdächer, Verglasung von Teilen der Dachfläche, Schrägverglasung bei Wintergärten, Sonnenkollektoren und andere, der alternativen Energiegewinnung dienenden Anlagen (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) sind gestatten. Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m von der Attikaoberkante oder bei Pultdächern von der Dachfläche nicht überschreiten und sind von der Attikainnenseite mindestens 0,8 m sowie vom Dachrand (bei Pultdächern) mindestens 1,2 m einzurücken. Die Verwendung sonstiger reflektierender oder spiegelnder Materialien ist nicht gestattet.

2.3.3.

Die Gebäude sind in weißer Farbgebung, mit hellen Pastellfarben oder hellen Grautönen auszuführen. Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind bei Anpassung an die Gesamterscheinung des Gebietes Materialien in natürlichen gedeckten Farben (erdige Töne, Grautöne) wie zum Beispiel Metallfassaden, Holz sowie holzähnliche Materialien und Glas zulässig. Die Errichtung von nicht regionstypischen Gebäuden (zum Beispiel Blockhaus, Tirolerhaus und Ähnliches) ist nicht zulässig.

2.4.

Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Einfriedungen

2.4.1.

Garagen und Hauptgebäude können zusammengebaut oder baulich voneinander getrennt angeordnet werden.

2.4.2.

Einfriedungen⁴ sind sowohl zur vorderen als auch zu den seitlichen und hinteren Grenzen⁵ als Maschendrahtzaun, Stabgitter und dergleichen (durchsichtig) und mit einer Höhe von maximal 1,5 m, nicht jedoch in geschlossener Form, auszuführen. Darüber hinaus darf die Einfriedung entfallen (darf uneingefriedet belassen werden). Der Sockel darf mit einer Höhe von maximal 0,2 m ausgeführt werden.

⁴ Beachte: Einfriedungen sind ausschließlich in dem als Bauland gewidmeten Bereich des Grundstückes zulässig.

⁵ Gemeint ist primär die Baulandgrenze, da die Grünflächen uneingefriedet zu belassen sind.

§ 3 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: 30. Sep. 2016

abgenommen am: 17. Okt. 2016

Der Bürgermeister:



6 ANHANG: WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden nach § 14 Abs. 3 lit. a Bgld. RPlG. D.h. dass Nebengebäude nur im Zusammenhang mit Hauptgebäuden/Wohngebäuden errichtet werden dürfen.¹

Pro Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Abgeleitet aus den Grundintentionen der gesamten Anlage und den daraus resultierenden Zielsetzungen der Gemeinde in Verbindung mit den Festlegungen des LEP 2011 wird eine Einwohnerdichte von rd. 20 Einwohner/ha (Seefläche ausgenommen) für das Planungsgebiet Seeresidenzen festgelegt. Ausgenommen davon ist das Grst. Nr. 1654/3 (im Süden – gem. ursprünglicher Intention). Somit Einfamilienhausbebauung inkl. Doppelhäuser.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

Das vorhandene Gelände, insbesondere im Übergangsbereich zum Ufer, darf nicht verändert werden. Natürliche Übergänge sind zu beachten. Die Ausführung von Böschungskanten, Stützmauern und dergleichen ist nicht zulässig.

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baulandflächen anzuordnen.

Die als „Grünfläche Erholung“ (GE) gewidmeten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ohne Einfriedung zu belassen bzw. auszuführen (dabei handelt es sich auch um die im Teilbebauungsplan als „Sonstige Grünflächen“ ausgewiesenen Bereiche). In diesen Bereichen ist lediglich eine Befestigung der Grundstückszufahrten in Form von Rasengitter, Schotterrasen, Kiesflächen oder Pflasterungen mit Rasenfugen (Rasenfugenanteil mind. 20%) zulässig.

Vgl. hierzu auch die Bgld. Planzeichenverordnung für digitale Flächenwidmungspläne i.d.g.F. Demnach ist für die Widmung GE die Definition „allgemeine Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Anlage“ angeführt.

Einfriedungen außerhalb von Baulandflächen bzw. im Außenbereich der Anlage sind generell unzulässig.

Grünflächen mit einer Tiefe von bis zu 3 m dürfen auch mit anderen Befestigungen ausgeführt werden.

Bei den Windschutzanlagen ist im Fall notwendiger Einfriedungen für Anpflanzungen die Bezirkshauptmannschaft, Naturschutz, zu kontaktieren.

Das Aufstellen von Mobilheimen² und von Campinganlagen ist nicht zulässig.

¹ D.h., dass ein Nebengebäude alleine (ohne Hauptgebäude) nicht errichtet werden darf. Vergleiche hierzu auch den § 14 Abs. 3 lit. a des Bgld. Raumplanungsgesetzes. Demnach sind in Wohngebieten insbesondere Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z.B. Garagen, Gartenhäuschen) zulässig.

² Definition gemäß §20 des Bgld. Camping- und Mobilheimgesetzes:

(2) Mobilheim im Sinne dieses Gesetzes ist ein freistehendes, im Ganzen oder in Teilen transportables Wohnobjekt samt Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Freitreppen, Veranden, Gerätehütten u. dgl.), welches während der Freizeit benutzt wird und der Erholung dient.

(3) Ein auf einem Mobilheimplatz nicht nur vorübergehend aufgestellter Wohnwagen gilt als Mobilheim.