



**AIR**

Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

## TEILBEBAUUNGSPLAN „SEESIEDLUNG HORNSTEIN“

### BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung

Projektnummer: 24062

Projektleitung: DI Welz-Käsznar

Bearbeitung: DI Welz-Käsznar, DI Schmidtbauer, Ing. Koch

Stand: 30.09.2024

[www.a-i-r.at](http://www.a-i-r.at)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangssituation, Vorhaben</b>	<b>5</b>
<b>2. Bestand, Örtliches Gestaltungskonzept</b>	<b>8</b>
2.1. Bestandsanalyse	8
2.2. Ziele, beabsichtigte Gestaltung	11
<b>3. Bebauungsbestimmungen</b>	<b>13</b>
Verordnungstext (Entwurf)	13
Anlage A (Stand 30.09.2024)	19
<b>4. Weitere Vorgaben der Baubehörde</b>	<b>21</b>
<b>5. Erläuternde Begriffsdefinitionen</b>	<b>22</b>
<b>6. Anhang</b>	<b>25</b>



## 1. AUSGANGSSITUATION, VORHABEN

Die Marktgemeinde Hornstein verfügt über Bebauungsrichtlinien für das Planungsgebiet „Seesiedlung“. Die Urfassung stammt aus dem Jahr 2006 (Verordnung des Gemeinderates vom 25.10.2006) und wurde bereits mehreren Änderungen unterzogen. Zuletzt erfolgte die 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien im Jahr 2013 (Verordnung des Gemeinderates vom 20.03.2013; Genehmigung per Bescheid vom 18.11.2013; Zahl: LAD/RO.3237-10000-2-2013). Die Bebauungsrichtlinien („Seesiedlung“ lt. Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung; tw. auch als „Wochenendsiedlung Neufelder See“ bezeichnet) in der Fassung der 3. Änderung bilden zugleich auch den Rechtsstand.

Im Zuge dieses Verfahrens sollen die bestehenden Bebauungsrichtlinien in einen Teilbebauungsplan übergeführt werden und auch jene Bereiche in den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes aufgenommen werden, die durch die Hottergrenzanpassung zur KG Neufeld an der Leitha nun zur KG Hornstein zugehörig sind.

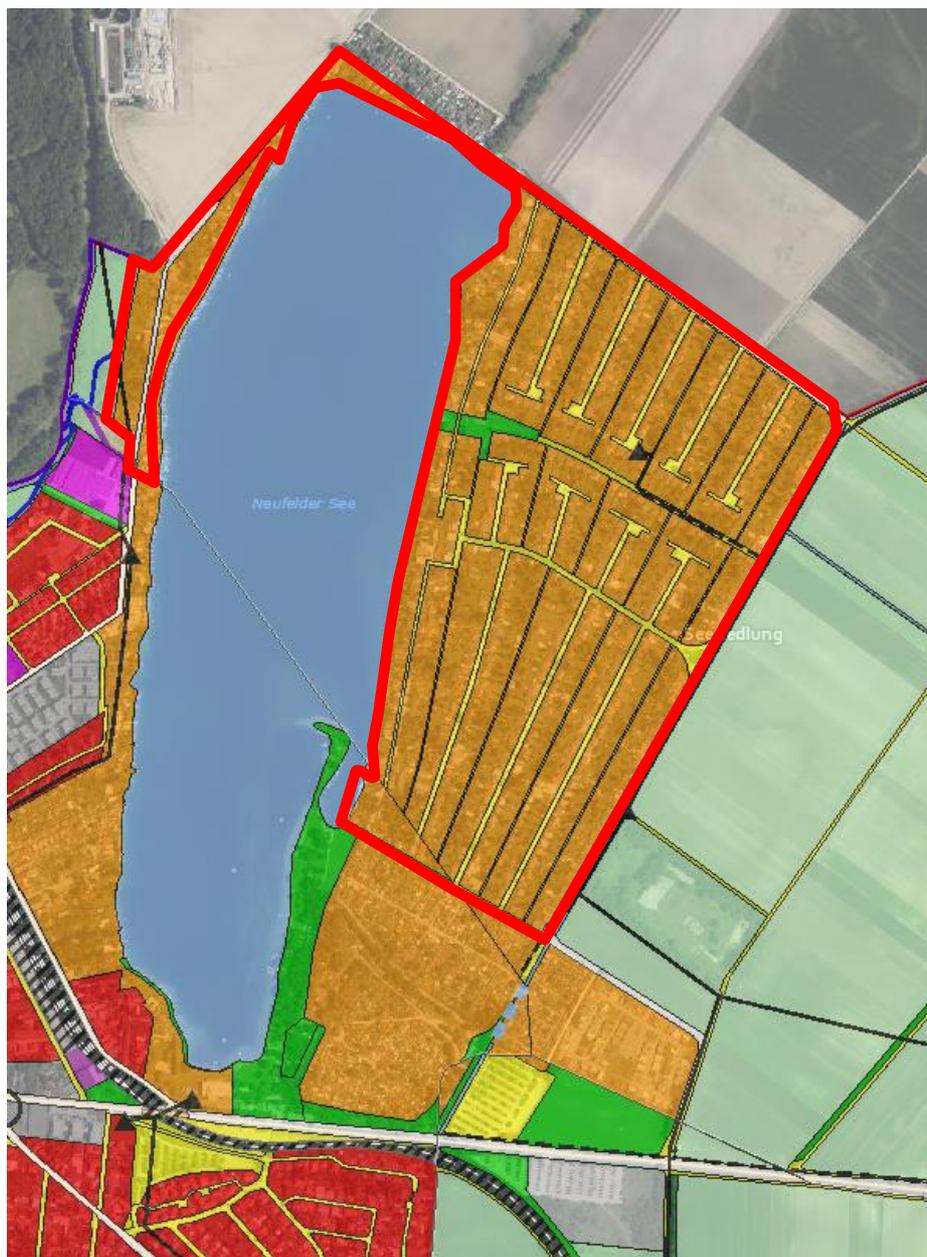
Damit soll auch dem §35 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 entsprochen werden, wonach die Bewilligung der Errichtung oder Änderung sowie die Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren oder Baulichkeiten für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c nur zulässig ist, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. a bis c ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht.

Beim ggst. Planungsgebiet handelt es sich um ein Feriensiedlungsgebiet im westlichen Randbereich der KG Hornstein, welches bereits weitestgehend bebaut ist. Vielfach sind Sanierungen oder Umbauten bei bestehenden Objekten geplant. Durch die bereits durchgeführte Verschiebung der Hottergrenze zur KG Neufeld an der Leitha hin und somit der Notwendigkeit, jene Gebiete, die zum Bereich der KG Hornstein hinzugekommen sind, einer Widmung zuzuführen, wurde die Baulandfläche im Zuge der 11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes mit der Widmung Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen (BT) der Kategorie c ausgewiesen.

Geprägt wird das ggst. Planungsgebiet einerseits durch die Seelage (Neufeldersee) sowie dadurch, dass das betreffende Planungsgebiet nur eine Teilfläche des dortigen Feriensiedlungsgebietes umfasst. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die übrigen Flächen des Feriensiedlungsgebietes nicht auf dem Hotter der KG Hornstein zu liegen kommen (Teilflächen kommen auf den Gemeindegebieten Neufeld an der Leitha und Steinbrunn sowie auf dem Gebiet des Landes Niederösterreich zu liegen, da die Landesgrenze teilweise durch das Feriensiedlungsgebiet verläuft).

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der nachfolgenden Abbildung skizzenhaft eingetragen.

**Abb.: Abgrenzung des Planungsgebiets auf Grundlage Luftbild (Orthofoto) inkl. Flächenwidmung (in rot), ohne Maßstab, Quelle: gis Burgenland, Stand 10.04.2024**



Im Zuge der ggst. Neuerlassung sollen die bebaubaren Bereiche bzw. Baulinien in Teilbereichen des Planungsgebietes angepasst werden bzw. die Bestimmungen auf die neu hinzugekommenen Bereiche ausgeweitet werden. Die Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Bauweisen sind in Teilbereichen auf Grund der Grundstückskonfiguration ebenfalls anzupassen. Zudem sind die gem. gesetzlichen Anforderungen hinzugekommenen verpflichtenden Festlegungen zu Lage oder prozentuellem Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grün- und unversiegelten Freiflächen festzulegen.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Bestimmungen im Zuge der Neuerlassung an den Stand der Technik sowie an die formalrechtlichen Anforderungen, welche aus dem Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 hervorgehen sowie die aktuelle Rechtsauslegung und Judikatur angepasst werden.

*Der Entwurf des Teilbebauungsplans ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Zum geplanten Teilbebauungsplan wurde eine Erinnerung innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht. Zudem wurde planerseitig eine ergänzende Prüfung vorgenommen und eine Empfehlung abgegeben.*

*Die Erinnerung und die ergänzenden Ausführungen/Empfehlungen wurden im Gemeinderat behandelt. Daraus ergeben sich konkrete Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage:*

- *Die Möglichkeit der Überschreitung des Lichtraumprofils soll im gesamten Geltungsbereich gelten, da auf Grund der oftmals bestehenden halboffenen Bebauung viele zur Nachbargrenze orientierte Giebelflächen vorhanden sind, die auch in Zukunft zulässig sein sollen.*
- *Weiters soll für konsensmäßig errichtete Bestandsbauten, die von den festgelegten Baulinien oder Bauweisen (vor allem auf reduzierten Abstandsflächen) abweichen, die Möglichkeit baulicher Erweiterungen und Änderungen gegeben sein.*

## **2. BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT**

### **2.1. BESTANDSANALYSE**

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche im Ausmaß von rd. 60 ha und kommt im westlichen Randbereich der KG Hornstein zu liegen. Südlich und westlich an das Projektgebiet angrenzend befinden sich Feriensiedlungsgebiete, die in die KG Neufeld an der Leitha fallen.

Im westlichen Bereich des Projektgebietes (westlich des Neufelder Sees) wird daher auf eine gewisse Harmonisierung der Bebauungsbestimmungen mit den Bestimmungen auf dem Hotter von Neufeld geachtet, um so eklatante Unterschiede innerhalb eines Straßenzuges zu vermeiden. Südöstlich an das Projektgebiet grenzt, ebenfalls auf dem Hotter der KG Neufeld an der Leitha gelegen, ein Mobilheimsiedlungsgebiet an. Dieses wurde im Bebauungsplan für das gesamte Ortsgebiet der Gemeinde Neufeld aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier die Bestimmungen des Bgld. Camping- und Mobilheimgesetzes gelten. Für ein weiteres Gebiet auf dem Hotter Hornstein wurden im Jahr 2017 separate Bestimmungen in Form eines Teilbebauungsplanes mit dem Namen „Mobilheimsiedlung Neufeld“ erlassen. Diese sehen eine eingeschößige Bebauung in offener oder halboffener Bauweise vor.

Es handelt sich um ein weitestgehend bebautes Feriensiedlungsgebiet. Baulücken sind nur sehr vereinzelt anzutreffen. Grundsätzlich lassen sich 2 unterschiedliche Strukturen ausmachen: Im weitaus größeren Bereich des Planungsgebietes herrscht eine geordnete Parzellierung mit sehr homogener Baukörperstruktur vor. Diese Ordnung ist in der Parzellierung der Uferbereiche, was sicherlich auch der Geländestruktur geschuldet ist, nicht mehr vorhanden.

Der gesamte Bereich ist durch gering dimensionierte Bauformen bzw. teilweise Gartenhäuser mit starker Durchgrünung charakterisiert. Es überwiegen lockere Strukturen mit großzügigen Grünbereichen. Insbesondere die Vorgärten sowie die nicht geschlossenen Einfriedungen sind hier durchaus typisch.

Aufgrund der z. T. geringen Grundstücksbreiten ist nicht nur die offene Bauweise, sondern auch die halboffene oder vereinzelt auch die geschlossene Bauweise vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes sind teilweise in Übergangsbereichen zum Ortsgebiet Einfamilienhausstrukturen mit größeren Dimensionen (eingeschößig mit ausgebautem Dachgeschoß im westlichen Bereich des Geltungsbereiches) gegeben. Im östlichen Uferbereich gibt es einen gesonderten Bereich mit zweigeschößiger Bebauung (siehe Inhalte der 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien des betreffenden Gebietes) sowie ein Gebiet am Westufer (ehemals Uferparzellen 297-445, die heute den Ordnungsnummern der Grundstücke entsprechen), wo dies gemäß den rechtsgültigen Bestimmungen bereits jetzt zulässig war.

Grundsätzlich überwiegen jedoch eingeschößige Gebäude mit geringen, gegenüber dem Ortsgebiet deutlich niedrigeren Höhen, vielfach auch geringen Dachneigungen; z. T. mit Dachgeschoß. Vereinzelt sind niedrig dimensionierte zweigeschößige Gebäude zu finden, seeseitig treten Gebäude bereichsweise aufgrund des zum See abfallenden Geländes zweigeschößig in Erscheinung.

## Ehemalige Bebauungsrichtlinien

In den Bebauungsrichtlinien Seesiedlung in der Fassung der 3. Änderung sind für das Planungsgebiet u.a. folgenden Festlegungen getroffen:

Offene und halboffene Bebauung, z.T. auch geschlossene Bebauung

Bebauungsdichte 35% (bei offener und halboffener Bebauung), teilweise 40% (bei geschlossener Bebauung)

Großteils eingeschößige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und Traufhöhe 4,1m sowie Firsthöhe 7,5 m; in einem Teilbereich beim See auch zweigeschoßige Gebäude mit Traufhöhe 6,2m und Firsthöhe 7,8m

## FOTODOKUMENTATION (Stand 2018)

Ausgewählte Beispiele von bestehenden Bebauungssituationen im Planungsgebiet





## 2.2. ZIELE, BEABSICHTIGTE GESTALTUNG

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage **fett kursiv**.

Die Festlegungen für das Gebiet sollen aus dem Baubestand und den vorhandenen Festlegungen abgeleitet werden.

Die Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur stellt sowohl ein Charakteristikum als auch eine Qualität dar, die es im Großteil des Planungsgebietes zu erhalten gilt. Bei Veränderungen ist vor allem darauf zu achten, dass der Charakter sowie die Durchgrünung des Gebietes gewahrt bleibt und der Anspruch der Nutzer nach mehr Wohnkomfort nicht auf Kosten der Freiflächen oder der kleinteiligen Gesamtstruktur realisiert wird. Der Erhaltung der Durchgrünung soll mittels Festlegung eines Mindestmaßes an unbebauter und unversiegelter Fläche in Verbindung mit der Bebauungsdichte je Bauplatz Rechnung getragen werden.

Der Feriensiedlungscharakter ist grundsätzlich abzusichern, dementsprechend soll vor allem an der Uferlinie die Bebauung maßstäblich sein und sich in das Umfeld einpassen. Auch die im Großteil des Bebauungsgebietes vorhandene eingeschossige Bebauung soll, wenn auch mit moderat angepassten Gebäude- und Firsthöhen, beibehalten werden. Die niedrigeren Höhen im Vergleich zu einer Einfamilienhausbebauung sollen grundsätzlich beibehalten werden. Ausgenommen davon sollen Bereiche sein, die direkt an diese Einfamilienhausbebauung angrenzen bzw. Bereiche mit besonderen Grundstückskonfigurationen.

In einem Teilbereich an der Westseite des Neufelder Sees soll aufgrund des Bestandes in Verbindung mit den aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsrichtlinien Seesiedlung eine zweigeschoßige Bebauung möglich sein (hier ist in einer Zone gem. 3. Änderung der Bebauungsrichtlinien Seesiedlung eine zweigeschoßige Bebauung bereits möglich).

In den übrigen Seebereichen sollen Zonen in Seenähe definiert werden, in denen Gebäude bis maximal einem Geschöß plus Dachgeschöß zulässig sind. Es soll mittels einer hinteren Baulinie jedoch ausgeschlossen werden, dass die Grundstücke bis zum Uferbereiche bebaut werden.

***An den seitlichen Grundstücksgrenzen sollen die Gebäudehöhen im Sinne der Charakteristik und der Nachbarsituationen begrenzt werden. Aus diesem Grund wurde in der gesamten Seesiedlung ein Lichtraumprofil festgelegt. Dieses ist mit 45° ab einer Höhe von 4 m definiert. Innerhalb dieses Rahmens sind sämtliche Gebäudeteile anzuordnen. Eine Überschreitung im Ausmaß von 10 m<sup>2</sup> war gem. öffentlicher Auflage lediglich in den Blöcken 4a und 5a vorgesehen. Dies wird aufgrund einer näheren Prüfung auf das gesamte Gebiet ausgeweitet.***

***Auszug aus der Empfehlung für den Gemeinderat vom 30.09.2024, Büro A I R: „Das Büro A I R hat sich nochmalig mit den baulichen Situationen und Möglichkeiten im gesamten Planungsgebiet auseinandergesetzt. Demnach ist bei nahezu sämtlichen Blöcken, so auch im Block 1 (der im Planungsgebiet dominiert), auch die halboffene Bebauung zulässig (was gestalterisch sinnvoll ist). Bei Anordnung des Gebäudes an der seitlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines nachbarseitigen Giebels oftmals sehr gut verträglich und mitunter typisch. Durch die Festlegung des 45°-Lichtraumes ab einer Höhe von 4 m, in dem sämtliche Gebäudeteile ausnahmslos unterzubringen sind, würde eine derartige sinnvolle Bebauung nicht möglich sein. Aus diesem Grund sollte der Überschreitungsrahmen von 10 m<sup>2</sup> nicht nur auf die beiden Blöcke***

***4a und 5 begrenzt, sondern auf das gesamte Planungsgebiet ausgeweitet werden. Ein weiterer Aspekt ist die festgelegte max. Gebäudehöhe von 5 m und z.T. darüber. Auch diesbezüglich macht eine Überschreitungsmöglichkeit Sinn, um ein Gebäude mit der zulässigen Gebäudehöhe von 5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze anordnen zu können.“***

Im Großteil des Gebietes lässt sich auch eine einheitliche Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken feststellen, die auch beibehalten werden soll. Im Fall einiger Grundstücke ist eine davon abweichende Bebauung (Hauptgebäude im hinteren Bereich der Grundstücke, Bebauung auf Eckparzellen) vorhanden. In diesem Fall sollen Um- und Zubauten ermöglicht werden; mit der Festlegung einer max. möglichen bebaubaren Fläche und der Anordnung von Baulinien im Bereich des Bestandes soll dies aber nur eingeschränkt zulässig sein, sodass die vorherrschende Bebauungsstruktur erhalten wird (gesonderte Festlegung zur Bebauungsdichte in Form einer max. bebaubaren Fläche und nicht als prozentuell im Verhältnis zur Bauplatzgröße).

***Aufgrund der baulichen Situationen (Bestandsbauten) im gesamten Planungsgebiet soll für konsensmäßig errichtete Bestandsbauten, die von den festgelegten Baulinien oder Bauweisen (vor allem auf reduzierten Abstandsflächen) abweichen, die Möglichkeit baulicher Erweiterungen und Änderungen gegeben sein. Dabei handelt es sich um eine Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage.***

***Auszug aus der Empfehlung für den Gemeinderat vom 30.09.2024, Büro A I R: „Diese Festlegungen sind notwendig, um Erweiterungen oder Zubauten im Fall von Gebäuden, die nicht den neuen Bestimmungen entsprechen, zu ermöglichen, was bei den Merkmalen Baulinie und Bauweise oftmals auch im Interesse der Gesamtgestaltung liegt. Zu beachten ist, dass sich diese Ergänzungen nur auf Um- und Zubauten und nicht auf Neubauten beziehen.“***

Zudem soll die Anzahl an Wohneinheiten festgelegt werden, um eine zu hohe Einwohnerdichte und damit verbunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu unterbinden.

Die Stellplätze selbst (mind. 2 auf der jeweiligen Nutzungseinheit) sollen im Großteil des Gebietes auf Eigengrund vorgesehen werden, um die Straßen von parkenden PKW freizuhalten. Die Einfahrtsbreiten sollen vorgegeben werden (Mindest- und Maximalbreite).

Die offenen Einfriedungen und die Vorgärten sind abzusichern.

### 3. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

#### VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)

Änderungen gegenüber der Auflage sind im Text **fett und kursiv** gedruckt bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

#### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom ....., Zahl .....mit der ein Teilbebauungsplan für den Geltungsbereich „Seesiedlung Hornstein“, KG Hornstein, erlassen wird

Gemäß § 46 Abs. 2 iVm § 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBI. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

##### § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Seesiedlung Hornstein“, KG Hornstein, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 24062-01 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, 30.09.2024), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ (Stand: 30.09.2024, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

##### § 2 Straßenfluchtlinie, Baulinien

- (1) Die Straßenfluchtlinie sowie die Baulinien sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Ausgenommen davon sind
  - Einfriedungen gem. § 9 der gegenständlichen Verordnung
  - überdachte Stellplätze, diese sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und dürfen eine Gesamthöhe von max. 3,0 m und zur Straße eine Breite von max. 7,0 m nicht überschreiten und sind mit Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung von max. 7° auszuführen sowie
  - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F
- (3) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max 4,5 m und mit einer Fläche von insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Ausgenommen davon ist der mit einer weiteren Baulinie umgrenzte Bereich mit bereits bestehenden Gebäuden auf den mit „\*“ gekennzeichneten Grundstücken. Hier dürfen sowohl Haupt- als auch Nebengebäude größer 20 m<sup>2</sup> errichtet werden.

- (4) Erweiterungen von konsensmäßig errichteten Bestandsbauten, die von den festgelegten Baulinien gem. Abs. 1 abweichen, sind zulässig.**

### **§ 3 Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauungsweise ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Wenn im Rechtsplan nichts anders festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.  
Im Fall der halboffenen Bebauung ist ein Abrücken der Gebäude von der seitlichen Grundgrenze zwischen 1,0 m bis kleiner 3,0 m zulässig.

- (3) Erweiterungen von konsensmäßig errichteten Bestandsbauten, die von den festgelegten Bebauungsweisen gem. Abs. 1 abweichen, sind zulässig.**

### **§ 4 Bebauungsdichte, Grün- und Freiflächen**

- (1) Die max. Bebauungsdichte ist dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen. Die Bebauungsdichte entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.
- (2) Unabhängig von den Festlegungen im beiliegenden Rechtsplan sind auf den mit „\*“ gekennzeichneten Grundstücken Haupt- und Nebengebäude bis zu einer Fläche von insgesamt max. 220 m<sup>2</sup> je Bauplatz zulässig.
- (3) Mind. 30% des Bauplatzes sind als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen. Ausgenommen davon ist der Baublock 5a, hier sind mind. 20% als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.

### **§ 5 Zahl der zulässigen Wohneinheiten, Stellplätze**

- (1) Auf jedem Bauplatz ist die Errichtung von max. 1 Wohneinheit zulässig.  
Ausgenommen davon sind
- das Grundstück 1763/35 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 22 Wohneinheiten zulässig,

- das Grundstück 1761/15 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 9 Wohneinheiten zulässig sowie
  - die Grundstücke 1752/371 und 1752/372 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Bauplatz mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.  
Ausgenommen davon ist der Baublock 5a gem. beiliegendem Rechtsplan. Hier ist die Herstellung von mind. zwei Stellplätzen je Bauplatz auch mittels Mietstellplätzen zulässig.

### § 6 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Die max. zulässige Gebäudehöhe und die max. zulässige Firsthöhe sowie die max. zulässige Geschoßanzahl sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen, wobei die „Zone in der ausschließlich I und I+ zulässig sind“ gem. beiliegendem Rechtsplan zu beachten ist.
- (2) Die Gebäudehöhe wird bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, im Fall von Flachdächern mit der Attikaoberkante, gemessen. Diese ist vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen und darf an keiner Stelle die max. zulässige Gebäudehöhe um mehr als 0,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist aus der Summe der Gebäudeseitenflächen über dem neuen bewilligten Gelände dividiert durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten zu ermitteln. Dabei ist bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst zu bemessen. (gem. Skizze 1 in Anlage A).

- (3) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 2 ermittelt.
- (4) In den Baublöcken 2, 3, 5a und 5b darf das Gebäude an jeder Gebäudeseite nur mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen. (gem. Skizze 2 in Anlage A).
- (5) In den Baublöcken 4 und 4a darf das Gebäude ausschließlich straßenseitig mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen. (gem. Skizze 3 in Anlage A).
- (6) Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sind im Falle der halboffenen oder geschlossenen Bauweise sämtliche Gebäudeteile über 4,0 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.  
Die maximale Höhe ist vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze zu bemessen. (gem. Skizze 4 in Anlage A).

~~In den Baublöcken 4a und 5a gemäß beiliegendem Rechtsplan sind zur **Zur** betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen **sind** bis zu einer Fläche von in~~

Summe maximal 10 m<sup>2</sup> je Abschnitt von 30 m von dieser Bestimmung ausgenommen. Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

### **§ 7 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Gesamtlänge von Gaupen darf je Gebäudeseite 40 % der Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, braunen, grauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig. Die Ausbildung von Dachterrassen ist nicht zulässig.
- (4) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle, helle Farben zulässig. Verschalungen und Verglasungen an Fassaden sind zulässig. Die Errichtung von Gebäuden in traditioneller alpiner Charakteristik (mit Rundhölzern) sowie mit glitzernden Fassaden ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dachfläche aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 0,5 m einzurücken.
- (6) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt.
- (7) Die Errichtung von Wärme- und Klimageräten auf Dächern sowie Kleinwindanlagen ist nicht zulässig.

### **§ 8 Terrassen**

- (1) An das Hauptgebäude anschließende Terrassen dürfen an max. 2 aneinandergrenzenden Gebäudeseiten in einer Tiefe von max. 4,5 m errichtet werden. Im Fall der Ausbildung von Terrassen an nur einer Gebäudeseite sind diese in der Länge auf die jeweilige Gebäudeseite beschränkt. (gem. Skizze 5 in Anlage A).
- (2) Die Überdeckung von Terrassen zum Zwecke der Beschattungen ist zulässig. Diese Beschattungen sind an mindestens zwei Seiten offen zu gestalten.

- (3) Die Errichtung von Terrassen über dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.

### **§ 9 Einfriedungen, Grundstückszufahrten und Geländeänderungen**

- (1) Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen gegen die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Sockel eine Höhe von max. 1,50 m nicht übersteigen und über dem Sockel (höchstens 0,60 m) nicht undurchsichtig ausgeführt werden.  
Einfriedungen dürfen nachbarseitig einschließlich Sockel eine Höhe von max. 2,00 m nicht übersteigen und über dem Sockel (höchstens 0,60 m) nicht undurchsichtig ausgeführt werden.
- (2) Je Bauplatz ist max. eine Einfahrt mit einer Breite von mind. 2,5 m und max. 6,0 m zulässig.
- (3) Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Eine Veränderung des Geländes ist bei Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung bis max. 1,0 m zulässig.

### **§10 Aufhebung Bebauungsrichtlinie**

Mit Erlassung des Teilbebauungsplanes „Seesiedlung Hornstein“ tritt gemäß § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung die Bebauungsrichtlinie „Seesiedlung“ in der Fassung der 3. Änderung (Verordnung des Gemeinderates vom 20. März 2013, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 18. November 2013, Zahl: LAD/RO.3237-10000-2-2013) außer Kraft.

### **§ 11 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. ....

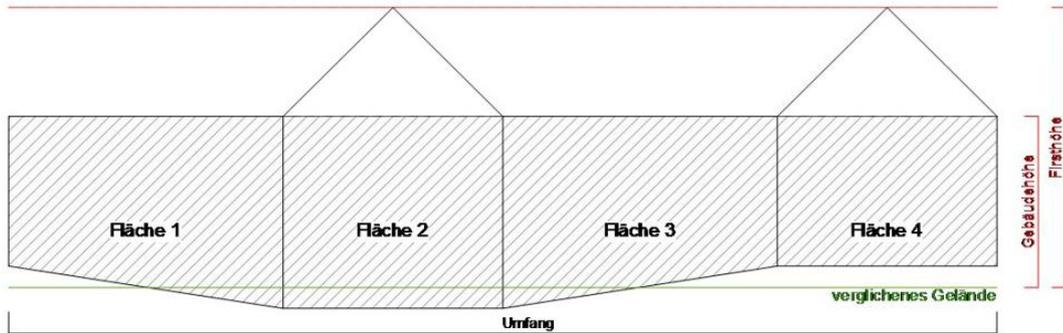
angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

## ANLAGE A (Stand 30.09.2024)

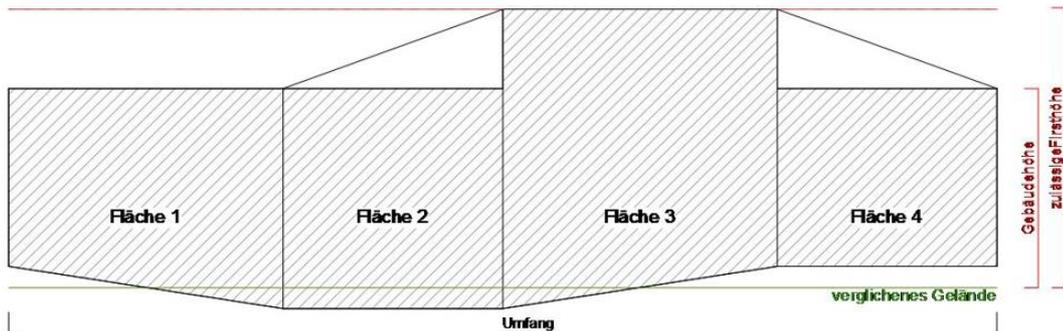
### Skizze 1

Ermittlung der Gebäudehöhe vom bewilligten Gelände verglichen gemessen



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE  
Steildach

Summe Fläche 1-4 / Umfang

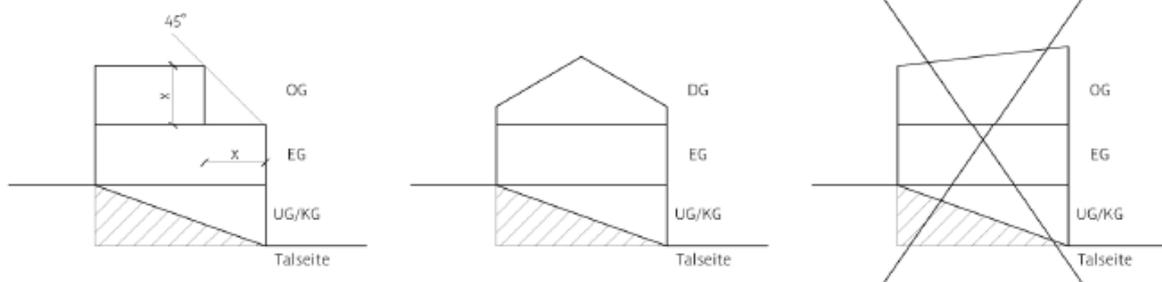


ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE  
Puttdach

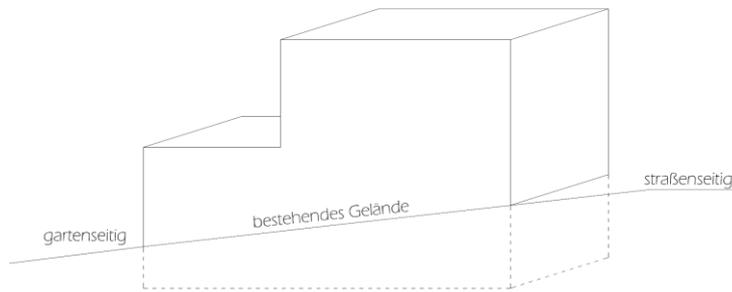
Summe Fläche 1-4 / Umfang

### Skizze 2

Max. zulässige Geschoße über dem Gelände (am Beispiel von zwei Geschoßen)

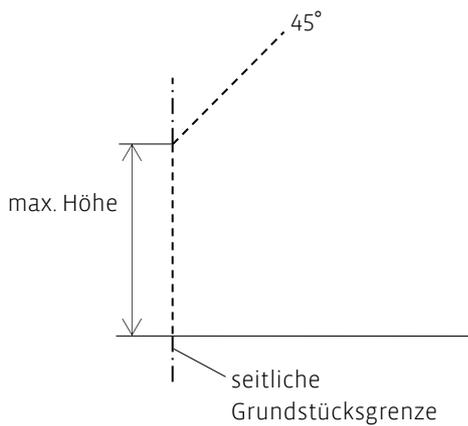


### Skizze 3 Systemskizze zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße in Baublock 4

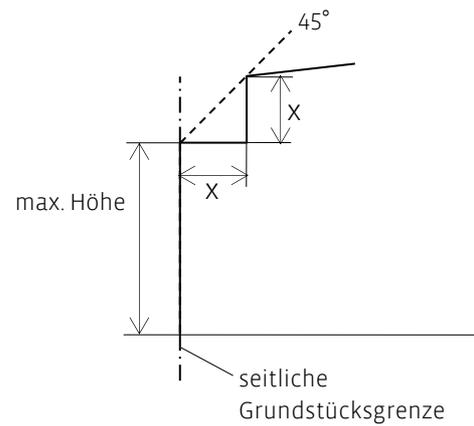


### Skizze 4 Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

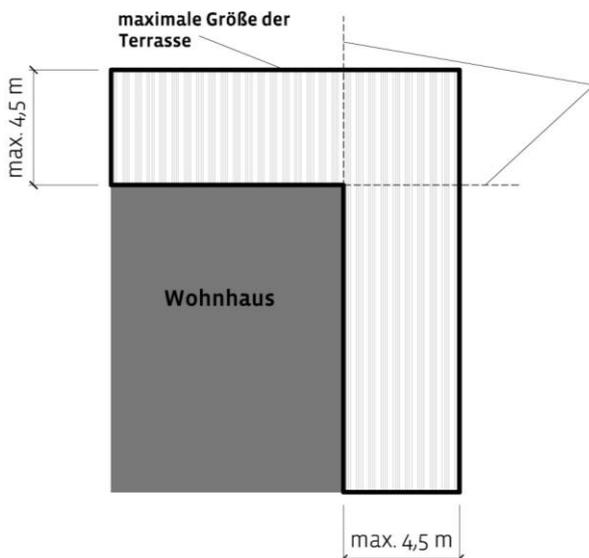
Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):



### Skizze 5 Darstellung betreffend Zulässigkeit von Terrassenflächen



Maximale Länge der Terrasse, falls nur an einer Seite des Hauses eine Terrasse errichtet wird (bis zur Ecke des Hauses)

## 4. 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 betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF, wonach Bauvorhaben u.a. nur zulässig sind, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.).

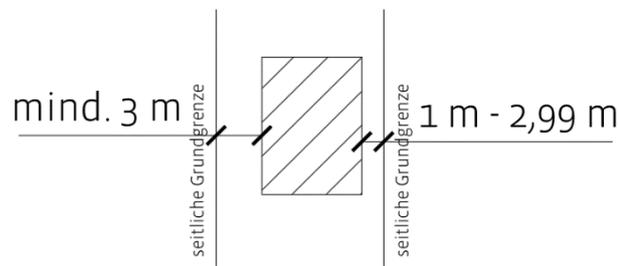
- Die Planunterlagen müssen für die Baubehörde nachvollziehbare Berechnungen und Nachweise (bebaute Fläche, sickerfähige Fläche, Ermittlung der Gebäudehöhe usw.) enthalten. Das bestehende Gelände (Urgelände) und das neue (zu bewilligende) Gelände müssen ersichtlich sein.
- Die Festlegung der Wohneinheiten je Bauplatz bezieht sich auf die Bauplatzflächen gemäß DKM-Plangrundlage im Rechtsplan. Durch Grundstücksteilungen bzw. Grundstücksveränderungen soll die mögliche Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Gebiet nicht erhöht werden.
- Die Errichtung von Terrassen auf Dächern vor zurückgesetzten Geschoßen ist zulässig.

## 5. ERLÄUTERENDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

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

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

**Abbildung: Systemskizzen halboffene Bauweise/Abrücken von der Grundgrenze**



**Geschoßanzahl/Gebäudehöhe (skizzenhafte Darstellung):**

I ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß)



I+ ein oberirdisches (Erdgeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß



II zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)



### **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 (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3)
    - o von 2,4m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten,
    - o von 2,5m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie
    - o von 2,1m für Nebenräumen
- auf 2/3 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).

### **Straßenfluchtlinie**

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenzlinie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

### **Baulinien**

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

### **Vorgärten**

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie.

### **Unversiegelte Fläche**

Fläche, auf welcher eine ungehinderte Versickerung in den Untergrund gewährleistet sein muss, eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht gestattet. Ziel ist eine Oberflächenbegrünung und gärtnerische Ausgestaltung (Rasenflächen und somit keine Kiesabdeckungen, Schottergärten udgl.).

### **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)

Zusätzlich zu dieser Definition sind folgende weitere Merkmale von Bedeutung:

- Getrennte Begehbarkeit der Einheiten und selbständige Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.

- Relevant für die Unterscheidung zwischen Wohneinheit/Wohnung und Beherbergungsstätte sind folgende Faktoren:
  - > Anteil der Wohnnutzung bzw. des Wohnzweckes (eine Wohneinheit ist gegeben, wenn der Wohnzweck von Apartments überwiegt)
  - > Dienstleistungen für Gäste bzw. Räumlichkeiten wie Gastroküche bzw. Frühstücks- oder Speiseraum oder entsprechende Mitarbeiteräumlichkeiten; diese Einrichtungen/Anlagen sind neben der Bereitstellung von Wohnraum für eine Beherbergung notwendig; Bezeichnung „Beherbergungsbetrieb“ alleine reicht nicht
  - > Notwendigkeit von gemeinschaftlichen Anlagen (Beherbergung nur dann gegeben, wenn die Unterkunftnehmer für das Wohnen auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind)
  - > Leitung oder Aufsicht durch einen Unterkunftsgebers für ausschließlichen oder vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufenthalt von wechselnden Gästen

## 6. ANHANG

Plandarstellung TBP Seesiedlung Hornstein, Rechtsplan, M 1:2000

NIEDERÖSTERREICH

KG NEUFELD

LEGENDE

- Grenze des Planungsgebiets
- Straßenfluchtlinie (Grenze Bauland)
- vordere oder seitliche Baulinie (mit Angabe des Mindestabstands zur Straßenfluchtlinie, es gilt die Baulinie gemäß Planeintragung) zB 3m
- weitere Baulinie
- Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die vordere oder seitliche Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt. Bei Nicht-Vorhandensein einer Straßenfluchtlinie liegt die vordere oder seitliche Baulinie an der Grenze des Baublocks
- hintere Baulinie
- bebaubarer Bereich (mit Angabe des Abstands zwischen der Straßenfluchtlinie, oder der Planungsgrenze und der hinteren Baulinie)
- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
- Gemeindegrenze

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

BAUBLOCK



BEBAUUNGSWEISE

- o.....offen
- ho...halboffen
- g.....geschlossen

BEBAUUNGSDICHTE

Angabe der maximal bebaubaren Fläche des Grundstückes in %

GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE, GESCHOSSANZAHL

GH.....maximale Gebäudehöhe in Meter I, I+.....Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 FH.....maximale Firsthöhe in Meter II .....Erdgeschoss, Obergeschoss

DACHNEIGUNG/DACHFORM

- Dachform: sämtl. DF ... sämtliche Dachformen F ... Flachdach
- Dachneigung: ... Angabe der maximalen Dachneigung in Grad

Zone in der ausschließlich I und I+ zulässig sind

\* Ausnahmebestimmung zu Bebauungsdichte gem. Verordnung

PLANGRUNDLAGEN:

\*digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2023  
 Quelle: Marktgemeinde Hornstein/BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 \*digitaler Flächenwidmungsplan, idFd 11. Änderung Stand 2024  
 Quelle: Marktgemeinde Hornstein/Burgenländische Landesregierung



1	o,ho	40
	I, I+	sämtl. DF 0-45°
	GH: 5,00	
	FH: 7,50	

2	ho	40
	I, I+ II	F
	GH und FH	6,50

3	o	40
	I, I+ II	F
	GH und FH	6,50

4	ho, g	40
	I, I+	sämtl. DF 0-45°
	GH: 5,00	
	FH: 7,50	
	II	F
	GH und FH	6,50

4a	ho, g	40
	I, I+	sämtl. DF 0-45°
	GH: 5,00	
	FH: 8,00	
	II	F
	GH und FH	6,50

5a	ho, g	75
	I, I+	sämtl. DF 0-45°
	GH: 5,00	
	FH: 7,50	
	II	F
	GH und FH	6,50

**MARKTGEMEINDE HORNSTEIN**

**TEILBEBAUUNGSPLAN SEESIEDLUNG HORNSTEIN**

**RECHTSPLAN**  
Beschlussexemplar



Wimpassing an der Leitha    Leithaprodersdorf  
 Stotzing  
 Hornstein  
 Eisenstadt  
 Neufeld an der Leitha    Steinbrunn    Müllendorf

MASSSTAB: 1:2.000    PLANNR.: 24062-01    STAND: 30.09.2024

PLANVERFASSER:  **A I R KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH**  
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

Änderungen gegenüber der Auflage sind im Text **fett und kursiv** gedruckt bzw. durchgestrichen dargestellt.

Marktgemeinde Hornstein  
Rathausplatz 1  
7053 Hornstein  
Bezirk Eisenstadt-Umgebung  
T +43 2689 2225  
E [post@hornstein.bglg.gv.at](mailto:post@hornstein.bglg.gv.at)  
W [www.hornstein.at](http://www.hornstein.at)

Datum: 30.09.2024  
Zahl: 00-Top 45-2024

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 30.09.2024, Zahl 00-Top 45-2024 mit der ein Teilbebauungsplan für den Geltungsbereich „Seesiedlung Hornstein“, KG Hornstein, erlassen wird

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

## § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Seesiedlung Hornstein“, KG Hornstein, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 24062-01 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, 30.09.2024), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ (Stand: 30.09.2024, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

## § 2 Straßenfluchtlinie, Baulinien

- (1) Die Straßenfluchtlinie sowie die Baulinien sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Ausgenommen davon sind
  - Einfriedungen gem. § 9 der gegenständlichen Verordnung
  - überdachte Stellplätze, diese sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und dürfen eine Gesamthöhe von max. 3,0 m und zur Straße eine Breite von max. 7,0 m nicht überschreiten und sind mit Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung von max. 7° auszuführen sowie
  - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F



- (3) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max 4,5 m und mit einer Fläche von insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.  
Ausgenommen davon ist der mit einer weiteren Baulinie umgrenzte Bereich mit bereits bestehenden Gebäuden auf den mit „\*“ gekennzeichneten Grundstücken. Hier dürfen sowohl Haupt- als auch Nebengebäude größer 20 m<sup>2</sup> errichtet werden.
- (4) Erweiterungen von konsensmäßig errichteten Bestandsbauten, die von den festgelegten Baulinien gem. Abs. 1 abweichen, sind zulässig.**

### § 3 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweise ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Wenn im Rechtsplan nichts anders festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.  
Im Fall der halboffenen Bebauung ist ein Abrücken der Gebäude von der seitlichen Grundgrenze zwischen 1,0 m bis kleiner 3,0 m zulässig.
- (3) Erweiterungen von konsensmäßig errichteten Bestandsbauten, die von den festgelegten Bebauungsweisen gem. Abs. 1 abweichen, sind zulässig.**

### § 4 Bebauungsdichte, Grün- und Freiflächen

- (1) Die max. Bebauungsdichte ist dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen. Die Bebauungsdichte entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.
- (2) Unabhängig von den Festlegungen im beiliegenden Rechtsplan sind auf den mit „\*“ gekennzeichneten Grundstücken Haupt- und Nebengebäude bis zu einer Fläche von insgesamt max. 220 m<sup>2</sup> je Bauplatz zulässig.



- (3) Mind. 30% des Bauplatzes sind als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen. Ausgenommen davon ist der Baublock 5a, hier sind mind. 20% als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.

### **§ 5 Zahl der zulässigen Wohneinheiten, Stellplätze**

- (1) Auf jedem Bauplatz ist die Errichtung von max. 1 Wohneinheit zulässig.  
Ausgenommen davon sind
- das Grundstück 1763/35 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 22 Wohneinheiten zulässig,
  - das Grundstück 1761/15 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 9 Wohneinheiten zulässig sowie
  - die Grundstücke 1752/371 und 1752/372 gem. beiliegendem Rechtsplan, hier sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Bauplatz mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.  
Ausgenommen davon ist der Baublock 5a gem. beiliegendem Rechtsplan. Hier ist die Herstellung von mind. zwei Stellplätzen je Bauplatz auch mittels Mietstellplätzen zulässig.

### **§ 6 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- (1) Die max. zulässige Gebäudehöhe und die max. zulässige Firsthöhe sowie die max. zulässige Geschoßanzahl sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen, wobei die „Zone in der ausschließlich I und I+ zulässig sind“ gem. beiliegendem Rechtsplan zu beachten ist.
- (2) Die Gebäudehöhe wird bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, im Fall von Flachdächern mit der Attikaoberkante, gemessen. Diese ist vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen und darf an keiner Stelle die max. zulässige Gebäudehöhe um mehr als 0,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist aus der Summe der Gebäudeseitenflächen über dem neuen bewilligten Gelände dividiert durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten zu ermitteln. Dabei ist bei



Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst zu bemessen. (gem. Skizze 1 in Anlage A).

- (3) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 2 ermittelt.
- (4) In den Baublöcken 2, 3, 5a und 5b darf das Gebäude an jeder Gebäudeseite nur mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen. (gem. Skizze 2 in Anlage A).
- (5) In den Baublöcken 4 und 4a darf das Gebäude ausschließlich straßenseitig mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen. (gem. Skizze 3 in Anlage A).
- (6) Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sind im Falle der halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise sämtliche Gebäudeteile über 4,0 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.  
Die maximale Höhe ist vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze zu bemessen. (gem. Skizze 4 in Anlage A).

~~In den Baublöcken 4a und 5a gemäß beiliegendem Rechtsplan sind zur~~ **Zur** betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen **sind** bis zu einer Fläche von in Summe maximal 10 m<sup>2</sup> je Abschnitt von 30 m von dieser Bestimmung ausgenommen. Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

## § 7 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Gesamtlänge von Gaupen darf je Gebäudeseite 40 % der Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, braunen, grauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig. Die Ausbildung von Dachterrassen ist nicht zulässig.



- (4) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle, helle Farben zulässig. Verschalungen und Verglasungen an Fassaden sind zulässig. Die Errichtung von Gebäuden in traditioneller alpiner Charakteristik (mit Rundhölzern) sowie mit glitzernden Fassaden ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dachfläche aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 0,5 m einzurücken.
- (6) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt.
- (7) Die Errichtung von Wärme- und Klimageräten auf Dächern sowie Kleinwindanlagen ist nicht zulässig.

### **§ 8 Terrassen**

- (1) An das Hauptgebäude anschließende Terrassen dürfen an max. 2 aneinandergrenzenden Gebäudeseiten in einer Tiefe von max. 4,5 m errichtet werden. Im Fall der Ausbildung von Terrassen an nur einer Gebäudeseite sind diese in der Länge auf die jeweilige Gebäudeseite beschränkt. (gem. Skizze 5 in Anlage A).
- (2) Die Überdeckung von Terrassen zum Zwecke der Beschattungen ist zulässig. Diese Beschattungen sind an mindestens zwei Seiten offen zu gestalten.
- (3) Die Errichtung von Terrassen über dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.

### **§ 9 Einfriedungen, Grundstückszufahrten und Geländeänderungen**

- (1) Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen gegen die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Sockel eine Höhe von max. 1,50 m nicht übersteigen und über dem Sockel (höchstens 0,60 m) nicht undurchsichtig ausgeführt werden.



Einfriedungen dürfen nachbarseitig einschließlich Sockel eine Höhe von max. 2,00 m nicht übersteigen und über dem Sockel (höchstens 0,60 m) nicht undurchsichtig ausgeführt werden.

- (2) Je Bauplatz ist max. eine Einfahrt mit einer Breite von mind. 2,5 m und max. 6,0 m zulässig.
- (3) Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Eine Veränderung des Geländes ist bei Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung bis max. 1,0 m zulässig.

### §10 Aufhebung Bebauungsrichtlinie

Mit Erlassung des Teilbebauungsplanes „Seesiedlung Hornstein“ tritt gemäß § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung die Bebauungsrichtlinie „Seesiedlung“ in der Fassung der 3. Änderung (Verordnung des Gemeinderates vom 20. März 2013, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 18. November 2013, Zahl: LAD/RO.3237-10000-2-2013) außer Kraft.

### § 11 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 09.05.2025 gemäß § 48a Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., als erteilt.

Dies ist im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 16.05.2025, Stück Nr. 20/2025 verlautbart.

angeschlagen am: 19.05.2025

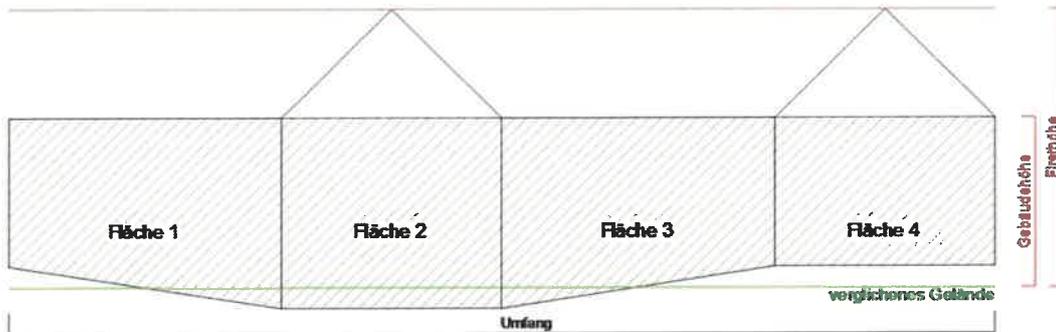
abgenommen am: .....



ANLAGE A (Stand 30.09.2024)

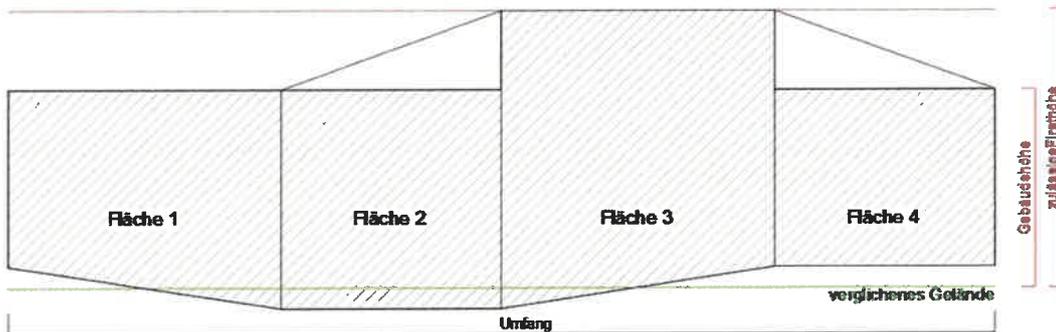
Skizze 1

Ermittlung der Gebäudehöhe vom bewilligten Gelände verglichen gemessen



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE  
Steildach

Summe Fläche 1-4 / Umfang



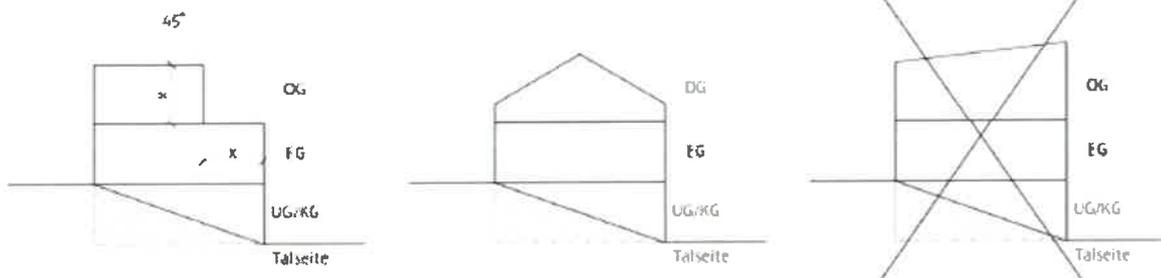
ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE  
Pultdach

Summe Fläche 1-4 / Umfang



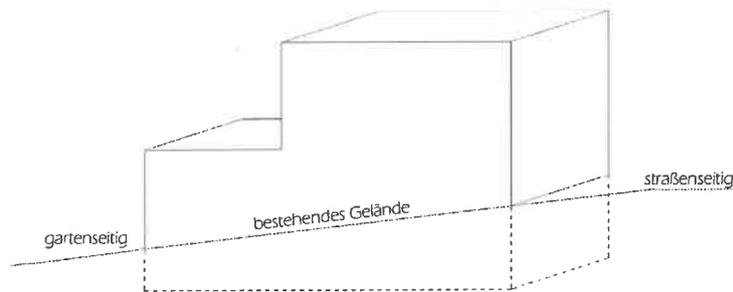
Skizze 2

Max. zulässige Geschoße über dem Gelände (am Beispiel von zwei Geschoßen)



Skizze 3

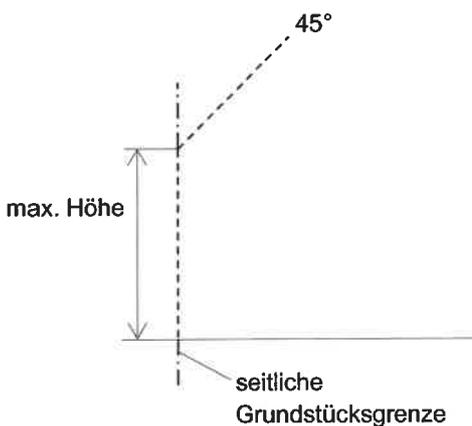
Systemskizze zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße in Baublock 4



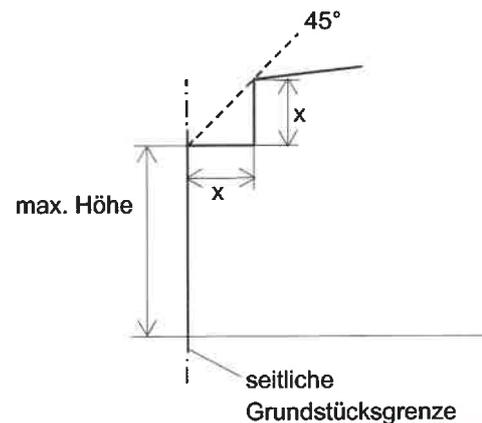
Skizze 4

Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:

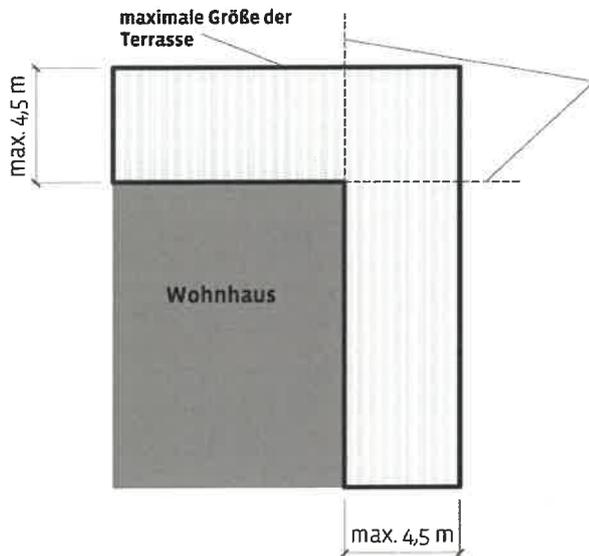


Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):



Skizze 5

Darstellung betreffend Zulässigkeit von Terrassenflächen



Maximale Länge der Terrasse, falls nur an einer Seite des Hauses eine Terrasse errichtet wird (bis zur Ecke des Hauses)

