

Stadtgemeinde OBERWART

Bebauungsrichtlinien 2020

Gem. § 25a Bgld. Raumplanungsgesetz

Verordnung des Gemeinderates vom

22.05.2012

Bearbeitet von: **Architekt DI Walter Neubauer**
Schulgasse 1, 7400 Oberwart
office.arch@aon.at, 03352/34211
GZ: 0821R bzw. 031/29-2011

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Oberwart vom 22.05.2012, Zahl: 031/29-1/2011/2012 mit der Bebauungsrichtlinien für das „Stadtgebiet“ von Oberwart erlassen werden.

Auf Grund des § 25a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 i.d.g.F., wird verordnet.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

1. Die **Bebauungsrichtlinien legen für das „Stadtgebiet“ (Baugebiet)**, in der KG Oberwart, die Einzelheiten der Bebauung für die als Bauland gewidmeten Flächen fest. Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes, ist in der Anlage 1 „Abgrenzung des Planungsgebietes“ ersichtlich. Die darin enthaltenen Bereiche für die **Sonderbestimmungen** sind in der Anlage 2 ersichtlich. Beide Anlagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

1. Die maximale **bauliche Ausnutzung** des Bauplatzes beträgt — sofern in den jeweiligen Sonderbestimmungen nicht anders festgelegt - im

Bauland Wohngebiet:	40%
Bauland gemischtes Baugebiet:	50%
Bauland Geschäftsgebiet:	60%
Bauland Dorfgebiet:	50%.

Im Falle einer Änderung der Baulandkategorie innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die gegenständlichen Bestimmungen automatisch für die neue Widmungskategorie. Im Falle von Sondergebieten gem. §14 Abs.3 Bgld. Raumplanungsgesetz beträgt die bauliche Ausnutzung max. 70%.

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Die bauliche Ausnutzung orientiert sich am Bestand und kann in berücksichtigungswürdigen Fällen (z.B. bei bereits vorhandener, höherer Bebauungsdichte oder in öffentlichem Interesse — etwa auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamt- oder Teilkonzeptes), überschritten werden.

Die Bebauungsweisen werden entsprechend den einzelnen Geltungsbereichen wie folgt festgelegt:

Zulässig ist die „**offene**“ und „**halboffene**“ Bebauungsweise.

Bei Wahrung des Ortsbildes ist die **Koppelung bzw. Reihenhausbauung**, bei Grundstücksbreiten unter 15m Breite auch die „**geschlossene**“ Bebauungsweise, zulässig.

Im Bereich der **Hauptstraße (B 63)** wird zwischen Semmelweisgasse im Süden und Grazer Straße/Kreuzgasse beidseitig die „**geschlossene**“ Bebauungsweise festgelegt.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

§ 3 BAULINIEN

Die Baulinien werden im Planungsgebiet wie folgt festgelegt

1. STRASSESEITIGE BAULINIEN:

Bei **Ein- oder Zweifamilienhausbebauung** oder **Reihenhausbauung**, beträgt der Abstand der **Baulinie zur Straßenfluchtlinie 5m**.

Für den Fall, dass ein Grundstück an **mehreren Straßen angrenzt**, kann die Baubehörde geringere Abstände (Mindestabstand 3m) zulassen (Eckgrundstücke).

Bei **Wohn - und Geschäftsbauten**, sowie Geschosswohnungsbau (ab 3 Geschossen), beträgt der Abstand der Baulinie zur **Straßenfluchtlinie 7m** und vergrößert sich mit jedem weiteren Geschoss um 1m.

Bei bestehenden Gebäuden, deren Baulinien weniger als 5m von der Straßenfluchtlinie entfernt sind, können Umbauten vorgenommen werden. Nur im Falle eines Abrisses und Neubaues hat die Entfernung der Baulinie zur Straßenfluchtlinie mind. 5m zu betragen.

An zwingende Baulinien ist anzubauen.

Wenn die zwingende Baulinie nicht im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze verläuft, entspricht es trotzdem den Bestimmungen dieser Verordnung, wenn durch das Anbauen im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze nur eine Gebäudekante in diese Linie fällt.

VORBAUTEN:

Wenn das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, **kann die Baubehörde** das Vorspringen untergeordneter Bauteile oder Bauwerke, wie z.B. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie **genehmigen**.

2. SEITLICHE UND HINTERE BAULINIEN:

Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die seitliche und hintere Grundstücksgrenze ein **Mindestabstand von 3m** einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer **Außenwandhöhe von 3m**, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen, baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden. **Bei steilem Geländeverlauf und bautechnischer Notwendigkeit sind, unter Wahrung des Ortsbildes, Ausnahmen zulässig.**

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Im Bereich der Hauptstraße (B 63) wird zwischen **Semmelweiggasse** im Süden und **Grazer Straße/Kreuzgasse** im Norden beidseitig eine **zwingende Baulinie** auf dem rechtskräftigen Bestand zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung festgelegt.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

§ 4 GEBÄUDEHÖHEN

1. Die Gebäudehöhen werden für **Wohn und Geschäftsbauten mit der Geschosszahl** und für sonstige **gewerbliche Bauten** mit der **maximalen Traufenhöhe** festgelegt.

Grundsätzlich wird die maximale Gebäudehöhe sowohl bei einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch bei Wohn- und Geschäftsbauten bzw. Geschosswohnungsbauten mit **E + 1 oder E + D** festgelegt

Gebäudehöhen die über E + 1 hinausgehen, sind in der beiliegenden Anlage 2 — die einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung darstellt — eigens ausgewiesen.

2. **Kommunikationseinrichtungen**, wie z.B. Antennen, unterliegen dieser Höhenbeschränkung nicht. **Für alle gewerblichen Betriebsbauten**, sofern nicht anders bestimmt, wird eine maximale Traufenhöhe von **12m** festgelegt.
3. Das **Kellergeschoss** ist so auszuführen, dass mindestens die Hälfte des Volumens unter der Oberfläche des natürlichen (bestehenden) Geländes liegt.

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Im Bereich Hauptstraße (B 63) zwischen Semmelweisgasse im Süden und Grazer Straße/Kreuzgasse im Norden beträgt die maximale Gebäudehöhe auf den Grundstücken, die unmittelbar an die B 63 angrenzen, **E + 3 + D oder E + 4.**

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

§ 5 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1. Der **Abschluss der Baukörper** hat — sofern in den jeweiligen Sonderbestimmungen nicht anders festgelegt - mit Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zu erfolgen. Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial sind an die bestehende Dachlandschaft anzupassen. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen aus technisch bzw. architektonischen Gründen zugelassen werden. Zur Dachdeckung ist rotes, braunes oder dunkles Dachdeckungsmaterial oder Blech zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Wellfaserzementplatten an Hauptgebäuden.
2. **Aneinander gebaute Hauptgebäude** und in den Seitenabständen aneinander gebaute Garagen und damit verbundene Nebenräume sind an der **gemeinsamen Grundstücksgrenze** in Höhe, Form und Material aufeinander abzustimmen.
3. Bei der **farblichen Gestaltung** der Fassaden sind ortsuntypische, grelle Farben unzulässig.

4. **Dachausbauten und Gaupen** sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken oder können auch mit Blecheindeckung ausgeführt werden, die farblich dem sonstigen Deckungsmaterial angepasst sein muss.
5. Bei Errichtung von **Sonnenkollektoren** dürfen spiegelnde Materialien nur dann verwendet werden, wenn Anrainer durch Reflexionen nicht gestört werden. Sonnenkollektoren sind tunlichst auf den Dachflächen anzubringen. Einrichtungen zur passiven Sonnenenergienutzung (Glasanbauten etc.) sind zulässig.
6. **Fassadenoberflächen** müssen glatte, verputzte Oberflächen aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten sind nur dann zulässig, wenn dies aus architektonischen oder energetischen Gründen zweckmäßig ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Holzverkleidungen sind im straßenseitigen Bereich nur unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der Siedlung zulässig und dürfen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.
7. Holzblockbauten sind in äußeren Randlagen des Planungsgebietes bei offener Bebauungsweise, wenn das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, zulässig.

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Pult- und Flachdächer sind entlang der Hauptstraße (B 63) - zwischen Semmelweisgasse im Süden und Grazer Straße/Kreuzgasse im Norden - nur zulässig, wenn mind. **drei Vollgeschosse vorhanden sind.**

§ 6 SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Beim Einfamilienhaus, verdichteten Flachbau und Geschosswohnungsbau sind pro Wohneinheit **min. 2 Parkplätze** auf Eigengrund vorzusehen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen (z.B.: Wohnheime, betreubare Wohnungen) zugelassen werden.
2. **Parkplätze bei Betriebsbauten** sind nach den einschlägigen RVS Bestimmungen auszulegen. Besteht diese Möglichkeit nicht, sind die erforderlichen Stellplätze auf nachweislich gesicherten, nicht öffentlichen Flächen innerhalb **300m Umkreis** nachzuweisen.
3. **Garagenvorplätze** und Einfahrten zu PKW-Abstellplätzen dürfen gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. (Ausnahme: mit elektrisch betriebenen Schiebetoren oder Schrankenanlagen)
4. **Parkplatzüberdachungen** für mehr als 2 Fahrzeuge sind am Grundstück so zu situieren, dass nur eine Zu- und Abfahrt benötigt wird. Eine Situierung im Vorgartenbereich ist zulässig, sofern keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsrichtlinien treten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser BBRL treten

der Teilbebauungsplan Zahl 1802/21-4/90-1995 „Linkes Pinkauer — Untertrum“,
Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.1995,

der Teilbebauungsplan Zahl 1802/21-3/90-1995 „Wohngebiet Nordost“,
Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.1995,

der Teilbebauungsplan 1802/24-1/90-95-1998, „Raimundgasse — Ried Zwischenweg“
Verordnung des Gemeinderates vom 17.11.1998,

der Teilbebauungsplan Zahl 1566/2-2006, „Messelände, Ried Weiden und Pfarrwiesen“
Verordnung des Gemeinderates vom 27.9.2006,

außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

LAbg. Gerhard Pongracz

Diese Verordnung wurde **mit Bescheid** der Burgenländischen Landesregierung vom 5.9.2012, Zahl LAD-RO-6207/1-2012 **genehmigt**.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

Zu § 2 BEBAUUNGSWEISE

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Ausnahmen von der geschlossenen Bebauungsweise entlang der Hauptstraße (B63) sind z.B. bei Versorgungsbetrieben - wie etwa Einkaufsmärkten bzw. bei kulturellen Einrichtungen - wie etwa Kirchen u. dgl. zulässig, ebenso auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamt- oder Teilkonzeptes.

Zu § 3 BAULINIEN

STRASSESEITIGE BAULINIEN:

Wenn bei einem Abbruch nur die straßenseitige(n) Außenmauer(n) oder die Fundierung bzw. Teile davon bestehen bleiben soll(en), gilt das als Neubau.

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Ausnahmen von der zwingenden Baulinie entlang der Hauptstraße (B63) sind z.B. bei Versorgungsbetrieben - wie etwa Einkaufsmärkten bzw. bei kulturellen Einrichtungen - wie etwa Kirchen u. dgl. zulässig, ebenso auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamt- oder Teilkonzeptes.

Weitere Erläuterungen und Hinweise:

1. **Einfriedungen** gegen die öffentliche Verkehrsfläche dürfen nur insgesamt 1,5m hoch bei max. 60cm hohem Sockel ausgeführt werden.
2. **Einfriedungen** von Vorgärten sind in Form von Hecken (lebende Zäune) oder in Form einfacher Holz- oder Eisenkonstruktionen auszuführen. Spitze Endabschlüsse sind nicht erlaubt.

3. **Allfällige Pfeiler** sind einfarbig in Beton oder Putz bzw. in Naturstein herzustellen. Mindestens 2/3 der Gesamtansichtsfläche muss Durchbrechungen aufweisen.
4. Vor **Garagen** ist ein mindestens 5m tiefer Garagenvorplatz bis max. 35m² Fläche vorzusehen. Eine mind. dreiseitig offene Überdachung dieser Fläche ist zulässig.
5. **Eine seitlich offene Überdachung** bis max. 35m² als PKW Unterstellplätze ist im Vorgartenbereich zulässig, ist jedoch im Bereich der seitlichen Grundgrenzen zu situieren.
6. Die Anordnung von **Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen** ist im Bereich der Garagenvorplätze so vorzunehmen, dass die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.
7. **Garagen im Kellergeschoß**, mit direkter Zufahrt von der Strasse, tiefer als 1m unter dem Straßenniveau, sind unzulässig.
8. **Satellitenantennen** (Parabolantennen) sind so anzuordnen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
9. Die **Aufstellung von Reklametafeln**, sowie die Anbringung von Reklamen aller Art auf Dächern, Wänden Zäunen usw. darf das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Eine Bauanzeige ist in allen Fällen gem. § 16 Bgld. Baugesetz erforderlich.
10. Neu zu errichtende **Trafostationen** sind als "Garagentrafos" möglichst in Verbindung mit anderen Garagen zu situieren.