



AIR

Kommunal- und Regionalplanung GmbH

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET 1. ÄNDERUNG

KORREKTURBESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht

Projektnummer: 19097

Bearbeiter: DI Welz-Käschnar, DI J. Schmidtbauer

Stand: 10.05.2023

www.a-i-r.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS	3
2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN/GESETZLICHE ANFORDERUNGEN	5
2.1. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.2. GESETZLICHE ANFORDERUNGEN AN DEN BEBAUUNGSPLAN	5
3. BESTANDSAUFNAHME	6
4. BESTANDSANALYSE / ZIELE DER GEMEINDE, GESTALTUNGSKONZEPT	7
4.1. ALLGEMEINE ZIELE UND VORGABEN	7
4.2. GEBIETSTYPEN, SPEZIELLE ZIELE	10
4.3. HANDHABUNGEN BEI DER FESTLEGUNG DER BESTIMMUNGEN	25
5. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN	26
6. VERORDNUNG (MIT ERSICHTLICHEN ÄNDERUNGEN)	28
7. VERORDNUNG (IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG)	42
8. ERLÄUTERUNGEN 1-5	54
8.1. ERLÄUTERUNG 1	54
8.2. ERLÄUTERUNG 2	55
8.3. ERLÄUTERUNG 3	56
8.4. ERLÄUTERUNG 4	57
8.5. ERLÄUTERUNG 5	58
9. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE	59
10. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	60
11. OIB-RICHTLINIE 3 (BELICHTUNG UND BELEUCHTUNG)	61
12. BEBAUUNGSDICHTE - BESTAND	62
13. ANHANG	64

1. AUSGANGSSITUATION, ÄNDERUNGSANLASS

Die Burgenländische Landesregierung hat den Bebauungsplan der Marktgemeinde Hornstein mit Bescheid vom 13. September 2018 (Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 23. Juli 2015 in der Fassung vom 23. April 2018) gemäß §23 Abs. 8 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes genehmigt. Dieser Bebauungsplan "Ortsgebiet" soll nun einer 1. Änderung unterzogen werden.

Für einen Teilbereich des Ortsgebietes wurde eine Bausperre erlassen. Diese erstreckt sich über das Gebiet um die Kreuzscheune sowie ein Teilbereich an der Wiener Straße. In den Bereich der Bausperre fallen sowohl der südliche Teil des Leithawegs als auch die Grundstücke nördlich und südlich der Pottendorfer Straße.

Ein wesentlicher Grund für die 1. Änderung besteht in der Anpassung der Inhalte an das mit 01.08.2019 in Kraft getretene Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 49/2019. Insbesondere geht es um

- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze (wird flächendeckend ergänzt),
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen und die
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten.

Nach Erstellung und Genehmigung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ wurde der Flächenwidmungsplan geändert. Dabei handelte es sich um die 9. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes. Aktuell wird die 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Bei diesen Änderungen wurden bzw. werden Baulandflächen verändert. Zudem liegen für bestimmte Bereiche aufgrund vorliegender Konzepte und konkreter Projektvorhaben. Voraussetzungen für die Festlegung von Bebauungsbestimmungen vor. Aus diesen Gründen ist

- eine Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurden Termine mit Ausschüssen der Marktgemeinde Hornstein, z.T. unter Beteiligung der örtlichen Bausachverständigen, diverse weitere Abstimmungen und zudem auch eine Bürgerinformation durchgeführt. Daraus resultierende Änderungen werden ebenfalls vorgenommen.

*Die erste Änderung des Bebauungsplanes Ortsgebiet der Marktgemeinde Hornstein ist über 6 Wochen hindurch zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Während der Auflage wurden Erinnerungen eingebracht, die vom Gemeinderat behandelt ~~wurden~~ **wurden**. Daraus resultierend ~~wurden~~ **wurden** keine Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vorgenommen (**ausgenommen Anpassungen**. ~~Das vorliegende Beschlussexemplar entspricht somit dem öffentlich aufgelegten Entwurf. Lediglich bei den kenntlich gemachten Widmungen im Rechtsplan und bei der Kapitelnummerierung ~~wurden~~ **Anpassung vorgenommen**, die jedoch fachlich und rechtlich nicht relevant sind).~~*

Zu den übermittelten Beschlussunterlagen wurde mit Schreiben der Abt. 2 vom 19.05.2022 Bedenken geäußert. Im Rahmen der Verordnungsprüfung wurde festgestellt, dass auf Grund dieser Bedenken eine Korrekturbeschlussfassung notwendig ist. Die Änderungen gegenüber der ersten Beschlussfassung sind in deutlich fetter kursiver Schreibweise bzw. ~~doppelt durchgestrichen~~ ersichtlich.

Zudem wurden missverständliche Formulierungen in der Verordnung behoben sowie unwesentliche Anpassungen in der Plandarstellung (insbesondere Übertragung der Bauungsweise in Baublock 60) vorgenommen. Dabei handelt es sich um keine inhaltlichen Änderungen.

Die Stellungnahmen zum Orts- und Landschaftsbild, zum Naturschutz und zur Raumplanung sind eingegangen und haben keine Einwände ergeben.

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN/GESETZLICHE ANFORDERUNGEN RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich aufgrund des neuen Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (RPG) 2019 geändert. Die Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und sind darin im §46 bis 53 geregelt. Wesentlichen Neuerungen wurden bereits im Kap. 1 erläutert.

2.2. GESETZLICHE ANFORDERUNGEN AN DEN BEBAUUNGSPLAN¹

Dieses Kapitel wurde von der Urfassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ übernommen.

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan entsprechen denen einer modernen Rechtsetzung: normativ, abstrakt, ausreichend determiniert, verständlich und vollziehbar. Die Verwendung von unbestimmten Gesetzesbegriffen ist zu vermeiden. Dies führt zu Auslegungsproblemen und erschwert dadurch den Vollzug des Bebauungsplans.

Ein Bebauungsplan ist nicht als Handlungsanleitung für die Bausachverständigen zu verstehen, sondern soll für den Normadressaten (= Bauwerber, Planer) eindeutig, klar und verständlich, die für die Planung von Bauvorhaben zu beachtenden Bebauungsgrundlagen festlegen. Sinn eines Bebauungsplanes kann es auch nicht sein, möglichst viele Regelungen zu treffen, um dann weitgehend Ausnahmen vorzusehen.

Die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen ergibt sich aus der jeweiligen Widmungskategorie gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz in der geltenden Fassung und kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Bebauungspläne sind Verordnungen des Gemeinderats. Verordnungen sollen Normen enthalten. Informative Bestimmungen, Erläuterungen, Regelungen mit Auflagencharakter für Baubewilligung, Empfehlungen und Bestimmungen anderer Rechtsvorschriften können nicht Inhalt eines Bebauungsplans sein.

Die Bestimmungen inkl. Begrifflichkeiten gemäß Baugesetz in der geltenden Fassung werden berücksichtigt.

¹ Auszug aus dem „Leitfaden für die Erlassung bzw. Änderung von Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen“, Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abt. 6, Stand: Feber 2001.

3. BESTANDSAUFNAHME

Dieses Kapitel wurde von der Urfassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ im Wesentlichen übernommen.

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen Bebauungsmerkmale mittels Begehungen vor Ort im Herbst/Winter 2013 bzw. Frühling 2014 erhoben. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsstrukturen wie

- Bauungsweisen
- baulicher Eindruck (geschlossener oder offener Charakter)
- Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- Abstand zur Straßenfluchtlinie/Vorgärten
- diverse Besonderheiten (wenn von Bedeutung) wie z.B. Einfriedungen, Bauten innerhalb der Vorgärten oder im Gartenbereich, besondere Dachformen (Flachdach, Pultdach etc.) usw. gelegt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Plan Nr. 13085 01/1) enthalten (ist der Urfassung beigelegt).

Der Bestand wurde im Winter 2014 photographisch dokumentiert. Die blockweise Dokumentation wurde in einer Mappe zusammengefasst.

In einzelnen Teilbereichen des Ortsgebietes wurden auf Grund der neuen Anforderungen im Frühjahr 2020 nochmalige Begehungen vorgenommen bzw. bereits getroffene Festlegungen vor Ort überprüft.

Darüber hinaus wurde die Bebauungsdichte punktuell erhoben. Das Ergebnis ist dem Kap. 12 zu entnehmen. Diese Daten sind Grundlage für die Ergänzung der Bebauungsdichte.

4. BESTANDSANALYSE / ZIELE DER GEMEINDE, GESTALTUNGSKONZEPT

Dieses Kapitel wurde von der Urfassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ übernommen und gem. den aktuellen Vorgaben angepasst.

4.1. ALLGEMEINE ZIELE UND VORGABEN

Ein wesentliches Ziel ist die Absicherung der hohen Attraktivität des Ortskerns mit seiner Infrastruktur und Versorgungseinrichtung und die Aufrechterhaltung der hohen Wohnattraktivität in Kombination mit einer Minimierung des Kfz-Verkehrsaufkommens. Aus diesem Grund soll Verdichtung in zentrumsnahen Gebieten ermöglicht werden. Gleichzeitig soll diese Verdichtung auch in bereits als Bauland ausgewiesenen Bereichen möglich sein, um zu verhindern, dass weitere Gebiete in den Ortsrandlagen erschlossen werden müssen, um ausreichend Bauland mit der erforderlichen Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können.

Die Wohnqualitäten in den Randzonen sind abzusichern: behutsame an die bestehenden Strukturen angepasste Vorgangsweise hinsichtlich Gebäudehöhe, Bauungsweise (beides in Kombination mit entsprechenden Höhen/Lichttraumprofil zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), Bebauungsdichte usw.

Reihenhausanlagen und Geschoßwohnbauten sind unter Wahrung der Nachbarrechte (insbesondere unter Beachtung der Abstände und des Lichttraumprofils) in den zentralen Bereichen (innerer Ortskern, dörflich geprägte Bereiche) und in den Übergangszonen von den Kern- zu den Randbereichen (Hintausbereiche) möglich.

Auf die historisch gewachsenen, bestehenden räumlichen Strukturen ist in sensibler Art und Weise zu reagieren, insbesondere durch eine entsprechende Maßstäblichkeit und durch entsprechende Proportionierung der Gebäude. Es geht hier insbesondere um die Absicherung von bestehenden Strukturen (z.B.: geschlossener Eindruck). Dies kann nicht nur durch die Ausführung von Steildächern erreicht werden, sondern auch durch andere Dachformen bei entsprechender gestalterischer Ausführung. Es soll ein architektonisch spannendes, zeitgemäßes „Weiterbauen“ im Bestand ermöglicht werden in der zeitgemäße Architektur das Orts- und Erscheinungsbild mitprägen.

Um zu hohe und unverträgliche Einwohnerdichten zu unterbinden sowie bestehende Qualitäten zu erhalten sollen Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten je Bauplatz festgelegt werden. Dabei sollen folgende Richtwerte verordnet und somit fixiert werden:

- Gebietstypen A, B, C, G, H (Zentrum/Ortskern, dörfliche Bereiche ...):
 - 350 m² Mindestbauplatzgröße
 - eine Wohneinheit je vollen 350 m² Bauplatzfläche

Gebietstypen D, E, F (u.a. Randzonen...):

400 m² Mindestbauplatzgröße

eine Wohneinheit je vollen 400 m² Bauplatzfläche

Bestehende Bauplätze kleiner als 350 bzw. 400 m² und geringfügige Grenzbereinigungen sollen davon ausgenommen werden.

Es soll auch die Anzahl der Kfz-Stellplätze festgelegt werden, um ein Parken der Kfz auf öffentlichen Flächen zu unterbinden. Dies soll durch die Festlegung von mind. 2 Kfz-Abstellplätzen je Wohneinheit und ab begonnenen 5 Wohneinheiten zusätzlich je ein Besucherparkplatz erreicht werden. Ausnahmen sollen in den zentraleren Bereichen (Gebietstypen A bis C – siehe weiter hinten) bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

Zudem sollen in den Gebietstypen A bis F (gem. Gestaltungskonzept – siehe weiter hinten) Vorgaben für die Grundstückszufahrten (Einfahrtsbereiche) festgelegt werden: max. 7 m breit und max. 2/3 der Breite des Bauplatzes (keine Festlegung in G und H). Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein.

Aufgrund des Straßenbildes sind in den Gebietstypen D, E und F (u.a. Randzonen...) überdachte Stellplätze nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Vorgaben für Grünflächen:

Hochwertige Frei- bzw. Grünflächen (im Sinne einer qualitätsvollen gärtnerisch-grünraumplanerischen Gestaltung) sind generell abzusichern. Dies betrifft im Besonderen die zentralen Ortsbereiche (mit höheren Bebauungsdichten) und größere Siedlungsvorhaben.

Mindestausmaß unversiegelter sickerfähiger Grünflächen: In den zentralen Zonen (Gebietstypen A und B gem. Gestaltungskonzept – siehe weiter hinten) mind. 20% und in den übrigen Zonen mind. 25%. Kfz-Stellplätze zählen auch bei „ökologischer“ Ausführung nicht hinzu.

Allgemeine Ziele zur Gestaltung der Gebäude und Dächer:

Betreffend die farbliche Gestaltung der Gebäude soll jedenfalls behutsam vorgegangen werden. Es sollen tunlichst Weiß-, Grau- und „Erd“-Töne zur Anwendung kommen. Eine bunte und grelle Farbpalette ist nicht erwünscht.

Dächer sind in roten, braunen, grauen, schwarzen, jedenfalls nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Dächern mit Neigungen unter 20° sind darüber hinaus auch metallische Materialien und Farben sowie Gründächer zulässig.

Vorgaben betreffend Aufbauten, Handymasten, Windkraftanlagen und dergleichen:

Solaranlagen (thermisch/PV), Sattelitenschüsseln, Handymasten und ähnliche technische Aufbauten sind grundsätzlich ortsbildverträglich auszuführen. Auf ein verträgliches Erscheinungsbild zum Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen. In den zentralen Bereichen (Gebietstypen A bis C – siehe weiter hinten) sind diese an der Straße hin gänzlich zu unterbinden bzw. hofseitig anzuordnen.

Handymasten, Funksender und dgl. sind nach Möglichkeit unter der Dachhaut, also im Dachraum, anzuordnen. Jedenfalls dürfen Handymasten, Funksender und dgl. vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein. Werden solche Anlagen nicht gebäudeintegriert, also nicht auf/in Gebäuden

errichtet, dürfen diese nur garten- bzw. hofseitig angeordnet werden und sollen eine Höhe von 3,0 m gemessen vom bewilligten Gelände möglichst nicht überschreiten. Dies gilt jedenfalls für den Siedlungsverband und daran anschließende Bereiche.

Windkraftanlagen² sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (also in den Gebietstypen A bis G sowie in den punktuellen Bereichen des Gebietstyps H (Gliederung siehe weiter hinten) nicht zulässig.

² Es handelt sich hier primär um kleine Anlagen, da für große Windräder andere Vorgaben bestehen (z.B.: Mindestabstände von 1,0 km bzw. 1,2 km zu Wohngebieten)

4.2. GEBIETSTYPEN, SPEZIELLE ZIELE

Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten (Bestandsplan, Plan Nr. 13085-01/1 - erstellt im Zuge der Urfassung des Bebauungsplanes) und ergänzenden Begutachtungen sowie Abstimmungen lassen sich sogenannte Gebietstypen, das sind Gebiete mit gleicher Bebauungsstruktur bzw. Ortsbildqualität, auf Baublockebene abgrenzen. Diese sind im beiliegenden Gestaltungskonzept (Plan Nr. 19097-01) graphisch dargestellt. Dabei wurden Bereiche mit folgender Charakteristik abgegrenzt:

- Gebietstyp A: Zentrum, innerer Ortskern**
- Gebietstyp B: dörflich geprägte Bereiche**
- Gebietstyp C: ländlich geprägte geschlossene Strukturen**
- Gebietstyp D: Überganszone Kern- zu Randbereich/
Hintausbereiche**
- Gebietstyp E: Aufgelockertes von Einfamilienhäusern geprägtes
Siedlungsgebiet im Nahbereich der Kernzonen**
- Gebietstyp F: Aufgelockertes von Einfamilienhäusern geprägtes
Siedlungsgebiet im Randbereich**
- Gebietstyp G: Geschoßwohnbau- und zusammenhängende Reihen-
hausgebiete**
- Gebietstyp H: Sonderbereiche**

Die folgenden Zielsetzungen je Gebietstyp stellen neben der planlichen Darstellung des Bebauungsplans (Plan Nr. 19097-01) und dem Verordnungstext einen wesentlichen Bestandteil bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes dar.

4.2.1. GEBIETSTYP A: ZENTRUM, INNERER ORTSKERN

4.2.1.1. Analyse

Hierbei handelt es sich um den Bereich des zentralen Angers sowie die Linke und Rechte Hauptzeile. Hier finden sich öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Arzt) und Dienstleistungsbetriebe (Geschäfte, Gastronomie, Banken usw.), die mit Wohnnutzungen gemischt sind.

Der geschlossene Bebauungseindruck ist charakteristisch für diesen Ortsteil. Dieser entsteht durch die vorwiegend geschlossene, zum Teil halboffene Bebauung, die mit straßenseitigen Mauern kombiniert ist, sowie das Fehlen von Vorgärten. Wo diese Mauern fehlen ist der geschlossene Gesamteindruck gestört.

Typisch für diesen Ortsteil sind die hohe Bebauungsdichte und die zum Teil steilen Dachneigungen. Diese sind v.a. bei eingeschossigen Gebäuden mit großteils Neigungen von 35° - 45° und bei den überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Bereich des Dorfangers charakteristisch.

Einzelne Flachdachbauten gliedern sich in das Gesamtgefüge gut ein. Die Hauptfirstrichtung ist großteils parallel zur Straßenachse, insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden. Dies ist insbesondere im Bereich des Angers ein Charakteristikum.

Siehe Fotodokumentation: 001, 002, 003, 006, 007 (in der Urfassung).

4.2.1.2. Generelle Zielsetzungen

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur sowie Dienstleistungen) in Kombination mit Wohnnutzung sollen auch zukünftig ermöglicht werden.

Es soll eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerdichten ermöglicht werden.

Eine vergleichsweise höhere Einwohnerdichte ist in Anlehnung an die nutzungsgemäßen Anforderungen verbunden mit der zentralen Lage auch weiterhin zuzulassen (z.B. Geschäfte im Erdgeschoß und darüber Wohnnutzung). Baulicher Spielraum ist notwendig, um die vorhandenen Betriebe und Einrichtungen abzusichern und um die Attraktivität des Ortskerns aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig sollen hofseitige Ruhe- bzw. Erholungsbereiche erhalten bleiben.

Moderne/zeitgemäße Architektur soll unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und deren Maßstäblichkeit das Ortsbild mitbestimmen.

Die diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (insbesondere der Fußgänger und Radfahrer) sind zu berücksichtigen. Diesbezüglich besteht jedoch kaum Einflussmöglichkeit durch den Bebauungsplan.

4.2.1.3. Ziele

Der für das Ortsbild bedeutende geschlossene Bebauungseindruck soll beibehalten werden. Das bedeutet: geschlossene oder halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern im Falle der halboffenen Bebauung zwischen 1,80m und 3,50m hoch, keine Vorgärten. Geschlossen wirkende Einfriedungen (z.B.: Lattenzäune) im Fall der halboffenen Bebauung sind hier im Gegensatz zum Gebietstyp C (ländlich geprägte Strukturen) aufgrund des innerstädtischen Charakters nicht ausreichend.

Eine Gebäudehöhe von acht Metern ist auch in Zukunft zu ermöglichen, d.h. zweigeschossige Bauten sind zulässig, zusätzliche ausgebaute Dachgeschosse sind nur in ausgewiesenen Ausnahmefällen (öffentliche und touristische Nutzung) möglich. Hinsichtlich der Ausführung von Dachgaupen sind entsprechende Vorgaben einzuhalten: z.B. Integration in die Dachfläche bei Steildächern ein- und zweigeschossiger Gebäude (ein Vorziehen der Dachgaupe in die Fassadenebene ist nicht zulässig). Eine Begrenzung des Ausmaßes der Gaupen auf maximal ein Drittel der Firstlänge ist anzustreben. Ziel ist die Beibehaltung des geschlossenen, gewachsenen Dachcharakters.

Reihenhausanlagen und Geschoßwohnbauten (angepasst an die Möglichkeiten betreffend Anzahl an Wohneinheiten, somit in baulich reduzierter Form) sollen bei Wahrung der Nachbarrechte möglich sein.

Die Errichtung straßenseitiger Dachgiebel ist nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Dächern über 35° zielführend. Bei anderen Dachformen bzw. Neigungen ist eine traufseitige Anordnung anzustreben oder es erfolgt, bei Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters, ein entsprechendes Zurückversetzen (45°) der Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe.

Neben Steildächern sollen hofseitig auch Dächer mit geringeren Neigungen (< 30°) sowie Flach- und Pultdächer ermöglicht werden. Um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, soll straßenseitig bei eingeschossigen Gebäuden ein Flachdach nur in Kombination mit Steildächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig sein.

In den Hofbereichen (z.B. hinter 30 m von der Straßenfluchtlinie) soll im Großteil des Gebietes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein entsprechendes Lichtraumprofil eingehalten werden (siehe Zusatzbestimmung „Gebäudehöhe“, Z.GH 2).

Die Hauptfirstrichtungen sollen parallel zur Straßenfluchtlinie angeordnet werden, insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden und im Bereich des zentralen "Angers", wo diese Dachstellung bereits derzeit dominiert bzw. charakteristisch ist.

4.2.2. GEBIETSTYP B: DÖRFLICH GEPRÄGTE BEREICHE

4.2.2.1. Analyse

Dieses Gebiet umfasst die Ödenburger Straße/Eisenstädter Straße, die Ausläufer des Ortskerns entlang des Grabens sowie die Hintaus-Bereiche in östlicher Richtung.

In diesem Gebiet findet sich vor allem Wohnnutzung mit ausgeprägtem dörflichem Charakter, auch Betriebe sind angesiedelt. Geschlossene Bebauungsstrukturen herrschen vor, die Bebauung ist großteils eingeschossig. Geschlossene bzw. halboffene Bebauung mit straßenseitigen Mauern überwiegt, das Fehlen von Vorgärten ist gebietsprägend. Neuere Bauungen bilden die Ausnahme durch Abrücken von der Baulinie.

Es zeigt sich eine ebenso homogene Struktur wie im inneren Ortskern. Zum Teil ist diese jedoch durch Vorgärten und fehlende Mauern im Bereich der halboffenen Bebauung unterbrochen, außerdem kommen statt der Mauern auch hohe Zäune zum Einsatz.

Typisch sind auch hier die hohe Bebauungsdichte und die zum Teil steilen Dachneigungen (charakteristisch vor allem bei eingeschossigen Gebäuden mit großteils Neigungen von 35° - 45°, bei zweigeschossigen Bauten i.d.R. geringer).

Zweigeschossige bzw. langgestreckte Gebäude sind meist traufständig ausgebildet, d.h. die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Straßenachse. Eingeschossige, schmale Gebäude weisen einen normal auf die Straßenfluchtlinie stehenden First auf.

Prägend für dieses Gebiet ist vor allem die Geländeneigung.

Siehe Fotodokumentation: 005, 008, 009, 010, 012, 013, 022, 023, 025, 029, 033, 034, 035, 036, 060 (Urfassung).

4.2.2.2. Generelle Zielsetzungen

Diese entsprechen überwiegend dem Gebietstyp A. Es sollen vielfältige Nutzungen möglich sein, die hohe Einwohnerdichte soll beibehalten bzw. ermöglicht werden. Beibehaltung vorhandener Einrichtungen (Betriebe, Infrastruktur), diese sollen abgesichert werden, jedoch mit Rücksicht auf die überwiegende Wohnnutzung und Bedachtnahme auf hofseitige Ruhe- bzw. Erholungsbereiche.

Auch hier soll eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerdichten ermöglicht werden.

Wie bereits in Gebietstyp A so soll auch hier eine moderne/zeitgemäße Architektur das Ortsbild in behutsamer Weise (unter Berücksichtigung bestehender Strukturen) mitbestimmen und zur Erhaltung der Attraktivität beitragen.

Die Erkennbarkeit des dörflichen Charakters soll insbesondere im Bereich des ehemaligen Zentrums im Ortsteil „Graben“ unterstützt werden, was sich durch geschlossene Bebauung und relativ hohe Dichte erkennen lässt.

4.2.2.3. Ziele

Auch hier soll der charakteristische geschlossene Bebauungseindruck erhalten bleiben. Die halboffene oder geschlossene Bebauung bzw. geschlossen wirkende Elemente (z.B. Mauer, aber auch dichte geschlossene Einfriedungen) ohne Vorgärten sind abzusichern.

Es ist in diesem Bereich auch möglich, das Hauptgebäude zurückzusetzen, wenn zumindest das Nebengebäude an der Straßenfluchtlinie errichtet wird und der geschlossene Gesamtcharakter beibehalten bzw. erzielt wird. Im Übrigen ist die Errichtung von Vorgärten nicht zulässig.

Auch hier sollen Reihenanlagen und Geschößwohnbauten (angepasst an die Möglichkeiten betreffen Anzahl an Wohneinheiten, somit in baulich reduzierter Form) bei Wahrung der Nachbarrechte möglich sein.

Zukünftig ist in Teilbereichen eine Gebäudehöhe von 7 m (zwei Geschoße) zu ermöglichen, Zusätzlich ausgebaute Dachgeschoße sind nur in Ausnahmefällen (öffentliche und touristische Nutzung) zulässig. Im Bereich zu Ödenburger/Eisenstädter Straße hin soll der ländliche, von eingeschossigen Gebäuden geprägte, Gesamtcharakter beibehalten werden.

Neben Steildächern sollen im Gegensatz zum Gebietstyp „A“ in Teilbereichen auch Dächer mit Neigungen unter 20° sowie Flach- und Pultdächer ermöglicht werden, wenn dadurch der geschlossene Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird. Um das Gesamtensemble bzw. -erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, ist in vielen Baublöcken bei eingeschossigen Gebäuden ein Flachdach nur in Kombination mit Steildächern zulässig.

Hinsichtlich der Dachgaupen sind in Anlehnung an den Gebietstyp A entsprechende Vorgaben notwendig, wie z.B. Integration in die Dachfläche bei Steildächern ein- und zweigeschossiger Gebäude (ein Vorziehen der Dachgaupen in die Fassadenebene ist nicht zulässig). Eine Begrenzung des Ausmaßes der Gaupen auf maximal ein Drittel der Firstlänge ist anzustreben.

Für die Hofbereiche (hinter 30 m) ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein entsprechendes Lichtraumprofil einzuhalten.

Die Hauptfirstrichtung sollte jedenfalls bei zweigeschossigen Gebäuden parallel zur Straßenfluchtlinie angeordnet werden, ansonsten der vorherrschenden Dachstellung angepasst sein.

4.2.3. GEBIETSTYP C: LÄNDLICH GEPRÄGTE GESCHLOSSENE STRUKTUREN

4.2.3.1. Analyse

Hier sind zwei Teilgebiete des Gemeindegebietes zugeordnet. Zum einen der Bereich „Am Zimmermannsberg“ sowie der Bereich von der Lorettostraße in östlicher Richtung über die Haydn-, List-, Lenau-, Hyrtl- und Semmelweissgasse bis zur Lodischergasse. Außerdem sind Teile der Bebauung zwischen Lodischergasse und Sportplatzgasse sowie Sportplatzgasse und Neusatzstraße bis hinauf zum Föhrenwald dazuzurechnen.

In diesem Gebiet findet sich vor allem Wohnnutzung mit ländlich geprägtem Charakter auf schmalen Grundstücken. Geschlossene Bauungsstrukturen herrschen vor, die Bebauung ist großteils eingeschossig. Wie in Gebietstyp B überwiegen geschlossene bzw. halboffene Bauungen mit straßenseitigen Mauern, Vorgärten fehlen. Dadurch eine ebenso homogene Struktur wie im inneren Ortskern.

Typisch sind wieder die hohe Bebauungsdichte und die zum Teil steilen Dachneigungen (charakteristisch vor allem bei eingeschossigen Gebäuden mit großteils Neigungen von 35° - 45°, bei zweigeschossigen Bauten meist geringer).

Es sind sowohl traufständige (meist Walmdächer) als auch giebelständige Gebäude ausgebildet, d.h. die Hauptfirstrichtung ist teilweise parallel zur Straßenachse, teilweise normal dazu ausgerichtet.

Die Grundstücke in diesen Bereichen sind großteils von zwei Straßen erschlossen. Wie schon in Gebietstyp B ist die Geländeneigung gebietsprägend. Die Hauptgebäude finden sich in diesen Bereichen überwiegend hangunterseitig, hangoberseitig sind in den Hintaus-Bereichen teilweise Nebengebäuden angeordnet. Die jeweilige „hintere/obere“ Grundgrenze ist so gut wie immer mit einer Mauer zum Straßenraum hin abgegrenzt.

In den Bereichen zwischen Lodischergasse und Sportplatzgasse sowie Sportplatzgasse und Neusatzstraße bis hinauf zum Föhrenwald herrscht eingeschossige Bebauung vor, der geschlossene Charakter wird mehr und mehr durch Vorgarten- bzw. Gartenbereiche unterbrochen.

Siehe Fotodokumentation: 014, 015, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046 (Urfassung).

4.2.3.2. Generelle Zielsetzungen

Diese entsprechen überwiegend dem Gebietstyp B. Hier soll das Augenmerk jedoch eher auf Wohnnutzung gelegt sein, verträgliche andere Nutzungen sind möglich. Die hohe Einwohnerdichte soll beibehalten bzw. ermöglicht werden. Auch hier soll moderne/zeitgemäße Architektur das Ortsbild in behutsamer Weise (unter Berücksichtigung bestehender Strukturen) mitbestimmen und zur Erhaltung der Attraktivität beitragen.

Wie in den beiden zentraleren Zonen (A und B) so soll auch hier eine behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerdichten möglich sein.

Die Erkennbarkeit des ländlichen Charakters soll unterstützt werden, die geschlossene Blockstruktur beibehalten werden.

Die gegebene zweiseitige Erschließung der Grundstücke begünstigt die Nachverdichtung im Bereich der hangoberseitigen Grundgrenze, womit bereits bestehendes Bauland genutzt werden kann.

4.2.3.3. Ziele

Der geschlossene Bebauungseindruck soll beibehalten werden, geschlossene oder halboffene Bebauung ist zulässig. Im Fall einer halboffenen Bebauung sind Mauern oder geschlossene Einfriedungen zu errichten. Es sind keine Vorgärten zulässig.

Die Gebäudehöhe soll maximal 7,0m (zweigeschossig) betragen, in den `Hintaus`-Bereichen (hangseitig) max. 4,5m (eingeschossig).

Es sollten neben Steildächern auch Dächer mit Neigungen unter 20° sowie Flach- und Pultdächer ermöglicht werden, wenn dadurch der geschlossene Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Dachgauben sind in Anlehnung an die vorhergehenden Gebietstypen entsprechende Vorgaben notwendig, wie z.B. Integration in die Dachfläche bei Steildächern ein- und zweigeschossiger Gebäude (ein Vorziehen der Dachgauben in die Fassadenebene ist nicht zulässig). Eine Begrenzung des Ausmaßes der Gaube auf maximal ein Drittel der Gebäudefront erscheint sinnvoll.

Um das Gesamtensemble bzw. -erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, ist die Errichtung straßenseitiger Dachgiebel nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Dächern über 35° zulässig. Gauben sind bei giebelständiger Bebauung erst ab 5,0m hinter der Baulinie möglich, außerdem ist auf die entsprechenden Lichtraumprofile in den Hofbereichen zu achten.

4.2.4. GEBIETSTYP D: ÜBERGANGSZONE KERN- ZU RANDBEREICH/HINTAUSBEREICHE

4.2.4.1. Analyse

Zum Übergangsbereich zählen die Baulandgebiete im Anschluss an den Ortskern (Hintausbereiche der Kernzonen) - also die Bereiche nördlich der Linken Hauptzeile (Schlachtbrückengasse, Lorettostraße, Meierhofstraße, Gartengasse, Schneckengasse). Diese stellen den Übergang zwischen geschlossenen Strukturen zu aufgelockerten Strukturen in den Randbereichen dar.

Dieser Bereich ist derzeit eher spärlich bebaut, es finden sich Gebäude in offener und halboffener Bauweise. Die Gebäude sind vielfach von der Straßenfluchtlinie abgerückt, Vorgärten prägen den Straßenraum. Es gibt sowohl ein- wie auch zweigeschossige Bauten überwiegend mit Steildächern (Sattel, Walm).

In diesem Bereich findet sich in der Meierhofgasse bereits ein mehrgeschossiger Wohnbau (im Gebietstypenplan Plan Nr. 13085-02 als Gebietstyp G – blau ausgewiesen)

Siehe Fotodokumentation: 002, 003, 021 (Urfassung).

4.2.4.2. Generelle Zielsetzungen

Da sich diese Bereiche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern befinden soll auch hier eine vergleichsweise höhere Einwohnerdichte möglich sein.

Im Gegensatz zu den Ortskernbereichen sollen jedoch Beeinträchtigungen/Konflikte zu angrenzenden bestehenden offenen Strukturen - insbesondere hinsichtlich der Gartenbereiche – minimiert werden. Es ist daher bei Verdichtungen eine behutsame, auf die Nachbarrechte und die umliegenden Strukturen abgestimmte Vorgangsweise anzustreben.

4.2.4.3. Ziele

Zweigeschossige Gebäude und relativ hohe Bebauungsdichten sollen möglich sein. Im Gegensatz zu den Ortskernbereichen ist jedoch eine klare Beschränkung zu den Bereichen mit offener Struktur (Einfamilienhäuser) erforderlich. Dies kann mittels Festlegung eines Lichtraumprofils erfolgen. Insbesondere in den Gartenbereichen ist bei konkreten Bauprojekten die umliegende Struktur zu berücksichtigen (Festlegung eines entsprechenden Rahmens/Lichtraumprofils hinsichtlich der Gebäudehöhe).

Die Übergangszone bzw. die zentrumsnahe Lage soll in der Baustruktur erkennbar sein. Die Errichtung einer Mauer an der Straße bzw. an der seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich soll zulässig sein.

Im Übrigen sind je nach Lage unterschiedliche Festlegungen zu treffen.

Der geschlossene Eindruck durch die Bebauung oder mittels geschlossen wirkender Einfriedungen (Mauern nicht zwingend) soll erhalten bleiben. In Teilbereichen soll offene Bebauung in Kombination mit Vorgärten möglich sein. Zusammenhängende Reihenhausstrukturen sowie ggf. verdichtete zweigeschossige Bauformen sollen jedoch bei

Wahrung geeigneter Übergangszonen zu den umliegenden Bereichen ermöglicht werden. Dies gilt für die Bereiche Schlachtbrückengasse, Lorettostraße, Gartengasse, Schneckengasse.

Generell sollen neben Steildächern auch Pult- und Flachdächer möglich sein.

Aufgrund des Straßenbildes sind Carports nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

4.2.5. GEBIETSTYP E: AUFGELOCKERTES VON EINFAMILIENHÄUSERN GEPRÄGTES SIEDLUNGSGEBIET IM NAHBEREICH DER KERNZONEN

4.2.5.1. Analyse

Dabei handelt es sich um mehr oder weniger offene Einfamilienhausstrukturen in räumlicher Nähe zu den Kernbereichen.

Die Bebauungsweise dieses Gebietstyps ist geprägt von der offenen und halboffenen Bebauung. Typisch ist das Vorhandensein von Vorgärten (mit unterschiedlichen Tiefen). Diese sind durch offene (locker wirkende) Einfriedungen umgeben. Es herrscht eine eher geringe Bebauungsdichte vor.

Das in nordöstlicher Richtung an das Siedlungsgebiet anschließende Aufschließungsgebiet-Wohngebiet wurde bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Diese Flächen werden nun zum betreffenden Gebietstyp und somit zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinzugenommen. Das Gebiet grenzt zwar direkt an die kleinteilige, geschlossene Bebauung des sogenannten Schuldenviertels an, diese wird jedoch bereits durch erst errichtete Neubauten bereits aufgebrochen.

Es kommen ein- und zweigeschossige Gebäude vor.

Siehe Fotodokumentation: 004, 013, 020, 027, 050, 061, 062, 063, 064, 068, 074 (Urfassung).

4.2.5.2. Generelle Ziele

Im Bereich der zwingenden Baulinien sind Mauern bei halboffener Bebauung anzustreben, andernorts sind die offenen Strukturen, die hier die Charakteristik des Straßenraumes prägen, grundsätzlich abzusichern.

Reihenhäuser sollen grundsätzlich möglich sein, wenn diese in die umliegenden Strukturen integriert werden.

Behutsame Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und Einwohnerdichten.

4.2.5.3. Ziele

Hier soll sowohl die offene als auch die halboffene Bebauung möglich sein. Die halboffene Bebauung ermöglicht eine gegenüber der offenen Bebauung günstigere Ausnutzung der Grundstücke.

Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Reihenhäusern möglich sein, wenn zu den umliegenden Baugrundstücken Abstandsflächen im Sinne der halboffenen Bebauung eingehalten werden. Gartenseitig, in einem Bereich hinter 15m von der Straßenfluchtlinie, ist jedoch ein entsprechendes Lichtraumprofil festzulegen. Der lockere (durchgrünte) Gesamteindruck ist in den offen bebauten Bereichen beizubehalten, hier sollen Einfriedungen keinen geschlossenen Charakter aufweisen (z.B.: keine Mauern oder dichte Lattenzäune usw.).

Ein- und zweigeschossige Gebäude sind zulässig. Generell sollen neben Steildächern auch Pult- und Flachdächer möglich sein.

Ähnlich wie im Gebietstyp F ist soll hier also ebenfalls die Möglichkeit der Nachverdichtung gegeben sein, indem im hinteren Bereich der Grundstücke (z.B. 25m hinter der Straßenfluchtlinie) ein zusätzliches Hauptgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5m / Firsthöhe max. 4,5m, ermöglicht wird. Somit eröffnet sich die Option auf vorhandenem Bauland zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des Straßenbildes sind überdachte Stellplätze nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Die festgelegten zwingenden Baulinien beziehen sich grundsätzlich auf die Anordnung der Hauptgebäude.

4.2.6. GEBIETSTYP F: AUFGELOCKERTES VON EINFAMILIENHÄUSERN GEPRÄGTES SIEDLUNGSGEBIET IM RANDBEREICH

4.2.6.1. Analyse

Es handelt sich dabei um Einfamilienhausstrukturen in Randbereichen. Die offene Bebauung dominiert deutlich, die halboffene Bebauung kommt ebenfalls vor. Es überwiegen eingeschossige Gebäude. Auf Grund der Geländesituation gibt es bereichsweise auch zweigeschossige Gebäude.

Siehe Fotodokumentation: 011, 017, 018, 019, 026, 027, 028, 030, 031, 032 (Urfassung).

4.2.6.2. Generelle Ziele

Der offene Gesamtcharakter steht in diesem Gebiet noch deutlicher im Vordergrund als im Gebietstyp E. Dieser soll auch weiterhin beibehalten werden, dennoch soll auch eine halboffene Bebauung erlaubt werden, um auch hier eine Nachverdichtung erreichen zu können. In Teilbereichen soll diese Nachverdichtung durch die Möglichkeit der Errichtung zusätzlichen Wohnraumes umgesetzt werden.

Eine behutsame, am Bestand bzw. an den daraus ableitbaren Nachbarrechten orientierte Höhenfestlegung ist von Bedeutung.

Reihenhäuser bzw. geschlossene dichte Wohnformen sind im Gegensatz zum vorherigen Gebietstyp hier nicht mehr zuzulassen. Grundsätzlich sollen hier nur Einfamilienhäuser bzw. max. Doppelhäuser zulässig sein.

4.2.6.3. Ziele

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung beibehalten werden, auch halboffene Bebauung soll ermöglicht werden.

Obwohl im Moment eingeschossige Bauten überwiegen, soll es im Sinne einer Nachverdichtung bzw. auf Grund der nach heutigen Energiestandards geforderten Kompaktheit der Gebäude, möglich sein, zweigeschossige Bauten (ohne ausbaufähiges Dachgeschoss) an der Straßenfront zu errichten (bei Einhaltung eines entsprechenden Lichtraumprofils).

In Teilbereichen (Meierhofsiedlung, Meierhofsiedlung Erweiterung, Krautgartensiedlung) soll die Möglichkeit der Nachverdichtung gegeben sein, indem an den hinteren Grundgrenzen ein zusätzliches Hauptgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5m / Firsthöhe max. 4,5m, ermöglicht wird. Somit eröffnet sich die Option auf vorhandenem Bauland zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Im Übrigen sollen hier jedoch keine verdichteten Bauformen sowie Reihenhäuser errichtet werden. Zulässig sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sein.

Die bestehenden Vorgärten (Festlegung von Baulinien) in Kombination mit den offenen Einfriedungen sind abzusichern. In diesen Bereichen soll auch die Errichtung von überdachten

Stellplätzen in Vorgärten ausdrücklich erlaubt werden. Aufgrund des Straßenbildes sind überdachte Stellplätze nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Die festgelegten zwingenden Baulinien beziehen sich grundsätzlich auf die Anordnung der Hauptgebäude.

An den Widmungsgrenzen zum Grünland sind nach Möglichkeit Mauern mit einer Höhe von mind. 1,8 Meter zu errichten.

4.2.7. GEBIETSTYP G: GESCHOSSWOHNBAU- UND ZUSAMMENHÄNGENDE REIHENHAUSGEBIETE

4.2.7.1. Analyse

Die Geschoßwohnbau- und Reihenhausgebiete sind z.T. in Randzonen und z.T. im Bereich des Ortskernes angeordnet.

Hinzu zählt u.a. auch der Bereich Kreuzscheue (inkl. dem umliegenden Areal) und westlich davon das Gelände eines ehemaligen größeren Betriebes. Diese Flächen wurden aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten (mit konkreten Planungen) vom Gebietstyp H herausgenommen und dem ggst. Gebietstyp G hinzugeordnet. Hinzugenommen wurde auch eine neue Baulandfläche (der westliche Teil) im Bereich der Bachgasse.

Die Reihenhäuser sind zweigeschossig mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt bzw. geplant. Die Blockbauten sind teilweise zweigeschossig mit und ohne Dachgeschossausbau bzw. mit Staffelgeschoss oder dreigeschossig ausgeführt.

Die Anlagen mit mehreren Geschoßen haben sich vom umliegenden Bestand ab und prägen im Fall der Anlagen in Randzonen die betreffenden Ortsrandbereiche.

Siehe Fotodokumentation: 003, 005, 059, 076 (Urfassung).

4.2.7.2. Ziele

Die zukünftigen Festlegungen sollen sich am Bestand sowie aktuell vorliegender Projekte (z.T. genehmigt) orientieren.

Die Übergänge zu den umliegenden Bereichen sind in behutsamer Weise abzusichern. Dem entsprechend ist zu den angrenzenden ein- bis max. zweigeschossigen Einfamilienhausstrukturen eine entsprechende Gebäudeabstufung erforderlich und einzuhalten.

Aufgrund des Straßenbildes sind überdachte Stellplätze nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Im Bereich der Ortseinfahrt West, nördlich der L216/Neufelder Straße, sind die Vorgaben der 4. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Hornstein einzuhalten. Diese betreffen u.a. die verkehrliche Anbindung sowie Lärmschutz- und Grünmaßnahmen.

Generelle Vorgaben für den Bereich Kreuzscheune: Das Objekt der Kreuzscheune soll unter Bedachtnahme des sensiblen Baubestandes und Einbindung des Bundesdenkmalamtes für Wohnzwecke adaptiert werden. Die unmittelbare Umgebung der Kreuzscheune soll von Bebauung freigehalten werden. Auf dem restlichen Areal ist eine maßvolle Verdichtung mit Reihen- und Doppelhausstrukturen vorgesehen und bereits eingeleitet (bewilligt).

4.2.8. GEBIETSTYP H: SONDERBEREICHE

4.2.8.1. Analyse

Dabei handelt es sich um punktuelle Bereiche, die aufgrund betrieblicher Sondernutzungen wie Agrarhandel, Tankstelle usw. den übrigen Gebietstypen nicht zugeordnet werden können. Dieser Gebietstyp erstreckte sich ursprünglich über deutlich größere Flächen. Diese wurden z.T. aus dem Geltungsbereich herausgenommen und z.T. einem anderen Gebietstyp zugeordnet.

4.2.8.2. Ziele

Es werden am Bestand orientierte Festlegungen für die Bebauung getroffen.

4.3. HANDHABUNGEN BEI DER FESTLEGUNG DER BESTIMMUNGEN

Die Festlegung der Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen erfolgt in Anlehnung an die Grundstücksstruktur (v.a. Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung einer klaren und nachvollziehbaren Gesamtabgrenzung (wenn z.B.: die Grundstücksgrenzen wesentlich variieren, dann wird die Linienführung quer durch die einzelnen Grundstücke ggf. auch durch Gebäude gezogen).

5. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Aufbauend auf den neuen gesetzlichen Grundlagen, dem aktuellen Flächenwidmungsplan und den neuen Zielsetzungen, verbunden mit diverser Abstimmung und Diskussionen mit der Bauabteilung und den Bausachverständigen, werden folgende Änderungen vorgenommen:

Geltungsbereich

Zusätzliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Teilbereich des Aufschließungsgebiets-Wohngebiet zwischen Lorettostraße und Lodischgasse in nördlicher Fortsetzung der Listzgasse
- neu gewidmete Flächen im Zuge der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes (vereinfachtes Verfahren)
- diverse Teilflächen aufgrund der aktuell laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes
- Bereich Ried Ortsbach

Die Festlegungen innerhalb dieser Gebiete werden Großteils von angrenzenden Gebieten übernommen. Im Fall des Bereiches Ried Ortsbach werden Festlegungen in Anlehnung an das aktuelle Projekt einer Siedlungsgenossenschaft vorgenommen, einige Bereiche werden hier als Gebietstyp F (EFH) und einige als Gebietstyp G (Geschoßwohnbau/RHA) definiert.

Herausnahme einer Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Zone südlich des Feuerwehrhauses am Areal der Kreuzscheune aufgrund einer beabsichtigten öffentlichen Nutzung

Geänderte Zuordnung von Gebietstypen

- ehemaliges Betriebsareal westlich der Ödenburger Straße nördlich der Pottendorfer Straße: bisher Sonderbereich – wird zu Geschoßwohnbaugebiet/zusammenhängendes Reihengebiet
- Areal der Kreuzscheune: bisher Sonderbereich – wird zu Geschoßwohnbaugebiet/zusammenhängendes Reihengebiet

Bebauungsweise

- Ermöglichung der halboffenen Bebauung (neben der offenen) im Bereich der Ortseinfahrt Süd (von Müllendorf) aufgrund der Grundstücksstruktur

Baulinien

- hinsichtlich der Baulinien soll der §5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes 1997 zur Anwendung kommen; das bedeutet, dass untergeordnete Bauteile die Baulinie überragen dürfen (bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen)

- überdachte Müllabstellanlagen sollen ebenfalls im Vorgarten angeordnet werden können (diese sind als überdachte Stellplätze anzusehen)
- geringfügige Anpassungen der Baulinien aufgrund der beabsichtigten Adaptierung des Objektes der Kreuzscheune für Wohnzwecke
- weitere Anpassung von Baulinien in Teilbereichen bzw. auf einzelne Grundstücke bezogen

Bebauungsdichte

- Festlegung von Bebauungsdichten insbesondere in Ortskernbereichen (hier war bis dato noch keine Bebauungsdichte festgelegt); Grundlage hierfür ist die punktuelle Erfassung des Bestandes (siehe Kap. 12)
- Herausnahme der Zusätze Z.BD 1 (im vorderen Bereich keine Bebauungsdichte und im hinteren Bereich max. 50%) und Z.BD 2 (Bebauungsdichte bezogen auf die Parzellen...); statt dessen Festlegung einer max. Bebauungsdichte mit 70 % für den gesamten Bauplatz in Anlehnung an die sonstige generelle Handhabung sowie klarer Bezug auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes in der Verordnung

Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten je Bauplatz

- die Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten je Bauplatz werden in Anlehnung an die Ziele in Kap. 4 festgelegt

Gebäudehöhe

- die Bemessung der verglichenen Gebäudehöhe wird in die Verordnung aufgenommen (bisher nur Fußnote und somit nicht rechtsverbindlich)

Einfahrtsbereiche, Stellplatz

- Breite der Einfahrtsbereiche in den Gebietstypen A bis F 7 m je Baugrundstück
- 2 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit plus ein zusätzlicher Stellplatz ab 5 Wohneinheiten mit Ausnahmemöglichkeit in besonderen Situationen

Dachneigungen

- Anpassung der Dachneigungen in vielen Bereichen (v.a. in den Randzonen): es sollen auch Neigungen zwischen 20 und 30° möglich sein

Ergänzung der weiteren Vorgaben der Baubehörde (Kap. 9) in Bezug auf Grünflächen (unversiegelt, sickerfähig) und PV-Anlagen.

Zudem werden sonstige geringfügige Anpassungen vorgenommen.

6. VERORDNUNG (MIT ERSICHTLICHEN ÄNDERUNGEN)

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ORTSGEBIET

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom(Erstbeschluss), Zahl:,
in der Fassung vom (Datum des Korrekturbeschlusses) mit der der Bebauungsplan
„Ortsgebiet“ vom geändert wird (1. Änderung)

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

Änderung gegenüber der Urfassung in **rot** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.
Änderungen gegenüber der ersten Beschlussfassung in **rot fett kursiv** bzw. ~~doppelt
durchgestrichen~~ dargestellt.

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung „**Rechtsplan**“ (Plan Nr. ~~13085-03~~ **19097-02**, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH in Zusammenarbeit mit Architekt Mag. Peter Balogh, Stand ~~26.03.2018~~ ~~09.02.2022~~ **03.05.2023**) und den „Zusatzbestimmungen zum Bebauungsplan“, die ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden, fest. Die Plandarstellung „**Örtliches Gestaltungskonzept, Gebietstypen, Ziele**“, Plan Nr. 19097-01, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand ~~09.02.2022~~ **03.05.2023**, ist ebenfalls integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, **Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten pro Bauplatz**

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie und die Bebauungsdichte (~~bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke~~) sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~13085-03~~ **19097-02**, zu entnehmen.
- (2) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundstücksgrenze vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke anzubauen.
- (3) ~~Die Baubehörde kann ein Abweichen von der zwingenden Baulinie bzw. von der sich durch bestehende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5 Meter bewilligen. Ein~~

Abweichen von der zwingenden Baulinie ist aufgrund einer sich durch bestehende angrenzende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5m möglich.

- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 und überdachte Stellplätze, die eine Gesamthöhe von 3,0m nicht überschreiten. ~~Ausgenommen davon sind Stiegenaufbauten im Eingangsbereich. Ausgenommen sind auch überdachte Stellplätze, welche gem. dem Bgld. Baugesetz i.d.G.F. nicht als Gebäude ausgeführt werden und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.~~
- (5) In Bereichen mit festgelegter zwingender Baulinie an der Straßenfluchtlinie dürfen bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben. Diese Vorgärten sind uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. ~~Eine durchsichtige Einfriedung (Sockel bis max. 0,60 m, Gesamthöhe bis max. 1,5 m) ist ebenfalls zulässig, wenn derzeit bereits vorhanden.~~
- (6) Die Bebauungsdichte bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 berechnet.
- (7) In Ausnahmefällen ist abweichend von der festgelegten Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen sowie Art und Weise der Nutzungen (~~z.B.~~ gewerblich, landwirtschaftlich oder öffentlich ~~USW.~~) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig.
- (8) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen.
In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.
Ausgenommen davon sind bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 350m² im Fall der Gebietstypen A, B, C, G und H **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01** sowie Grundstücke kleiner als 400m² im Fall der Gebietstypen D, E und F **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01**.
- (9) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 700m² max. 1 Wohneinheit ~~er~~, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 700m² max. 2 Wohneinheiten und je weiteren 350m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 800m² max. 2 Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 800m² max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 400m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
Für die Ermittlung der Wohneinheiten je Bauplatz sind nur die als Bauland gewidmeten Teilflächen des Bauplatzes heranzuziehen.

§ 3 Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~13085-03~~ 19097-02, zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe wird bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (~~bzw~~ bei Flachdächern bis zur Attikaoberkante) gemessen.
Diese ist entweder
 - a.) vom angrenzenden bestehenden oder geplanten Gehsteigniveau ~~bzw~~, wenn kein Gehsteig vorhanden oder geplant ist, vom angrenzenden Straßenniveau aus verglichen zu messen³, wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger ist
 - oder
 - b.) vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen⁴und darf an keiner Stelle ~~bzw~~ **oder** Gebäudeseite um mehr als 1,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschritten werden⁵, wobei Kellerausgänge und -ausfahrten ausgenommen sind.
- (3) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom angrenzenden Straßenniveau gem. § ~~2-3~~ **Abs. 2** lit a ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßenniveau ~~bzw~~ **oder** Gehsteigniveau durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei wird bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
- (4) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom bewilligten Gelände gem. § ~~2-3~~ **Abs. 2** lit b ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom neuen bewilligten Gelände durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei ist bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
- (35) Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen (z.B. max. Kellergeschoß und ein Obergeschoß, wenn das Kellergeschoß aus dem Gelände ragt). Ein zusätzliches (über diese **n** zwei Geschoße **n**) angeordnetes Geschoß ist als Staffelgeschoß (mehr als 2/3 der Gebäudeteile innerhalb ~~einer 45° Umhüllenden~~ **eines Rahmens von 45°**) anzuordnen oder abzuwalmen.
- (46) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung von § 3 Abs. 1 bis 35 ermittelt.
- (57) Sofern in den Zusatzbestimmungen gemäß beiliegendem **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~13085-03~~ 19097-02, von § 3 Abs. 1 bis ~~4~~ **6** abweichende Bestimmungen festgelegt sind, gelten diese Zusatzbestimmungen.

³Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßen- bzw. Gehsteigniveau durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten; bei Pultdächern wird die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.

⁴Summe der Gebäudeseitenflächen vom neuen bewilligten Gelände durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten; bei Pultdächern wird die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.

⁵Ausgenommen Kellerausgänge/Ausfahrten.

§ 4 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 Dachformen sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan ~~13085-03~~ Nr. 19097-02, zu entnehmen.
- (3) Dachaufbauten ~~bzw. und~~ Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- (4) Die Dächer sind in roten, braunen, grauen, **oder** schwarzen, jedenfalls nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Dächern mit Neigungen unter 20° sind darüber hinaus auch metallische Farben und Materialien und Gründächer zulässig.
- (5) Im Gebietstyp D, Überganszone Kern- zu Randbereich/Hintausbereiche, ~~lt. Plan Nr. 13085-03~~ ~~19097-02~~ gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie ~~bzw. und~~ im Vorgarten zulässig.
- (6) In den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 ~~sollen sind~~ Solar- **und Photovoltaikanlagen (thermisch und/oder PV)**, Handymasten, Sat-Anlagen und ähnliche technische Aufbauten straßenseitig nicht ~~ermöglicht werden~~ **zulässig**. Diese ~~sollen sind~~ hofseitig ~~angeordnet werden~~ **anzubringen**. ~~Für alle Gebietstypen gilt, dass Handymasten, Funksender und dgl. nach Möglichkeit unter der Dachhaut, also im Dachraum, anzuordnen sind. Jedenfalls dürfen Handymasten, Funksender und dgl. vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein. Werden Handymasten, Funksender und dgl. nicht gebäudeintegriert bzw. nicht auf/in Gebäuden errichtet, dürfen diese Anlagen nur gartenseitig errichtet werden und sollen~~ **und dürfen** eine Höhe von 3,0 m gemessen vom bewilligten Gelände ~~möglichst~~ nicht überschreiten.

§ 5 Grundstückseinfahrten, Abstellanlagen

- (1) Die Breite der Grundstückseinfahrten wird in den Gebietstypen A bis F **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01** auf 7,00m je Bauplatz beschränkt und darf maximal 2/3 der Bauplatzbreite betragen.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Bauplatz vorzusehen. Zudem ist je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz ~~vorzusehen~~ **zu errichten**. Davon kann in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 in besonderen Ausnahmesituationen unter Berücksichtigung der Kriterien Wohneinheiten kleiner als 70m², Grundstücksgrößen kleiner als 250m² und Grundstücksbreiten kleiner als 10m abgewichen werden.
Der Bauplatz ist jene Fläche, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll.

§ 5 6 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:

ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE

Z.BW 1:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen ~~bzw.~~ **oder** seitlichen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 2:

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 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 3:

Geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer halboffenen Bebauung eingehalten wird.

Z.BW 4:

Die Einfriedung ist an der Straßenfluchtlinie in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzaunes mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m im Sinne eines geschlossenen Eindruckes zu errichten.

Z.BW 5: inhaltlich gelöscht

~~Anmerkung: Diese Bestimmung betraf die Errichtung von Carports. Dies ist lt. Bgld. Baugesetz i.d.g.F. ohnehin zulässig (wenn im Rahmen des Bebauungsplanes keine andere Festlegung getroffen wird) und wurde daher gestrichen.~~

Z.BW 6:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer oder ein dichter Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 2,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 7:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an den Straßenfluchtlinien und an der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,0 m, im Bereich von Hauptgebäuden oder Nebengebäuden in der verlängerten Gebäudefront, im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

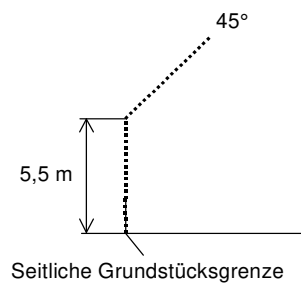
ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

Z.GH 1:

Gebäude mit Dachneigungen kleiner als 35° sind traufseitig zur Straße anzuordnen oder es sind bei diesen Gebäuden unter Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters sämtliche Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe innerhalb einer 45° -Umhüllenden zurückzusetzen oder abzuwalmen.

Z.GH 2

Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen¹ Straßenfluchtlinie **(aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung)** sind sämtliche Gebäudeteile² über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird



ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

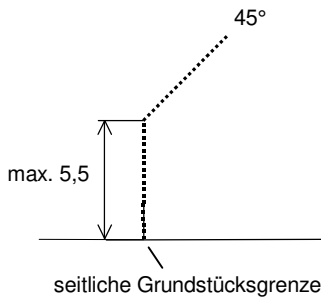
~~1) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung~~

~~2) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten~~

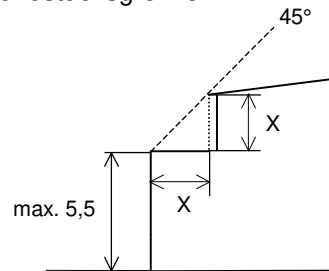
Z.GH 3

Im Bereich hinter 15 m von der bestehenden oder zukünftigen³ Straßenfluchtlinie **(aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung)** sind sämtliche Gebäudeteile² über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze **n** eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



ausgenommen davon sind

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

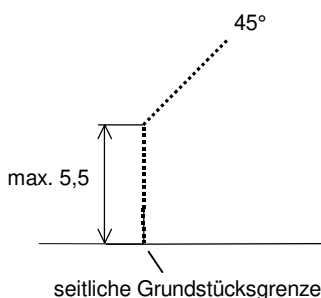
~~1) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung~~

~~2) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten~~

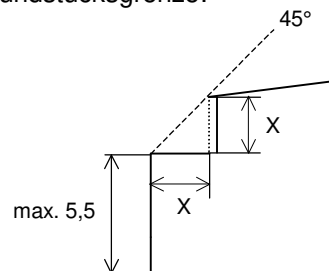
Z.GH 4

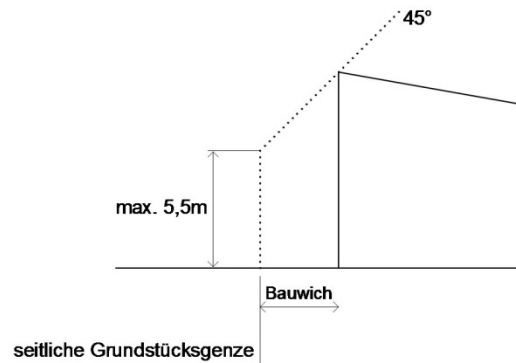
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 5,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:





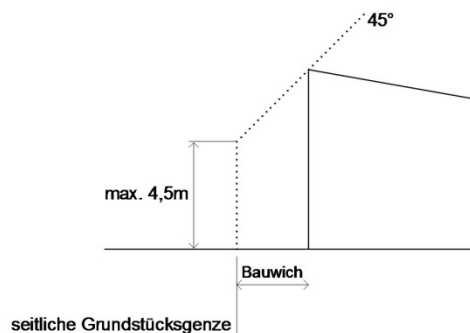
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden.

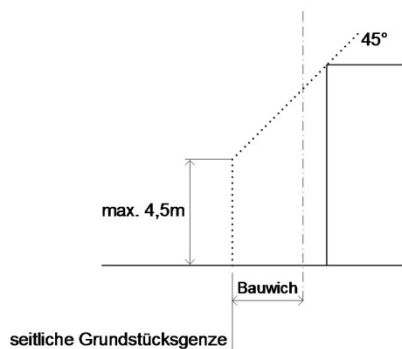
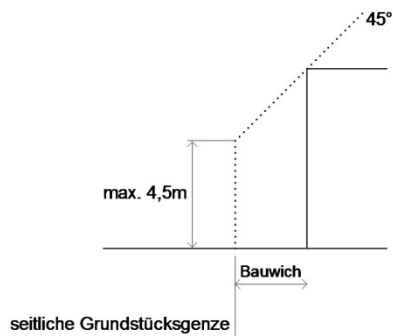
Z.GH 5

Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Beispiel Pultdach am seitlichen Bauwisch



Darstellung des äußeren Rahmens



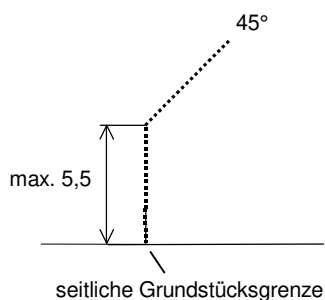
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden.

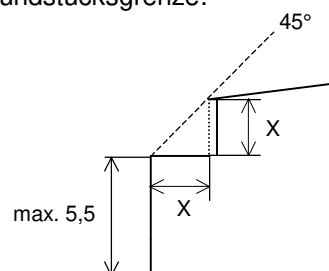
Z.GH 6

Im Bereich hinter 30m von der bestehenden Baulinie sind sämtliche Gebäudeteile² über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

~~2) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten~~

Z.GH 7

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe an der höchsten Stelle ist um max. 1,50 m ist zulässig.

Z.GH 8

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

Z.GH 9

Für den Firmenstandort notwendige Gebäudeteile (Silos) dürfen über die zulässige Höhe errichtet werden.

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSDICHTE

Z.BD 1:

Innerhalb eines Bereiches von 30 m von der bestehenden oder zukünftigen¹ Straßenfluchtlinie:

Keine Bebauungsdichte

Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen¹ Straßenfluchtlinie:

Bebauungsdichte von maximal 50% (bezogen auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks).

¹) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung

Z.BD 2:

Die Bebauungsdichte bezieht sich auf Parzellen bzw. Nutzungseinheiten

ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE

Z.BL 1:

Das Hauptgebäude oder ein Nebengebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenfluchtlinie) anzuordnen.

Z.BL 2:

Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m, einer Firsthöhe von 4,5 m und einem Flächenausmaß von max. 100 m² (zusätzlich zu der max. verbaubaren Fläche auf dem restlichen Grundstück **Bauplatz**) ist an der hinteren Grundstücksgrenze ~~Grundstücks~~**Bauplatz**grenze ~~bzw.~~ **oder** an der hinteren Baulinie zulässig.

Z.BL 3:

Das Hauptgebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenflucht) anzuordnen.

Z.BL 4:

Der Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenfluchtlinie ~~bzw.~~ **oder** der Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHNEIGUNGEN

Z.DN 1

Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 35-45°, bei zweigeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 25-35°

Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.

7. VERORDNUNG (IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG)

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ORTSGEBIET**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom(Erstbeschluss), Zahl:,
in der Fassung vom (Datum des Korrekturbeschlusses) mit der der Bebauungsplan
„Ortsgebiet“ vom geändert wird (1. Änderung)

Gemäß §§ 46, 47 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBL. Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung „Rechtsplan“ (Plan Nr. 19097-02, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH Stand 03.05.2023) und den „Zusatzbestimmungen zum Bebauungsplan“, die ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden, fest. Die Plandarstellung „Örtliches Gestaltungskonzept, Gebietstypen“, Plan Nr. 19097-01, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 03.05.2023, ist ebenfalls integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bebauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten pro Bauplatz

- (1) Die Bebauungsweise, die Baulinie und die Bebauungsdichte sind dem beiliegenden Rechtsplan, Plan Nr. 19097-02, zu entnehmen.
- (2) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundstücksgrenze vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke anzubauen.
- (3) Ein Abweichen von der zwingenden Baulinie ist aufgrund einer sich durch bestehende angrenzende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5m möglich.
- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 und überdachte Stellplätze, die eine Gesamthöhe von 3,0m nicht überschreiten.
- (5) In Bereichen mit festgelegter zwingender Baulinie an der Straßenfluchtlinie dürfen bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m bei künftigen Bauvorhaben

erhalten bleiben. Diese Vorgärten sind uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

- (6) Die Bebauungsdichte bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 berechnet.
- (7) In Ausnahmefällen ist abweichend von der festgelegten Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen sowie Art und Weise der Nutzungen (gewerblich, landwirtschaftlich oder öffentlich) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig.
- (8) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen.

In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.

Ausgenommen davon sind bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 350m² im Fall der Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sowie Grundstücke kleiner als 400m² im Fall der Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01.

- (9) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 700m² max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 700m² max. 2 Wohneinheiten und je weiteren 350m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 800m² max. 2 Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 800m² max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 400m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

Für die Ermittlung der Wohneinheiten je Bauplatz sind nur die als Bauland gewidmeten Teilflächen des Bauplatzes heranzuziehen.

§ 3 Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind dem beiliegenden Rechtsplan, Plan Nr. 19097-02, zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe wird bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern bis zur Attikaoberkante) gemessen.
Diese ist entweder
 - a.) vom angrenzenden bestehenden oder geplanten Gehsteigniveau, wenn kein Gehsteig vorhanden oder geplant ist, vom angrenzenden Straßenniveau aus verglichen zu messen, wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger istoder

- b.) vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen
und
darf an keiner Stelle oder Gebäudeseite um mehr als 1,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschritten werden, wobei Kellerausgänge und -ausfahrten ausgenommen sind.
- (3) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom angrenzenden Straßenniveau gem. § 3 Abs. 2 lit a ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßen- oder Gehsteigniveau durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei wird bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
 - (4) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom bewilligten Gelände gem. § 3 Abs. 2 lit b ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom neuen bewilligten Gelände durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei ist bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
 - (5) Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen (z.B. max. Kellergeschoß und ein Obergeschoß, wenn das Kellergeschoß aus dem Gelände ragt). Ein zusätzliches (über diesen zwei Geschoßen) angeordnetes Geschoß ist als Staffelgeschoß (mehr als 2/3 der Gebäudeteile innerhalb eines Rahmens von 45°) anzuordnen oder abzuwalmen.
 - (6) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung von § 3 Abs. 1 bis 5 ermittelt.
 - (7) Sofern in den Zusatzbestimmungen gemäß beiliegendem Rechtsplan, Plan Nr. 19097-02, von § 3 Abs. 1 bis 6 abweichende Bestimmungen festgelegt sind, gelten diese Zusatzbestimmungen.

§ 4 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 Dachformen sind dem beiliegenden Rechtsplan, Plan Nr. 19097-02, zu entnehmen.
- (3) Dachaufbauten und Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- (4) Die Dächer sind in roten, braunen, grauen oder schwarzen, jedenfalls nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Dächern mit Neigungen unter 20° sind darüber hinaus auch metallische Farben und Materialien und Gründächer zulässig.
- (5) Im Gebietstyp D, Überganszone Kern- zu Randbereich/Hintausbereiche, gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie und im Vorgarten zulässig.

- (6) In den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind Solar- und Photovoltaikanlagen, Handymasten, Sat-Anlagen und ähnliche technische Aufbauten straßenseitig nicht zulässig. Diese sind hofseitig anzubringen und dürfen eine Höhe von 3,0 m gemessen vom bewilligten Gelände nicht überschreiten.

§ 5 Grundstückseinfahrten, Abstellanlagen

- (1) Die Breite der Grundstückseinfahrten wird in den Gebietstypen A bis F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 auf 7,00m je Bauplatz beschränkt und darf maximal 2/3 der Bauplatzbreite betragen.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Bauplatz vorzusehen. Zudem ist je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.
Davon kann in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 in besonderen Ausnahmesituationen unter Berücksichtigung der Kriterien Wohneinheiten kleiner als 70m², Grundstücksgrößen kleiner als 250m² und Grundstücksbreiten kleiner als 10m abgewichen werden.
Der Bauplatz ist jene Fläche, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll.

§ 6 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:

ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE

Z.BW 1:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen oder seitlichen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 2:

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 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 3:

Geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer halboffenen Bebauung eingehalten wird.

Z.BW 4:

Die Einfriedung ist an der Straßenfluchtlinie in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzaunes mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m im Sinne eines geschlossenen Eindruckes zu errichten.

Z.BW 5: inhaltlich gelöscht

Z.BW 6:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer oder ein dichter Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 2,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 7:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an den Straßenfluchtlinien und an der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,0 m, im Bereich von Hauptgebäuden oder Nebengebäuden in der verlängerten Gebäudefront, im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

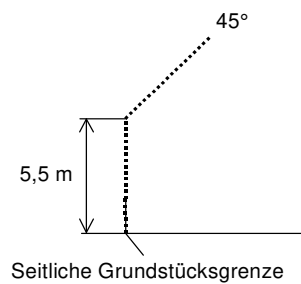
ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

Z.GH 1:

Gebäude mit Dachneigungen kleiner als 35° sind traufseitig zur Straße anzuordnen oder es sind bei diesen Gebäuden unter Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters sämtliche Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe innerhalb einer 45° -Umhüllenden zurückzusetzen oder abzuwalmen.

Z.GH 2

Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen Straßenfluchtlinie (aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung) sind sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der abgebildeten Skizze eingehalten wird



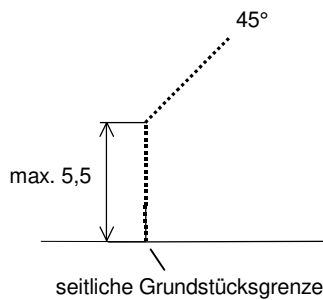
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

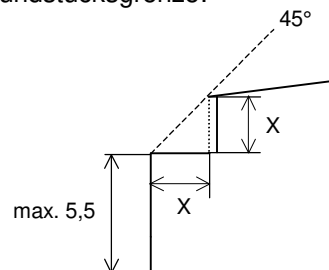
Z.GH 3

Im Bereich hinter 15 m von der bestehenden oder zukünftigen Straßenfluchtlinie (aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung) sind sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



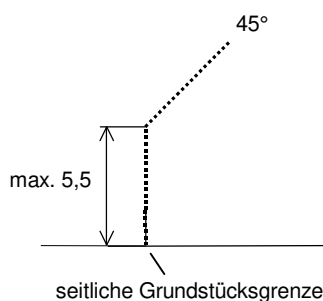
ausgenommen davon sind

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

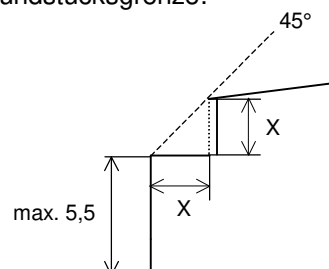
Z.GH 4

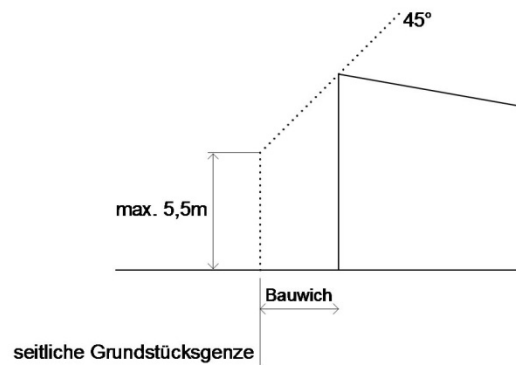
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 5,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:





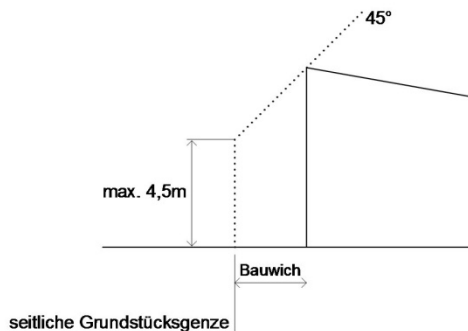
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden.

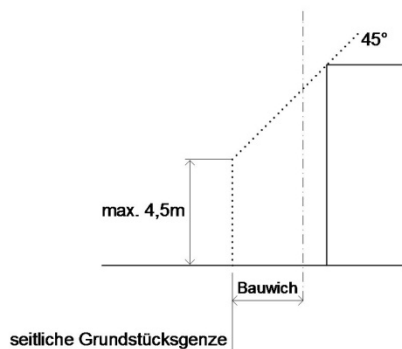
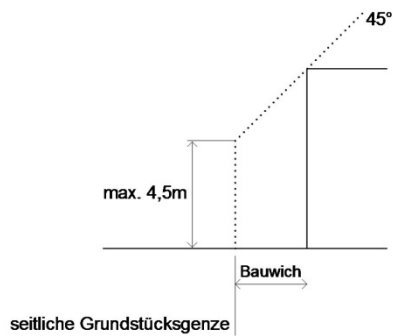
Z.GH 5

Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Beispiel Pultdach am seitlichen Bauwuch



Darstellung des äußeren Rahmens



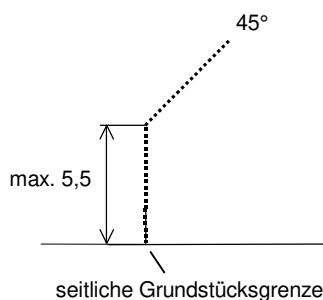
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden.

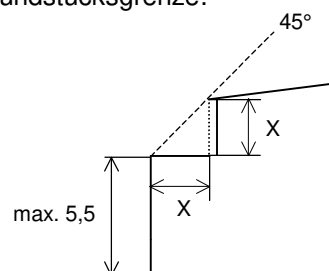
Z.GH 6

Im Bereich hinter 30m von der bestehenden Baulinie sind sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pulldach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

Z.GH 7

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe an der höchsten Stelle ist um max. 1,50 m ist zulässig.

Z.GH 8

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

Z.GH 9

Für den Firmenstandort notwendige Gebäudeteile (Silos) dürfen über die zulässige Höhe errichtet werden.

ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE

Z.BL 1:

Das Hauptgebäude oder ein Nebengebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenfluchtlinie) anzuordnen.

Z.BL 2:

Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m, einer Firsthöhe von 4,5 m und einem Flächenausmaß von max. 100 m² (zusätzlich zu der max. verbaubaren Fläche auf dem restlichen Bauplatz) ist an der hinteren Bauplatzgrenze oder an der hinteren Baulinie zulässig.

Z.BL 3:

Das Hauptgebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenflucht) anzuordnen.

Z.BL 4:

Der Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenfluchtlinie oder der Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHNEIGUNGEN

Z.DN 1

Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 35-45°, bei zweigeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 25-35°

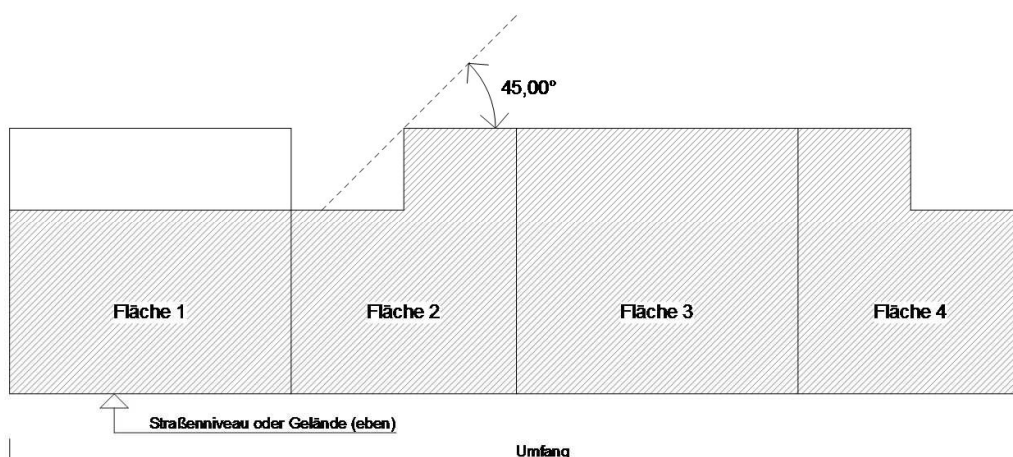
Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.

8. ERLÄUTERUNGEN 1-5

BEISPIELE ZUR ERMITTLUNG BZW. DEFINITION DER GEBÄUDE- UND FIRSHÖHE

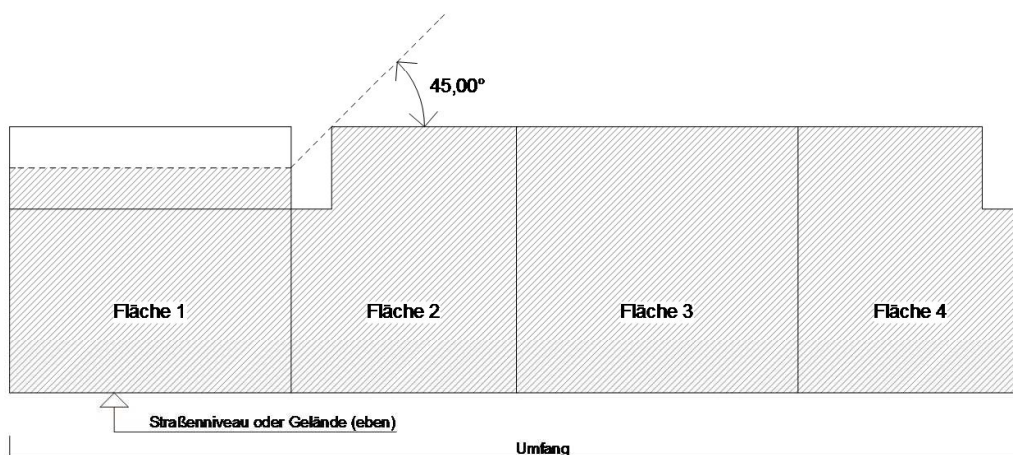
8.1. ERLÄUTERUNG 1

ebenes Gelände oder bezogen auf Straßenniveau (§ 3, Abs. 2a)



BEISPIEL FLACHDACH MIT GROSSEM RÜCKSPRUNG IM OBERGESCHOSS
Ermittlung der Gebäudehöhe

Summe Fläche 1-4 / Umfang

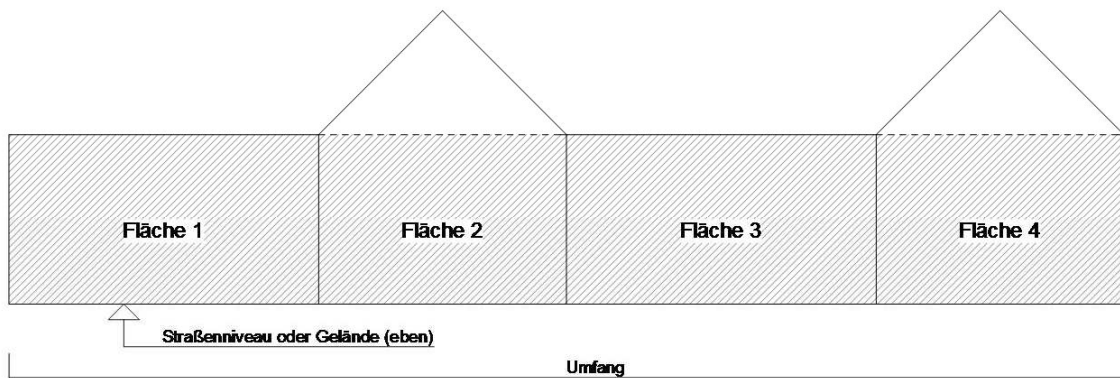


BEISPIEL FLACHDACH MIT KLEINEM RÜCKSPRUNG IM OBERGESCHOSS
Ermittlung der Gebäudehöhe

Summe Fläche 1-4 / Umfang

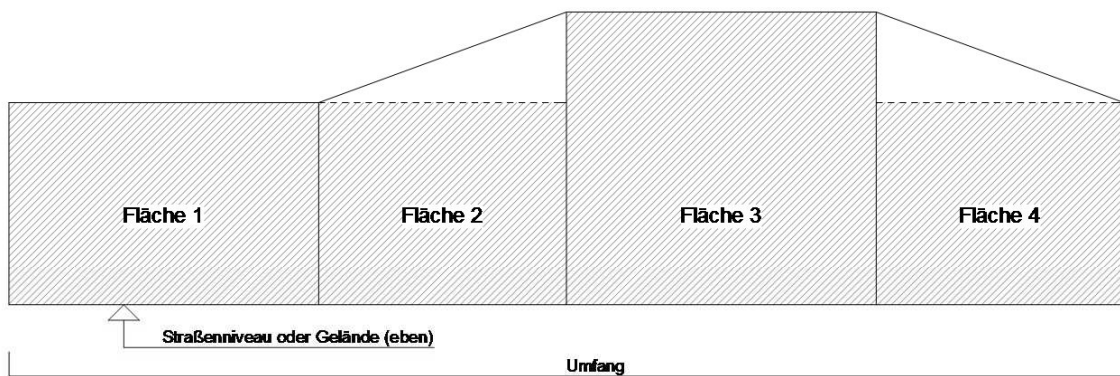
8.2. ERLÄUTERUNG 2

ebenes Gelände oder bezogen auf Straßenniveau (§ 3, Abs. 2a)



BEISPIEL STEILDACH
Ermittlung der Gebäudehöhe

Summe Fläche 1-4 / Umfang

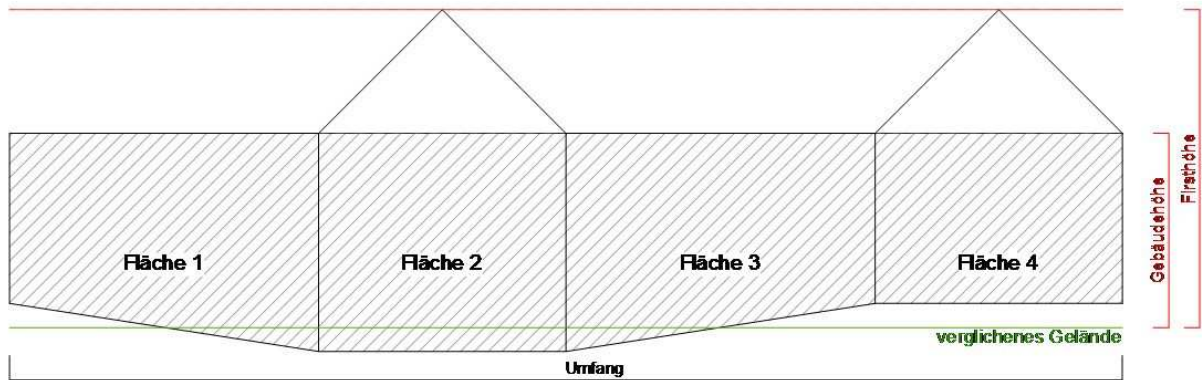


BEISPIEL PULTDACH
Ermittlung der Gebäudehöhe

Summe Fläche 1-4 / Umfang

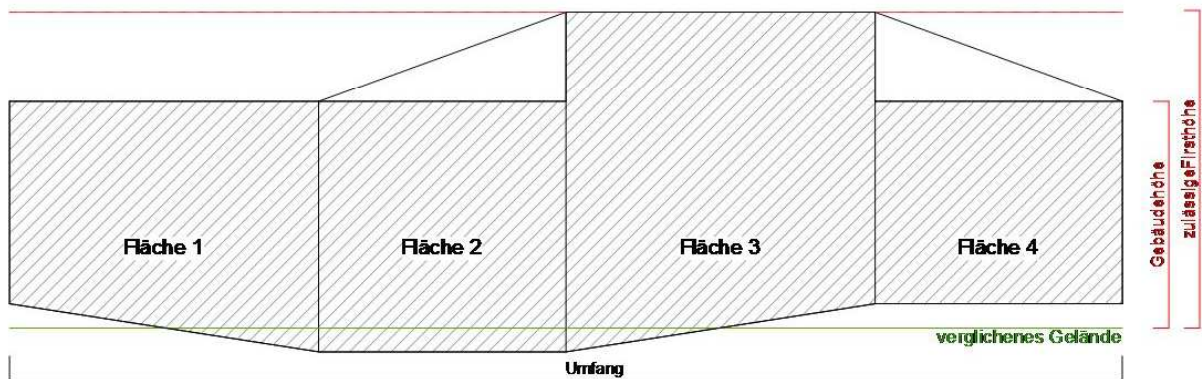
8.3. ERLÄUTERUNG 3

vom bewilligten Gelände verglichen gemessen (§ 3, Abs. 2b)



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE
Steildach

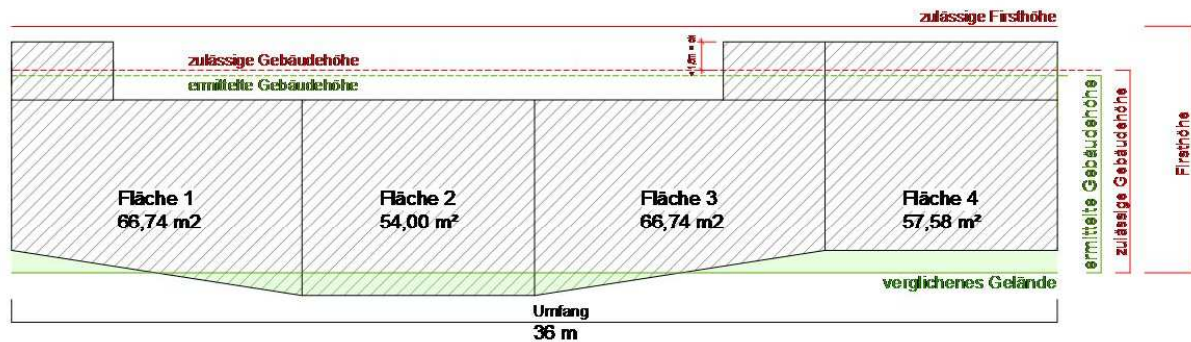
Summe Fläche 1-4 / Umfang



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE
Pultdach

Summe Fläche 1-4 / Umfang

8.4. ERLÄUTERUNG 4



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSHÖHE IM GELÄNDE
Pultdach

Summe Fläche 1-4 / Umfang

ANNAHME: GEBÄUDE TYP "b"

GEBÄUDEHÖHE 7,0 m
FIRSHÖHE 8,5 m

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DER FASSADENFLÄCHE

FLÄCHE 1-4: 243,15 m²

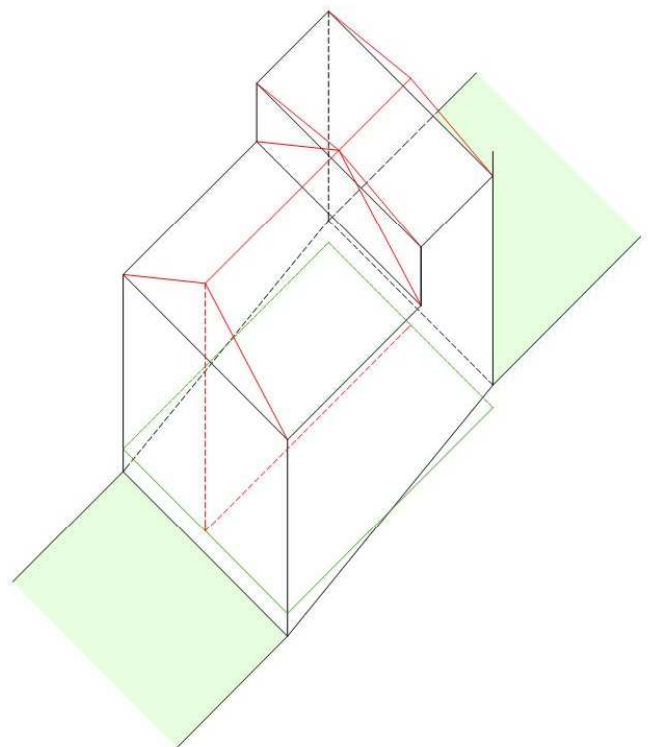
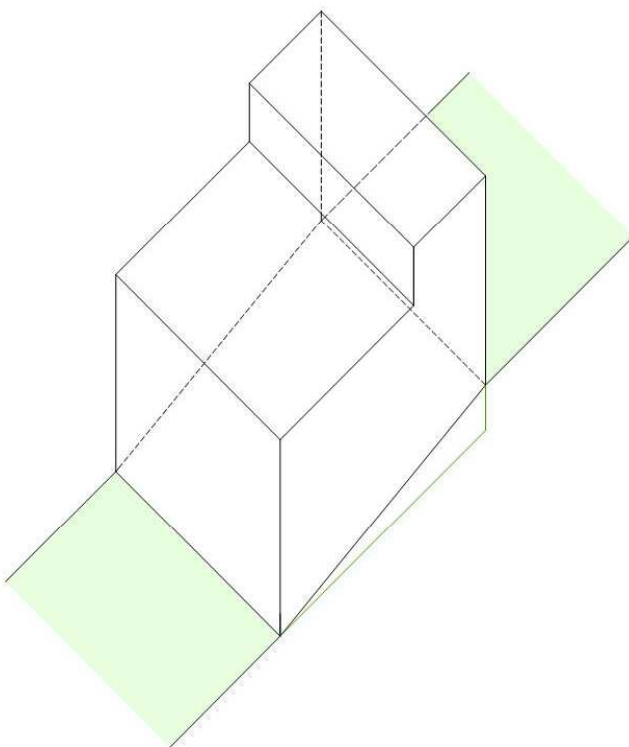
SCHRITT 2: ERMITTLUNG DER GEMITTELTEN GEBÄUDEHÖHE

$245,06 \text{ m}^2 / 36 \text{ m} = 6,81 \text{ m} < 7,00 \text{ m}$, daher zulässig

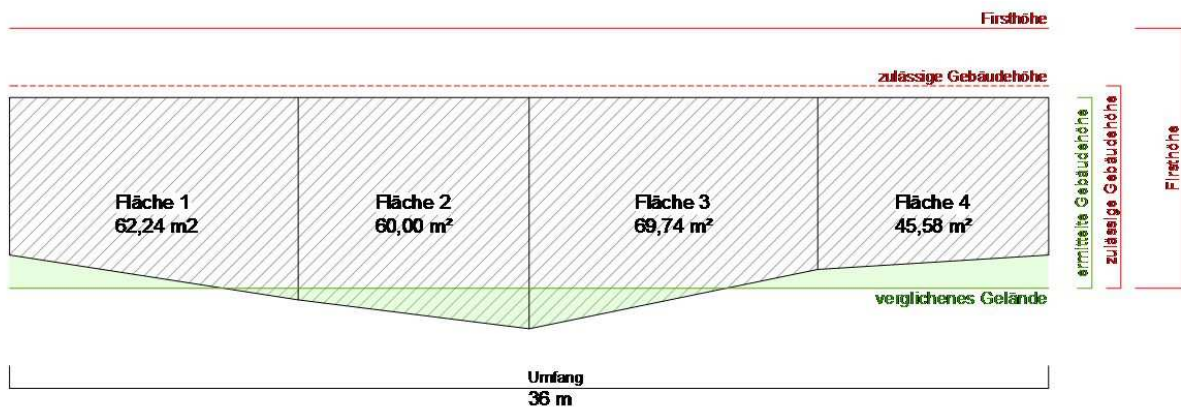
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DES "VERGLICHENEN GELÄNDES":

SCHRITT 4: "Die zulässige Gebäudehöhe darf an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden": = ERFÜLLT

SCHRITT 5: FESTLEGUNG DER ZULÄSSIGEN FIRSHÖHE AB DEM VERGLICHENEN GELÄNDE



8.5. ERLÄUTERUNG 5



ERMITTLUNG DER GEBÄUDE- / FIRSTHÖHE IM GELÄNDE
Pulldach

Summe Fläche 1-4 / Umfang

ANNAHME: GEBÄUDETYP "b"

GEBÄUDEHÖHE 7,0 m
FIRSTHÖHE 8,5 m

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DER FASSADENFLÄCHE

FLÄCHE 1-4: 237,55 m²

SCHRITT 2: ERMITTLUNG DER GEMITTELTEN GEBÄUDEHÖHE

$237,55 \text{ m}^2 / 36 \text{ m} = 6,60 \text{ m} < 7,00 \text{ m}$, daher zulässig

SCHRITT 3: ERMITTLUNG DES "VERGLICHENEN GELÄNDES":

SCHRITT 4: "Die zulässige Gebäudehöhe darf an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden": = ERFÜLLT

SCHRITT 5: FESTLEGUNG DER ZULÄSSIGEN FIRSTHÖHE AB DEM VERGLICHENEN GELÄNDE

9. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

(z.T. von der Urfassung übernommen)

1/

Die Einreichpläne haben das bestehende Gelände (Urgelände) und das neue (zu bewilligende) Gelände aufgrund allfällig notwendiger Niveauveränderungen⁶ sowie die Ermittlung der Gebäudehöhe⁷ zu enthalten.

2/

Niveauveränderungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese Höhe darf aus topographischen Gründen (Geländesituation, Straße höher gelegen und dergleichen) und bei Vorliegen einer Notwendigkeit auf bis zu maximal 1 m und in besonderen Ausnahmefällen (z.B. wesentliche Böschungssituation) auch darüber hinaus ausgeweitet werden.

3/

Bei der Ermittlung der Wohneinheiten pro Bauplatz gem. § 2 Abs. 9 ist das gesamte Projektgebiet in die Bauplatzfläche mit einzubeziehen. Somit sind insbesondere sämtliche innere Erschießungsflächen und Grünflächen (nicht öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen) inkludiert.

4/

Das Mindestausmaß unversiegelter sickerfähiger Grünflächen beträgt in den Gebietstypen A und B gem. Gestaltungskonzept mind. 20% und in den übrigen Zonen mind. 25%, wobei Kfz-Stellplätze nicht hinzuzählen (auch wenn diese „ökologisch“ ausgeführt werden).

5/

Aufgrund des Straßenbildes sind in den Gebietstypen D, E und F (u.a. Randzonen...) überdachte Stellplätze nach Möglichkeit mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

6/

Bei größeren Siedlungsvorhaben ist die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen nach Möglichkeit vorzusehen. Dabei sind die Vorgaben gem. §4 Abs. 4 einzuhalten und die Ziele gem. Kap. 4.1 zu beachten.

⁶ Anschüttungen oder Abgrabungen etc.

⁷ Flächenabwicklung mit eingetragenen bestehenden und neuen Gelände sowie Berechnung der vorhandenen Gebäudehöhe

10. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

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

Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

Bauplatz

Der Begriff ist dem Begriff Baugrundstück gem.§ 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 gleichzusetzen.

Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

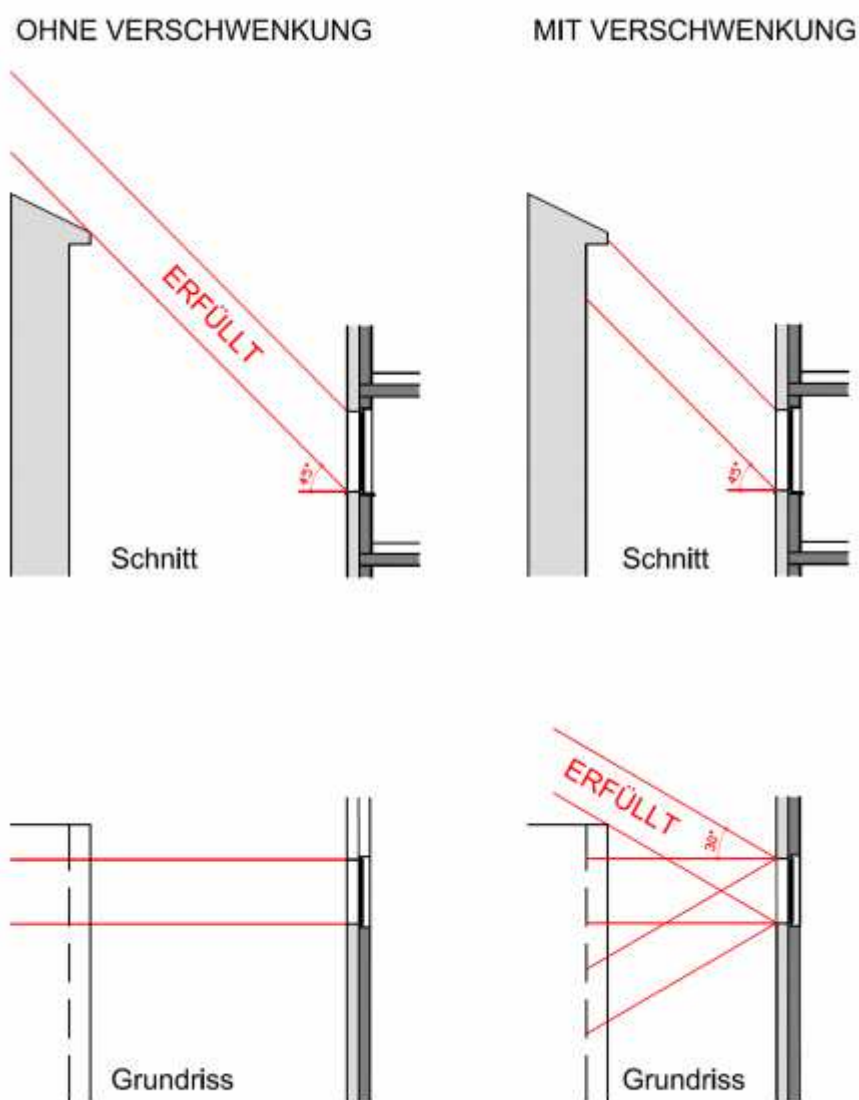
Stellplatz

Darunter ist ein Kfz-Stellplatz zu verstehen.

11. OIB-RICHTLINIE 3 (BELICHTUNG UND BELEUCHTUNG)

(gegenüber der Urfassung auf die Ausgabe April 2019 geändert)

9.1.2 Es muss für die gemäß Punkt 9.1.1 notwendigen Lichteintrittsflächen ein zur Belichtung ausreichender freier Lichteinfall gewährleistet sein. Dies gilt für die notwendigen Lichteintrittsflächen als erfüllt, wenn ein freier Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur Horizontalen, gemessen von der Fassadenflucht bzw. von der Ebene der Dachhaut, eingehalten wird. Dieser freie Lichteinfall darf dabei seitlich um nicht mehr als 30 Grad verschwenkt werden.



12. BEBAUUNGSDICHTE - BESTAND

Im Folgenden ist eine punktuelle Erfassung der Bebauungsdichte aufgelistet (als Grundlage für die Ergänzung und Anpassung der bestehenden Festlegungen).

Bebauungsdichten Hornstein												
Gebietstyp A												
Grst. Nr.	11	55/1	163	197	582	586	588/1	313	332	363	275	255/3
Fläche m2	1385,07	394,41	1128,13	690,76	879,8	1214,41	1340,92	616,43	611,32	1002,81	831,32	205,4
Gebäude m2	750,24	219,1	674,24	379,19	728,29	739,08	761,41	276,74	296,11	652,29	418,21	180,23
Bebauungsdichte	54%	56%	60%	55%	83%	61%	57%	45%	48%	65%	50%	88%
Mittelwert	60%											
Gebietstyp B												
Grst. Nr.	234	4785/2	290	380	469	365	499	514	664	4854	617	590/6
Fläche m2	446,77	583,47	332,71	797,77	364,05	371,97	793,93	598,03	422,7	383,56	388,67	1547,22
Gebäude m2	240,86	354,58	153,81	283,69	213,46	167,96	394,12	294,37	274,53	166,2	148,14	198,41
Bebauungsdichte	54%	61%	46%	36%	59%	45%	50%	49%	65%	43%	38%	13%
Mittelwert	47%											
Gebietstyp C												
Grst. Nr.	4630/24	4630/56	4630/138	4632/5	4630/146	4632/40	4632/29	4632/44	4632/93	4632/69	219	4791/60
Fläche m2	241,97	406,62	669,15	802,64	298,92	389,48	577,16	578,61	531,06	338,22	248,88	584,22
Gebäude m2	114,11	245,1	169,36	253,05	200,95	228,89	245,21	137,82	153,72	147,82	119,66	239,33
Bebauungsdichte	47%	60%	25%	32%	67%	59%	42%	24%	29%	44%	48%	41%
Mittelwert	43%											
Gebietstyp D												
Grst. Nr.	19 durch 2	50	83/2	89/2	112/3	111/2	206/3	133/2	167/2,3	114	206/7	38
Fläche m2	366,18	1020,13	636,83	1200,29	619,09	373,77	341,62	1429,41	1306,89	1804,77	245,04	510,25
Gebäude m2	126,53	235,69	187,78	265,06	242,89	84,77	72,62	241,43	188,82	790,74	75,29	275,12
Bebauungsdichte	35%	23%	29%	22%	39%	23%	21%	17%	14%	44%	31%	54%
Mittelwert	29%											
Gebietstyp E												
Grst. Nr.	223	4337/16	3540/1	2706/2	2690/3	3530/1	2465/1	674/29	674,31	2676/2	2694/1	3539
Fläche m2	487,81	705,31	530,49	808,25	473,82	455,8	688,83	340,66	1342,68	832,19	351,26	565,9
Gebäude m2	187,54	243,68	163	259,06	196,64	184,46	124,28	133,45	184,89	207,07	125,62	197,96
Bebauungsdichte	38%	35%	31%	32%	42%	40%	18%	39%	14%	25%	36%	35%
Mittelwert	32%											

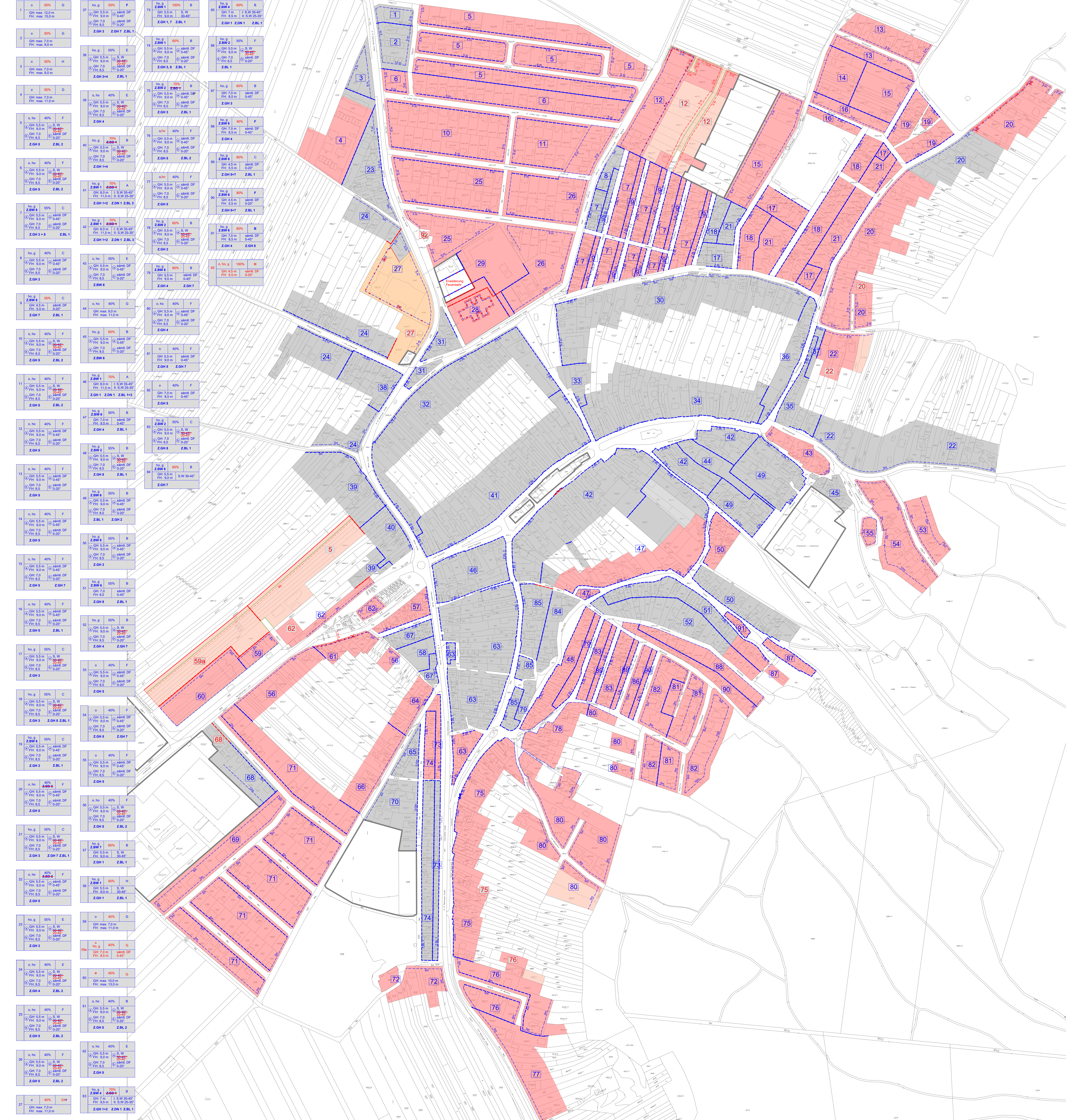
Gebietstyp F												
Grst. Nr.	4342/93	4342/78	4340/10	4625/2	4612/1	4636	4669/2	4689	4791/12 4	5375	4915/1 4	4818/2
Fläche m2	817,78	804,04	1017,13	881,94	1271,49	800,22	461,23	719,88	831,42	860,04	1265,31	965,03
Gebäude m2	228,62	240,79	176,68	239,56	147,12	219,15	126,4	204,51	201,28	218,97	300,72	182,97
Bebauungsdichte	28%	30%	17%	27%	12%	27%	27%	28%	24%	25%	24%	19%
Mittelwert	24%											
Gebietstyp G												
Grst. Nr.	4342/115	4342/110	3536	5334	258	102/1	5320					
Fläche m2	1850,92	3487,96	6643,44	5181,74	4441,53	19840,14	862,93					
Gebäude m2	629,65	897,07	2787,65	1186,6	1510,77	2458,82	236,72					
Bebauungsdichte	34%	26%	42%	23%	34%	12%	27%					
Mittelwert	28%											
Gebietstyp H												
Grst. Nr.	5881/5	5893	5317/2	5900/2	2888/14	2888/5	674/6	634	101/2	4334	3533	5317/8
Fläche m2	3655,82	4916,72	3600,81	4974,72	3794,89	6870,55	1287,98	2671,11	1560,29	3489,4	470,55	3000,13
Gebäude m2	1150,94	1960,18	883,8	1281,13	2386,45	4124,48	940,82	872,68	503,23	712,03	59,25	1241,09
Bebauungsdichte	31%	40%	25%	26%	63%	60%	73%	33%	32%	20%	13%	41%
Mittelwert	38%											

13. ANHANG

SEPARAT BEILIEGENDE UNTERLAGEN

- **Örtliches Gestaltungskonzept, Gebietstypenplan, Plan Nr. 19097-01**
- **Bebauungsplan, Plan Nr. 19097-02**

Ein Bestandsplan (Plan Nr. 13085-01-1) und eine Fotodokumentation liegen der Urfassung bei.



LEGENDE

- Geltungsbereich
- Bauland sowie Bauland-Aufschließungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches
- zwingende Baulinie mit Angabe in Meter (an eine zwingende Baulinie ist im Baufalle anzubauen)
Angabe eines Schwankungs- bzw. Toleranzbereiches wie z.B.: 5-8 m bedeutet: zwingende Baulinie von 5 m, ein Abrücken um weitere max. 3 m ist zulässig
- Baulinie (nicht zwingend) mit Angabe in Meter
keine Festlegung von Baulinien bedeutet: Baulinie (nicht zwingend) an der Straßenfluchtlinie
- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
- zukünftige Straßenfluchtlinie
- Baulandwidmungen innerhalb des Geltungsbereiches:**
 - BW ... Bauland-Wohngebiet
 - BM ... Bauland-gemischtes Baugelände
 - BG ... Bauland-Geschäftsgebiet
 - AW ... Aufschließungsgebiet-Wohngebiet
 - AM ... Aufschließungsgebiet-gemischtes Baugelände
 - BI ... Bauland-Industriegebiet

BEBAUUNGSWEISE

- offen
- halboffen
- geschlossen
- Zusatzbestimmung zur Bebauungsweise (der Verordnung zu entnehmen)

BEBAUUNGSDICHTE

- Angabe der maximal bebaubaren Fläche (bezogen auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks **Bauplatzes**)

GEBÄUDEHÖHE

- Gebäudehöhe in Meter
- Firsthöhe in Meter
- Zusatzbestimmung zur Gebäudehöhe (der Verordnung zu entnehmen)

BAULINIEN

- Zusatzbestimmung zu den Baulinien (der Verordnung zu entnehmen)

GEBIETSTYP

- A ... Zentrum, innerer Ortskern
- B ... Dörflich geprägte Bereiche
- C ... Ländlich geprägte geschlossene Strukturen
- D ... Übergangszone Kern- zu Randbereich, Hirtensbereiche
- E ... Aufgelockertes von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im Nahbereich der Kernzonen
- F ... Aufgelockertes von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im Randbereich
- G ... Geschosswohnungsbau
- H ... zusammenhängende Reihenhausergebiete
- I ... Sonderbereiche

DACHNEIGUNG / DACHFORM

- Gebäudeklasse / maximale Geschosshöhe (Vollgeschosse):
 - I ... eingeschödig (oberirdisch)
 - II ... zweigeschödig (oberirdisch)
- Dachformen:**
 - S ... Satteldach
 - W ... Walmdach
 - P ... Pfalmdach
 - F ... Flachdach
 - sämtl. DF ... sämtliche Dachformen
- Dachneigung:** z.B.: 20-40° ... Angabe der minimalen und maximalen Dachneigung in Grad

GEBÄUDETYPEN

- Steildächer mit max. I+ (ein oberirdisches Geschöß mit Dachgeschöß)
- flachgeneigte Dächer bis 20° max. II (zwei oberirdische Geschöße)

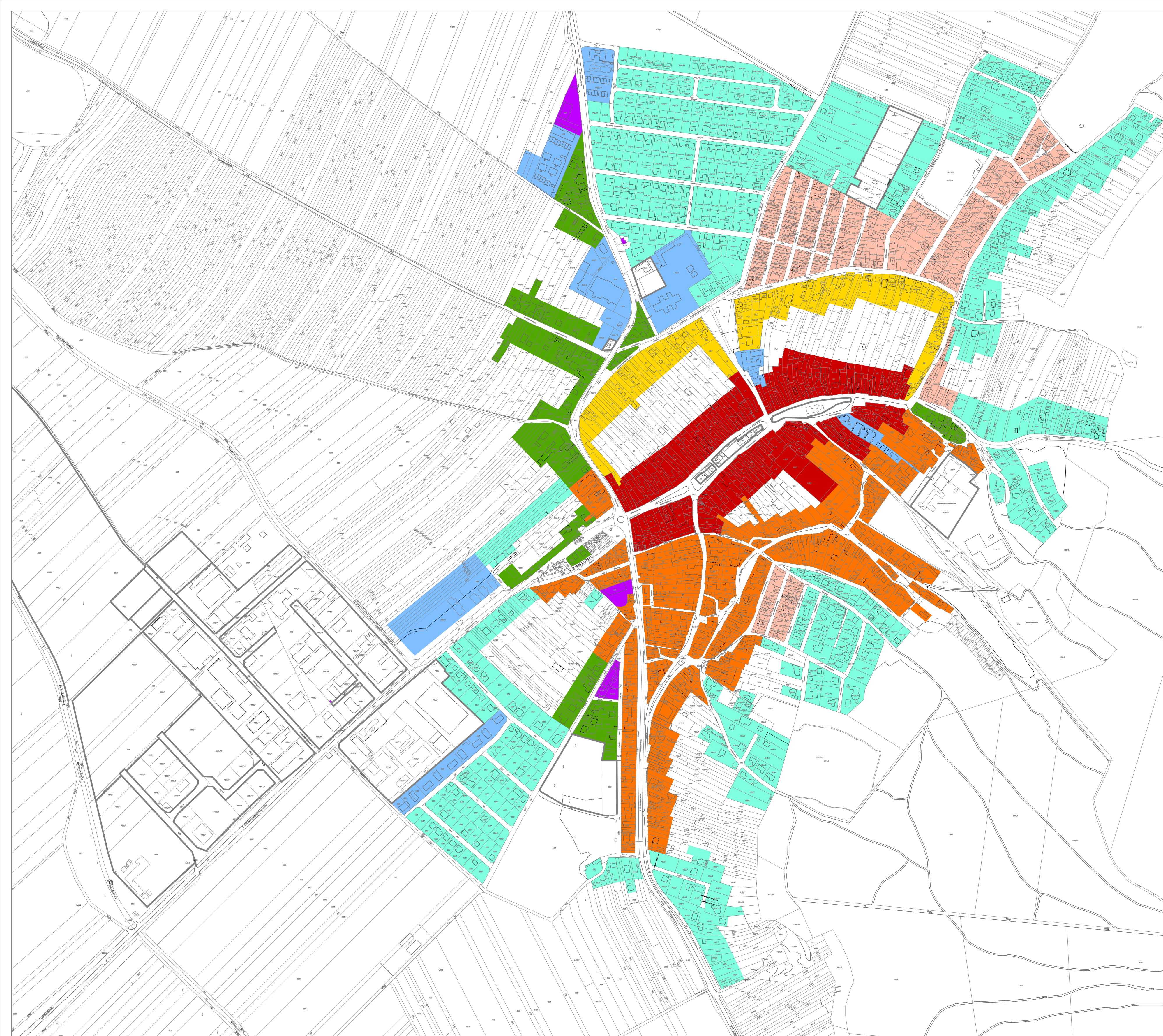
MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET 1.Änderung

RECHTSPLAN
Korrekturbeschluss exemplar

Maßstab 1:2.500	Planummer 19097-02
Bearbeiter DI Schmidtbauer, DI Welz-Kászner	Stand 03.05.2023
Planverfasser	

AIR A I R KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG



LEGENDE

Gebietstypen (innerhalb des Geltungsbereiches)

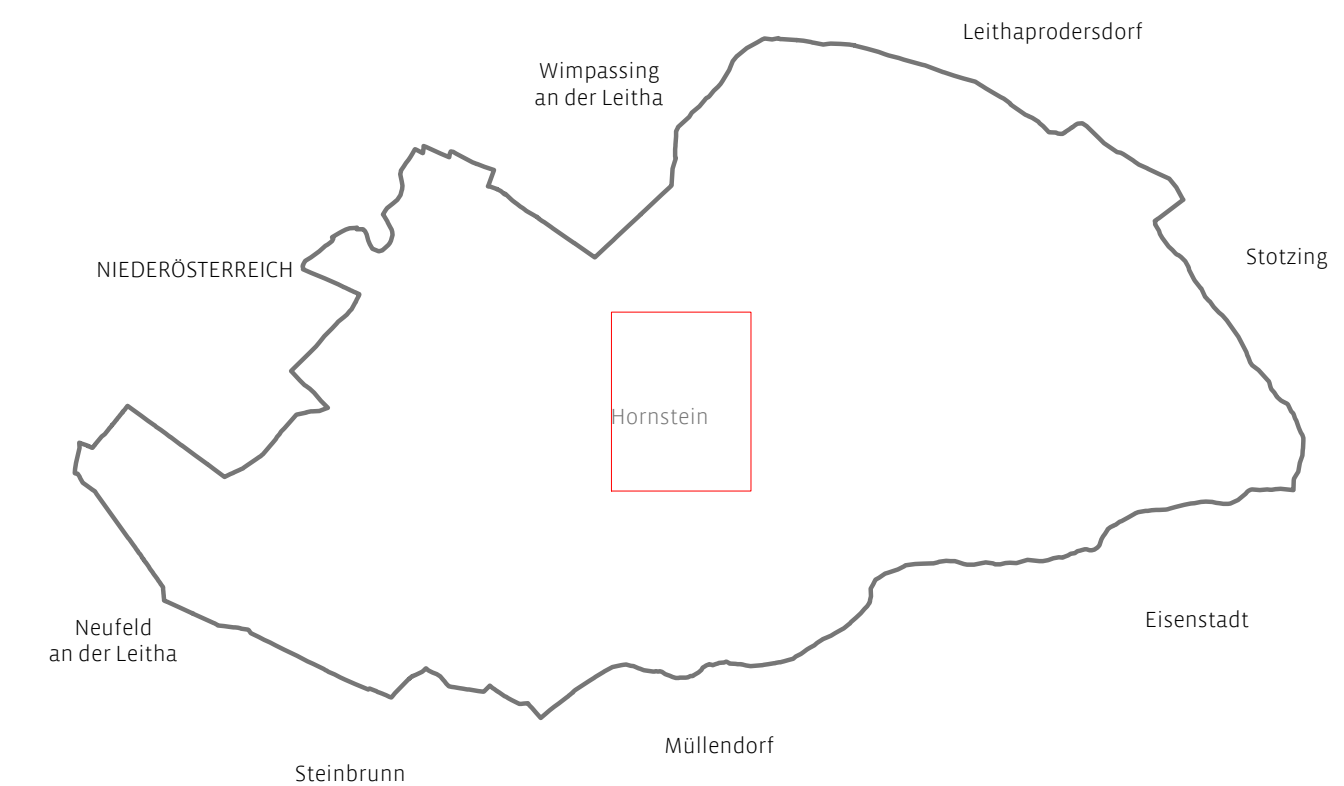
- A ... Zentrum, innerer Ortskern
- B ... dörflich geprägte Bereiche
- C ... ländlich geprägte geschlossene Strukturen
- D ... Übergangszone Kern- zu Randbereich, Hintausbereiche
- E ... aufgelockertes, von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im Nahbereich der Kernzoneen
- F ... aufgelockertes von Einfamilienhäusern geprägtes Siedlungsgebiet im Randbereich
- G ... Geschoßwohnbaugbiet und zusammenhängendes Reihenhausbau
- H ... Sonderbereiche

Bauland außerhalb des Geltungsbereiches

PLANGRUNDLAGEN: Digitale Katastermappe (DKM, Stand 2020)
 Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hornstein in der Fassung der 10. Änderung (Stand 2021)

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET 1.Änderung



ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT GEBIETSTYPEN

Maßstab
1:5.000

Plannummer
19097-01

Bearbeiter
DI Schmidtbauer, DI Welz-Käsznar

Stand
03.05.2023

Planverfasser



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

VERORDNUNG (MIT ERSICHTLICHEN ÄNDERUNGEN)

Datum: 05.06.2023
Zahl: 00-Top 32-2023
Bearbeiter: ys

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN I. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ORTSGEBIET

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 21.02.2022, Zahl: 00-TOP 15-2022 in der Fassung vom 05.06.2023 mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ vom 23.07.2015, Zahl: TOP 52/2015, in der Fassung vom 23.04.2018, Zahl: 37a/2018, geändert wird (1. Änderung).

Gemäß §§ 46, 47 und 49 Bgl. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

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

Änderungen gegenüber der ersten Beschlussfassung in **rot fett kursiv** bzw. ~~doppelt durchgestrichen~~ dargestellt.

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung „Rechtsplan“ (Plan Nr. ~~43085-03~~ **19097-02**, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH in Zusammenarbeit mit Architekt Mag. Peter Balogh, Stand ~~26.03.2018~~ **09.02.2022 03.05.2023**) und den „Zusatzbestimmungen zum Bebauungsplan“, die ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden, fest. Die Plandarstellung „Örtliches Gestaltungskonzept, Gebietstypen, ~~Ziele~~“, Plan Nr. 19097-01, Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand ~~09.02.2022~~ **03.05.2023**, ist ebenfalls integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten pro Bauplatz

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie und die Bebauungsdichte (~~bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke~~) sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~43085-03~~ **19097-02**, zu entnehmen.
- (2) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundstücksgrenze vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke anzubauen.
- (3) ~~Die Baubehörde kann ein Abweichen von der zwingenden Baulinie bzw. von der sich durch bestehende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5 Meter bewilligen.~~ Ein Abweichen von der zwingenden Baulinie ist aufgrund einer sich durch bestehende angrenzende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5m möglich.



- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 und überdachte Stellplätze, die eine Gesamthöhe von 3,0m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Stiegenaufbauten im Eingangsbereich. Ausgenommen sind auch überdachte Stellplätze, welche gem. dem Bgld. Baugesetz i.d.G.F. nicht als Gebäude ausgeführt werden und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- (5) In Bereichen mit festgelegter zwingender Baulinie an der Straßenfluchtlinie dürfen bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben. Diese Vorgärten sind uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. ~~Eine durchsichtige Einfriedung (Sockel bis max. 0,60 m, Gesamthöhe bis max. 1,5 m) ist ebenfalls zulässig, wenn derzeit bereits vorhanden.~~
- (6) Die Bebauungsdichte bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 berechnet.
- (7) In Ausnahmefällen ist abweichend von der festgelegten Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen sowie Art und Weise der Nutzungen (~~z.B.~~ gewerblich, landwirtschaftlich oder öffentlich ~~usw.~~) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zulässig.
- (8) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 350m² aufzuweisen.
In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 haben die Bauplätze eine Mindestgröße von 400m² aufzuweisen.
Ausgenommen davon sind bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 350m² im Fall der Gebietstypen A, B, C, G und H **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01** sowie Grundstücke kleiner als 400m² im Fall der Gebietstypen D, E und F **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01**.
- (9) In den Gebietstypen A, B, C, G und H gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 700m² max. 1 Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 700m² max. 2 Wohneinheiten und je weiteren 350m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
In den Gebietstypen D, E und F gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sind auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 800m² max. 2 Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 800m² max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 400m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
Für die Ermittlung der Wohneinheiten je Bauplatz sind nur die als Bauland gewidmeten Teilflächen des Bauplatzes heranzuziehen.



§ 3 Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~13085-03~~ **19097-02**, zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe wird bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (~~bzw.~~ bei Flachdächern bis zur Attikaoberkante) gemessen.
Diese ist entweder
- a.) vom angrenzenden bestehenden oder geplanten Gehsteigniveau ~~bzw.~~, wenn kein Gehsteig vorhanden oder geplant ist, vom angrenzenden Straßenniveau aus verglichen zu messen³, wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger ist
 - oder
 - b.) vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen⁴
- und
- darf an keiner Stelle ~~bzw.~~ **oder** Gebäudeseite um mehr als 1,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschritten werden⁵, wobei Kellerausgänge und -ausfahrten ausgenommen sind.
- (3) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom angrenzenden Straßenniveau gem. § ~~2-3~~ **Abs. 2** lit a ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßen- ~~bzw.~~ **oder** Gehsteigniveau durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei wird bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
- (4) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom bewilligten Gelände gem. § ~~2-3~~ **Abs. 2** lit b ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom neuen bewilligten Gelände durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten heranzuziehen. Dabei ist bei Pultdächern die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.
- (35) Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen (z.B. max. Kellergeschoß und ein Obergeschoß, wenn das Kellergeschoß aus dem Gelände ragt). Ein zusätzliches (über diese ~~n~~ zwei Geschoße~~n~~) angeordnetes Geschoß ist als Staffageschoß (mehr als 2/3 der Gebäudeteile innerhalb ~~einer 45° Umhüllenden~~ **eines Rahmens von 45°**) anzuordnen oder abzuwalmen.
- (46) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung von § 3 Abs. 1 bis ~~35~~ ermittelt.
- (57) Sofern in den Zusatzbestimmungen gemäß beiliegendem **Rechtsplan**, Plan Nr. ~~13085-03~~ **19097-02**, von § 3 Abs. 1 bis ~~4~~ **6** abweichende Bestimmungen festgelegt sind, gelten diese Zusatzbestimmungen.

³ ~~Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßen- bzw. Gehsteigniveau durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten; bei Pultdächern wird die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.~~

⁴ ~~Summe der Gebäudeseitenflächen vom neuen bewilligten Gelände durch die Gesamtlänge aller Gebäudeseiten; bei Pultdächern wird die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen.~~

⁵ ~~Ausgenommen Kellerausgänge/Ausfahrten.~~



§ 4 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 Dachformen sind dem beiliegenden **Rechtsplan**, Plan ~~13085-03~~ **Nr. 19097-02**, zu entnehmen.
- (3) Dachaufbauten ~~bzw.~~ **und** Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- (4) Die Dächer sind in roten, braunen, grauen, **oder** schwarzen, jedenfalls nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Dächern mit Neigungen unter 20° sind darüber hinaus auch metallische Farben und Materialien und Gründächer zulässig.
- (5) Im Gebietstyp D, Überganszone Kern- zu Randbereich/Hintausbereiche, ~~lt. Plan Nr. 13085-03-19097-02~~ gemäß beiliegendem **Plan Nr. 19097-01**, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie ~~bzw.~~ **und** im Vorgarten zulässig.
- (6) In den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem **Plan Nr. 19097-01** ~~sollen sind~~ Solar- **und Photovoltaikanlagen (thermisch und/oder PV)**, Handymasten, Sat-Anlagen und ähnliche technische Aufbauten straßenseitig nicht ~~ermöglicht werden~~ **zulässig**. Diese ~~sollen sind~~ hofseitig ~~angeordnet werden~~ **anzubringen**. ~~Für alle Gebietstypen gilt, dass Handymasten, Funksender und dgl. nach Möglichkeit unter der Dachhaut, also im Dachraum, anzuordnen sind. Jedenfalls dürfen Handymasten, Funksender und dgl. vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein. Werden Handymasten, Funksender und dgl. nicht gebäudeintegriert bzw. nicht auf/in Gebäuden errichtet, dürfen diese Anlagen nur gartenseitig errichtet werden und sollen und dürfen~~ eine Höhe von 3,0 m gemessen vom bewilligten Gelände ~~möglichst~~ nicht überschreiten.

§ 5 Grundstückseinfahrten, Abstellanlagen

- (1) Die Breite der Grundstückseinfahrten wird in den Gebietstypen A bis F **gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01** auf 7,00m je Bauplatz beschränkt und darf maximal 2/3 der Bauplatzbreite betragen.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Bauplatz vorzusehen. Zudem ist je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz **vorzusehen zu errichten**.
Davon kann in den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 in besonderen Ausnahmesituationen unter Berücksichtigung der Kriterien Wohneinheiten kleiner als 70m², Grundstücksgrößen kleiner als 250m² und Grundstücksbreiten kleiner als 10m abgewichen werden.
Der Bauplatz ist jene Fläche, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll.



§ 5 6 Inkrafttreten

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



Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 25.09.2023, Zahl: A2/L.RO3237-10005-18-2023, genehmigt. Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 06. Oktober 2023, 40. Stück, Nr. 352.

angeschlagen am: 06.10.2023

abgenommen am:





ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE

Z.BW 1:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 2:

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 und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 3:

Geschlossene Bebauung nur bei räumlich, funktionell und baulich zusammenhängenden Strukturen im Sinne von Reihenhäusern, wenn zu den umliegenden Grundstücken ein seitlicher Abstand von 3 m im Sinne einer halboffenen Bebauung eingehalten wird.

Z.BW 4:

Die Einfriedung ist an der Straßenfluchtlinie in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzaunes mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 5:

Anmerkung: Diese Bestimmung betraf die Errichtung von Carports. Dies ist lt. Bgld. Baugesetz i.d.g.F. ohnehin zulässig (wenn im Rahmen des Bebauungsplanes keine andere Festlegung getroffen wird) und wurde daher gestrichen.

Z.BW 6:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an der vorderen Grundstücksgrenze eine straßenseitige Mauer oder ein dichter Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 2,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 7:

Bei der halboffenen oder offenen Bebauung ist an den Straßenfluchtlinien und an der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 3,0 m, im Bereich von Hauptgebäuden oder Nebengebäuden in der verlängerten Gebäudefront, im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.



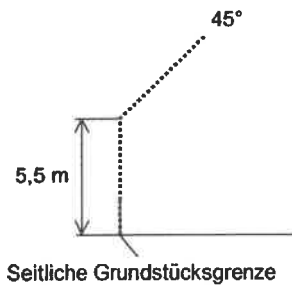
ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

Z.GH I:

Gebäude mit Dachneigungen kleiner als 35° sind traufseitig zur Straße anzuordnen oder es sind bei diesen Gebäuden unter Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters sämtliche Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe innerhalb einer 45° -Umhüllenden zurückzusetzen oder abzuwalmen.

Z.GH 2

Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen¹ Straßenfluchtlinie sind sämtliche Gebäudeteile² über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird



ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

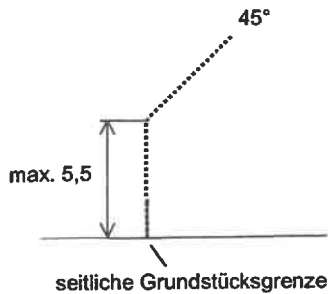
¹) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung

²) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten

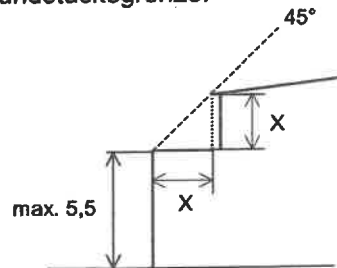
Z.GH 3

Im Bereich hinter 15 m von der bestehenden oder zukünftigen¹ Straßenfluchtlinie sind sämtliche Gebäudeteile² über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



ausgenommen davon sind

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

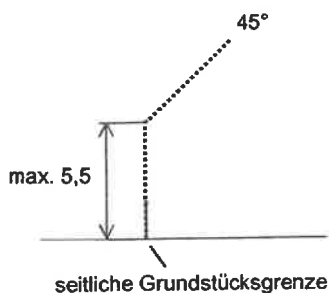
1) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung

2) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten

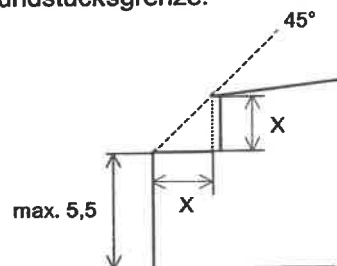
Z.GH 4

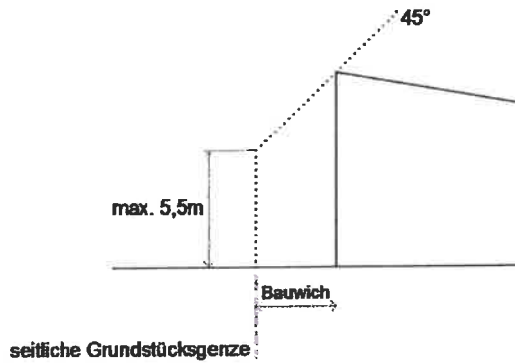
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 5,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:





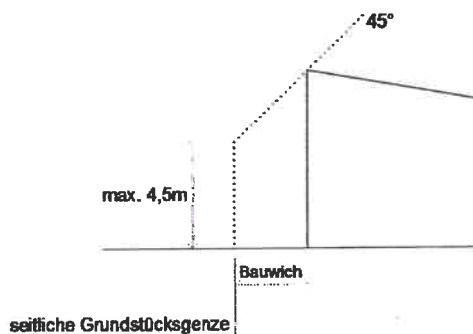
ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden.

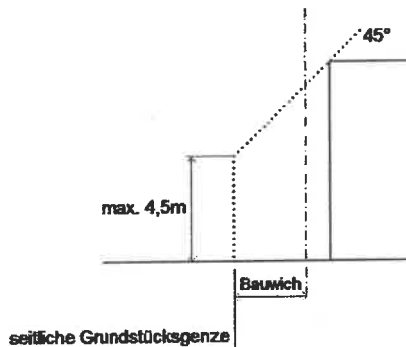
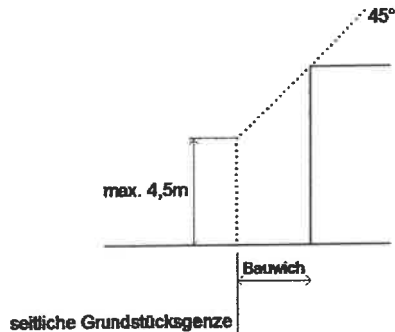
Z.GH 5

Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird.

Beispiel Pultdach am seitlichen Bauwisch



Darstellung des äußeren Rahmens



ausgenommen davon sind:

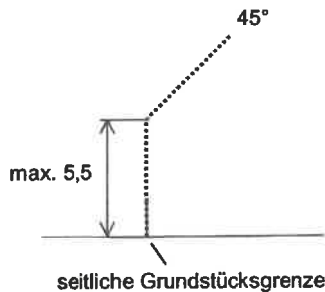
untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firshöhe angebaut werden.

Z.GH 6

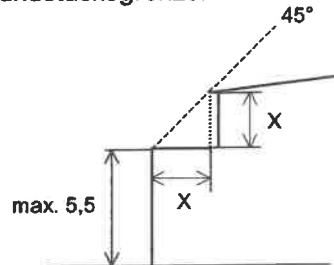
Im Bereich hinter 30m von der bestehenden Baulinie sind sämtliche Gebäudeteile¹ über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizzen eingehalten wird



Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



ausgenommen davon sind:

untergeordnete punktuelle Bauteile wie Rauchfänge, Lüftungsrohre etc. und Grundstücke mit angrenzenden giebelständig zur Grundstücksgrenze errichteten Bauten: im Bereich dieses Nachbargebäudes darf giebelständig mit der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe angebaut werden

?) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten

Z.GH 7

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe an der höchsten Stelle ist um max. 1,50 m ist zulässig.

Z.GH 8

Die Gebäudehöhe ist ausschließlich über die straßenseitige Gebäudefront ab Gehsteigoberkante zu ermitteln. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

Z.GH 9

Für den Firmenstandort notwendige Gebäudeteile (Silos) dürfen über die zulässige Höhe errichtet werden.

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSDICHTE

Z.BD 1:

~~Innerhalb eines Bereiches von 30 m von der bestehenden oder zukünftigen Straßenfluchtlinie:~~

~~Keine Bebauungsdichte~~

~~Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen Straßenfluchtlinie:~~

~~Bebauungsdichte von maximal 50% (bezogen auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstücks).~~

~~↳ aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung~~

~~Z.BD 2:~~

~~Die Bebauungsdichte bezieht sich auf Parzellen bzw. Nutzungseinheiten~~

ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE

Z.BL 1:

Das Hauptgebäude oder ein Nebengebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenfluchtlinie) anzuordnen.

Z.BL 2:

Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m, einer Firsthöhe von 4,5 m und einem Flächenausmaß von max. 100 m² (zusätzlich zu der max. verbaubaren Fläche auf dem restlichen Grundstück **Bauplatz**) ist an der hinteren Grundstück**Bauplatz**grenze bzw. an der hinteren Baulinie zulässig.

Z.BL 3:

Das Hauptgebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie (Straßenflucht) anzuordnen.

Z.BL 4:

Der Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenfluchtlinie bzw. der Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHNEIGUNGEN

Z.DN I

Straßenseitig sind Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 35-45°, bei zweigeschossigen Gebäuden: Dachneigung zwischen 25-35°

Hofseitig dürfen sämtliche Dachformen errichtet werden.





LANDESAMTSBLATT FÜR DAS BURGENLAND

93. Jahrgang

Ausgegeben und versendet am 6. Oktober 2023

40. Stück

349.	Stellenausschreibung von Dienstposten für Richter (m/w/d) des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland	965
350.	Stellenausschreibung - Operationsleiter*in in der Abteilung 5 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung	966
351.	Stellenausschreibung - Spezialist*in im Bereich Pflege in der Abteilung 6 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung	968
352.	Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ der Marktgemeinde Hornstein	970
353.	Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Potzneusiedl“ der Gemeinde Potzneusiedl	970
354.	Aufhebung der Verordnung Pflanzenkrankheit Feuerbrand	971
355.	Stellenausschreibung der Gesundheit Burgenland - Burgenländische Krankenanstalten GmbH „Kaufmännische_r Direktor_in“ (m/w/d)	971

Amt der Burgenländischen Landesregierung

349. Stellenausschreibung von Dienstposten für Richter (m/w/d) des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland

Gemäß § 21 Abs. 4 des Burgenländischen Landesverwaltungsgerichtsgesetzes, LGBl. Nr. 44/2013, in der geltenden Fassung, (in der Folge: Bgld. LVwGG), in Verbindung mit § 2 des Objektivierungsgesetzes, LGBl. Nr. 56/1988, in der geltenden Fassung, wird eine Planstelle für ein sonstiges Mitglied des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland mit Dienstort Eisenstadt zur Besetzung ausgeschrieben. Die sonstigen Mitglieder des Landesverwaltungsgerichtes werden von der Landesregierung unbefristet zu Landesverwaltungsrichtern bzw. -richtern ernannt. Durch die Ernennung wird ein definitiv öffentlich-rechtliches Dienstverhältnis zum Land begründet, wenn ein solches noch nicht besteht (§ 21 Abs. 1 Bgld. LVwGG).

Sie erfüllen als Einzelmitglied wie auch als Mitglied eines Senates - unter anderem - folgende Aufgaben:

a) Erkennen über Beschwerden

- gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit
- gegen die Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt wegen Rechtswidrigkeit
- wegen Verletzung der Entscheidungspflicht durch eine Verwaltungsbehörde.

Sonstige durch Bundes- oder Landesgesetz vorgesehene Zuständigkeiten, wie beispielsweise Entscheidung über

- Beschwerden wegen Rechtswidrigkeit eines Verhaltens einer Verwaltungsbehörde in Vollziehung der Gesetze oder
- Beschwerden wegen Rechtswidrigkeit eines Verhaltens eines Auftraggebers in den Angelegenheiten des öffentlichen Auftragswesens oder
- Streitigkeiten in dienstrechtlichen Angelegenheiten der öffentlich Bediensteten oder

- Beschwerden, Streitigkeiten oder Anträge in sonstigen Angelegenheiten.
- b) Mitwirkung an den der Vollversammlung des Verwaltungsgerichtes Burgenland übertragenen Aufgaben.

Anstellungserfordernisse

1. Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft,
2. Vollendung eines Studiums des österreichischen Rechts nach § 2a des Richter- und Staatsanwaltschaftsdienstgesetzes, BGBl. Nr. 305/1961; in der Fassung BGBl. I Nr. 102/2018,
3. mindestens fünfjährige juristische Berufserfahrung,
4. persönliche und fachliche Eignung für die mit der Ausübung der Tätigkeit einer Richterin oder eines Richters des Landesverwaltungsgerichtes verbundenen Aufgaben.

Erwünscht sind Kenntnisse bzw. Erfahrungen im Bereich des Abgabenrechts bzw. Epidemierechts.

Das Monatsentgelt beträgt mindestens € 5.142,70 brutto. Dieses Entgelt kann sich auf Basis der gesetzlichen Vorschriften durch anrechenbare Vordienstzeiten erhöhen.

Die Stellenausschreibung ist im Internet unter <https://www.burgenland.at/service/bekanntmachungen/Stellenausschreibungen/veroeffentlicht>.

Bewerbungsgesuche sind innerhalb von drei Wochen nach Veröffentlichung dieser Ausschreibung im Landesamtsblatt schriftlich beim Landesverwaltungsgericht Burgenland, 7000 Eisenstadt, Europaplatz 1 (Eingang Waschstattgasse), einzubringen. Der Lauf dieser Frist beginnt mit dem Tag, der der Herausgabe und Versendung des die Ausschreibung enthaltenden Landesamtsblattes für das Burgenland folgt. Verspätet einlangende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden. Maßgebend ist das Datum des Einlangens bei der genannten Stelle.

Bewerbungsgesuche haben einen Lebenslauf, die notwendigen Unterlagen in Kopie sowie die Gründe zu enthalten, die die Bewerberin oder den Bewerber für die Ausübung der ausgeschriebenen Funktion als geeignet erscheinen lassen.

Der geschäftsführende Vizepräsident
des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland:
Dr. Giefing

Zahl: A1/A.14408-10372-4-2023

350. Stellenausschreibung - Operationsleiter*in in der Abteilung 5 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung

Gemeinsam die öffentliche Verwaltung verstärken

Das Amt der Burgenländischen Landesregierung beschäftigt rund 2700 Dienstnehmer*innen an mehreren Standorten im Burgenland. Tragen Sie dazu bei, das Land Burgenland erfolgreich zu gestalten.

Operationsleiter*in

Oberwart - Vollzeit (40 Wochenstunden)

Ihr Aufgabenfeld

- Als Operationsleiter*in im Referat Ländliche Neuordnung übernehmen Sie serviceorientiert, selbstständig und verantwortungsbewusst Allrounderaufgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung von Zusammenlegungsverfahren von der Einleitung bis zur Kollaudierung.
- Mit Ihrer fachlichen Kompetenz erzielen Sie bei der Neuordnung von Grundstücken im ländlichen Raum einen Zusammenlegungseffekt bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastruktur und der ökologischen Ausstattung.
- In Zusammenarbeit mit den juristischen Mitarbeiter*innen der Agrarbehörde sind Sie im jeweiligen Zusammenlegungsverfahren zuständig für Verträge zwischen Parteien, Kauf- und Tauschverträge sowie die Katasterschlussvermessung und die Herstellung der Grundbuchsordnung.
- Ihre operative Tätigkeit umfasst die Neueinteilung der Grundstücke, Planung des Wegenetzes und der ökologischen Ausstattung, Grundbuchsführung, Gutachten und Stellungnahmen.
- Sie übernehmen die Bauleiter*innentätigkeit in Bezug auf Wasserbau- und Wegebaumaßnahmen sowie die Neugestaltung der ingenieurbioökologischen Ausstattung hinsichtlich Preiseinholung, Angebots- und Rechnungsprüfung sowie die Erstellung von Tätigkeitsberichten und Abrechnungsunterlagen.
- Die personelle und fachliche Leitung Ihres Teams stellt einen Schwerpunkt Ihres Aufgabenfeldes dar, neben der Führung bzw. Organisation von fach einschlägigen Besprechungen (Besitzstandserhebungen, Wunschabgabe, Parteiengespräche etc.).
- Bei landwirtschaftlichen Bodenbewertungen agieren Sie als Sachverständiger*r und nehmen an entsprechenden Verhandlungen teil.
- Sie übernehmen die fachtechnische Förderabrechnung des Zusammenlegungsverfahrens inkl. Kontrolle der Förderhöhe, Zusammenstellung der technischen und finanziellen Unterlagen und stellen damit den wirtschaftlichen und zweckmäßigen Einsatz der Fördermittel sicher.

Ihre Qualifikation

- Sie haben ein Studium an der Universität für Bodenkultur Wien oder ein fach einschlägiges Studium an einer Universität oder einer Fachhochschule abgeschlossen.
- Sie besitzen umfassende Kenntnisse und mehrjährige Praxiserfahrungen auf dem Gebiet der Grundzusammenlegungsverfahren.
- Sie arbeiten gerne im Team und schaffen es, Ihre Teammitglieder zu führen, sie zu motivieren und zu überzeugen.
- Sie verfügen über ein ausgeprägtes Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen, arbeiten verantwortungsbewusst, selbstständig und strukturiert und können vernetzt bzw. komplex denken.

Ihre Entlohnung

Das Monatsgehalt beträgt zwischen Euro 3.985,40 und Euro 4.610,50 brutto bei Vollbeschäftigung und ergibt sich aus [Anlage 2](#) des Bgld. Landesbedienstetengesetzes 2020 (Gehaltsband B1/13).

Ihr tatsächliches Gehalt wird aufgrund Ihrer anrechenbaren Vordienstzeiten festgelegt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige [Onlinebewerbung](#) mit folgenden Beilagen:

- Lebenslauf
- Staatsbürgerschaftsnachweis
- Sponsionsbescheid und Abschlusszeugnis der Universität/Fachhochschule
- Arbeitszeugnisse

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungen sind unter Beilage sämtlicher Unterlagen bis spätestens 6. November 2023 einzubringen. Maßgebend ist das Datum des Einlangens der Bewerbung beim Amt der Burgenländischen Landesregierung.

Unvollständig bzw. verspätet eingelangte Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

Ihre Ansprechperson

Julia Wessely, MSc (WU)
Abteilung 1 - Personal
Telefon: 057-600 2107

Weitere Informationen

Als Bewerber*in müssen Sie die Voraussetzungen gem. § 4 Landesbedienstetengesetz 2020 erfüllen. Diese Planstelle wird im Sinne der §§ 1 und 2 des Objektivierungsgesetzes, LGBl. Nr. 56/1988, in der geltenden Fassung, ausgeschrieben. Aufnahmen in den Burgenländischen Landesdienst erfolgen in ein Vertragsbedienstetenverhältnis.

Die Stellenausschreibung ist im Internet unter www.burgenland.at/stellenausschreibungen veröffentlicht.

Für die Landesregierung:
In Vertretung der Abteilungsvorständin:
Mag. Ruthner

Zahl: A1/A.14403-10318-6-2023

351. Stellenausschreibung - Spezialist*in im Bereich Pflege in der Abteilung 6 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung

Gemeinsam die öffentliche Verwaltung verstärken

Das Amt der Burgenländischen Landesregierung beschäftigt rund 2700 Dienstnehmer*innen an mehreren Standorten im Burgenland. Tragen Sie dazu bei, das Land Burgenland erfolgreich zu gestalten.

Spezialist*in im Bereich Pflege

Eisenstadt – Teilzeit (20 Wochenstunden)

Ihr Aufgabenfeld

- Sie führen die in § 26 Abs. 2 Burgenländisches Sozialeinrichtungsgesetz 2023 definierten Kontrollen im Rahmen von Pflegefachaufsichtsbesuchen durch und wirken bei kommissionellen Kontrollen in Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen der mobilen Pflege und Betreuung sowie Behinderteneinrichtungen mit.
- Sie erstellen Prügutachten für die hierortige Behörde insbesondere im Rahmen von Errichtungs- und Betriebsbewilligungen sowie Kontrollen von Sozialeinrichtungen und Qualitätssicherung gemäß Burgenländisches Sozialeinrichtungsgesetz 2023, im Rahmen von Anerkennungs- und Nostrifizierungsverfahren gemäß Gesundheits- und Krankenpflegegesetz (GuKG) sowie im Rahmen der Burgenländischen Schulassistenten.
- Sie sind an der Konzeptionierung interdisziplinärer Projekte und Maßnahmen gemäß Zukunftsplan Pflege Burgenland beteiligt.
- Außerdem vertreten und repräsentieren Sie das Land Burgenland in den unterschiedlichen Fachgremien.

Ihre Qualifikation

- Sie haben die Ausbildung zum/zur Diplomierten Gesundheits- und Krankenpfleger*in erfolgreich abgeschlossen und sind im Gesundheitsberuferegister registriert.
- Zusätzlich haben Sie die Spezialisierung für Führungsaufgaben gemäß § 17 Abs. 7 Z 2.a) GuKG (Gleichstellung § 72 GuKG in der Fassung vor der Novelle), ein Masterstudium in Pflegemanagement oder ein vergleichbares Studium absolviert.
- Vorzugsweise verfügen Sie über eine abgeschlossene Sachverständigenausbildung im Gesundheits- und Krankenpflegebereich.
- Sie besitzen ein überdurchschnittlich hohes Maß an fachlichem Wissen und sind organisations- sowie entscheidungsfähig.
- Sie sind empathisch, konfliktfähig, lösungsorientiert, teamfähig und überzeugen durch Ihr ausgeprägtes persönliches und berufliches Selbstbewusstsein.
- Ihre aktive Kooperations- sowie Kommunikationsfähigkeit runden Ihr Profil ab.

Ihre Entlohnung

Das Monatsgehalt beträgt zwischen Euro 3.985,40 und Euro 4.610,50 brutto bei Vollbeschäftigung und ergibt sich aus [Anlage 2](#) des Bgld. Landesbedienstetengesetzes 2020 (Gehaltsband B1/13).

Ihr tatsächliches Gehalt wird aufgrund Ihrer anrechenbaren Vordienstzeiten festgelegt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige [Onlinebewerbung](#) mit folgenden Beilagen:

- Lebenslauf
- Staatsbürgerschaftsnachweis
- Diplomprüfungszeugnis und Nachweis der Registrierung im Gesundheitsberuferegister
- Nachweis der geforderten Spezialisierung bzw. Sponsionsbescheid und Masterzeugnis
- Arbeitszeugnisse

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungen sind unter Beilage sämtlicher Unterlagen bis spätestens 6. November 2023 einzubringen. Maßgebend ist das Datum des Einlangens der Bewerbung beim Amt der Burgenländischen Landesregierung.

Unvollständig bzw. verspätet eingelangte Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

Ihre Ansprechperson

Julia WESSELY, MSc (WU)
Abteilung 1 - Personal
Telefon: 057-600 2107

Weitere Informationen

Als Bewerber*in müssen Sie die Voraussetzungen gem. § 4 Landesbedienstetengesetz 2020 erfüllen. Diese Planstelle wird im Sinne der §§ 1 und 2 des Objektivierungsgesetzes, LGBl. Nr. 56/1988, in der geltenden Fassung, ausgeschrieben. Aufnahmen in den Burgenländischen Landesdienst erfolgen in ein Vertragsbedienstetenverhältnis.

Die Stellenausschreibung ist im Internet unter www.burgenland.at/stellenausschreibungen veröffentlicht.

Für die Landesregierung:
In Vertretung der Abteilungsvorständin:
Mag. Ruthner

Zahl: A2/L.RO3237-10005-18-2023

352. Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ der Marktgemeinde Hornstein

Die Burgenländische Landesregierung hat mit Bescheid vom 25. September 2023, Zahl: A2/L.RO3237-10005-18-2023, die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 21. Feber 2022, in der Fassung vom 5. Juni 2023, Zahl: 00-Top32-2023, mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ geändert wird (1. Änderung), gemäß § 48 Abs. 8 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 genehmigt.

Für die Landesregierung:
Im Auftrag des Abteilungsvorstandes:
Mag. Zinggl, LL.M.

Zahl: A2/L.RO3495-10000-14-2023

353. Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Potzneusiedl“ der Gemeinde Potzneusiedl

Die Burgenländische Landesregierung hat mit Bescheid vom 25. September 2023, Zahl: A2/L.RO3495-10000-14-2023, die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Potzneusiedl vom 30. Juli 2020, mit der der

Bebauungsplan „Potzneusiedl“ geändert wird (4. Änderung), gemäß § 48 Abs. 8 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 genehmigt.

Für die Landesregierung:
Im Auftrag des Abteilungsvorstandes:
Mag. Zinggl, LL.M.

Zahl: 2023-005.941-1/2
OE: BHND-NW

354. Aufhebung der Verordnung Pflanzenkrankheit Feuerbrand

VERORDNUNG der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 7. August 2023

Pflanzenkrankheit Feuerbrand - Aufhebung

Gemäß § 5 Abs. 2 der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 8. April 2003, LGBl. Nr. 19/2002, in der Fassung LGBl. Nr. 48/2005, wird verordnet.

Die Verordnungen der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 14. Oktober 2004, Zl. ND-19-01-79-2004 (Gemeindegebiet Apetlon), vom 21. Juni 2007, Zl. ND-19-01-15-2007 (Gemeindegebiet Deutsch Jahrdorf, Tadten und Zurndorf) und vom 10. August 2012, Zl. ND-09-02-755-5-2012 (Gemeindegebiet Pamhagen), treten mit der Kundmachung dieser Verordnung an die Amtstafel der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See außer Kraft.

Für die Bezirkshauptfrau:
Pinetz

355. Stellenausschreibung der Gesundheit Burgenland - Burgenländische Krankenanstalten GmbH „Kaufmännische_r Direktor_in“ (m/w/d)

Als größter burgenländischer Arbeitgeber im Gesundheitswesen suchen wir Persönlichkeiten, die sich mit Kompetenz, Menschlichkeit und Freude unserem sinnstiftenden Auftrag der Gesundheitsversorgung anschließen. Mit unseren vier Klinik-Standorten und den mehr als 2.200 Mitarbeiter_innen stellen wir die medizinische Versorgung der Bevölkerung im Burgenland sicher.

Die Klinik Güssing stellt mit ihren 106 Betten die Standardversorgung der Bezirke Güssing und Jennersdorf dar. Derzeit sind knapp 340 Mitarbeiter_innen im Haus beschäftigt.

Die medizinische Versorgung ist stark auf die Bedürfnisse der älteren Generation in den südlichen Landesteilen fokussiert. In Zusammenschau mit dem seit 2023 etablierten Department für Akutgeriatrie und Remobilisation sowie mit der Orthopädie ist der Standort ein Behandlungszentrum des Bewegungsapparates. In Güssing befindet sich zusätzlich die einzige Rheumatologie des Burgenlandes sowie das Brustgesundheitszentrum Pannonia-Süd.

Titel:

Kaufmännische_r Direktor_in (w/m/d)

Standort:

Güssing

Beschäftigungsausmaß:

Vollzeit

Eintrittsdatum (bitte ankreuzen/einfügen):

nach Vereinbarung

Bewerbungsfrist:

17. November 2023

Karenzvertretung:

Nein

Kontakt für Bewerber_innen + Telefonnummer:

Personaldirektor Prok. Dr. Roland Graschitz

Telefon: 05 7979 30040

Ihre Herausforderung:

Der/Die Kaufmännische Direktor_in verantwortet den Verwaltungs-, Wirtschafts- und technischen Dienst der Klinik. Weiters obliegt der Kaufmännischen Direktion die Planung, Organisation und Kontrolle im betriebswirtschaftlichen Sinne. Zudem kommen Letztentscheidungen in Prozess- und Organisationsfragen hinzu sowie als Teil der Kollegialen Führung die Aufgabe, den Kernkompetenzen Medizin und Pflege möglichst optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und gleichzeitig die wirtschaftlichen, administrativen und technischen Vorgaben des Rechtsträgers sowie des Eigentümers umzusetzen.

Ihre Qualifikationen:

- fundierte kaufmännische Ausbildung – Abschluss eines Managementstudiums oder einer betriebswirtschaftlichen Ausbildung im Rahmen eines Studiums
- mehrjährige Erfahrung in einer Managementfunktion im Gesundheitsbereich von Vorteil
- Organisations- und Personalführungskompetenz sowie unternehmensorientiertes Handeln
- Einsatzbereitschaft und Durchsetzungsvermögen
- hohe soziale Kompetenz und Loyalität

Unser Angebot:

Die Bestellung der/des Kaufmännischen Direktorin/Direktors erfolgt befristet für die Dauer von 5 Jahren. Die Aufnahme ist in einem Beschäftigungsausmaß von 100 % vorgesehen. Das Bruttojahresgehalt für die ausgeschriebene Position aus der Berufsfamilie Führung Gesundheit, Modellfunktion 1. Führungsebene Gesundheit Burgenland, Gehaltsband B1/20, ergibt sich aus Anlage 2 des Bgld. Landesbedienstetengesetzes 2020 und beträgt somit mind. € 86.167. Dieses Mindestentgelt kann sich auf Basis der geltenden Rechtsvorschriften, besonders der Anrechnung von Vordienstzeiten, erhöhen.

Folgende Unterlagen sind erforderlich:

- Geburtsurkunde, Lebenslauf, Staatsbürgerschaftsnachweis
- Ausbildungs- und Dienstzeugnisse (über die bisherige fachliche Verwendung)
- Konzept zur zukünftigen Entwicklung der Klinik Güssing (ca. 3 DIN A4 Seiten)

Für Bewerber_innen, die nicht im öffentlichen Dienst stehen:

- Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 6 Monate)
- Amtsärztliches Gesundheitszeugnis



**Kälte- und
Klimatechnik**

NEMEC

FÜR DAS GUTE KLIMA IN IHREN RÄUMEN

BERATUNG - PLANUNG - VERKAUF - MONTAGE - KUNDENDIENST
KÄLTEANLAGEN - KÜHLSYSTEME - KÜHLZELLEN U. - RÄUME
WEINTANKKÜHLUNG - RAUMKLIMATISIERUNG - WÄRMEPUMPEN

7000 Eisenstadt, Rusterstraße 8c/1
 Tel. 02682 / 72062-0 Fax 02682 / 72062 DW 7
 office@nemec.at www.nemec.at

Landesamtsblatt für das Burgenland

Herausgeber: Amt der Burgenländischen Landesregierung - Erscheinungsort: 7000 Eisenstadt

Einschalttexte sind an das Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion Stabsstelle Präsidium in 7000 Eisenstadt, Europaplatz 1, Tel. 02682/600, E-Mail: post.amtsblatt@bgld.gv.at; Hr. Harald Zinkl, Durchwahl 2898, Fax: 02682/600-2700, einzusenden. Einschaltungen erfolgen entsprechend dem Burgenländischen Verlautbarungsgesetz, LGBl. Nr. 65/2014 und kosten € 0,43 per Millimeterzeile der Einschaltungsfläche. Annahmeschluss für Einschaltungen: jeweils Montag, 14 Uhr; fällt der Montag auf einen Feiertag: Dienstag, 10 Uhr; spätere Einsendungen werden in der nächsten Ausgabe verlautbart. Inserate: ganzseitig € 379,-, halbseitig € 188,-, viertelseitig € 94,- und eine Achelseite € 47,-. Hersteller: Amt der Burgenländischen Landesregierung, A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung übernimmt keinerlei Haftung für die Identität von Inserenten, die Richtigkeit, und den Inhalt von Inseraten sowie für Satz- und Druckfehler.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
 Siegelprüfung und Verifikation unter
www.burgenland.at/amtssignatur