

# MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

7053 Hornstein, Rathausplatz 1 – Bezirk Eisenstadt – Umgebung

Parteienverkehr: Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Tel. Nr.: 02689/2225, Fax 02689/2225-DW 20

E-mail-Adresse: [post@hornstein.bgld.gv.at](mailto:post@hornstein.bgld.gv.at)

DVR 0109673

UID: ATU 16242607

Internet: <http://www.hornstein.at>

**Zahl:** 00-Top 4-2013

Hornstein, am 21.03.2013

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Hornstein vom 20.03.2013, mit der die Bebauungsrichtlinien für das Planungsgebiet „Wochenendsiedlung Neufelder See“ geändert werden (3. Änderung).

Gemäß § 25a Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der geltenden Fassung, wird verordnet (die Änderungen bzw. Ergänzungen sind in **fett-kursiver** Schreibweise dargestellt, entfallende Textstellen sind ~~doppelt durchgestrichen~~ dargestellt):

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Bebauungsrichtlinien legen die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Wochenendsiedlung Neufelder See“, KG Hornstein fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus den beiliegenden Plänen, Plan-Nr. HO 0404/1, HO 0404/2 und HO 0404/3 vom 10. Mai 2004 ersichtlich.

### § 2 Zulässige Bauten

- (1) Gestattet ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoß. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.
- (2) Auf den Uferparzellen der Grdst. 297 bis 445 sowie ~~1766/93 bis 1766/106~~ 1766/109 bis 1766/119 können **Gebäude mit zwei oberirdischen Geschoßen ausgeführt** ~~zweigeschossige Gebäude errichtet~~ werden. Der Ausbau des Dachgeschosses **sowie des Kellergeschosses sind** ~~ist~~ nicht zulässig. Die geänderten Festlegungen für die Uferparzellen der Grdst. Nr. ~~1766/93 bis 1766/106~~ 1766/109 bis 1766/119 sind der beiliegenden Plandarstellung ~~Nr. 10130-1~~ **Nr. 12108-1**, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, zu entnehmen.

### § 3 Gebäudehöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Traufenhöhe) beträgt 4,1 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,5 m.
- (2) Auf den Parzellen der Grdst. 297 bis 445 ~~sowie 1766/93 bis 1766/106~~ beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Traufenhöhe) 6,2 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,8 m. Die geänderten Festlegungen für die Uferparzellen der Grdst. Nr. ~~1766/93 bis 1766/106~~ 1766/109 bis 1766/119 sind der beiliegenden Plandarstellung ~~Nr. 10130-1~~ **Nr. 12108-1**, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, zu entnehmen. **Auf den Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,3 m.**
- (3) Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche, gemessen in der Grundstücksmitte an der Straßenschneidlinie.

- (4) **Für die Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 ist die Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes vom Niveau der angrenzenden Zufahrtsstraße bis zur Attikaoberkante zu messen.**
- (5) Das Gelände muss ab einem Höhenunterschied von 2 m verglichen werden.

#### **§ 4 Bebauungsweise**

- (1) Zulässig ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise.
- (2) **Die Bebauungsweisen für die Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind der beiliegenden Plandarstellung Nr. 12108-1, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, zu entnehmen.**
- (3) Nebengebäude bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m mit einer Dachneigung von höchstens 35° können im Seitenabstand an der seitlichen Grundgrenze errichtet und an benachbarte Nebengebäude im Seitenabstand angebaut werden.
- (4) **Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind Nebengebäude und Carports bis zu einer Höhe von 3 m mit Flachdächern zulässig und dürfen ausschließlich in den dafür definierten Baubereichen für Nebengebäude bzw. für Carports errichtet werden. Die Höhe ist vom Niveau der angrenzenden Zufahrtsstraße zu messen.**

#### **§ 5 Bebauungsdichte**

- (1) Grundstücke für welche die offene und halboffene Bebauungsweise gilt, dürfen mit max. 35 % der Grundstücksfläche verbaut werden.
- (2) Grundstücke für welche die geschlossene Bebauungsweise gilt, dürfen mit max. 40 % der Grundstücksfläche verbaut werden.

#### **§ 6 Bebaubare Fläche, Baulinien**

- (1) Die bebaubare Fläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baulinien definiert. zulässig. Der geänderte Verlauf der Baulinien im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. ~~1766/03 bis 1766/106~~ 1766/109 bis 1766/119 sind der beiliegenden Plandarstellung ~~Nr. 10139-1~~ **Nr. 12108-1**, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, zu entnehmen.
- (2) Baulinien sind die Grenzlinien innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen. **Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind Bauwerke und sämtliche befestigte Flächen (davon ausgenommen ist ein 1,5 m breiter Zugangsweg zum halböffentlichen Gehweg) ausschließlich in den definierten Baubereichen für befestigte Flächen zulässig. Die vordere Baufluchtlinie ist zwingend.**
- (3) Fallen Straßenfluchtlinie und vordere bzw. seitliche Baulinie nicht zusammen, so ist zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer bzw. seitlicher Baulinie eine Abstandsfläche (Vorgarten) von jeder Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten.

### **§ 7 Dächer**

- (1) Zulässig sind flache und geneigte Dachformen mit einer Neigung zwischen 0° und 35°. ***Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Nutzung der Dachfläche im zweiten Obergeschoß als Terrasse ist nicht zulässig.***
- (2) Als Deckungsmaterial für sämtliche geneigte Dachflächen, einschließlich Dachgauben, sind kleinteilige Deckungsmaterialien (maximale Dimension H=65cm x B=55cm) zulässig.
- (3) Glasdächer, die Verglasung von Teilen der Dachfläche und Schrägverglasungen in Zusammenhang mit Wintergärten sowie die Verwendung von Sonnenkollektoren sind gestattet.
- (4) Die Errichtung von Dachgauben ist bis zu einem Drittel der Länge des Hauses (gemessen an der vorderen Baulinie) zulässig. Die Länge einzelner Dachgauben darf 2,5 m nicht überschreiten.

### **§ 8 Äußere Gestaltung der Baulichkeiten**

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) ***Das Anbringen von baubehördlich genehmigungspflichtigen Sonnenkollektoren und Photovoltaikelementen an Gebäudeteilen ist zulässig. Diese dürfen die Gebäudehöhe um max. 80 cm überschreiten und müssen mind. 80 cm von der Attika-Innenkante abgerückt werden. Durch die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.***
- (3) ***Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 ist die Farbgebung der Gebäude so zu bestimmen, dass durch helle Farbtöne (z.B. weiß, beige, grau) ein architektonisch-zeitgemäßer Charakter sowie ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen. Materialien in natürlich gedeckten Farben (erdige Töne, Grautöne) wie z.B. Metallfassaden, Holz sowie holzähnliche Materialien und Glas sind zulässig. Die Baukörper sind durch Vor- und Rücksprünge zu strukturieren. Carports sind ausschließlich in Holzkonstruktion zu errichten.***

### **§ 9 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**

- (1) Auf jedem Bauplatz, bzw. für jede Wohneinheit ist ein befestigter Abstellplatz für KFZ von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen.
- (2) ***Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind für jede Wohneinheit 2 Kfz.-Stellplätze vorzusehen und laut beiliegendem Materialvorschlag befestigt auszuführen.***
- (3) Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie zulässig.
- (4) ***Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind Nebengebäude und Carports ausschließlich in den dafür definierten Baubereichen für Nebengebäude und Carports zulässig. Ein befestigter Zugangsbereich ist im direkten Anschluss an das Carport (in den definierten Flächen) mit maximal 1,5 m***



**Breite zulässig. Dabei besteht die Möglichkeit, die Dachkonstruktion des Carports in auskragender Form über den Zugangsbereich zu ziehen.**

### **§ 10 Gelände, Stützmauern, Einfriedungen**

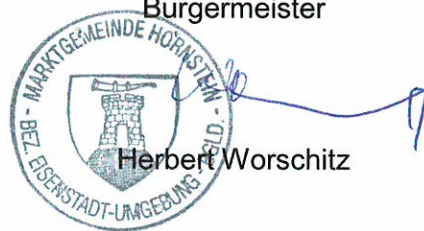
- (1) Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Das Gelände muss ab einem Höhenunterschied von 2 m verglichen werden.
- (2) Aufschüttungen sind in einer Höhe bis zu max. 1,0 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.
- (3) Mauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,50 m hoch sein. Es dürfen transparente Einfriedungen bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m (inkl. Sockelmauerwerk) errichtet werden.
- (4) Mauern zu den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie dürfen max. 0,50 m über das natürliche oder angeschüttete Gelände reichen. Es dürfen transparente Einfriedungen bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m (inkl. Sockelmauerwerk) errichtet werden.
- (5) **Im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 sind Einfriedungen mit Maschendrahtzaun im öffentlichen Bereich bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m ausschließlich in festgelegten Bereichen lt. beiliegender Musterparzelle zulässig, zwischen den Parzellen bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m. Diese Einfriedungen sind ohne Einfriedungssockel zu errichten.**

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach Ablauf der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Bürgermeister



Herbert Worschitz

#### **4 WEITERE BESTIMMUNGEN – VORGABEN DER BAUBEHÖRDE**

**Die folgenden für das Erscheinungsbild im Bereich der Uferparzellen der Grdst. Nr. 1766/109 bis 1766/119 ebenfalls wichtigen Bestimmungen sind im Verordnungstext nicht enthalten, werden jedoch vom Gemeinderat im Sinne eines Grundsatzes beschlossen. Dabei handelt es sich um wesentliche Zielsetzungen bzw. Vorgaben der Gemeinde zur „Wahrung des Ortsbildes“.**

- **Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, dass die architektonische Einheit gewahrt bleibt. Die Erscheinungsform der Häuser darf keine alpine Charakteristik aufweisen.**
- **Dachaufbauten (zB Satellitenanlagen, Funkantennen, Windräder) dürfen hinsichtlich der Höhe den Dachfirst nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Aufbauten für Rauch- und Wärmeabzug sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.**
- **Seeseitig hat die Größe der Fensteröffnung mindestens zwei Drittel der Fassadenfläche zu betragen.**
- **Holzverkleidungen sind ausgeschlossen (ausgenommen davon sind auskragende Elemente).**
- **Steganlagen dürfen das ortsübliche Maß nicht überschreiten und sind vorab mit der Wasserrechtsbehörde abzuklären.**
- **Anschüttungen bei den Parzellen 1766/109 bis 1766/119 sind maximal bis auf Straßenniveau angepasst möglich. Der bestehende Geländeverlauf muss erhalten bleiben. Die Errichtung von Stützmauern bzw. die Befestigung der Wasseranschlagslinie ist bei den Uferparzellen 1766/109 bis 1766/113 bis zu einer Höhe von 50 cm über der Wasseroberfläche möglich. Die Abklärung mit der Wasserrechtsbehörde wird empfohlen.**
- **Befestigte Flächen im Bereich der Stellplätze sind nach beiliegendem Material- und Gestaltungsvorschlag auszuführen (siehe Musterparzelle).**
- **Die Einfriedung an der rechten Grundgrenze ist durch den Mieter selbst einzufrieden: mittels Maschendrahtzaun (max. 1,00 m), optional Grünhecke (max. 1,50 m) siehe Musterparzelle. Ausgenommen davon sind die Parzellen Nr. 1766/113 und 1766/119 (Einfriedung zu den öffentlichen Bereichen). Diese wird von der Vermieterin hergestellt und ein Kostenbeitrag eingehoben.**
- **Mechanische Einfriedungen sind lt. Materialvorschlag (siehe Musterparzelle) gestattet.**

