



MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET

TEILBEBAUUNGSPLAN SEESIEDLUNG

DI Josef Schmidbauer

Eisenstadt, am 06.09.2021

Gesetzliche Grundlage

Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

Grundsätze der Bebauung für die im Bauland liegenden Grundflächen

Im Bebauungsplan sind folgende Einzelheiten festzulegen:

- den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen
- Straßenfluchtlinien (Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und übrigen Grundstücken)
- die Baulinien (Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen)
- die Bebauungsweisen (Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes)
- die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude
- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze

es können weiters festgelegt werden:

- Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien)
- die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, zB für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dgl.
- die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten
- die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken
- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.

Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

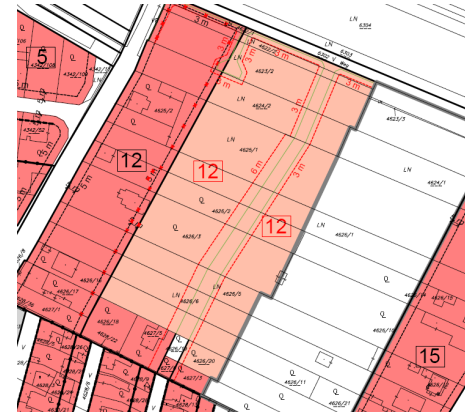


Bebauungsplan Ortsgebiet

1. Änderung

Änderungen gegenüber Urfassung

- Anpassung Geltungsbereich: insbes. Lodischäcker

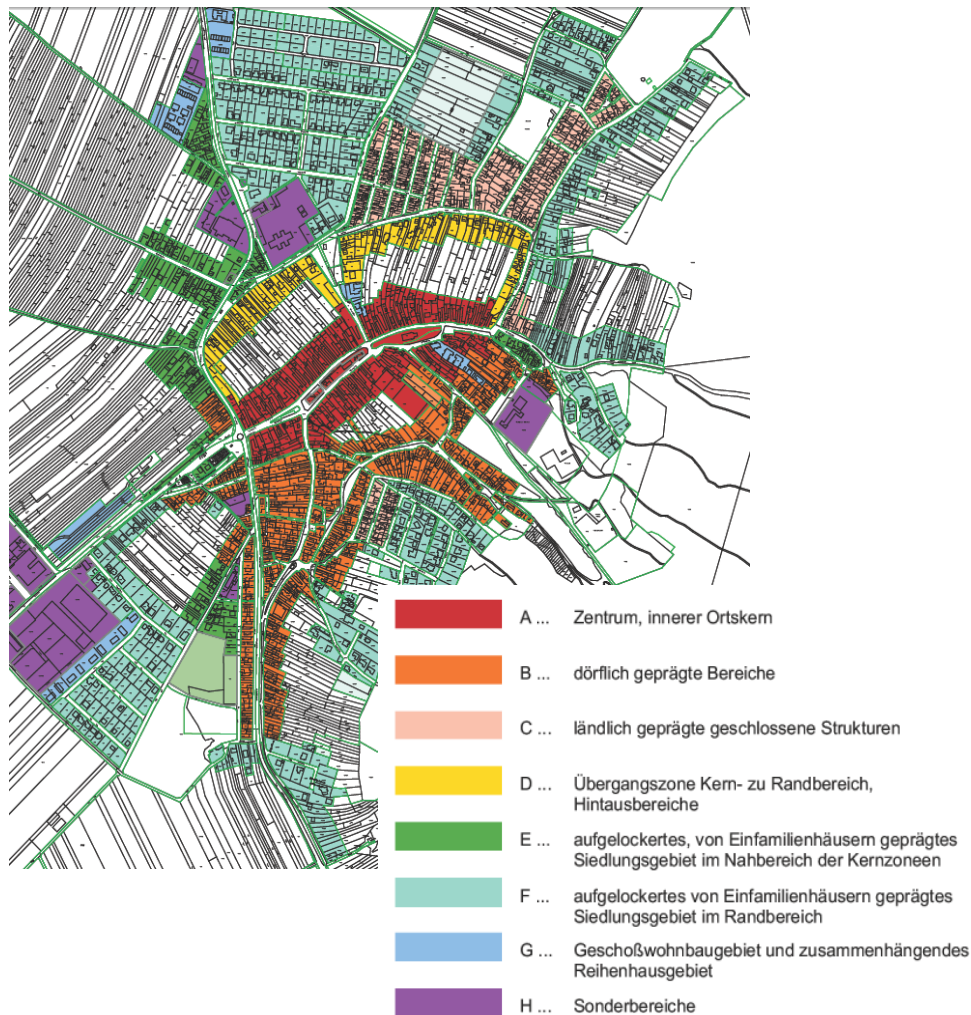


- Ergänzung der baulichen Ausnutzung der Bauplätze im inneren Ortskern – z.B. Blöcke 41 und 42: 60%)

41	ho, g	60%	A
	Z.BW 1	Z.BD 1	
	GH: 8,0 m FH: 11,5 m		I: S,W 35-45° II: S,W 25-35°
Z.GH 1+2		Z.DN 1	Z.BL 3

42	ho, g	60%	A
	Z.BW 1	Z.BD 1	
	GH: 8,0 m FH: 11,5 m		I: S,W 35-45° II: S,W 25-35°
Z.GH 1+2		Z.DN 1	Z.BL 3

- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten

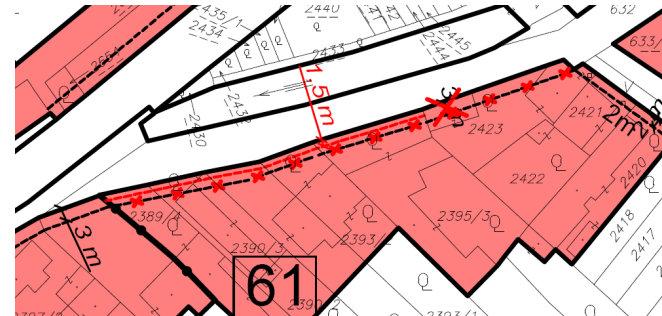


Gebiets- typ	Mindestbau- platzgröße*	Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP)
A	350m ²	bis < 700m ² 2 WE, ab 700m ² 3 WE und je weiteren 350m ² 1 zusätzliche WE
B	350m ²	bis < 700m ² 2 WE, ab 700m ² 3 WE und je weiteren 350m ² 1 zusätzliche WE
C	350m ²	bis < 700m ² 2 WE, ab 700m ² 3 WE und je weiteren 350m ² 1 zusätzliche WE
D	400m ²	bis < 800m ² 2 WE, ab 800m ² 3 WE und je weitere 400m ² 1 zusätzliche WE
E	400m ²	2 WE je BP***
F	400m ²	2 WE je BP***
G	350m ^{2**}	bis < 700m ² 2 WE, ab 700m ² 3 WE und je weiteren 350m ² 1 zusätzliche WE***
H	350m ^{2**}	bis < 700m ² 2 WE, ab 700m ² 3 WE und je weiteren 350m ² 1 zusätzliche WE***



- je Wohneinheiten mind. 2 Kfz-Stellplätze auf Eigengrund
- Grundstückszufahrt (Einfahrtsbereich) max. 7 m breit und max. 2/3 der Breite des Bauplatzes (keine Festlegung in G und H) ... ausgenommen besondere Gegebenheiten

- in Teilbereichen Änderung der Gebietstypen
- in Teilbereichen Anpassung der Baulinien



- Änderung der Dachneigungen in vielen Gebieten:
20 bis 45° (statt bisher 30 bis 45°) bei Sattel- und Walmdächer

	o, ho	40%	F
5	a) GH: 5,5 m FH: 9,0 m	a) S, W 30-45° 20-45°	
	b) GH: 7,0 FH: 8,5	b) sämtl. DF 0-20°	
	Z.GH 5	Z.BL 2	



Seesiedlung

Neuerlassung

Teilbebauungsplan

bisherige Bestimmungen (noch rechtskräftig) – BEBAUUNGSRICHTLINIEN (ausgesuchte Inhalte)

- *vordere und hintere Baulinien*
- *Bebauungsweise offen, halboffen, geschlossen*
- *Beschränkung der Höhe von Nebengebäuden im seitlichen Bauwuch*
- *Bebauungsdichte 35% (ho, o) - 40% (g)*
- *Hauptgebäude mit 1 Vollgeschoß und einem Dachgeschoß*
Gebäudehöhen 4,10m und Firsthöhen mit 7,5m
Dächer mit einer Neigung von 0-35°
Gauppen bis zu 1/3 der Hauslänge
- *in einem Teilbereich zweigschoßige Bebauung mit Gebäudehöhen bis 6,3m und Firsthöhen mit 7,8m, hier ausschließlich Flachdächer*
- *Carports, Garagen und Nebengebäude sind zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baulinie*
- *Einfriedungen ohne Sockel*

Für Feriensiedlungsgebiete sind Bebauungspläne zu erlassen, daher ist eine Neufassung erforderlich.

neue Bestimmungen – TEILBEBAUUNGSPLAN (ausgesuchte Inhalte)

- Geltungsbereich
neue Flächen aufgrund Hotterbereinigung (gekoppelt mit Änd. FWP)
- vordere und hintere Baulinien
teilweise zusätzlich Baulinien rund um Bestandsgebäude
auf bestimmten Grundstücken Festlegung der bebaubaren Fläche mit 220m²
Beschränkung der Größe der Nebengebäude mit 20m² hinter der hinteren Baulinie
- Bebauungsweise z.T. offen, halboffen; z.T. halboffen, geschlossen
differenzierter festgelegt
Möglichkeit des Abrückens von der Grundgrenze im Fall der halboffenen Bebauung (1 bis kleiner 3m) zulässig
- Beschränkung der Höhe bei der halboffenen Bebauung
Beschränkung der Höhe der Bebauung für Hauptgebäude (4m)
- Bebauungsdichte
Unterscheidung auf Grund der Bebauungsweise entfällt, generell 40%
- Festlegung von 1 Wohneinheit je Bauplatz, Ausnahmen für einige Grundstücke
- 2 Stellplätze je Wohneinheit, Ausnahme für kleine Grundstücke
- Beschränkung der Einfahrtsbreiten (mind. 2,5m, max. 6m)

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

Ausschnitt aus Bebauungsplan



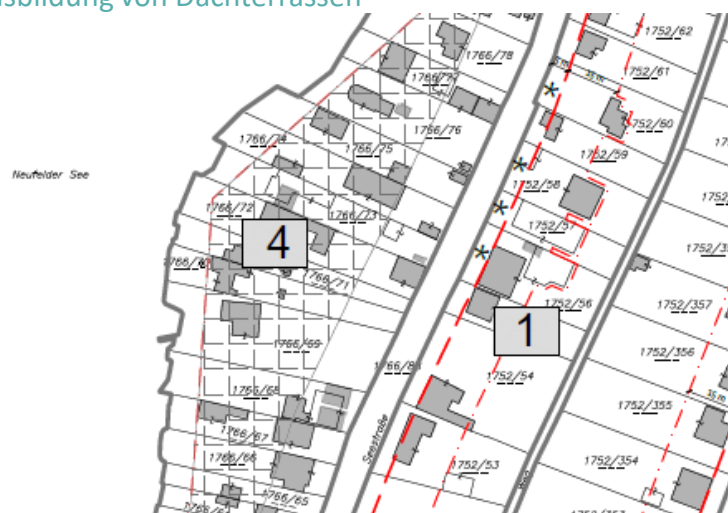
neue Bestimmungen – TEILBEBAUUNGSPLAN (ausgesuchte Inhalte)

- zulässig sind Hauptgebäude mit 1 Vollgeschoß und einem Dachgeschoß
Erhöhung der Gebäudehöhe auf 5,0m und Firsthöhe mit 7,5 beibehalten
sämtliche Dachformen 0-45° sind zulässig
Festlegungen zu Gaupen bezogen auf die Gebäudeseite
- zweigeschoßige Bebauung entlang der gesamten Uferstraße zulässig,
Einschränkungen in Richtung Seeufer, Zone in der ausschließlich eingeschossige
Bebauung möglich
maximal 2 wirksame Geschosse über dem Gelände
Gebäudehöhen auf 6,5m angehoben

ausschließlich Flachdächer

- Garagen und Nebengebäude sind zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baulinie unzulässig, Carports sind mind. 1m abzurücken
- Einfriedungen mit Sockel, nicht undurchsichtig auch zwischen den Parzellen
- Festlegungen zu Form der Terrassen und Untersagen der Ausbildung von Dachterrassen

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



Ausschnitt aus Bebauungsplan



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit