



# 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. Lodischacker



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



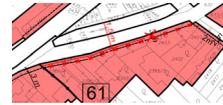
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten



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

0,70	0,40	F
EH 5,00	SH 5,00	SH 5,00
EH 1,0	EH 1,0	EH 1,0
Z.GH 1	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 Bauwich**
- **Bebauungsdichte 35% (ho, o) - 40% (g)**
- **Hauptgebäude mit 1 Vollgeschöß und einem Dachgeschöß**  
Gebäudehöhen 6,10m und Firsthöhen mit 7,5m  
Dächer mit einer Neigung von 0-35°  
Gaupen bis zu 1/3 der Hauslänge
- **in einem Teilbereich zweigeschößige 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 220m<sup>2</sup> Beschränkung der Größe der Nebengebäude mit 20m<sup>2</sup> 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 Bauweise 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	0,70	0,40
	EH 5,00	SH 5,00
	EH 1,0	EH 1,0



Ausschnitt aus Bebauungsplan

### neue Bestimmungen – TEILBEBAUUNGSPLAN (ausgesuchte Inhalte)

- **zulässig sind Hauptgebäude mit 1 Vollgeschöß und einem Dachgeschöß**  
Erhöhung der Gebäudehöhe auf 5,0m und Firsthöhe mit 7,5 beibehalten  
sämtliche Dachformen 0-45° sind zulässig  
Festlegungen zu Gaupen bezogen auf die Gebäudesite
- **zweigeschößige 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	0,70	0,40
	EH 5,00	SH 5,00
	EH 1,0	EH 1,0



Ausschnitt aus Bebauungsplan

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit