750 Jahre HORNSTEIN VORIŠTAN SZARVKŐ 1271–2021

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN
Mein Zuhause!

Marktgemeinde Hornstein
Rathausplatz 1
7053 Hornstein
Bezirk Eisenstadt-Umgebung
T +43 2689 2225
E post@hornstein.bgld.gv.at
W www.hornstein.at

VERORDNUNG (Änderungsverordnung)

Datum: 19.11.2021
Zahl: 00-TOP 15-2022
Bearbeiter: kg

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ORTSGEBIET

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 21.02.2022, mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet" 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.

§ 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) 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, ist ebenfalls integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

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

(1) Die Bebauungsweise, die Baulinie und die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sind dem beiliegenden 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.

(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 sowie Grundstücke kleiner als 400m² im Fall der Gebietstypen D, E und F.

(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 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 messen[1], wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger ist

oder

b.) vom bewilligten Gelände aus verglichen zu messen[2]

und

darf an keiner Stelle bzw. Gebäudeseite um mehr als 1,5 m gemessen vom bewilligten Gelände überschritten werden[3], wobei Kellerausgänge und -ausfahrten ausgenommen sind.

(3) Bei der verglichenen Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend vom angrenzenden Straßenniveau gem. § 2 lit a ist die Summe der Gebäudeseitenflächen vom Straßen- bzw. 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 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.

(~~3~~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 diese zwei Geschoße) angeordnetes Geschoß ist als Staffelgeschoß (mehr als 2/3 der Gebäudeteile innerhalb einer 45° Umhüllenden) anzuordnen oder abzuwalmen.

(~~4~~6) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung von § 3 Abs. 1 bis ~~3~~5 ermittelt.

(~~5~~7) Sofern in den Zusatzbestimmungen gemäß beiliegendem Plan ~~13085-03~~ 19097-02 von § 3 Abs. 1 bis 4 abweichende Bestimmungen festgelegt sind, gelten diese Zusatzbestimmungen.

§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

---

~~[1] 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.~~

~~[2] 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.~~

~~[3] Ausgenommen Kellerausgänge/Ausfahrten.~~

(1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Die Dachformen sind dem beiliegenden Plan ~~13085-03~~ Nr. 19097-02 zu entnehmen.

(3) Dachaufbauten bzw. Gaupen dürfen eine Gesamtlänge von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

(4) Die Dächer sind in roten, braunen, grauen, 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, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen an der Straßenfluchtlinie bzw. im Vorgarten zulässig.

(6) In den Gebietstypen A, B und C gemäß beiliegendem Plan Nr. 19097-01 sollen Solaranlagen (thermisch und/oder PV), Handymasten, Sat-Anlagen und ähnliche technische Aufbauten straßenseitig nicht ermöglicht werden. Diese sollen hofseitig angeordnet werden. 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 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 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.
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.

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN - BEZ. EISENSTADT-UMGEBUNG - BGLD.

Für den Gemeinderat:

Mag. Christoph Wolf, M.A.
Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom
…… Zahl: ……, genehmigt.
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom……, ……. Stück, Nr. ……

angeschlagen am: 22.02.2022
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 Eindruckes 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.

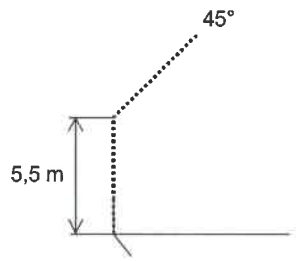
ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

Z.GH 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 zurückzuversetzen oder abzuwalmen.

Z.GH 2

Im Bereich hinter 30 m von der bestehenden oder zukünftigen[1] Straßenfluchtlinie sind sämtliche Gebäudeteile[2] über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen 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

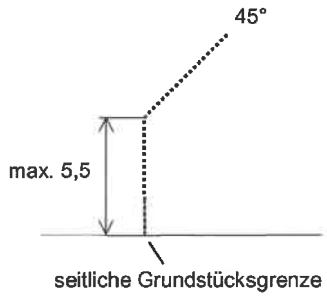
[1]) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung

[2]) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten

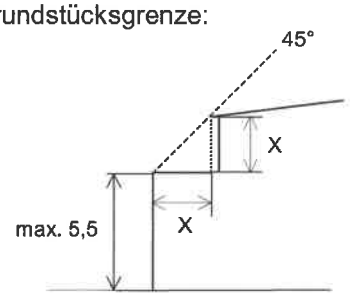
Z.GH 3

Im Bereich hinter 15 m von der bestehenden oder zukünftigen[1] Straßenfluchtlinie sind sämtliche Gebäudeteile[2] über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen 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

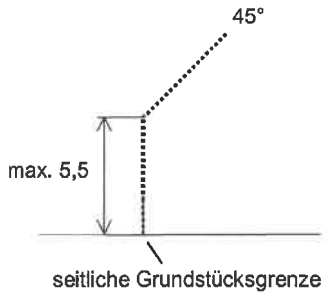
[1]) aufgrund einer noch durchzuführenden Grundabtretung

[2]) inkl. Teile sonstiger Bauwerke/Bauten

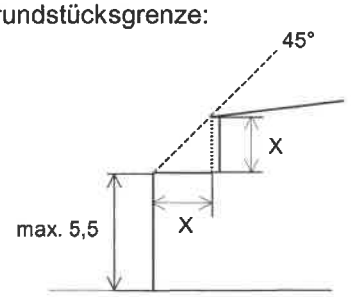
Z.GH 4

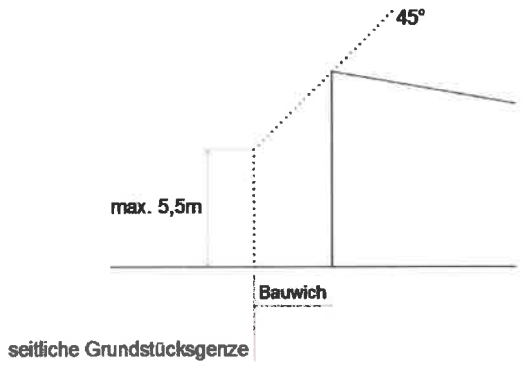
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 5,5m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den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

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:





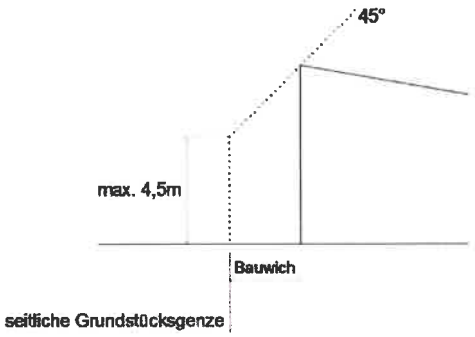
ausgenommen davon sind:

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.

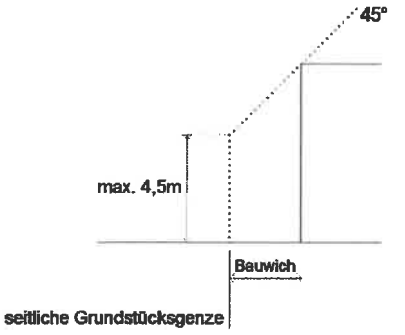
Z.GH 5

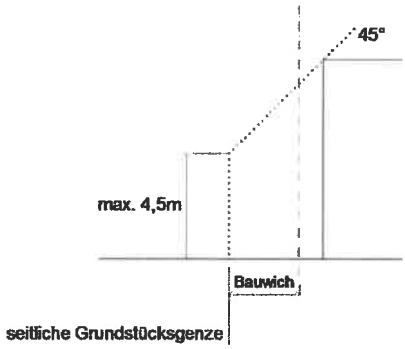
Im Falle von Gebäuden mit Dachneigungen kleiner als 20° sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den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

Beispiel Pultdach am seitlichen Bauwich



Darstellung des äußeren Rahmens





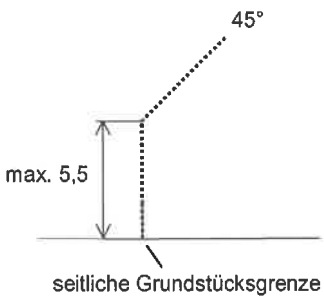
ausgenommen davon sind:

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.

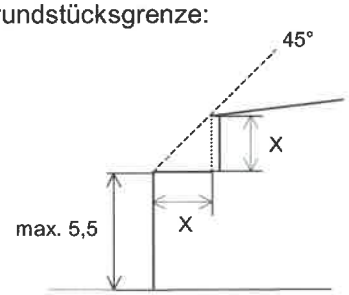
Z.GH 6

Im Bereich hinter 30m von der bestehenden Baulinie sind sämtliche Gebäudeteile' über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen 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

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 ~~Grundstücks~~Bauplatzgrenze 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 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.