

3. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF, wonach Bauvorhaben u.a. nur zulässig sind, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.).

- Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Das Gelände darf bis zu max. 1,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände angeschüttet werden. Bei Vorliegen einer Notwendigkeit und in besonderen Ausnahmefällen sind davon abweichende Anschüttungen im Nahbereich des Hauptgebäudes und Terrassen zulässig.
- Der Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche ist mit 25 % der Bauplatzfläche festgelegt.

4. BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bebauungsweisen in Anlehnung an § 5 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F:

- | | |
|---------------------------|--|
| offene Bebauung (o): | gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden |
| halboffene Bebauung (ho): | die Hauptgebäude sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten |

Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:

- | | |
|----|---|
| I | ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) |
| I+ | ein oberirdisches (Erdgeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß |
| II | zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß) |

Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)

Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:

Als Dachgeschoß/Staffelgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Vollgeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- die erforderliche lichte Raumhöhe von 2,5m bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 2,4m bei Reihenhäusern plus 2,1m bei allfälligen Nebenräumen (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3) auf 3/4 seiner Grundfläche (Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) nicht überschreitet, wobei
- eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten nicht erforderlich ist und
- im Fall eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches von außen (insbesondere vom öffentlichen Raum) als Staffelgeschoß wahrnehmbar sein muss (somit ist auch ein überhängendes Geschoß möglich).

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

„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“
(mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)

Baulinien

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen.