



MAGISTRAT DER FREISTADT RUST STADT MIT EIGENEM STATUT

A-7071 RUST, CONRADPLATZ 1, TEL. 02685/202-0 TELEFAX: 02685/202-12

Zahl: 610/1-1100-2023

Rust, am 07.07.2023

VERORDNUNG

Freistadt Rust Teilbebauungsplan „Greiner - Spitz“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Freistadt Rust vom 07.07.2023, Zahl: 610/1-1100-2023, mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „Greiner - Spitz“ erlassen wird.

Auf Grund des § 46 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Greiner - Spitz“ fest. Eine detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan, Plan Nr. 21053b-01 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 20.03.2023), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bauungsdichte

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie und die Bauungsdichte sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Die Bauungsdichte entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.
- (2) Sofern im beiliegenden Rechtsplan festgelegt, ist das Hauptgebäude im Falle der halboffenen Bauungsweise an die gekennzeichnete seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- (3) Im Fall der halboffenen Bauungsweise ist ein Abrücken des Hauptgebäudes um 1 m von der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- (4) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der zwingenden vorderen Baulinie oder der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.,
 - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. sowie
 - überdachte Stellplätze, welche um mind. 1 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind.
- (5) Im Fall einer zwingenden vorderen Baulinie ist das Hauptgebäude mit zumindest zwei Drittel der Gebäudehauptfront an diese anzubauen.
- (6) Mind. 25 % des Bauplatzes sind als sickerfähige unversiegelte Fläche zu belassen.

§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten

- (1) Die Bauplätze haben eine Mindestgröße von 400 m² aufzuweisen.
- (2) Auf Bauplätzen mit einer Größe kleiner als 600 m² ist die Errichtung von max. 1 Wohneinheit, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 600 m² bis kleiner als 1.400 m² ist die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten, auf Bauplätzen mit einer Größe ab 1.400 m² ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 400 m² Bauplatzfläche ist die Errichtung von je einer weiteren Wohneinheit zulässig.

§ 4 Gebäudehöhe, Firsthöhe, Geschoßanzahl

- (1) Zulässig ist die Errichtung von
- unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit einem oberirdischen Geschoß (Kellergeschoß, Erdgeschoß) bei Gebäuden mit einer Dachneigungen ab größer 20°,
 - unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit einem oberirdischen Geschoß mit Dachgeschoß (Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß) bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab größer 20°,
 - unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen (Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß) bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20°.

Die für die jeweiligen Bereiche zulässige Geschoßanzahl ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

- (2) Die Gebäudehöhe beträgt für Hauptgebäude mit einer Dachneigung ab größer 20° max. 5,5 m sowie für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 20° max. 6,5 m.

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der Gebäudeseitenflächen dividiert durch die Gesamtlänge der Gebäudeseiten. Die Gebäudeseitenflächen werden vom geplanten Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bemessen (gem. Skizze 1 in Anlage A).

- (3) Die gem. § 4 Abs. 2 definierte Gebäudehöhe bei Hauptgebäuden darf im Falle von Dächern mit einer Neigung ab größer 20° an keiner Stelle 7,0 m sowie im Falle von Dächern mit einer Neigung bis 20° an keiner Stelle 8,0 m, ausgehend vom geplanten Gelände, überragen.
- (4) Die Firsthöhe beträgt bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab größer 20° max. 9,5 m und bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 20° max. 8,5 m und wird am höchsten Punkt des Firstes, bezogen auf das angrenzende, geplante Gelände gemessen.
- (5) Bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 20° ist ein äußerer Rahmen zur Wahrung eines Lichteinfallswinkels von 45°, gemessen ab einer Höhe von 5,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, zu berücksichtigen. Sämtliche Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diesen äußeren Rahmen nicht überragen (gem. Skizze 2 in Anlage A).

§ 5 Dächer

- (1) Es sind Sattel- und Walmdächer jeglicher Neigung sowie Flach- und Pultdächer bis max. 20° zulässig.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial, einschließlich Dachgaupen, sind sämtliche Materialien in den Farben Rot, Braun, Grau und Anthrazit zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig.
- (3) Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf den Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (2) Breite Traufenausbildungen und die Verkleidung von Wandflächen mit Dachdeckungsmaterial sind unzulässig.

- (3) Die Fassaden sind zu verputzen, Verschalungen in Holzoptik sind zulässig.
- (4) Die Erscheinungsform der Häuser darf keine alpine Charakteristik (große Dachvorsprünge, Balkonbrüstungen, Rundhölzer) aufweisen.
- (5) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.
- (6) Straßenseitig ist die Errichtung von Satelliten-, Parabol- und Funkantennen nicht zulässig. Fernsehantennen sind tunlichst unter Dach, jedenfalls an Stellen, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, zu errichten.
- (7) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (8) Die Gesamtlänge von straßenseitig errichteten Gaupen darf 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.

§ 7 Nebengebäude, allseits umschlossene überdachte Stellplätze, Stellplätze

- (1) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit maximal 30 m² Grundfläche zulässig.
- (2) Nebengebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.
- (3) Die Errichtung eines allseits umschlossenen überdachten Stellplatzes ist unter Berücksichtigung des § 2 Abs. 4 dieser Verordnung zulässig.
- (4) Allseits umschlossene überdachte Stellplätze, die an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 12,0 m (einschließlich Vordach) nicht überschreiten.
- (5) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen. Davon ist mind. einer uneingefriedet zum öffentlichen Gut herzustellen.

§ 8 Aufhebung Teilbebauungspläne

Mit Erlassung des Teilbebauungsplans „Greiner - Spitz“ treten gemäß § 49 Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, der Teilbebauungsplan „Greiner - Spitz I“ (Verordnung des Gemeinderates vom 16.06.1998, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 16.07.1998, Zahl: 6-RO-3453/13/1998) und der Teilbebauungsplan „Greiner - Spitz II“ in der Fassung der 3. Änderung (Verordnung des Gemeinderates vom 23.04.2014, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 23.05.2014, Zahl: LAD/RO.3453-10000-3-2014) außer Kraft.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:


Der Bürgermeister
(MAG. GEROLD STAHL)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom,
Zahl:, genehmigt.

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr.

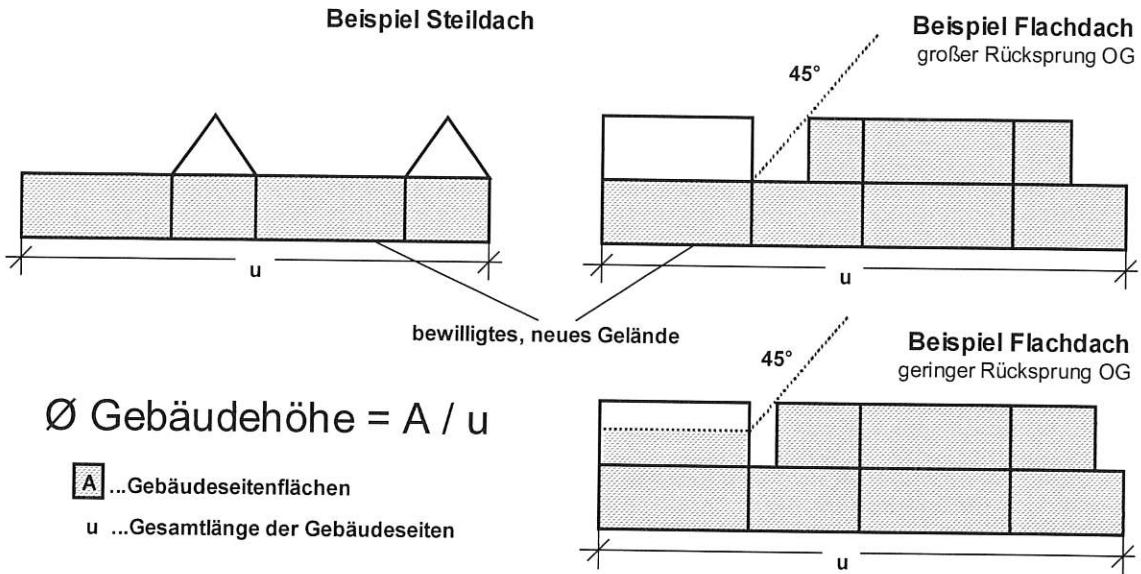
angeschlagen am: 7.7.2023

abgenommen am:

ANLAGE A

Skizze 1

Ermittlung der Gebäudehöhe



Skizze 2

Äußerer Rahmen ab der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:

