

Marktgemeinde RIEDLINGSDORF

7422 RIEDLINGSDORF, Obere Hauptstraße 1

Tel.Nr. 03357/42410, Fax-Nr. 03357/42410-16;

E-Mail: post@riedlingsdorf.bgld.gv.at Internet: <http://www.riedlingsdorf.at>

Verordnung

des Gemeinderats der Marktgemeinde Riedlingsdorf vom 29.6.2017 in der Fassung vom 19.9.2017 gemäß § 25a Bgld. Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969 i.d.g.F., mit der Bebauungsrichtlinien für die im Gemeindegebiet als Bauland gewidmeten Zonen A und B laut beiliegender Plandarstellung erlassen werden.

§ 1 – Örtlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsrichtlinien legen Einzelheiten der Bebauung für die als Wohnbauland (BW/AW, BD/AD, BM/AM) gewidmeten Flächen in der KG Riedlingsdorf nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest.

Aufgrund unterschiedlicher Bestandsstrukturen wird der Geltungsbereich in die Zonen A und B gemäß beiliegender Plandarstellung, verfasst von der RSN RaumplanungZT GmbH, GZ: R1641, Stand: 18.9.2017, die ein integrierenden Bestandteil der Bebauungsrichtlinien ist, unterteilt.

§ 2 – Bauungsweise

Zone A: Zulässig ist die geschlossene, halboffene und offene Bauungsweise.

Im Bereich der Hauptstraße ist bei beidseitig angrenzender geschlossener Bebauung ebenfalls die „geschlossene“ Bauungsweise festgelegt.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen (z.B. bei kulturellen Einrichtungen, wie Kirchen u. dgl. oder bei untypischen Grundstücksstrukturen, wie z.B. aufgrund Breite oder Bauplatzgröße) zulässig.

Zone B: Zulässig sind die offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise.

§ 3 – Baulinien

Zone A: Die vordere Baulinie wird mit dem Bestand und bei unbebauten Grundstücken in geradliniger Verbindung der nächsten straßenseitigen Bebauung definiert.

Die hintere und seitlichen Baulinien werden im Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundgrenzen festgelegt. Ist ein Baugrundstück teilweise als Grünfläche oder Verkehrsfläche gewidmet (mehr als 3 m Abstand zwischen Baulandgrenze und hinterer bzw. seitlicher Grundgrenze), dann fällt die davon betroffene Baulinie mit der Baulandgrenze zusammen.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen (z.B. bei Versorgungsbetrieben, wie Einkaufsmärkte, Geschäfte, öffentliche Einrichtungen u. dgl., ebenso bei kulturellen Einrichtungen) zulässig.

Zone B: Die vordere Baulinie wird im Abstand von mind. 5 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Die hintere und seitlichen Baulinien werden im Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundgrenzen festgelegt.

In Ausnahmefällen kann – wenn im betroffenen Straßenzug schon Gebäude vorhanden sind, welche andere Abstände der vorderen Baulinie zur Grundgrenze haben – die vordere Baulinie geändert werden. Eine dementsprechende Festlegung der vorderen Baulinie ergibt sich je nach Anlassfall und wird von der Baubehörde festgelegt.

Überdachte Stellplätze und Stellplätze, die gemäß OIB-Richtlinie 2.2 Kap. 2, Ausgabe 3/15 ausgeführt werden, sind auch im Vorgartenbereich zulässig, sofern nicht öffentliche Gründe des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit dagegen sprechen.

§ 4 – Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden über die Geschoßanzahlen definiert.

Das Kellergeschoß ist jeweils so auszuführen, dass mindestens die Hälfte des Volumens unter der Oberfläche des natürlichen (bestehenden) Geländes liegt.

Zone A:

Bei Baulückenverbauungen ist die Traufhöhen der angrenzenden Gebäude als Bezugspunkt zu nehmen. Im Falle unterschiedlicher Traufhöhen kann die höhere als Bezugspunkt herangezogen werden.

Zulässig sind max. Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + 1 Dachgeschoß (EG+OG+DG).

Zone B:

Zulässig sind max. das Erdgeschoß + 1 Obergeschoß (EG+1OG) oder das Erdgeschoß mit Dachgeschoß (EG+DG).

Für Geschoßwohnungsbauten und Wohnheime sind das Erdgeschoß + 2 Obergeschoße (EG+2OG) zulässig.

§ 5 – Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Neu-, Zu- und Umbauten dürfen den Ensemblecharakter des Ortskernes (Zone A) nicht beeinträchtigen. Es sind traditionelle, ortsübliche Bauelemente, Materialien und Farbtöne anzuwenden. Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind ortsuntypische, grelle Farben unzulässig.
- (2) In der Zone B ist bei Neu-, Zu- und Umbauten ebenso auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen und die Gestaltung mit dem Bestand abzustimmen. Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind ortsuntypische, grelle Farben unzulässig.
- (3) Fassadenoberflächen müssen glatte, verputzte Oberflächen aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten sind nur dann zulässig, wenn dies aus architektonischen oder energetischen Gründen zweckmäßig ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Holzverkleidungen sind im straßenseitigen Bereich nur unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der Siedlung zulässig und dürfen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

- (4) Das Verhältnis Fenster- zu Mauerwerksflächen muss ausgewogen sein. Bei Geschäfts- und Betriebsbauten sind – infolge der Anordnung von Verkaufs- und Büroflächen – Ausnahmen zulässig.
- (5) Holzblockhäuser – mit außen sichtbarer Holzstruktur – sind in der Zone A nicht zulässig.
- (6) Bei Balkonen, Geländern, Pfettenvorköpfen etc. sind in der Zone A nur ortstypische Gestaltungsformen zulässig.
- (7) Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude sind in der Zone A unglasierte keramische Ziegel, Betondachsteine und zementgebundene Dachsteine in den Farbtönen terracotta, braun oder grau zulässig. In den übrigen Geltungsbereichen sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.
- (8) Als Dachform sind im Zone A straßenseitig Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, die Dachneigung und Hauptfirstrichtung ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen aus technisch bzw. architektonisch Gründen zugelassen werden. Bei Hofnebengebäuden, die von der vorderen Straßenseite durch ein Gebäude abgeschirmt werden, sind andere Dachformen, wie z. B. Pultdächer, und dementsprechend auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- (9) Die Montage von Dachaufbauten ist in allen Geltungsbereichen zulässig, dürfen jedoch das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.
- (10) Satellitenantennen (z.B. Parabolantennen) sind so anzuordnen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (11) Zufahrten und Zugänge von der Straße zum Gebäude, die tiefer als 1,0 m unter dem Straßenniveau liegen, sind unzulässig.
- (12) Die Anbringung von Reklamen aller Art auf Gebäuden darf das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

§ 6 – Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
Wilfried Bruckner

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 19.10.2017, Zahl: A2/L.R03298-10000-4-2017 genehmigt.

angeschlagen: 20.10.2017

abgenommen: 06.11.2017

