



Nickelsdorf, am 26. August 2020

Verordnung

des Gemeinderates der Großgemeinde Nickelsdorf vom 26.08.2020, mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Ortsgebiet „Am Weinberg“ erlassen wird.

Gemäß §§ 21, 22 und 24 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Ortsgebiet „Am Weinberg“ der Großgemeinde Nickelsdorf fest. Die Festlegungen erfolgen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 05/2020 vom 26.08.2020 (Planverfasser: Baumeister Dipl.-Ing. Patrick Fabsich, MBA, Pama).

Der örtliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke 818/2, 818/7, 818/8, 818/9, 818/10, 818/11, 818/12, 818/13, 818/14 Am Weinberg der KG Nickelsdorf auf Grundlage des Lageplans 1:500 DI. Fabsich,

Plannr: 05/2020, vom 26.08.2020.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Die in der Verordnung verwendeten Begriffe sind im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen des Landes Burgenland anzuwenden, insbesondere
 - § 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 idgF und
 - § 36 Burgenländische Bauverordnung 2008 idgF.
- (2) Unter Bauplatz wird jener Teil eines Grundstücks verstanden, der sich in einer Baulandwidmung befindet.
- (3) Allfällige weitere Ergänzungen und Präzisierungen erfolgen in direktem Zusammenhang mit der Verwendung des jeweiligen Begriffes.

§3 Zulässige Bauten

- (1) Das in der Anlage dargestellte und oben angeführte Gebiet ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland – Wohngebiet (BW) gewidmet.
- (2) Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden nach § 14 Abs. 3 lit. a) Bgld. Raumplanungsgesetz.

§4 Bebauungsweise, Baulinie

- (1) Die Festlegungen der Bebauungsweise und etwaige Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Wird das Hauptgebäude in halboffene Bauweise errichtet, ist an die nördliche Grundgrenze anzubauen.
- (3) Gleich welche Bauweise festgelegt wird ist mindestens ein seitlicher Bauwuch von Nebengebäuden freizuhalten.
- (4) Baulinien sind Grenzlinien innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
- (5) Der Vorgartenbereich (Abstandsfläche zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer bzw. seitlicher Baulinie) ist von jeder Bebauung mit Haupt-, Nebengebäuden, Carports, etc. freizuhalten. Untergeordnete Einhausungen für Mülltonnen sind gestattet.
Der Abstand der blauen vorderen Baulinie zur Straßenfluchtlinie ist dem beiliegenden Teilbebauungsplan zu entnehmen und gilt für Garagengebäude. Wohngebäude können wahlweise auch bis auf die gelbe Baulinie vorgesetzt werden.

- (6) Der Abstand der hinteren blauen Baulinie ist ebenso dem beiliegenden Teilbebauungsplan zu entnehmen.
- (7) Aufgrund der speziellen Grundstücksform weist Grundstück 818/2 keine hintere Baulinie auf. Hier gelten die Bestimmungen gem. Bgl. BauG. i. d. g. F.
- (8) Über die anbaupflichtigen Baulinien darf mit Bauteilen wie Erker, Balkone, etc. nicht hinausgebaut werden. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Schutzdächer, Balkon und Stiegen über Eingänge in max. 1,20 m Auskrugung sind gestattet.
- (9) Über die durch Baulinien begrenzte Fläche darf nicht hinausgebaut werden. Eine Ausnahme bilden Nebengebäude, welche über die hintere Baulinie hinaus errichtet werden dürfen.

§5 Bauliche Ausnutzung und Gestaltung der Bauplätze

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze wird mit einer Bebauungsdichte (Verhältnis der mit Gebäuden bebauten Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes) von 40 % festgelegt. Bei 400 m², unabhängig von der Grundstücksgröße, findet eine Deckelung der verbaubaren Fläche statt.
- (2) Als bebaute Grundfläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien, vorspringende Geschoße) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände oder ein Dach (Bedeckung) aufweisen.
- (3) Die Bauplätze dürfen max. 2 Wohneinheiten aufweisen.

§6 Gebäudehöhen

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der Anzahl der zu errichtenden oberirdischen Geschoße angegeben.
- (2) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Traufe einer Gebäudefront an der Baulinie über dem Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche (siehe Plandarstellung und Bemaßung des Straßenprojektes) oder dem gewachsenen vergleichenen Gelände zu bemessen.

- (3) Bei der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschoße gelten folgende zu-lässige Gebäudehöhen:
- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| I oberirdisches Geschoß | bis max. 5,00 m |
| II oberirdische Geschoße | über 5,00 m bis max. 7,00 m |
- (7) Bei Schrägdächern darf die Firsthöhe die Gebäudehöhe nur im ortsüblichen Ausmaß des umgebenden Bestandes, jedoch höchstens um 5 m überschreiten.
- (8) Die Sockelhöhe darf bei Gebäuden eine Höhe von 1 m über Straßenniveau oder dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

§7 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) In Bereichen mit der Dichteregelung 40 % ist die Errichtung von Gebäuden mit Reihenhausharakter nicht zulässig.
- (3) Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgaupen oder Dacherker dürfen an Straßenfluchtlinien nicht mehr als 1/3 der ihnen zuzuordnenden Gebäudefront einnehmen.
- (4) Straßenseitig ist das Installieren von Klimageräten, Wärmepumpenaußengeräten, Parabolantennen, etc. aus Ortsbildgründen nicht gestattet.

§8 Abstellplätze

- (1) Im Falle der Errichtung eines überdachten und umbauten Abstellplatzes ist dieser mindestens 3 m von der vorderen Grundstücksgrenze abzurücken.
- (2) Für jede Wohneinheit sind 2 KFZ – Stellplätze uneingefriedet auf Eigengrund herzustellen.

§9 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

