

Rechnitz

Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd

(Verordnung gemäß § 50 Bgld. RPG 2019)

Verordnung, Erläuterungen, planliche Darstellung



Gemeinderatsbeschluss: 19.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen zum Änderungsverfahren	3
Anlass	3
Verordnung	4
Marktgemeinde Rechnitz	4
Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd	4
Anhang	6
Schriftliche Erläuterungen.....	7
Allgemeine Informationen und Planungsgrundlagen	7
Flächenwidmung	10
Zu den Bebauungsbestimmungen des § 2 im Detail.....	11

Allgemeine Informationen zum Änderungsverfahren

Anlass

Mit Beschluss des Gemeinderats der Marktgemeinde Rechnitz vom 24.07.2020 zur 16. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplans (Ergänzungsbeschluss vom 26.09.2020) wurde im gegenständlichen Bereich im Süden des Ortsgebiets von Rechnitz, auf Grundlage eines Parzellierungskonzepts und des erfolgten Grundankaufs durch die Marktgemeinde, Aufschließungsgebiet für Wohngebiet gewidmet.

Für das gegenständliche Gebiet sind gemäß § 50 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 zur Schaffung von Einfamilienhausplätzen Bebauungsrichtlinien zu erlassen.

Hinweis

Der Beschluss der Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd vom 26.09.2020 wird aufgehoben und die Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd werden für den reduzierten Geltungsbereich am 19.12.2020 erneut beschlossen.

Verordnung

Marktgemeinde Rechnitz Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd

Verordnung der Marktgemeinde Rechnitz gemäß § 50 Bgld Raumplanungsgesetz 2019 vom 19.12.2020, mit der für die Grundstücke Nr. 11804/1, 11805 und 11806 in der KG Rechnitz (Rechnitz Süd) Bebauungsrichtlinien erlassen werden.

Auf Grund des § 50 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 und der Erwägungen betreffend

- Erweiterung des Baulands im Zuge der 16. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes,
- künftiger Siedlungsentwicklung gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept, beschlossen vom Gemeinderat am 17.12.2016,
- schrittweiser Bebauung zur Vermeidung von Baulücken

wird verordnet:

§ 1. Örtlicher Geltungsbereich

- a) Die Bebauungsrichtlinien legen Einzelheiten der Bebauung für die bestehenden bzw. künftig als Bauland – Wohngebiet, Aufschließungsgebiet – Wohngebiet und Verkehrsfläche gewidmeten Flächen auf den Grundstücken Nr. 11804/1, 11805 und 11806 in der KG Rechnitz nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden Plandarstellung.
- b) Die beiliegende Plandarstellung, verfasst von der RSN Raumplanung ZT GmbH, GZ: R2020, Stand: 11.12.2020, ist integrierender Bestandteil der Verordnung und stellt die nachfolgenden Bestimmungen, insbesondere die Baulinien, mit Bezug auf den derzeit vorliegenden Teilungsplan grafisch dar.

§ 2. Bebauungsbestimmungen

1. Bebauungsweise:

- 1.1. Im Geltungsbereich ist die offene Bebauungsweise zulässig.

2. Baulinien

- 2.1. Lage laut Plandarstellung. Die Baulinien gelten für die oberirdischen Geschoße und dürfen von Dachvorsprüngen nicht überragt werden.
- 2.2. Zusätzlich werden laut Plan vordere – und bei Verkehrsflächen seitliche – Baulinien für Nebengebäude festgelegt.

3. maximale Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)

- 3.1. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Geschoßanzahl. Die höchstzulässige Geschoßanzahl umfasst zwei oberirdische Vollgeschoße (E + 1). Ein Dachgeschoß (ausgebauter Dachraum bei Sattel- und Walmdächern) ist nur bei Gebäuden mit einem oberirdischen Vollgeschoß (E + D) zulässig. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß.
- 3.2. Ein Dachgeschoß (ausgebauter Dachraum bei Sattel- und Walmdächern) darf traufseitig eine Kniestockhöhe von max. 100 cm aufweisen. Die Kniestockhöhe ist das Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren), gemessen in der äußeren Außenwandebene.
- 3.3. Kellergeschoße dürfen errichtet werden. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf dabei max. 50 cm über dem ursprünglichen Gelände (Stand beim Inkrafttreten dieser Verordnung) liegen.

4. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Dachformen: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.
- 4.2. Dachneigungen: Satteldächer und Walmdächer sind bei Gebäuden mit einem Hauptgeschoß und einem ausgebauten oder ausbaufähigem Dachraum (E + D) mit max. 40° Dachneigung, bei Gebäuden mit zwei Hauptgeschoßen (E + 1) mit max. 22° Dachneigung zulässig. Bei Satteldächern muss die Traufenseite mindestens um ein Drittel länger sein, als die Giebelseite.
Bei Pultdächern ist die Dachneigung mit max. 12° zulässig.
- 4.3. Dachmaterial und -farben: Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche, ortsübliche Dachmaterialien erlaubt, ausgenommen sind glänzende und stark reflektierende Dachmaterialien.
- 4.4. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Solarmodule am Dach sind zulässig. Sonnenkollektoren und Solarmodule müssen auf geneigten Dächern parallel zur Dachhaut angebracht werden und dürfen nicht noch zusätzlich zur Dachneigung aufgeständert werden.
- 4.5. Fassadengestaltung und -farben: Holzblockhäuser sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Bei der Farbgebung sind sämtliche Farbtöne und Weiß zulässig, mit Ausnahme von grellen und glänzenden Farben.
- 4.6. Balkone und Loggien sind zulässig.
- 4.7. Kellerzufahrten (Rampen im Vorgarten) sind unzulässig.

5. Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

- 5.1. Die Bauplätze dürfen innerhalb der Baulinien zu max. 30 % der Grundstücksfläche verbaut werden (Haupt- und Nebengebäude).
- 5.2. Darüber hinaus dürfen innerhalb der Baulinien für Nebengebäude zusätzlich 5 % der Grundstücksfläche mit Nebengebäuden verbaut werden.

§ 3. Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung treten die Bebauungsrichtlinien mit dem ersten Tag der Kundmachung gemäß § 50 Abs. 4 in Verbindung mit § 48 Abs. 9 Bgld. RPG 2019 in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Martin Kramelhofer

Anhang

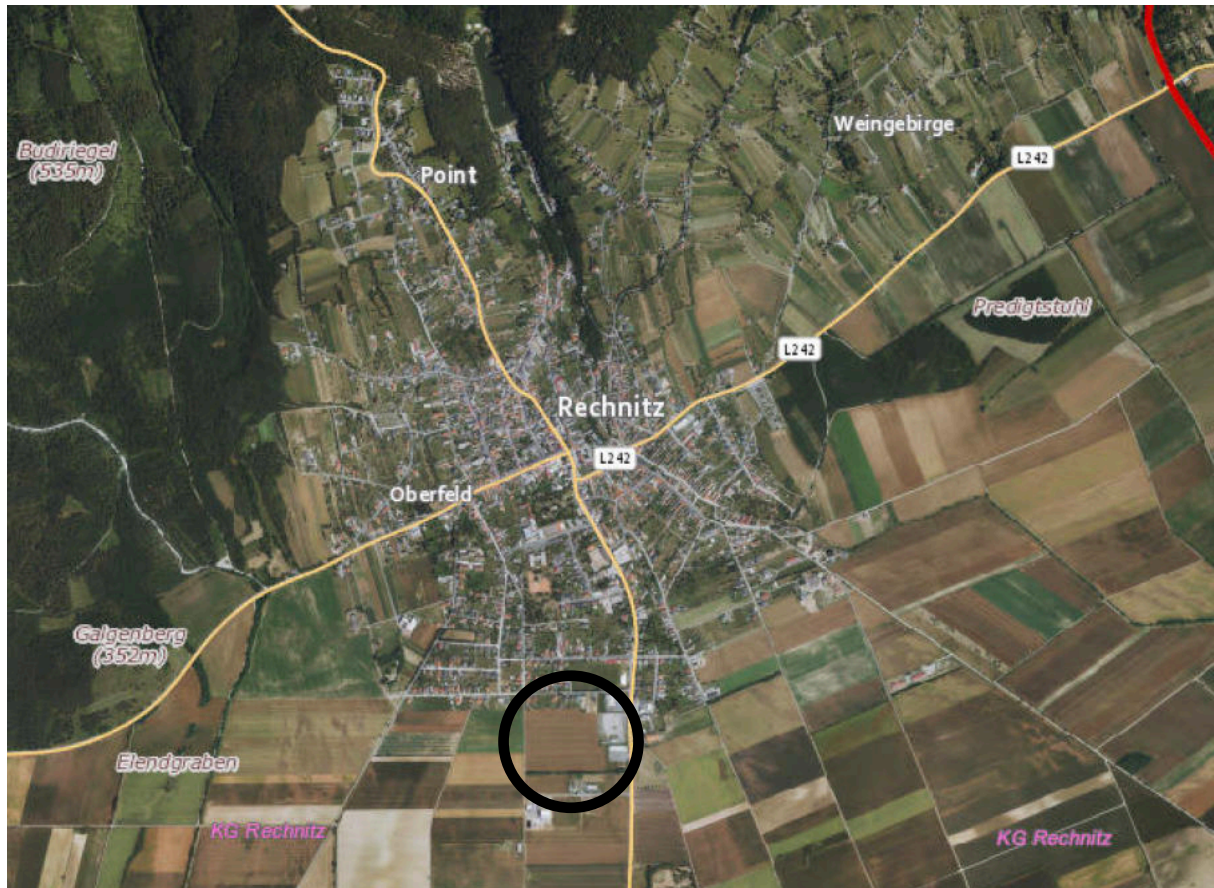
- Plandarstellung zur Verordnung (integrierender Bestandteil), verfasst von RSN Raumplanung ZT GmbH

Schriftliche Erläuterungen

Allgemeine Informationen und Planungsgrundlagen

Das Planungsgebiet befindet sich in der KG Rechnitz und liegt im südlichen Randbereich des Hauptorts der gleichnamigen Marktgemeinde.

Abbildung 1: Lage (Orthofoto)



Quelle: GeoDaten Bgld.

Das Grundstück fällt Richtung Süden ganz leicht ab. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Gartengasse und den westlich des Planungsgebiets verlaufenden, derzeit noch nicht ausgebauten, Feldweg und von Süden über den Wirtschaftspark, der durch einen Windschutzgürtel vom Planungsgebiet getrennt ist.

Im Osten und Süden liegen Bauland – Betriebsgebiete. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Norden des Planungsgebiets befinden sich Einfamilienhäuser, deren Struktur weitergeführt werden soll.

Die gegenständlichen Grundstücke werden derzeit als Äcker genutzt.

Abbildung 2: Schrägansicht aus Süden



Quelle: maps.google.com

Abbildung 3: Fotodokumentation des Planungsgebiets und der Nachbarbebauung im Osten



Quelle: Eigene Aufnahme RSN vom 21.01.2019 (Blick aus Nordwesten nach Südosten)

Abbildung 4: Fotodokumentation südliche Zufahrtmöglichkeit über Wirtschaftspark und durch Windschutzanlage



Quelle: Eigene Aufnahme RSN vom 21.01.2019 (Blick aus Süden – ostseitig)

Abbildung 4: Fotodokumentation westlich vorbeiführender Feldweg, Blick aus Süden mit Windschutzanlage



Quelle: Eigene Aufnahme RSN vom 21.01.2019 (Blick aus Süden – westseitig)

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rechnitz (Stand 16. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplans) ist der gegenständliche Bereich im Norden als Bauland - Wohngebiet bzw. im südlichen Bereich als Aufschließungsgebiet - Wohngebiet gewidmet, mit entsprechenden Verkehrsflächen.

Plandarstellung zur 16. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes

BW = Bauland - Wohngebiet

AW = Aufschließungsgebiet – Wohngebiet

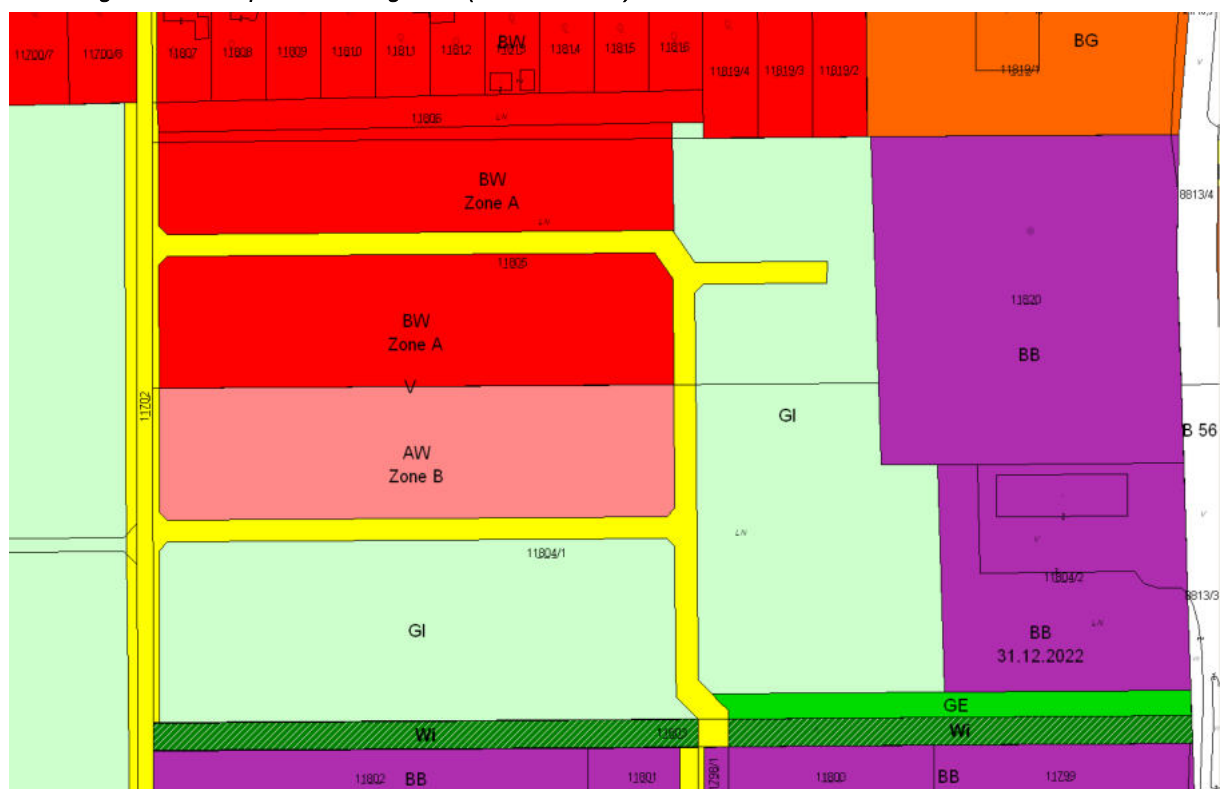
GE = Erholungsgebiet

V = Verkehrsfläche der Gemeinde, Güterwege, Interessentenwege

GI = Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

Wi = Windschutzanlage

Abbildung 4: Beschlussplan Änderungsfall 4 (unmaßstäblich)



Zu den Bebauungsbestimmungen des § 2 im Detail

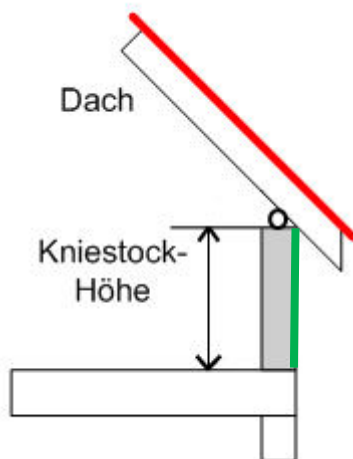
zu **1. (Bebauungsweise)**: Die offene Bebauungsweise der nördlichen Siedlung mit Einfamilienhäusern soll fortgeführt werden.

zu **2. (Baulinien)**: Die Abstände zu den Straßenfluchtlinien werden mit 5 m festgelegt, um die offene Wirkung des Straßenraums (Verkehrsflächen und Vorgärten) zu gewährleisten. Nebengebäude sind im Hausgarten auch in den hinteren und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

zu **3. (maximale Gebäudehöhen - Geschößanzahl)**: Insgesamt sind maximal zwei oberirdische Geschöße und ein Keller zulässig (E + 1). Der Ausbau des Dachraums zu einem Dachgeschoß ist bei Gebäuden mit nur einem Hauptgeschoß zulässig (E + D). Die Dachneigung ist abhängig von der Anzahl der Hauptgeschoße und der Dachform. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Geschößzahl definiert.

Die Kniestockhöhe ist relevant, um bei Dachgeschoßen (Gebäude E + 1) die Gesamthöhe der Gebäude bei steilerer Dachausführung zu begrenzen. Die Kniestockhöhe ist das Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren), gemessen in der äußeren Außenwandebene.

Abbildung 4: Grafische Darstellung der Kniestockhöhe



Quelle: Von Dk9sj, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=16214942>

Um die Gebäudehöhe zu begrenzen, um unproportional hohe Sockelausführungen zu verhindern und um Außenstiegen zur Erdgeschoßebene zu vermeiden, darf das Kellergeschoß nicht wesentlich über das ursprüngliche Gelände hinausstehen. Es ist nicht vorgesehen, dass in diesem Gebiet Keller als Aufenthaltsräume oder Garagen genutzt werden. Aufgrund der Bauplatzgröße und des beinahe ebenen Geländes sind Keller für diese Zwecke nicht unbedingt erforderlich. Das ursprüngliche Gelände wird zum Stand des erstmaligen Inkrafttretens dieser Bebauungsrichtlinien definiert.

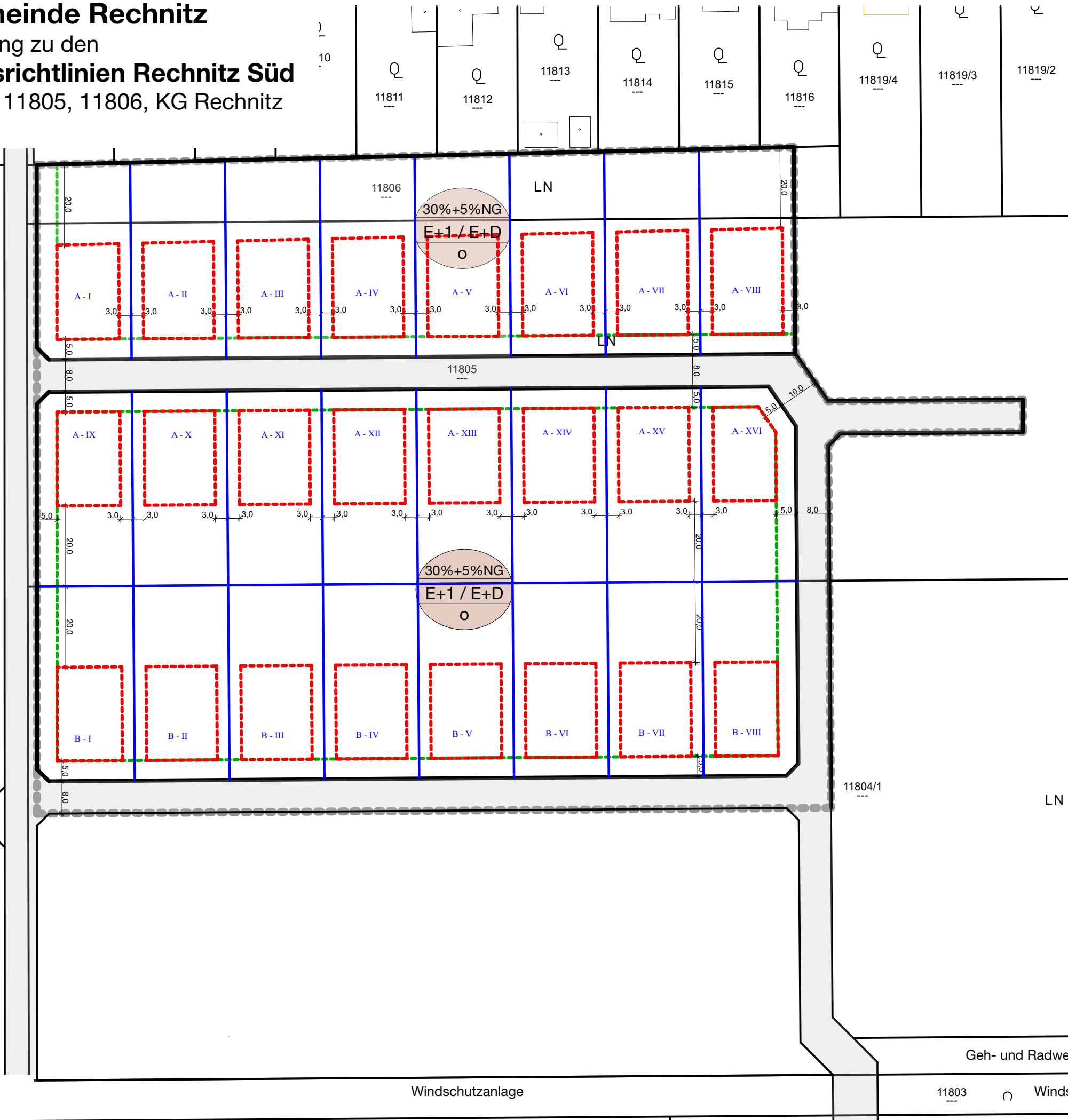
zu **4.1. (allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude)**: Da es in der näheren Umgebung bereits Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer gibt, sind diese Dachformen auch für das gegenständliche Planungsgebiet zulässig. Dabei ist jedoch die Dachneigung einzuschränken. Bei der Dachneigung zu unterscheiden sind nicht nur die Dachformen, sondern auch die Geschoßanzahl, da jedenfalls zu vermeiden ist, dass zweigeschoßige Gebäude zu hoch werden. Daher sind auch Pultdächer flacher auszuführen als Sattel- und Walmdächer.

zu **5.1. (Bauliche Ausnutzung der Bauplätze)**: Die bauliche Ausnutzung pro Bauplatz ist der prozentuelle Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche, der verbaut werden darf. Dachvorsprünge und unterirdische Gebäudeteile zählen nicht zur verbauten Fläche.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist mit 30% für Haupt- und Nebengebäude der Grundstücksfläche festgelegt, zusätzlich dürfen weitere 5% mit Nebengebäuden bebaut werden. Bsp.: 1.100 m² Grundstück – ergibt max. 330 m² verbaute Fläche (Haupt- und Nebengebäude) plus 55 m² verbaute Fläche für Nebengebäude.

Marktgemeinde Rechnitz
 Plandarstellung zu den
Bebauungsrichtlinien Rechnitz Süd
 GN 11804/1, 11805, 11806, KG Rechnitz

Beschlussplan
 16. Änderung digitaler FWP



LEGENDE:

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen lt. DKM
- Straßenfluchtlinien
- Parzellierung neu
- Baulinien
- Baulinien für Nebengebäude
- innere Verkehrserschließung
- I, II, ... Bauplätze

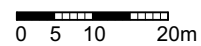
- Bebauungsdichte max.
- Geschößigkeit max.
Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss
Erdgeschoss + Dachgeschoss
- Bauweise
o= offen

Plangrundlagen:
 - DKM, Stand 2020
 - digitaler FWP, Stand 16.Änd.

GZ: R2020 Stand: 11.12.2020

Planverfasser:
 RSN RaumplanungZT GmbH
 7400 Oberwart · Schulgasse 1 · T +43(0)3352 31423
 office@raumplanungZT.at · www.raumplanungZT.at

M=1:1.000



Windschutzanlage

Geh- und Radweg

11803 Windschutzanlage