



**AIR**  
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# GEMEINDE WINDEN AM SEE

## BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET

## BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung

Projektnummer: 21126  
Projektleitung: DI J. Rapp  
Bearbeiter: S. Koch, DI J. Rapp, DI J. Schmidtbauer

Stand: 26.09.2023

[www.a-i-r.at](http://www.a-i-r.at)

AIR Kommunal- und Regionalplanung GmbH 7000 Eisenstadt, Marktstraße 3 T: 02682 704-410 F: 02682 704-411  
UID: ATU 61458167 Firmenbuchnr.: FN 259520y, LG Eisenstadt



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GENERELLE PLANUNGSVORGABEN, VERFAHRENSSTAND</b>	5
<b>2</b>	<b>BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT</b>	9
2.1	BESTANDSAUFNAHME	9
2.2	BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	14
2.3	BESTANDSANALYSE, ZIELSETZUNGEN, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT	19
<b>3</b>	<b>BEBAUUNGSRICHTLINIEN</b>	40
	VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)	40
	ANLAGE A ( <i>STAND: 03.08.2023</i> )	45
<b>4</b>	<b>WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE</b>	46
<b>5</b>	<b>BEGRIFFSDEFINITIONEN</b>	48
<b>6</b>	<b>ANHANG</b>	50



# 1 GENERELLE PLANUNGSVORGABEN, VERFAHRENSSTAND

## Rechtlicher Hintergrund – Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

Entsprechend dem § 46 Bgld. Raumplanungsgesetz i.d.g.F. kann der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung für die im Bauland liegenden Grundflächen durch einen Bebauungsplan festlegen.

*Dieser „darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Widmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt.“ „Ein Teilbebauungsplan muss mit den Teilbebauungsplänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen.“*

Zudem sind gegenseitige Beeinträchtigungen *„bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“ nach Möglichkeit zu vermeiden und es ist auf „die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne“ Rücksicht zu nehmen.*

Der Bebauungsplan hat insbesondere folgende Festlegungen zu beinhalten:

- der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen
- Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken
- die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen
- die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes
- die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude
- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze
- die Lage oder das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke sowie deren Ausgestaltung

Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) kann weiters festgelegt werden:

- Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien)
- die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, zB für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dgl.
- die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen
- die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten
- die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken
- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.
- die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsleitungen

Durch das neue Bgld. Raumplanungsgesetz können erstmals Mindestgrößen von Grundstücken sowie Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt werden.

### **Landesentwicklungsprogramm Burgenland**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) haben Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu basieren. „Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestalt nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen“.

### **Regionales Entwicklungsprogramm (REP) Nord 1**

Entwicklungsprogramme dienen als wesentliche Grundlage für die Entwicklung von Gemeinden. Unter anderem ist im REP Nord 1 ein Leitziel die Siedlungsstruktur: Bewusstes Flächenmanagement praktizieren. Durch Bebauungsbestimmungen können aufbauend auf Entwicklungskonzepte relevante Schritte für die Erreichung der Ziele gesetzt werden.

### **Unesco Weltkulturerbe**

Durch die Lage im Unesco Weltkulturerbe ist eine sorgsame und bewusste Herangehensweise an den Umgang mit bestehenden und neuen Bauten anzustreben. Die Gestaltung von Bauwerken mit der Wirkung der Landschaft soll harmonisieren.

Der Leitfaden „Bauen im Welterbe“, mit den Kriterien (Zonale Sensibilitätskriterien, Sichtbeziehungen, Objektbezogene Kriterien) ist zu berücksichtigen.

### **Flächenwidmungsplan**

Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes ist der Flächenwidmungsplan: Dieser beinhaltet die bestehenden Baulandflächen und die Widmungskategorien. Die Nutzungsmöglichkeiten je nach Baulandkategorie sind im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. unter § 33 geregelt. Je nach Widmung handelt es sich dabei u.a. um

- Wohnnutzung (Bauland-Wohngebiet),
- gemischte Nutzung mit Wohnen und Betrieben (Bauland gemischtes Baugebiet),
- „dörfliche“ Nutzung mit Wohnen, Landwirtschaft und weiteren Betrieben (Bauland Dorfgebiet) oder
- gewerbliche und industrielle Nutzung (Bauland Betriebsgebiet, Bauland Industriegebiet).

Ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan ist in der Beilage enthalten.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich über die als Bauland, als Kellerviertel und -zone gewidmeten Flächen in Winden am See.

Ausgenommen (und somit nicht Teil des Geltungsbereiches) sind ein Großteil der Aufschließungsflächen, sowie ein Teil der Flächen bzw. Grundstücke mit kommunalen Einrichtungen.

## **Befristete Bausperre**

In Zusammenhang mit der Erstellung des ggst. Bebauungsplanes wurde eine befristete Bausperre gem. § 52 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 erlassen. Diese dient dem Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis die Erstellung des ggst. Bebauungsplanes mit den präzisierten Zielvorstellungen verordnet werden kann.

---

### ***Verfahrensstand:***

***Der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ der Gemeinde Winden am See ist bereits einmal öffentlich aufgelegt.***

***Während dieser Auflage sind folgende Erinnerungen eingelangt:***

- ***Erinnerung der ÖVP Winden am See vom 15.06.2023; darin wird insbesondere um eine Reduktion der Wohneinheiten je Bauplatz gebeten***
- ***Erinnerung der Fraktion der Grünen und Unabhängigen Winden am See vom 23.06.2023; darin werden u.a. Richtigstellungen und Ergänzungen in Zusammenhang mit den charakteristischen Stadln und betreffend Ausführung der Stellplätze angeregt***
- ***Erinnerung von Dr. Rachinger MSc. und Mag. (FH) Roth, vertreten durch Mag. Michael Schuszter (Rechtsanwälte Schreiner und Schustzer), vom 21.06.2023; diese Erinnerung betrifft v.a. die Verschiebung einer hinteren Baulinien im Bereich „Gruibert Siedlung“***

***Diese Erinnerungen wurden seitens des Planungsteams gesichtet und fachlich geprüft. Zudem hat ein Termin mit der Abteilung 2 des Amtes der Bgld. Landesregierung inkl. der landesseitig zuständigen Sachverständigen für Landschaftsschutz stattgefunden. Daraus resultierend wurden Ergänzungen bzw. Änderungen in den Auflageunterlagen vorgenommen. Diese betreffen die Gebietstypen A, E und F (Kap. 2.3), vereinzelt Passagen des Verordnungstextes, die weiteren Vorgaben der Baubehörde (Kap. 4) und den Rechtsplan.***

***Durch die vorgenommenen Änderungen bestand die Notwendigkeit einer 2. öffentlichen Auflage.***

***Relevante Ergänzungen gegenüber der 1. Auflage sind in fetter und kursiver Schreibweise dargestellt.***

***Der Entwurf des Bebauungsplans ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. zum zweiten Mal über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.***

***Während dieser Auflage sind folgende Erinnerungen eingelangt:***

- ***Erinnerung von Mag. Farmer, MAS, Rechtsanwaltskanzlei Dr. Katholnig, MBL, eingelangt am 18.09.2023***
- ***Erinnerung von Dr. Rachinger MSc. und Mag. (FH) Roth, vertreten durch Mag. Michael Schuszter (Rechtsanwälte Schreiner und Schustzer), vom 21.06.2023, ergänzende Stellungnahme, eingelangt am 18.09.2023***

- **Naturschutzfachliche Stellungnahme, Abteilung 4- Agrarwesen, Natur- und Klimaschutz, Referat Naturschutzfachlicher Dienst, vom 21.09.2023**

*Hierzu wurde seitens des Planungsteam eine Empfehlung für den Gemeinderat abgegeben, diese ist den ggst. Unterlagen separat beigelegt. Die eingelangten Erinnerungen und Stellungnahmen wurden im Gemeinderat behandelt.*

*Auf Basis dieser Eingaben ergeben sich keine Änderungen gegenüber der zweiten öffentlichen Auflage. Das Beschlussexemplar entspricht somit dem Auflageexemplar der zweiten öffentlichen Auflage.*

## 2 BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen Bebauungsmerkmale vor Ort erhoben (1. Quartal 2022). Das Kartierungsgebiet umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen (auch Aufschließungsflächen) im Ortsverband der Gemeinde Winden am See. Die Erhebungen wurden grundsätzlich blockweise durchgeführt. Sofern bei mehreren Bebauungsfeldern ähnliche Baustrukturen anzutreffen sind, wurden diese zu größeren zusammenhängenden Gebieten kumuliert. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsstrukturen wie

- Bauungsweise
- Geschoßanzahl
- Dachformen (wenn von Sattel- oder Walmdach abweichend)
- Firstrichtung (wenn von Relevanz)

gelegt.

Die Ergebnisse dieser Hauptbestandsmerkmale sind in den beiliegenden Bestandsplänen (Plan Nr. 21126-01) enthalten. Für die Bearbeitung wurden Bestandspläne in einem größeren Maßstab erstellt und verwendet. Diese sind jedoch nicht Teil der ggst. Unterlagen.

Besonderheiten (nur wenn von Bedeutung) wie z.B.

- Vorgärten
- Feststellung eines geschlossenen baulichen Eindrucks
- hoher Sockel bzw. Kellergeschoß, welches optisch (straßenseitig) einem Erdgeschoß entspricht
- Einfriedung
- Bauten innerhalb des Vorgartens
- relevante bzw. prägende Rampen oder Garage
- relevante Geländeneigung usw.

Die vorhandenen Strukturen wurden auch an Hand von Fotos dokumentiert. Die Fotos sind Teil des vorliegenden Berichtes. Des Weiteren wurde stichprobenartig die Bebauungsdichte erhoben.

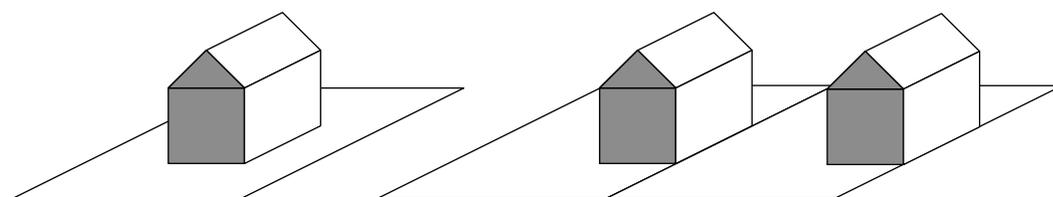
Die Baumerkmale wurden vor Ort abgeschätzt. (Erhebung Stand: 1. Quartal 2022; diese bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung, ev. zwischenzeitliche Änderungen werden nicht nachgeführt). Eine exakte Vermessung, z.B. im Fall der Gebäudehöhe oder der Dachneigungen etc. würde den Rahmen der Beauftragung deutlich sprengen und wurde daher nicht durchgeführt. Einzelne Baumerkmale wurden nicht flächendeckend (in allen Baufeldern) erhoben, da diese entweder bekannt oder für die Neufestlegung der Bestimmungen nicht relevant sind.

Bezüglich Anordnung der Gebäude (in Bezug auf die Bauungsweise, Vorgärten und hof-/gartenseitige Bauungen) aber auch sonstiger Informationen wurde das Luftbild herangezogen (unter Verwendung der Geo-Daten Burgenland).

Die Erhebungen wurden in der für die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendigen Tiefe und Genauigkeit durchgeführt. Punktuelle Abweichungen der Bestandspläne vom tatsächlichen Iststand sind trotz sorgsamer Durchführung nicht ausgeschlossen.

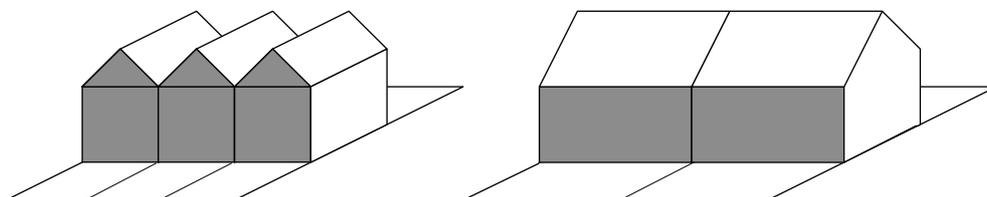
Im Folgenden sind Begriffe und Abkürzungen, die im ggst. Bebauungsplan verwendet werden (insbesondere in den Plänen), erläutert.

### Bebauungsweise

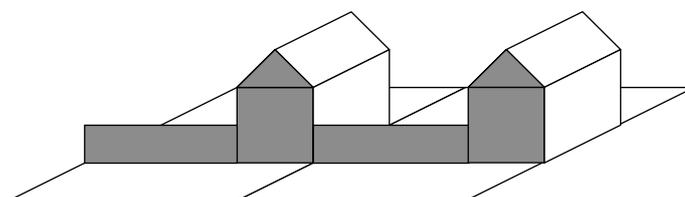


o - offen

ho - halboffen



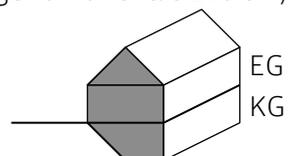
g - geschlossen



gE - geschlossener Bebauungseindruck (*wird in weiterer Folge - in den Bebauungsrichtlinien - auch als geschlossene Bebauung bezeichnet*)

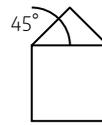
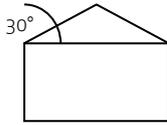
### Geschoßanzahl (Bauklasse)

- I ein oberirdisches Geschoß (I+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- II zwei oberirdische Geschoße (II+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- KG Kellergeschoß, das hinsichtlich der optischen Wirkung straßenseitig einem Erdgeschoß entspricht (z.B. Sockelhöhe überwiegend höher als 180 cm)

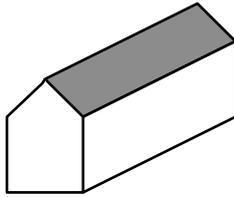


## Dachneigung

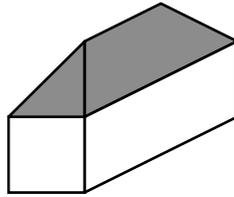
z.B.



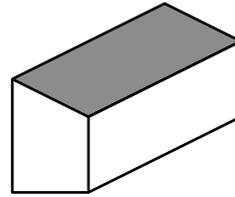
## Dachform



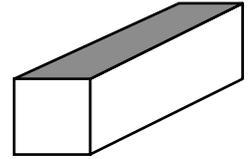
S - Satteldach



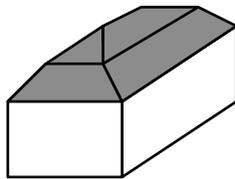
W - Walmdach



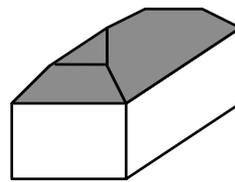
P - Pulldach



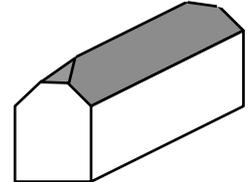
FD - Flachdach



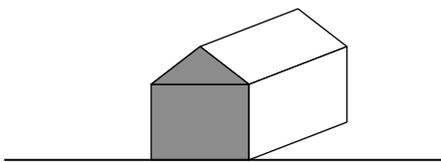
M - Mansarddach



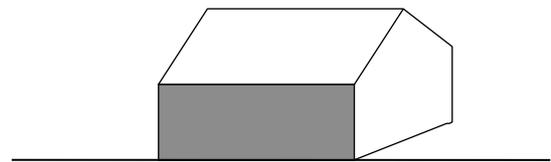
W - Krüppelwalmdach (zwei Varianten):  
wird ebenfalls als Walmdach bezeichnet



## Hauptfistrichtung



senkrecht zur Straße/Straßenfluchtlinie  
(giebelständig)



parallel zur Straße/Straßenfluchtlinie  
(traufständig)

## Sonstiges

(...) vereinzelt vorkommende Merkmale

---

Auf den folgenden Seiten sind die Bestandspläne (Plan Nr. 21126-01, ohne Maßstab) enthalten.



## LEGENDE

### BEBAUUNGSWEISE

- Bereiche mit (vorrangig) offener und/oder halboffener Bebauung
- Bereiche mit (vorrangig) geschlossener und/oder halboffener Bebauung
- geschlossener Eindruck (gE)
- "offen" Offene Bebauung dominierend und charakteristisch
- "halboffen" Halboffene Bebauung dominierend und charakteristisch
- "geschlossen" Geschlossene Bebauung dominierend und charakteristisch
- Abgrenzung der Bereiche mit charakteristischer Bebauung (ist keine Begrenzung gegeben, so gilt der Baublock als Abgrenzung)

### GESCHOSSANZAHL

- II zweigeschoßige Gebäude
- II+ zweigeschoßige Gebäude mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschoß
- III dreigeschoßige Gebäude

### DACHFORMEN

angeführt wenn es von einem Sattel- oder Walmdach abweicht

- F Flachdach (0 - 5°)
- P Pultdach (5 - 20°)
- M Mansarddach
- T Tonnendach
- Kh Kellerhoch

### DACH - HAUPTFIRSTRICHTUNG

- charakteristische Hauptfirstrichtung (dominierend)

### WEITERE PLANINHALTE

- schematischer Nachtrag neu errichteter Gebäude
- Geschößwohnbauten
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften

## GEMEINDE WINDEN AM SEE

### Bestandsplan Ortsgebiet

Projektleiter: DI Julia Rapp  
Bearbeitung: DI J. Schmidtbauer, SK

Plannr.: 21126-01

Maßstab 1:10.000

Stand: 11.05.2023



### PLANGRUNDLAGEN:

- \*digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2022, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- \*digitales Luftbild/Orthofoto, Stand 2019, Quelle: WebGis Geodaten Burgenland
- \*digitaler Flächenwidmungsplan, Stand 2022, Quelle: WebGis Geodaten Burgenland

file: Z:\BUERO-EI\Projektentwicklung\Projekte\Winden\BP\BP Ortsgebiet\Plandigi\BP\_Winden\_Gesamt\_20230511.dwg



## 2.2 BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

In der Gemeinde Winden am See wurden in der Vergangenheit für vier Gebiete Bebauungsrichtlinien (BR) erstellt und im Gemeinderat beschlossen. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- BR Florianisiedlung
- BR Bergäcker I
- BR Kräftenäcker-Lehmgstetten
- BR Satzer

Bei der Erstellung des ggst. Bebauungsplans wurden die bisherigen bzw. noch vorliegenden Bestimmungen geprüft und bei den neuen Festlegungen darauf Bedacht genommen (z.B. Bestimmungen zu Bebauungsweise, Dachformen).

### Rechtsstand der vorliegenden Bebauungsrichtlinien:

- BR Florianisiedlung: Urfassung 2013 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung der Landesregierung 2013)
- BR Bergäcker I: Urfassung 2018 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung der Landesregierung 2018)
- BR Kräftenäcker-Lehmgstetten: 2. Änderung 2018 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung der Landesregierung 2018)
- BR Satzer: 2. Änderung 2018 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung der Landesregierung 2018)

### Inhalte der vorliegenden Bebauungsrichtlinien:

#### BR Florianisiedlung:

- Bebauungsweise:
  - o Hauptgebäude: geschlossen, auch erfüllt, wenn in der gleichen Flucht der dem Straßengrundstück Nr. 3080/24 zugewandten Hauptgebäudefront eine Mauer mit einer Höhe von mind. 1,80 m und max. 2,50 m errichtet wird.
  - o Nebengebäude: halboffen oder geschlossen
- Bebauungsdichte: 40%
- Baulinien:
  - o die dem Straßengrundstück Nr. 3080/24 zugewandte Vorgartentiefe mind. 3,00 m, max. 5,00 m mit Ausnahme der Grst. Nr. 3080/1 bis 3080/6, 3080/14 und 3080/17 (bei diesen ist an die vordere, dem Straßengrundstück Nr. 3080/24 zugewandte Grundstücksgrenze zwingend anzubauen)
  - o max. 12,50 m bebaubare Tiefe (gemessen von der vorderen Baulinie)
  - o Nebengebäude sind zwingend an die hintere Grundstücksgrenze anzubauen, wobei die Tiefe der Nebengebäude max. 10,00 m gemessen von der hinteren Grundstücksgrenze beträgt
- max. 2 oberirdische Geschoße
- max. Gebäudehöhen:
  - o Hauptgebäude: 6,50 m über angrenzendem Straßenniveau

- Nebengebäude: 3,00 m über angrenzendem Straßenniveau
- max. Firsthöhe:
  - Hauptgebäude: 12,00 m über angrenzendem Straßenniveau
  - Nebengebäude: 5,00 m über angrenzendem Straßenniveau
- Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante beträgt max. 1,0 m über angrenzendem Straßenniveau
- Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:
  - Die dem Straßengrundstück Nr. 3080/24 zugewandte Fassadenfront des Hauptgebäudes hat im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze zu erfolgen.
  - Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern abzuschließen, Dachneigung: zwischen 35° und 45°
  - Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude hat im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze zu erfolgen
  - Spiegelnde oder glänzende Materialien zur Dachdeckung ist nicht zulässig
  - Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nur in integrierter, dachflächenbündiger und nicht spiegelnder Form zulässig.
  - An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude sind in der Höhe aufeinander abzustimmen, max. Höhenabweichung: max. 0,50 m zulässig
  - Die Errichtung von straßenseitigen Balkonen und vorspringenden Loggien ist nicht zulässig.
  - Gesamtbreite der Dachgaupen auf einer Dachfront ist mit 50% der Traufenlänge begrenzt, wobei die Breite einer Dachgaupe mit max. 30% der Traufenlänge begrenzt ist. Dachflächenfenster sind straßenseitig nicht zulässig.
  - Die max. zulässige, bebaubare Fläche von Nebengebäuden beträgt 100 m<sup>2</sup>, wobei auf einem Baugrundstück nur ein Nebengebäude errichtet werden darf.
  - Im Kellergeschoß sind Garagen nicht zulässig.

#### BR Bergäcker I:

- Bebauungsweise: offen oder halboffen
- Bebauungsdichte: 40%
- Baulinien: vordere Baulinie 3,00 m, 18,00 m bebaubare Tiefe mit Ausnahme der Grst. Nr. 2696/13 bis 2696/17, 2696/69, 2696/70, 2696/66 und 2696/68 (bei diesen wird der bebaubare Bereich unter Berücksichtigung der Vorgartentiefe und der gem. Bgld. Baugesetz i.d.g.F. definierten Bauabstände zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen für die gesamte Grundstücksfläche festgelegt)
- max. 2 oberirdische Geschoße
- max. Gebäudehöhen: 7,20 m über angrenzendem Straßenniveau mit Ausnahme der Grst. Nr. 2696/13 bis 2696/17, 2696/69 und 2696/70 (bei diesen beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 8,50 m über dem angrenzenden Straßenniveau)
- max. Firsthöhe: 8,80 m über angrenzendem Straßenniveau, bei Gebäuden mit Pultdächern: 7,70 m über angrenzendem Straßenniveau
- Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante beträgt max. 1,0 m über angrenzendem Straßenniveau
- Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:

- Gebäude sind mit flachen oder geneigten Dächern abzuschließen, max. Dachneigung: 45°
- Gebäude mit Pultdächern dürfen nur mit der Traufenseite zum öffentlichen Straßenraum oder parallel zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden
- Spiegelnde oder glänzende Materialien zur Dachdeckung ist nicht zulässig
- Gebäude bei gekuppelter Bauungsweise und überdachte Stellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Max. Höhenabweichung: max. 0,50 m zulässig
- Im Kellergeschoß sind Stellplätze nicht zulässig.
- Die Errichtung von zum Straßenraum hin offenen überdachten Stellplätzen ist im Vorgartenbereich zulässig.

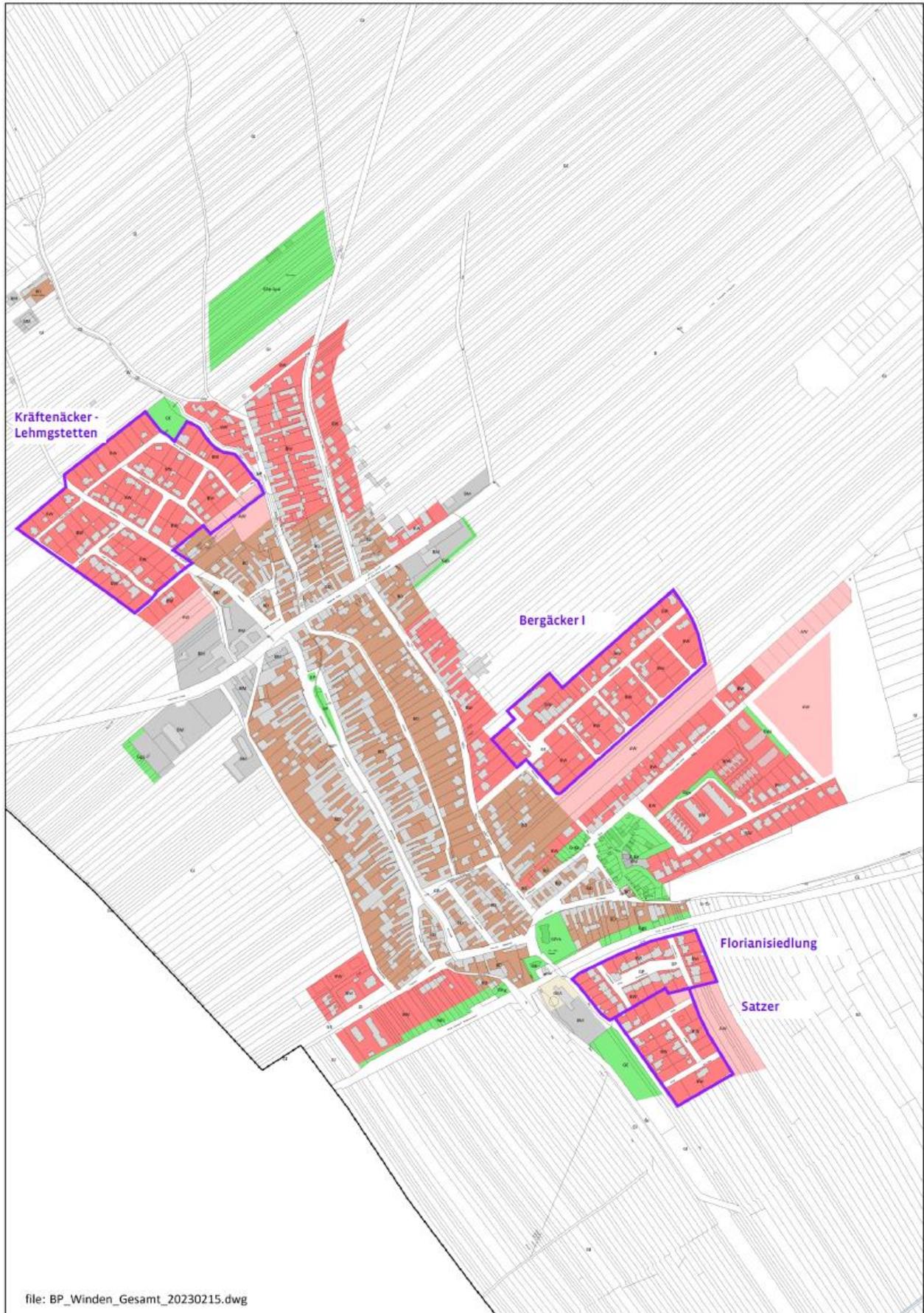
#### BR Kräftenäcker-Lehmgstetten:

- Bauungsweise: offen oder halboffen
- Bebauungsdichte: 40%
- Baulinien: Vorgartentiefe mind. 3,00 m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze, max. Bauungstiefe für Hauptgebäude beträgt 21,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze
- max. 2 oberirdische Geschoße
- max. Gebäudehöhe: 7,20 m über angrenzendem Straßenniveau
- max. Firsthöhe: 9,80 m (Ausnahme für Gebäude mit Pultdächern 7,70 m) über angrenzendem Straßenniveau
- Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante beträgt max. 1,0 m über angrenzendem Straßenniveau
- Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:
  - Gebäude sind mit flachen oder geneigten Dächern abzuschließen, max. Dachneigung: 45°
  - Spiegelnde oder glänzende Materialien zur Dachdeckung sowie zur Fassadenverkleidung ist nicht zulässig
  - Gebäude mit Pultdächern dürfen mit der Traufseite zum öffentlichen Straßenraum oder parallel zu den seitlichen Grundgrenzen errichtet werden.
  - Gebäude bei gekuppelter Bauungsweise und überdachte Stellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Max. Höhenabweichung: max. 0,50 m zulässig
  - Dachgauben dürfen max. bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Gebäudefrontlänge errichtet werden.
  - Die Errichtung von zum Straßenraum hin offenen überdachten Stellplätzen ist im Vorgartenbereich zulässig.
  - Im Kellergeschoß sind Stellplätze nicht zulässig.

BR Satzer:

- Bebauungsweise: offen oder halboffen
- Bebauungsdichte: 40%
- Baulinien:
  - o Für die Grundstücke Nr. 3055/2, 3055/3, 3055/5 und 3055/6 bildet deren Grundstücksgrenze gegenüber dem öffentlichen Gut mit der Grundstücks Nr. 3055/26 zugleich die Straßenfluchtlinie.
  - o Für die Grundstücke Nr. 3055/8, 3055/9, 3055/10, 3055/11 und 3055/12 bildet deren Grundstücksgrenze gegenüber dem öffentlichen Gut mit der Grundstücks Nr. 3055/29 zugleich die Straßenfluchtlinie.
  - o Für die Grundstücke Nr. 3055/13, 3055/14, 3055/15, 3055/16, 3055/17, 3055/18, 3055/19, 3055/20, 3055/21 und 3055/22 bildet deren Grundstücksgrenze gegenüber dem öffentlichen Gut mit der Grundstücks Nr. 3055/27 zugleich die Straßenfluchtlinie.
  - o Für die Grundstücke Nr. 3055/23, 3055/24 und 3055/25 bildet deren Grundstücksgrenze gegenüber dem öffentlichen Gut mit der Grundstücks Nr. 3055/28 zugleich die Straßenfluchtlinie.
  - o Vorgartentiefe mind. 3,00 m gemessen von der definierten Straßenfluchtlinie, max. Bebauungstiefe für Hauptgebäude beträgt 21,00 m von der definierten Straßenfluchtlinie
- max. 2 oberirdische Geschoße
- max. Gebäudehöhe: 7,20 m über angrenzendem Straßenniveau
- max. Firsthöhe: 8,80 m (Ausnahme für Gebäude mit Pultdächern 7,70 m) über angrenzendem Straßenniveau
- Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante beträgt max. 1,0 m über angrenzendem Straßenniveau
- Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:
  - o Gebäude sind mit flachen oder geneigten Dächern abzuschließen, max. Dachneigung: 45°
  - o Spiegelnde oder glänzende Materialien zur Dachdeckung sowie zur Fassadenverkleidung ist nicht zulässig
  - o Gebäude mit Pultdächern dürfen mit der Traufseite zum öffentlichen Straßenraum oder parallel zu den seitlichen Grundgrenzen errichtet werden.
  - o Gebäude bei gekuppelter Bebauungsweise (welche der halboffenen Bebauungsweise zuzuordnen sind) und überdachte KFZ-Abstellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Max. Höhenabweichung: max. 0,50 m zulässig
  - o Dachgaupen dürfen max. bis zu einer Länge von 40% der jeweiligen Gebäudefrontlänge errichtet werden.
  - o Je Wohneinheit ist mind. 1 KFZ-Abstellplatz zu errichten.
  - o Im Einfahrtsbereich zum Baugrundstück ist ein mind. 5,00 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter KFZ-Abstellplatz vorzusehen
  - o Die Errichtung von zum Straßenraum hin offenen Carports ist im Vorgartenbereich zulässig.
  - o Im Kellergeschoß sind Garagen nicht zulässig.

Abb.: Darstellung der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungsrichtlinien auf Grundlage des Flächenwidmungsplans (Stand: 2023), ohne Maßstab



### 2.3 BESTANDSANALYSE, ZIELSETZUNGEN, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

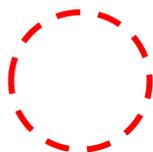
Wie bereits im Kapitel 1 angeführt sind gem. dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen. Dieses beinhaltet insbesondere eine Bestandsanalyse und daraus abgeleitete Ziele für die künftige Bebauung.

Ein grundsätzliches Ziel ist Erhalt der Charakteristik des Ortsbildes als Straßendorf, sowie die Berücksichtigung der Lage im Welterbegebiet. Des Weiteren soll das kompakte und geschlossen wirkende Siedlungsgefüge erhalten werden.

Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten lassen sich sogenannte Gebietstypen (Gebiete mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur bzw. Ortsbildqualität) abgrenzen. Dabei wurden Bereiche mit folgender Charakteristik abgegrenzt:

- A Innerer Ortskern
- B Äußerer Ortskern
- C Hintausbereich
- D Übergangsbereich
- E Einfamilienhausbebauung – offene Struktur
- F Geschoßwohnbebauung inkl. Reihenhäuser
- G Betrieblich genutzte Gebiete
- H Sonderbereiche – öffentliche und halböffentliche Einrichtungen

Darüber hinaus sind u.a. folgende Inhalte festgelegt:

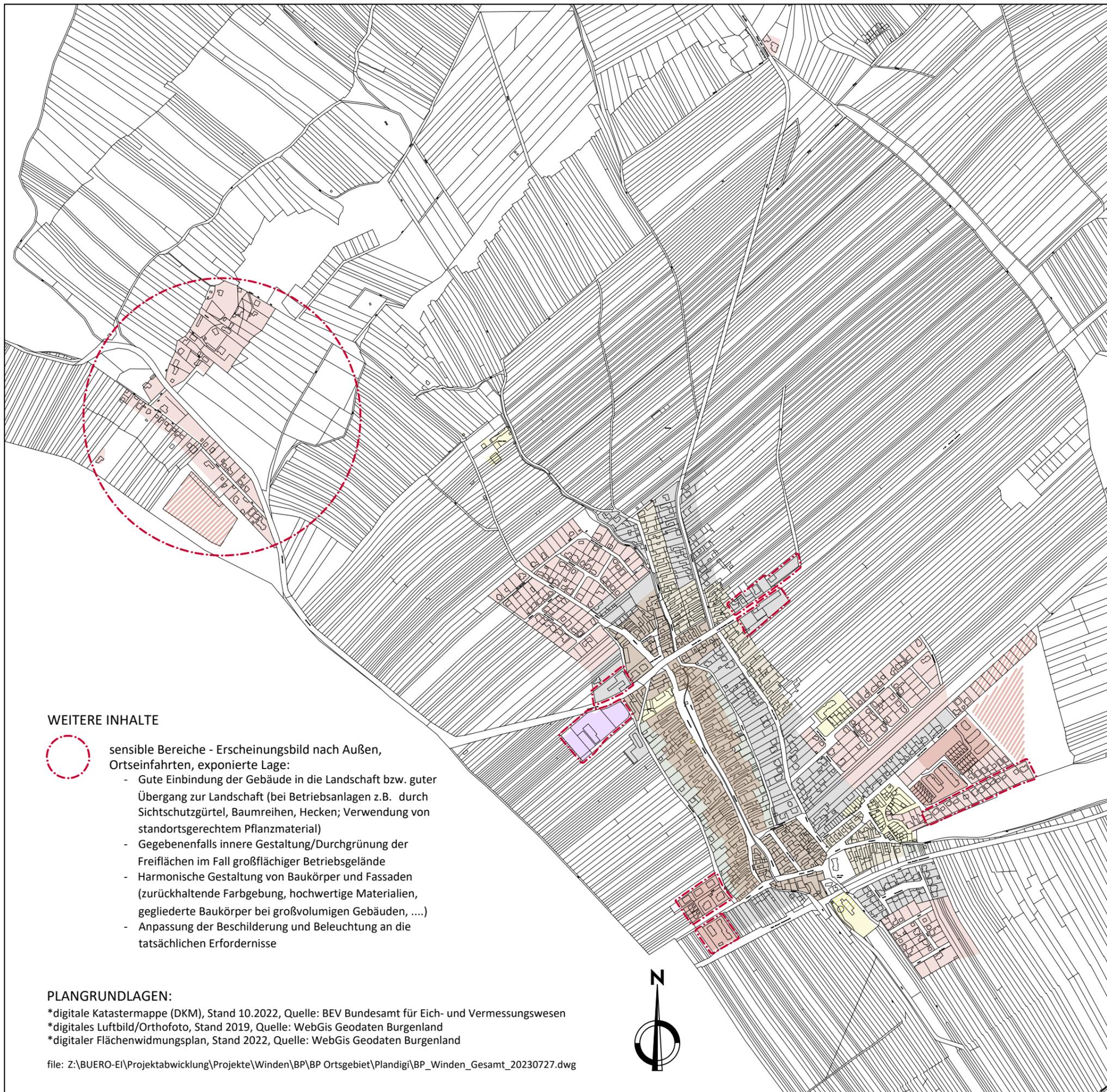


Sensible (kritische) Bereiche – Erscheinungsbild nach Außen Ortseinfahrten, exponierte Lage:

- Gute Einbindung der Gebäude in die Landschaft bzw. guter Übergang zur Landschaft (bei Betriebsanlagen z.B. durch Sichtschutzgürtel, Baumreihen, Hecken; Verwendung von standortsgerechtem Pflanzmaterial)
- Gegebenenfalls innere Gestaltung/Durchgrünung der Freiflächen im Fall großflächiger Betriebsgelände
- Harmonische Gestaltung von Baukörper und Fassaden (zurückhaltende Farbgebung, hochwertige Materialien, gegliederte Baukörper bei großvolumigen Gebäuden, ...)
- Anpassung der Beschilderung und Beleuchtung an die tatsächlichen Erfordernisse

---

Auf der folgenden Seite ist die Plandarstellung zum örtlichen Gestaltungskonzept (Plannummer 21126-02, ohne Maßstab) enthalten. Im Anschluss daran sind die näheren Analysen und Zielsetzungen erläutert.



**LEGENDE**

- GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)**
- A Innerer Ortskern
  - B Äußerer Ortskern
  - C Hintausbereich
  - D Übergangsbereich
  - E Einfamilienhäuser (z.B. offen und halboffen bebaut)
  - F Geschößbauten und Reihenhäuser
  - G Betrieblich genutzte Gebiete
  - H Sondergebiete
- GEBIETSTYPEN (vom Geltungsbereich ausgenommen)**
- E Einfamilienhäuser (z.B. offen und halboffen bebaut)
  - H Sondergebiete

**WEITERE INHALTE**

- sensible Bereiche - Erscheinungsbild nach Außen, Ortseinfahrten, exponierte Lage:
  - Gute Einbindung der Gebäude in die Landschaft bzw. guter Übergang zur Landschaft (bei Betriebsanlagen z.B. durch Sichtschutzgürtel, Baumreihen, Hecken; Verwendung von standortgerechtem Pflanzmaterial)
  - Gegebenenfalls innere Gestaltung/Durchgrünung der Freiflächen im Fall großflächiger Betriebsgelände
  - Harmonische Gestaltung von Baukörper und Fassaden (zurückhaltende Farbgebung, hochwertige Materialien, gegliederte Baukörper bei großvolumigen Gebäuden, ....)
  - Anpassung der Beschilderung und Beleuchtung an die tatsächlichen Erfordernisse

**PLANGRUNDLAGEN:**

\*digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2022, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 \*digitales Luftbild/Orthofoto, Stand 2019, Quelle: WebGis Geodaten Burgenland  
 \*digitaler Flächenwidmungsplan, Stand 2022, Quelle: WebGis Geodaten Burgenland  
 file: Z:\BUERO-El\Projektentwicklung\Projekte\Winden\BP\BP Ortsgebiet\Plandigi\BP\_Winden\_Gesamt\_20230727.dwg



<b>GEMEINDE WINDEN AM SEE</b>	
<b>Örtliches Gestaltungskonzept Gebietstypen Ortsgebiet</b>	
Projektleiter: DI Julia Rapp Bearbeitung: DI J. Schmidtbauer, SK	Plannr.: 21126-02
Maßstab 1:10.000	Stand: 11.05.2023
<b>A I R KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH</b> <small>ARCHITEKTUR   INFRASTRUKTUR   RAUMPLANUNG</small>	



## GEBIETSTYP A: INNERER ORTSKERN

### Analyse

Hier handelt es sich um den historischen Ortskern im Bereich der Neusiedler Straße, Hauptstraße, Raiffeisenplatz, Seestraße, Bahnstraße, Joseph Haydn-Gasse, Teile der Bachgasse, Feldgasse und Stiftsgasse, Kirchengasse, die Josef Reichl-Gasse und Rudolf Klafsky-Gasse.

Im Inneren Ortskern ist der geschlossene Eindruck der Bebauung charakteristisch. Dieser entsteht durch die überwiegend geschlossene Bauweise und im Falle der halboffenen Bebauung durch straßenseitig situierte Garten- und Einfahrtstore oder vereinzelt durch Mauern in Verlängerung der Gebäudefront. Das Fehlen von Vorgärten ist ebenfalls prägend für die Bebauung im Ortskern. Nur in Einzelfällen sind Vorgärten mit teils durchsichtiger Einfriedung bzw. Vorgärten ohne Einfriedung (diese jedoch zumeist in geringer Tiefe) vorhanden.

Es dominieren im Ortskern ein- und zweigeschoßige Gebäude mit Steildächern, diese sind teilweise mit einem Dachgeschoß ausgebildet, vereinzelt sind Gaupen vorhanden. Entlang der Hauptstraße sind vereinzelt auch zweigeschoßige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoß vorzufinden. Die Gebäude sind überwiegend mit Steildächern (meist Satteldächer) ausgeführt.

In einigen Abschnitten finden sich auch „Stadln“-Strukturen wieder. Diese sind jedoch in der Mitte der Grundstücke bzw. weit abgerückt von der Grundstücksgrenze, situiert.

Hauptstraße



Hauptstraße



Hauptstraße



Feldgasse



Hauptstraße



Hauptstraße



## Ziele

Übergeordnetes Ziel für diesen Gebietstyp ist es, den für den Ortskern typischen geschlossenen Eindruck **und die charakteristischen Stadtstrukturen** durch entsprechende Festlegungen beizubehalten.

Aus der Analyse können folgende Ziele abgeleitet werden:

- geschlossene und halboffene Bebauungsweise; bei halboffener Bebauung Mauern zur Straße zur Wahrung des geschlossenen Bebauungseindrucks, in einem Teilbereich nur geschlossene Bebauungsweise
- die bestehenden „Stadln“ sollen bestmöglich erhalten bleiben, neue Gebäude sollen sich an der Charakteristik dieser „Stadln“ orientieren; **aus diesem Grund werden im Kap. 4 konkrete Vorgaben der Baubehörde zur Erhaltung der Gesamterscheinung definiert**
- zwingende vordere Baulinie an der Straßenfluchtlinie
- keine hinteren Baulinien
- Geschoßanzahl bis max. zwei Vollgeschoßen, in einem Teilbereich bis max. zwei Vollgeschoßen mit Dachgeschoß, in einem Teilbereich bis max. ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe der hinteren Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Sattel- und Walmdach, Flach- und Pultdächer untergeordnet zur Straße, hofseitig sämtliche Dachformen und Dachneigungen
- Hauptfirst in Anlehnung an die umgebenden Situationen
- Beschränkung der Gaupen auf max. 30% der gesamten Außenwandflächen
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 80%, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestbauplatzgröße von 300 m<sup>2</sup>; auf Bauplätzen bis 300 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz, auf Bauplätzen ab 300 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten je Bauplatz, je weiteren 150 m<sup>2</sup> je eine weitere Wohneinheit
- Mindestanteil an unversiegelter Grünfläche 20 %
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## GEBIETSTYP B: ÄUSSERER ORTSKERN

### Analyse

Zu diesem Gebiet zählen die Kellergasse, Kreuzgasse, Teile der Bachgasse, Bruckerstraße und Franz Liszt-Straße.

Teile dieses Bereichs sind von Streckstrukturen geprägt – schmale Grundstücke in Fortsetzung des Inneren Ortskerns und der geschlossene Eindruck der Bebauung ist charakteristisch.

Dieser entsteht durch die überwiegend geschlossene Bauweise und im Falle der halboffenen Bebauung durch straßenseitig situierte Garten- und Einfahrtstore oder vereinzelt durch Mauern in Verlängerung der Gebäudefront. Wie im Inneren Ortskern ist das Fehlen von Vorgärten ebenfalls prägend für die Bebauung im Ortskern. Nur in Einzelfällen sind Vorgärten mit teils durchsichtiger Einfriedung bzw. Vorgärten ohne Einfriedung (diese jedoch zumeist in geringer Tiefe) vorhanden.

Die bestehende Bebauung weist sowohl eingeschößige als auch vereinzelt zweigeschößige Gebäude auf, die meisten Gebäude sind traufständig zur Straße zur Straße errichtet (Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie). Die Gebäude sind überwiegend mit Steildächern (meist Satteldächer) ausgeführt.

Kellergasse



Kreuzgasse



Kreuzgasse



Bachgasse



## Ziele

Übergeordnetes Ziel für diesen Gebietstyp ist es, den für den Ortskern typischen geschlossenen Eindruck durch entsprechende Festlegungen beizubehalten.

Aus der Analyse können folgende Ziele abgeleitet werden:

- geschlossene und halboffene Bebauungsweise; bei halboffener Bebauung Mauern zur Straße zur Wahrung des geschlossenen Bebauungseindrucks, in Teilbereichen auch geschlossener Lattenzaun möglich
- zwingende vordere Baulinie an der Straßenfluchtlinie und zwingende vordere Baulinie von 0 - 3,0 m von der Straßenfluchtlinie – Ziel ist der geschlossene Eindruck; punktuell auch Vorgärten
- keine hinteren Baulinien
- Geschoßanzahl bis max. zwei Vollgeschoßen, in Teilbereichen nur max. ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß
- Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe der hinteren Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Hauptfirst in Anlehnung an die umgebenden Situationen, in Teilbereichen parallel zur Straße
- Beschränkung der Gaupen auf max. 30% der gesamten Außenwandflächen
- Bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 70%, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestbauplatzgröße von 300 m<sup>2</sup>; auf Bauplätzen bis 300 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz, auf Bauplätzen ab 300 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten je Bauplatz, je weiteren 150 m<sup>2</sup> je eine weitere Wohneinheit
- Mindestanteil an unversiegelter Grünfläche 20 %
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## GEBIETSTYP C: HINTAUSBEREICH

### Analyse

Die Abschnitte der Übergangszone liegen zumeist im Anschluss an den Inneren Ortskern. Zum größten Teil sind die dort befindlichen Grundstücke noch unbebaut. Es dominiert überwiegend eine typische „Hintaus-Nutzung“, wie z.B. als Garagen oder Hausgärten.

Vereinzelt sind Wohngebäude in offener bzw. halboffener Bauweise mit ein- bis zweigeschossiger Gebäudehöhe vorzufinden.

Als Dachformen sind Steildächer in Form von Sattel- oder Walmdächern, sowie vereinzelt Flach- und Pultdächer vorzufinden.

Raiffeisenstraße



Raiffeisenstraße



Setzgasse



Setzgasse



Setzgasse



Setzgasse



## Ziele

Zukünftig soll vor allem auf die vorherrschende Strukturen Bedacht genommen werden (z.B. vorherrschende Bebauungsweisen, geschlossener Bebauungseindruck aufgrund von Mauern, Vorgartentiefen, etc.).

Demzufolge sollen die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt werden:

- sämtliche Bebauungsweisen angelehnt an die Bestandsstruktur
- nicht zwingende vordere Baulinien von 3 m von der Straßenfluchtlinie, in Teilbereichen nicht gesondert festgelegte vordere Baulinie (an der Straßenfluchtlinie)
- keine hinteren Baulinien
- Einfriedungen: die Errichtung von Mauern und einem geschlossenen Lattenzaun ist zulässig
- Geschoßanzahl bis max. zwei Vollgeschoße ohne zusätzliches Dachgeschoß (unter Berücksichtigung der vorliegenden Lagesituation, Topografie, angrenzenden Strukturen, etc.)
- in Teilbereichen Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe hinter der Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- Steildächer (Sattel- und Walmdächer) bei Gebäuden mit bis zu einem Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß und flach geneigte Dächer (Flach- und Pultdächer) bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen; unter Berücksichtigung der vorliegenden Strukturen auch Durchmischung von Steildächern und flach geneigten Dächern
- Bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 50 %, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestbauplatzgröße von 300 m<sup>2</sup>; auf Bauplätzen bis 300 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz, auf Bauplätzen ab 300 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten je Bauplatz, je weiteren 150 m<sup>2</sup> je eine weitere Wohneinheit
- Mindestanteil an unversiegelter Grünfläche 25 %
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## **GEBIETSTYP D: ÜBERGANGSBEREICH**

### **Analyse**

Zur Übergangszone zählen die Baulandgebiete im Anschluss an den Inneren und Äußeren Ortskern, sowie Hintausbereiche. Diese sind in Teilbereichen der Neusiedler Straße, Raiffeisenstraße, Franz Liszt-Straße, Rudolf Heinz-Straße, Kirchengasse, Feldgasse, Eisenstädter Straße, Bruckerstraße, Bachgasse, Stiftgasse und Florianisierung vorzufinden.

Für die Florianisierung gibt es bestehende Bebauungsrichtlinie. Die Analyse und Ziele wurden in Anlehnung an diese definiert.

Dieser Gebietstyp stellt den Übergang von den geschlossenen Strukturen zu den aufgelockerten Strukturen der Randbereiche mit Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung bzw. Geschoßwohnbau dar.

Es finden sich Baublöcke mit landwirtschaftlichen Hallen, Teilbereiche mit lockerer, meist halboffener Bebauung, genauso wie Bereiche, in denen Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet wurden. Vorgärten sind teilweise in einigen Bereichen vorhanden. Als Dachformen sind Steildächer in Form von Sattel- oder Walmdächern, vereinzelt Flach- und Pultdächer vorzufinden.

Eisenstädter Straße



Bruckerstraße



Bruckerstraße



Bruckerstraße



Rudolf Heinz-Straße



Franz Liszt Straße



## Ziele

Zukünftig soll vor allem auf die vorherrschende Strukturen Bedacht genommen werden.

Demzufolge sollen die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt werden:

- sämtliche Bebauungsweisen (je nach Bestandsstruktur)
- zum Teil zwingende vordere Baulinien an der Straßenfluchtlinie, zum Teil Vorgärtentiefen in Anlehnung an den Bestand durch Festlegung einer zwingende vorderen Baulinien ggf. mit einer definierten Schwankungsbreite, in Teilbereichen auch nicht zwingende vordere Baulinien, in Teilbereichen nicht gesondert festgelegte vordere Baulinie (an der Straßenfluchtlinie) (je nach Bestandsstruktur)
- Festlegung hinterer Baulinien in Teilbereichen (je nach Bestandsstruktur)
- Geschoßanzahl bis max. zwei Vollgeschoße ohne zusätzliches Dachgeschoß (unter Berücksichtigung der vorliegenden Lagesituation, Topografie, angrenzenden Strukturen, etc.)
- in Teilbereichen Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze ab einer definierten Tiefe hinter der Straßenfluchtlinie mit Möglichkeit der Überschreitung des äußeren Rahmens
- sämtliche Dachformen, in Teilbereichen straßenseitig nur Sattel- und/oder Walmdach (z.B. Florianisiedlung)
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 70 %, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestbauplatzgröße von 300 m<sup>2</sup>; auf Bauplätzen bis 300 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz, auf Bauplätzen ab 300 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten je Bauplatz, je weiteren 150 m<sup>2</sup> je eine weitere Wohneinheit
- Mindestanteil an unversiegelten Grünflächen 25 %
- keine allseits umschlossenen überdachten Stellplätze ( Garagen) im Vorgartenbereich; überdachte Stellplätze (Carports) sollen möglich sein
- Einfriedungen gem. Bgld. Bauverordnung 2008
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## **GEBIETSTYP E: EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG – OFFENE STRUKTUR**

### **Analyse (angelehnt an BR Kräftenäcker-Lehmstetten, Bergäcker I und Satzer)**

Der Gebietstyp „Einfamilienhausbebauung – offene Struktur“ liegt entsprechend seiner zeitlichen Entstehung zumeist in den Randbereichen (nordwestlich und südöstlich des Ortskernes) bzw. im nordwestlichen Bereich (angrenzend an das Gemeindegebiet von Breitenbrunn) der KG Winden.

Dieser weist insgesamt einen lockeren Gesamteindruck mit offener oder halboffener Bauweise auf. Bei den Hauptgebäuden handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Bauten. Typisch ist das Vorhandensein von Vorgärten.

Als Dachformen sind Steildächer in Form von Sattel- oder Walmdächern, sowie Flach- und Pultdächer vorzufinden.

Teil dieses Gebietstyps sind die abseits des Ortsverbandes liegenden Siedlungsgebiete „Gruibert-Siedlung“ und „Seeblick“. Hier weist der Bestand unterschiedliche Typologien auf (u.a. hinsichtlich der Geschoße und Dachformen), der von Gehölzstrukturen geprägt ist, wodurch in vielen Bereichen ein Übergang zur Landschaft gegeben ist.

Josef Tuschel-Gasse



Josef Tuschel-Gasse



Quellengasse



Am Satzer



Am Satzer



Rosengasse



Getreidegasse



Bergäckerstraße



### **Ziele (angelehnt an BR Kräftenäcker-Lehmgstetten, Bergäckerstraße und Am Satzer)**

Übergeordnetes Ziel ist es, die für diesen Bereich typische lockere Einfamilienhausbebauung und durchgrünten Strukturen zu erhalten. Es soll aber auch die Möglichkeit einer geringfügigen Verdichtung innerhalb dieses Gebietstyps geschaffen werden. Die Errichtung von sehr dichten Bauformen soll jedoch nicht ermöglicht werden.

Die zukünftigen Festlegungen sollen sich daher an folgenden Punkten orientieren:

- Offene und halboffene Bauweisen
- max. Geschossanzahl zwei Vollgeschosse, in sensiblen Bereichen max. ein Vollgeschos mit Dachgeschos; **im östlichen Bereich der „Gruibert-Siedlung max. ein Geschos und Flachdach (ohne Dachgeschos)**
- Vorgärten sollen bestehen bleiben, daher Festlegung einer einheitlichen zwingenden vorderen Baulinie von 3 m bis 6 m von der Straßenfluchtlinie, in Teilbereichen größere Schwankungsbereiche
- Max. Bauungstiefe für Hauptgebäude von max. 25 m (hintere Baulinie), Teilbereiche mit hinterer Baulinie über 25 m; **im Bereich „Gruibert-Siedlung“ hintere Baulinie im Abstand von 12 m von der hinteren Grst-Grenze (somit Ausweitung um 2 m gegenüber der ersten öffentlichen Auflage), zudem keine Bauung des Bereiches zwischen dieser Baulinie und der hinteren Grst.-Grenze**
- Festlegung eines Lichtraums bei halboffener Bauungsweise und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze;
- Fläche oder flachgeneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach) mit einer Dachneigung von max. 45°, in sensiblen Bereichen nur Sattel- und Walmdach
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze bis max. 40 %, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestanteil an unversiegelten Grünflächen 25 %
- Mindestbauplatzgröße: 450 m<sup>2</sup>; auf Bauplätzen bis 450 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz, auf Bauplätzen ab 450 m<sup>2</sup> max. 3 Wohneinheiten je Bauplatz, je weiteren 200 m<sup>2</sup> je eine weitere Wohneinheit
- keine allseits umschlossenen überdachten Stellplätze (Garagen) im Vorgartenbereich; überdachte Stellplätze (Carports) sollen möglich sein
- Einfriedungen gem. Bgld. Bauverordnung 2008, Einschränkungen im Bereich Gruibertsiedlung und in sensibler Lage
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## GEBIETSTYP F: GESCHOSSWOHNBAU INKL. REIHENHÄUSER

### Analyse

Dabei handelt es sich um Zonen, in denen großvolumige Bauten auf Grund der zusammenhängenden Struktur und klaren Abgrenzung relativ konfliktfrei bzw. möglichst behutsam errichtet werden.

Bei den Geschößwohnbauten handelt es sich um zweigeschoßige, vereinzelt auch dreigeschoßige Bauten in offener Bauweise. Die Vorgartenbereiche werden meist als Parkplätze ausgebildet, teilweise wurden Tiefgaragenanlagen errichtet.

Die Reihenhausanlage weist eine geschlossene Struktur auf, die gekuppelten Gebäude sind halboffen strukturiert. Garagen bzw. Abstellplätze sind hauptsächlich Richtung Verkehrsflächen orientiert.

Feldgasse



Raiffeisenstraße



Rudolf Heinz-Straße



Rudolf Heinz-Straße



## Ziele

In diesem Gebietstyp soll auch in Zukunft die Möglichkeit der Errichtung von dichteren Wohnformen bestehen bleiben. Die Bestimmungen werden anhand des derzeitigen Bestandes festgelegt.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- sämtliche Bebauungsweisen (je nach Bestandsstruktur)
- (nicht zwingende) Baulinien, Vorgärten sind vorgesehen
- Festlegung hintere Baulinien (je nach Bestandsstruktur)
- Geschoßanzahl bis max. II ohne zusätzliches Dachgeschoß; **auch im Baublock F2 nur max. II anstatt III gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Anmerkung: der Bestand weist hier III auf, dieser darf weiterhin bestehen bleiben bzw. in Stand gehalten werden; im Falle einer Erweiterung oder Neuerrichtung in Zukunft nur mehr II möglich)**
- sämtliche Dachformen; Einschränkung der Dachneigung
- bauliche Ausnutzung der Bauplätze je nach Bereich bis max. 40 %, Ausnahmen sollen bei besonderen Gegebenheiten möglich sein
- Mindestanteil an unversiegelten Grünflächen 25 %
- keine allseits umschlossenen überdachten Stellplätze (Garagen) im Vorgartenbereich; überdachte Stellplätze (Carports) sollen möglich sein
- Einfriedungen gem. Bgld. Bauverordnung 2008
- je nach Größe der Wohneinheit gestaffelt, jedoch max. 2 private Stellplätze auf Eigengrund

## GEBIETSTYP G: BETRIEBLICH GENUTZTE GEBIETE

### Analyse

Als Handel- oder Gewerbebebauung können großflächige Nutzungen mit Parkplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen bezeichnet werden. Charakterisiert sind diese Gebiete durch eine oftmals fehlende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (fehlende Grünstrukturen bzw. mangelnde Gestaltungsqualität der Bebauung) sowie durch einen hohen Versiegelungsgrad. In der Gemeinde Winden am See befindet sich ein betrieblich genutztes Gebiet im westlichen Gemeindegebiet in einer sensiblen Ortseinfahrt.

Billa



Avanti Tankstelle



### Ziele

Für diesen Gebietstyp werden am Bestand orientierte Festlegungen getroffen.

Im Fall von Neubauten und Erweiterungen betreffender Sonderstrukturen ist deren Verträglichkeit mit den umliegenden Strukturen zu beachten und zu untersuchen. Bevorzugt sind zentrale und gut erreichbare Standorte zu wählen. Die Wahl des Standortes neuer Einrichtungen ist daher einer besonders genauen Prüfung zu unterziehen, um Entwicklungspotenzial nicht einzuschränken und Konfliktpotenziale zu vermeiden.

Bei Neuentwicklung bzw. Umstrukturierung von Betriebs- und Gewerbegebieten sind zeitgemäße ökologische Anforderungen (Durchgrünung, Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß etc.) einzufordern bzw. seitens der Baubehörde vorzuschreiben.

## **GEBIETSTYP H: SONDERBEREICHE – ÖFFENTLICHE UND HALBÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN**

### **Analyse**

Bei den Gebäuden im Gebietstyp „Sondergebiete“ handelt es sich um Bereiche/Gebäude/Zonen, welche aufgrund ihrer Ausprägung und Nutzung (oder geplanten Nutzung) eine Sonderstellung einnehmen: öffentliche oder halböffentliche Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kultur- und Vereinshaus, Kindergarten, Volksschule, Freiwillige Feuerwehr, Bauhof innerhalb des Siedlungsgebiets.

Durch die Lage etwas außerhalb des Siedlungsverbandes und der besonderen Baustruktur nimmt die Gritsch Mühle (Wander Bertoni) ebenfalls eine Sonderstellung ein. Auf dem Gelände sind mehrere Gebäude mit unterschiedlichster Gebäudehöhe und Dachformen zu finden.

Das Kellerviertel im Ortskern ist ein sensibler Bereich mit teilweise historischen Kellern. Zum Teil sind unterirdische Erdkeller vorhanden, deren Eingänge und offene Kellerabgänge vor den überwachsenen Kellergewölben liegen. Sichtbare Kellerfronten und -abgänge sind mehrheitlich gut bis sehr gut erhalten. Die Keller weisen weitgehend ein ursprüngliches oder ggf. ein unwesentlich verändertes Aussehen auf, Zu- oder Aufbauten sind nicht vorhanden.

Neben den klassischen unterirdischen Erdkellern befinden sich in diesem Bereich auch einzelne oberirdische Gebäude, welche auf bzw. vor die bestehen Keller gesetzt wurden. Der Erhaltungszustand dieser Keller ist mehrheitlich gut bis sehr gut. Für das ggst. Kellerviertel sind diese Gebäude jedoch als untypisch zu bezeichnen und stören die Dimension und Charakteristik.

Gritsch Mühle



Feuerwehr, Gmuastodl, Kultur- und Vereinshaus und Gemeindeamt



Bauhof



Kindergarten und Volksschule



Kellerviertel



Kellerviertel



## **Ziele**

Diese Flächen sind entweder baulich abgeschlossen oder es bestehen zukünftig öffentliche Erfordernisse, auf die dann von Fall zu Fall reagiert werden soll. Dabei sind jedenfalls die umliegenden Strukturen und Nutzungen (insbesondere umliegende Wohnhäuser) zu berücksichtigen.

Für die Sondergebiete sollen individuelle, am Bestand, den öffentlichen und betrieblichen Anforderungen orientierte Bebauungsbestimmungen, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der angrenzenden Gebietstypen, festgelegt werden.

Ein wesentliches Ziel ist es, dass sich die Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Gliederung der Baukörper sollen sich vor allem die Betriebsgebäude am umliegenden Gebietscharakter orientieren.

Betreffend der Kellerviertel, welche im Ortskern des Siedlungsverbandes liegen soll bei der zukünftigen Festlegung der Bebauungsbestimmungen darauf Bedacht genommen werden, die Ursprünglichkeit bzw. den derzeitigen Zustand der Keller zu erhalten.

Die gesamte Charakteristik soll sich an den bestehenden historischen Gebäuden orientieren:

- Erdkeller (unterirdische Bauten überwölbt mit Erdreich, nur Zugang oberirdisch zulässig, keine Pergolen und befestigte Vorplätze) sowie Gebäude mit Steildächer (Sattel- und Walmdach) (je nach Baubestand)
- Einhaltung der Baulinien (ohne Vorgarten)
- Öffentlicher Raum soll offen belassen bleiben
- Fassade (weiß und Stein)
- Werbemaßnahmen sollen nicht gestattet sein

### 3 BEBAUUNGSRICHTLINIEN

#### VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)

#### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Winden am See vom ....., mit der der Bebauungsplan „Ortsgebiet“ erlassen wird.

Auf Grund der § 46 Abs. 2 iVm § 47 und § 47a Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBL. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden Plandarstellungen Plan Nr. 21126-03 (Planverfasser: Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 31.07.2023), im Folgenden als „Rechtsplan“ bezeichnet, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, fest. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ **(Stand: 03.08.2023)**.

#### § 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Grünfläche

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinien, die max. Bebauungsdichte (max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland und auf den als Grünfläche gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 des Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche ist in den Gebietstypen A und B mit mind. 20%, in den Gebietstypen C, D, E und F mit mind. 25% der Bauplatzfläche festgelegt, **wobei in den Baublöcken E3 und E4 der Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze nicht zur Bauplatzfläche hinzuzuzählen ist. Zudem ist in den Baublöcken E3 und E4 der Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze zur Gänze mit unversiegelten, sickerfähigen Grünflächen auszuführen, wobei die Zusatzbestimmung Z.BL 3 gem. beiliegenden Rechtsplan einzuhalten ist.**
- (3) Wenn im beiliegenden Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

- (4) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Bauplätze zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.
- (5) Wenn im beiliegenden Rechtsplan nicht anders angegeben ist, sind Hauptgebäude mit mindestens einem Punkt an die zwingende Baulinie anzubauen.

Ausgenommen davon sind Bauplätze, welche an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmalere Breite aufweisen und welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet sind, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient. Bei diesen muss die zwingende Baulinie nicht eingehalten werden.

- (6) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen davon sind:

- Einfriedungen gem. §41 Bgld. Bauverordnung 2008,
- untergeordnete Bauteile gemäß §5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes 1997 und
- überdachte Stellplätze.

### **§ 3 Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten je Bauplatz**

Die Mindestbauplatzgröße und die Wohneinheiten je Bauplatz sind der Anlage A (**Stand 03.08.2023**) zu entnehmen.

### **§ 4 Gebäudehöhe, Firsthöhe, Geschossanzahl**

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die maximale Gebäudehöhe, die maximale Firsthöhe und die maximale Geschossanzahl sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gelten auch für Nebengebäude, **wobei die Zusatzbestimmungen Z.BL 2 und Z.BL 3 gem. beiliegendem Rechtsplan und die Bestimmungen gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.**
- (4) Die Gebäudehöhe ist gem. §2 Abs 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände zu messen.

- (5) Im Fall von Bauplätzen mit einem vom Gehsteig oder der Fahrbahn abfallenden Gelände ist eine dem Niveauunterschied zwischen der vorderen Baulinie und der vorderen Front des Hauptgebäudes entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig.

### **§ 5 Nebengebäude, Stellplätze**

- (1) Wenn im beiliegendem Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze gem. beiliegenden Rechtsplan ist die Errichtung von Nebengebäuden mit in Summe max. 30m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) In den Gebietstypen A, B, C, D, E und F gemäß beiliegenden Rechtsplan sind bis kleiner als 60m<sup>2</sup> Wohnungsgröße mind. ein Stellplatz, einer Wohnungsgröße von 60m<sup>2</sup> bis kleiner als 120m<sup>2</sup> mind. 1,5 Stellplätze und ab 120m<sup>2</sup> mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

### **§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen**

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Sofern im beiliegenden Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist die Hauptfirstrichtung gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
- (3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäudehauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (4) Die Gesamtlänge der Gaupen darf straßenseitig 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten. Diese sind mindestens 1,5 m vom seitlichen Dachrand oder mindestens 1,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.
- (5) Bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen mit zusätzlichem Staffel- oder Dachgeschoß sind straßenseitig im Bereich des Dachgeschoßes über dem zweiten Vollgeschoß für den Zweck von Gebäudeöffnungen ausschließlich Dachflächenfenster zulässig.
- (6) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in rotbraunen, braunen, mittelgrauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünnten Dächern ist zulässig.
- (7) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Grelle Farben sind nicht zulässig. ***Ungeachtet dieser Festlegung ist in den Baublöcken E3 und E4 weiß als Farbgebung nicht zulässig.***

- (8) Im Gebietstyp A und B gem. beiliegendem Rechtsplan ist die Errichtung von Terrassen und Balkonen, die vom Straßenraum aus klar sichtbar oder einsehbar sind, nicht zulässig.
- (9) 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.
- (10) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen in nicht spiegelnder Ausführung ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 22° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.

### **§ 7 Einfriedungen**

In den Baublöcken E2, E3 **und E4** sind an der seitlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baulinie und hinteren Grundstücksgrenze und an der hinteren Grundstücksgrenze Einfriedungen mit max. 0,6m Sockel, einer Gesamthöhe von 1,80 m und nicht undurchsichtig zulässig. Die Errichtung von Mauern oder geschlossenen Einfriedungen ist nicht zulässig.

### **§ 8 Aufhebung Bebauungsrichtlinien**

Mit Erlassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ treten gemäß § 49 Abs. 5 und § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBL. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, die Bebauungsrichtlinien „Kräftenäcker-Lehmgstetten (2. Änderung)“ (Verordnung des Gemeinderates vom 21.11.2016, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 15.06.2018, Zahl: A2/L.RO3485-10002-5-2018), „Satzter (2. Änderung)“ (Verordnung des Gemeinderates vom 21.11.2016, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 24.01.2018, Zahl: A2/L.RO3485-10001-2-2018), „Florianisiedlung“ (Verordnung des Gemeinderates vom 21.05.2013, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 26.07.2013, Zahl: LAD/RO.3485-10001-2-2013) und „Bergäcker I (2. Änderung)“ (Verordnung des Gemeinderates vom 21.11.2016, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 15.06.2018, Zahl: A2/L.RO3485-10000-5-2018) außer Kraft.

## **§ 9 Inkrafttreten**

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

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

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

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

**ANLAGE A (STAND: 03.08.2023)**

**Mindestbauplatzgröße (MBG) und Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP)**

<b>Gebietstyp</b>	<b>MBG</b>	<b>WE bezogen auf die Größe des BP</b>
A, B, C und D, mit Ausnahme von Baublock D6 Innerer und äußerer Ortskern, Hintausbereich und Übergangsbereich	300 m <sup>2</sup>	bis 300 m <sup>2</sup> max. 2 WE, ab größer als 300 m <sup>2</sup> max. 3 WE und je weiteren 150 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE
E Einfamilienhäuser (z.B. offen und halboffen bebaut)	450 m <sup>2</sup>	bis 450 m <sup>2</sup> max. 2 WE, ab größer als 450 m <sup>2</sup> max. 3 WE und je weiteren 200 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE
Baublock D6	300 m <sup>2</sup>	bis kleiner 600 m <sup>2</sup> max. 1 WE, ab 600 m <sup>2</sup> max. 2 WE und je weiteren 300 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE

Ausgenommen davon sind

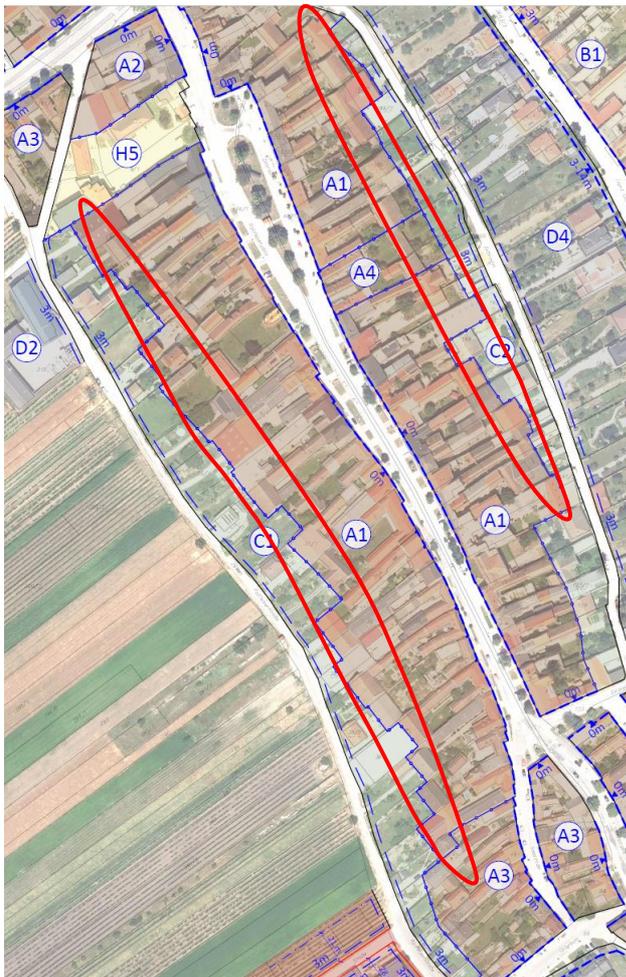
- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße oder einer vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits höheren Zahl an Wohneinheiten je Bauplatz und
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebenen Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

## 4 WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (örtliches Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

- In den Baublöcken A3 (Josef Haydn-Gasse) und B2 (Kreuzgasse) hat sich der Hauptfirst an jene Hauptfirste in der Umgebung oder am Nachbarbestand zu orientieren.
- Im Kellerviertel (H1 und H2) haben sich die Gebäude- und Firsthöhen plus Dachformen an der Gesamterscheinung und Charakteristik der bestehenden historischen Gebäude und an den Grundsätzen gem. den Zielen zu orientieren.
- Berücksichtigung der Vorgaben in den sensiblen Bereichen gem. Plan Nr. 21126-02
- Im Gebietstyp A (innerer Ortskern), **insbesondere A1**, sollen die bestehenden „Stadln“ bestmöglich erhalten bleiben, neue Gebäude sollen sich an der Charakteristik dieser „Stadln“ orientieren. **Insbesondere südwestlich der Hauptstraße sind noch relevante Stadlstrukturen vorhanden und abzusichern. Siehe folgende Abbildung:**

**Abb.: Ausschnitt Rechtsplan mit Luftbild, A I R, 03.08.2023; rot umrandet sind die Bereiche mit einem hohen Anteil an charakteristischen Stadln**



- **Folgende Ausführung der Gebäude ist anzustreben:**
  - **Ein oberirdisches Geschoß (plus allfälliges Dachgeschoß unter Einhaltung der folgenden Punkte)**
  - **Satteldach mit 45°**
  - **homogene Dachformen (keine oder nur untergeordnete Gaupen), dies ist im Fall Ausbau Dachgeschoß zu beachten**
  - **Anordnung der Hauptfirste gem. dem typischen Bestand**
  - **an die typischen Strukturen angepasste Fassade**

**Gem. Rechtsplan sind innerhalb des Ortskernes (Gebietstyp A) „hofseitig“ sämtliche Dachformen und somit beispielsweise auch Flach- und Pultdächer zulässig. Dies trifft jedoch aufgrund der Ortslage in Verbindung mit den obigen Ausführungen auf die charakteristischen Stadln nicht zu (diese befinden sich nicht „hofseitig“).**

- **Die nicht überdachten Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in sonstiger sickerfähiger Form auszuführen. Ausnahmen sind aufgrund gewerberechtllicher oder sonstiger begründeter Vorgaben möglich.**
- Die Strukturen des historischen Ortskernes (typische Parzellenbreiten; Fassadenbreiten) sollen erhalten bleiben. Das bedeutet, im Fall einer Bebauung von zwei benachbarten Parzellen mit einem Objekt bzw. bei deutlicher Überschreitung der typischen Fassadenbreiten ist das Objekt zu untergliedern (Versatz, Farbe, Material, Fassadengestaltung).
- In den Baublöcken Nr. D1 (Rudolf Heinz-Straße) und E2 ist bei der Strukturierung und äußeren Gestaltung der gartenseitigen Gebäudeteile auf ein harmonische Gesamtbild besonders zu achten.

## 5 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 |
| geschlossene Bebauung (g): | die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.   |

**Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:**

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

### **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).

### **„hofseitig“**

der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder geringfügig einsehbare Teil des Grundstückes

### **Vorgärten**

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Im Falle einer zwingenden Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens (zB 4-6 m) ist jener Bereich als Vorgarten zu betrachten, der durch die geringere Maßangabe (zB 4 m) vorgegeben ist.

## **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. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

### **Straßenfluchtlinie**

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

### **Ergänzende Ausführungen**

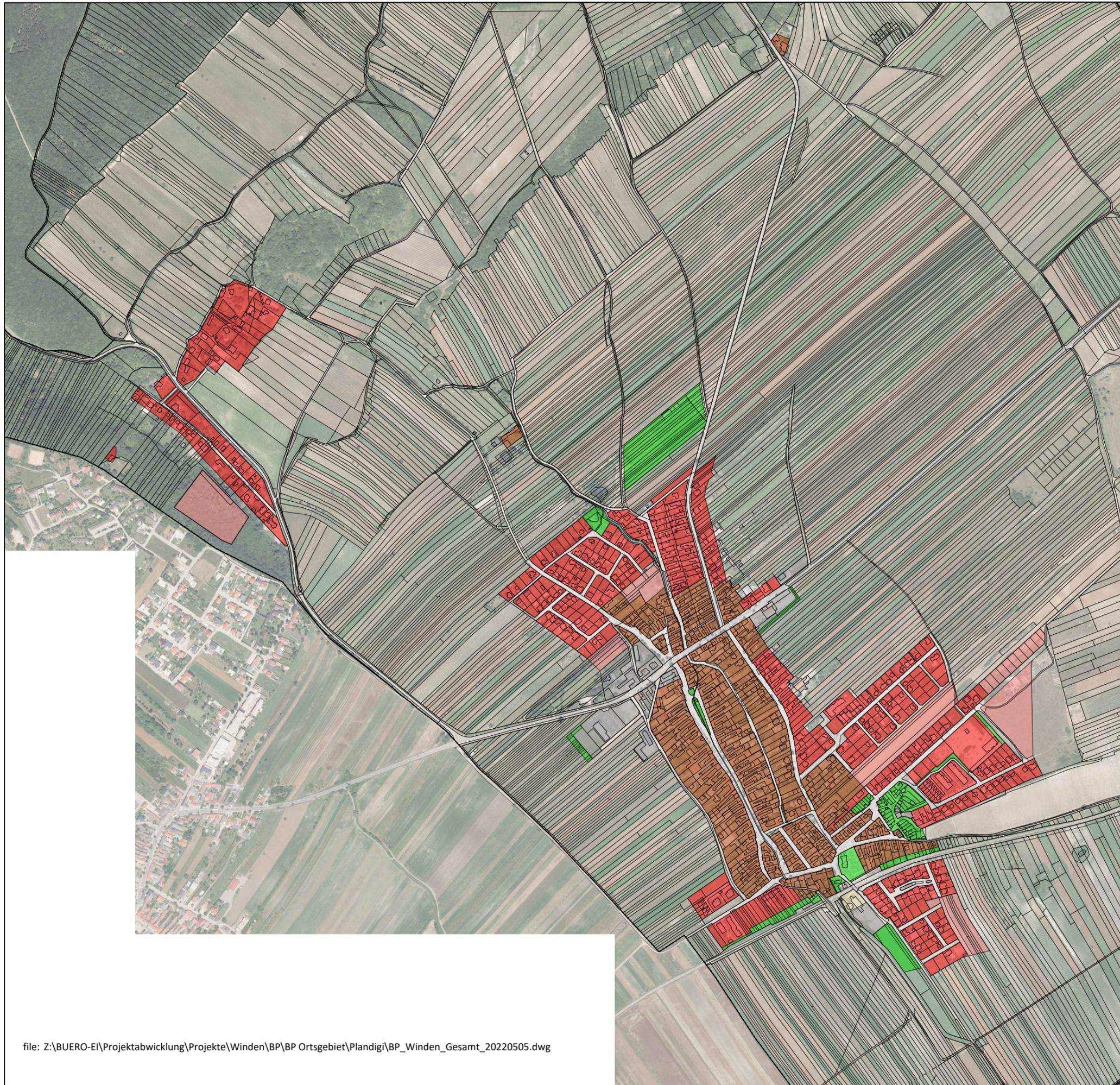
Wie in Kapitel 1 erläutert sind gem. § 46 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. bei der Erstellung des Bebauungsplanes generelle Vorgaben zu berücksichtigen, denen durch die festgelegten Bestimmungen entsprochen wurde:

- Die Festlegungen wurden in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan getroffen. So wurden z.B. je nach Widmungskategorie (Dorfgebiet, gemischtes Baugebiet oder Wohngebiet usw.) und den daraus resultierenden möglichen Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe, Wohnen etc.) unterschiedliche Dichten und Höhen etc. festgelegt.
- Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde u.a. durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Mindestanzahl an Kfz-Stellplätzen Rechnung getragen.
- Viele Bestimmungen aus den bestehenden Bebauungsbestimmungen wurden in den angrenzenden und sonstigen Gebieten des ggst. Bebauungsplanes Ortsgebietes übernommen. Somit steht der ggst. Bebauungsplan Ortsgebiet mit diesen/m angrenzenden Bebauungsbestimmungen „im Einklang“.

Durch die Festlegungen geeigneter Höhen, Bauweisen und Bauungsdichten sowie tw. Einschränkungen/Anpassungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen wurde auf gegenseitige Beeinträchtigungen „bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“, auf die Feuersicherheit, den Zivilschutz und die Hygiene sowie auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne Rücksicht genommen. Zudem sind im weiteren Materienverfahren gem. Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. (im Besonderen der darin enthaltenen OIB-Richtlinien) diverse Vorgaben wie z.B. Feuersicherheit, Hygiene, Belichtung einzuhalten.

## **6 ANHANG**

- Rechtsplan BP Ortsgebiet, Plannr. 21126-03, M 1 : 2.500
- Flächenwidmungsplan mit Orthofoto, ohne Maßstab



## LEGENDE

Flächenwidmung (Ausschnitt)

-  Baulandwidmungen i.d.g. Fassung (Stand: 09.06.2022)
-  BW ... Bauland-Wohngebiet
-  AW ... Aufschließungsgebiet-Wohngebiet
-  BD ... Bauland-Dorfgebiet
-  BM ... Bauland-gemischtes Baugebiet
-  GKA ... Kläranlage
-  G-\*\* ... Kellerzone, Kellerviertel, Ggü, GP, GFrh...



### PLANGRUNDLAGEN:

- \*digitale Katastermappe (DKM), Stand 2021, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- \*digitales Luftbild/Orthofoto, Stand 2019, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- \*digitaler Flächenwidmungsplan, Stand 2021, Quelle: Burgenländische Landesregierung

## GEMEINDE WINDEN AM SEE

### Grundlagenplan Ortsgebiet

Projektleiter: DI Julia Rapp	Plannr.: 21126-00
Bearbeitung: DI J. Schmidtbauer, SK	
Maßstab 1:10.000	Stand: 22.07.2022



**A I R** KOMMUNAL-UND  
REGIONALPLANUNG GMBH

ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG