

VERORDNUNG

ZUM

TEILBEBAUUNGSPLAN

TERRASSEN-WOHNPAK WEINBERG - ABSCHNITT 1

des Gemeinderates der Gemeinde Donnerskirchen vom 22. November.....
1991, Zahl .444/91....., mit der Teilbebauungsplan für die
Gemeinde Donnerskirchen - Terrassen-Wohnpark - Abschnitt 1
erlassen wird und mit der der Teilbebauungsplan für die Gemeinde
Donnerskirchen - Terrassen-Wohnpark Weinberg (vom 30.12.1980, Zahl
995/1980, Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom
6.3.1985, Zahl: LAD-3313/46 - 1985) - abgeändert wird.

Gemäß der §§ 21-23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes,
LGBL.Nr. 18/1969 i.d.F. der Gesetze LGBL.Nr. 33/1971, 5/1974 und
20/1981 sowie der Kundmachung LGBL.Nr. 48/1969 und 11/1980, wird
mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom
....., Zahl: LAD-.....,
die im Landesamtsblatt für das Burgenland vom
verlautbart wurde, verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für das innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes liegenden Bauland die Einzelheiten der Bebauung fest. Das Planungsgebiet ist durch die aus der Legende zur Plandarstellung ersichtliche Signatur abgegrenzt und umfaßt auch die zum Bauland gehörenden Verkehrs- und Grünflächen.
- (2) Der in der Anlage dargestellte Teilbebauungsplan besteht aus der Plandarstellung 1 - "Bebauung" im Maßstab 1:500 und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Zulässige Bauten

- (1) Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist, lt. rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Donnerskirchen (in der Fassung der 6. Änderung) genehmigt mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 16. November 1990, Zahl: LAD-3313/82-1990 als "Bauland - Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen", gemäß § 14, Abs. 3, lit. f, des Bgld. Raumplanungsgesetzes gewidmet.
- (2) Für jedes nach den Bestimmungen der Burgenländischen Bauordnung behördlich zu genehmigende Bauvorhaben gelten neben

den Bestimmungen der Bauordnung, nach dem Naturschutzgesetz die besonderen Bestimmungen dieser Verordnung.

- (3) Demnach ist die Errichtung von Gruppen von Gebäuden als Feriensiedlung, gemäß § 14a. Abs. 2. lit. a, b, c des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, gestattet.
- (4) Die Errichtung von Betriebsgebäuden aller Art, außer einem Gebäude für Verwaltungszwecke dieser Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtung, sowie die Errichtung von Kleintierställen und sonstiger störender Objekte ist nicht gestattet.
- (5) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden ist auf das charakteristische Siedlungs- und Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen. Auch bei Veränderung an Fassadenteilen ist um baubehördliche Genehmigung anzusuchen.
- (6) Den Ansuchen der baubehördlich zu genehmigenden Bauvorhaben sind zusätzlich genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.

§ 3

Verkehrsflächen

- (1) Gemäß § 9, Abs.1 und Abs.8 der Burgenländischen Bauordnung beträgt die Breite der Anliegerstraßen 7,5 m, und weist folgenden Querschnitt auf: 6 m Fahrbahnbreite, einseitig 1,5 m Gehsteig. Durch die vorgeschlagene Einbahnführung kann auf diesen Anliegerstraßen einseitig in Längsrichtung geparkt werden.
- (2) Die Breite der internen Fußwege beträgt 3 m, da diese nur zur internen fußläufigen Verbindung dienen und die Aufschließung von Bauplätzen über Anliegerstraßen erfolgt.
- (3) Die Lage der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist durch die aus der Legende zur Plandarstellung ersichtlichen Signatur definiert (siehe Planbeilagen M 1:500).

§ 4

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Vorgärten sind, gemäß § 85 der Burgenländischen Bauordnung, nur zulässig, wenn diese eine Tiefe von 5 m überschreiten.
- (2) In der zwingenden Baulinie und in der geraden Verlängerung der Hausflucht (Vorderfront) bei nichtzwingender Baulinie sind Mauern bis auf Gesimshöhe, max. bis 2,5 m Höhe, zulässig. Diese Mauern können bis zur Tiefe des Hauptgebäudes an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlanggeführt werden. Wenn sich die Mauer im Bereich zwischen zwei Häusern an der seitliche Grundstücksgrenze befindet darf sie dort eine max. Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

- (3) Die Einfriedung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist nur durch einen max. 1,5 m hohen Holzzaun zulässig, die Bepflanzung ist mittels Weinstöcken oder lebenden Hecken auszuführen. Gemauerte Sockel sind verboten, nur im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 60 cm erlaubt.

§ 5

Bebauungsweise und Baulinien

- (1) Die festgesetzten Bebauungsweisen sind aus der Anlage Plandarstellung - "Bebauung" ersichtlich.
- (2) Die geschlossene Bebauung wird dadurch erreicht, daß zwischen den Hausfronten an der zwingenden Baulinie eine Mauer errichtet wird, die eine minimale Höhe von 1,8m an der Straßen- und Seitenfront (entsprechend §4, Abs.2 dieser Verordnung) gegen die Verkehrsflächen nicht überschreitet, gemäß § 4, lit. a der Burgenländischen Bauordnung und § 22, Abs. 6, lit. e des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes.
- (3) Die offene Bebauung ist nur in der Form der gekuppelten Bauweise entsprechend § 4 lit.b der Burgenländischen Bauordnung zulässig.
- (4) Die offenen Bebauung in der Form von freistehenden Gebäuden ist nicht zulässig.
- (5) Nebengebäude im verbleibenden Seitenabstand sind an der in der Anlage bezeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander zu bauen, bzw. an die benachbarten Wohngebäude anzubauen.
- (6) Die Errichtung von freistehenden Garagen ist grundsätzlich untersagt, außer an der dafür vorgesehenen Stelle, welche durch die entsprechende Signatur in der Plandarstellung (Plandarstellung 1: Bebauung, M:1:500) ersichtlich gemacht ist.
- (7) Nebengebäude, ausgenommen Garagen, können an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß sie an dieser gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt werden und keine sonstigen Beeinträchtigungen hierdurch entstehen.
- (8) Offene Schwimmbecken können nur hinter den Wohngebäuden errichtet werden unter Beachtung des Seitenabstandes. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht mehr als 50 cm über das vorhandene Niveau hinausragen.
- (9) Offene Terrassen dürfen nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden Niveau mit ihrer Fußbodenoberkante zu liegen kommen.
- (10) Gedeckte und/oder verbaute Terrassen oder Balkone sind verboten.
- (11) Als Schutzmaßnahmen gegen Witterungseinflüsse sind bei den offenen Terrassen und Abstellplätzen Pergolen und bewegliche textile Sonnenrollos und Markisen gestattet.

§ 6

Allgemeine Bebauungsregeln

- (1) Die Grundstücke dürfen, gemäß § 3, Abs. 3 der Bgld. Bauordnung bei geschlossener Bauweise bis zu 40 %, bei der offenergekuppelten Bauweise bis zu 30% ihrer Fläche bebaut werden. In allen diesen Fällen sind allfällige Garagen mit einzubeziehen (§ 22, Abs. 3. des Bgld. Raumplanungsgesetzes).

§ 7

Gebäudehöhen

- (1) Für sämtliche Grundstücke ist nur eine eingeschossige Bauung erlaubt.
- (2) Dachgeschoßausbauten sind grundsätzlich erlaubt. Die Belichtung der ausgebauten Dachgeschoßflächen hat grundsätzlich über die Giebelflächen mittels Fenster zu erfolgen. Dachgaupen sind nur für untergeordnete Lüftungszwecke in maximal 40x60 cm Größe erlaubt.
- (3) Schräg liegende Dachflächenfenster sind nur über Nebenräumen und Räumen, die der Erschließung der Gebäude dienen in maximal 60x60 cm großer Ausführung gestattet. Aufenthaltsräume dürfen nicht mit schräg liegenden Dachflächenfenstern belichtet werden.
- (4) Bei Ausnutzung des natürlichen Geländes und Einhaltung der nachfolgend festgelegten Gebäudehöhen sind Kellergeschosse für die Errichtung von Nebenräumen zulässig. Sie dürfen mit der Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 30 cm über das angrenzende verglichene Niveau ragen.
- (5) Die Höhe der Gebäude ist nach der Höhe der Gebäudefront an der Baulinie über dem verglichenen Gelände zu bemessen. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 2 m bemessen werden. Folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden (siehe Anhang, Darstellung 1 und 2):
 - a) Sockelhöhe maximal 0,3 m
 - b) Traufenhöhe maximal 3,7 m
 - c) Firsthöhe maximal 6,9 m.

§ 8

Bauweisen

- (1) Die nachfolgend erlassenen gestalterischen Bestimmungen sind, gemäß § 21 und § 22 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, bindend zu berücksichtigen.
- (2) Die Baukörper sind aus der mit der entsprechenden Signatur versehenen Anlage, Plandarstellung 1: "Bauweise", ersichtlich.
- (3) Es dürfen nur eingeschossige Giebelhäuser errichtet werden. Die Systemskizzen der einzelnen Typen zeigen in den Darstellungen

1 und 2 des Anhanges dieser Verordnung die Ausbildung der Fassaden.

- (4) In den Straßen sind die Dachfirste senkrecht oder bis zu 30° verschwenkt, die Giebel parallel zu den zwingenden Baulinien, bzw. parallel oder um bis zu 15° zur Straßenfluchtlinien verschwenkt zu erstellen. Die Dachneigung ist an etwaig vorhandene Nachbargebäude anzugleichen und mit einer Neigung von 38° bis 45° herzustellen.
- (5) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude sowie Hauptgebäude und in den Seitenabständen errichtete Nebengebäude sind untereinander baulich und gestalterisch abzustimmen.
- (6) Die äußere Erscheinungsform sämtlicher Gebäude innerhalb des Planungsraumes soll durch den Einsatz von standortgerechten Materialien und einheitlicher weißer Farbgebung bestimmt werden.
- (7) Die Außenflächen sind in glatter, weiß getünchter Putzausführung herzustellen. Die Sockelzone der Fassadenflächen ist mit dunkelgraublauer Farbe herzustellen. Für Fenster- und Türumrahmungen, Faschen, Gesimse und sonstige Zierelemente ist die Verwendung von Baumaterialien mit Beimengung und Farbton von Margaretner Sandstein zulässig. Das Material der Dachdeckung ist so zu wählen, daß die für Donnerskirchen typische Dachlandschaft gewährleistet wird. Demnach ist die Verwendung von roten keramischen Dachdeckungsmaterialien zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von Polyester-Wellplatten, Dachpappe oder Asbestzementplatten.
- (8) Das Mauerwerk aller Außenflächen ist zu verputzen und weiß zu färbeln. Grelle, bunte Farbflächen sind grundsätzlich verboten. Die Verkleidung mit Fassadenplatten jeder Art ist nicht gestattet.
- (9) Im Giebelbereich ist eine Fassadenverkleidung mit Holz zulässig.
- (10) Verschiedenfarbige Betonsteine für Säulen und Bögen jeder Art sind verboten.
- (11) Die Aufstellung von Reklametafeln auf den Grundstücken sowie die Anbringung von Werbeflächen auf Dächern, Wänden und dergl. sind verboten, außer auf dem Grundstück des Verwaltungsgebäudes.
- (12) Terrassen und freiliegende Schwimmbecken mit Höhen bis maximal 50 cm über Terrain sind nicht an die Baulinien, jedoch an die Einhaltung der Abstandsflächen gebunden. Ihre Situierung und Gestaltung hat sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild einzufügen. Eine Überdachung derselben ist nur mit bewachsenen Pergolen aus Holz bzw. mit mobilen textilen Sonnenrollos oder Markisen gestattet.

- (13) Anschüttungen und Böschungen sind nur in dem mindest erforderlichen Ausmaß bei einem Neigungswinkel von maximal 1:3 zulässig.
- (14) Stützmauern dürfen nur in der Form von begrünter, mit standortgerechter Bepflanzung versehener Ausführung, mit maximal 75° Neigung und nur bis zu einer Höhe von 1,8 m errichtet werden.
- (15) Die Bepflanzung der Gärten hat mit standortgerechten, für die Region typischen Pflanzen zu erfolgen.
- (16) Alle an den außenliegenden Flächen situierten Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind aus Holz auszubilden; gemäß § 8, Abs. 6 dieser Verordnung.
- (17) Zäune dürfen nur aus Holz erstellt werden; sämtliche anderen Materialien sind dafür verboten.
- (18) Mauern dürfen grundsätzlich nur verputzt und weiß gefärbelt (mit dunkelblaugrauem Sockel) erstellt werden.
- (19) Das Anbringen von Antennenanlagen für TV- und Rundfunkempfänger sowie für alle sonstigen Funkanlagen an der Außenseite oder am Dach der Häuser ist verboten.

§ 9

Garagen und Einstellplätze

- (1) Grundstückseinfahrten und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in der Anlage, Plandarstellung 1: "Bebauung" dieser Verordnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.
- (2) Bezüglich der Situierung und baulichen Gestaltung von Garagen und Stellplätzen gelten die Paragraphen § 5 Abs.1 und Abs.6, §9 Abs.3 dieser Verordnung.
- (3) Garagen im Kellergeschoß sind nicht zulässig.
- (4) Zufahrten zu den Gartenbereichen sind nicht zulässig.

§ 11

Versorgungseinrichtungen

- (1) Die Strom- und Telefonversorgung ist unter Terrain verkabelt auszuführen. Der Standort der Transformatoren ist aus der Anlage, Plandarstellung 1: "Bebauung" ersichtlich.
- (2) Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz des Wasserleitungsverbandes Nördliches Burgenland.
- (3) Sämtliche Fäkal- und Hausabwässer sind in das örtliche Kanalisationsnetz einzuleiten. Die Kanalisation ist spätestens bis zur Benützungsbewilligung einzelner Wohnobjekte in funktionsfähigem Zustand herzustellen; Die Erlaubnis zum

Anschluß an das Ortsnetz Donnerskirchen ist mit Genehmigung der zuständigen Landes- und Bundesbehörden sicherzustellen.

- (4) Regenabwässer und sonstige Oberflächenabwässer sind in geeigneter Weise zu versickern.
- (5) Die Müllabfuhr ist in geeigneter und hygienischer Weise sicherzustellen. Für jede Wohneinheit ist ein Platz für die Aufstellung eines Müllgefäßes vorzusehen.

§ 11
Übergangsbestimmungen

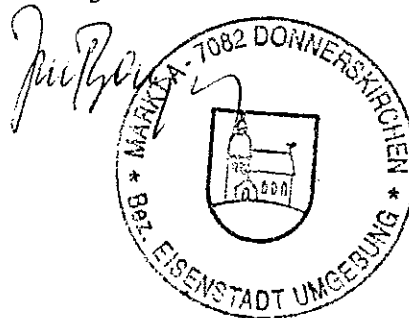
- (1) Bei der Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen besteht für jedes Baugrundstück Anschlußpflicht an die allgemeinen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, unabhängig davon, ob ein Grundstück zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut ist oder nicht.
- (2) Die Aufstellung von Bauprovisorien ist nur auf die Dauer der Bauherstellung zulässig.
- (3) Zwecks Kontrolle der Bestimmungen über Bauprovisorien sind diese vor Aufstellung bei der Baubehörde anzuzeigen.
- (4) Bauprovisorien welcher Art auch immer sind nach der Erteilung der Benützungsbewilligung unverzüglich zu entfernen.

§ 12
Wirksamkeitsbeginn

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des letzten Tages der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.
- (2) Die Verordnung liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.

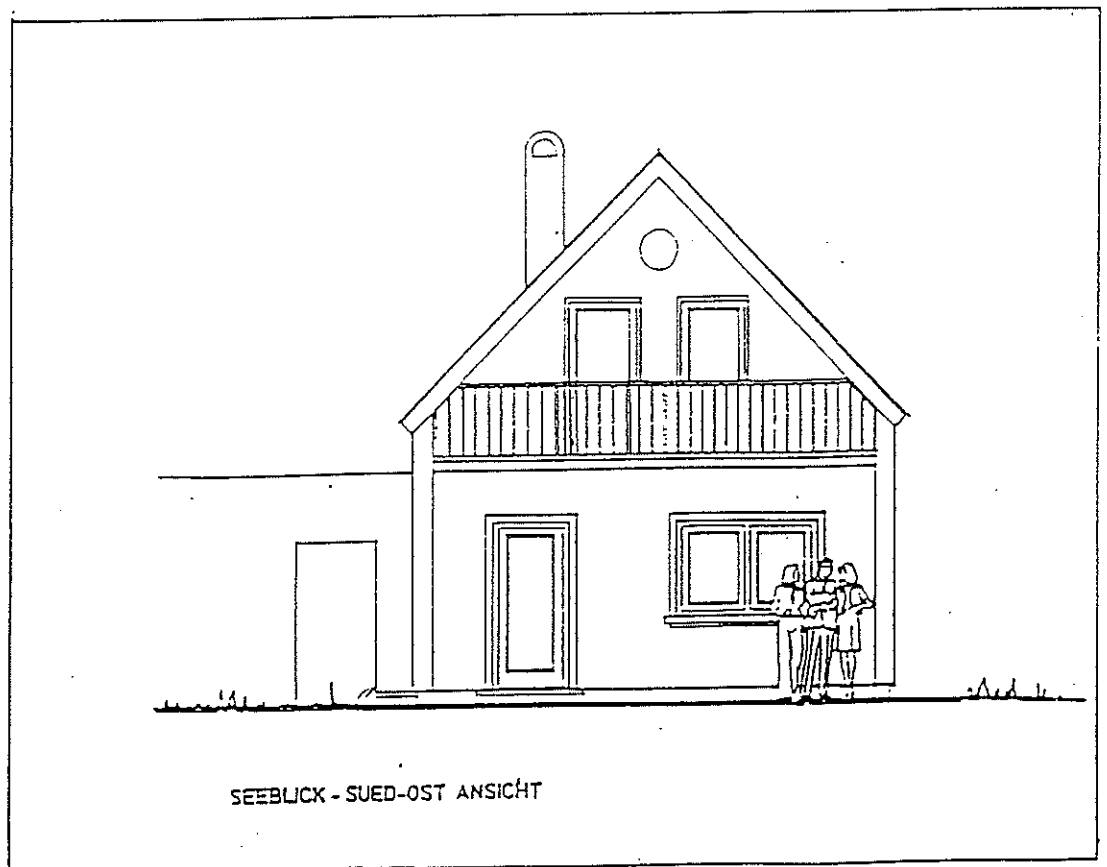
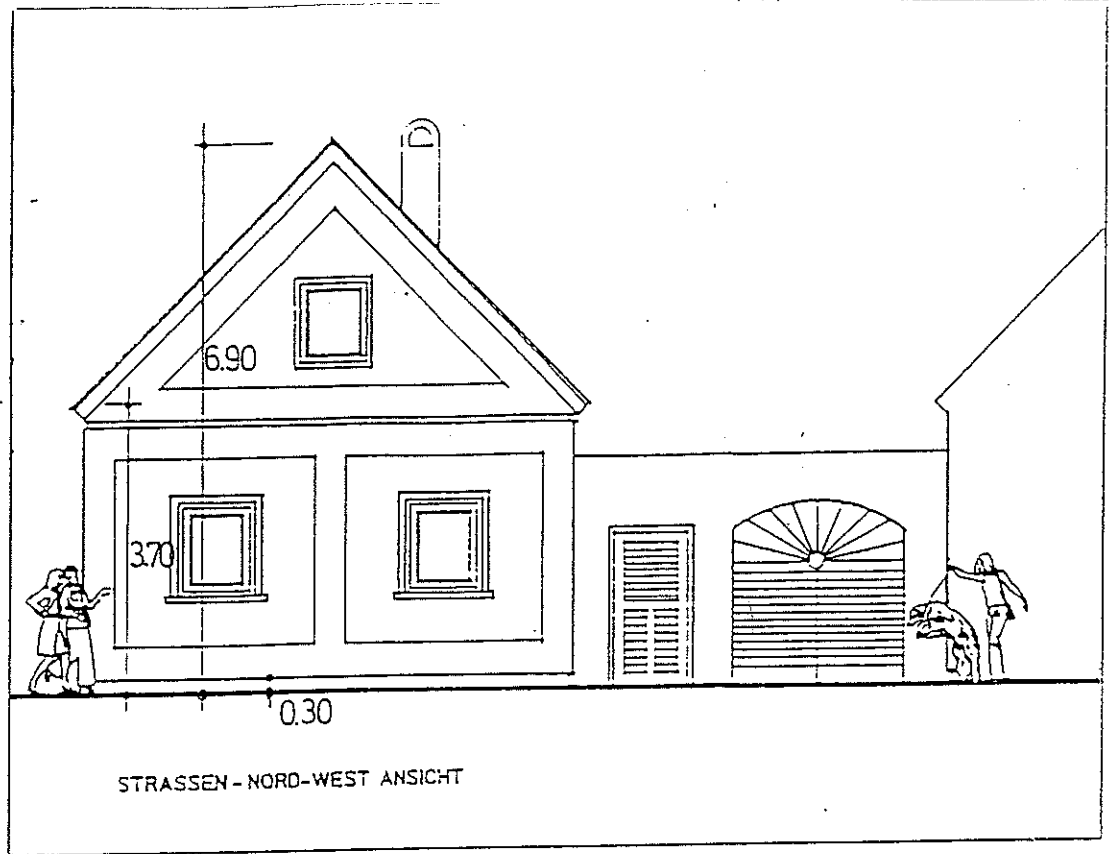
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

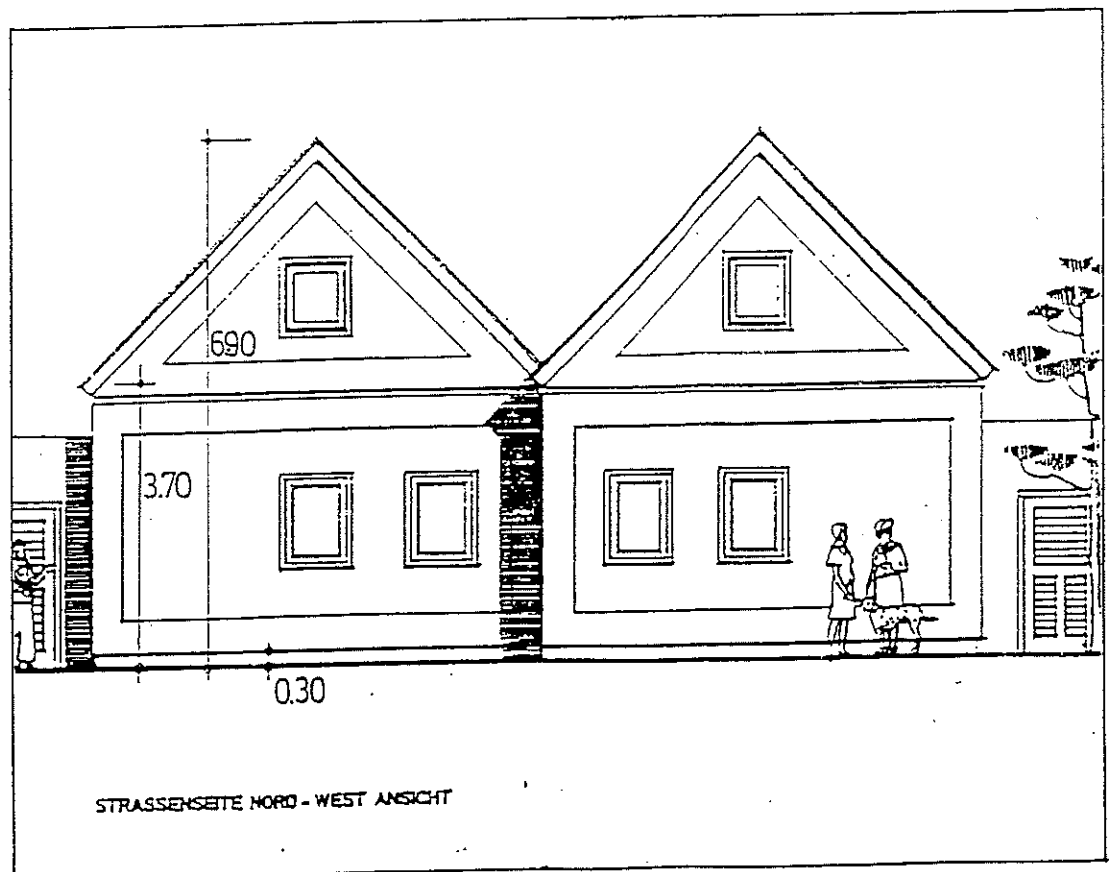
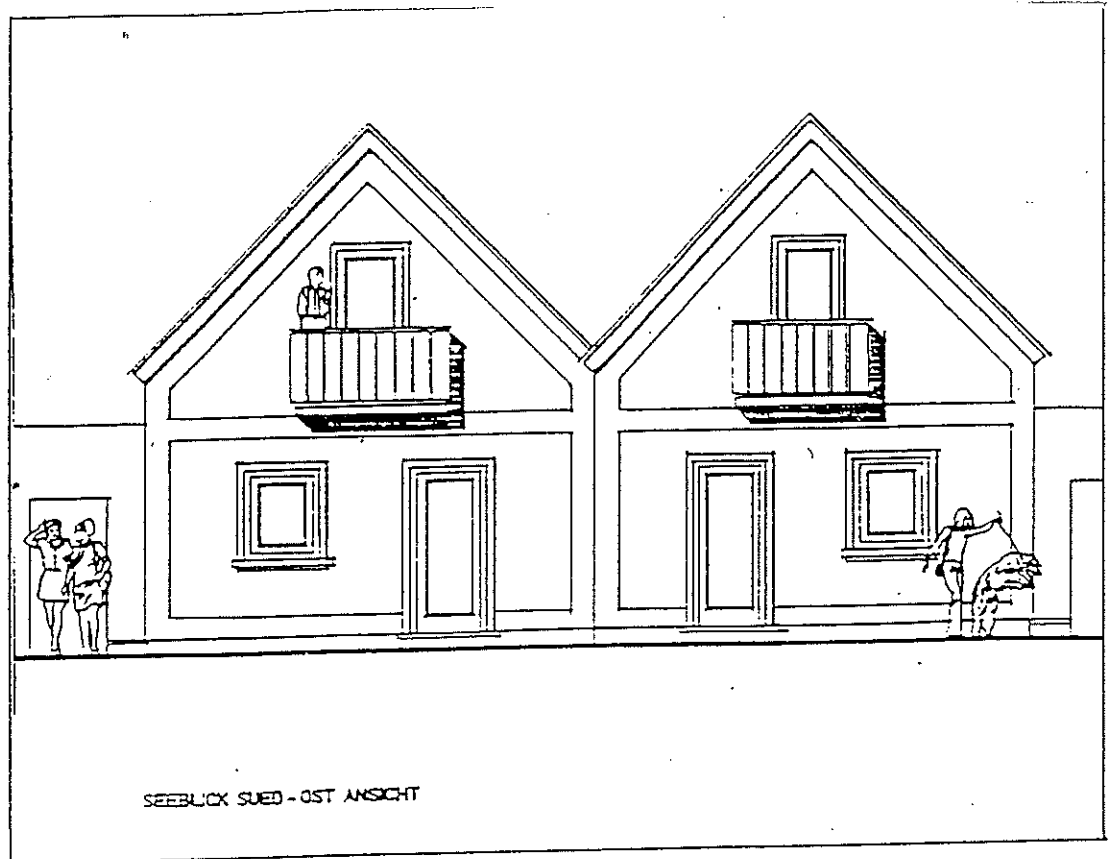


DARSTELLUNG 1

GEBÄUDEHÖHEN



DARSTELLUNG 2
GEBÄUDEHÖHEN

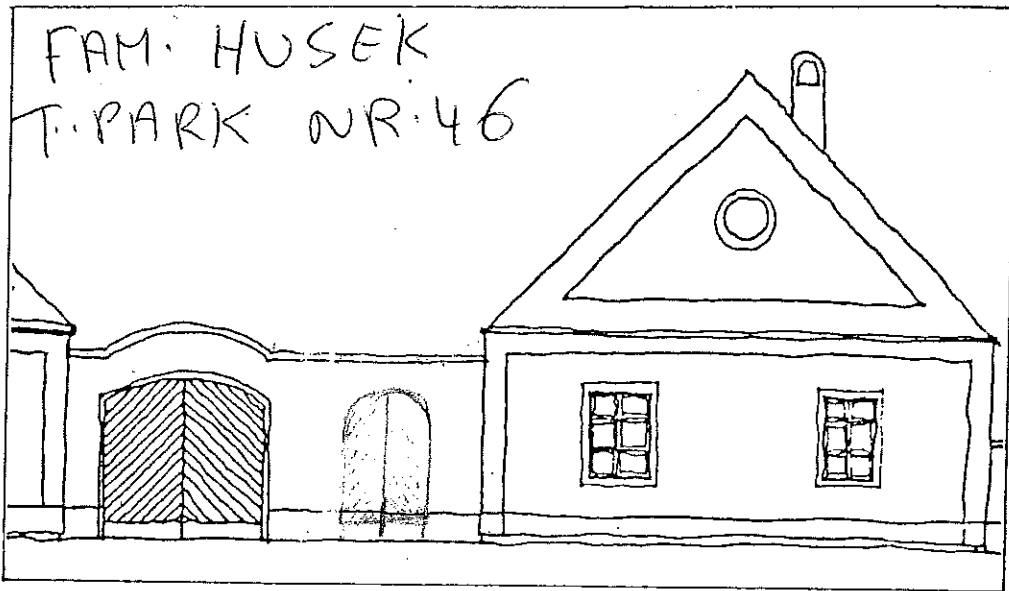


Darstellung 6:

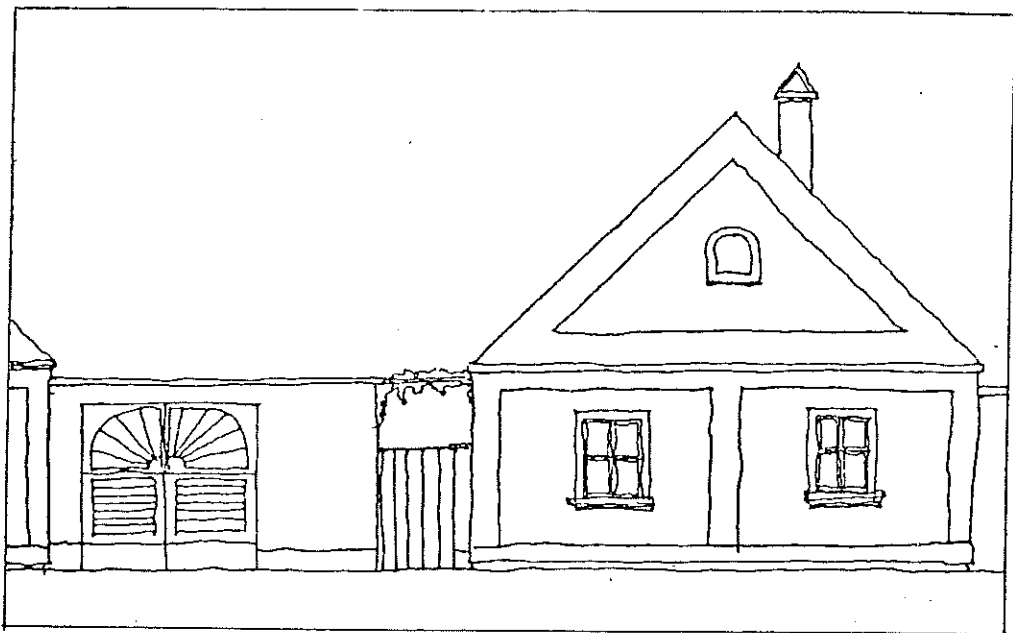
Fassaden von Garagen
und Stellplätzen mit
der entsprechenden
Gebäudehöhe

Erläuterungen zu

§ 8, Abs. 6, § 9, Abs. 3
a. mit Flachdach



b. mit Pergola



c. mit Giebel

