

GEMEINDE MARZ

TEILBEBAUUNSPLAN MST: 1:500

TEILGEBIET "HAUPTSTRASSE WEST"

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Marz vom 28.10.1988
Zahl: 262/1988, mit der ein Teilbebauungsplan der KG.
Marz erlassen wird.

Auf Grund der §§ 21-23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 18/1969 in der Fassung der Gesetze LGBL. Nr. 33/1971, 5/1974 und 20/1981, sowie der Kundmachung LGBL. Nr. 48/1969 und 14/1980, wird mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom 27.12.1988, Zahl:LAD-3260/2-1988 verordnet.

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Der Teilbebauungsplan legt für das Teilgebiet der KG. Marz, das wie nachstehend angeführt begrenzt wird, fest:
- 2) Das Plangebiet wird demnach begrenzt, im Norden von der Burgenland - Ersatzstraße B331, im Osten von der Häuserzeile des Forchtensteinweg, sowie der Grundstückspartellen 3621/1; 3621/2 und im Süden von den Grundstückspartellen 135; 3619/2; 3620/1; 3621/2; 3622; 3625/2; 3626/2; 3629/2; 3630/2; 3634/2; 3638/2; 3640/2; 3641/2; 3643/3; 3644/1; 3645/3; 3646/1; 3647; 3654/1; 3658; 3659/1; 3667; 3672; 3680.
Der südliche Teil oben angeführter Parzellen wird durch die Rosengasse erschlossen und ist nicht Gegenstand dieses Teilbebauungsplanes.

- 3) Das Planungsgebiet umfaßt im Einzellnen nachstehend angeführte Grundstücke:
6599/1; 6600/1; 6603/2; 6603/3; 6607/1; 6608/1; 6609/3;
6610/1; 6612/2; 6613; 6616/1; 6615/2; 6618/1; 6620/1;
6621/1; 6624/2; 6626/1; 6628/2; 6629/2; 6631/2; 6633;
6634/2; 6635/2; 6636/1,2; 6637; 6640; 6641; 6644; 6643/2;
6645/1,2; 6647/2; 6648; 6649; 6652; 6653; 6656/1,2,3;
6657/1; 6659; 6661/2; 6663; 6665/2; 6668/1,2; 6671;
6672/1,2; 6674/1,2; 6676/2,5; 6677/2; 6678/1,2; 6680;
6682/1; 6683/2; 6686/1,2; 6687; 6688/1,2,3; 6693; 6694;
6696/1; 6696/7;

134; 3619/1; 3620/1 Teilfläche; 3621/1; 3622; 3625/1,2; 3626/1,2;
3628; 3630/1,2; Teilfläche; 3633; 3635/1,2; 3636; 3637;
3639/1,2; 3642; 3643/4; 3644/2,3; 3645/1,2; 3646/1,2; 3647;
3650; 3654/1; 3655/1; 3658; 3659/1,2; 3663; 3672; 3675; 3679;
- 4) Die Anlagen: A (Teilbebauungsplan Mst: 1:500),
B (Bestandsplan Mst: 1:500)
und die in der Erläuterung angeführten Gestaltungsmöglichkeiten und -vorschläge bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.
- 5) Der hiez zu dargestellte Bebauungsvorschlag dient als Grundlage dieses Teilbebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§ 2

Zulässige Bauten

- 1) Das im Teilbebauungsplan dargestellte Gebiet ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan in der Fassung der ersten Änderung, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 13.12.1973, Zahl: LAD - 1701-1973, vorwiegend als gemischtes Baugebiet (BM) nach § 14, Abs. 3 lit. e und (BD) Dorfgebiet § 14, Abs. 3 lit b, des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes gewidmet.

- 2) Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden ist auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.

§ 3

Verkehrsflächen

- 1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist durch die Hauptstraße einerseits und durch die etwas höher gelegene Nebenfahrbahn der Hauptstraße andererseits gegeben.
- 2) Der Abstand der Straßenfluchtlinien bei den vorerwähnten ausgebauten Straßen (Hauptstraße, Nebenfahrbahn) wurde aus dem bestehenden Straßenprojekt entnommen.
- 3) Hinsichtlich der Höhenlage ist für die Bauplatzerklärung das diesbezügliche Projekt als Grundlage heranzuziehen.

§ 4

Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bebauungsweise

Baulinien

- 1) Für jedes Grundstück werden vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche (bebaubare Fläche) darf nicht hinausgebaut werden.
- 2) Wie aus der Anlage ersichtlich, ist der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baulinie fixiert.
- 3) Die vordere, teilweise auch als zwingende Baulinie ist ersichtlich festgelegt.
Der Mindestabstand zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie beträgt:

- Zone "A" 4,00 m
- Zone "B" 0,00 - 4,00 m
- Zone "C" 0,00 - 4,00 m
- Zone "D" 2,00 - 4,00 m
- Zone "E" 3,00 m

- 4) An zwingende Baulinien ist im Baufalle anzubauen.
- 5) Die vordere Baulinie verläuft in allen Zonen im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze. Innerhalb der Baulinien darf versetzt gebaut werden, der maximale Gebäudevor- oder -rücksprung soll jedoch nicht mehr als 3,00 m zum Nachbargebäude betragen. Das gilt auch für die durch Mauern zu schließende Straßenfront.

Bauliche Ausnutzung

- 1) Die als Bauplatz erklärte Grundfläche ist in 5 Planungszonen eingeteilt: "A", "B", "C", "D", "E". Die bauliche Ausnutzung ist im Plan festgelegt.

Bebauungsweise

- 1) Die festgesetzte Bebauungsweise ist aus der Anlage ersichtlich. Zulässig ist für alle 5 Zonen die geschlossene Bebauungsweise.
- 2) Im Bereich der geschlossenen Bauweise dürfen Nebengebäude (Einstellräume, Geräteräume), nur innerhalb der im Plan angegebenen Baulinien errichtet werden.
- 3) Die geschlossene Bebauung wird dadurch erreicht, daß zwischen den Hausfronten an der Baulinie eine Mauer zu errichten ist, die eine Höhe von mindestens 1,80 m nicht unter- und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten darf.

§ 5

Gebäudehöhen

- 1) In den einzelnen Zonen sind folgende Höhen einzuhalten:

- 1,1 Zone "A": Bezugspunkt = Gehsteigoberkante
Kellergeschoß, 2 Vollgeschoße, ausgebautes Dachgeschoß
Sockelhöhe max. 0,60 m
Traufenhöhe max. 7,00 m
Firsthöhe max. 11,00 m
- 1,2 Zone "B": Bezugspunkt = Gehsteigoberkante.
Kellergeschoß, 2 Vollgeschoße, ausgebautes Dachgeschoß
Sockelhöhe max. 0,60 m
Traufenhöhe max. 7,00 m
Firsthöhe max. 11,00 m
- 1,3 Zone "C": Bezugspunkt = Gehsteigoberkante
Kellergeschoß, 2 Vollgeschoße;
Sockelhöhe max. 1,00 m
Traufenhöhe max. 7,50 m
Firsthöhe max. 11,50 m
- 1,4 Zone "D": Bezugspunkt = Gehsteigoberkante
Kellergeschoß, 2 Vollgeschoße;
Sockelhöhe max. 1,00 m
Traufenhöhe max. 7,50 m
Firsthöhe max. 11,50 m
- 1,5 Zone "E": Bezugspunkt = Gehsteigoberkante
1 Kellergeschoß, 2 Vollgeschoße, ausgebautes Dachgeschoß
Sockelhöhe max. 1,00 m
Traufenhöhe max. 7,50 m
Firsthöhe max. 11,50 m
Firstrichtung parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie
straßenseitig parallel zur Straße
gemessen werden diese Höhen immer an der Straßenseite vom Gehsteig rechts
- 2) Im Falle die Nachbargebäude die gleiche Geschoßanzahl haben, sind Traufen bzw. Gesimshöhen diesen anzugleichen.

§ 6

Äußere Gestaltung

- 1) Die Baukörper sind möglichst einfach und kubisch zu halten und sollen wenige Durchbrechungen aufweisen. Sie sind mit Satteldach oder Walmdach abzuschließen. Hauptfirstrichtung und Dachneigung sind in den einzelnen Zonen wie folgt festgelegt:
 - 1,1 Zone "A": Hauptfirstrichtung parallel zur vorderen Baulinie
Dachneigung 30° - 45°
 - 1,2 Zone "B": Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie
Dachneigung 30° - 45°
 - 1,3 Zone "C": Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie
Dachneigung 25° - 35°
 - 1,4 Zone "D": Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie
Dachneigung 25° - 35°
 - 1,5 Zone "E": Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie
Dachneigung 30° - 45°
- 2) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude und damit verbundene Nebengebäude sind in Höhe, Form und Material aufeinander abzustimmen.
- 3) Bei der geschlossenen Bebauungsweise sind freiliegende Feuermauern an gemeinsamen Grundstücksgrenzen nur dann zulässig, wenn dadurch die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt.
- 4) Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, daß die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung der Fassadenflächen und der Sockelzone ist besonders auf das Nachbar-

objekt Bedacht zu nehmen.

- 5) Fassadenoberflächen sollen grundsätzlich glatte, verputzte Oberflächen aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten aus Beton, Kunststoff, keramischen Belägen etc. sind unzulässig. Holzverkleidungen sind unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der Ortschaft zulässig.
- 6) Dem Ansuchen um Baubewilligung sind genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.
- 7) Grundsätzlich sollen die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen (Fenster, Türen, Einfahrtstore, Schaufenster) den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen.
- 8) Als Sonnen- und Lichtschutz sind sowohl Folzläden als auch außenliegende Kunststoffrolläden oder -jalousien, gestattet. Wobei bei Kunststoff nur einfarbig (weiß, gebrochenes weiß), kräftige Farben wie dunkelgrün, dunkelbraun, vorzuschreiben sind.
- 9) Zur Dachdeckung ist keramisches, braunes oder dunkles Dachdeckungsmaterial zulässig.
- 10) Beim Ausbau des Dachgeschosses hat die Belichtung durch Dachgaupen oder Dachflächenfenster, die sich in ihren Proportionen den Fensteröffnungen und dem Dach anzupassen haben, zu erfolgen.
- 11) Dachausbauten und Gaupen sind mit demselben Material wie das übrige Dach einzudecken.
- 12) Die Dachentwässerung an den Straßenfronten hat mit runden Hängerinnen, oder eingebauten Attikarinnen zu erfolgen.
- 13) Bei Errichtung von Sonnenkollektoren dürfen spiegelnde Materialien nur dann verwendet werden, wenn Anrainer durch Reflexionen nicht gestört werden. Durch die Sonnenkollektoren darf das Ortsbild jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedung

- 1) Einfriedungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche dürfen gemäß § 85 der Burgenländischen Bauordnung nur insgesamt 1,50 m hoch, bei max. 50 cm hohem Sockel ausgeführt werden. Die Mindeattiefe der Vorgärten ist aus dem Plan ersichtlich. Vorgärten, die eine Tiefe von 3 m nicht erreichen, dürfen nicht eingefriedet werden.
- 2) Im Bereich der zwingenden Baulinien dürfen Vorgärten nicht eingefriedet werden. Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist nur in der tatsächlich errichteten Hausflucht und in Abstimmung mit dem Nachbarobjekt gestattet. Einfriedungsmauern bis zu 2,50 m Höhe sind in der Verlängerung der Hausflucht zulässig. Dies gilt für die Planungszonen "E", "C", "D" und "E".
- 3) Die Einfriedung der Vorgärten sind in Form von Hecken (lebende Zäune) oder in Form einfacher Stab- oder Maschengitter, in Holz oder Eisen auszuführen. Allfällige Pfeiler sind einfarbig in Beton oder Putz bzw. in Naturstein herzustellen.
- 4) Garagenvorplätze und Einfahrten zu PKW-Abstellplätzen im Bereich von Vorgärten, dürfen gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

§ 8

Garagen

- 1) Garagen, PKW-Abstellplätze und PKW-Einstellplätze und sonstige Nebengebäude (§ 5 Abs. 2 Burgenländische Bauordnung), dürfen vor der Baulinie nicht errichtet werden.
- 2) Vor Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen.
- 3) Garagen im Kellergeschoß sind bedingt zulässig. (Zone "A").
- 4) Rampen dürfen im Vorgartenbereich nicht errichtet werden.

§ 9

Grünflächen, Bepflanzung

- 1) Die im Planungsgebiet gelegenen Grünflächen sind im Teilbebauungsplan dargestellt (Grünfläche zwischen Hauptstraße und Nebenfahrbahn parallel zur Hauptstraße). Diese Flächen sind mit standortgerechter Bepflanzung zu versehen.
- 2) Offene Vorgärten sind tunlichst mit standortgerechten Hölzern unter Rücksichtnahme auf die einheitliche Gesamtgestaltung des Baugebietes zu bepflanzen.

§ 10

Sonstige Bestimmungen

- 1) Anlagen wie Terrassen, Schwimmbecken etc. sind auch außerhalb der rückwertigen Baulinie zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3,00 m zu der seitlichen Grundstücksgrenze und 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Terrain bei Ausbildung flacher Böschungen nur max. 50 cm überragt wird.
- 2) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen ist tunlichst im Bereich der nicht eingefriedeten Vorplätze so vorzunehmen, daß die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht gestört wird.
- 3) Fernsehantennen sind möglichst unter Dach zu errichten.
- 4) Für die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden u.dgl. ist um gesonderte Genehmigung bei der Gemeinde anzusuchen.

§ 11

Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen

- 1) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist der Verlauf möglichst auf öffentlichem Gut vorzusehen.
- 2) Den Versorgungsleitungen sind die nach dem einschlägigen Gesetzen genehmigten Projekte zu Grunde zu legen.
- 3) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluß eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze, aber nicht auf öffentlichem Gut (Verkehrsfläche) zu situieren.
- 4) Die Zugängigkeit von Kabelkopfkästen, Müllgefäßstandplätzen, Zählernischen usw. ist zu gewährleisten. Wenn der Vorgarten nicht eingefriedet wird, sind diese Anlagen tunlichst an der Hausfront zu errichten.

§ 12

Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister:

Angeschlagen am 1989-01-18

abgenommen am 1989-02-01 rechtskräftig seit 1989-02-02