

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Marz vom 17.12.2018 mit der Bebauungsrichtlinien für das Planungsgebiet „Flurgasse“, erlassen werden:

Aufgrund des § 25a des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBI. Nr. 18/1969, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

- (1) Die Bebauungsrichtlinien legen die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Flurgasse“ fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Plan, Nr. 18118-01, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Dieser wird im Folgenden als Rechtsplan bezeichnet.

§ 2 Bebauungsweise, Baulinien

- (1) Die Bebauungsweise, die Anbaupflicht im Falle der halboffenen Bebauung und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Ausgenommen davon sind
 - Stiegenaufbauten im Eingangsbereich sowie
 - überdachte Abstellplätze, welche gem. dem Bgld. Baugesetz i.d.g.F. als Bauwerk ausgeführt werden, eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten und 1 m von der Straßenfluchtlinie abgerückt werden und
 - ein Vorspringen untergeordneter Bauteile über die vordere Baulinie gem. § 5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. .
- (3) Die Errichtung von Nebengebäuden ist innerhalb der Baulinien und hinter der hinteren Baulinie zulässig, sofern diese eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Geschößanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

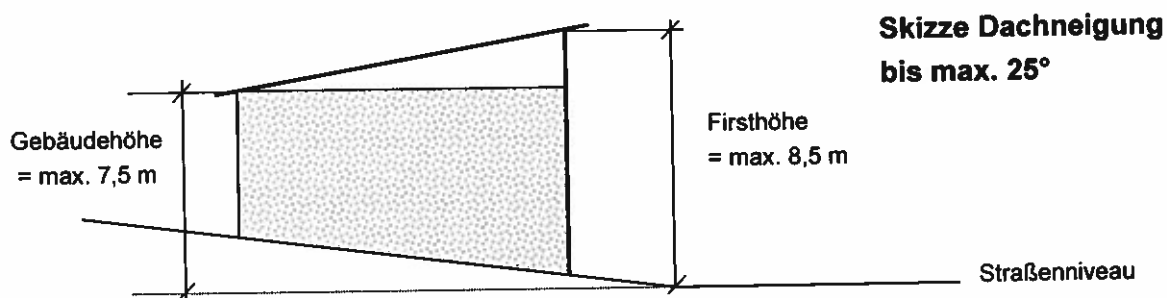
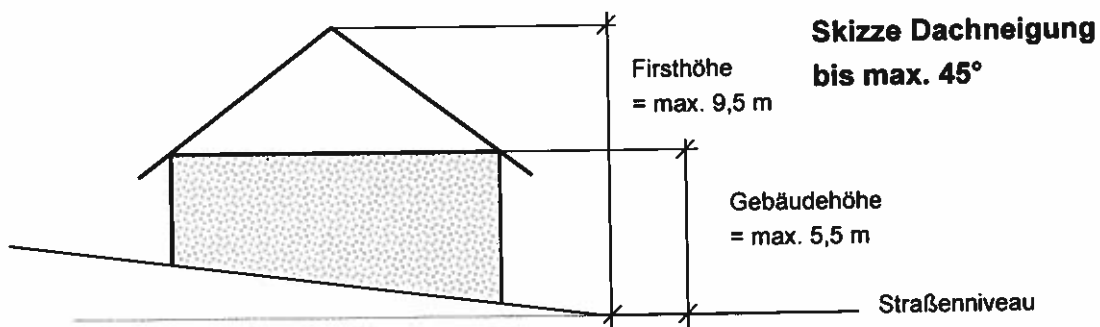
(1) Maximal zulässig ist die Errichtung von

- **Gebäudetyp I+:** unterkellerte oder nicht-unterkellerte Wohngebäude mit ausgebautem oder nicht ausgebautem Dachgeschoß (KG+OG+DG)¹ bei Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis 45° oder
- **Gebäudetyp II:** zweigeschoßige unterkellerte oder nicht-unterkellerte Wohngebäude (KG+ zwei OG)¹ mit Dächern mit einer Neigung bis 25°

(2) Die Gebäudehöhe beträgt für Gebäudetyp I+ max. 5,5 m und für Gebäudetyp II max. 7,5 m. Die Gebäudehöhe ist vom Straßenniveau aus in der Mitte des Gebäudes zu messen. Die Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Gebäudefront mit dem Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

(3) Im Falle einer Hangneigung in Verbindung mit einer deutlichen Abrückung des Gebäudes von der Straße ist eine entsprechende (moderate) Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig.

(4) Die Firsthöhe² beträgt bei Gebäudetyp I+ max. 9,5 m und bei Gebäudetyp II max. 8,5 m und wird am höchsten Punkt des Firstes, bezogen auf das Straßenniveau³ gemessen.



(5) Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sind sämtliche Gebäudeteile zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, beginnend in einer Höhe von 4,5 m vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze gemessen, gemäß der unten dargestellten

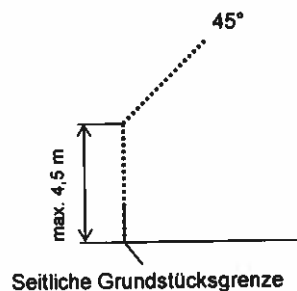
¹ KG...Kellergeschoß, OG...Obergeschoß, DG...Dachgeschoß

² Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Attikahöhe (Oberkante)

³ In der Mitte des Gebäudes gemessen

Skizze, eingehalten wird.⁴

Darstellung des äußeren Rahmens



Ausgenommen davon sind

- Giebelflächen im Fall von Satteldächern und
- Außenwandflächen im Fall von Flachdächern⁵

bis zu einer Fläche von maximal 20 m². Diese dürfen den äußeren Rahmen überschreiten.

§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

A) Dächer

- (1) Im Planungsgebiet sind Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer mit einer Neigung bis zu max. 45° sowie Pult- und Flachdächer und flach geneigte Walmdächer mit einer Neigung bis zu max. 25° zulässig.
- (2) Als Deckungsmaterial für sämtliche Steildachflächen, einschließlich Dachgauben, ist kleinteiliges Dachmaterial (wie Ziegel-, Betondachsteine, Aludachschindeln) in den Farben Rot, Braun, Schwarz und Grau zulässig. Die Verwendung von großformatigem Dachmaterial (wie Welleternitplatten, Polyester oder Trapezblech) ist unzulässig. Die Ausbildung von begrünten Flachdächern ist zulässig.

B) Äußere Gestaltung der Gebäude

- (3) Im Falle eines Ausbaus des Dachgeschoß sind nur Dachgauben und Dachflächenfenster, die sich in ihren Proportionen dem Dach anzupassen haben, zulässig. Die Länge der Dachgauben ist mit 35% der Dachlänge begrenzt. Gauben sind mit dem gleichen Material

⁴ Für Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten im seitlichen Bauwich gilt die im Baugesetz i.d.g.F. festgeschriebene max. Außenwandhöhe von 3,0 m mit einer Dachneigung von max. 45° bei offener Bebauung.

⁵ jene Außenwandflächen, die zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientiert sind

wie das übrige Dach einzudecken.

- (4) Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikelementen an Gebäudeteilen ist zulässig. Durch die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
WHR DI Gerald Hüller

Diese Verordnung wurde mit Schreiben der Burgenländischen Landesregierung vom 03.04.2025, Zahl: 2025-001.461-1/2, genehmigt.

angeschlagen am 08.04.2025
abgenommen am 24.04.2025

Der Bürgermeister:



WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Die folgenden für das Erscheinungsbild des betroffenen Siedlungsgebiets ebenfalls wichtigen Bestimmungen sind im Verordnungstext nicht enthalten, werden jedoch vom Gemeinderat im Sinne eines Grundsatzes beschlossen. Dabei handelt es sich um wesentliche Zielsetzungen bzw. Vorgaben der Gemeinde zur „Wahrung des Ortsbildes“.

- Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, dass die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt. Die Erscheinungsform der Häuser darf keine alpine Charakteristik aufweisen.
- Die Höhe von Dachaufbauten (z.B. Satellitenanlagen, Funkantennen) darf den Dachfirst nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Aufbauten für Rauch- und Wärmeabzug sowie Photovoltaik- und Solaranlagen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten und sind mind. 1,0 m vom Dachrand entfernt anzuordnen.
- Garagen, die an der seitlichen Grundgrenze errichtet werden, dürfen eine Gesamtlänge von 12,0 m nicht überschreiten und über die rückwärtige Front des Hauptgebäudes max. 4,0 m hinausragen.
- Auf jedem Baugrundstück sind mind. zwei befestigte PKW-Stellplätze vorzusehen, davon ist mindestens ein befestigter Stellplatz im Vorgartenbereich anzuordnen.
- Überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich („Carports“) mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abrücken
Überdachter Stellplatz:
Abstellplatz für Autos, Fahrräder, Kinderwagen etc.
max. 3 m Höhe
Breite (zur Straße) max. 7 m bzw. 10 m im Fall von verdichteten Flachbauten (Reihenhausanlagen)
Ausführung ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach
Grundsätzlich Stützen/Säulen in schmaler (schlanker) Ausführung
- Bei sämtlichen Baulichkeiten innerhalb der Erdgas-Schutzbereiche 10m und 20m gemäß der beiliegenden Darstellung ist das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber der Erdgashochdruckleitung herzustellen.
In Bezug auf die Erdgasschutzabstände wurde seitens der Netz Burgenland Erdgas GmbH von Hrn. Koch am 08.11.2017 über folgendes informiert:
Erdgasschutzbereich 10 m:
0 - 10 m ab der Erdgashochdruckleitung:
außer Straßenaufbauten sind keine Baulichkeiten gestattet
Erdgasschutzbereich 20 m:

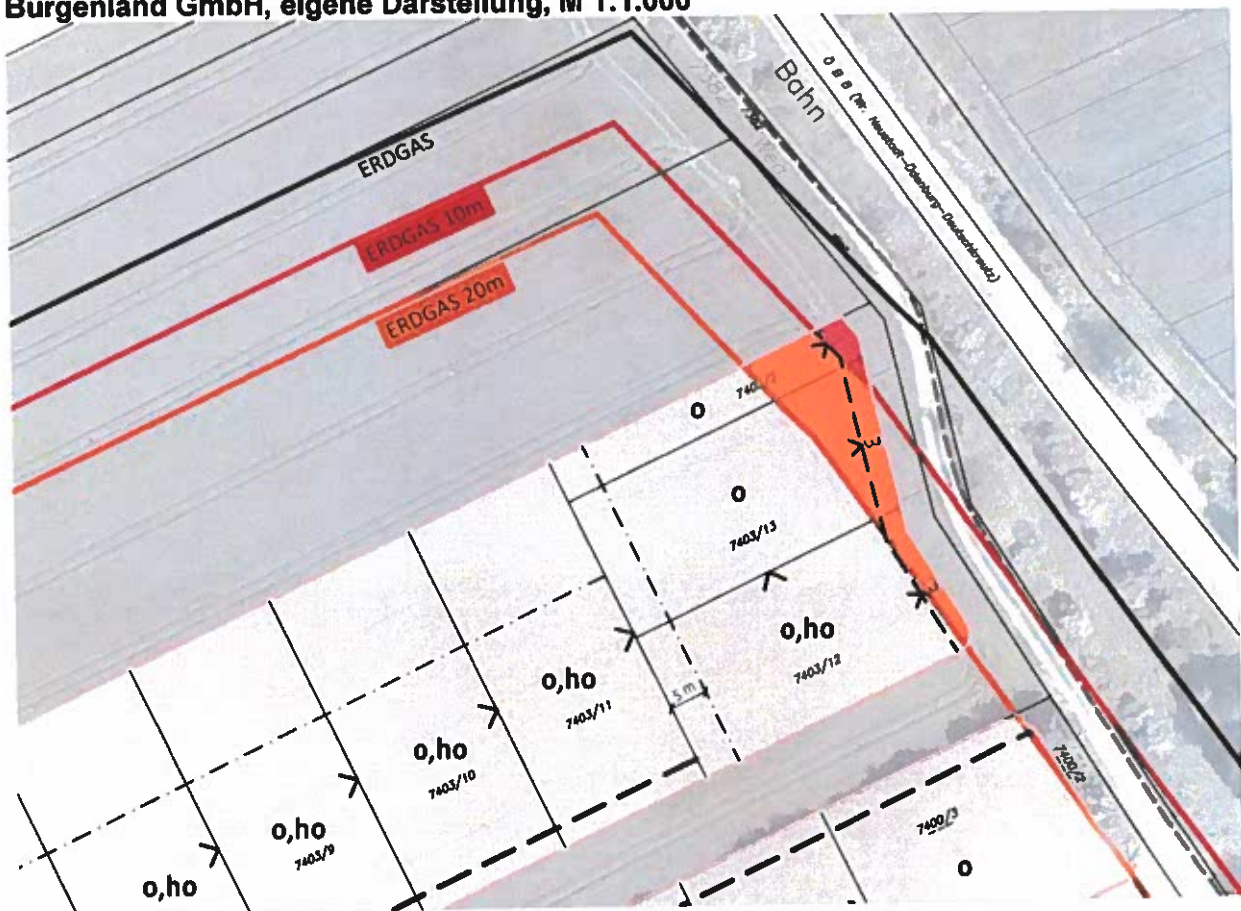
10 - 20 m ab der Erdgashochdruckleitung:

geschlossene Gebäude/Baulichkeiten sind nicht gestattet, nur ungeschlossene Baulichkeiten sind zulässig (z.B. Einfriedungen, offene Carports, Swimmingpools, etc.)

Von diesen Schutzabständen kann abgewichen werden sofern ein entsprechendes Einvernehmen mit den Betreibern der Erdgashochdruckleitung vorliegt.

„Vor Aufnahme von Bauarbeiten, empfohlen wird vor Beginn von Planungsarbeiten, muss unbedingt das Einvernehmen mit der Netz Burgenland Erdgas GmbH hergestellt werden. Falls eine Leitungsumlegung erforderlich ist muss mit einer Vorlaufzeit der Umlegungsarbeiten von mindestens 6 Monaten gerechnet werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.“ (Quelle: Stellungnahme vom 15.12.2017 der Netz Burgenland GmbH zur 7. Änderung der dig. Flächenwidmungsänderung)

Abbildung Erdgasschutzbereiche entsprechend der Informationen seitens der Netz Burgenland GmbH, eigene Darstellung, M 1:1.000



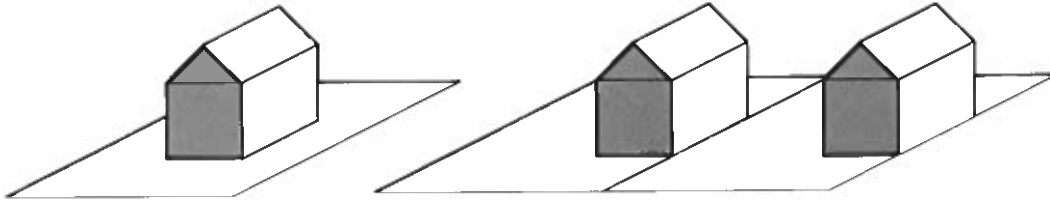
- Zum öffentlichen Gut ist ein mind. 0,1 m hoher Sockel herzustellen. Ausgenommen davon sind PKW-Stellplätze.

Gültig für Grundstücke mit Hangneigungen über 5 %:

- Anschüttungen sind aufgrund der Hangneigung bis zu max. 1,5 m über dem bestehenden Gelände möglich. Nur in Ausnahmesituationen und im Zusammenhang mit Gebäuden darüber.
- Im Bereich der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe, gemessen vom bestehenden Gelände, errichtet werden.

BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bebauungsweise

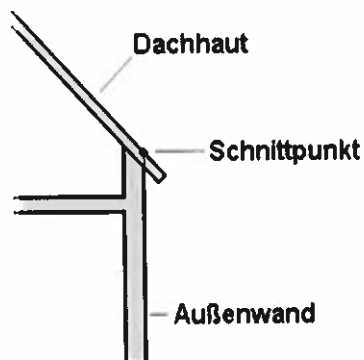


o – offen

ho – halboffen, zu beachten, dass an jene Seite mit festgelegter Anbaupflicht im Fall der halboffenen Bebauung anzubauen ist

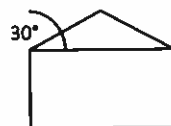
Bemessung Gebäudehöhe bis zur Dachhaut

(Quelle: <http://www.oebvi-schroeder.de/wissen/abstandsflaechen.html>)



Bemessung der Dachneigung

z.B.



Nebengebäude im seitlichen 3m-Bauwich bei der offenen bzw. halboffenen Bebauung und im hinteren 3m-Bauwich

Es gilt das Bgld. Baugesetz i.d.g.F. Demnach sind hier Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3m (bezogen auf das verglichene Gelände) und einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig.