



MARKTGEMEINDE ILLMITZ

7142 Illmitz, Obere Hauptstraße 2 - 4

Bez. Neusiedl/See, Bgld. * Tel. 02175/2302, Fax: DW 22; e-mail: post@Illmitz.bgld.gv.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Illmitz vom 13. Juli 2011 mit der die **Bebauungsrichtlinien** für die Baugebiete „**Kaiserwinkl**“ und „**Riha-Plätze**“ erlassen werden.

Auf Grund des § 25 a des Bgld. Raumplanungsgesetzes LGBl. Nr. 18/1969 i.d.F. LGBl. Nr. 47/2006 wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1.1.

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die Bebauung der **Baugebiete „Kaiserwinkl“** betreffend die **Grundstücke Nr. 1667/3 – 1667/50** und „**Riha-Plätze**“ betreffend die **Grundstücke Nr. 1686/3 – 1686/18, 1685/114, 1685/115, 1685/202 – 1685/206** der KG. Illmitz.

1.2.

Die **Anlagen 1 und 2** (Plandarstellung Bebauungsrichtlinien im Maßstab 1:1000 vom 30. Mai 2011 und 22. September 2011; Teilungspläne des DI Horvath GZ. 4551/06 vom 28.5.2009, GZ. 5257/09 vom 19.2.2010 und GZ. 4005/03 vom 13.10.2009) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Zulässige Bauten

2.1.

Die in der Anlage dargestellten Gebiete sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Illmitz als **Bauland Wohngebiet (BW)** gewidmet.

2.2.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden nach § 14 Abs. 3 lit. a Bgld. Raumplanungsgesetzes.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Für die im § 1 bezeichneten Gebiete gelten folgende Bebauungsrichtlinien:

3.1. Bauungsweise

- α) Zulässig ist die offene, halboffene oder geschlossene Bebauung
- β) Nebengebäude an den hinteren Grundstücksgrenzen sind in halboffener oder geschlossener Bauweise zu errichten.

3.2. Bauliche Ausnutzung / Bebauungsdichte

Das Gesamtausmaß der baulichen Ausnutzung der gesamten Baugrundfläche darf maximal 50% betragen.

3.3. Baulinien, bebaubare Fläche

- a) Für jedes Grundstück sind im Plan zu den Bebauungsrichtlinien (siehe 1.2.) Baulinien festgelegt.
- b) Über die durch diese Baulinien begrenzten Flächen („bebaubare Flächen“) darf mit dem Hauptgebäude / Wohngebäude nicht hinaus gebaut werden.
- c) Die vordere Baulinie verläuft parallel zur vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3,00m (Vorgartentiefe).

3.4. Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Höhenbezugsniveau

- a) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden nach § 2 mit einem Erdgeschoss und maximal einem Obergeschoss (E + 1) oder einem Erdgeschoss und wahlweise einem Dachgeschoss (E + wahlweise DG).
- b) Die Gebäudehöhe beträgt bei der Errichtung von Gebäuden mit Steildächern (Ausführung als Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, 25° - 40°) max. 5,50 m und die Firsthöhe max. 8,50 m.
- c) Die Gebäudehöhe beträgt bei der Errichtung von Gebäuden mit flachen Dächern (0° - 7°, Flachdach) oder flach geneigten Dächern (7° - 25°, Ausführung als Pultdach oder versetztes Pultdach) max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 8,00 m.
- d) Tonnendächer haben sich in die umhüllende Dachneigung gemäß 3.3.b) einzufügen.
- e) Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EG FOK) beträgt max. 1,20m über dem fertigen Gehsteigniveau (Höchstpunkt) an der vorderen Grundstücksgrenze (Haupterschließungsstraße) / Bezugsniveau.

3.5. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- a) Die Hauptfirstrichtung bzw. Richtung des Halbfirstes hat senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze zu verlaufen, bei Eckgrundstücken senkrecht auf die (lange) Grundstücksgrenze des seitlich gelegenen Anrainergrundstückes.
- b) Gebäude mit Pultdächern dürfen grundsätzlich nur mit der Traufenseite zum öffentlichen Straßenraum hin errichtet werden.
- c) Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Flachdach, an den hinteren Grundstücksgrenzen mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach auszuführen.
- d) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude und in den Seitenabständen aneinandergebaute Garagen oder damit verbundene Nebengebäude sind in Höhe, Form, Hauptfirstrichtung und Material aufeinander abzustimmen.
- e) Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien zur Dachdeckung und/oder Fassadenverkleidungen ist nicht gestattet.
- f) Bei der Farbgebung und Materialauswahl der Fassadenoberflächen ist auf den umgebenden landschaftlichen Gebietscharakter Rücksicht zu nehmen.
- g) Abfahrtsrampen in das Kellergeschoss sind straßenseitig unzulässig.

4. Sonstige Bestimmungen

- a) Auf jedem Grundstück ist je Wohneinheit zumindest ein PKW Abstellplatz zu errichten (Stellplatzverpflichtung).
- b) Die Errichtung von Garagen im Keller ist nicht zulässig.
- c) Die Regenwässer (Dachwässer und Oberflächenwässer) sind auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.
- d) Die Baubehörde kann auf Antrag in einzelnen, durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen unter Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen des Abs. c) Ausnahmen zulassen, wenn den sonstigen festgelegten Bestimmungen trotzdem entsprochen wird.

§ 4 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:
LAbg. Josef Loos

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Bgld. Landesregierung vom 23.1.2012, Zahl: 6-RO-6203/2011, genehmigt.

Angeschlagen: 26.01.2012
Abgenommen: 13.02.2012