

Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft

Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

A - 2424 Zurndorf, Römerstr. 1 Telefon 02147/7000-171, Fax: 7000-116

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ziel dieser besonderen örtlichen Bauvorschriften ist die Vision einer Siedlung hoher städtebaulicher und stadträumlicher Qualität, die insgesamt ein geordnetes attraktives Ensemble darstellt. Die Bebauungspläne werden nach raumgestalterischen Prinzipien erstellt und sind für die Bauwerber jedenfalls bindend. Die Räume sind in öffentliche Begegnungsbereiche (Dorfplätze, Wege, Kreuzungen), in halböffentliche Höfe (zum öffentlichen Raum hin orientiert) und in rein private Flächen gegliedert. Insbesondere soll die Summe aller Bauvorhaben hinsichtlich Materialwahl, Proportionen, Höhe, Dachgestaltung und Farbgebung ein unverwechselbares Ganzes ergeben. Innerhalb dieser Vorgaben ist eine individuelle Vielfalt der Haustypen und der Grundrisse, Fassaden etc. ausdrücklich erwünscht.

Geltungsbereich

Die Bauvorschriften legen für den Bereich Koppel Ost bzw. den Grundstücken mit den Grundstücksnummern 1 bis 9 (Südwest) und den Grundstücksnummern 10 bis 15 (Nordost) auf beiliegendem Vermessungsplan-Entwurf des Ingenieurbüros Norbert Gsellmann GZ 380/2015 und GZ 380A 05.04.2019 die Einzelheiten der Bebauung fest. Der Bereich gliedert sich in zwei Abschnitte 1 (Südwest) und 2 (Nordost), in der jeweiligen Teilung und Bezeichnung.

Die Anlage 1 (Plandarstellung im Maßstab 1:500) bildet einen integrierten Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bauweisen

1. Für jedes Grundstück werden vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche (bebaubare Fläche) darf nicht hinaus gebaut werden. Wie in der Anlage 1 ersichtlich:
 - Der Abstand der vorderen Baulinie zur straßenseitigen Grundgrenze beträgt für die oben erwähnten Grundstücke allgemein 5m.
 - Der Abstand der hinteren Baulinie zur hinteren Grundgrenze beträgt für die oben erwähnten Grundstücke allgemein 3m.
 - Überdies sind die Grundstücke Nr. 3, 4, 5, und 8, 10 und 12 mit einer seitlichen Baulinie zum Fußweg in einem Abstand von 3m versehen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung (z.B. Nebengebäude, Garagen, Gerätehütten, etc.) freizuhalten.
 - Die im Plan ausgewiesene Bauverbotszone (Windschutzgürtel) der Grundstücke Nr. 7 und 9, 14 und 15 hinzu Grundstück Nr. 5522/17 (Weg) ist von jeglicher Bebauung (z.B. Nebengebäude, Garagen, Gerätehütten, etc.) freizuhalten. Baumfällungen und Neupflanzungen sind in Absprache mit der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft zu treffen. Der Charakter eines durchgehenden Windschutzgürtels ist auf jeden Fall zu erhalten.
 - Die im Plan ausgewiesenen Sonderzonen (S) dienen als Ausweichmöglichkeit für Fahrzeuge bzw. als Schneelagerplatz im Winter. Die angrenzenden Grundstücke Nr. 5 u. 8, 10 u. 12 dürfen nicht über diesen Bereich erschlossen werden.
2. Die Baukörper sind in halboffener und offener Bauweise zu errichten. In der offenen Bauweise sind Mindestabstände zu den Grundgrenzen von 3m einzuhalten.

3. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche, mit Ausnahme der oben beschriebenen Bereiche (Fusswege und Windschutzgürtel) sind Nebengebäude und andere untergeordnete Gebäude bis zu einer Außenwandhöhe von max. 3 m mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad zulässig.
4. Zwischen vorderer Baulinie und der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenanbindung können Stellplätze und Carports (mit einer max. Höhe von 3m inkl. Firste) errichtet werden.
5. Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze darf bis zu 50% der Grundstücksfläche betragen. (GRZ 0,5). Unter bebaubare Flächen fallen Nebengebäude, Garagen, Veranden oder geschlossene Terrassen, wenn sie dreiseitig umschlossen sind. Die minimal zu verbauende Fläche beträgt 70 m².

Gebäudehöhe

1. Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten Gebäuden mit Erd- und Obergeschoss.
2. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe jedes einzelnen Grundstückes ist in der Anlage ersichtlich. Die maximale Gebäudehöhe gemessen von diesem Bezugspunkt darf 7,00 Meter betragen (als Gebäudehöhe gilt die Schnittfläche zwischen der Aussenwand und der Ebene der Dacheindeckung).
Als fixe Höhenpunkte werden jeweils die anschließenden Asphaltkanten der bestehenden Erschließungsstraßen angenommen. Für den Abschnitt 1 (Südwest) die Gemeinde-Straße (Grundstücksnummer 5522/17) und für den Abschnitt 2 (Nordost) (Grundstücksnummer 5531/42) im Bereich Obstgarten.
3. Der Großteil des Erdgeschosses darf bis maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
4. Der höchste Firstpunkt des Gebäudes darf 9,50 Meter nicht übersteigen.

Äussere Gestaltung

1. Grundsätzlich sind als Grundform der zu errichtenden Baukörper schlichte, zurückhaltende, im wesentlichen orthogonale, kubische Formen zu wählen. Diese einfachen Formen sind sowohl aus der traditionellen, ländlichen Bauweise im Burgenland, als auch aus modernen zeitgenössischen Beispielen (Haus Sperl, Friedrichshof) ableitbar. Dekorative, repräsentative und als kitschig einzustufende Bauformen sind im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes nicht gestattet.
2. Die Gebäude sind mit Flach-, Sattel-, Walm- oder Pultdächern abzuschliessen; die Dachneigung darf maximal 15 Grad betragen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Strassenfluchtlinie herzustellen.
3. Die Fassaden können in Aussenputz, Holz, Glas, Blech und Naturstein gestaltet werden. Reine Dekorfassaden (wie z.B. Baluster und ähnliches) in Kunststoff und ähnlichen Materialien sind nicht gestattet.
4. Die Anordnung von Dachgauben ist nicht zulässig.
5. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist erwünscht. Solaranlagen sind solcherart anzuordnen, dass Anrainer durch Reflexionen nicht gestört werden. Im Regelfall sind solche Konstruktionen zu wählen, die sich in die Dachlandschaft integrieren.

Einfahrt und Grundstücksbegrenzung

1. Grundstückseinfahrten im Bereich des Windschutzgürtels sind nicht erlaubt.
2. Die Bauplätze werden ausschließlich über die planlich gekennzeichneten Erschließungsstraßen 1 (Abschnitt 1 Südwest) und 2 (Abschnitt 2 Nordost) erschlossen.
3. Zu den Fußwegen und Straßen sind, falls Einfriedungen gewünscht werden durchsichtige Einfriedungen mit folgenden Materialien zulässig:
 - a) lebende Zäune (Heckenbepflanzung), ausgeschlossen sind Koniferen und Nadelgehölze,

- b) Mauerwerk als Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 30cm, Holz und Metall in sichtdurchlässiger, homogener Ausführung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, um eine Barrierewirkung zur freien Landschaft und Straßenraum zu vermeiden.
- 4. Zu privaten Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 5. Dem Nachbarn gegenüber hat der Grundstückseigentümer, sowohl bei der offenen als auch bei der halboffenen Bauweise, seitlich die nordwestliche und vorne bzw. hinten jeweils die südwestliche Einfriedung zu errichten.

Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Carports (mit einer max. Höhe von 3 m inkl. Firste) dürfen im Bereich zwischen Grundgrenze und vordere Baulinie errichtet werden. Das Abstellen von Fahrzeugen auf den Zufahrtsstraßen ist nicht gestattet und es sind auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen bereitzustellen, jedenfalls mindestens 2 Stellplätze pro Grundstück.

Grünflächen

- 1. Die bestehenden Bäume dürfen nur im notwendigen Ausmaß entfernt werden. Die Bepflanzung sollte einer standortgerechten Flora im pannonischen Klima entsprechen und diese auch vielfältig ergänzen.
- 2. Versiegelungsflächen sind generell zu minimieren und nur im absolut notwendigen Umfang erlaubt.
- 3. Die Oberflächen- und Dachflächenwässer sind am Grundstück versickern zu lassen oder in eine Regenwasserzisterne zu führen (Regenwasserrückgewinnung).

Versorgungsleitungen, Kanalisationsanlagen

- 1. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf dem Privatweg GST NR. 5531/42, bzw. 5531/61 der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft errichtet und werden im Bereich des Fußweges, bzw. den Straßen 1 und 2 fortgeführt.
- 2. Die Kanalisationsanlage ist als Trennsystem (nur Entsorgung von Schmutzwasser, nicht von Regenwasser!) ausgeführt. Bei Anschluss an die Kanalisation sind vom Grundstückseigentümer Kontroll- und Putzschächte auf Eigengrund zu situieren.
- 3. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Hauswasserleitung der Wassergenossenschaft Friedrichshof. Vom Grundstückseigentümer ist ein frostsicherer Ort für die Installierung der Wasseruhr, entweder im Gebäude oder in einem Schacht, zur Verfügung zu stellen. Die Zugänglichkeit der Wasseruhr ist zu gewährleisten.
- 4. Die Zugänglichkeit von Kabelkopfkästen, Müllgefässsandplätzen, Zählernischen etc. ist zu gewährleisten. Wenn der Garten nicht eingefriedet wird, sind diese Anlagen an der Haupt- oder Nebengebäudefront zu errichten.

Sonstige Bestimmungen

- 1. Fernsehantennen sind unter Dach zu errichten.
- 2. Die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden und dgl. ist nicht zulässig.
- 3. Die Mülltonnenplätze sind verdeckt, d.h. von der Strasse nicht sichtbar anzuordnen. Durch die Mülltonnenplätze darf das allgemeine Erscheinungsbild des Baugebietes nicht gestört werden.
- 4. Die Einhaltung der Bebauungsvorschriften hat ein Ziviltechniker zu prüfen.
- 5. Die Errichtung von Stallgebäuden oder Unterständen für Nutztiere sowie deren Haltung ist auf den Grundstücken nicht gestattet.

LEGENDE

	PLANUNGSGEBIET
	BAULINIE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE
	SW-KANAL - SW
	WASSER - TW
	BEBAUUNGSVORSCHLAG

	FUSSWEG
	STRASSE 1
	STRASSE 2
	BAUVERBOTZONE -WINDSCHUTZGÜRTEL-
	SONDERZONE
	HÖHEKOTE TEILUNGSPLAN NORBERT GSELLMANN, GOLOS GZ 380/2015, 26.09.2015, GZ 380, 05.04.2019
	HÖHEKOTE VERMESSUNGSPLAN DI KARL KAST BRUCKNEUDORF MÄRZ 1986

TEILBEBAUUNGSPLAN Koppel - Ost Abschnitt Nordost

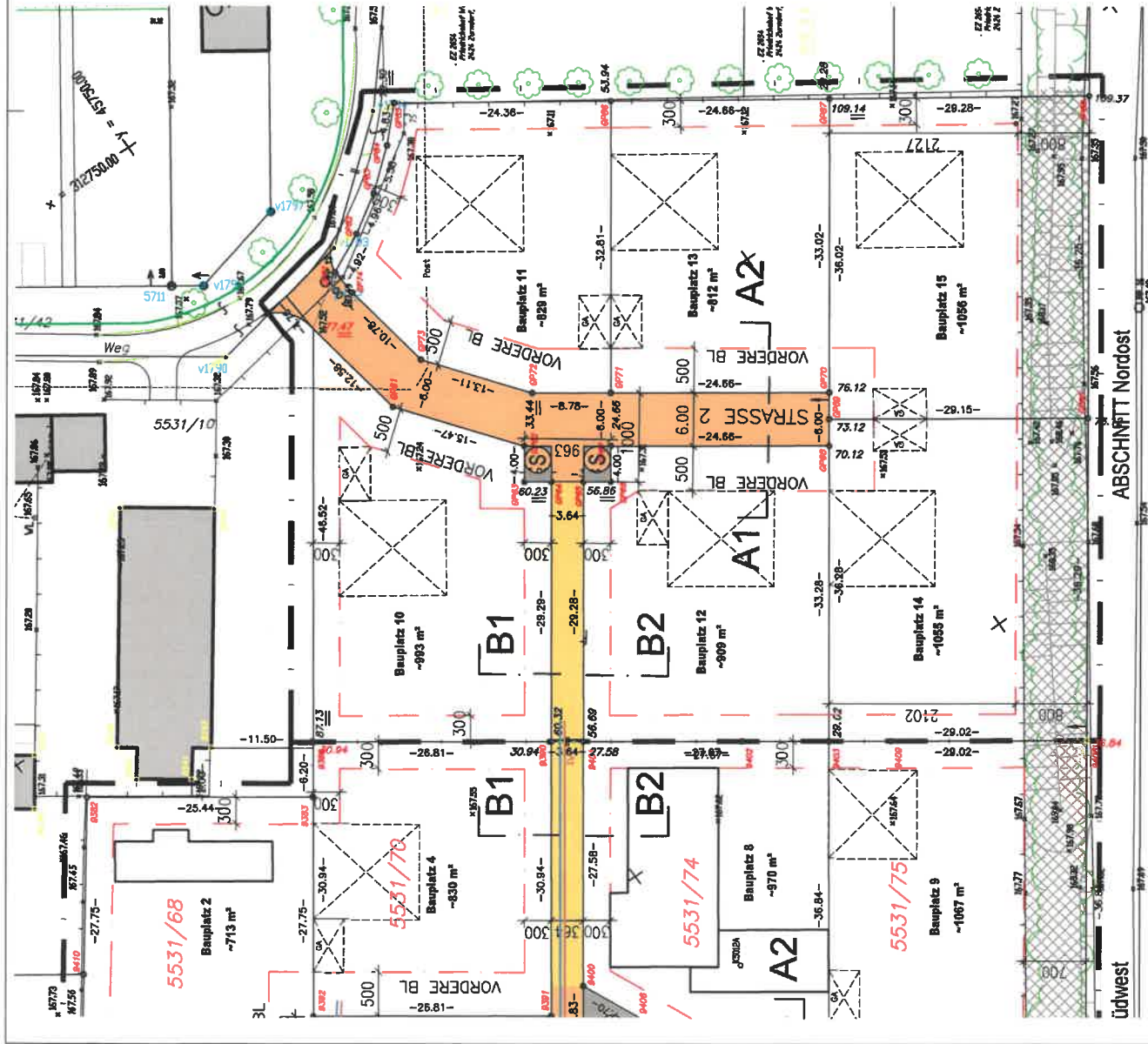
M1:500

FRIEDRICHSHOF
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT REGISTRIERTE
GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
2424 Zurndorf, Römerstr. 1

STAND 15.04.2019



DIPLO.-ING. FRANZ SATTLER
PLANUNG & BAU GMBH
GÖTTSCHEWENSTRASSE 14, 1010 WIEN
01 253 27 00 00 www.fsb.at



ABSCHNITT Nordost

DIE DARGESTELLTEN GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN BASIEREN NICHT AUF VERMESSUNGS-, BZW. TEILUNGSPLÄNEN.
ES KANN DAHER KEIN RECHTSANSPRUCH AUF DIE ANGEGEBENEN GRÖSSEN ENTSTEHEN.