



# STADTGEMEINDE FREISTADT RUST

## 6. Änderung der Bebauungsrichtlinien Stadtgebiet (ohne Altstadt und Feriensiedlungsgebiete)

---

Erläuterungsbericht, Verordnungstext, Planausschnitt

Projektnummer: 15159

Bearbeiter: DI Leitner-Weiss, DI Schmidtbauer

---

Stand: 21.04.2016

## 1 AUSGANGSSITUATION

Die Stadtgemeinde Freistadt Rust besitzt Bebauungsrichtlinien für das gesamte Stadtgebiet (ohne Altstadt und Feriensiedlungsgebiete). Diese wurden in den Jahren 1999 und 2000 erarbeitet und mit Verordnung des Gemeinderates vom 28.03.2000, Zahl: 610/3-287-2000, beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden die Bebauungsrichtlinien bereits fünf Mal geändert (5. Änderung gem. Verordnung der Stadtgemeinde Freistadt Rust vom 17.11.2014, Zahl: 610/1-1404-2014; Genehmigung per Bescheid des Amtes der Bgld. Landesregierung vom 22.04.2015, Zahl: LAD/RO.3453-10001-6-2015).

Die aus der Urfassung vorliegenden Festlegungen im Berichtsteil A (Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und Örtliches Gestaltungskonzept) haben – wie auch schon in den vorangegangenen Änderungen – weiterhin Gültigkeit und sind im ggst. Dokument nicht angeführt. Die Änderungen im Zuge der ggst. 6. Änderung erfolgen auf Grundlage des Verordnungstextes im Berichtsteil B in der gültigen Fassung (Verordnungstext in der Fassung der 5. Änderung).

## 2 ZIELSETZUNG UND ÄNDERUNGSANLASS

In mehreren Gebieten ist gem. den Bebauungsbestimmungen der ggst. Richtlinien lediglich die Errichtung von eingeschößigen Gebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoß zulässig (Geschoßanzahl I).

Ziel der Freistadt ist es, im Sinne einer besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sowie in Anbetracht der Anforderungen an einen modernen, ökonomischen sowie ökologisch nachhaltigen Baustil in den betreffenden Gebieten künftig die Errichtung von eingeschößigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (Geschoßanzahl I+) zu ermöglichen. Konkret handelt es sich dabei um die Baublöcke mit den Nummern 8, 11, 11a, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 34, 38a, 42, 53, 54 und 55 gem. Anlage A (Bebauungsbestimmungen) der gültigen Verordnung.

Ebenfalls hat sich die Freistadt Rust zum Ziel gesetzt, hinsichtlich der Errichtung von Gaupen Festlegungen in den ggst. Bebauungsrichtlinien zu treffen. So sollen künftig straßenseitig Gaupen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge umfassen. Hofseitig werden dahingehend keine Beschränkungen festgelegt.

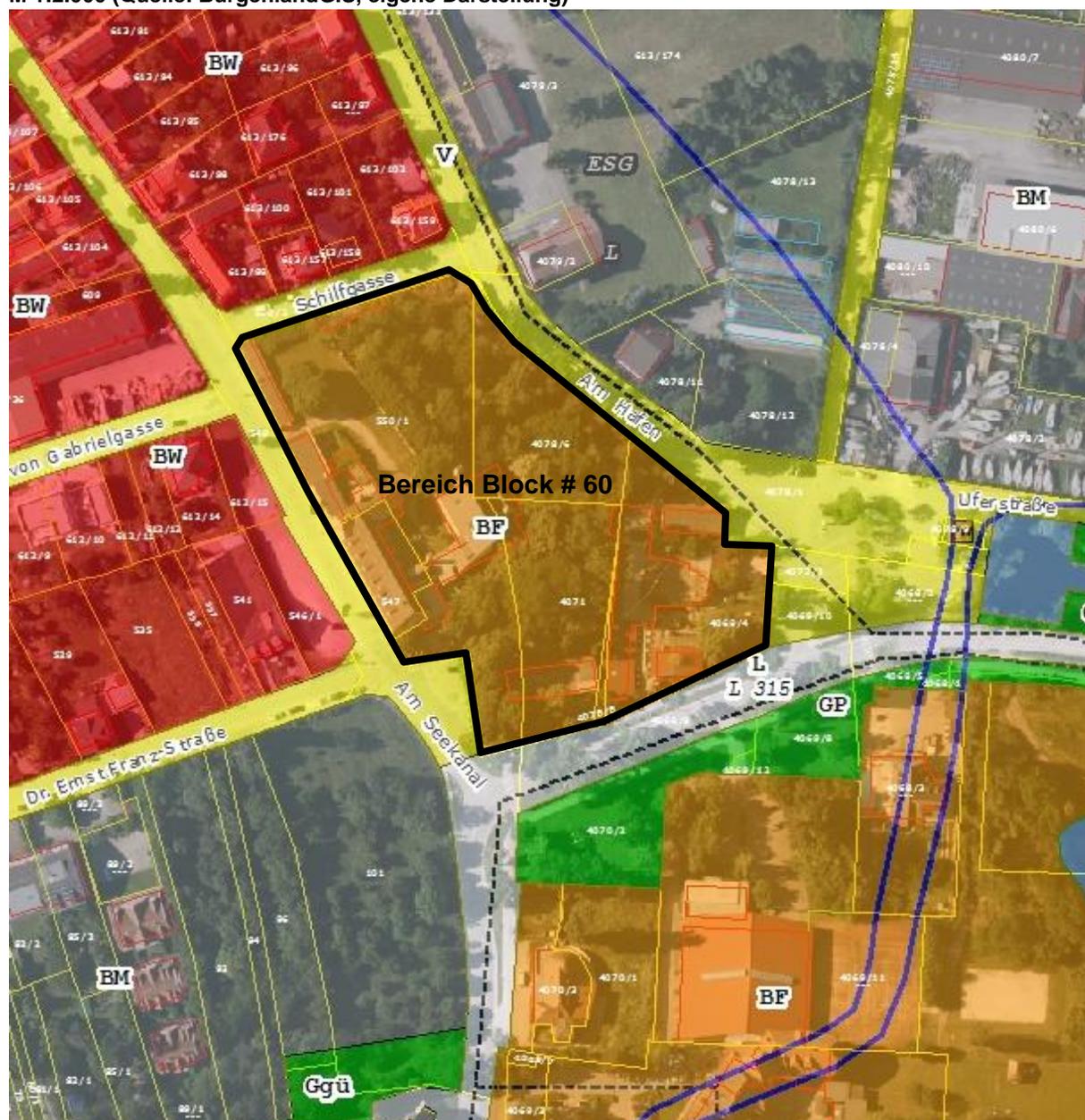
Darüber hinaus soll im Zuge der ggst. Änderung in Bereich des Baublocks mit der Nr. 60 unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen Anpassungen hinsichtlich der derzeit zulässigen Gebäudehöhen und Geschoßanzahlen vorgenommen werden.

Es handelt sich dabei um Flächen der Widmung Bauland-Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen (BF), welche künftig zur Umsetzung von touristischen Vorhaben genutzt werden sollen. In Richtung Nordosten grenzen Flächen der Widmung Bauland-gemischtes Baugebiet (BM) an. Hier sind überwiegend großvolumige Hallenobjekte

anzutreffend. In Richtung Nordwesten bzw. Westen schließen Flächen der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) an, in welchen überwiegend Einfamilienhäuser anzutreffend sind.

Südöstlich befindet sich das Areal des Seehotels Rust, welches ebenfalls als Bauland-Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen (BF) gewidmet ist. In Richtung Südwesten schließt der Altstadt kern der Freistadt Rust an, welcher als Bauland-gemischtes Baugebiet (BM) gewidmet ist.

**Abbildung 1: Abgrenzung des betreffenden Gebietes auf Basis Orthofoto und Flächenwidmung, M 1:2.000 (Quelle: BurgenlandGIS, eigene Darstellung)**



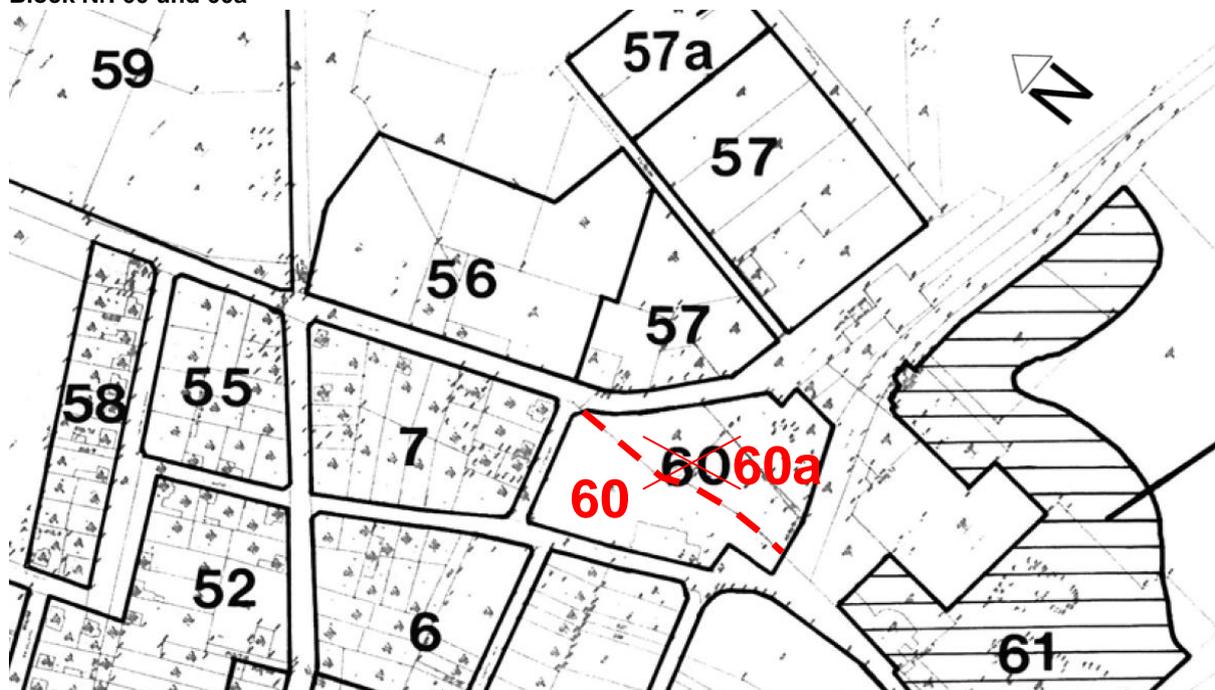
Im betreffenden Baublock ist derzeit die Errichtung von max. zweigeschoßigen Gebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoß (Geschoßanzahl II) und einer max. Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig.

Im Sinne einer besseren Ausnutzbarkeit dieser touristischen Zone soll auf einer Teilfläche des betreffenden Baublocks künftig die Errichtung von Gebäuden mit drei vollausgebauten oberirdisch Geschoßen zulässig sein (Geschoßanzahl III). Zudem soll die max. Gebäudehöhe im betreffenden Bereich künftig auf max. 10,0 m (bisher 7,5 m, Erhöhung um 2,5 m) festgelegt werden. Darüber hinaus soll künftig neben Sattel-, Walm- und Pultdächern auch die Errichtung von Flachdächern zulässig sein.

Im Hinblick auf die an den Block Nr. 60 angrenzenden wohnbaulichen Strukturen in Richtung Norden und Westen sollen die o.a. Änderungen lediglich im östlichen Bereich des betreffenden Baublocks zulässig sein, an welchen in Richtung Osten überwiegend gewerbliche Strukturen mit Hallenbauten sowie in Richtung Süden touristische Strukturen mit Hotelbauten (Seehotel Rust) angrenzen. Im westlichen Bereich, welcher hin zu den Wohnbaulandflächen orientiert ist, sollen die bestehenden Bestimmungen weitestgehend beibehalten bzw. lediglich entsprechend Baubestand geringfügig angepasst werden. Es erfolgt daher (in Anlehnung an den Block 59 bzw. 59a) eine Trennung des betreffenden Bereichs in

- Block Nr. 60a: Festlegung der o.a. neuen Bestimmungen (Erhöhung Geschoßanzahl und Gebäudehöhe sowie Ermöglichung der Errichtung von Flachdächern)
- Block Nr. 60: Beibehaltung der bestehenden Festlegungen, lediglich hinsichtlich Gebäudehöhe erfolgt eine Anhebung von derzeit II auf II+ aufgrund der im betreffenden Bereich bereits vorhandenen Objekte/Strukturen

**Abbildung 2: Auszug aus der Plandarstellung der Baublöcke mit Darstellung der geplanten Trennung in Block Nr. 60 und 60a**



## Fotodokumentation

### Bereich östliche Stadteinfahrt Blick Richtung Westen mit Bereich Block Nr. 60a



### Bereich zwischen Block Nr. 60 und Block Nr. 5 (Am Seekanal)



In Bezug auf die Kriterien für das Bauen im Welterbegebiet Neusiedler See kommt der betreffende Bereich in der Zone „Siedlungsrand, Ortsrandlagen“ zu liegen, womit nachfolgend dargestellte Kriterien der Maßgeblichkeit zur Anwendung gelangen:

**Tabelle 1: Kriterien der Maßgeblichkeit (Quelle: www.welterbe.org, Stand 04/2016)**

KRITERIEN (sofern eines der Kriterien zutrifft, ist das Vorhaben in den Welterbe-Gestaltungsbeitrag zu bringen)	ZONEN (siehe Plan „Zonierung Welterbegebiet und Umgebung“)					
	Vorrangflächen Landschaftsbild und Naturvorrangflächen lt. Landschaftskonzept Konzept Neusiedler See West, Naturzone Nationalpark	Freiwasserzone, Seeufer, Schilfgürtel, Seewiesenzonen; Bewahrungszonen Nationalpark, historische Lackenlandschaft	sonstige Kulturlandschaftsflächen (Freiland) außerhalb des Baulandes / Siedlungsverbandes	Siedlungsrand, Ortsrandlagen	Zentrale Ortslagen, geschlossene Siedlungsflächen, Ortskerne	Sichtzone Umgebung Welterbegebiet
<b>Bauhöhe</b> Höchster Punkt des Gebäudes über gewachsenem Gelände, im Schilfgürtel über 116,5 müA (höchstes Hochwasser)	Generelle Freihaltezone	> 5 m	> 7 m	> 10 m	> 10 m ausgenommen wo bereits derzeit überwiegend > 14 m vorhanden und charakteristisch	> 20 m
<b>Gebäuelänge</b> Sichtbare Fassadenlänge		> 30 m	> 50 m	> 50 m	> 50 m	
<b>Bebaute Fläche</b> Bruttogrundrissfläche (inkl. Nebeneinrichtungen)		> 300 m <sup>2</sup>	> 600 m <sup>2</sup>	> 600 m <sup>2</sup>	> 2.000 m <sup>2</sup>	
<b>Kubatur</b> Volumen brutto		> 1.200 m <sup>3</sup>	> 2.000 m <sup>3</sup>	> 2.000 m <sup>3</sup>	> 6.000 m <sup>3</sup>	
<b>Umgenutzte Freifläche, Gebäudeumfeld</b> versiegelt oder vegetationsfrei (zB Parkplätze, Zufahrten, Lagerflächen), große Rasenflächen (zB Sportrasen)		> 2.000 m <sup>2</sup>	> 2.000 m <sup>2</sup>	> 2.000 m <sup>2</sup>	-	
<b>Aufschüttungen / Abgrabungen</b> Geländeveränderungen <b>- Fläche</b> <b>- Niveauänderungen</b>		> 1.000 m <sup>2</sup> > 1 m	> 2.000 m <sup>2</sup> > 1 m	- -	- -	
<b>Weitere Vorhaben und Sonderbauwerke</b> für (z.B. freistehende bzw. großflächige Werbeanlagen, Handymasten, Kleinwindenergieanlagen, sonstige Infrastrukturanlagen Transport, Kommunikation, Energie und Freizeit)		Vorhaben, die sich nicht unauffällig in die Kulturlandschaft einfügen oder diese aufwerten		Vorhaben, welche die Geschlossenheit der Siedlungen beeinträchtigen	Vorhaben, welche die ortsüblichen Größenstrukturen überschreiten und das Ortsbild beeinträchtigen	

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf künftig max. 10 m wird die Obergrenze gem. Kriterien der Maßgeblichkeit in der betreffenden Zone „Siedlungsrand, Ortsrandlagen“ grundsätzlich nicht überschritten. Die Gebäudehöhe ist gem. den ggst. Richtlinien definiert als Distanz zwischen Schnittpunkt Gebäude/natürliches Gelände zum Schnittpunkt Gebäude/Dachfläche.

Eine max. Firsthöhe ist in den ggst. Richtlinien nicht geregelt. Bei entsprechender Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe und entsprechender Dachform (zB Pult-,

Sattel- oder Walmdach) kann der höchste Punkt des Gebäudes über dem gewachsenen Gelände (Firsthöhe) die festgelegte Obergrenze von 10 m überschreiten. Ist dies der Fall oder werden die jeweiligen Obergrenzen der weiteren Kriterien gem. oben dargestellter Tabelle überschritten, so gilt es das betreffende Bauvorhaben vor Realisierung jedenfalls dem Welterbegealtungsbeirat zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

Sofern die jeweiligen Obergrenzen der Zone „Siedlungsrand, Ortsrandlagen“ im Falle künftig geplanter Bauvorhaben nicht überschritten werden, erscheint eine Vorlage beim Welterbegealtungsbeirat grundsätzlich als nicht erforderlich. Im Falle größer dimensionierten Bauvorhaben erscheint es jedoch sinnvoll, diese dem Verein Welterbe Neusiedler See zur Kenntnis zu bringen.

## TEIL B

### 3. BEBAUUNGSRICHTLINIEN (6. ÄNDERUNG)

#### 3.1. Verordnungstext

**STADTGEMEINDE FREISTADT RUST**  
**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN gemäß §25 a, Bgld. RPLG.**  
**”Stadtgebiet Rust”**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderats der Stadtgemeinde Freistadt Rust, vom .....,  
Zahl....., mit der die Bebauungsrichtlinien Stadtgebiet (ohne Altstadt und  
Feriensiedlungsgebiete) der Stadtgemeinde Freistadt Rust geändert werden (6. Änderung).

Aufgrund des § 25 a des Bgld. Raumplanungsgesetzes i.d.g.F. wird verordnet:

Änderungen gegenüber der Fassung der 5. Änderung werden in der Anlage A  
(Bebauungsbestimmungen) in **rot** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt

#### **§1 Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die im Plan Nr. ~~9833-201~~  
**15159-01** ”Bebauungsrichtlinien”, der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung  
bildet, dargestellten Flächen, ausgenommen die schraffiert dargestellten Baublöcke Nr. 39  
und 61.

#### **§2 Sachlicher Geltungsbereich**

Für das im §1 bezeichnete Gebiet gelten folgende Bebauungsgrundsätze:

(1) Es gelten die in Anlage A ”BEBAUUNGSGESTIMMUNGEN” festgelegten  
Bestimmungen, die einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes,  
der Baugestaltung sowie der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Dachneigungen und  
Dachformen von den Festlegungen in der Anlage A - Bebauungsbestimmungen -  
abgewichen werden. Im Baubescheid ist die Begründung der Ausnahme anzuführen.

(3) Abweichend von den Bestimmungen des Abs. 1 können Nebengebäude mit Sattel-,  
Walm-, Pult-, oder Flachdächern mit einer Neigung von 0-45° errichtet werden.

---

(4) Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:

- a) Bei Gebäuden mit Steildächern ist auch die Errichtung von Dachterrassen zulässig, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
- b) Bei der Errichtung von Pultdächern ist die Dachfläche zur Verkehrsfläche hin auszurichten.
- c) Wenn ein Nebengebäude direkt an ein Hauptgebäude anschließt, ist bei der Errichtung von Pultdächern ein an der seitlichen Nachbargrundgrenze ausgebildeter First nicht zulässig.
- d) Die Farbgebung der Gebäude ist auf den Gesamteindruck des Straßenraumes anzupassen.
- e) Auf jedem Bauplatz sind entweder zwei befestigte Stellplätze oder ein befestigter Stellplatz und eine Garage mit jeweils mindestens 5 m Tiefe herzustellen. In begründeten Ausnahmesituationen, wie Grundstücksbreiten, die kleiner als 15 m sind, ungünstige Geländeneigung, spezielle Gebäudenutzung (bestimmte öffentliche oder soziale Nutzung, spezielle betriebliche Nutzung) kann davon abgewichen werden.
- f) Stellplätze, welche nicht innerhalb eines Vorgartens liegen, dürfen mit Pergolen oder Schutzdächern gedeckt werden.
- g) Vorgärten sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Stiegenanlagen, Eingangsüberdachungen, Torvorbauten, Erker und Balkone bis zum Ausmaß der halben Vorgartentiefe, maximal jedoch mit einer Tiefe von 1,5 m.
- h) Vor Abfahrtsrampen ist ein befestigter Stellplatz mit mindesten 5 m Tiefe herzustellen.
- i) Im Falle der halboffenen Bebauung kann nach Rücksprache mit der Baubehörde bzw. dem örtlichen Bausachverständigen gemäß § 5, Abs. 3, Bgld. BauG, auch 1 m von der seitlichen Grundgrenze abgerückt werden.
- j) In jenen Baublöcken, innerhalb derer bei der halboffenen Bebauung eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zu errichten ist, darf auch ein Einfahrtstor und eine daran anschließende Mauer mit einer Höhe über 1,80 m errichtet werden, wenn diese zwei benachbarte Hauptgebäude verbindet. Es gelten weiters folgende Bestimmungen:
  - das Einfahrtstor oder der darüber liegende Torbogen darf bis zu einer Höhe von 4 m errichtet werden,
  - die daran anschließende Mauer ist höhenmäßig an das Einfahrtstor bzw. an den darüber liegenden Torbogen abzustimmen,
  - die Gesamtlänge des über 1,80 m hohen Einfahrtstores und der Mauer darf maximal 6 m betragen.

- 
- k) Die Gesamtlänge von straßenseitig errichteten Gaupen darf 50 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.

### **§3 Inkrafttreten**

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

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom ....., Zahl LAD-RO-....., genehmigt.

Angeschlagen am:.....

Abgenommen am:.....

---

# Anlage A

## 3.2. Bebauungsbestimmungen

### 3.2.1. Begriffsdefinitionen / Erläuterungen

Bebauungsweisen gemäß § 5 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl.Nr. 10/1998:

- a) Offene Bebauung: gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
- b) Halboffene Bebauung: die Hauptgebäude sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
- c) Geschlossene Bebauung: die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Bebauungsdichte: Anteil der bebauten Fläche an der Grundstücksfläche in Prozent

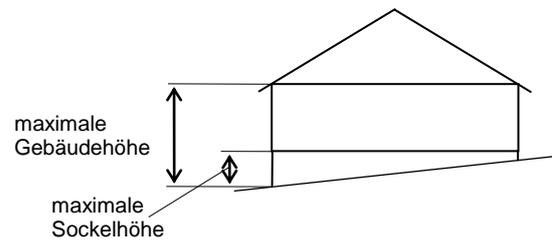
Gebäudehöhe:

- I Bauklasse I = ein oberirdisches Geschoß
- I+ Bauklasse I+ = ein oberirdisches Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
- II Bauklasse II = zwei oberirdische Geschosse
- II+ Bauklasse II+ = zwei oberirdische Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
- III Bauklasse III = drei oberirdische Geschosse

Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern am tiefsten Punkt des Gebäudes = Distanz vom Schnittpunkt Gebäude/natürliches Gelände zum Schnittpunkt Gebäude/Dachfläche entsprechend der unten abgebildeten Skizze

**Sockelhöhe:**

Angabe der maximalen Sockelhöhe in Metern entsprechend der abgebildeten Skizze



### 3.2.2. Tabellarische Auflistung der Bebauungsrichtlinien (auf Baublockebene)

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
1	<p><u>Bebauungsweise</u>: geschlossen in der Weinbergg. und Oggauer Str.; wahlweise geschlossen oder halboffen in der Setzg.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+ oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach oder Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1,2 m</p> <p>An der Weinbergg. und Oggauer Str. sind <u>Vorgärten</u> nicht zulässig, bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben</p> <p>An der Setzg: keine Vorgärten oder mindestens 5 m</p>
2	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+ max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: an der Oggauer Straße mind. 3 m, max. 6 m; ansonsten mind. 3 m, max. 15 m</p>
3	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach, Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 15 m Tiefe</p>
4	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen in der Leopold Nattl - Gasse und in der Dr. Ernst Franz Straße; wahlweise ho oder g in der Oggauer Straße</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m zur Oggauer Straße; ansonsten mind. 3 m, max. 10 m</p>

BAU- BLOCK- NUMMER	<b>BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>
5	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe</u> : wahlweise I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Sockel</u> : max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> : mind. 3 m, max. 6 m Tiefe in der Johann Gabriel Gasse; mind. 3 m, max. 15 m in der Dr. Ernst Franz Straße
6	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe</u> : wahlweise I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> : mind. 3 m, max. 10 m
7	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise halboffen oder offen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach, Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> : die Vorgartentiefe ist auf die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen; ansonsten mind. 3 m, max. 6 m
8	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, max. 5,00 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> : mind. 3 m, max. 6 m Tiefe

BAU- BLOCK- NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
9	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, max. 4,5 m oder II, 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m</p>
10	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen; wahlweise halboffen oder geschlossen an der Eisenstädter Straße</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-45° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder normal zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: keine Vorgärten zur Eisenstädter Straße, Mauer im Falle ho an der Eisenstädter Straße; ansonsten mind. 2 m, max. 5 m Tiefe</p>
11	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe; in der Lisztgasse ist die Vorgartentiefe auf die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen</p>
11a	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 1 m, max. 5 m Tiefe</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
12	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-45°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach oder Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 2 m, max. 7 m Tiefe</p>
13	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: wahlweise I, I+, max. 5,00 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: in der Eisenstädter Straße mind. 1 m, max. 5 m</p> <p>Ansonsten sind Vorgärten nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; IN DER FELDGASSE ist im Falle der halboffenen Bebauung hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>
14	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5,00 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: in der Lenaugasse mind. 3 m, max. 6 m</p> <p>Ansonsten sind Vorgärten nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; im Falle der halboffenen Bebauung ist hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
15	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1,2 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; im Falle der halboffenen Bebauung ist hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>
16	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe</p>
17,18, 19, 20	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+ oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach oder Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie; ausgenommen Raiffeisenstraße Nr. 1 – 7: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; im Falle der halboffenen Bebauung ist hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten;</p> <p>ausgenommen Raiffeisenstraße Nr. 1 – 7: keine Vorgärten oder mind. 3 m, max. 5 m</p>
21	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+ oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,5 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
22	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+ oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind nicht zulässig; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; im Falle der halboffenen Bebauung ist hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>
23	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe</p>
24	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie, ausgenommen Grundstück an der Feldgasse: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
25	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise geschlossen oder halboffen; ausgenommen die Grundstücke an der Feldgasse und an der Baumgartengasse: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: senkrecht zur vorderen Baulinie (ist im Falle der Grundstücke an der Feldgasse die Kulmbachstraße); Grundstücke an der Baumgartengasse: parallel zur vorderen Baulinie (parallel zur Baumgartengasse)</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 1 m, dieser Vorgarten ist uneingefriedet zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen, dahinter ist eine Mauer (gegebenenfalls mit Einfahrtstor) in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten, die Höhe dieser Mauer oder des Torbogens des Einfahrtstores ist auf die Traufhöhe des Hauptgebäude anzupassen</p> <p>Ausgenommen sind die Grundstücke an der Feldgasse und an der Baumgartengasse: mind. 3 m, max. 5 m</p>
26	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-45° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 10 m</p>
27	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5,00 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: normal oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1,2 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind nicht zulässig</p>
28	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-45° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,80 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: die Vorgartentiefen in der Lenaugasse sind an die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen; ansonsten mind. 2 m, max. 5 m Tiefe</p>

BAU- BLOCK- NUMMER	<b>BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>
29	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 10 m Tiefe</p>
30	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen (Anbau an der Grundgrenze in Anlehnung an die bereits "gekuppelten" Gebäude des Baublocks)</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder normal zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 5 m, max. 10 m Tiefe</p>
31	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen (Anbau an der Grundgrenze in Anlehnung an die bereits "gekuppelten" Gebäude des Baublocks)</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder normal zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m Tiefe</p>
32	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder normal zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m in der Franz Storno Gasse; ansonsten mind. 3 m, max. 10 m</p>
33	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m Tiefe</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
34	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: bis 1,2 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe, die Vorgartentiefe ist jedoch auf die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen</p>
35	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen in der "Maulbeerwiese"; ansonsten halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, max. 5 m, II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: bis 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: keine bis 3 m in der "Pappelallee"; mind. 1 m, max. 3 m in der Feldgasse; ansonsten sind Vorgärten nicht zulässig</p>
36	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: in der "Maulbeerwiese" sind Vorgärten nicht zulässig"; keine bis 5 m in der "Pappelallee"; mind. 3 m, max. 10 m in der Oggauer Straße und der Lenaugasse</p>
37	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 15 m Tiefe</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
38	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen, halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: bis 0,80 m</p> <p><u>Vorgärten sind nicht zulässig</u>; bestehende Vorgärten mit einer Vorgartentiefe kleiner als 1,50 m können bei künftigen Bauvorhaben erhalten bleiben; im Falle der halboffenen Bebauung ist hinter einem derartigen Vorgarten eine straßenseitige Mauer bis zu einer Höhe von 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten</p>
38a	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: bis 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 10 m Tiefe</p>
40	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: max. III, max. 10,00 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° (bei Pultdach), sonst 25-45°</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach, Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 5 m</p>
41	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach, Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: normal oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m Tiefe zum Setzweg; mind. 3 m, max. 10 m zur Greinergasse</p>

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
41a	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I+, max. 4,50 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung:</u> 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach <u>Hauptfirst:</u> normal oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 5 m
42	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> mind. 1 m, max. 6 m
43	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise halboffen oder offen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-35° bei Sattel- und Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 5 m Tiefe
44	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach und Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 6 m
45	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 1 m <u>Vorgärten:</u> mind. 5 m, max. 7 m Tiefe

BAU- BLOCK- NUMMER	<b>BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>
46	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> keine Vorgärten oder mind. 3 m, max. 6 m
47 (inkl. Hausnummer 20)	<u>Bebauungsweise:</u> halboffen (Anbau an der Grundgrenze an Anlehnung an die bereits "gekuppelten" Gebäude des Baublocks) <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,50 m <u>Dachneigung:</u> 30-48° <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Hauptfirst:</u> normal zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 cm <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 5 m Tiefe
48	<u>Bebauungsweise:</u> halboffen (Anbau an der Grundgrenze an Anlehnung an die bereits "gekuppelten" Gebäude des Baublocks) <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m <u>Dachneigung:</u> 30-48° <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Hauptfirst:</u> normal oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 1,2 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 5 m Tiefe
49	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 10 m Tiefe
50	<u>Bebauungsweise:</u> offen <u>Gebäudehöhe:</u> II+, max. 8,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-50° <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Mansarddach, Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 1,50 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m, max. 10 m Tiefe

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
51	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1,2 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 2 m, max. 3 m in der Weidegasse und "Am Sportplatz" – hier ist die Vorgartentiefe jedoch an die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen; ansonsten mind. 3 m, max. 7 m Tiefe</p>
52	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u> sind am "Seekanal" nicht zulässig; ansonsten mind. 3 m, max. 6 m</p> <p><u>Errichtung einer straßenseitigen Mauer</u> mit einer Höhe von max. 1,80 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Bebauungseindrucks</p>
53	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach, Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 6 m</p>
54	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 4,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 25-48° bei Satteldach, 25-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 5 m, max. 15 m</p>

BAU- BLOCK- NUMMER	<b>BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>
55	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 4,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> sind am "Seekanal" nicht zulässig; ansonsten mind. 2 m, max. 5 m
56	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen, halboffen oder geschlossen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 5,00 m oder II max. 7,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 25-40° bei Sattel- oder Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 1 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m
57	<u>Bebauungsweise:</u> wahlweise offen oder halboffen <u>Gebäudehöhe:</u> I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m <u>Dachneigung:</u> 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Walmdach, Flachdach oder Pultdach <u>Hauptfirst:</u> parallel oder normal zur vorderen Baulinie <u>Sockel:</u> max. 1 m <u>Vorgärten:</u> mind. 3 m

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
57a	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen oder halboffen, zur südwestlichen und nordöstlichen Außengrenze des betreffenden Baubockes Nr. 57 a ist ein Abstand von mindestens 3 m vor jeglicher Bebauung freizuhalten</p> <p><u>Vordere Baulinie</u>: zwingende Baulinie von 3 m</p> <p><u>Hintere Baulinie</u>: 3 m von der hinteren Grundstücksgrenze</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+ und II, bis max. 6 m (Traufhöhe)</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Flachdach oder Pultdach; Bei der Errichtung von Pultdächern mit Firsthöhen über 6 m ist der Dachfirst nach innen, das bedeutet zur Erschließungsstraße, oder zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Ausgenommen davon sind die Randgrundstücke. Hier ist im Falle eines Pultdaches mit Firsthöhen über 6 m eine Anordnung des Dachfirstes zur äußeren seitlichen Grundstücksgrenze (Außengrenze des Baublockes) nicht zulässig.</p> <p><u>Dachneigung</u>: 0-17°</p> <p>Auf jedem Grundstück ist ein mindestens 5 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter Stellplatz vorzusehen.</p>
58	<p><u>Bebauungsweise</u>: halboffen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 7,5 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1,20 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m, max. 5 m – die Vorgartentiefe ist jedoch auf die Vorgärten der benachbarten Grundstücke anzupassen</p>
59	<p><u>Bebauungsweise</u>: wahlweise offen, halboffen oder geschlossen</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, max. 5 m oder II, max. 8 m</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach, Walmdach, Flachdach oder Pultdach</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 1 m</p> <p><u>Vorgärten</u>: mind. 3 m</p>

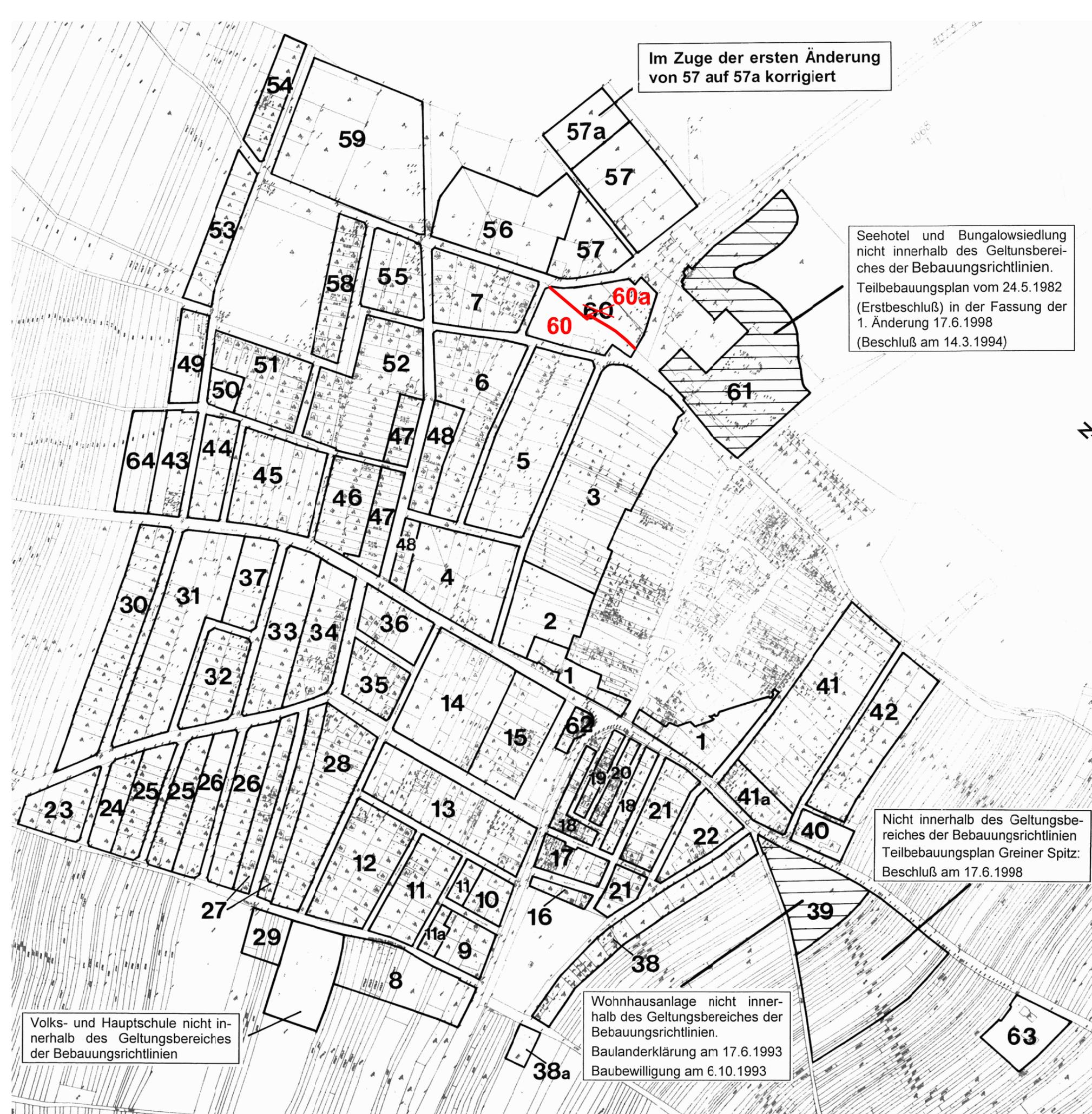
\* Empfehlung für die Baubehörde zum Baublock 57a:

- Fassaden- und Dachgestaltungen unter Berücksichtigung der sensiblen Ortslage:
  - Anzustreben sind diverse mittlere und dunklere Grautöne
  - Grelle Farben und Farbtöne sind zu vermeiden
- Weiters sollte darauf geachtet werden, dass etwaige Rückstände wie Altöl (etc.) nicht über das Oberflächenwasser in die benachbarten Schilf- und Wasserbereiche gelangen können.

BAU-BLOCK-NUMMER	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
60	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen, halboffen oder geschlossen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, max. 5 m oder II, II+, max. 7,50 m <u>Dachneigung</u> : 5-30° bei Pultdach, 25-40° bei Sattel- oder Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder normal zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 1 m <u>Vorgärten</u> : keine Vorgärten oder mind. 5 m
60a	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen, halboffen oder geschlossen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, max. 5 m oder II, II+, max. 7,50 m oder III, max. 10,00 m <u>Dachneigung</u> : 0-20° bei Flach- und Pultdach, 20-40° bei Sattel- oder Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder normal zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 1 m <u>Vorgärten</u> : keine Vorgärten oder mind. 5 m
62	<u>Bebauungsweise</u> : wahlweise offen, halboffen oder geschlossen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, oder II, max. 9 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel oder senkrecht zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 3 m am Franz Josefs Platz, max. 1 m an der Eisenstädter Straße <u>Vorgärten</u> : mind. 5 m, max. 7 m Tiefe
63	<u>Bebauungsweise</u> : offen <u>Gebäudehöhe</u> : I, I+, max. 4,5 m oder II, max. 7,50 m <u>Dachneigung</u> : 15-30° bei Pultdach, 30-48° bei Satteldach, 35-45° bei Walmdach <u>Dachform</u> : Satteldach, Walmdach oder Pultdach <u>Hauptfirst</u> : parallel zur vorderen Baulinie <u>Sockel</u> : max. 0,8 m <u>Vorgärten</u> : mind. 5 m, max. 15 m

64	<p><u>Bebauungsweise</u>: offen; bei einer Gebäudehöhe über 7,5 m ist ein Abstand von 8 m zur nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten</p> <p><u>Vordere Baulinie</u>: 15 m Abstand zur Straßenfluchtlinie</p> <p><u>Hintere Baulinie</u>: 15 m von der hinteren Grundstücksgrenze</p> <p><u>Gebäudehöhe</u>: I, I+, II, II+ oder III, max. 9,5 m (Traufhöhe); wobei nordseitig in wesentlichen Gebäudeabschnitten (min. 40 %) das dritte Geschöß baulich zurückzusetzen (abzustufen) ist; Gesamtgebäudehöhe max. 11,75 m</p> <p><u>Dachform</u>: Satteldach oder Walmdach</p> <p><u>Dachneigung</u>: 15-35°</p> <p><u>Hauptfirst</u>: parallel oder senkrecht zur Straßenfluchtlinie</p> <p><u>Sockel</u>: max. 0,8 m</p>
----	---

**Plan Nr. 15159-01: Darstellung der Baublöcke (am Katasterplan)**



Im Zuge der ersten Änderung von 57 auf 57a korrigiert

Seehotel und Bungalowsiedlung nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinien.  
 Teilbebauungsplan vom 24.5.1982 (Erstbeschluß) in der Fassung der 1. Änderung 17.6.1998 (Beschluß am 14.3.1994)

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinien  
 Teilbebauungsplan Greiner Spitz: Beschluß am 17.6.1998

Wohnhausanlage nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinien.  
 Bauländerklärung am 17.6.1993  
 Baubewilligung am 6.10.1993

Volks- und Hauptschule nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinien

## LEGENDE

z.B. **3** Grenze des Baublockes (laufende Nummer)

**DIE EINTRAGUNGEN ZUR 6. ÄNDERUNG SIND IN ROT DARGESTELLT.**

**STADTGEMEINDE FREISTADT RUST**

**BEBAUUNGSRICHTLINIEN STADTGEBIET (ohne Altstadt und Feriensiedlungsgebiete) 6. Änderung**

Bearbeiter: DI Leitner-Weiss, Koch      Plan Nr.: 15159-01  
 Maßstab 1:5.000      Stand: 21.04.2016

**AIR** A I R KOMMUNAL-UND REGIONALPLANUNG GMBH  
 ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

- 5. Änderung: Beschluss vom 17.11.2014, Verfasser: A.I.R. Architektur Infrastruktur Raumplanung
  - 4. Änderung: Beschluss vom 17.11.2014, Verfasser: A.I.R. Architektur Infrastruktur Raumplanung
  - 3. Änderung: Beschluss vom 17.11.2014, Verfasser: Zwingl Ziviltechniker OEG
  - 2. Änderung: Beschluss vom 17.11.2014, Verfasser: Zwingl & Leinner Ziviltechniker OEG
  - 1. Änderung: Beschluss vom 17.11.2014, Verfasser: Zwingl & Leinner Ziviltechniker OEG
- Urfassung/Erstellung:

Stand 10.07.2001: erste Änderung der Bebauungsrichtlinien vom Gemeinderat beschlossen, jedoch noch nicht genehmigt

**BEBAUUNGSRICHTLINIEN (Anlage A)**

**DARSTELLUNG DER BAUBLÖCKE (dargestellt am Katasterplan) Plan Nr. 9833-201**

Maßstab: 1:5.000      Stand: Nov. 1999      Bearbeiter: C. Deissl, Koch Leinner, Ergänzungen am 10.07.2001      Moltré, Schmidtbauer

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
 Dipl.Ing. Wolfgang Leinner  
 Architektin Dipl.Ing. Christine Zwingl  
 Technologiezentrum, 7000 Eisenstadt  
 TEL 02682/704-410 FAX 02682/704-411

