



# GEMEINDE BADERSDORF

7512 Badersdorf • Obere Dorfstraße 5, Bezirk Oberwart, Bgld., Tel.: 03366 / 76 545, Fax DW 14

E-Mail: [post@badersdorf.bgld.gv.at](mailto:post@badersdorf.bgld.gv.at) - Homepage: [www.badersdorf.at](http://www.badersdorf.at)

---

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Badersdorf vom 10.11.2016, Zahl: 5/2016, in der Fassung vom 20. April 2018, mit der Bebauungsrichtlinien für das Siedlungsgebiet „Feldhäuser“ erlassen werden.

Auf Grund des § 25 a des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

### § 1 – Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bebauungsrichtlinien „Feldhäuser“ legen Einzelheiten der Bebauung für die als Bauland – Wohngebiet\*) gewidmeten Flächen in der KG Badersdorf nordwestlich der L 389 nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest.
- (2) Aufgrund unterschiedlicher Bestandsstrukturen wird der Geltungsbereich in die Zonen A, B, C und D gemäß beiliegender Plandarstellung, verfasst von der RSN RaumplanungZT GmbH, GZ: R1636, Stand: 25.10.2016, die einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet, unterteilt.

### § 2 – Bauungsweise

- (1) Zulässig ist die offene Bauungsweise.

### § 3 – Baulinien

- (1) Vordere Baulinien:

**Zone A:** 5 m von der Straßenfluchtlinie der Haupteerschließungsstraße „Panoramablick“.

Bei Baugrundstücken in der 2. bzw. 3. Baureihe zur Haupteerschließungsstraße „Panoramablick“ gilt die näher zu dieser gelegenen Bauline als vordere Baulinie.

Bei Eckbaugrundstücken wird die an die oben definierte vordere

Baulinie seitlich anschließende Baulinie mit 5 m festgelegt (ausgenommen der fünf Grundstücke Nr. 2781, 2783/1, 2783/6, 2783/8 und 2783/12, für die diese „seitliche “ Baulinie mit 3 m festgelegt wird).

**Zone B:** 5 m von der Straßenfluchtlinie der für neue, ab Rechtskraft dieser Verordnung bewilligte Gebäude.

**Zone C:** 5 m von der Straßenfluchtlinie (unter Berücksichtigung der erforderlichen bzw. teilweise bereits erfolgten Abtretung an das öffentliche Gut).

**Zone D:** Zur Straßenfluchtlinie der L389 12 m. Zur Straßenfluchtlinie der Weidengasse 1 m.

(2) Hintere Baulinien:

**Zone A:** 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen.  
In den übrigen Bereichen 10 m.

**Zone B:** 10 m

**Zone C:** keine hintere Baulinie

**Zone D:** keine hintere Baulinie

Hinter den hinteren Baulinien sind Nebengebäude zulässig.

(3) Über die mit Baulinien begrenzte Flächen („bebaubare Bereiche “) darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden. Dies gilt auch für Dachüberstände, die nicht über die Baulinien ragen dürfen.

## **§ 4 – Gebäudehöhen**

(1) Die Gebäudehöhen werden über die Geschoßanzahlen definiert. Die höchstzulässige Geschoßanzahl umfasst zwei oberirdische Geschoße im ortsüblichen Ausmaß bzw. ein oberirdisches Geschoß und ein Dachgeschoß.

(2) Kellergeschoße dürfen höchstens mit einem Drittel der jeweiligen Wandfläche des Kellers über das natürliche Gelände („gewachsener Boden “) herausragen. Ansonsten sind sie zu den oberirdischen Geschoßen gemäß Absatz 1 zu zählen.

## § 5 – Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäudegestaltung hat dem Nutzungscharakter für Wohnen und Wohnnebenanlagen zu entsprechen.
- (2) Fassaden sind in heller, nicht leuchtender Farbgebung auszuführen.
- (3) Die Ausführung der Fassaden der Hauptgebäude mit Holzrundlingen ist unzulässig.
- (4) Zulässige Dachformen sind Flachdächer, Walmdächer, Pultdächer bis 15° Dachneigung und Satteldächer bis 45° Dachneigung.
- (5) Glänzende Dachflächen (z. B. glasierte Ziegel) sind unzulässig.

## § 6 – Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsrichtlinien treten mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Daniel Ziniel

Genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 14.06.2018,  
Zahl: ~~LAD-RO~~- A2/L 203944-10000-7-2018  
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 22.06.2018,  
25 Stück, Nr. 158

Angeschlagen am: 19.06.2018  
Abgenommen am: 18.07.2018

## Weitere Vorgaben der Gemeinde

---

### Nebenanlagen/Nebengebäude im Wohngebiet:

---

*Gemäß § 14 Abs 3 lit a Bgld. RPG sind als Wohngebiete solche Flächen vorzusehen, die für **Wohngebäude** samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z. B. Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus ist die Errichtung von Einrichtungen und Betrieben zulässig, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.*

Daraus ergibt sich, dass auf einem Baugrundstück nur dann Nebenanlagen (wie z. B. Garagen, Gartenhäuschen) errichtet werden dürfen, wenn

- a) ein Wohngebäude oder eine zulässige Einrichtung bzw. ein zulässiger Betrieb darauf besteht bzw. zugleich errichtet und fertiggestellt wird.

Nebengebäude haben sich demnach dem Hauptgebäude unterzuordnen. Daher ist zur Erhaltung der Ortsüblichkeit die von allen Nebengebäuden überbaute, summierte Fläche mit maximal 60 % der überbauten Fläche des jeweiligen Hauptgebäudes zu begrenzen.

### Farbkonzept

---

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorschriften ist jedem Einreichplan ein Farbkonzept beizulegen, das die Gestaltung der Fassaden, Fenster, Blickteile etc. enthält.

### Kfz-Abstellplätze

---

Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund zwei Abstellplätze zu errichten.

### Gestaltung der Zaunanlagen

---

Straßenseitig ist die Höhe von Zäunen einschließlich lebender Zäune/Hecken mit 150 cm zu begrenzen. Zäune sind nicht blickdicht mit einem Lochanteil von mind. 40 % auszuführen. Gemauerte Zaunanlage (Zaunsockel) sind auf 60 cm Höhe zu begrenzen.

## **Überdachte Terrassen und Pergolas**

---

Die Größe von Terrassen, insbesondere jener, deren äußere Gestaltung durch Überdachungen und vergleichbare Konstruktionen das Ortsbild beeinträchtigen können, hat sich dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.