



VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Kittsee vom 27.11.2024, Zahl: TOP 3/2024 mit welcher der Bebauungsplan „Gesamtes Ortsgebiet“ (exkl. Seepark) vom 01.12.2016 geändert wird (2. Änderung).

Auf Grund der §§ 46 und 49 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 49/2019, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Kittsee, mit Ausnahme des Bereiches „Seepark“, für den Bebauungsrichtlinien bestehen (Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Kittsee vom 11.05.2015, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 09.06.2015, Zahl: LAD/RO-3243-10003-3-2015: Bebauungsrichtlinien Seepark Kittsee, Rechtsstand 2. Änderung), fest. Die Festlegungen erfolgen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellungen, Plan Nr. 19062-01, vom 15.11.2024 (Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt, im Folgenden als Rechtsplan bezeichnet) und Plan Nr. 19062-03 bis 19062-04, vom 16.07.2024 (Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt).

§ 2 Begriffsbestimmungen

1. Die in der Verordnung verwendeten Begriffe sind im Sinne der zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen des Landes Burgenland anzuwenden, insbesondere
§ 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 idgF.,
§ 5 Burgenländisches Baugesetz 1997 idgF, regelt somit die
Bebauungsweise die Anordnung der Hauptgebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen,
und
§ 36 Burgenländische Bauverordnung 2008 idgF.
2. Unter Bauplatz wird jener Teil eines Grundstücks verstanden, der sich in einer Baulandwidmung befindet.
3. Allfällige weitere Ergänzungen und Präzisierungen erfolgen in direktem Zusammenhang mit der Verwendung des jeweiligen Begriffes.

§ 3 Bebauungsweise, Baulinie

1. Die Festlegungen der Bebauungsweise und etwaige Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
2. Die geschlossene Bebauungsweise gilt auch dann als erfüllt, wenn ein Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut ist, zwei Drittel der Grundstücksbreite zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze durch Hauptgebäude bebaut sind und für das verbleibende Drittel der Grundstücksbreite durch sonstige Bauten wie zum Beispiel Einfahrtstore oder Einfriedungen ein dem Ortsbild entsprechender geschlossener Eindruck hergestellt wird.
3. Bei der halboffenen Bebauungsweise ist straßenseitig mit mind. einem Punkt bis zu einer Tiefe von mind. 5 m an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Dahinter ist ein Abrücken von mind. 2 m von der seitlichen Grundstücksgrenze möglich.
4. Solange die geschlossene Bebauungsweise an der Straßenfluchtlinie besteht, darf im rückwärtigen Grundstücksbereich auch eine andere Bebauungsweise verwirklicht werden. Weist ein Grundstück Straßenfluchtlinien an mehr als einer Grundstücksgrenze auf, so ist anhand des Ortsbildes zu entscheiden, gegenüber welcher Straßenfluchtlinie die geschlossene Bebauungsweise einzuhalten ist.
5. Der Bereich zwischen der vorderen sowie seitlichen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF. Überdachte Stellplätze sind mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und mit einer Höhe von max. 3 m und einer Breite von max. 6 m auszuführen.

Bei der Errichtung eines überdachten Abstellplatzes in den genannten Bereichen sind bis zu zwei Außenwände zulässig. Bei der Errichtung eines überdachten Abstellplatzes unmittelbar an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zur Grundstücksgrenze hin jedenfalls eine durchgehende Außenwand zu errichten.

6. Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden, mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m und einer max. Firsthöhe von 4,5 m sowie landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebengebäude zulässig. Ausgenommen davon sind Nebengebäude in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche. Diese sind gem. §5 Abs.2 Bgld. Baugesetz 1997 idgF auszuführen.

Die Höhen der Nebengebäude in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind vom verglichenen Gelände des Baugrundstücks aus zu bemessen. Außerhalb der seitlichen und hinteren Abstandsfläche kann die Gebäudehöhe zudem vom gewachsenen Gelände aus berechnet werden.

7. Ist die offene Bebauungsweise im Rechtsplan mit der Signatur „+“ festgelegt, so ist mindestens eine seitliche Abstandsfläche von Nebengebäuden freizuhalten.

§ 4 Bauliche Ausnutzung, Gestaltung der Bauplätze, Bauplatzgrößen und Wohneinheiten/Bauplatz

1. Die max. bauliche Ausnutzung ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Unabhängig davon ist bei unterirdischen Bauten eine Überschreitung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung um max. 5 % zulässig.
2. Die max. bauliche Ausnutzung der Bauplätze, welche sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes bezieht und gem. §2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet wird, wird entweder mit der Bebauungsdichte in % oder gem. der Dynamischen Dichteregelung D1 in Abs. 3, angegeben.
3. Die Dynamische Dichteregelung D1 legt aus Ortsbildgründen fest:
D1: Bis zu einer Bauplatzgröße von 600 m² gilt eine Bebauungsdichte von max. 65 %, darüber hinaus gilt eine Bebauungsdichte von max. 40 %.
4. In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Bauplätze zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.
5. Im Bereich A, B und C gemäß Plan Nr. 19062-03 haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m² aufzuweisen.
Ausgenommen davon sind
 - a. bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße. Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden, sowie
 - b. Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.
6. Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 450 m² die Errichtung von max. einer Wohneinheit, auf Bauplätzen mit einer Größe über 450 m² bis 900 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten und auf Bauplätzen mit einer Größe über 900 m² die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-03 ist in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien Errichtung einer Tiefgarage, öffentliche Durchwegung sowie Durchgrünung und besonderer Beitrag für das Ortsbild abweichend von den obigen Festlegungen eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten bis zu folgenden Maximalwerten zulässig:

- auf Bauplätzen mit einer Größe bis 450 m² max. 3 Wohneinheiten,
- auf Bauplätzen mit einer Größe über 450 m² bis 600 m² maximal 4 Wohneinheiten und
- je weiteren 150 m² zusätzlich je eine weitere Wohneinheit.

7. Im Bereich B gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 700 m² die Errichtung von max. einer Wohneinheit und auf Bauplätzen mit einer Größe über 700 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Unabhängig von der obigen Festlegung ist bei Bauplätzen mit einer Größe bis 700 m² die Errichtung von einer weiteren Wohneinheit (somit max. 2 Wohneinheiten) zulässig, wenn die Fertigstellung der ersten Wohneinheit 10 Jahre oder älter ist und wenn beide Wohneinheiten baulich zusammenhängen.
8. Im Bereich C gem. gemäß Plan Nr. 19062-03 ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 600 m² die Errichtung von max. einer Wohneinheit und auf Bauplätzen mit einer Größe über 600 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig.
9. Für die Ermittlung der max. zulässigen Wohneinheiten sind Verbindungstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen und innere Erschließungswege zu den Stellplätzen gem. § 7 Abs. 3 abzuziehen.

§ 5 Gebäudehöhen

1. Die Festlegungen zu den Gebäudehöhen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im beiliegenden Rechtsplan mit der Anzahl der zu errichtenden oberirdischen Geschoße oder der Gebäudehöhe in Meter angegeben.
3. Die max. Gebäudehöhe ist gem. Bgld. Baugesetz 1997 idgF von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen.
Im Falle von Bauplätzen mit einem vom Gehsteig oder der Fahrbahn abfallenden Gelände ist eine dem Niveauunterschied zwischen der vorderen Baulinie und der vorderen Front des Hauptgebäudes entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe zulässig, wobei eine Erhöhung bis max. 2 m zulässig ist.
4. Bei der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschoße gelten folgende zulässige Gebäudehöhen:

I oberirdisches Geschoß		bis max. 5 m
II oberirdische Geschoße	über 5 m	bis max. 7 m
III oberirdische Geschoße	über 7 m	bis max. 10 m
IV oberirdische Geschoße	über 10 m	bis max. 13 m
V oberirdische Geschoße	über 13 m	bis max. 16 m
VI oberirdische Geschoße	über 16 m	bis max. 19 m
5. Die Signatur „+“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschoße gestattet zusätzlich die Errichtung eines Dachgeschoßes unter Einhaltung einer mit höchstens 45° geneigten tatsächlich ausgeführten oder gedachten Dachhaut, wobei jedenfalls Abs. 7 einzuhalten ist.
6. In der Höhe versetzt angeordnete Geschoße (z.B. Split Level) gelten dann nicht als zu berücksichtigendes oberirdisches Geschoß, wenn die max. Gebäudehöhe dadurch nicht überschritten wird.

7. Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe nur im ortsüblichen Ausmaß des umgebenden Bestandes, jedoch höchstens um 5 m überschreiten.
8. Die Sockelhöhe darf bei Gebäuden eine Höhe von 1 m über Straßenniveau oder dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
9. Bei der Signatur „++“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschoße darf die Firsthöhe die Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten und die Dachneigung maximal 15° betragen.
10. Bei der Signatur „*“ in Verbindung mit der Angabe der zu errichtenden oberirdischen Geschoße ist das Grst. Nr. 377/1 von den Festlegungen im Rechtsplan und im Abs. 4 ausgenommen. Bei diesem Grundstück beträgt die Geschoßanzahl und die Gebäudehöhe
 - II+ mit über 5 m und max. 10,5 m und
 - III mit über 7 m bis max. 10,5 m.

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
2. In Bereichen mit der Dynamischen Dichteregelung D1 bzw. mit einer festgelegten Bebauungsdichte von 10 % sowie innerhalb der „Zone Ortszentrum“ gem. beiliegendem Rechtsplan ist die Errichtung von Gebäuden mit Reihenhauscharakter nicht zulässig.
3. Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgauben oder Dacherker, dürfen an Straßenfluchtlinien nicht mehr als 1/3 der ihnen zuzuordnenden Gebäudefront einnehmen.
4. Äußere Gestaltung der Gebäude der „Zone Krachgasse“ gem. beiliegendem Rechtsplan:
 - a. Die Bebauung der „Zone Krachgasse“ stellt ein einmaliges Ensemble der Burgenländischen Baukultur dar. Der im öffentlichen Raum wahrnehmbare Charakter der Zone darf durch bauliche Maßnahmen nicht verändert werden.
 - b. Der Charakter ist geprägt durch die eingeschößigen, giebelständigen Streckhöfe, die Proportion der Gebäude und ihrer Maueröffnungen, die Gestaltung der Fassade, die Dachneigung und das Material der Deckung sowie den Rhythmus zwischen Hauptgebäude und Einfriedung gegenüber der Straßenfluchtlinie.
5. Im Bereich A gemäß Plan Nr. 19062-04 beträgt der Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche 10%.
 Im Bereich B gemäß Plan Nr. 19062-04 beträgt der Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche 20%.
 In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen

(gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz in % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.

§ 7 Abstellplätze

1. Überdachte und umbaute Abstellplätze sind im Falle von nicht zwingenden vorderen Baulinien mind. 1,5 m von der vorderen Grundstücksgrenze abzurücken.
2. Im Block Nr. 49 gem. Rechtsplan werden die Einfahrten mit einer Breite von max. 6 m und max. einer Zufahrt pro Grundstück festgelegt.
3. Auf dem Bauplatz ist bis zu einer Wohnungsgröße kleiner als 60 m² mind. ein Stellplatz und ab 60 m² mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund herzustellen. Ausgenommen von der obigen Festlegung ist jener Bereich gem. Plan Nr. 19062-01 in dem die Errichtung eines Hauptgebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze zulässig ist.

§ 8 Lage der Grundstückszufahrten

1. Sofern festgelegt, ist die Lage von Grundstückszufahrten dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

§ 9 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Johannes Hornek



Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am, Zahl:
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr.

angeschlagen am: 02.04.2025

abgenommen am: 17.04.2025