

VERORDNUNG

des Gemeinderats der Gemeinde Pama vom **28. April 2021**, mit welcher ein **Bebauungsplan für das Ortsgebiet** erlassen wird.

Auf Grund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden Plandarstellung Plan Nr. 18081-03 vom 25.01.2021, Planverfasser A I R Kommunal und Regionalplanung GmbH, in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet, fest. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil der Verordnung.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie, die Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke) sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Gebietstyp A gemäß Rechtsplan ist hofseitig zusätzlich auch die offene Bebauung zulässig.
- (3) Der Bereich zwischen der vorderen nicht zwingenden oder zwingenden Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Ausgenommen davon sind
 - Einfriedungen,
 - untergeordnete Müllabstellanlagen und
 - untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes.Zudem ist im Fall einer zwingenden Baulinie unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und des Ortsbildes ein Abweichen von der zwingenden Baulinie oder von der sich durch bestehende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5 Meter möglich.
- (4) In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (z.B. gewerblich oder öffentlich usw.) eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.
- (5) In den Gebietstypen A, B, C und E gemäß Rechtsplan haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500m² aufzuweisen. Ausgenommen davon sind bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 500m². Diese dürfen in der bestehenden Größe belassen und bebaut werden.

(6) In den Gebietstypen A, B und C gemäß Rechtsplan ist

auf Bauplätzen mit einer Größe bis 400m² die Errichtung von max. einer Wohneinheit,
auf Bauplätzen mit einer Größe von 400m² bis 800 m² die Errichtung von max. 2
Wohneinheiten und
auf Bauplätzen mit einer Größe über 800m² ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten
zulässig.

Im Gebietstyp E gemäß Rechtsplan sind pro Bauplatz max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe ist vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante, zu messen. Die Gebäudehöhe ist verglichen zu messen.

§ 4 Nebengebäude, Abstellanlagen

- (1) Die Errichtung von Nebengebäuden im Bereich hinter der hinteren Baulinie ist zulässig.
- (2) In den Gebietstypen B, C, D und E gemäß Rechtsplan sind je Wohneinheit mind. zwei Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Diese sind in den Gebietstypen B, C und E bei der offenen sowie der halboffenen Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet herzustellen.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (3) Wenn im Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, sind hof- und gartenseitig sämtliche Dachformen zulässig.
- (4) Bei eingeschößigen Gebäuden ohne Dachgeschoß sowie bei eingeschößigen Gebäuden mit Dachgeschoß darf straßenseitig die Gesamtlänge von Gaupen 40 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei zweigeschoßigen Gebäuden sind straßenseitig im Bereich des Dachgeschoßes (über dem zweiten Vollgeschoß) ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Hofseitig sind Gaupen und

sonstige Dachaufbauten im Bereich dieses Dachgeschoßes (über dem zweiten Vollgeschoß) mindestens 1,5m vom Dachrand und mindestens 1,5m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

- (5) Die Hauptfirstrichtung ist im Gebietstyp A gemäß Rechtsplan im Fall der halboffenen Bebauung und in den übrigen Gebietstypen bei sämtlichen Bauweisen gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen, sofern im Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist.

Im Gebietstyp A gemäß Rechtsplan sind im Fall der geschlossenen Bauweise ausschließlich Satteldächer, die traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden und Flachdächer gemäß Abs. 6, zulässig. Ausgenommen davon sind Eckgrundstücke (Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliches Gut angrenzen). In diesem Fall ist ein Abwalmen des Daches zum öffentlichen Gut zulässig.

- (6) In den Gebietstypen A und B gemäß Rechtsplan ist straßenseitig bei untergeordneten Bauten und Bauteilen die Errichtung von Flachdächern in Kombination mit Steildächern zulässig, wenn die von Steildächern geprägte Charakteristik erhalten bleibt.

- (7) Für die Dachdeckung von Steildächern (ab 20° Neigung) sind dunkle Farbtöne vorzusehen. Zulässig sind graue, braune, und kamin- sowie dunkelrote Farbtöne. Nicht zulässig sind grelle Farben und die Farben weiß, gelb, grün, blau, violett und rosa.

§ 6 Inkrafttreten

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



Für den Gemeinderat

Bgm. Bugnyar Manfred

⊗ A2/L. R03286-10004-15-2022

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 25.11.2022, Zahl: ⊗....., genehmigt.

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 23.12.2022, 51.....
Stück, Nr. 390.....

angeschlagen am: **30. JAN. 2023**

abgenommen am: **15. FEB. 2023**