

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Jois vom, mit welcher der Bebauungsplan „Jois“ für das Ortsgebiet von Jois mit Ausnahme der Betriebsgebietsflächen erlassen wird.

Gem. § 46 (2) iVm § 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Jois“ legt die Einzelheiten der Bebauung für das Ortsgebiet von Jois mit Ausnahme der Betriebsgebietsflächen (gem. FWP Stand 13. Änderung) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden, beiliegenden Plandarstellung (Plan Nr. R-1703/BEP/00/B, Blatt 1-3, Planverfasser Büro dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.) fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinien

- (1) Die Bauungsweise ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen. Zulässig ist die offene (o), halboffene (ho) und geschlossene (g) Bauungsweise.
- (2) Für die halboffene Bauungsweise wurde für Teilbereichen die seitliche Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist, durch eine besondere Kennzeichnung in der Plandarstellung festgelegt. Betroffene Grundstücke sowie die für die Anbaupflicht festgelegte seitliche Grundstücksgrenze sind der Plandarstellung zu entnehmen.
- (3) Die Baulinien sind der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (4) Die straßenseitigen Gebäudefronten sind parallel zur Baulinie oder – bei nicht rechtwinkliger Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenzen zur Baulinie – normal zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen (ausgenommen sind jene Flächen, für die Besondere Bestimmungen 1 (BB1) gem. § 10 gelten).
- (5) Die Erfüllung der Anbauverpflichtung an eine zwingende Baulinie ist im Falle nicht rechtwinkliger Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenze zur Baulinie auch dann gegeben, wenn ein Punkt des Gebäudes an der zwingenden Baulinie liegt.
- (6) Über die durch die Baulinien begrenzte Fläche (bebaubare Fläche) darf nicht mit Hauptgebäuden hinausgebaut werden, ausgenommen § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F..

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ergibt sich aus dem Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche des Bauplatzes. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 4 Gebäudehöhen

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung von Höhenklassen bestimmt und ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Höhenklasse:

Höhenklasse I	bis 5 m
Gebäudehöhe „7m“	max. 7 m
Höhenklasse II	von 5 m bis 8 m
Höhenklasse III	von 8 m bis 11 m
- (3) Die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) darf die Gebäudehöhe um maximal 5m überschreiten.
- (4) Für Grundstücke mit der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe „7m“ gilt:
Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoss (EG) oder einem Erdgeschoss und maximal einem Obergeschoss (EG + OG) oder einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss (EG + DG). Die Errichtung von zurückgesetzten Geschossen über dem 1. Obergeschoss ist nicht zulässig.
- (5) Die Gebäudehöhe ist gem. § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. zu ermitteln.
- (6) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,8 m über Niveau nicht überschreiten, ausgenommen aufgrund geländebedingter Gegebenheiten.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Baukörper sind in einfachen und klaren Bauformen auszuführen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Errichtung von Holzblockhäusern im alpinen Stil als Hauptgebäude ist unzulässig.
- (2) In den in der beiliegenden Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen „Ortskern“ und „Dörflicher Charakter“ sind als Dachformen ausschließlich Satteldächer und Kombinationen davon zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 37° und maximal 45°. Eine Minderung der Dachneigung zur Einhaltung der max. Firsthöhe ist möglich.
- (3) In den in der beiliegenden Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen „Einfamilienhaussiedlung“ und „Verdichtete Wohnformen“ sind als Dachformen Sattel- und Walmdächer oder eine Kombination davon sowie Pult- und Flachdächer zulässig.
- (4) Als Dachdeckungsmaterial sind Wellplatten nicht zulässig.
- (5) Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien an den Fassaden und Dachflächen ist nicht zulässig.
- (6) Die Farbgebung der Gebäude ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes hinsichtlich der Bewahrung des Ortsbildes anzupassen. Intensive Farbgebungen sind zu vermeiden.

§ 6 Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten

- (1) Die Anlage von anderen untergeordneten Bauten ist auch außerhalb der von Baulinien begrenzten Fläche möglich.
- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der von Baulinien begrenzten Fläche, ausgenommen im Bereich des Vorgartens (= vordere Abstandsfläche), möglich. Eine Ausnahme bildet die Errichtung von überdachten Abstellplätzen im Vorgartenbereich (siehe § 7 Abs. 3).
- (3) In den in der beiliegenden Plandarstellung als „Einfamilienhaussiedlung“ gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Nebengebäuden (ausgenommen überdachte sowie umbaute und überdachte Abstellflächen) nur dann zulässig, wenn diese eine überbaute Gesamtfläche von insgesamt max. 40 m² sowie eine Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von 5 m nicht überschreiten.

§ 7 Verkehrserschließung, Abstellplätze

- (1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind verpflichtend private Stellplätze in folgendem Ausmaß zu errichten:
 - (a) Für Bauplätze mit bis zu vier Wohneinheiten sind 2 private Abstellplätze je neu geschaffener Wohneinheit zu errichten.
 - (b) Für Bauplätze mit mehr als vier Wohneinheiten sind 1,5 private Abstellplätze je neu geschaffener Wohneinheit zu errichten.
- (3) Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen ist im Vorgartenbereich zulässig.
- (4) Abstellplätze an der Straßenfluchtlinie dürfen gegen das öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung.
- (5) Bei offener oder halboffener Bauweise ist bei der Errichtung eines umbauten und überdachten Abstellplatzes dieser mind. 5m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abzurücken und davor ein nicht eingefriedeter (ausgenommen automatische Tore mit Fernbedienung) Abstellplatz anzuordnen.
- (6) An der gemeinsamen Grundgrenze aneinander gebaute Gebäude und überdachte oder umbaute und überdachte Abstellplätze sind, soweit die Geländesituation dies zulässt, in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Die Anordnung von umbauten und überdachten Abstellplätzen im Vorgarten ist unzulässig.
- (7) Das Fußbodenniveau von umbauten und überdachten Abstellplätzen darf, ausgenommen geländebedingt, nicht unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen an straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen. Die Sockelhöhe der Einfriedung darf maximal 0,5 m betragen. Einfriedungsmauern an oder gegen das öffentliche Gut sind lediglich in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht oder zur Erreichung der geschlossenen Bauungsweise in einer Höhe von mindestens 2 m und maximal 3 m zulässig.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

Für die in der beiliegenden Plandarstellung dargestellten Zonen gelten folgende Vorgaben bezüglich der Mindestgröße von Bauplätzen bei Neuteilung sowie der maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Bauplatz.

Zone	Mindestgröße von Bauplätzen bei Neuteilung	maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Bauplatz
Ortskern	geschlossene Bauungsweise (g): 400 m ² halboffene Bauungsweise (ho): 500 m ² offene Bauungsweise (o): 600 m ²	max. 8 Wohneinheiten / Bauplatz
Dörflicher Charakter	geschlossene Bauungsweise (g): 400 m ² halboffene Bauungsweise (ho): 500 m ² offene Bauungsweise (o): 600 m ²	max. 4 Wohneinheiten / Bauplatz
Einfamilienhaussiedlung	geschlossene Bauungsweise (g): 400 m ² halboffene Bauungsweise (ho): 500 m ² offene Bauungsweise (o): 600 m ²	max. 2 Wohneinheiten / Bauplatz

§ 10 Besondere Bestimmungen

Für die in der beiliegenden Plandarstellung besonders bezeichneten Teilgebiete gelten besondere Bestimmungen.

Besondere Bestimmung 1 (BB1):

In den mit Besondere Bestimmung 1 (BB1) gekennzeichneten Bereichen ist eine Anordnung der straßenseitigen Gebäudefront abweichend von den Bestimmungen des §2 Abs.4 zulässig.

Besondere Bestimmung 2 (BB2):

In den mit der Besonderen Bestimmung 2 (BB2) gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedungen am westlichen und südlichen Siedlungsrand sightdurchlässig auszuführen, um eine Barrierewirkung zur freien Landschaft zu vermeiden.

Besondere Bestimmung 3 (BB3):

In den mit Besondere Bestimmung 3 (BB3) gekennzeichneten Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von umbauten und überdachten Abstellplätzen zulässig.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten folgende Verordnungen des Gemeinderates außer Kraft:
 - a) Teilbebauungsplan Am Krotzen I – Verordnung des Gemeinderates vom 22.05.2013, idF vom 03.12.2014 (1. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 28. Jänner 2015, Zahl LAD/RO.3240-10001-3-2014.
 - b) Teilbebauungsplan Am Krotzen II – Verordnung des Gemeinderates vom 27.09.2019 (2. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 28. September 2020, Zahl A2/L.RO3240-10002-10-2020.
 - c) Teilbebauungsplan Am Krotzen III – Verordnung des Gemeinderates vom 22.05.2013 (3. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 17. Juni 2015, Zahl LAD-RO-3240/10000-5-2015.
 - d) Teilbebauungsplan Henneberg – Verordnung des Gemeinderates vom 11.12.1995, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 24. April 1996, Zahl LAD-RO-3240/14-1996.
 - e) Teilbebauungsplan Kirchberg I – Verordnung des Gemeinderates vom 17.12.2007 (1. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 24. Dezember 2007, Zahl LAD-RO-6135/2-2008.
 - f) Teilbebauungsplan Klausenberg – Verordnung des Gemeinderates vom 06.06.2003 (1. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 29. März 2004, Zahl LAD-RO-3240/50-2004.
 - g) Bauungsrichtlinien Obere Gärten – Verordnung des Gemeinderates vom 18.12.2019 i.d.F. vom 30.09.2020 (1. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 24. November 2020, Zahl A2/L.RO3240-10003-6-2020.
 - h) Bauungsrichtlinien Obere Sätz - Verordnung des Gemeinderates vom 18.12.2019 i.d.F. vom 30.09.2020 (1. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 24. November 2020, Zahl A2/L.RO3240-10004-7-2020.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am, Zahl

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr.

angeschlagen am:

abgenommen am: