DIPL-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1030 WIEN, JACQUINGASSE 11 / 11 TELEFON 0222 / 78 32 675
Ab November 1984:
Telefon 78 32 642

P A M H A G E N

TEILBEBAUUNGSPLAN "TRIFTGASSE"

VERORDNUNG

Verfaßt im Auftrag der Gemeinde Pamhagen/Bgld.
Bearbeitet: Dipl.Ing. Teresa Benatzky-Wojewoda

Wien, März 1985 G.Z. 8482/B1/85

Dipl. Ing. Dr. techn. Luzian Paula INGENIEURKONS. F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG Wien

Anhang 2

26. Sep. 1985

V E R O R D N U G

des Gemeinderates der Gemeinde Pamhagen vom 28.9.1985 , Zl.: mit der ein Teilbebauungsplan "Triftgasse" erlassen wird. Aufgrund der §§ 21-23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl. 18/1969 idF. 33/1971, 5/1974 und 20/1980 sowie der Kundmachungen LGBl. 48/1969 und 11/1980, wird mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom , Zl.: LAD- verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Teilbebauungsplan "Triftgasse" legt die Einzelheiten der Bebauung für die Grundstücke Nr. 1232/1 (teilweise), 1232/116 bis 1232/142 der KG Pamhagen fest. Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

(2) Die Plandarstellung im Maßstab 1:1000, welche aus einem Blatt samt Legende sowie einem Erläuterungsblatt mit Darstellung der Straßenquerschnitte besteht und von Dipl.Ing.Dr.techn. Luzian Paula, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, am 1985 09 16 unter GZ. 8482/B1/85 verfaßt wurde, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Das hiezu dargestellte örtliche Gestaltungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§ 2 Zulässige Bauten

(1) Das Gebiet des Teilbebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (in der Fassung der 2. Änderung), genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am Zl.: LAD- als Bauland-Wohngebiet gemäß § 14 Abs. 3 lit. a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes gewidmet.

(2) Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden ist auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.

§ 3 Verkehrsflächen

(1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist der Plandarstellung zu entnehmen. Die Entfernung der Straßenfluchtlinien beträgt bei den Anliegerstraßen 13 m, an den Hintauswegen 8 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 6 m bei den Anliegerstraßen und 5 m bei den Hintauswegen. Die Gehsteigbreite beträgt 1,5 m.

(2) Hinsichtlich der Höhenlage ist das diesbezügliche Straßenbauprojekt als Grundlage heranzuziehen (siehe auch Plandarstellung "Erläuterungen").

§ 4 Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bebauungsweisen

(1) Die Festlegung der Baulinien, der baulichen Ausnutzung und der Bebauungsweisen ist der Plandarstellung zu entnehmen.

(2) An zwingende Baulinien ist anzubauen, wobei jeweils bis zu 50 cm zurückgesprungen werden kann, um einen differenzierten Straßenraum zu erreichen, insgesamt jedoch nicht mehr als 1 m von der zwingenden Baulinie.

(3) Die geschlossene Bebauungsweise wird an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Hintauswegen auch dadurch erreicht, daß an an der Baulinie eine Mauer errichtet wird, die mind. 1,80 m und maximal 2,20 m hoch ist.

§ 5 Gebäudehöhen

(1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten, ebenerdigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß in den mit BB1 bezeichneten Flächen der Bau-

plätze. In den mit BB2 gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden zulässig.

(2) Die Gesimshöhe (Traufe) darf max. 3,5 m hoch sein. Die Firsthöhe darf 8,0 m nicht überschreiten.

(3) Die Einzelelemente für die Gebäudehöhen ergeben sich aus dem Straßen- und Kanalprojekt. Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, ist der Plandarstellung zu entnehmen. Abweichungen um ±5cm sind zulässig.

(4) Traufen- und Gesimshöhen von Nachbargebäuden sind nach Möglichkeit aneinander anzugleichen.

§ 6 Äußere Gestaltung der Baulichkeiten

(1) Die Baukörper sind möglichst einfach in Form liegender Kuben auszuführen und mit einem Satteldach abzuschließen. Die Dachneigung darf 35° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Die Hauptfirstrichtung kann wahlweise normal oder parallel zur Straßenfluchtlinie bzw. Baulinie angeordnet werden.

(2) Die Proportion der Fensteröffnungen ist in Form stehender Rechtecke auszuführen, übergroße Fensterflächen sind mit Sprosseneinteilung zu versehen.

(3) Garagen- und Nebengebäude im Seitenabstand sind mit Flachdach auszubilden. Bei gleichzeitiger Errichtung mit dem Nachbarobjekt und in Abstimmung mit der äußeren Gestaltung sind Satteldächer zulässig.

(4) Freiliegende Feuermauern an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind zulässig, wenn dadurch die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt.

(5) Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, daß die architektonische Einheit des Ortsbildes gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung der Fassadenflächen und der Sockelzone ist besonders auf das Nachbargebäude Bedacht zu nehmen.

(6) Fassadenoberflächen sollen grundsätzlich glatte, verputzte Oberflächen aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten aus Beton, Kunststoff, keramischen Belägen etc. sind unzulässig.

(7) Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung sind genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und die beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.

(8) Grundsätzlich soll die Aufteilung der Mauerwerksöffnungen (Fenster, Türen, Einfahrtstore, Schaufenster) den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen.

(9) Als Sonnen- und Sichtschutz sind Holzläden anzustreben.

(10) Zur Dachdeckung ist keramisches Dachdeckungsmaterial oder braunes bzw. dunkles Dachdeckungsmaterial aus Asbestzement zulässig. Es wird empfohlen, Wellasbestzementplatten und glänzende Dachdeckungsmaterialien nicht zu verwenden.

(11) Beim Ausbau des Dachgeschoßes hat die Belichtung durch Dachgaupen an der straßenseitigen Front, die sich in ihren Proportionen den Fensteröffnungen und dem Dach anzupassen haben, zu erfolgen. Gegen den Hof sind auch Dachflächenfenster zulässig.

Dachausbauten und Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das übrige Dach einzudecken.

(12) Bei der Errichtung von Sonnenkollektoren dürfen spiegelnde Materialien nur dann verwendet werden, wenn Anrainer durch Rflexionen nicht gestört werden. Durch die Sonnenkollektoren darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

(13) Der Dachüberstand darf an der straßenseitigen Hausflucht nicht mehr als 40 cm und nicht weniger als 20 cm betragen.

§ 7 Einfriedungen

(1) Die 3 m tiefen Vorgärten an den zwingenden Baulinien dürfen nur mit einfachen Zäunen gemäß Abs. 3 in einer Höhe von max 1,20 m eingefriedet werden. Der Sockel darf max. 30 cm hoch sein.

(2) Einfriedungsmauern sind in Verlängerung der straßenseitigen Hausflucht zulässig. Die Bestimmungen des § 4 Abs. 3 dieser Verordnung gelten dabei sinngemäß.

(3) Sonstige Einfriedungen sind in Form einfacher Stab- oder Maschengitter in Holz oder Eisen auszuführen. Allfällige Pfeiler sind einfärbig in Beton bzw. in Naturstein herzustellen.

(4) Garagenvorplätze und Einfahrten zu PKW-Abstellplätzen im Bereich der Seitenabstände dürfen weder an der gemeinsamen Grundgrenze noch gegen die öffentliche Verkehrsfläche eingefriedet werden.

§ 8 Garagen

(1) Garagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze oder in den in der Plandarstellung mit BB2 bezeichneten Flächen zulässig.

(2) Rampen dürfen im Vorgartenbereich nicht errichtet werden.

(3) Garagenvorplätze sind bei aneinandergebauten Garagen tunlichst durch einen Grünstreifen oder durch Bäume räumlich zu gliedern.

§ 9 Grünflächen, Bepflanzung

(1) Das natürliche Gelände und die bestehende Bepflanzung ist weitgehend zu erhalten. Bei Neubepflanzungen und der Gestaltung des Straßenraumes sowie der Hausgärten sind heimische, standortgerechte Arten auszusetzen.

(2) Vorgärten sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen unter Rücksichtnahme auf die einheitliche Gesamtgestaltung des Baugebietes zu bepflanzen.

(3) Die Grünstreifen der Straßen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (z.B. Kugelakazien).

§ 10 Sonstige Bestimmungen

(1) Anlagen wie Terrassen, Schwimmbecken etc. sind auch außerhalb der Baulinie zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze und von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Terrain bei Ausbildung flacher Böschungen nur maximal 50 cm überragt wird.

(2) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen ist tunlichst im Bereich der nicht eingefriedeten Garagenvorplätze so vorzunehmen, daß die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.

(3) Fernsehantennen sind tunlichst unter Dach zu errichten.

(4) Die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden u. dgl. ist nur dann zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(5) Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nach Möglichkeit in begrünter Form auszuführen (Grasbetonsteine etc.), (siehe Gestaltungsbeispiel in der Plandarstellung "Erläuterungen").

§ 11 Versorgungsleitungen

(1) Den Versorgungsleitungen sind die nach den einschlägigen Gesetzen genehmigten Projekte zugrundezulegen.

(2) Bei der Projektierung der künftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf auf öffentlichem Gut vorzusehen.

(3) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluß eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze, aber nicht auf Öffentlichem Gut (Verkehrsfläche) zu situieren.

(4) Die Zugänglichkeit von Kabelkopfkästen, Müllgefäßstandplätzen, Zählernischen usw. ist zu gewährleisten.

(5) Das Netz zur elektrischen Versorgung ist zu verkabeln.

§ 12 Übergangsbestimmungen

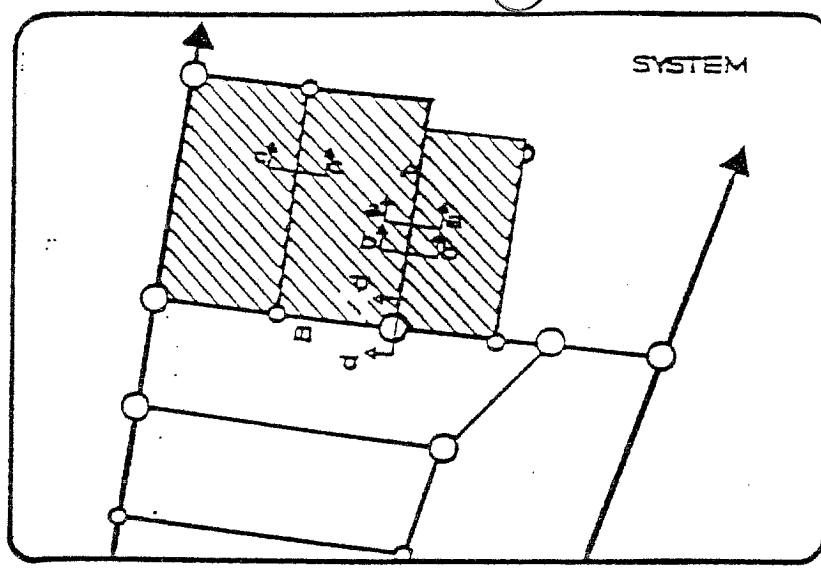
Bauprovisorien wie Bauhütten u. dgl. dürfen nur während der Bauzeit, längstens jedoch bis zu einem Zeitraum von fünf Jahren nach Erteilung der Baubewilligung aufgestellt und benützt werden.

§ 13 Inkrafttreten

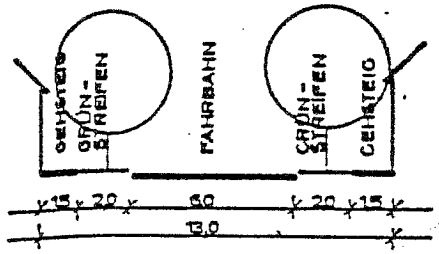
Der Teilbebauungsplan, welcher im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegt, tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat

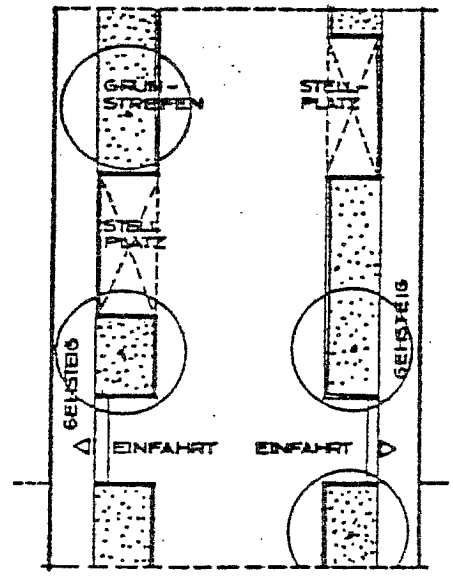
Der Bürgermeister
Pamhagen, den



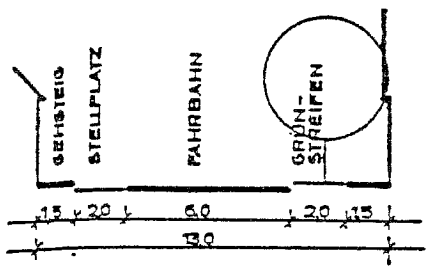
STRASSE A QUERSCHNITT a-a



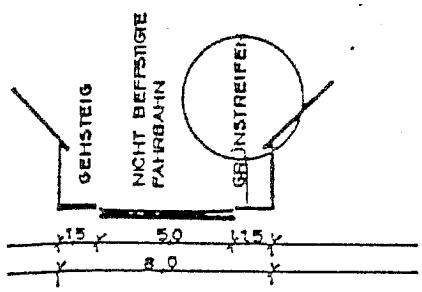
GRUNDRISS



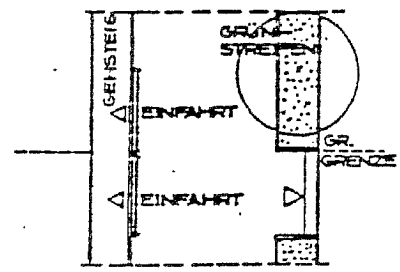
STRASSE A QUERSCHNITT b-b



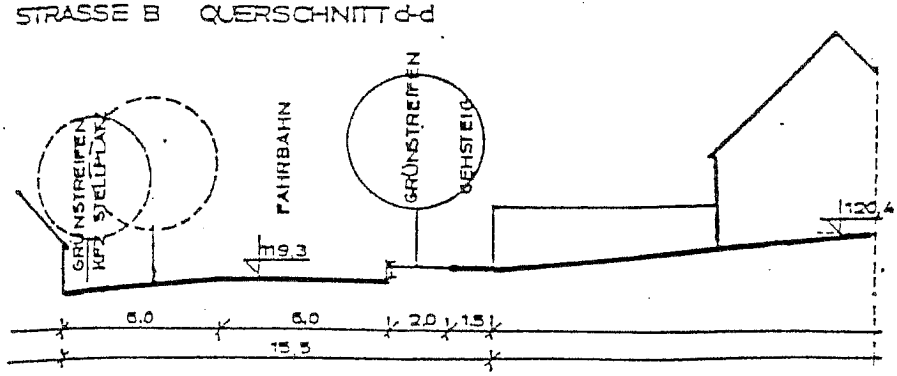
HINTAUSWEG QUERSCHNITT c-c



GRUNDRISS

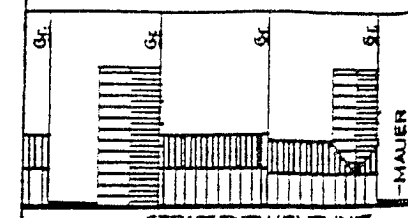


STRASSE B QUERSCHNITT d-d

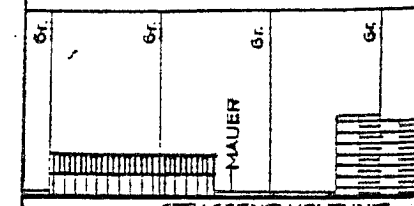


ERLÄUTERUNGEN

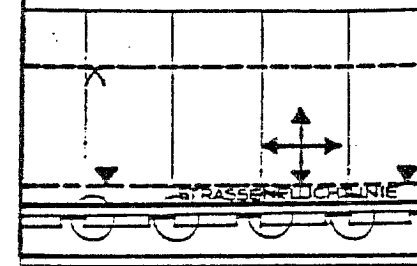
GESCHLOSSENE BEBAU



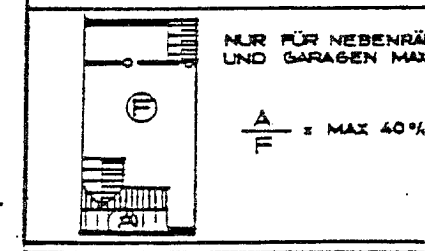
GESCHLOSSENE BEBAU



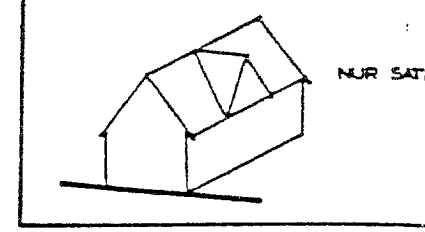
HAUPTFIRSTRICHTUNG



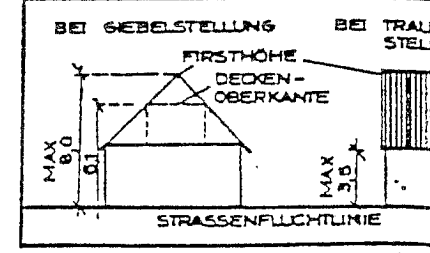
BEBAUUNGSDICHTE



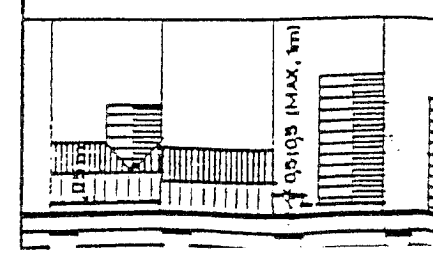
DACHFORM



GEBÄUDEHÖHE



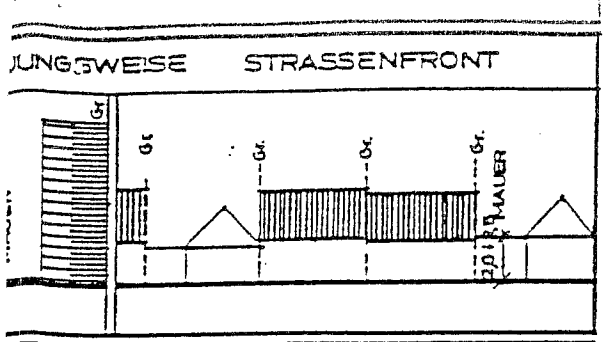
ZWINGENDE BAULINIE

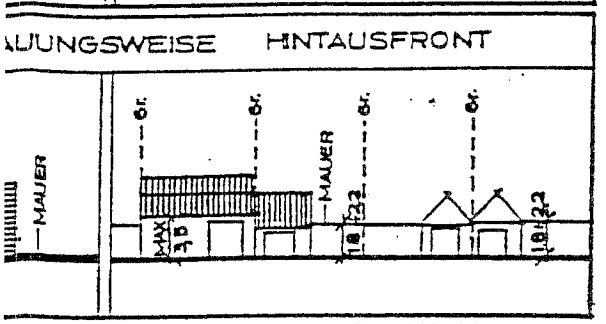


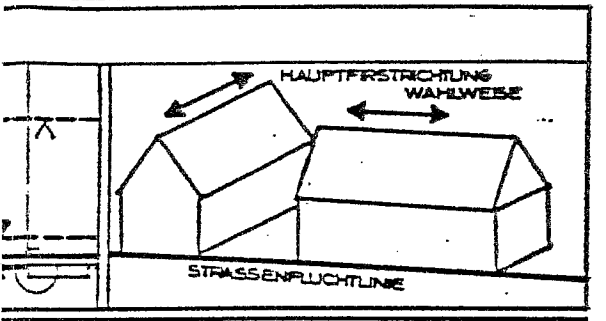
planpartner paula wien

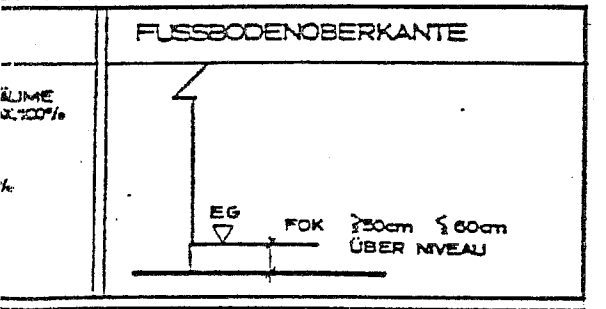
PAMHAGEN
TEILBEBAUUNGSPLAN TRIFTGASSE

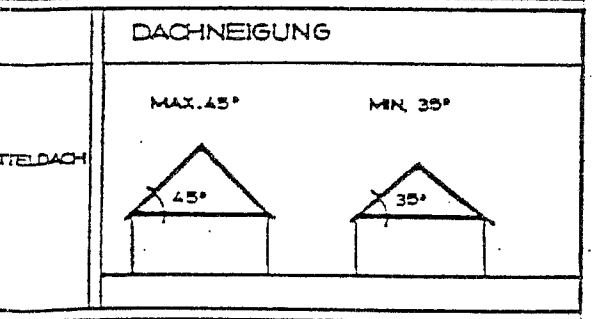
ERLÄUTERUNGEN

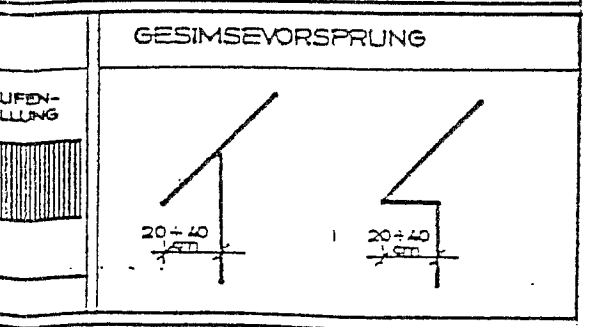


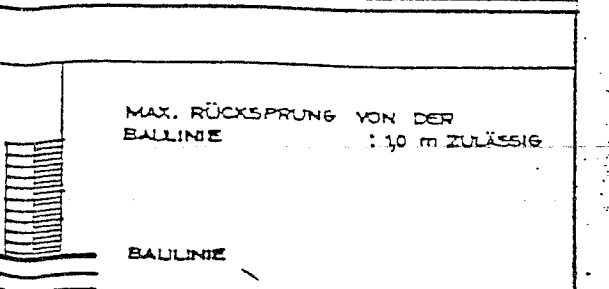








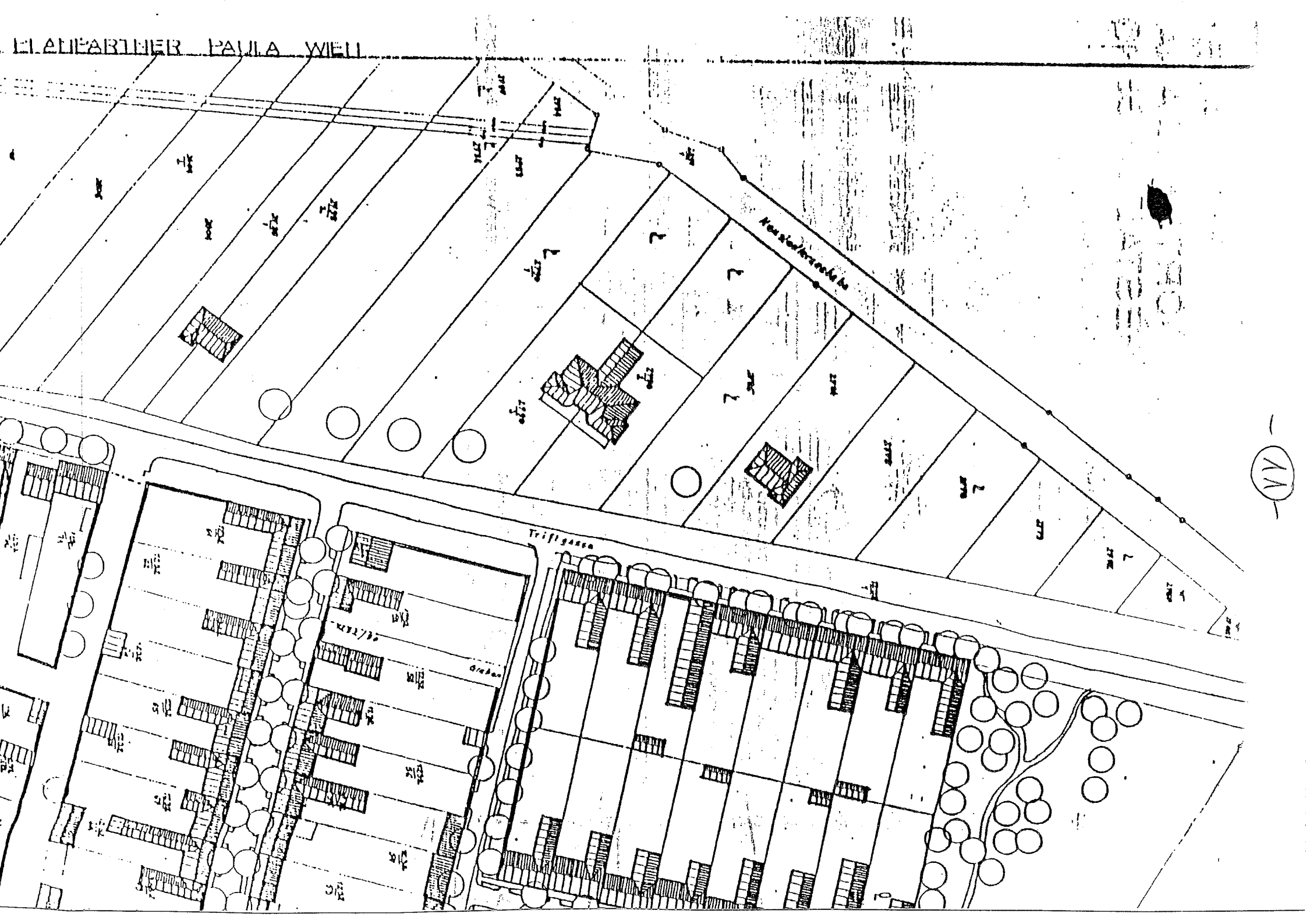




PLANVERFASSER:

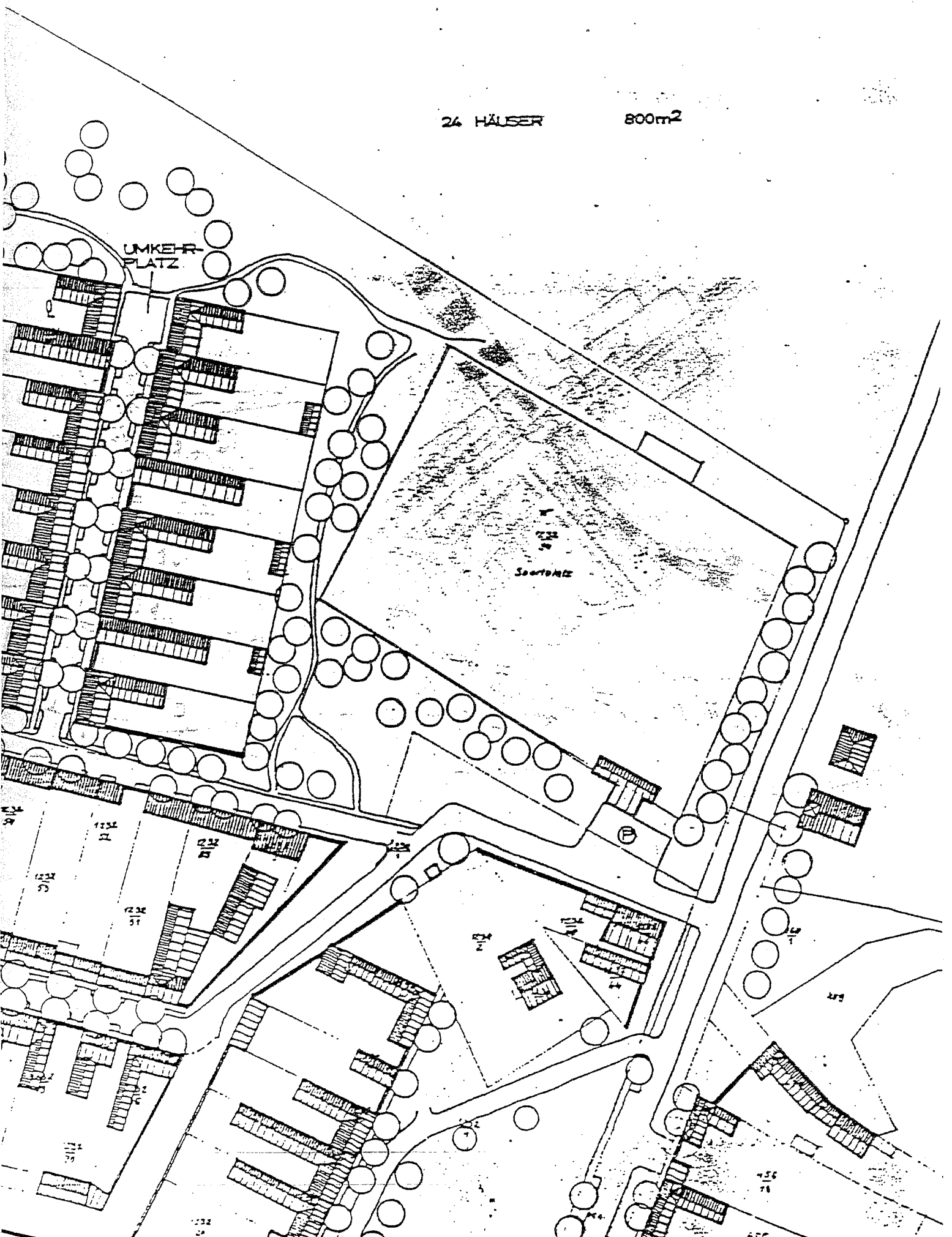
BEARBEITER:
Dipl. Ing. V. BENATZKY

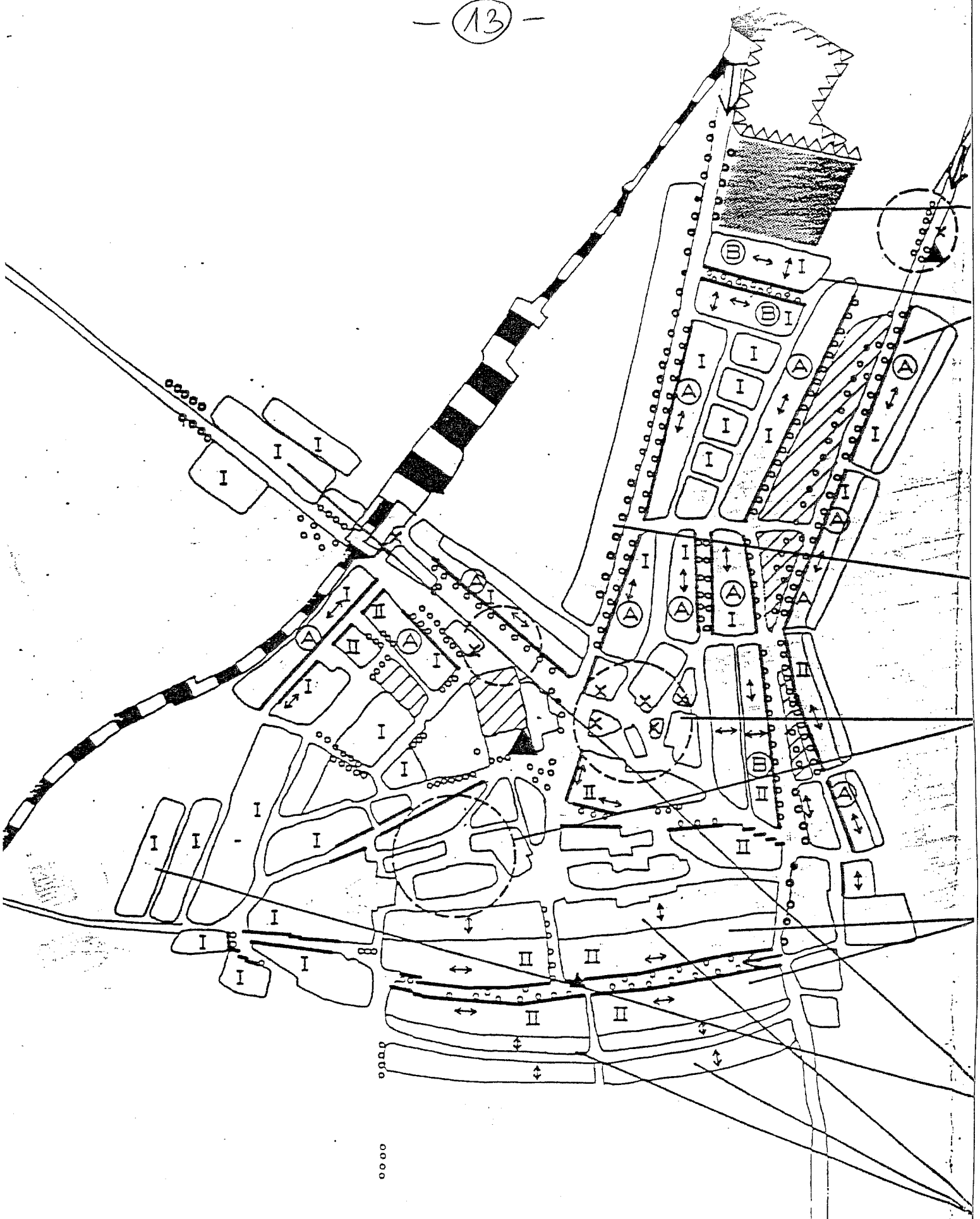
Dipl. Ing. Dr. LUZIAN PAULA
Ing. Kons. für Raumplanung
1030 WIEN JACQUINGASSE 11 TEL. 78 32 642
planpartner dr. paula


ELEUPARTHER PAULA WIEN
Kaiserlaxenstr.
Triftgasse
Graben

VARIANTE 3

24 HÄUSER 800m2





Anhang 2

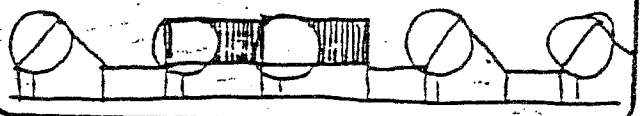
PAMHAGEN
ORTSBILDANALYSE
GESTALTUNGSKONZE

EINFÜHRUNG VON [illegible]
HÖHEN, DACHFORM, FIRSTRICHTUNGEN
UND STAFFELUNG

UNTERSUCHUNGSGEBIET
GEBÄUDEHÖHE: I
DACHNEIGUNG MIN 35° BIS 45°
GESCHLOSSENE BEBAUUNG
EINFÜHRUNG VON RANDBEBAUUNG UND
BEPFLANZUNG DES STRASSENRAUMES.

EINHEITLICHE GESCHLOSSENE BEBAUUNG, DACHFORM: SATTELDACH,
DACHNEIGUNG MEHR ALS 42°
BEMERKENSWERTE BEPFLANZUNG DES
STRASSENRAUMES

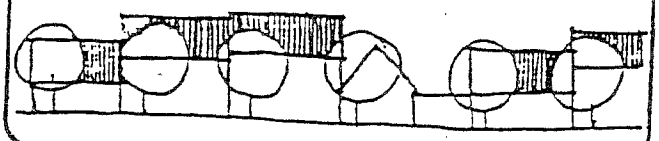
(A) GEBÄUDEHÖHE MAX 1 GESCHOSS
FIRSTRICHTUNG NUR PARALLEL ZUR STR.
(B) GEBÄUDEHÖHE MAX. 1 GESCHOSS
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ODER ⊥



AUFSCHLIESSUNGSZONE TEILWEISE
BEREITS BEBAUT, UNEINHEITLICHE
BAUFORMEN! WIDMUNGSÄNDERUNG NOTWENDIG
EINFÜHRUNG VON EINHEITLICHEN DACH-
FORMEN, NEIGUNG, FIRSTRICHTUNG,
UND STAFFELUNG.

ÜBERWIEGEND SCHEUNEN, LAGERHÄUSER,
ETC. GESTALTUNGSPROGRAMM NOTWENDIG
BEPFLANZUNG DES STRASSENRAUMES
NOTWENDIG.

GESCHLOSSENE BEBAUUNG
EINHEITLICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG
MEHR ALS 42°.
GEBÄUDEHÖHE I ODER II GESCHOSSE



OFFENE BEBAUUNG
UNEINHEITLICHE BAUFORMEN, DACHFOR-
MEN, DACHNEIGUNG.
GEBÄUDEHÖHE MAX I GESCHOSS.

HOFAUSWEG
LANDW. NEBENGEBÄUDE UND SCHEUNEN
EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG, DACHFORM
UND DACHNEIGUNG > 42°.
GESCHLOSSENE BEBAUUNG

WALDKULISSE

ERHALTENSWERTE / NEU ZU SCHAFFEN
BAUMREIHE / ALLEE

ERHALTENSWERTE FREIFLÄCHE

BEBAUTES GEBIET

STÖRENDES HAUS

DOMINANTE

BLICKBEZIEHUNG

UNTERSUCHUNGSGEBIET

BEBAUUNGSKANTE

GESTALTUNGSPROGRAMM NOTWENDIG

FIRSTRICHTUNG

I II UBERWIEGENDE GESCHOSSANZAHL

WIEN 85-08-08
MASSTAB
1:5000

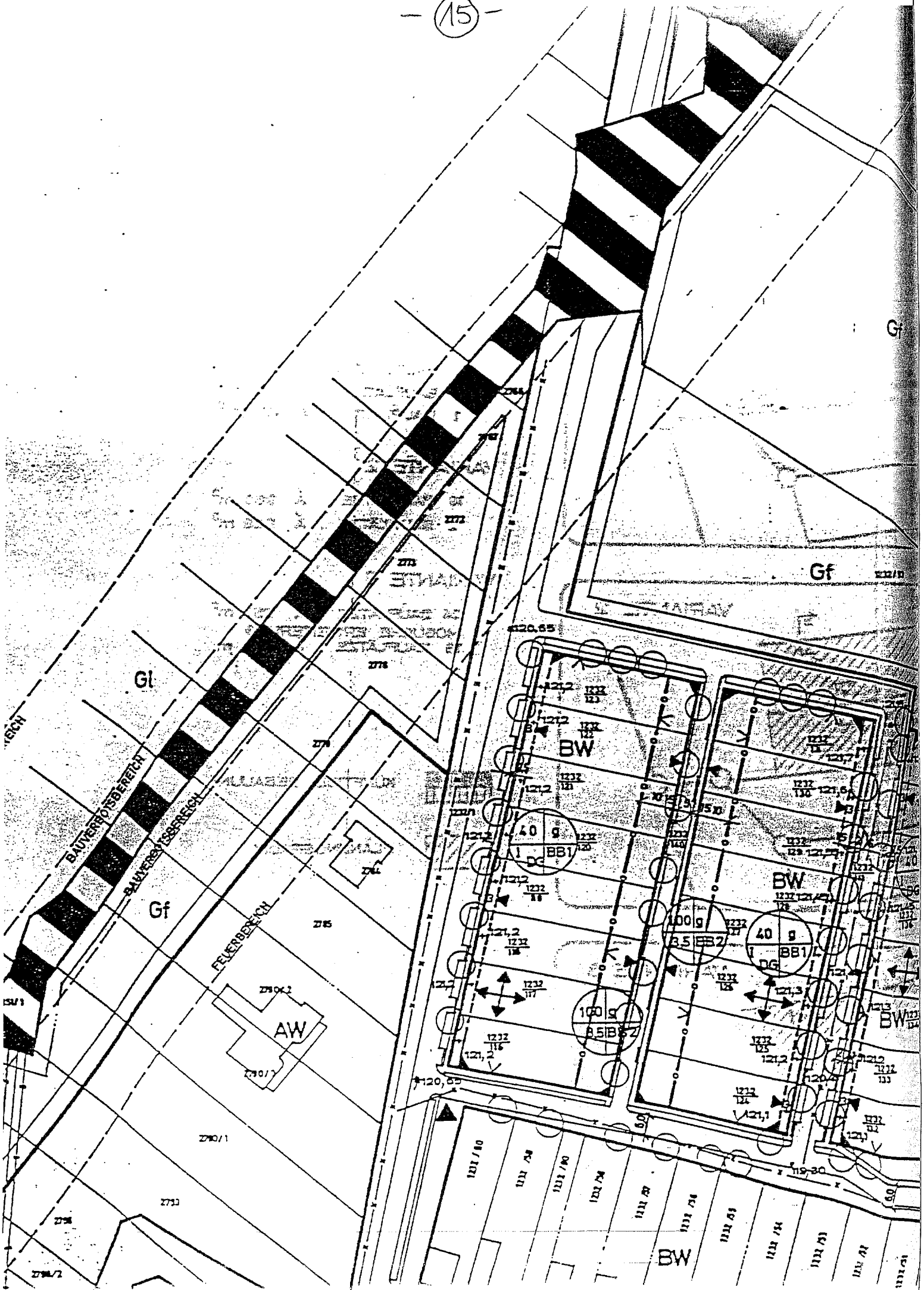
N

0 100 200 300m

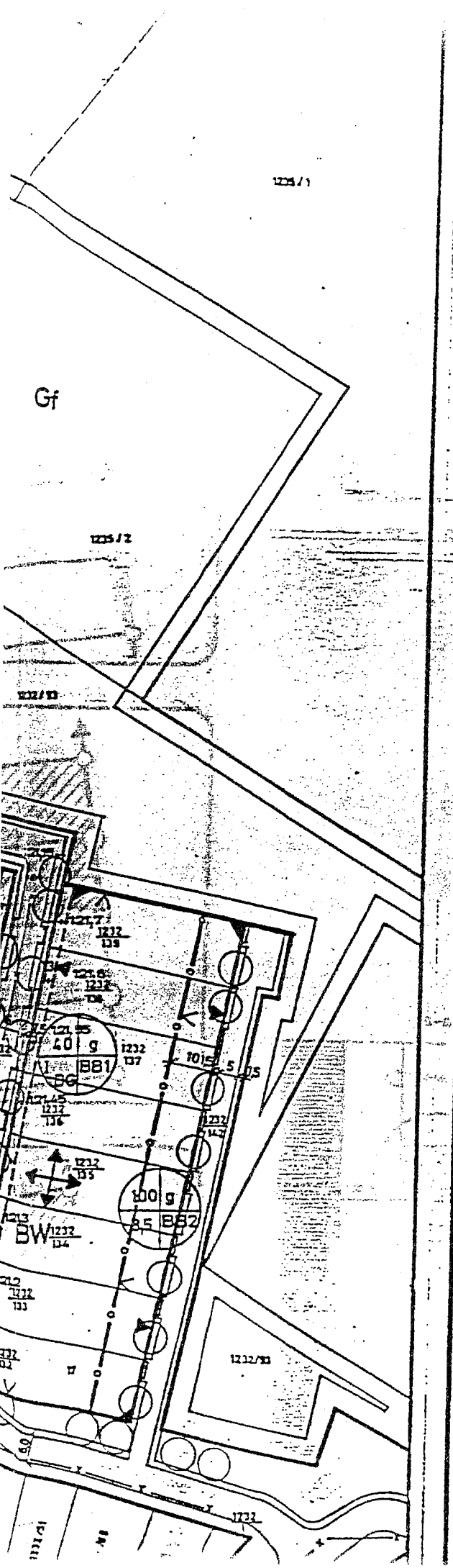
PLANVERFASSER:

PLANPARTNER
Ing Kons für Raumplan
DIPL.ING. DR. L. PAULA

Bearb: DIPL.ING. BENAT


Gf
Gf
Gl
Gf
BAUVERBOTSBEREICH
BAUVERBOTSBEREICH
FEUERBEREICH
AW
BW
BW
BW
40 g
BB1
DG
100 g
3,5 BB2
120,65
119,30

PAMHAGEN
TEILBEBAUUNGSPLA
"TRIFTGASSE"



KENNTLICHMACHUNGEN

BW	WOHNGEBIET	Gl	LANDWIRTSCHAFTL GENUTZTE FLÄCH
BD	DORFGEBIET	Gf	FORSTWIRTSCHAFT GENUTZTE FLÄCH
A	AUFSCHLIESSUNGSGEBIET	Gsp	SPIELPLATZ
B 51	BUNDESSTRASSE	Ge	GRÜNANLAGEN EN VON STRASSEN
	EISENBAHN	▲	TRANSFORMATOR
12 m	BAUVERBOTSBEREICH		
50 m	FEUERBEREICH		

FESTLEGUNGEN

STRASSENFLUCHTLINIEN

BAULINIE

ZWINGENDE BAULINIE

GRUNDSTÜCKSEINFAHRT

40 g I/DG BB1

40 BAULICHE AUSNUTZUNG IN %
g GESCHLOSSENE BEBAUUNGSWEISE
I/DG MAX. GEBÄUDEHÖHE
BB 1 BESONDERE BESTIMMUNGEN

GRENZE ZWISCHEN VERSCHIEDENEN BEBAUUNGSBESTIM

HAUPTFIRSTRICHTUNG

• 121,15 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN (in m über Adria)

KANAL

BB 1 DACHFORM: SATTELDACH AN DER STRASSENFRONT
DACHNEIGUNG: ≥ 35° ≤ 45°
ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE: BEI GIEBELSTELLUNG: MAX. 6,1 m
BEI TRAUFENSTELLUNG: MAX. 3,5 m
MAX. FIRSTHÖHE: 8,0 m
GESIMSEVORSPRUNG AN DER STRASSENFLUCHTLINIE ≥ 20 cm ≤ 40 cm
GARAGEN NUR IM BAULICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEM HAUPTGEB ZULÄSSIG

BB 2 NUR NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN ZULÄSSIG
MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE: 3,5 m
AN DER STRASSENFLUCHTLINIE IST DIE ERRICHTUNG EINER MAUE DER HÖHE VON 1,8 m BIS 2,2 m ZULÄ

• 121,7 EG. FUSSBODEN – OBERKANTE ± 5 cm (in m über Adria)

26. Sep. 1985

GZ: 8482 / B 1/ 85

MASSTAB 1:1000

500 m

N

PLANVERF

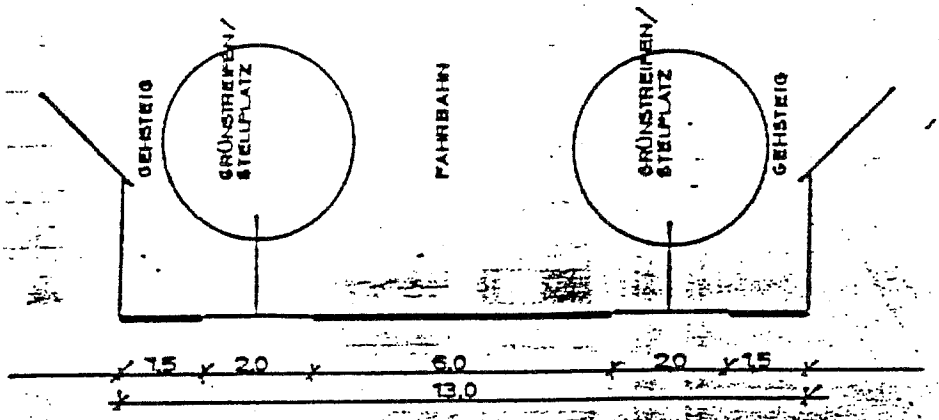
Dipl. Ing. Dr. techn. Luzian Paula
Ges. f. Raumplanung u. Raumordnung
Ingenieurkonsulent
Wien

Dipl. Ing. Dr. LUZIAN PAU
Ing. Kons. für Raumplan
1030 WIEN Jacquingas

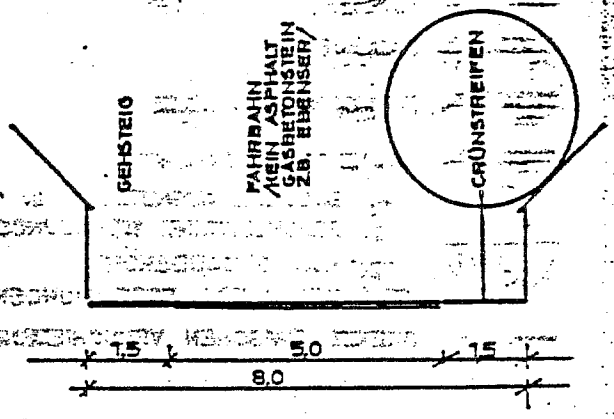
GESTALTUNG DES STRASSENRAUMES

ERSCHLIESS

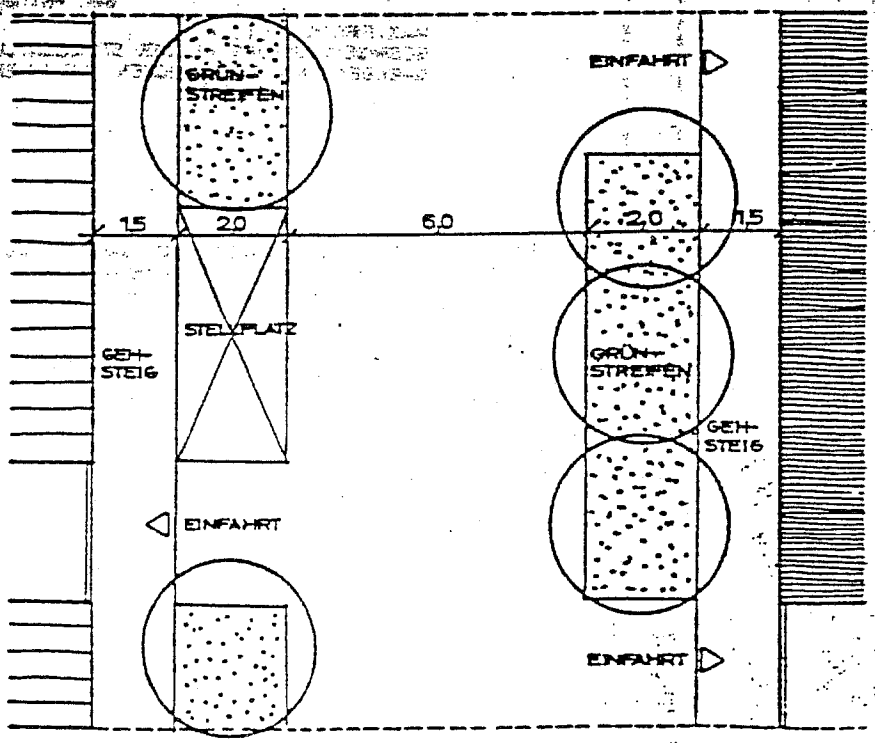
AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE QUERSCHNITT a–a

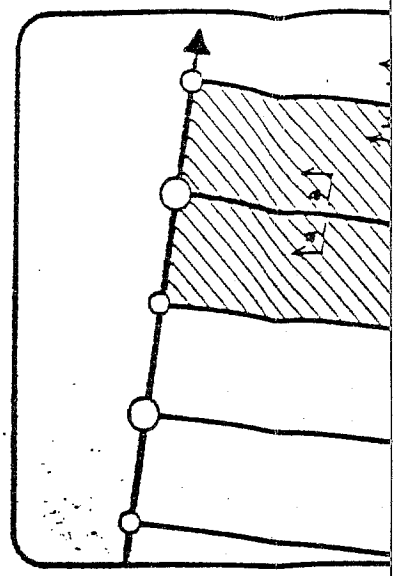


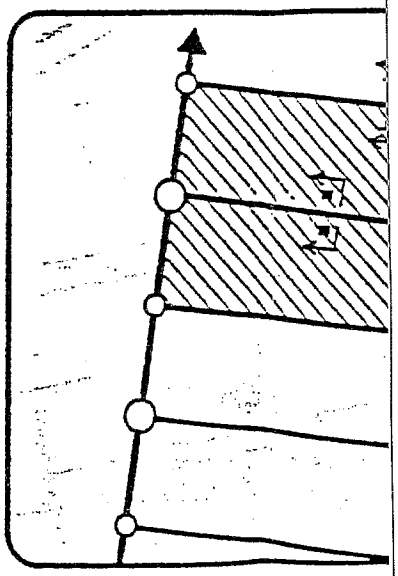
„HINTAUS" QUERSCHNITT b–b

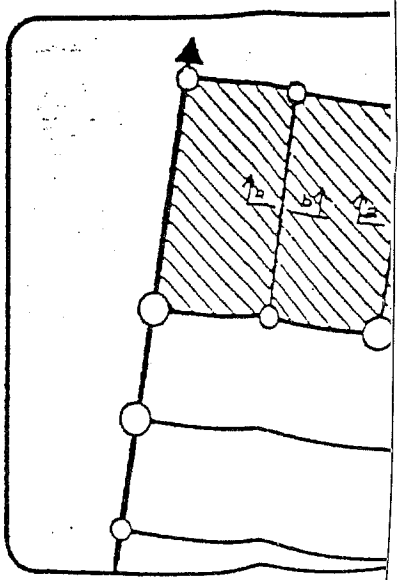


AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE GRUNDRISS a–a





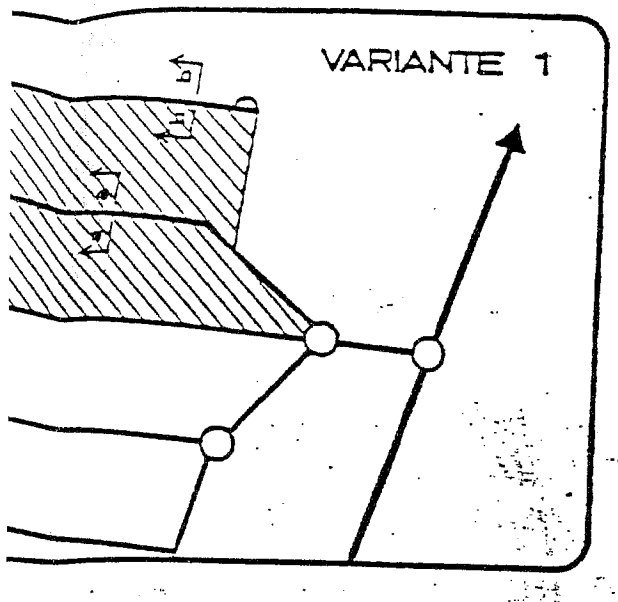


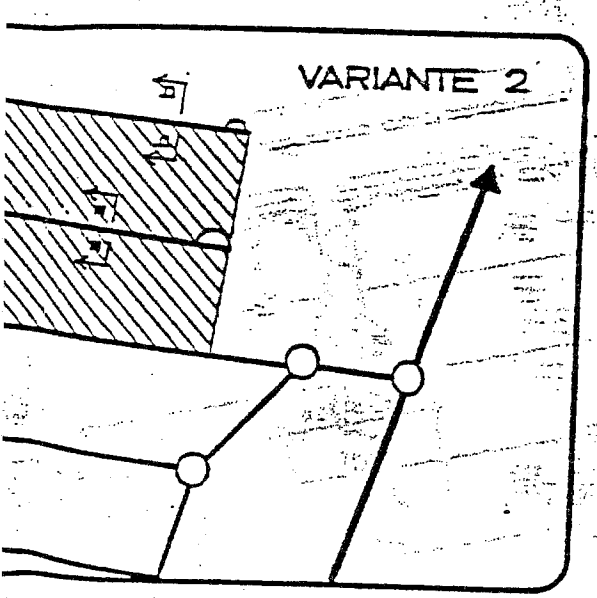


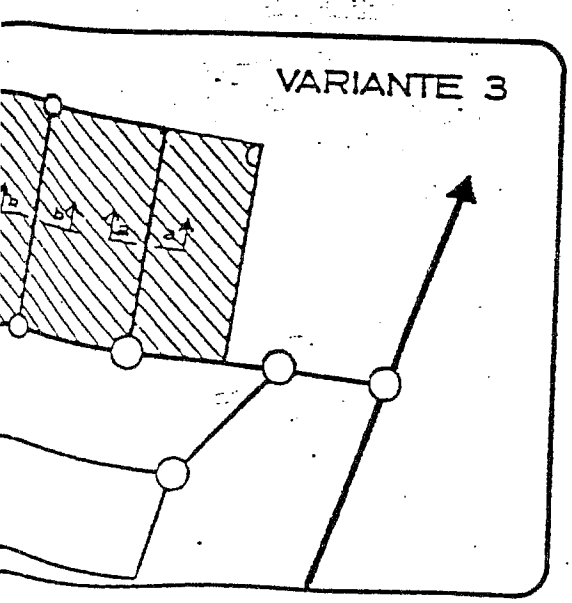
PLANPARTNER PAULA WIEN

PAMHAGEN
TEILBEBAUUNGSPLAN
TRIFTGASSE

CHLIESSUNGSSYSTEM







VARIANTE 1

18 BAUPLÄTZE Á 960 m²
1 BAUPLATZ Á 690 m²
1 BAUPLATZ Á 1470 m²

VARIANTE 2

18 BAUPLÄTZE Á 960 m²
2 BAUPLÄTZE Á 928 m²

VARIANTE 3

24 BAUPLÄTZE Á 750 m²
MÖGLICHE ERWEITERUNG
16 BAUPLÄTZE Á 720 m

KÜNFTIGE BEBAUUNG

PLANUNGSRAUM

GZ: 8482 / B1/85
MASSTAB 1:1000

500 m²

0 10 20 30 40 50 60 70 m

N

PLANVERFASSER

PLANPARTNER
Ing. Kons. für Raumplanung
Dipl. Ing. Dr. L. PAULA
1030 WIEN, JACQUING. 17
Bearb. Dipl. Ing. V. BENATZ