

Bereichstyp A „Zentrum, innerer Stadtkern“

Festlegungen (A1-A4)
Beibehaltung des geschlossenen Bebauungseindrucks – geschlossene oder halboffene Bebauung, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore im Falle der halboffenen Bebauung, keine Vorgärten
Gebäudehöhe max. zwei Geschöße und ausgebautem Dachgeschoß
Beibehaltung des geschlossenen Dachcharakters; Integration von Dachgaupen in die Dachfläche; zum öffentlichen Raum Steildächer, Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur hoftseitig
Nach Möglichkeit Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Tiefe)
Hauptfrüstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschöfligen Gebäuden

Festlegungen (A5-A17)
Beibehaltung des geschlossenen Bebauungseindrucks mit Ausnahme von Sonderstrukturen (Öffentliche Gebäude, „Landmarks“ etc.); keine Vorgärten
Gebäudehöhe in Anlehnung an bestehende Strukturen in unmittelbarer Umgebung. Überschreitung oder Unterschreitung von drei bis vier Geschößen nur in begründeten Ausnahmefällen bei Sonderstrukturen
Steildächer, Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur, wenn dadurch der Gesamteindruck/die Gesamtcharakteristik im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird
Bei wohnbaulicher und betrieblicher Nutzung sind ausreichend Stellplätze gemäß den einschläfligen offiziellen Richtlinien (RVS) vorzusehen und vom Konsenswerber zu begründen

Bereichstyp B „Historisch geprägter Stadt-/Ortskern“

Festlegungen (B1-B20)
Beibehaltung der halboffenen und geschlossenen Bebauungsstruktur, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore bzw. in Teilabschnitten des Grundstücks bei halboffener Bebauung neben Mauern auch Zäune ohne Vorgärten, keine Vorgärten
Für die Erreichung des geschlossenen Gesamtcharakters ist die Errichtung eines Nebengebäudes an der Straßenfluchtlinie ausreichend
Offene Bebauung und Vorgärten nur in hoftseitiger Bebauung bzw. in den Hintausbereichen (Hintergasse, Hirtengasse, Hochstraße)
Gebäudehöhe max. zwei Geschöße und ausgebautem Dachgeschoß
Hoftseitige Verdichtung bis maximal zwei Geschöße zulässig
Beibehaltung des geschlossenen Dachcharakters; zum öffentlichen Raum Steildächer; Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer nur hoftseitig bzw. in den Hintausbereichen
Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Grundstückstiefe)
Hauptfrüstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschöfligen Gebäuden

Bereichstyp C „Mehrgeschöflige Wohnbebauung“

Festlegungen (C1-C12)
Maximale Gebäudehöhe drei Geschöße in peripheren Lagen
Maximale Gebäudehöhe vier Geschöße in zentraler Lage (innerhalb oder angrenzend zum Bereich „Zentrum, innerer Stadtkern“); Voraussetzung ist die Verträglichkeit mit der angrenzenden Bebauung
Ermöglichung einer (langfristigen) flexiblen/gewerblichen Nutzung der Erdgeschöflzonen durch entsprechende Raumhöhen in zentralen Lagen
Straßenraumbegleitende, geschlossene Bauweise mit hoher Dichte in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ mit kleinteiliger Strukturierung der Baukörper
Offene Bauweise bei reduzierter Bebauungsdichte in peripheren Lagen
Steildächer und Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer zulässig

Bereichstyp D „Zweigeschöflige RH-Bebauung bzw. verdichteter Flachbau“

Festlegungen (D1-D10)
Maximale Gebäudehöhe zwei Geschöße in den Bereichen „Zentrum“ und „historisch geprägter Ortskern“ maximal zwei Geschöße plus ausgebautem Dachgeschoß
Ermöglichung einer (langfristigen) flexiblen/gewerblichen Nutzung der Erdgeschöflzonen durch entsprechende Raumhöhen in zentralen Lagen
Steildächer und Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer zulässig
Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Grundstückstiefe)

Bereichstyp E „Verdichtete Einfamilienhausbebauung“

Festlegungen (E1-E60)
Beibehaltung der überwiegend vorhandenen halboffenen und geschlossenen Bebauungsstruktur, straßenseitige Mauern/Einfahrtstore bzw. in Teilabschnitten des Grundstücks bei halboffener Bebauung neben Mauern auch Zäune ohne Vorgärten
Für die Erreichung des geschlossenen Gesamtcharakters ist die Errichtung eines Nebengebäudes an der Straßenfluchtlinie ausreichend
Gebäudehöhe max. zwei Geschöße oder ein Geschöfl mit ausgebautem Dachgeschoß
Hoftseitige Verdichtung bis maximal zwei Geschöße bei flachgeneigtem Dach (bis 30°) zulässig; bei Steildach max. ein Geschöfl mit ausgebautem Dachgeschoß
Steildächer, Dächer mit geringeren Neigungen sowie Flach- und Pultdächer sind zulässig, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht maßgeblich beeinträchtigt wird; bei eingeschöfligen Bauten sind hin zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Steildächern zulässig
Berücksichtigung eines Lichtraumprofils in den Hofbereichen (hinter 30 m Grundstückstiefe)
Hauptfrüstrichtung parallel zur Straßenfluchtlinie, insbesondere bei zweigeschöfligen Gebäuden

Bereichstyp F „Lockere Einfamilienhausbebauung“

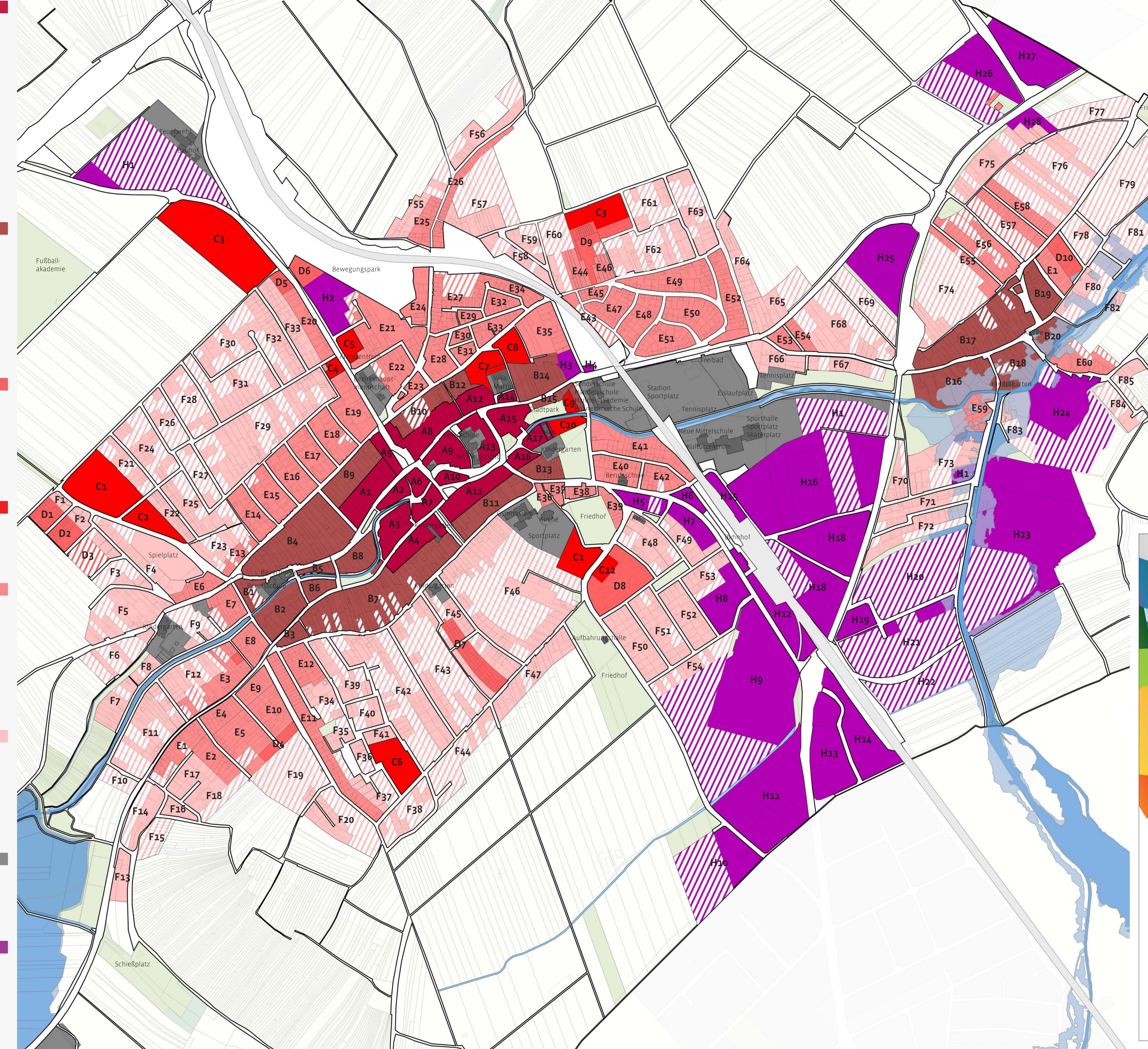
Festlegungen (F1-F85)
Offene oder halboffene Bebauungsstruktur
Für die Erreichung des offenen Gesamtcharakters ist zugunsten von Vorgärten von der Straßenfluchtlinie abzurücken
Gebäudehöhe bei Steildächern oder Pultdächern (ab 10°) max. ein Geschöfl mit ausgebautem Dachgeschoß
Gebäudehöhe bei flachgeneigten Dächern (bis 10°) max. zwei Geschöße
Innere Verdichtung innerhalb der Baulinien bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4
Einhaltung des Lichtraumprofils gemäß OIB-Richtlinie; bei halboffener Bebauung sind an der angebauten Grundstücksseite sämtliche Gebäudeteile über 4,5 Meter abzuwalmen oder zurückzusetzen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Bereichstyp G „Sonderstrukturen“

Zielsetzung
Aufgrund der Heterogenität dieser Typologie sind Zielsetzungen für den jeweiligen Einzelfall auszumachen
Erhaltung der hohen Attraktivität und Einbindung in das Siedlungssystem
Berücksichtigung der diversen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer und Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und nicht-motorisiertem Individualverkehr
Durchführung von Wettbewerben bei Neubauten zur Erhöhung der architektonischen und gestalterischen Qualität

Bereichstyp H „Handel-, Gewerbe- und Industriebebauung“

Festlegungen (H1-H27)
Die maximal zulässigen Höhen (inkl. aller Ein- und Aufbauten sowie untergeordneten Bauteilen) betragen in der Regel 9 Meter Gebäudehöhe und 12 Meter Firsthöhe (max. zwei Geschöße). Ein Sockel ist in die maximale zulässige Gebäudehöhe zu integrieren. Bei der Bemessung der Höhe ist vom verglichenen Gelände auszugehen
Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Steildächer sind nur bei betrieblicher Notwendigkeit in Ausnahmefällen zulässig



Legende

- Kartengrundlage**
 - Grundstücksgrenzen (DKM 2015)
 - Gemeindegrenzen
 - Bahnlinie
 - Gebäudeflächen (DKM 2015)
 - Öffentliche/halboffentliche Gebäude
 - Baulandreserven (unbebautes Bauland)
 - Verkehrsflächen, öffentliche Plätze
 - Gewässer

- Bebauungsstrukturen**
 - Zentrum, innerer Stadtkern (vielfach Sondernutzungen)
 - Historische geprägter Stadt-/Ortskern (überwiegend Wohnen)
 - Mehrgeschöflige Wohnbebauung (Genossenschaftsbauten)
 - Zweigeschöflige Reihenhausbebauung (Genossenschaftsbauten)
 - Verdichtete Einfamilienhausbebauung (überwiegend geschlossen od. halboffen)
 - Lockere Einfamilienhausbebauung (überwiegend freistehend)
 - Sonderstrukturen/Abweichungen zur umliegenden Bebauung
 - Handel, Gewerbe- und Industriebebauung (außerhalb Stadtkern, flächig)

STADTENTWICKLUNGSPLAN
Mattersburg 2030
Örtliches Gestaltungskonzept

STAND: Juni 2016; Dig. Katastralmappe (DKM) 2015

AIR A I R KOMMUNAL- UND REGIONALPLANUNG GMBH ARCHITECTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

MASSTAB: 1:5.000