

- Hauptfirstrichtung parallel zur STFL zur Sicherung der bestehenden charakteristischen Strukturen
- Übernahme Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet
- Baureihe südlich Quergasse
- Abweichung von den bisherigen Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet (BL 3m zu STFL) in Anpassung an den überwiegenden Bestand sowie den Zielen gem. Gestaltungskonzept
- BL an der STFL (Anbaumöglichkeit) um eine Weiterentwicklung der bestehenden dörflichen Strukturen zu ermöglichen
- Übernahme Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet
- Hauptfirstrichtung parallel zur STFL zur Sicherung der bestehenden charakteristischen Strukturen

**Sonstige Anmerkungen**

- Mindestgrundstücksgröße von Grundstücken bei Neuteilung: 400 m<sup>2</sup> entsprechend Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept
- max. 4 Wohneinheiten / Parzelle entsprechend der Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept
- zulässige Dachform: Satteldach entsprechend der Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept

**Fotodokumentation**



Abbildung 155: Blick entlang der Quergasse, Standort Hn. 6, Blick Richtung Nordosten; Google Street View Juli 2024



Abbildung 156: Blick entlang Quergasse, Standort Hn. 11, Blick Richtung Westen; Google Street View Juli 2024

**Teilbereich 55**

**Lage**

östlicher Siedlungsrand;  
Julagasse 1 - 12

**Kurzbeschreibung Bestand**

schmale Parzellen, dörfliche Strukturen;  
überwiegend geschlossene Bebauung: Hn. 10 – 12 g Bebauung in einer Flucht; teilweise ho und ho/g Bebauung;  
überwiegend eingeschossige Bebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß; vereinzelt zweigeschoßige Bebauung; überwiegend Satteldächer, vereinzelt Walm- und Pultdächer;  
Widmung BM

**Gestaltungskonzept**

A – Historischer Ortskern: ortsverträgliche Verdichtung (max. 4 Wohneinheiten / Bauplatz; mind. Größe von Bauplätzen bei Neuteilung: 400 m<sup>2</sup>), geschlossene Blockrandbebauung, BKL II (EG+OG oder EG+DG) oder II+ (EG+OG oder EG+OG+DG), Satteldächer, Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenflucht

**Geplante Festlegungen**

**Bebauungsweise**

- ho, g entsprechend dem überwiegenden Bestand sowie den Zielen gem. Gestaltungskonzept zur Erhaltung der charakteristisch dörflichen Strukturen

**Bebauungshöhe**

Baufeld mit einer Tiefe von 15 m an den Haupterschließungsstraßen Julagasse und Neusiedler Straße:

**Anmerkungen/ Abweichungen im Bestand**

Abweichung von den bisherigen Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet (o,g bei Gstbreite < 15m) in Anpassung an den überwiegenden Bestand sowie den Zielen gem. Gestaltungskonzept

Übernahme Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet  
- Abgestufte Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehenden landwirtschaftlichen Baustrukturen

- BKL II+ entsprechend Bestand unter Berücksichtigung der Möglichkeit zur Verdichtung gem. Gestaltungskonzept

Innenliegende bzw. hintere Baufelder:

- BKL II entsprechend Bestand unter Berücksichtigung der Möglichkeit zur Verdichtung gem. Gestaltungskonzept

**Bauliche Ausnutzung der Bauplätze**

- 80 % entsprechend dem überwiegenden Bestand unter Berücksichtigung der Möglichkeit zur Verdichtung gem. Gestaltungskonzept

Übernahme Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet

- Abgestufte Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehenden landwirtschaftlichen Baustrukturen

Anhebung der bisher gültigen Festlegung (70 %) zur Kompensation der bisher gültigen Ausnahmeregelung für landwirtschaftliche, betriebliche oder touristische Nutzungen). Siehe dazu auch Kapitel 0

- Abweichung im Bestand GSt. Nr. 1542/1 bzw. 1581/1: Ausnutzung > 80%; In Verbindung mit den angrenzenden zur Liegenschaft gehörigen Flächen (gem. LB) - GSt. 1542/1 und 1542/3 bzw. 1581/1 und 1581/3 entspricht die bauliche Ausnutzung den Festlegungen.

**Baulinien, zwingende Baulinien, Gebote, Verbote**

- BL an der STFL (Anbaumöglichkeit) um eine Weiterentwicklung der bestehenden dörflichen Strukturen zu ermöglichen

- Abweichung von den bisherigen Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet (BL 3m zu STFL) in Anpassung an den überwiegenden Bestand sowie den Zielen gem. Gestaltungskonzept

- Hauptfirstrichtung parallel zur STFL an der Neusiedler Straße zur Sicherung der bestehenden charakteristischen Strukturen

- Übernahme Festlegungen gem. BEBRL Ortsgebiet

**Sonstige Anmerkungen**

- Mindestgrundstücksgröße von Grundstücken bei Neuteilung: 400 m<sup>2</sup> entsprechend Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept
- max. 4 Wohneinheiten / Parzelle entsprechend der Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept
- zulässige Dachform: Satteldach entsprechend der Zonenzuordnung gem. Gestaltungskonzept

**Fotodokumentation**



Abbildung 157: Blick entlang Julagasse, Standort Hn. 3, Blick Richtung Norden; Google Street View Juli 2024



Abbildung 158: Blick entlang Julagasse, Standort Hn. 7, Blick Richtung Osten; Google Street View Juli 2024