

Bebaubarkeit der unterschiedlichen Bauzonen

Typus	Reines Wohngebiet			Gemischtes Baugebiet (Ortskerne und Erweiterungsbereiche)								
Bebauungsbestimmung	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4a Histor. Zentrum Kleinhöflein, St. Georgen	Zone 4b Histor. Zentrum Oberberg	Zone 4c Histor. Zentrum Eisenstadt, Unterberg	Zone 5a Erweiterung Stadtzentrum 1	Zone 5b Erweiterung Stadtzentrum 2	Zone 5c Erweiterung Stadtzentrum 3	Zone 6 Entwicklungs- bereiche		
				BEURTEILUNG FACHBEIRAT								
Gebäudetyp	Einzelhaus, Doppelhaus	Einzelhaus, Doppelhaus	Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Wohnhaus bis 6 WE	Wohnhaus: exakte Definition zur Architektur, zum Ortsbildschutz und zur detaillierten Bebauung erfolgt im Teilbebauungsplan			Geschoßwohnbau: exakte Definition zur Architektur, zum Ortsbildschutz und zur detaillierten Bebauung erfolgt im Teilbebauungsplan		Definition erfolgt im Teilbebauungsplan nach Wettbewerb oder kooperativem Verfahren; Parameter wie Kirchacker Ost: 30% Abtretung, Freiflächenanteil, Grünzonen, etc.			
Mindestbauplatzgröße (MBG) ¹⁾	500 m²	500 m²	400 m² (200 m²) ³⁾	300 m²	300 m²	150 m²	400 m²	150 m²			150 m²	
Bebauungsdichte	35%	40%	40%	Struktur an der Straßenseite (Satteldach vs. Pult-/Flachdach, Gestaltung Tiefgarageneinfahrten) soll erhalten bleiben, exakte Definition zur Architektur, zum Ortsbildschutz und zur detaillierten Bebauung erfolgt im Teilbebauungsplan								
Freiflächenanteil (sickerfähig)	30%	25%	20%									
Geschosse	I, I+, II	I, I+, II	I, I+, II, II+									
Anzahl WE je Bauplatz	2 WE	2 WE	2 WE (1 WE) ³⁾	2 WE	2 WE	2 WE	2 WE	2 WE			2 WE	
Anzahl zusätzl. WE	je 300 m² über MBG +1 WE	je 250 m² über MBG +1 WE	je 200 m² über MBG +1 WE	je 150 m² über MBG +1 WE ²⁾	je 100 m² über MBG +1 WE ²⁾	je 50 m² über MBG +1 WE ²⁾	je 200 m² über MBG +1 WE ²⁾	je 100 m² über MBG +1 WE ²⁾			je 50 m² über MBG +1 WE ²⁾	
Bauweise	o, ho	o, ho	o, ho, g	ho, g	ho, g	g	o, ho, g	o, ho, g	o, ho, g			

Anmerkungen:

¹⁾ für Bestandsgrundstücke mit kleinerer Bauplatzgröße, die vor Rechtskraft bestanden haben, sind in jedem Fall 2 WE zulässig

²⁾ bei Projekten mit hoher Bedeutung für die Stadtstruktur (Erdgeschoßzonen für Lokale, Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) kann diese Zahl bei positiver Begutachtung durch den Fachbeirat um max. 3 zusätzliche WE erhöht werden

³⁾ bei Reihenhäusern beträgt die Mindestbauplatzgröße 200 m² für 1 WE