

RICHTLINIE FÜR WEINKELLERGEBÄUDE IM SÜDBURGENLAND (Kellerrichtlinie 2022)

Einleitung

Bereits im Jahr 2002 wurden in Absprache mit allen beteiligten Abteilungen des Amtes der Burgenländischen Landesregierung und den betroffenen Gemeinden Gestaltungsrichtlinien für Weinkellergebäude in den Weinkellergebieten des unteren Pinka- und Stremtals (sog. „Kellerrichtlinien“) erarbeitet. Infolge aktueller Anforderungen wurden die vorliegenden Richtlinien im Jahr 2010 und nunmehr im Jahr 2020/2021 überarbeitet und der Geltungsbereich auf alle Gemeinden des südlichen Burgenlandes, in deren Gemeindegebiet Flächen die Widmungen „Grünfläche-Kellerzone (G-Ke)“, „Grünfläche-Weinproduktionszone (G-Wp)“, „Grünfläche-Sonderzone (G-So)“ und/oder „Grünfläche-Gemischte Kellerzone (G-GKe)“ haben, ausgedehnt, jedoch mit Ausnahme der Sonderzone lt. Anlage A Entwicklungsprogramm „Unteres Pinka- und Stremtal“.

Neubauten sowie Um- und Zubauten von bestehenden gebietstypischen Gebäuden und Bauwerken sind gemäß der vorliegenden Richtlinie vorzunehmen. An nichtgebietstypischen Gebäuden und Bauwerken sind Abweichungen nach Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat möglich.

Die Kellerrichtlinie stellt eine gutachterliche Grundlage für die Beurteilung von baulichen Maßnahmen in Weinkellergebieten hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Landschafts- und Ortsbild dar. Die Richtlinie soll insbesondere im naturschutzbehördlichen und baubehördlichen Verfahren Anwendung finden. Der Schutz der Kulturlandschaft, der Erhalt der typischen Kellergebäude und deren Bewirtschaftungsformen sowie eine Nutzung im Hinblick auf sanften Tourismus sind Ziele, die mit der vorliegenden Richtlinie verfolgt werden sollen. Diese Richtlinie legt den Stand der Technik fest und stellt somit ein Generalgutachten dar. Sie ersetzt keinesfalls eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz. Die Kellerrichtlinie baut auf dem Entwicklungsprogramm „Unteres Pinka- und Stremtal“ auf und unterstützt die darin vorgegebenen Ziele. Unberührt von dieser Richtlinie bleibt die Geltung des Bgld. BauG, der Bgld. BauVO sowie der Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik in der jeweils gültigen Fassung.

In der Richtlinie ist die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vorgesehen. Die detaillierten Bestimmungen zur Zusammensetzung und Arbeitsweise des Gestaltungsbeirates werden in einer gesonderten Geschäftsordnung festgelegt.

Richtlinie

1. Die Kellerrichtlinie gilt für alle Kellerbauten (Weinkellergebäude) in Weinkellergebieten, insbesondere in den Widmungsflächen „Grünfläche-Kellerzone (G-Ke)“, „Grünfläche-Weinproduktionszone (G-Wp)“,

„Grünfläche-Sonderzone (G-So)“ und „Grünfläche-Gemischte Kellerzone (G-GKe)“ in allen Gemeinden des Südburgenlandes mit Ausnahme der Sonderzone lt. Anlage A Entwicklungsprogramm „Unteres Pinka- und Stremtal“. Diese Richtlinie gilt für Maßnahmen zur Erhaltung an Bestandsbauten sowie für die Errichtung von Neubauten, die gemäß § 13 Abs. 4 Entwicklungsprogramm für das „Untere Pinka- und Stremtal“ nur zum Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig sind. In jenen Gebieten, die nicht in den Geltungsbereich des Entwicklungsprogrammes „Unteres Pinka- und Stremtal“ fallen, sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung zusätzlich auch die Nutzung zu Erholungszwecken sowie eine touristische Nutzung der Kellerbauten möglich. Kellerneubauten sind nur zulässig, wenn mindestens 500m² Weinbaufläche (Eintragung im Weinbaukataster) in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kellerneubau im Eigentum des Bauwerbers stehen. Bestehende Keller dürfen auf eine Gesamtfläche von maximal 60m² vergrößert werden.

2. Um Zeitverzögerungen durch Unterlagennachforderung im Beurteilungsverfahren zu vermeiden, wurde das in der Anlage enthaltene Formular „Baubeschreibung Kellerstöckel“ entwickelt, dessen Verwendung zur Antragsstellung um Baugenehmigung empfohlen wird. Dementsprechend sind den Einreichunterlagen detaillierte Unterlagen beizufügen. Der Lageplan ist mit einem Höhenplan zu versehen. In den Einreichunterlagen ist die genaue Höhe des Niveaus des Erdgeschoßes des Weinkellergebäudes anzugeben. Die Höhenangaben haben sich auf das Niveau der Adria zu beziehen. Zur Orientierung sind die Höhenangaben der Nachbargrundstücke und des Straßen-/Wegeverlaufs anzufügen.
3. Das Kellergebäude darf außer dem Kellergeschoß (Untergeschoß) nur ein Hauptgeschoß (Erdgeschoß) und ein Satteldach aufweisen. Die Nutzung des Dachgeschoßes („ausgebautes Dachgeschoß“) ist grundsätzlich möglich. Im Falle der Nutzung als „ausgebautes Dachgeschoß“ ist zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes auf die Gebäudehöhe zu achten (Vermeidung einer „Turmwirkung“). Die Höhe von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoß des Kellergebäudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit aufgehendem Mauerwerk darf daher insgesamt maximal 3,50m nicht übersteigen („Goldener Schnitt“). Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen ist Punkt 24 zu beachten.
4. Das Untergeschoß muss mindestens mit der Hälfte seines Volumens unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes liegen. Es dürfen nur die verbaute Fläche des Erdgeschosses und die „Gredn“ unterkellert werden. Auskragungen des Untergeschosses sind nicht zulässig.
5. Das Kellergebäude ist in der Regel mit dem First senkrecht zur Straße zu errichten. Hiervon kann zur harmonischen Eingliederung in die bestehende Gebäudestruktur abgegangen werden, wenn in der Umgebung Weinkellergebäude bestehen, bei denen der First parallel zur Straßenlinie angeordnet ist. Eine Dokumentation und Begründung ist den Einreichunterlagen beizulegen.

6. Die Längsseite des Kellergebäudes muss mindestens ein Drittel größer sein als die Breitseite. Die Längsausstreckung des Kellergebäudes darf 12m nicht überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden, wobei das Gebäudemaß dem optischen Erscheinungsbild der Umgebung gerecht zu werden hat.
7. Die Giebelseite darf 5,2m nicht überschreiten. Dabei darf das Dach auf einer Längsseite maximal 1m auskragen („Gredn“), wobei diesem Maß ein Dachvorsprung („Grednsäule“ bis Dachvorderkante) von maximal 30cm hinzugerechnet werden kann.
8. Die verbaute Fläche des Kellergebäudes exklusive Anbauten, bestehenden Nebengebäuden und Lauben darf – unabhängig der Nutzung des Kellergebäudes - insgesamt 60m² nicht überschreiten. Dieses Gesamtausmaß bezieht sich auf die senkrechte Projektion des Kellergebäudes und gilt auch für mehretagige Ausführungen. Die „Gredn“ ist der verbauten Fläche hinzuzurechnen. Die Errichtung neuer Nebengebäude ist nicht zulässig. Die Erweiterung von Bestandsgebäuden ist auch ohne Weinbaufläche (Eigengrund) bis zu einem Gesamtausmaß von 60m² zulässig.

Kellergebäude, die nachweislich (Gutachten eines Sachverständigen) baufällig und nicht mehr sanierungsfähig sind, können abgerissen werden. Ein Neubau ist an der gleichen Stelle und im gleichen Größenausmaß (jedoch maximal 60m²) auch ohne Weingarten im Eigentum zulässig.

9. An einer Seitenfassade oder der hinteren Fassade des Kellerstöckls ist die Errichtung eines Sitzplatzes (Pergola) zulässig. Die Größe der Pergola darf 15m² nicht überschreiten. Die Konstruktion der Pergola ist aus Kantholz herzustellen und muss direkt an das Kellergebäude angebaut werden. Diese Konstruktion kann auch eingedeckt werden, sodass ein überdachter Sitzbereich entsteht. Das Deckungsmaterial darf keine grellen Farben aufweisen und keine Blendwirkung erzeugen. Eine Ausführung als Satteldach ist nicht erlaubt. Die horizontalen Hölzer der Überdachung dürfen ein maximales Gefälle von 3% (vom Haus wegfallend) aufweisen. Konstruktionsteile sollen nicht überdimensioniert (minimaler statischer Querschnitt) ausgeführt werden. Eine Seite der Pergola darf teilweise mit Holz als Windschutz verkleidet werden. Der Holzanteil ist hier mit 50%/m² begrenzt und als vertikale oder horizontale Lattung auszuführen. Alle Holzteile sind in natürlichem Farbton zu belassen.
10. Weiters ist die Errichtung einer Laube (freistehendes Holzgerüst) erlaubt, wenn keine Pergola (Punkt 9) ausgeführt wird. Die Fläche der Laube ist mit 15m² begrenzt. Diese Konstruktion ist ebenfalls aus Kantholz herzustellen, die Hölzer sind unverziert auszuführen. Eine Überdachung und der seitliche Windschutz sind hier nicht zulässig. Weiters ist das Holzgerüst an der Oberseite der Laube und an zwei Seitenflächen mit einem Rankgerüst für Weinpflanzen auszuführen und diese sind zu bepflanzen. Alle Holzteile sind in natürlichem Farbton zu belassen.

11. Die Fläche des überdeckten Bereiches bzw. der Laube muss zum Kellergebäude in einem harmonischen Größenverhältnis stehen und darf ein Ausmaß von in Summe 15m² nicht überschreiten. Je Kellergebäude ist nur eine Laube beziehungsweise ein überdeckter Bereich zulässig.
12. Die Fassaden des Hauptgeschoßes der Kellergebäude und der Anbauten dürfen nur Holzteile und Putzflächen aufweisen. Das Untergeschoß kann auch aus Naturstein errichtet werden. Unzulässig sind Glasbausteine, Fassadenverkleidungen, Profilitverglasungen, Kunststoffe und ähnliches. Holzstützen sind ohne ortsuntypische Verzierungen herzustellen.
13. Der Fassadenputz ist weiß zu halten. Alle Bauteile sind hinsichtlich der Farbgebung gebietstypisch zu gestalten und genau zu definieren.
14. Balkone, Loggien und dergleichen sind an der vorderen Giebelseite (straßenseitig) grundsätzlich nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Wintergärten und großflächige Verglasungen. Bestehen in der Umgebung Objekte mit Balkon bzw. Loggia kann von dieser Bestimmung abgegangen werden (Ensemblewirkung), sofern durch die geplante Baumaßnahme die charakteristische Weinbaukulturlandschaft sowie der ursprüngliche Charakter des umgebenden Gebiets und der benachbarten Kellergebäude nicht nachteilig verändert wird.
15. Das Dach ist symmetrisch und mit einer Neigung von 40° bis maximal 45° herzustellen. Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bei Notwendigkeit für die vorgesehene Nutzung bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 8% der Dachfläche sowie maximal 4% je Seite des Satteldaches zulässig. Dachflächenfenster sind nicht kuppelbar und auch nicht mehrteilig auszuführen.
16. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel einzubauen, jedenfalls darf der Kollektoraufbau maximal 10cm betragen. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (Überragen des Firstes, der Traufe oder der seitlichen Dachränder). Die Gesamtgröße der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf je Dachseite maximal 7% betragen.
17. Solar- und Photovoltaik Elemente an der Gebäudefassade oder an Balkonen bzw. Loggien sind nicht zulässig. Weiters ist die Verwendung von PV-Dachziegeln unzulässig, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen dürfen nur an Kellergebäuden (somit nicht auch auf freistehenden bestehenden Nebengebäuden) angebracht und nur zur Eigenversorgung des Kellergebäudes dimensioniert werden. Freistehende Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und am Dach angebrachte Klimageräte sind unzulässig.
18. Klimageräte und Wärmepumpen sind grundsätzlich nur an der Rückseite oder seitlich im hinteren Drittel des Kellergebäudes in Bodennähe (Unterkante maximal 50cm über angrenzendem Bodenniveau) zulässig und sind vollständig mit Holzlatten an die Fassade angepasst zu verkleiden.

19. Parabolspiegel sind nur an der straßenseitig abgewandten Seite zulässig. Die Farbe des Spiegels ist der Fassadenfarbe bzw. dem Dach anzupassen.
20. Als Dachdeckungsmaterial sind nur rote oder graue, nicht glasierte Tondachziegel zulässig. Das Deckungsmaterial (Fabrikat) und die Farbbezeichnung des Deckungsmaterials sind ebenso wie die Farbe von etwaigen Blechteilen in den Einreichunterlagen zu definieren.
21. Für Türen, Fenster und Tore sowie Geländer ist Holz zu verwenden. Fenster sind mit Echtholzsprossenteilung auszuführen. Geländer sind aus senkrechten, einfachen und nicht verzierten Holzlatten herzustellen.
22. Bei jedem Fenster (ab einer Größe von $0,3\text{m}^2$) sind als Sonnen- und Sichtschutz Fensterbalken aus Holz auszuführen.
23. Die Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden, d.h. die Höhe muss mindestens ein Drittel größer sein als die Breite, wobei die Breite eine Architekturlichte von maximal $1,20\text{m}$ hat. Terrassentüren (gegebenenfalls Balkontüren) stellen davon eine Ausnahme dar, da für diese das angegebene Maß gekoppelt werden darf. Bei Bestandsobjekten, die diesen Vorgaben nicht entsprechen, ist es zulässig, dass bei baulichen Veränderungen das Größenverhältnis bei Fenster- und Terrassentüren (gegebenenfalls Balkontüren) beibehalten bzw. geringfügig (maximal 10%) vergrößert wird.
24. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Unbedingt erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen eine Höhe von $1,50\text{m}$ über bzw. unter dem natürlichen Gelände an keiner Stelle überschreiten. Ein Höhenplan ist den Einreichunterlagen anzufügen.
25. Erforderliche Aufschüttungen und Einschnitte in das Gelände sind abzuböschern und regionstypisch zu gestalten. Als regionstypisch ist die Bepflanzung mit Wiesenkräutern anzusehen. Stützmauern dürfen nur errichtet werden, sofern sie zur Absicherung des Kellergebäudes (nicht aber eines allfälligen bestehenden Nebengebäudes) im Sinne des Objektschutzes erforderlich sind. Diese sind ebenfalls regionstypisch auszuführen. Betonfertigteilelemente (z.B. Löffelsteine) für Böschungssicherungen sind unzulässig. Für unbedingt erforderliche Böschungssicherungen sind Natursteine (Wurfsteinwand mit flachen Steinen, die in einem maßstäblichen Verhältnis zur Größe der Wand stehen) oder glatte Wände zu verwenden, die bezüglich ihrer Oberfläche an das Kellergebäude anzugleichen sind. Vor Errichtung einer geplanten Abböschung, Böschungssicherung oder Stützmauer hat der Gestaltungsbeirat aufgrund der angeschlossenen Unterlagen zu beurteilen, ob die geplante Ausführung regionstypisch ist.
26. Im Umfeld des Kellergebäudes ist es erlaubt weitere Flächen zu versiegeln. Mit einer wasserdurchlässigen Schotterfläche dürfen maximal 30m^2 ausgestattet werden (für Wege, Autoabstellfläche, Zufahrten, Zugänge, etc). Diese Schotterflächen sind mit ortstypischen Kantkorn auszustatten. Gleichfalls können weitere 25m^2 mit einer Pflasterung oder

Natursteinbelegung ausgestattet werden. Die Pflasterungen oder Natursteinflächen können als Manipulationsflächen für den Weinbau oder als nichtgedeckte Terrasse fungieren. Die verwendeten Pflastersteine sollen in einem Graufarbtönen ausgeführt werden. Zusätzlich zu den beiden genannten Flächen kann eine allfällige Stiegenanlage und der Traufenbereich ums Haus (maximal 50cm breit) hergestellt werden. Alle übrigen Freiflächen sind als Wiesenflächen zu belassen bzw. als Wiesenflächen anzulegen.

27. Einfriedungen und Abgrenzungen (auch in Form von Hecken) sowie Vorgartenanlagen sind unzulässig.
28. Überdeckte Fahrzeugabstellflächen bzw. Carports sind unzulässig. Die nicht überdeckte Parkierung ist im Einreichplan darzustellen.
29. Oberirdische und gegrabene Pools und Teiche sowie andere gebietsuntypische Anlagen sind unzulässig.
30. In begründeten Ausnahmefällen (wie Umbauten von gebietsuntypischen Bestandsbauten und Neubauten oder Zu-/Umbauten von Buschenschankbetrieben) kann von den Vorgaben der Kellerrichtlinie abgegangen werden, wenn der Gestaltungsbeirat eine zustimmende Stellungnahme abgibt. Eine Dokumentation und Begründung des Bauvorhabens ist den Einreichunterlagen des Bauvorhabens beizulegen und dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen.

Im Sinne einer gebietstypischen Landschafts- und Ortsbildgestaltung wird auf die nachstehenden Punkte hingewiesen und deren Einhaltung empfohlen:

31. Obstbäume im Bereich des Grundstückes sind zu erhalten. Es sollen nur einheimische Gehölze (Obstbäume) gepflanzt werden. Den Einreichunterlagen ist ein Bepflanzungsplan anzuschließen.
32. Alle Grünflächen samt dazugehörige Bäume und Sträucher sind in einem gepflegten, der Umgebung entsprechenden Zustand zu halten. Die Wiesenflächen sind mindestens zweimal jährlich zu mähen.

Erläuterungen

Diese Bestimmungen sollen eine harmonische, charakteristische und regionstypische Bebauungsweise sicherstellen.

Ad 9 und 10.) Lauben sind von Gebäuden baulich unabhängige, d.h. freistehende, an allen Seiten offene Holzrankgerüste, die der Beschattung dienen. Die Eindeckung mit Schilfmatten ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht zulässig. Weiters handelt es sich bei Schilf um kein regionstypisches Material. Stattdessen sind Materialien wie Holz, Glas oder Blech zu verwenden.

ad 14.) Loggien sind in das Kellergebäude integrierte, d.h. nicht über das Kellergebäude hinausragende, nach einer oder mehreren Seiten offene Räume.

ad 25.) Die Absicherung des Kellergebäudes im Sinne des Objektschutzes ist zur Wasserableitung von Tagwasser und zur Verhinderung von Rutschungen erforderlich. Insofern ist die geplante Errichtung einer Stützmauer bereits im Rahmen der Baubeschreibung anzuführen. Unter unbedingt erforderlichen Böschungssicherungen sind natürliche, bzw. auf Grund von Grundeigentum (an der Grundgrenze) notwendigen Gegebenheiten gemeint, nicht aber Situationen, die erst vom Bewilligungswerber geschaffen werden (Abgrabungen und Anschüttungen).

ad 29.) Als gebietsuntypische Anlagen gelten Hüpftrampoline, Jacuzzi, Schaukel- und Kletteranlagen, Sandkisten, Schwimm- und Zierteiche und dgl.

ad 31.) und 32.) Zur regionstypischen Gestaltung können heimische Bäume und Sträucher, wie z.B. Dornengewächse (Schlehdorn, Weißdorn, Sanddorn, etc.), Wildrosenarten (Heckenrose) oder Weiden herangezogen werden. Thujen sind jedenfalls nicht unter regionstypischer Gestaltung und Bepflanzung zu verstehen.