

# **RICHTLINIE FÜR WEINKELLERGEBÄUDE (Kellerrichtlinie 2020)**

## **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 überarbeitet und der Geltungsbereich auf alle Gemeinden des südlichen Burgenlands, 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 Gemeinde Heiligenbrunn.

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 (Weingebäude) 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 Gemeinde Heiligenbrunn. 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. Zusätzlich sind die Nutzung zu Erholungszwecken sowie eine touristische Nutzung der

Kellerbauten möglich. Kellerneubauten sind nur zulässig, wenn mindestens 500 m<sup>2</sup> Weinbaufläche (Eintragung im Weinbaukataster) in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kellerneubau im Eigentum des Bauwerbers stehen.

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 3,50 m nicht übersteigen („Goldener Schnitt“). Bei Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ist Punkt 19 zu beachten.
4. Das Untergeschoß muss mindestens mit der Hälfte seines Volumens unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes liegen.
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 und dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen.
6. Die Längsseite des Kellergebäudes muss mindestens ein Drittel größer sein als die Breitseite. Die Längsausstreckung des Kellergebäudes darf 15 m nicht überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden, wobei das Gebäudemaß dem optischen Erscheinungsbild der Umgebung gerecht zu werden hat. Eine Dokumentation und Begründung ist den Einreichunterlagen beizulegen und dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen.
7. Die Giebelseite darf 5,2 m nicht überschreiten. Dabei darf das Dach auf einer Längsseite maximal 1 m auskragen („Gredn“), wobei diesem Maß ein

Dachvorsprung („Grednsäule“ bis Dachvorderkante) von maximal 30 cm hinzugerechnet werden kann.

8. Das Gesamtausmaß des Kellergebäudes exklusive Anbauten, bestehenden Nebengebäuden und Lauben ist abhängig von der im Eigentum stehenden und bewirtschafteten Weingartenfläche sowie der Nutzung. Das Gesamtausmaß der maximal verbauten Fläche errechnet sich aus der im Eigentum stehenden Weingartenfläche zuzüglich 50% dieser Fläche. Daher ist die maximal zu verbauende Fläche wie folgt gestaffelt:

unter 1.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 60 m <sup>2</sup> verbaute Fläche
ab 1.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 70 m <sup>2</sup> verbaute Fläche
ab 2.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 80 m <sup>2</sup> verbaute Fläche
ab 5.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 90 m <sup>2</sup> verbaute Fläche
ab 1 ha Weingartenfläche:	bis 100 m <sup>2</sup> verbaute Fläche

Die Angaben zur verbaute Fläche beziehen sich auch auf mehretagige Ausführungen und umfassen die Bruttofläche des Erdgeschoßes exklusive „Gredn“. Im Falle der Nutzung des Kellergebäudes als Buschenschankbetrieb kann die verbaute Fläche um bis zu 20 % erhöht werden. Die Erweiterung von Bestandsgebäuden zu touristischen Zwecken bzw. für Freizeit und Erholung ist bis zu einer verbaute Bruttofläche des Erdgeschoßes von maximal 60 m<sup>2</sup> zulässig. Unabhängig von der Kellerbestandsgröße ist eine absolute Obergrenze von 120 m<sup>2</sup> einzuhalten.

9. Seitlich oder hinten an das Kellergebäude angebaute offene Überdachungen für Buschenschankbetriebe bzw. Sitzgelegenheiten etc. im Freien sowie Lauben sind grundsätzlich möglich. Diese sind als Holzrankgerüst mit Querschnitten, die den statischen Mindestanforderungen entsprechen, zu errichten. Die horizontalen Hölzer der Dachfläche dürfen ein leichtes Gefälle (maximal 3 %) aufweisen. Die Eindeckung ist zulässig, wobei diese nicht aus Schilf bestehen, keine grellen Farben aufweisen und keine Blendwirkung entfalten darf. Verwendete Materialien sollen sich harmonisch an die Optik des Kellergebäudes anpassen. Aus Gründen des Windschutzes ist auf einer Seite eine Verblendung zulässig, wobei diese aus Holz auszuführen ist und der Anteil der Holzfläche mit 50 % pro m<sup>2</sup> begrenzt ist (Sichtdurchlässigkeit). Der überdeckte Bereich bzw. die Laube ist mit Wein überwachsen zu lassen. Sämtliche Stützen und Balken sind ohne ortsuntypische Verzierungen herzustellen.
10. Die Fläche des überdeckten Bereiches bzw. der Laube muss zum Kellergebäude in einem harmonischen Größenverhältnis stehen und darf ein Ausmaß von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Kellergebäude ist nur eine Laube bzw. ein überdeckter Bereich zulässig. Im Falle der Nutzung des Kellergebäudes als Buschenschankbetrieb, kann die Fläche des überdeckten Bereiches bzw. der Laube auf ein Ausmaß von bis zu 25 m<sup>2</sup> erhöht werden.
11. 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. An der, der Straße abgewandten Seite des Kellergebäudes ist die Errichtung größerer Glasflächen (Belichtungsflächen) zulässig, sofern diese die charakteristische Weinbaukulturlandschaft sowie den ursprünglichen Charakter des umgebenden Gebiets und der benachbarten Kellergebäude nicht nachteilig verändern. Ob eine solche Veränderung vorliegt, hat der Gestaltungsbeirat zu beurteilen.

12. Der Fassadenputz ist weiß zu halten. Bei einem Bestandsgebäude oder zur harmonischen Eingliederung in die bestehende Gebäudestruktur kann von dieser Farbgebung abgegangen werden. Alle Bauteile sind hinsichtlich der Farbgebung genau zu definieren und in das Beiblatt einzutragen. Eine Dokumentation und Begründung ist den Einreichunterlagen beizulegen und dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen.
13. Balkone, Loggien u. dgl. 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. Die Beurteilung, ob eine negative Veränderung vorliegt, obliegt dem Gestaltungsbeirat. Eine schlüssige Begründung und ausführliche Darstellung ist den Einreichunterlagen beizulegen.
14. Das Dach ist symmetrisch und mit einer Neigung von 40° bis 45° herzustellen. Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bei Notwendigkeit für die vorgesehene Nutzung bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 15 % der Dachfläche sowie maximal 7,5 % je Seite des Satteldaches zulässig. Dies gilt auch für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, wenn diese direkt in die Dachfläche integriert werden. Das Ausmaß der Dachflächenfenster, der Sonnenkollektoren und der Photovoltaikanlagen darf jedoch insgesamt nicht mehr als 15 % der Dachfläche betragen und hat zur Dachfläche in einem harmonischen Größenverhältnis zu stehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachbündig einzubauen, jedenfalls darf der Kollektoraufbau maximal 10 cm betragen. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (Überragen des Firstes, der Traufe oder der seitlichen Dachränder). Solar- und Photovoltaikerelemente sowie Parabolspiegel an der Gebäudefassade oder an Balkonen bzw. Loggien sind nicht zulässig. Die Verwendung von PV-Dachziegeln ist zulässig, sofern dies die charakteristische Weinbaukulturlandschaft sowie den ursprünglichen Charakter des umgebenden Gebiets und der benachbarten Kellergebäude nicht nachteilig verändert. Ein entsprechendes Datenblatt ist den Einreichunterlagen beizulegen. 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. Klimageräte sind grundsätzlich nur an der Rückseite oder seitlich im hinteren Drittel des Kellergebäudes in Bodennähe (Unterkante maximal 50 cm über angrenzendem Bodenniveau) zulässig und sind vollständig mit Holzlatten zu verkleiden.

15. Als Dachdeckungsmaterial sind nur rote und unglasierte Tondachziegel zulässig. Das Deckungsmaterial (Fabrikat) und die Farbbezeichnung des Deckungsmaterials sind ebenso wie die Farbe von etwaigen Blechteilen in den Einreichunterlagen zu definieren.
16. Für Türen, Fenster und Tore sowie Geländer ist Holz zu verwenden. Fenster sind mit Echtholzsprossenteilung auszuführen. Geländer sind aus senkrechten, einfachen und unverzierten Holzlatten herzustellen.
17. 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 1,30 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%) verändert wird.
18. Als Sonnen- und Sichtschutz im Außenbereich dürfen nur Fensterbalken aus Holz verwendet werden. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgegangen werden, wenn die Sonnen-/Sichtschutzlösung mit anderen Materialien sich in seinem Erscheinungsbild in das Landschaftsbild einfügt. Eine Dokumentation und Begründung samt konkretem Materialmuster und Farbbezeichnungen sind den Einreichunterlagen anzufügen. Der Gestaltungsbeirat hat hierüber zu entscheiden.
19. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Unbedingt erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände an keiner Stelle überschreiten. Ein Höhenplan ist den Einreichunterlagen anzufügen. Die Beurteilung bei einer abweichenden Geländeänderung obliegt dem Gestaltungsbeirat.
20. 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 entweder Natursteine (Wurfsteinwand mit flachen, länglichen Steinen) 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.

Befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Schotterflächen herzustellen. Die Kellerzufahrt und sonstige Flächen dürfen nicht als betonierte Flächen oder Asphaltflächen hergestellt werden. Befestigt werden dürfen nur Manipulationsflächen für den Kellerbetrieb, überdachte Flächen, Flächen unter Lauben, Flächen für Buschenschankbetriebe im unmittelbaren Anschluss an das Kellergebäude und Wege, wobei das Gesamtmaß der befestigten Fläche 25 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf. Eine fugenlose Pflasterung im Betonbett ist zulässig.

Folgende Flächenangaben gelten für die unterschiedlichen Kellergrößen (der Fugenanteil der befestigten Fläche darf 30 % nicht überschreiten):

unter 1.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 25 m <sup>2</sup> befestigte Fläche
ab 1.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 30 m <sup>2</sup> befestigte Fläche
ab 2.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 35 m <sup>2</sup> befestigte Fläche
ab 5.000 m <sup>2</sup> Weingartenfläche:	bis 40 m <sup>2</sup> befestigte Fläche
ab 1 ha Weingartenfläche:	bis 50 m <sup>2</sup> befestigte Fläche

Weitere 25 m<sup>2</sup> können ebenfalls befestigt werden, wobei diese zusätzliche Fläche mindestens 30 % offenen Fugenanteil vorweisen muss, sodass eine Teilbegrünung möglich ist. Von der Flächenbeschränkung nicht umfasst sind Stiegen und Traufenpflaster. Bezüglich der Wahl des Materials für die Pflasterung ist das Einvernehmen mit der zuständigen Behörde herzustellen. Das Material (Produkt, Format, Farbe) der Pflasterung ist in den Einreichunterlagen bekanntzugeben. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gestaltungsbeirat darüber hinaus gehende Befestigungen (sowohl fugenlos als auch mit Fuge) genehmigen. Alle übrigen Freiflächen sind als Wiesenflächen zu belassen bzw. als Wiesenflächen anzulegen.

21. Einfriedungen und Abgrenzungen (auch in Form von Hecken) sowie Vorgartenanlagen sind nicht zulässig.
22. Überdeckte Fahrzeugabstellflächen bzw. Carports sind nicht zulässig.
23. Oberirdische und gegrabene Pools und Teiche sowie andere gebietsuntypische Anlagen sind nicht zulässig.
24. Obstbäume im Bereich des Grundstückes sind zu erhalten. Es dürfen nur standortgerechte, bodenständige Gehölze (Obstbäume) gepflanzt werden. Den Einreichunterlagen ist ein Bepflanzungsplan anzuschließen.
25. 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.

## **Schlussbestimmungen**

Zur Umsetzung architektonisch herausragender Planung von Kellergebäuden kann unter der Voraussetzung, dass sich die Gestaltungslösung dennoch in das Landschaftsbild, in dem sie optisch in Erscheinung tritt, einfügt und diesem gerecht wird, von den Vorgaben dieser Richtlinie in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Eine entsprechende Darlegung und Begründung der abweichenden Gestaltungslösung ist vom Bauwerber mit den Einreichunterlagen vorzulegen. Die Beurteilung, ob es sich im Einzelfall um die Umsetzung architektonisch herausragender Planung eines Kellergebäudes handelt und ob sich dieses Kellergebäude harmonisch in das Landschaftsbild einfügt, obliegt dem Gestaltungsbeirat. Die Beurteilung erfolgt aufgrund der in den Einreichunterlagen ausgeführten Erläuterungen zur architektonischen Planung und zur Einfügung in das umgebende Landschaftsbild.

Weicht die Bauausführung im Sinne des § 26 Bgld. BauG wesentlich von den genehmigten Einreichunterlagen ab, so hat die Baubehörde gemäß § 26 Bgld. BauG vorzugehen und die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen sowie den Bauträger bzw. Eigentümer aufzufordern, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Wird die Baubewilligung bzw. Baufreigabe nicht erteilt, so hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

## Erläuterungen

ad 1.-7.) Diese Bestimmungen sollen eine harmonische, charakteristische und regionstypische Bebauungsweise sicherstellen.

ad 9.) 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 13.) Loggien sind in das Kellergebäude integrierte, d.h. nicht über das Kellergebäude hinausragende, nach einer oder mehreren Seiten offene Räume.

ad 14.) Die Flächenbegrenzung bei Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bezieht sich auf die Gesamtfläche, wobei es unerheblich ist, ob die Dacheinbauten nebeneinander oder verteilt angebracht werden

ad 20., 22. und 25.) 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. 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 24.) Als gebietsuntypische Anlagen gelten Hüpftrampoline, Jacuzzi, Schaukel- und Kletteranlagen, Sandkisten, Schwimmteiche und dgl.

ad 25.) Lediglich für die Weinwirtschaft kann von den angeführten Einschränkungen abgegangen werden.