

## **Aufstellungs- und Gestaltungsrichtlinien für Mobilheime**

**Stand: 01.04.2021**

Aufstellungs- und Gestaltungsrichtlinien der Gebrüder Tschiedel Betriebs GmbH und der F. Tschiedel GmbH, für die Ferienwohnsiedlung zum alten Ziegelofen, in Abstimmung mit dem Gesetz vom 30. Juni 1982, mit den Bestimmungen über Camping- und Mobilheimplätze – überarbeitet durch das Inkrafttreten der Novelle zum Bgld. Camping- und Mobilheimplatzgesetz vom 5.7.2018, LGBl. Nr. 38/2018 (XXI. Gp. RV 1272 AB 1358)

<https://www.ris.bka.gv.at>

### **Ausgangslage und Geltungsbereich der Richtlinien:**

Es gelten die Bestimmungen des Burgenländischen Camping- und Mobilheimplatzgesetzes in ihrer aktuellen Fassung. Die internen Aufstellungs- und Gestaltungsrichtlinien der Gebrüder Tschiedel GmbH und der F. Tschiedel GmbH für die Ferienwohnsiedlung zum alten Ziegelofen haben als Ergänzung zum Mobilheimplatzgesetz Gültigkeit und regulieren vor allem das interne Erscheinungsbild der Gesamtanlage.

### **1. Begriffsbestimmung**

Lt. Bgld. Camping- und Mobilheimplatzgesetz § 20 Abs. 2 wird unter einem Mobilheim „...ein freistehendes, im Ganzen oder in wenigen Einheiten transportables Wohnobjekt mit oder ohne Achsen einschließlich Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Veranden, Gerätehütten und dgl.), welches während der Freizeit benutzt wird und der Erholung dient“, verstanden.

Erläuternde Bemerkung zum Gesetzesentwurf § 20 Abs. 2:

Auf Grund der Formulierung „freistehend“ ist eine quasi „geschlossene Bauweise“ nicht zulässig. Durch die Einschränkung der Anzahl der Einheiten bzw. Teile soll eine Umgehung des Gesetzes durch eine „Fertigteilhausbauweise“ bzw. letztlich die Aufstellung von Fertigteilhäusern verhindert werden. Mit Ausnahme der für die Aufstellung erforderlichen Punktfundamente müssen die Einheiten eines Mobilheimes jedoch bereits im Werk einschließlich allfälliger Verkleidungen fertiggestellt sein. Als „wenige Einheiten“ werden wohl max. fünf anzusehen sein. Eine „Endmontage vor Ort“ in der Form, dass die Verkleidungen, Isolierungen etc. erst vor Ort gefertigt und angebracht werden ist unzulässig und würde dem Verständnis von einem Mobilheim widersprechen. Eine eigene Achse ist jedoch nicht mehr erforderlich, da in der Praxis die Mobilheime per Tieflader angeliefert und mit einem Kran an den Aufstellungsort gehoben werden. Dadurch solle auch eine aus mehreren (aber max. fünf) Elementen bzw. Boxen bestehende Bauweise ermöglicht werden.

Wohncontainer und dauerhaft aufgestellte Wohnwägen, Fertigteilhäuser und Blockhäuser sind in unserer Anlage nicht zulässig.

### **2. Ausnützbarkeit des Aufstellplatzes**

#### **Abstände**

Der Abstand zwischen den Mobilheimen einschließlich Zubehör, gemessen von den äußersten Anlageteilen, muss mindestens 2 m bis zum nächsten Mobilheim betragen **oder** bis zur Grenze der benachbarten Parzelle mindestens 1 m. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Dachrinnen, Fensterbänke bis zu einer Tiefe von höchstens 15 cm sind nicht zu berücksichtigen.

**Übergangsbestimmungen Abstände Altbestand** (für alle vor dem 17.7.2018 aufgestellten Mobilheime) – es gilt eine Sonderbestimmung lt. Bgld. Camping- und Mobilheimplatzgesetz §31 Abs. 2 und Schreiben der BH vom 4.2.2004 im Zuge der letzten Überprüfung durch die BH:

Bei jenen Aufstellungsplätzen, auf denen am bestehenden Mobilheimplatz dieser 2 m Abstand nicht eingehalten wurde, wurde damals eine Stellungnahme seitens der Brandverhütungsstelle (Landesfeuerwehrverband Burgenland) eingeholt. Mit dem Ergebnis, dass durch die Installation automatischer Brandmelder (Homemelder) in den betroffenen Mobilheimen eine Kompensation des fehlenden Abstandes erreicht wird. Diese Homemelder müssen einer jährlichen Wartung unterzogen werden und alle 2 Jahre ist eine Überprüfung durch die Behörde oder eine akkreditierte Überwachungsstelle notwendig.

### **Gerätehütten**

Zulässig sind auch max. 6 m<sup>2</sup> große Gerätehütten, die an der Straßenfluchtlinie stehen, an drei Seiten frei stehen und einen Mindestabstand von 2 m zum benachbarten Mobilheim einhalten. Bei einer Neuaufstellung oder Verlegung der Gerätehütte, ist die neue Positionierung zwingend mit der Verwaltung abzusprechen.

Geräte- bzw. Gartenhütten müssen sturmsicher angelegt und eingedeckt sein.

Generell gilt, es dürfen keinerlei Bauteile über die Pachtparzelle hinausreichen.

### **3. Gestaltung der Mobilheime**

Ein Mobilheim darf, gemessen vom verglichenen Niveau, eine Höhe von 4 Meter nicht überschreiten. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Fußbodenoberkante des Mobilheims nicht höher als 70 cm über dem verglichenen Niveau liegen darf.

Mobilheime dürfen nicht unterkellert sein und müssen eingeschossig sein. Dachterrassen sind nicht zulässig. Sonstige Terrassen dürfen nicht über der Fußbodenoberkante des Mobilheimes liegen. Fundamentplatten und Streifenfundamente sind unzulässig. Punktförmige Fundamentierungen sind zulässig (punktförmig = max. 40 x 40 cm). Ausgenommen von diesem Verbot sind bestehende und noch funktionstüchtige Ausgestaltungen der Bodenunterkonstruktion. Windkraftanlagen sind auf Mobilheimplätzen unzulässig.

Die vom Mobilheim samt Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Veranden, Gerätehütten und dgl.) überdachte Fläche darf insgesamt höchstens 60 m<sup>2</sup> betragen, wobei Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 70 cm je Seitenlänge nicht einzurechnen sind. Dachvorsprünge mit größerer Tiefe sind voll einzurechnen. Gerätehütten dürfen nicht größer als 6 m<sup>2</sup> sein.

### **Dach**

Das Dachdeckungsmaterial ist so zu wählen, dass es sich in das Bild der Gesamtanlage einfügt und den gesetzlichen Anforderungen punkto Sicherheit, Festigkeit und des Brandschutzes entspricht. Sowohl die Deckung als auch die Dachform sind genehmigungspflichtig seitens der Verwaltung. Nachträgliche Verkleidungen von Mobilheimen sind ebenfalls genehmigungspflichtig seitens der Verwaltung, siehe dazu Punkt 1.

Sämtliche Dachaufbauten, wie z. B. Solaranlagen, Klimaanlage, ...sind verboten.

## Farbwahl

Die Farbwahl des Mobilheimes ist so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild der Anlage gut einfügt. Somit sind die Farbe schwarz sowie intensive, grelle Farbgebungen (Signalfarben) unzulässig. Zu bevorzugen sind helle Tönungen wie weiß, hellgrau, sandfarben und beige.

Generell gilt, jede Veränderung und Neuaufstellung von Mobilheimen bzw. am Mobilheimstellplatz ist genehmigungspflichtig seitens der Verwaltung. Siehe dazu auch Bestandvertrag, Punkt 5 und 6. Besonders wird darauf hingewiesen, dass die Baupläne vor Baubeginn durch eine befähigte Person (Ziviltechniker oder dergleichen) auf Gesetzeskonformität vom Bestandnehmer prüfen zu lassen und mit Bestätigungsvermerk dem Bestandgeber schriftlich vorzulegen sind. Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorschriftsmäßige Ausführung durch eine befähigte Person (Ziviltechniker oder dergleichen) abzunehmen und mit Bestätigungsvermerk dem Bestandnehmer schriftlich vorzulegen. Die Aufstellordnung für Mobilheime ist einzuhalten.

## Brandschutz, Energieausweis, Flüssiggas

gemäß Bgld. Camping- und Mobilheimplatzgesetz und Schreiben der BH vom 12.5.2005:

Mobilheime müssen so ausgeführt sein, dass sie den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes sowie der Hygiene und des Klimaschutzes entsprechen. Ein neues Mobilheim darf eine Energiekennzahl von 180 kWh/m<sup>2</sup>, die durch einen Energieausweis im Sinne der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe März 2015, nachzuweisen ist, nicht überschreiten. Altbestand (Aufstellung vor dem 17.7.2018) ist von der Regelung betreffend Energiekennzahl ausgenommen.

In jedem Mobilheim ist ein geeignetes Handfeuerlöschgerät in stets gebrauchsfähigen Zustand, an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle bereitzuhalten. Der Handfeuerlöscher muss mindestens 6kg Füllgewicht haben, für Flüssigbrände geeignet sein und alle zwei Jahre nachweislich überprüft werden.

Die sichere Lagerung und Verwendung von Flüssiggas ist zu gewährleisten. Der Aufstellungsort der Gasflaschen ist gemäß Verordnung der Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales über die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung (Kennzeichnungsverordnung - KennV), BGBl. II Nr. 101/1997, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 184/2015, zu kennzeichnen. Die Flüssiggasleitungen sämtlicher Anschlüsse und Geräte sind jährlich von einem befugten Fachmann überprüfen zu lassen. Die Neuaufstellung von Flüssiggasanlagen ist nicht erwünscht und nur in Absprache mit der Verwaltung möglich.

Sämtliche elektrische Anlagen sowie Betriebsmitteln sind in Abständen von fünf Jahre von einem befugten Fachmann überprüfen zu lassen.

Zur Aufbereitung von Warmwasser sind raumluftabhängige Durchlauferhitzer unzulässig.

Feuerstätten mit festen Brennstoffen sowie Kamine sind unzulässig.

Folgende Nebenanlagen sind ebenfalls unzulässig: Sauna, Schwimmbecken, Biotope, Einfriedungen höher 1m, ...

#### 4. Gestaltung der Freiflächen

Die Grünflächen (Freiflächen) rund um das Mobilheim sind gärtnerisch auszugestalten und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

Bepflanzungen auf allgemeinen Flächen sind nur in Absprache mit der Verwaltung möglich und somit genehmigungspflichtig. Besonders wird hier auf den Bambus hingewiesen, welcher, wenn überhaupt, nur mit Wurzelsperre gesetzt werden darf. Besondere Vorsicht gilt hier auch bei invasiven Pflanzen. Diese breiten sich stark aus und verdrängen die einheimische Flora. Bestimmte Pflanzen sind gefährlich für unsere Gesundheit und können unser Seeufer destabilisieren.

Ebenfalls strengstens verboten ist die Bepflanzung im See, z. B. von Seerosen und das Aussetzen von Tieren im See, wie z. B. Fische, Krebstiere, Schildkröten, ...

Die Bepflanzung der Uferzone und Pflanzungen im See obliegen einzig und alleine der Verwaltung und den von ihr beauftragten Gärtner.

Grünflächen sind regelmäßig zu mähen. Bäume und Sträucher sind regelmäßig zu pflegen und schneiden, zumindest ein Grünschnitt pro Jahr ist verpflichtend. Bäume am Grundstück sind mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig (siehe dazu Punkt 4. Siedlungs- und Badeordnung).

Die Mobilheimaufstellplätze und Vorplätze sind stets sauber zu halten. Müll, Sperrmüll und Grünschnitt sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Zäune

Aufstellplätze und Gemeinschaftsflächen dürfen zur Abgrenzung untereinander bis zu einer Höhe von einem Meter eingefriedet sein. Lebende Zäune, Hecken und dgl. dürfen nicht höher als zwei Meter sein. Einfriedungen in Massivbauweise sind nicht gestattet. (Bgl. Camping- und Mobilheimplatzgesetzes § 25 Abs. 2).

Längsseitig zur Abgrenzung zum Nachbarn, darf ein Sichtschutz mit einer max. Höhe von 2 m aufgestellt werden. Zur Fundamentierung dieses Sichtschutzes müssen Erdspeieße oder minimale Punktfundamente verwendet werden, sodass ein leichtes Entfernen dieses Sichtschutzes jederzeit möglich ist.

Generell gilt, Zäune müssen sich in das Gesamtbild der Anlage einfügen und sind somit genehmigungspflichtig seitens der Verwaltung.

**Sämtliche Änderungen sind der Verwaltung vorzulegen und somit genehmigungspflichtig!**

**Ein Verstoß gegen diese Aufstellungs- und Gestaltungsrichtlinien gilt als außerordentliche Kündigung gemäß Bestandvertrag.**

Diese Richtlinie tritt mit 17.7.2018 in Kraft.

Mit Abschluss des Bestandvertrags mit der Gebrüder Tschiedel Betriebs GmbH oder der F. Tschiedel GmbH nimmt der Bestandnehmer die Anwendung der Richtlinien zur Nutzung und Gestaltung der Mobilheime und des Aufstellplatzes zur Kenntnis.

Die Verwaltung

Mag. Roland Tschiedel  
Gebrüder Tschiedel Betriebs GmbH

Dr. Marlene Tschiedel  
F. Tschiedel GmbH