



# MARKTGEMEINDE WIESEN

## TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „AM NIEDERBERG“

Verfahren gem. § 48 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F.

### AUFLAGEEXEMPLAR

Bericht inkl. Entwurf Verordnungstext und Rechtsplan

PN: RB2338

Verfasser: DI Thomas Leitner-Weiss, MA | Ing. DI Florian Wagner-Leitner

Rohrbach/Mattersburg, 26.03.2026



RAUMBILD Ingenieurbüro für Raumplanung e.U.  
DI Thomas Leitner-Weiss, MA  
[+43 660 348 2030](tel:+436603482030) | [leitner-weiss@raumbild.at](mailto:leitner-weiss@raumbild.at)  
Kastanienweg 7/4, A-7222 Rohrbach b. M.  
FN 555334v, LG Eisenstadt

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE, STAND DER PLANUNGEN, AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE UND FACHLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1.	Rechtliche Grundlagen	5
2.2.	Fachliche Grundlagen	5
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG PLANUNGSGBIET UND UMFELD</b>	<b>7</b>
3.1.	Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten	7
3.2.	Bestandserhebung und Fotodokumentation	10
<b>4.</b>	<b>RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE ZIELSETZUNG</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>BEGRIFFSDEFINITIONEN</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>37</b>

## **1. AUSGANGSLAGE, STAND DER PLANUNGEN, AUFGABENSTELLUNG**

Die Marktgemeinde Wiesen beabsichtigt für das für das Gebiet „Am Niederberg“ Bebauungsbestimmungen in Form eines Teilbebauungsplans gem. den Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBL. Nr. 49/2019, i.d.g.F. zu erlassen (in Folge als Bgld. RPG bezeichnet).

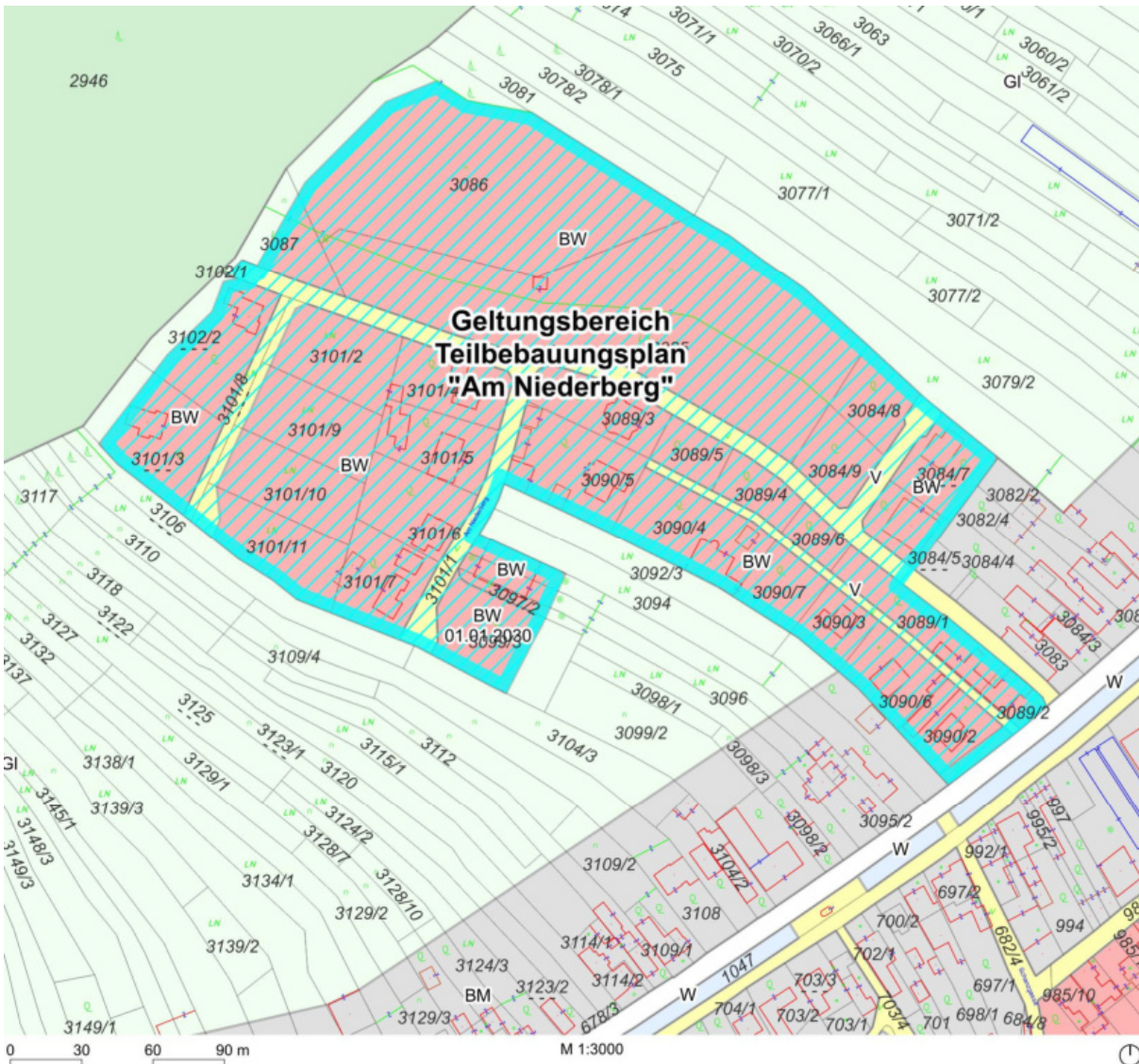
Für das betreffende Gebiet „Am Niederberg“ liegen derzeit keine Bebauungsbestimmungen vor. Um die Einzelheiten der Bebauung zu regeln, strebt die Marktgemeinde Wiesen die Erlassung von Bebauungsbestimmungen an.

Mit der Erlassung des Teilbebauungsplans einher ging die Verordnung einer befristeten Bausperre gem. §52 Bgld. RPG. In der Sitzung des Gemeinderates vom 19.12.2023 wurde die befristete Bausperre erlassen. Die befristete Bausperre wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 09/2025 um ein Jahr verlängert.

Die Festlegung der befristeten Bausperre ist für die Sicherung der späteren Durchführung des neu aufzustellenden Teilbebauungsplans erforderlich und bietet zudem die Möglichkeit, Baubewilligungen als Ausnahme gem. Festlegungen des §52 Abs. 3 Bgld. RPG auch während der Bausperre mit Blick auf die beabsichtigten Festlegungen zu erteilen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der beabsichtigten Erlassung des ggst. Teilbebauungsplans:

Abbildung 1: Übersichtsplan Abgrenzung Geltungsbereich (in türkisch) auf Basis DKM 10/2025 und Flächenwidmung (i.d.F.d. Änd. 08.05) (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland 2026, eigene Darstellung)



Neben vorwiegend bestehenden Einfamilienhäusern befinden sich mehrere Flächen im ggst. Geltungsbereich, die noch unbebaut sind. Die Verträglichkeit von neuen Baukörpern in den unbebauten Bereichen des Planungsgebietes sowie von Um- und Zubauten in den bebauten Bereichen mit den bestehenden Strukturen und der Umgebung soll mit Neuerstellung des TBP sichergestellt werden. Weiteres soll das Ausmaß der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten festgelegt werden, um negative Folgen für das Ortsbild, Nachbarrechte und den Verkehr zu vermeiden. Wesentliches Ziel ist die Errichtung einer strukturverträglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes, der Umgebung und der Landschaft zu vermeiden.

**Die Aufgabenstellung besteht darin, für den oben dargestellten Geltungsbereich einen Teilbauungsplan gem. den Bestimmungen des §48 Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F. zu erlassen.**

## **2. RECHTLICHE UND FACHLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.1. Rechtliche Grundlagen**

Rechtliche Grundlage für die Erlassung eines Teilbebauungsplans bilden in erster Linie die Festlegungen und Inhalte des § 47 Bgld. RPG. Insbesondere gilt es im Zusammenhang mit der Erlassung der ggst. Teilbebauungsplans folgende Festlegungen zu treffen:

- › Straßenfluchtlinien
- › Baulinien
- › Bebauungsweisen
- › Maximale Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- › allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude
- › die bauliche Ausnutzung der Bauplätze
- › die Lage oder prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen

Folgende weitere Festlegungen können getroffen werden:

- › der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen
- › die Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien)
- › die minimalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)
- › die Ausmaße der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten
- › die unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze
- › die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten
- › die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von Abstellanlagen
- › die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken
- › die Bestimmungen hinsichtlich Geländeänderungen, Steinschichtungen sowie Stützmauern
- › besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.
- › die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen

### **2.2. Fachliche Grundlagen**

Die Grenzen des Geltungsbereichs des ggst. Planungsgebiets kommen zum Landschaftsschutzgebiet „Rosalia-Kogelberg“ sowie dem – in diesen Bereichen flächengleiche – Europaschutzgebiet „Mattersburger Hügelland“ – in einer Entfernung von mehr als 300 m (südöstlich) und mehr als 600 m (nordwestlich) zu liegen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Übersichtsplan, auf welchem die Lage des Planungsgebiets in Bezug zum Siedlungsgefüge der Marktgemeinde Wiesen sowie zu den Schutzgebieten dargestellt ist.

Abbildung 2: Übersicht und Lage des Planungsgebiets bezüglich Schutzgebiete auf Basis DKM 10/2025 (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2026, eigene Darstellung)



Die Fernwirkung des zum Teil bereits bebauten Gebiets wird durch das umgebende Geländere relief eingeschränkt. Schutzgebiete werden durch die geplanten Festlegungen im ggst. Teilbebauungsplan weder direkt beeinträchtigt, noch sind indirekte Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage und der Nähe zum Waldrand im nordwestlichen Bereich besteht eine erhöhte Sensibilität des Gebietes. Diese wird insbesondere durch die topografisch exponierte Südhanglage in Bereichen großflächig un bebauter Baulandflächen lokal verstärkt.

Nordöstlich und südwestlich des Planungsgebiets dominieren Wiesen mit strukturreichen Landschaftselementen. Durch die geplanten Festlegungen soll einer negativen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden.

### 3. BESCHREIBUNG PLANUNGSGEBIET UND UMFELD

#### 3.1. Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

Das Gebiet kommt im Siedlungsverbund der KG Wiesen zu liegen und erstreckt sich von der L221-Bahnstraße in Richtung Nordwesten, wo es im südöstlichen Bereich mit Flächen der Baulandkategorie Wohngebiet (BW) die Baulandstruktur mit Flächen der Baulandkategorie gemischtes Baugebiet (BM) einschneidet. Die Flächen des Baulands kragen aus dem übrigen Siedlungsgefüge aus, sodass es Großteils von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Widmung Gl) umgeben ist. Zwischen der Baulandfläche und der nordwestlich liegenden Waldfläche (Widmung Gf) befindet sich ein Grünland-Puffer (Widmung Gl) von rd. 10 m.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Übersichtsplan, auf welchem die Lage in Bezug des Planungsgebiets zum Siedlungsgefüge der Marktgemeinde Wiesen sichtbar wird.

Abbildung 3: Darstellung des Umfelds des Projektgebiets auf Basis DKM 10/2025 und Orthofoto (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2026, eigene Darstellung)



Das Planungsgebiet befindet sich im Ried „Niederberg“ überwiegend in mittel bis stark geneigter Südwesthanglage des „Schöllingbergs“. Zwischen dem höchsten und niedrigsten Geländepunkt besteht ein Niveauunterschied von rund 60 Höhenmeter.

Abbildung 4: Topografie im Bereich und Umfeld des Projektgebiets auf Basis DKM 10/2025, Orthofoto und Höhenlinien (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2026, eigene Darstellung)



Im Bereich großflächiger unbebauter Baulandflächen mit großer Grundstückstiefe kommt der überwiegende Bereich dieser Flächen in topografisch exponierter Südhanglage zu liegen (Neigungsbereich 15 bis 30°). Zudem liegt entsprechend den vorliegenden Daten- und Plangrundlagen die betroffenen Baulandfläche etwa ab einer Baulandtiefe von rd. 30 m, gemessen von der Straßenflucht der Aufschließungsstraße, in einer Zone mit hoher Massenbewegungsanfälligkeit.

Abbildung 5: Hangneigung im Bereich und Umfeld des Projektgebiets auf Basis DKM 10/2025 (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2026, eigene Darstellung)



### 3.2. Bestandserhebung und Fotodokumentation

Das ggst. Planungsgebiet verfügt über eine Haupteerschließung mit einem entsprechend großen Querschnitt, die in mehrere Stichstraßen (Sackgassen) verzweigt. Eine weitere Stichstraße, mit einer Breite von etwa 3,6 bis 4 m, erschließt zusätzliche Baulandflächen. Zwischen dieser Stichstraße und der genannten Haupteerschließung befinden sich teils sehr schmal zugeschnittene Grundstücke, die sich in Richtung der L221 noch weiter verjüngen. Entlang der L221 bricht die Bebauungsstruktur, wobei diese weitgehend dem Erscheinungsbild der geschlossenen und halboffenen Bebauungsweise entlang der L221 entspricht. Hier sind Abstandsflächen von etwa 9 m (Vorgärten) zur L221 gegeben.

Das restliche Gebiet weist einen überwiegend lockeren Baubestand in offener Bebauungsweise auf.

Das betreffende Gebiet ist teilweise bereits bebaut bzw. befindet sich gerade in Verwertung (rd. 60% der parzellierten Bauplätze sind bereits verwertet). Die vorhandenen Gebäude bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern. Eine größere, bislang unbebaute Baufläche im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets bietet ein Potenzial für die Aufschließung weiterer Bauplätze angrenzend zur Verkehrsfläche Am Niederberg.

Weiters befindet sich im nordöstlichen Bereich eine großflächige unbebaute Baulandfläche im Ausmaß von rd. 1,9 ha, welche ab einer Baulandtiefe von rd. 30 m, gemessen von der Straßenflucht der angrenzenden Erschließungsstraße, eine markante Hangneigung aufweist. Auf den betreffenden Flächen befinden sich Obstbaumbestände und zahlreiche großkronige Laubbaumbäume sowie Nadelhölzer. Die Fläche grenzt außerdem nordöstlich direkt an bestehende Waldflächen.

Die folgenden Aufnahmen (1) bis (23) wurden im Zuge des Ortsaugenschein am 31.07.2024 bzw. 20.03.2025 angefertigt.



**1** Standort: Knoten L221/Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: NW

Schmale Stichstraße mit einer Breite von rd. 3,6 bis 4 m; teilweise; Haupteerschließung vorwiegend für die südwestlich gelegenen Baulandflächen



**2** Standort: L221/Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: W

Bebauung Ecke L221/Bahnstraße (Stichstraße) innerhalb des ggst. Geltungsbereichs in offener Bebauungsweise; rd. 9 m tiefe Abstandsfläche (Vorgarten) zur L221



**3** Standort: Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: NW

Bebauung entlang der Stichstraße (Bahnstraße)



**4** Standort: Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: NW

Bebauung entlang der Stichstraße (Bahnstraße); Abstellflächen für PKW in der Abstandsfläche zwischen Straßenflucht und Gebäudehauptfront; Grundstücke nordöstlich der Strichstraße (rechts im Bild) ohne Zufahrt über die Strichstraße



**5** Standort: Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: SW

Bebauung entlang der Stichstraße (Bahnstraße)



**6** Standort: Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: NW

Bebauung entlang der Stichstraße (Bahnstraße, zugleich Privatstraße); Abstellflächen für PKW in der Abstandsfläche zwischen Straßenflucht und Gebäudehauptfront



**7 Standort:** Bahnstraße (Stichstraße)  
Blickrichtung: O

Unbebaute Baulandflächen (im Vordergrund) zwischen den Erschließungsstraßen Bahnstraße und Am Niederberg; Zufahrt zu den betreffenden Grundstücke grds. über „Am Niederberg“



**8 Standort:** Knoten L221/Am Niederberg  
Blickrichtung: NW

im Geltungsbereich Bebauung in geschlossener Bauweise und rd. 9 m tiefen Vorgartenbereichen; angrenzende Bauungsstrukturen überwiegend in geschlossener und halboffener Bauungsweise



**9 Standort:** Am Niederberg  
Blickrichtung: N

Bebauung im Bereich Am Niederberg; Gebäude in Hanglage mit zwei vollwirksamen Geschossen



**10 Am Niederberg**  
Blickrichtung: NO

an den Geltungsbereich angrenzende Hofstrukturen der über die L221 erschlossenen Grundstücke



**11** Standort: Im Bereich Am Niederberg 12/Wendehammer  
Blickrichtung: W

Blick über den Geltungsbereich und der dort bestehenden Bebauungsstruktur



**12** Standort: Im Bereich Am Niederberg 10/12  
Blickrichtung: SO

Situation mit markanter Stützmauer entlang seitlicher Grundstücksgrenzen



**13** Standort: Am Niederberg  
Blickrichtung: NW

Großflächige unbebaute Baulandflächen nordöstlich der Erschließungsstraße Am Niederberg (im Bild rechts)



**14** Standort: Im Bereich Am Niederberg 4  
Blickrichtung: SW

Bebauungsstruktur entlang der Erschließungsstraße; im Bild Rechts teils große Nebengebäude entlang der Straßenflucht



**15** Standort: Im Bereich Am Niederberg 13  
Blickrichtung: O

Bebauung im Bereich Am Niederberg 13



**16** Standort: Im Bereich Am Niederberg 2b  
Blickrichtung: NO

Zufahrtsweg als Grünlandpufferfläche zwischen Bauland- und Waldflächen



**17** Standort: Im Bereich Am Niederberg 2b  
Blickrichtung: SW

Baustruktur im Randbereich der Waldflächen innerhalb des ggst. Geltungsbereichs



**18** Standort: Im Bereich Am Niederberg 2b  
Blickrichtung: SW

Unbefestigte Erschließungsstraße im Bereich Am Niederberg 2b; derzeit noch unbebaute Baulandflächen südöstlich der Erschließungsstraße; Absicherung eines entsprechenden Straßenquerschnitts als Verkehrsfläche im Zuge der 08. Änderung des DFWP



**19** Standort: Im Bereich Am Niederberg 2c  
Blickrichtung: W

Baustruktur im Randbereich der Waldflächen innerhalb des ggst. Geltungsbereichs (am Geländehochpunkt des ggst. Geltungsbereichs)



**20** Standort: Am Niederberg  
Blickrichtung: SO

Unbebaute Baulandflächen beidseitig der Erschließungsstraße



**21** Standort: L221/Bahnstraße  
Blickrichtung: NW

Baustruktur entlang der Bahnstraße, südwestlich angrenzend an den ggst. Geltungsbereich



**22** Standort: L221/Bahnstraße  
Blickrichtung: NW

Baustruktur entlang der Bahnstraße, nordöstlich des ggst. Geltungsbereichs



**23** Standort: Obere Bahngasse  
Blickrichtung: NW

Blick auf das ggst. Gebiet Am Niederberg vom gegenüberliegenden Hang mit grober Verortung von Bereichen in topografisch exponierter Hanglage im Falle von Baulandflächen mit großer Grundstückstiefe



**24** Standort: Aufschließungsstraße Am Niederberg  
Blickrichtung: SO

Blick auf den Baulandbereich mit großer Grundstückstiefe und Bereichen in topografisch exponierter Hanglage

Die Gebäude im ggst. Geltungsbereich sowie in den umliegend bebauten Bereichen weisen eine ortstypische Baustruktur mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern auf. In der Regel verfügen diese über max. zwei oberirdische Vollgeschosse (II). Bei der äußeren Gestaltung dominieren Putzfassaden in weißen oder natürlichen, gedeckten, hellen Farbtönen. Kräftigere Pastellfarben werden nur vereinzelt verwendet und dienen in der Regel der Akzentuierung. Neben Gebäuden mit Satteldächern sind auch zahlreiche Gebäude mit Flachdächern im Bestand vorhanden.

## 4. RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE ZIELSETZUNG

Nachfolgend werden die Zielsetzungen hinsichtlich der künftigen Bebauung bzw. allgemeine gestalterische Zielsetzungen dargestellt (grau hinterlegt) und deren Umsetzung mit Blick auf die Festlegungen in Verordnung und Rechtsplan teilweise stichwortartig näher erläutert:

**Ziel: Erreichung einer strukturvertraglichen, ortsüblichen Bebauung, um Konflikte mit dem Erscheinungsbild des Bestandes, der Umgebung und der Landschaft zu vermeiden. Vermeidung einer gegenseitigen Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften.**

- **Bebauungsweise** je nach Bereich wahlweise offen oder halboffen bzw. wahlweise geschlossen in Anlehnung an den Baubestand und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksstrukturen (geschlossen im Bereich entlang der Bahnstraße)
- Regelung betreffend Ausnutzbarkeit der Bauplätze (**Bebauungsdichte**)
- Festlegung von Maximalhöhen im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen (im Sinne eines äußeren Rahmens)
- Festlegungen hinsichtlich der **äußeren Gestaltung**, insbesondere aufgrund der Hanglage

**Ziel: Vermeidung negativer Folgen für das Ortsbild, Nachbarrechte und den Verkehr, daher Absicherung des Baulands vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhausgebiet**

- Entsprechend den bestehenden Strukturen und der Umgebung Festlegung von **Mindestbauplatzgrößen** und **max. zulässiger Zahl an Wohneinheiten**

**Ziel: Freihalten von Vorgärten und nach Möglichkeit gute Strukturierung des Gebietes bzw. der darin gelegenen Straßenräume**

- Festlegung von vorderen **Baulinien**; im Groben folgend der Systematik 3m zur **Straßenfluchtlinie**, wenngleich im Falle bestimmter räumlicher und baulicher Situation auch davon angegangen wird
- Festlegung von hinteren **Baulinien** unter Berücksichtigung geeigneter Bauplatztiefen zur Absicherung von bestehenden Hausgartenstrukturen benachbarter Gebiete und im Interesse des Nachbarschutzes sowie zur Schaffung von Übergangsbereichen zur freien Landschaft im Falle von Baulandflächen mit großer Grundstückstiefe in topografisch exponierter Lage, wenngleich dies nur für Hauptgebäude zutreffen soll
- Punktueller Überschreiten von Baulinien durch Errichtung überdachter Stellplätze im Vorgartenbereich ermöglichen, sofern diese nicht raumbildend (sprich ohne seitliche Wände) ausgeführt werden und Verkehrssicherheit sowie die Einsicht in den Straßenraum nicht beeinträchtigt wird
- Die Errichtung von Nebengebäuden soll grundsätzlich auch in seitlichen und hinteren Abstandsflächen, außerhalb festgelegter Baulinien, möglich sein

**Ziel: Realisierung moderner Bautrends bei gleichzeitiger Unterbindung zu großer Höhenentwicklungen aufgrund Hanglage**

- Die Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen samt optionalem Kellergeschoß soll zulässig sein; jedoch zugleich Unterbindung von 3 vollwirksamen oberirdischen Geschoßen nach allen Seiten, insbesondere talseitig aufgrund der im Planungsgebiet ausgeprägten Hanglage
- Festlegungen zu **Geschoßanzahlen, Gebäudehöhen** und **Dachformen**, wobei Dachformen für Gebäude mit 2 oberirdischen Geschoßen zusätzlich eingeschränkt werden was Höhenentwicklung und Dachneigungen betrifft

**Ziel: Keine übermäßige Belastung der öffentlichen Verkehrsräume durch geparkte Kfz**

- In Bezug auf **Abstellanlagen** Vorschreibung zur Errichtung einer Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund

**Ziel: Sicherung von unversiegelten Freiräumen**

- Festlegung der **Lage oder des Ausmaßes** (in Prozent) von innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen
- Festlegungen betreffend deren **Ausgestaltung**

**Ziel: Unterbindung überbordender Geländeänderungen bzw. Stützmauern**

- Aufgrund der vorherrschenden Geländesituation (siehe Ausführungen im vorangehenden Kap. 2) Regelungen betreffend **Gelände- und Niveauveränderungen und Stützmauern** im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes
- Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist im Interesse des Nachbarschutzes darauf zu achten, eine übermäßige optische Beeinträchtigung des angrenzenden Grundstücks zu vermeiden. Dies kann durch eine Begrenzung der Höhe von **Stützmauern** erreicht werden

## 5. VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Wiesen vom ..... (Beschluss), Zahl: ....., mit welcher der Teilbebauungsplan für das Gebiet „Am Niederberg“ erlassen wird:

Gemäß § 48 Abs. 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., wird verordnet:

#### § 1 – Örtlicher Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Am Niederberg“, KG Wiesen, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2338-01 vom 26.03.2026, Planverfasser RAUMBILD – Ingenieurbüro für Raumplanung e.U. (in der Folge als Rechtsplan bezeichnet) ersichtlich. Der Rechtsplan bildet einen integrierenden Bestandteil der ggst. Verordnung.

#### § 2 – Bau- und Straßenfluchtlinien

- (1) Die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien innerhalb derer Gebäude zu errichten sind, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F ist außerhalb von festgelegten Baulinien in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen zulässig.
- (4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind:
  - a) Einfriedungen gem. § 12 der ggst. Verordnung
  - b) Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern gemäß § 13 der ggst. Verordnung
  - c) untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.
  - d) überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände bzw. sonstige Umschließungsbauteile, welche
    1. mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind,
    2. Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° aufweisen und
    3. zur Straße eine Breite von max. 7 m sowie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 3,0 m nicht überschreiten.

### § 3 – Bebauungsweisen

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile, die über 4,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dies legt den max. zulässigen äußeren baulichen Rahmen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen fest.

### § 4 – Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

- (1) Die max. zulässige Geschoßanzahl legt die allgemein zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für Hauptgebäude fest. Diese ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Einteilung der Geschoßanzahlen wird wie folgt festgelegt:

Geschoßanzahl	Beschreibung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
I	Gebäude mit einem Geschoß und optional einem Kellergeschoß (EG und optional KG)	4,5 m	8,5 m
I+	Gebäude mit zwei Geschoßen, davon eines als Dachgeschoß, und optional einem Kellergeschoß (EG, DG und optional KG)	5,5 m	9,5 m
II	Gebäude mit zwei Geschoßen und optional einem Kellergeschoß (EG, OG und optional KG)	7,0 m	8,5 m

- (3) Das Gebäude ist so zu errichten, dass an jeder Gebäudeseite, auch talseitig, maximal zwei Vollgeschoße aus dem Gelände ragen.
- (4) Die Gebäudehöhe ist gemäß §2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz i.d.g.F. zu bemessen.

### § 5 – Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen.
- (2) Die Dächer sind einfarbig zu halten. Als Dachfarben zulässig sind Grau, Ziegelrot oder Braun. Die Verwendung greller, glänzender Farben oder Signalfarben ist nicht zulässig. Eine Begrünung und eine Kiesschüttung der Dächer sind zulässig, sofern diese nicht in Weiß ausgeführt wird.

- (3) Die Verkleidung der Fassaden mit Fliesen oder Klinkersteinen ist nicht zulässig. Die Ausbildung der Fassaden in der Struktur von Holzblock- oder Sichtmauerwerkgebäuden ist nicht zulässig. Verschalungen in Holzoptik sind zulässig.
- (4) Bei der Farbgebung der Gebäude ist auf die Gesamterscheinung des Planungsgebietes Bedacht zu nehmen. Zulässig sind helle, natürliche, nicht glänzende, gedeckte Farben. Die Verwendung greller Farben und weißer Farbe ist nicht zulässig.
- (5) Die zulässige Gesamtlänge der straßenseitigen Gauben beträgt maximal die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge.
- (6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist zulässig. Diese sind auf Dachflächen aufliegend anzubringen oder in diese zu integrieren. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° ist die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ein Übertagen der Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m ist zulässig. Straßenseitig sind diese vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (7) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Wandflächen ist nicht zulässig.

### § 6 –Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

- (1) Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude werden unter Berücksichtigung des Abs. 2 wie folgt festgelegt:

Geschoßanzahl	Satteldach Walmdach	Pulldach	Flachdach
I, I+	max. 45° Neigung	max. 25° Neigung	Bis zu einer Neigung kleiner als 5°
II	max. 25° Neigung		

- (2) Für Gebäude mit Pulldächern ist die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zum Straßenraum zu richten. Ausgenommen davon sind versetzte Pulldächer mit entgegengesetzt geneigten Dachflächen, deren Firste zueinander höhenversetzt angeordnet sind.

### **§ 7 – Bauliche Ausnutzung der Bauplätze (Bebauungsdichte)**

Die maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.

### **§ 8 – Innerhalb des Baulandes gelegene Grün- und Freiflächen**

- (1) Je Bauplatz sind mindestens 25% der Fläche von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten und sind darüber hinaus auch nicht versiegeln. Die Flächen sind gärtnerisch auszugestalten oder in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten.
- (2) Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten oder in ihrem Charakter als naturnahe Flächen zu bewahren. Mindestens 50% der Flächen sind unversiegelt zu erhalten und sind mit bodengebundener natürlicher Begrünung zu versehen.

### **§ 9 – Ausmaß der Bauplätze, max. Zahl der Wohneinheiten**

- (1) Das Ausmaß der Bauplätze beträgt mindestens 600 m<sup>2</sup>.
- (2) Je Bauplatz ist bei einer Fläche von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> maximal eine, ab 1.200 m<sup>2</sup> maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (3) Bauplätze müssen die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße aufweisen. Ausgenommen davon sind
  - a. Bauplätze, die zum Zeitpunkt 15.01.2024 (Datum Abnahme der Kundmachung gem. § 48 Abs. 1 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl.Nr. 49/2019 i.d.e.F.) bereits bestehen und eine Fläche von weniger als die festgelegte Mindestgröße haben, sowie
  - b. Bauplätze, die aufgrund von Grenzberichtigungen kleiner als die festgelegte Mindestgröße bleiben oder diese nunmehr unterschreiten.

Die jeweils festgelegte max. Zahl der zulässigen Wohneinheiten gemäß Abs. 2 bleibt von den oben genannten Ausnahmen unberührt.

### **§ 10 – Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten**

Straßenfluchtlinien, entlang derer die Herstellung von Grundstückseinfahrten nicht zulässig ist, sind im beiliegenden Rechtsplan gekennzeichnet.

### **§ 11 – Zahl, Lage, Art und Gestaltung von Abstellanlagen**

- (1) Auf jedem Bauplatz sind auf Eigengrund mindestens 2 befestigte Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, davon ist mindestens ein Stellplatz uneingefriedet und im rechten Winkel zur Straßenfluchtlinie uneingeschränkt befahrbar und im Bereich des Hauptzugangs zu errichten.
- (2) Die Mindestabmessungen eines Stellplatzes betragen 2,50 m in der Breite und 5,00 m in der Länge.

## **§ 12 – Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstige Maßnahmen und Bauwerke**

- (1) In Bezug auf Einfriedungen kommen die Bestimmungen des § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zur Anwendung.
- (2) Bei der Errichtung von Einfriedungen in Kombination mit Stützmauern ist die Gesamthöhe auf die gemäß § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zulässige maximale Höhe für Einfriedungen zu begrenzen. In diesem Fall ist die zulässige Höhe der Einfriedung um die Höhe der Stützmauer zu reduzieren. Erforderliche Absturzsicherungen ab einer Absturzhöhe von 60 cm bleiben hiervon unberührt und sind unter Berücksichtigung der geltenden bau- und sicherheitstechnischen Vorschriften zulässig. Sie sind jedoch in durchsichtiger Ausführung zu errichten.
- (3) Die Anbringung von Werbetafeln und Reklamen auf Dächern, Hauswänden und Einfriedungen ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (4) Entlang der Grundstücksgrenzen im Übergangsbereich zu Waldflächen bzw. zur freien Landschaft sind Einfriedungen einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 60 cm. Der darüberliegende Teil ist nur in luft- und lichtdurchlässiger sowie in nicht undurchsichtiger Ausführung mit einem offenen Flächenanteil von mindestens 50% der Ansichtsfläche zulässig.

## **§ 13 – Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern**

- (1) Gelände- bzw. Niveauveränderungen bezogen auf das gewachsene Gelände sind grundsätzlich nur im absolut notwendigen Ausmaß und terrassenartig bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
- (2) Die restliche Höhe der Gelände- bzw. Niveauveränderung ist bis zur Grundstücksgrenze bzw. Stützmauer an- oder abzuböschten. Das maximale Steigungsverhältnis der Böschungsneigung beträgt 1:1, sofern das gewachsene Gelände keine größere Neigung aufweist.
- (3) Die Errichtung von Stützmauern ist nur im absolut notwendigen Ausmaß zulässig und ist auf eine Höhe von max. 1,5 m bezogen auf das gewachsene Gelände zu begrenzen. Direkt entlang von Straßenfluchtlinien sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig. Wird von der Straßenfluchtlinie mindestens in einem Ausmaß abgerückt, das der jeweiligen Höhe der Stützmauer entspricht, so sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- (4) Im Fall von Abgrabungen sind Gelände- bzw. Niveauveränderungen sowie Stützmauern innerhalb des Bauplatzes bis max. 3 m Höhe bezogen auf das gewachsene Gelände zulässig, sofern:
  - a. ein Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen und Straßenfluchtlinien eingehalten wird,
  - b. maßgebliche baupolizeiliche Interessen nicht verletzt werden und
  - c. keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.
- (5) Bei kombinierten Geländeänderungen durch Abgrabung und Anschüttung sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von max. 3 m zulässig. Geländeänderungen an Stützmauern sind in diesen Fällen bis einer Höhe von max. 3 m zulässig. Das Hervorragen von Stützmauern über das gewachsene

Gelände bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

- (6) Zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Höhe der jeweils höheren angrenzenden Stützmauer einzuhalten.
- (7) Zufahrtsrampen zu Stellplätzen in unterirdischen Geschoßen sind von den Festlegungen zu Gelände- bzw. Niveauveränderungen sowie Stützmauern ausgenommen.

#### **§ 14 - Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeister)

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit ..... gemäß § 48a Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., als erteilt.

Dies ist im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., ..... Stück, Nr. ....., verlautbart.

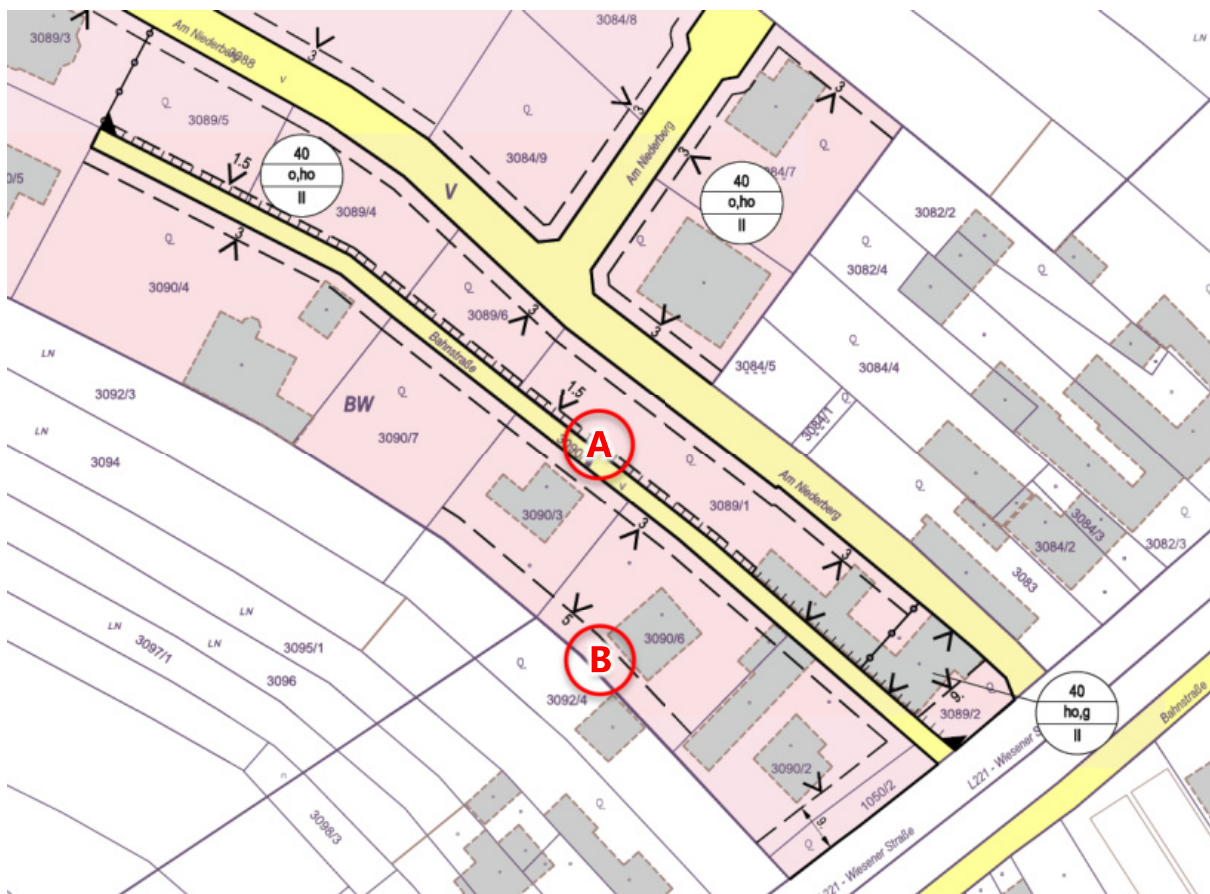
angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

## 6. ERLÄUTERUNGEN

**In diesem Kapitel sollen ausgewählte Festlegungen des ggst. Bebauungsplans erläutert werden, insbesondere solche, die spezielle oder komplexe Situationen betreffen. Ziel ist es, die Hintergründe und die beabsichtigten Wirkungen dieser Regelungen nachvollziehbar darzustellen.**

Abbildung 6: Auszug aus dem Rechtsplan, ohne Maßstab (Quelle: RAUMBILD, 05/2025)



### A) Erläuterungen zu Baulinien und Verbot von Grundstückszufahrten

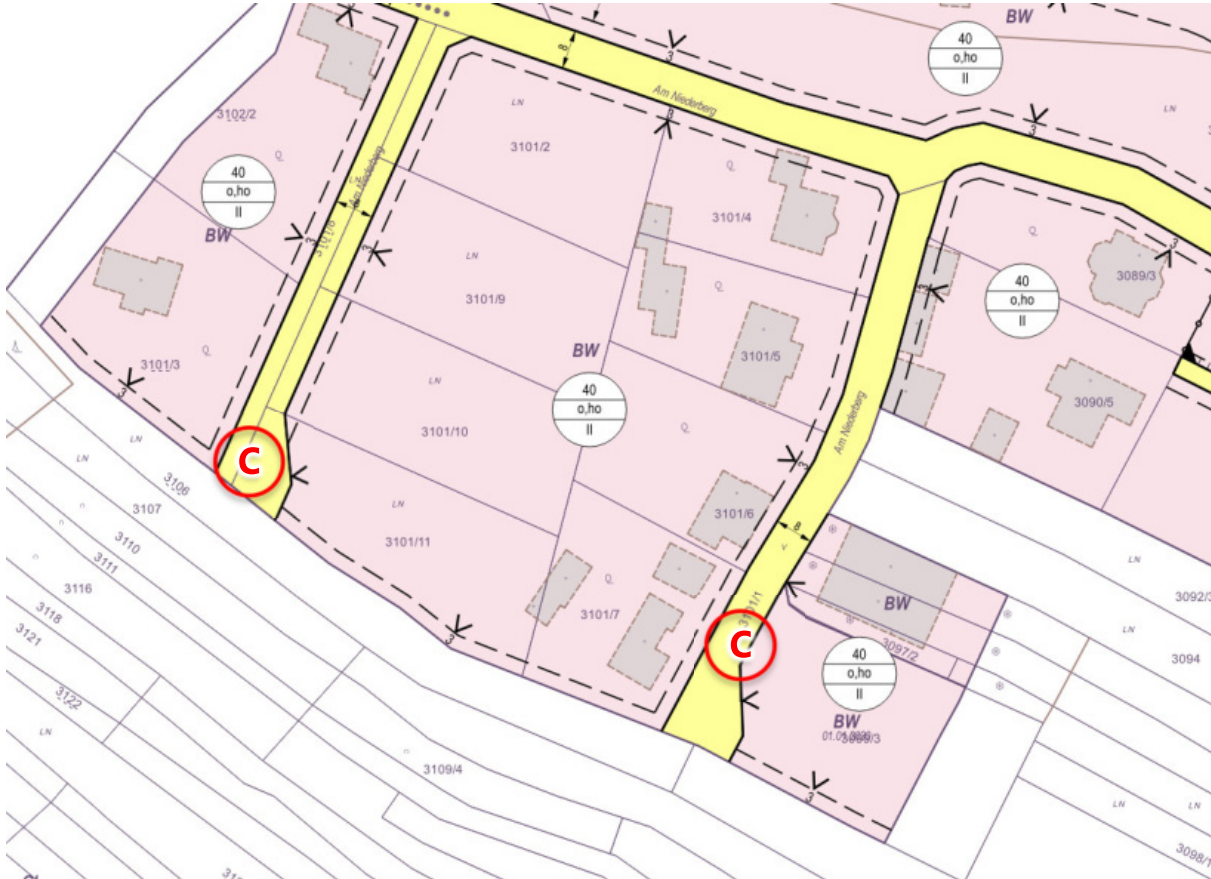
Unter bestmöglicher Berücksichtigung des dortigen Baubestandes erfolgt die Festlegung von Baulinien hin zur Stichstraße mit dem Ziel, aufgrund der geringen Querschnittsbreite eine Art „Schlauchwirkungen“ möglichst hinauszuhalten. Südwestseitig erfolgt die Festlegung einer Baulinie im Abstand von 3m zur Straßenflucht, womit auch dem Baubestand Rechnung getragen wird. Nordostseitig erfolgt die Festlegung der Baulinie in halber Tiefe von 1,5m (abweichend zur Grundsystematik von 3,0m), um eine möglichst sinnvolle Bebaubarkeit der Baulandflächen zwischen der Stichstraße und Am Niederberg sicherstellen zu können. Auf den Baubestand auf den GNR 3089/1 und 3089/2 wird entsprechend Rücksicht genommen.

Zudem wird im dortigen Bereich nordostseitig zur Stichstraße die Errichtung von Grundstückszufahrten unterbunden, zumal eine Haupteerschließung der dortigen Bauplätze über die nordöstlich verlaufende Verkehrsfläche Am Niederberg problemlos hergestellt werden kann und es sich ohnehin um eine Privatstraße handelt.

## B) Erläuterungen zur hinteren Baulinie

Im dortigen Bereich erfolgt die abschnittsweise Festlegung einer hinteren Baulinie mit dem Ziel, ein zu nahes Heranrücken an den Baubestand am GNR 3092/4 zu unterbinden.

Abbildung 7: Auszug aus dem Rechtsplan, ohne Maßstab (Quelle: RAUMBILD, 02/2026)



## C) Erläuterungen zur Anbaumöglichkeit an Straßenflucht im Bereich von Wendehämmern und Bauplätzen mit ausgeprägter Hangneigung

In diesem Bereich wird aufgrund der besonderen Lage der Bauplätze mit bergseitiger Grundstückszufahrt (tlw. Lage an einem im Naturstand noch nicht vorhandenen Wendehammer) und einer damit verbundenen ausgeprägten Hangneigungen (rd. 15 bis 30°) bzw. eingeschränkter Bebaubarkeit ein Heranrücken mit dem Hauptgebäude bis an die Straßenflucht ermöglicht.

Abbildung 8: Auszug aus dem Rechtsplan, ohne Maßstab (Quelle: RAUMBILD, 01/2026)



#### D) Abstandsfläche zum Waldrand

Abweichend von der sonst üblichen Vorgartentiefe von mind. 3 m wird im Übergangsbereich zum Waldrand eine zusätzliche Abstandsfläche von 10 m zur nordwestlichen Baulandwidmungsgrenze vorgesehen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Hauptgebäude künftig – anders als die bestehenden Baustrukturen im südwestlich angrenzenden Bereich – nicht zu nahe am Waldrand angeordnet werden. Diese Festlegung dient dem Erhalt des sensiblen Übergangsbereichs zwischen Siedlungsgebiet und Wald.

## **7. BEGRIFFSDEFINITIONEN**

***Diese dienen zur Erläuterung und Präzisierung der verwendeten Begriffe in Verordnung und Rechtsplan und stellen somit eine Grundlage/Hilfestellung für die Baubehörde und die Planungsinteressenten dar***

### **Gebäudehöhe (Definition gem. §2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz i.d.g.F.)**

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich  $45^\circ$  ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu messen. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.
2. Bei einer Dachneigung über  $45^\circ$  ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von  $45^\circ$  ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist.
3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von  $45^\circ$ , gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden.

Abbildung 9: Skizzen zur Definition der Gebäudehöhe gem. §2 Abs. Bgld. Baugesetz (Quelle: Anhang I des Bgld. Baugesetzes)

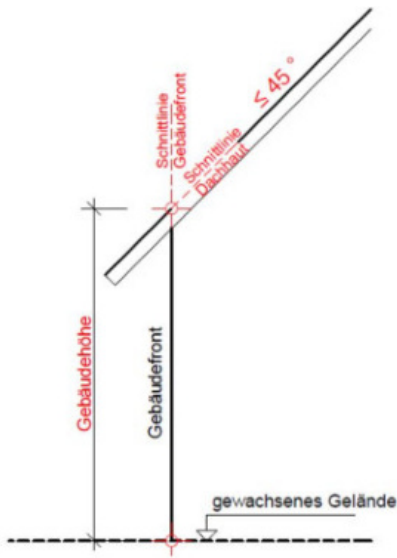


Abbildung 1

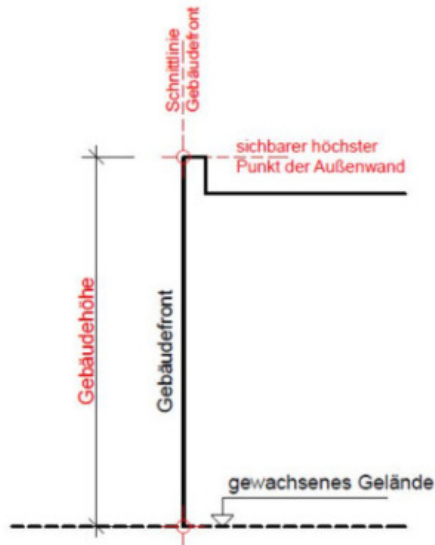


Abbildung 2

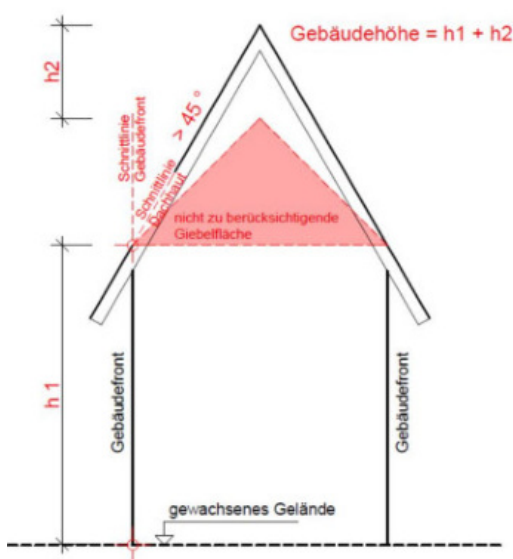


Abbildung 3

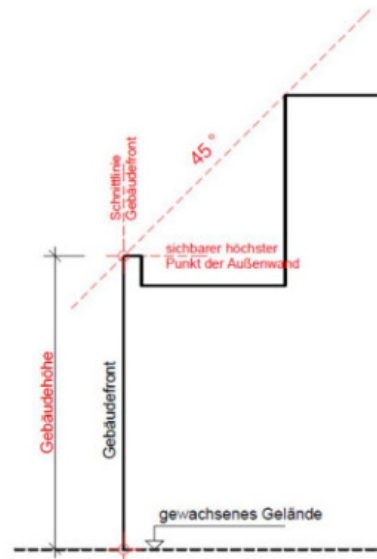


Abbildung 4

### Vergleichenes Gelände

Beim verglichenen Gelände handelt es sich um das arithmetische Mittel aus dem höchsten und aus dem tiefsten Punkt des Geländes bezogen auf die verbaute Fläche.

### **Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bezugsfläche. Bezugsfläche ist das Nettobauland (Grundstück bzw. Bauplatz ohne anteilmäßig abgetretene Verkehrsfläche oder sonstige öffentliche Freiflächen).

Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion der Haupt- und Nebengebäude einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände oder ein Dach (Bedeckung) aufweisen. Nicht zur bebauten Flächen zählen Terrassen oder sonstige befestigte Flächen.

Pools sind als verbaute Fläche anzusehen und damit bei der Berechnung der Bebauungsdichte zu beachten.

### **Baulinien**

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

### **Straßenfluchtlinie**

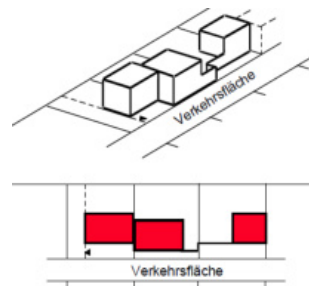
Die Straßenfluchtlinien sind Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

### **Bebauungsweise**

Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten (gemäß § 5 Bgld. Baugesetz) festgelegt werden:

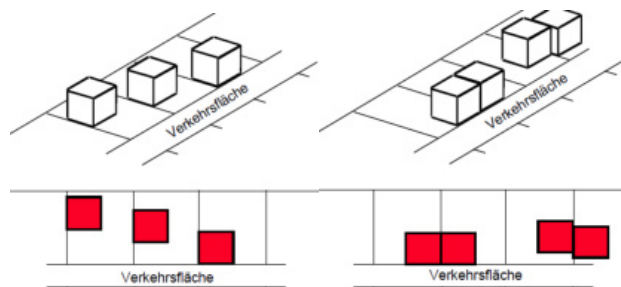
**Geschlossene Bebauung (g)**, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Je nach Gebietstyp ist auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäude zur Erreichung einer geschlossenen Bebauungsweise möglich.

Abbildung 10: Skizze zur geschlossenen Bebauungsweise



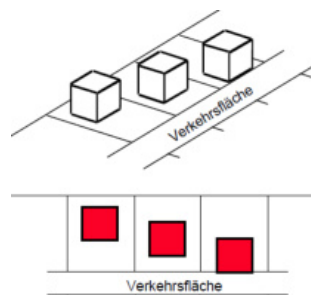
**Halboffene Bebauung (ho)**, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Die anbaupflichtige Grundstücksseite kann in den Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Abbildung 11: Skizzen zur halboffenen Bebauungsweise



**Offene Bebauung (o)**, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Für die offene Bauweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

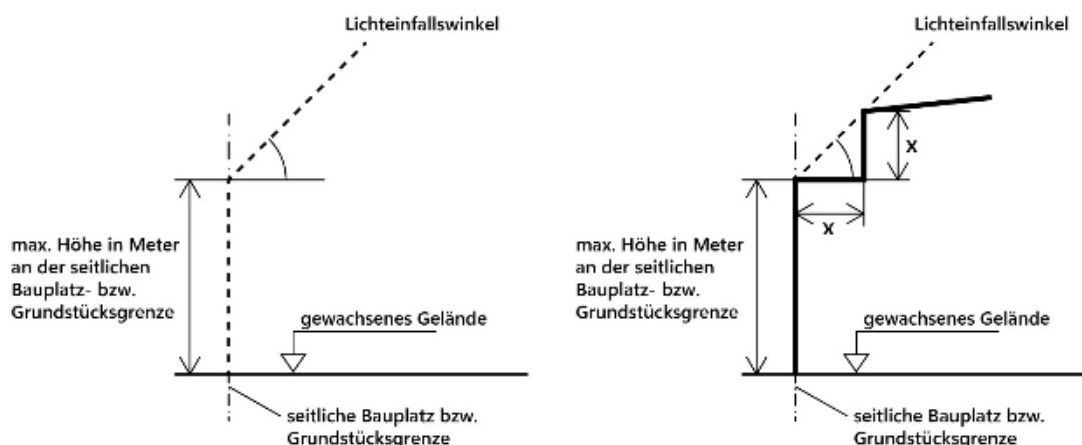
Abbildung 12: Skizze zur offenen Bauweise



### Äußerer baulicher Rahmen

Äußerer baulicher Rahmen bezeichnet die festgelegte Grenze der baulichen Ausdehnung eines Gebäudes im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die durch das Unterschreiten von Höhenvorgaben oder das Zurückversetzen bzw. Abwalmen von Gebäudeteilen gewährleistet wird. Dieser Rahmen wird zusätzlich durch die Einhaltung eines festgelegten Lichteinfallswinkels, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, definiert. Er stellt die maximal zulässige äußere Form und Kontur des Baukörpers an der seitlichen Grundstücksgrenze im Falle der halboffenen Bebauung dar. Bezugshöhe ist, in Anlehnung an die Ermittlung der Gebäudehöhe, das verglichene, gewachsene Gelände.

Abbildung 13: Systemskizze zur Darstellung des äußeren baulichen Rahmens samt Beispiel Pult-/Flachdach



### Geschoß

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß. Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß.

### Oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß (EG) / Obergeschoß (OG))

Bei einem oberirdischen Geschoß bzw. Erdgeschoß bzw. Obergeschoß liegt dessen äußere Begrenzungsflächen nach Fertigstellung in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände.

### **Unterirdisches Geschoß oder Kellergeschoß (KG)**

Bei einem unterirdischen Geschoß bzw. Kellergeschoß liegt dessen äußere Begrenzungsflächen nach Fertigstellung in Summe zu mehr als der Hälfte nicht über dem anschließenden Gelände.

### **Dachgeschoß (DG)**

Als Dachgeschoß wird das oberhalb des letzten Obergeschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird und die Anforderungen für lichte Raumhöhen in Aufenthaltsräumen in Hauptgeschoßen/Vollgeschoßen nicht über die gesamte Geschoßfläche erreicht wird.

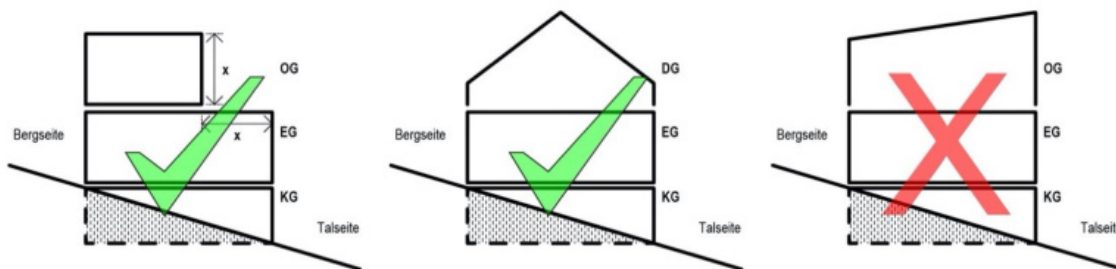
Ein Dachgeschoß weist darüber hinaus eine traufseitige Kniestockhöhe ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängende Dachaufbauten (Dachgauben) über höchstens der halben Gebäudelänge auf.

Sofern eine Einrückung gegenüber dem übrigen Außenwandbereich in Form eines Staffelgeschoßes erfolgt, kann die Kniestockhöhe im Bereich einer 45° Umhüllenden die 1,20 m übersteigen. Eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten ist nicht erforderlich.

### **Optisch wirksame Geschoße**

Als optisch wirksame Geschoße wird die Anzahl der oberirdisch sichtbaren Vollgeschoße bezeichnet, die ein Gebäude – bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite und das dort vorhandene natürliche Gelände – aufweisen darf. Dabei dürfen an keiner Gebäudeseite, einschließlich der Talseite, mehr als die festgelegte Anzahl an Vollgeschoßen über das natürliche Gelände hinausragen.

Abbildung 14: Systemskizze zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße für Gebäude



### **Traufe, First/Dachfirst**

Die Traufe ist die untere Begrenzung einer geneigten Dachfläche; die obere Begrenzung ist der First oder Dachfirst. An der Traufe befindet sich daher in der Regel eine Dachrinne.

### **Satteldach**

Ein Satteldach weist zwei zueinander entgegengesetzt geneigte Dachflächen auf, die am First aufeinandertreffen. Die dreieckige Fläche zwischen Außenwand und Dach wird als Giebel bezeichnet.

### **Walmdach**

Als Walm wird eine Dachfläche bezeichnet, die gegenüber den nicht geneigten Seiten (Giebel) eines Satteldaches, geneigt ausgeführt wird.

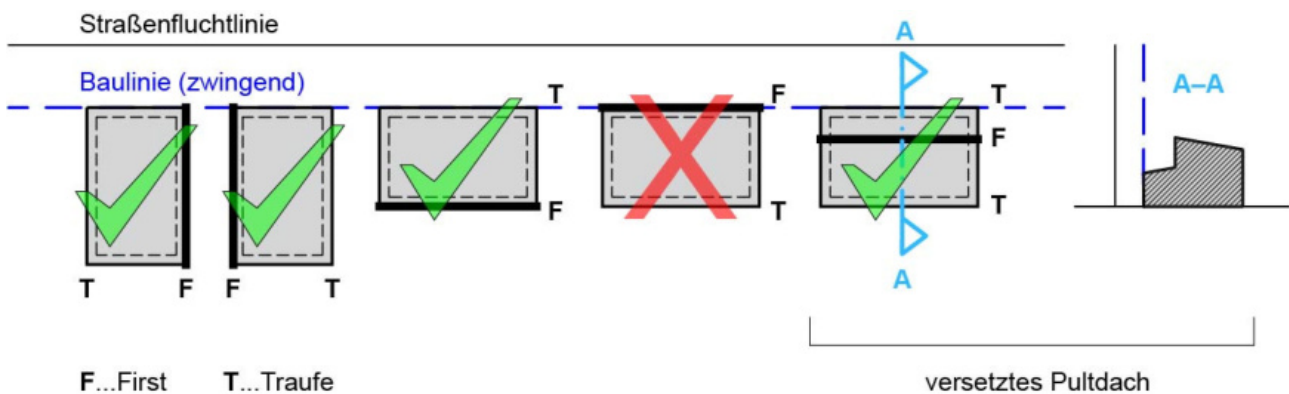
### **Mansarddach (Mansardsattel- und -walmdach)**

Ein Mansarddach weist in der Regel zueinander entgegengesetzt geneigte Dachflächen auf. Zusätzlich verfügen diese über einen charakteristischen Knick, der den Übergang von einer steil geneigten unteren Dachfläche zur wesentlich flacher geneigten oberen Dachfläche darstellt.

### **Pulldach**

Ein Pulldach besteht aus einer einzigen geneigten Dachfläche mit einer Dachneigung von mindestens 5°. Die obere Kante ist dabei der First, die untere Kante die Traufe. Eine Sonderform stellt das versetzte Pulldach dar. Wie beim Satteldach weist dieses zwei zueinander entgegengesetzt geneigte Dachflächen auf, deren beider Firste aber zueinander in der Höhe versetzt angeordnet sind. Zusätzlich können Einschränkungen betreffend die Ausrichtung des Dachfirstes bestehen.

Abbildung 15: Systemskizze zur Darstellung der Ausrichtungen des Dachfirstes bei (versetzten) Pulldächern



### **Flachdach**

Als Flachdach wird eine Dachfläche mit einer Dachneigung von weniger als 5° bezeichnet, die darunterliegende Räume nach oben hin abschließt.

### **Bauplatz**

Die Grenzen eines Bauplatz können sich mit den Grenzen eines Grundstücks decken oder ein Bauplatz kann auf mehreren Grundstücken zu liegen kommen oder ein Grundstück kann mehrere Bauplätze beinhalten.

### **Gärtnerische Ausgestaltung und Bewahrung naturnaher Flächen**

Unter gärtnerisch zu gestaltender oder naturnaher Flächen werden die innerhalb des Baulands gelegenen unverbauten Grün- und Freiflächen (eines Bauplatzes) verstanden, die nicht Abstellanlagen, sonstige Erschließungsstraßen, Ein- und Ausfahrten, Terrassen, bauliche Anlagen und sonstige versiegelte Flächen sind.

## Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern

Gelände- und Niveauperänderungen bezeichnen die gegenüber dem natürlichen Gelände vorgenommenen Höhendifferenzen.

Stützmauern sind bauliche Maßnahmen zur Geländesicherung, deren Höhe sowohl entlang von Grundstücksgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien als auch innerhalb eines Bauplatzes begrenzt ist. Auf die Einhaltung festgelegter Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien und zwischen jeweils benachbarten Stützmauern ist zu achten.

Abbildung 16: Systemskizze zur Darstellung von terrassenartigen Gelände-/Niveauperänderungen sowie An- und Abböschungen (zu §13 Abs. 1 und 2 der ggst. VO)

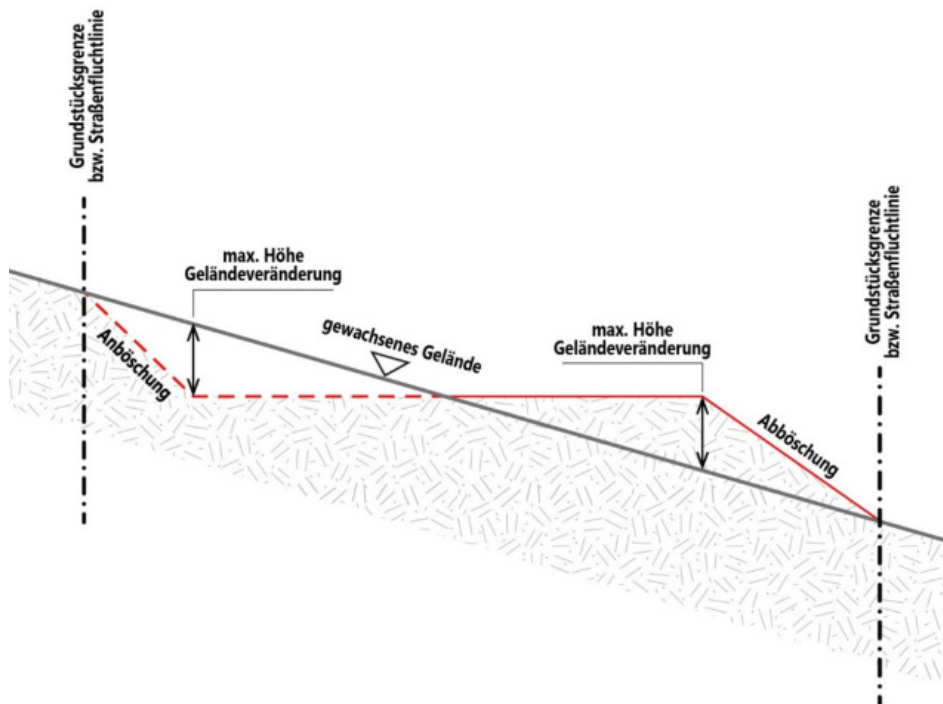


Abbildung 17: Systemskizze zur Darstellung von Gelände-/Niveauperänderungen und Stützmauern sowie Abböschungen (zu §13 Abs. 1, 2 und 3 der ggst. VO)

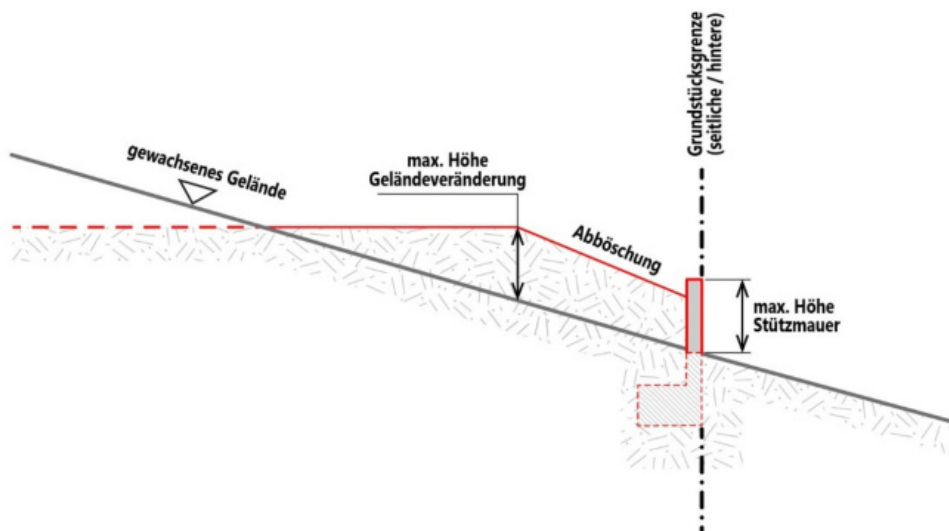


Abbildung 18: Systemskizze zur Darstellung Stützmauern direkt entlang von Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)

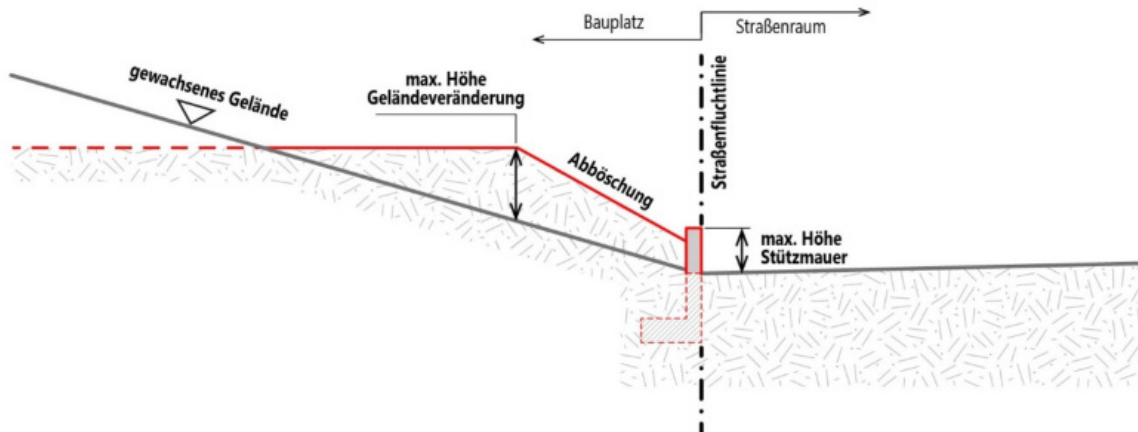


Abbildung 19: Systemskizze zur Darstellung von Mindestabständen zu Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)



Abbildung 20: Systemskizze zur Darstellung von Gelände-/Niveauperänderungen und Stützmauern im Falle von Abgrabungen sowie allfälligen Mindestabständen zu Grundstücksgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 4 der ggst. VO)

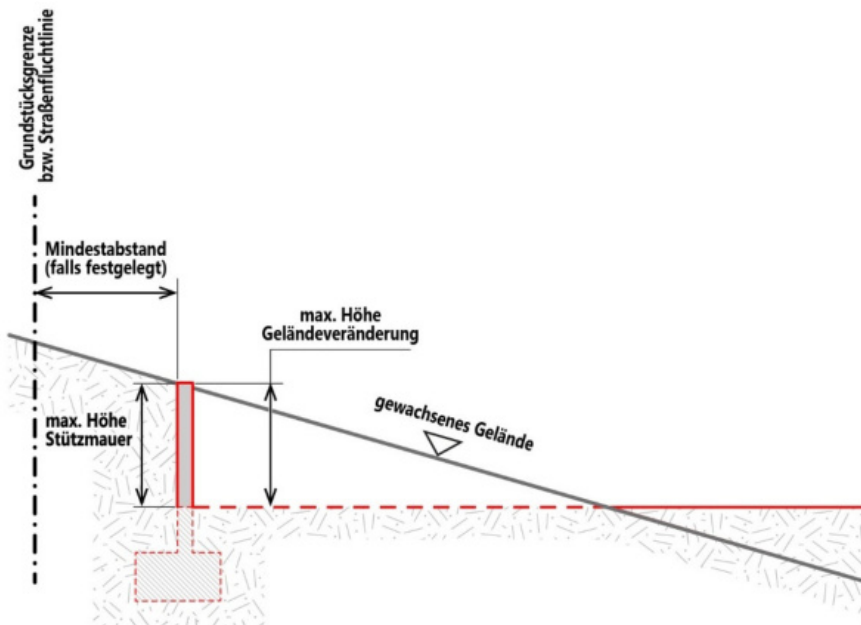
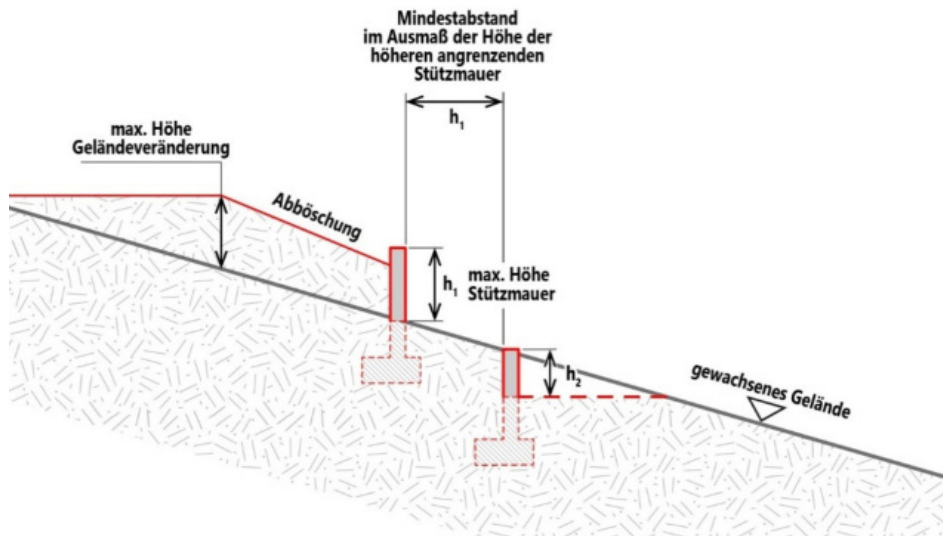


Abbildung 21: Systemskizze zur Darstellung von Mindestabständen zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes (zu §13 Abs. 6 der ggst. VO)



## **8. ANHANG**

- › Rechtsplan Teilbebauungsplan „Am Niederberg“, KG Wiesen , Plannr. 2338-01, Maßstab 1:1.000, vom 26.03.2026