

MARKTGEMEINDE WIESEN

TEILBEBAUUNGSPLANS FÜR DAS GEBIET „GAISRÜCKLEITEN“ (NEUERLASSUNG)

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

AUFLAGEEXEMPLAR (NEUAUFLAGE)
Bericht inkl. Entwurf Verordnungstext und Rechtsplan

PN: RB2211

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 | leitner-weiss@raumbild.at
Kastanienweg 7/4, A-7222 Rohrbach b. M.
FN 555334v, LG Eisenstadt

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION, PLANUNGSVORHABEN, GRUNDLAGEN	3
2. BISHERIGER VERFAHRENSVERLAUF, NEUAUFLAGE	5
3. BESTANDSANALYSE	8
4. ZIELSETZUNGEN HINSICHTLICH DER KÜNFTIGEN BEBAUUNG, GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE	10
5. VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF	12
6. BEGRIFFSDEFINITIONEN	18
7. ANHANG	27
FOTODOKUMENTATION	28

1. AUSGANGSSITUATION, PLANUNGSVORHABEN, GRUNDLAGEN

Die Marktgemeinde Wiesen beabsichtigt die Neuerlassung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Gaisrückleiten“, KG Wiesen. Für das betreffende Gebiet „Gaisrückleiten“ lag bislang ein Teilbebauungsplan aus dem Jahr 1984 vor (Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wiesen vom 11.09.1984 samt Rechtsplan).

Da die Erlassung der ggst. Bebauungsbestimmungen bereits knapp 40 Jahr zurück liegt, strebt die Marktgemeinde Wiesen eine Neuerlassung mit dem Ziel an, die Bestimmungen an die aktuellen rechtlichen Grundlagen und Bautrends anzupassen. Zudem soll in diesem Zusammenhang auch der Geltungsbereich um angrenzende Bauland- und Aufschließungsflächen erweitert werden.

Mit der Neuerlassung einher ging die Aufhebung der geltenden Bestimmungen samt begleitender Verordnung einer befristeten Bausperre gem. §52 Bgld. RPG. In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.06.2022 wurde die Verordnung aus 1984 aufgehoben und zugleich die befristete Bausperre erlassen.

Aufgrund formalrechtlicher Erfordernisse wurde die Bausperre vom 22.06.2022 in der Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2023 aufgehoben und in weiterer Folge neuerlassen.

Die befristete Bausperre (Beschluss vom 19.12.2023) wurde durch den Gemeinderat vor Ablauf um ein Jahr verlängert.

Die Aufhebung der bestehenden Bestimmungen samt 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 neu beabsichtigten Festlegungen zu erteilen.

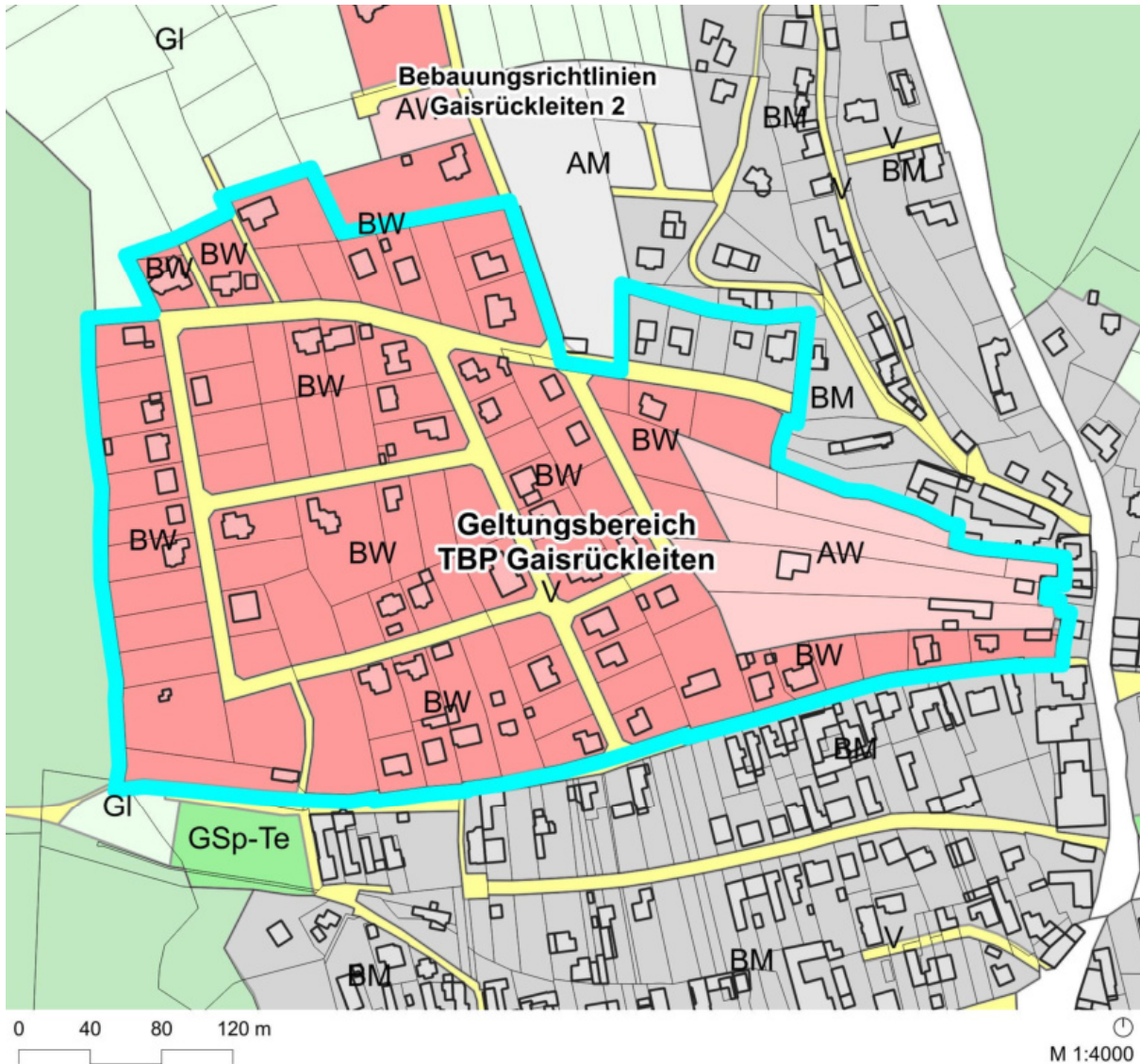
Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der beabsichtigten Neuerlassung des ggst. Teilbebauungsplans. Nördlich daran angrenzend kommt der Geltungsbereich der Bauungsrichtlinien „Gaisrückleiten 2“ zu liegen. Diese werden jedoch von der Neuerlassung nicht berührt und sind sohin auch nicht betroffen. Der ursprüngliche Geltungsbereich der Verordnung aus dem Jahr 1984 wird jedoch um die daran angrenzenden Flächen erweitert.

Im Zuge der 9. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde Wiesen (Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2025; derzeit noch nicht rechtsgültig, die Genehmigungsfiktion ist noch anhängig) erfolgte eine Anpassung der räumlichen Gliederung im Bereich des Gebiets Gaisrückleiten/Haselnußgasse. Dabei wurde die Baulandkategorie der betroffenen Flächen von Aufschließungsgebiet – Wohngebiet (AW) bzw. Bauland – Wohngebiet (BW) in Aufschließungsgebiet – gemischtes Baugebiet (AM) bzw. Bauland – gemischtes Baugebiet (BM) geändert.

Die nordöstlich gelegenen Grundstücke mit den GNR 2087, 2097, 2100, 2102/1 und 2102/2, die zuvor der Widmung AW zugeordnet waren und nunmehr der Baulandkategorie BM angehören, sind nicht Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches. Dies ist einerseits auf die vorgenommene Kategorieanpassung, andererseits auf deren (Haupt-)Erschließung über die Haselnußgasse sowie die daraus resultierende räumliche Zuordnung zu einem anderen Gebiet zurückzuführen.

Die östlich an den gegenständlichen Geltungsbereich angrenzenden Baustrukturen entlang der Sauerbrunnerstraße (Landesstraße) weisen eine gänzlich abweichende Bebauungsstruktur auf, die überwiegend durch eine geschlossene Bebauungsweise geprägt ist, und werden daher nicht dem Gebiet Gaisrückleiten zugeordnet.

Abbildung 1: Übersichtsplan Abgrenzung Geltungsbereich (in türkis) auf Basis DKM (10/2025) und Flächenwidmung i.d.F.d. 9. Änd. (Quelle: RAUMBILD, 2026)



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

2. BISHERIGER VERFAHRENSVERLAUF, NEUAUFLAGE

22.06.2022	Kundmachung sog. Monatsfrist
01.08.2024 bis 12.09.2024	Öffentliche Auflage Teilbebauungsplan über sechs Wochen hindurch
20.03.2025	Übermittlung der Stellungnahmen (Ref. Örtl. Raumplanung, Abt. 2 und Landschafts- schutz- und Ortsbildfachliche Stellungnahme des NASV, per E-Mail an die Marktge- meinde Wiesen)
29.04.2025	Besprechung im Zuge eines Konsultationstermins mit Vertreter*innen des Amtes der burgenländischen Landesregierung (Aktenvermerk vom 12.05.2025)
18.03.2026	Konsultation Neuaufgabe (Aktenvermerk vom 23.05.2026)

Folgende Stellungnahmen wurden aufgrund der vormaligen öffentlichen Auflage eingebracht:

1. Stellungnahme Ref. Örtl. Raumplanung der Abt. 2 vom 20.03.2025, Zahl: 2024-004.537-6/8 und
2. Landschaftsschutz- und Ortsbildfachliche Stellungnahme Nicht amtlicher Sachverständiger (NASV) DI Wolfgang Leinner vom 25.02.2025, Projektnummer 25/LOG/145/02 (Zahl: 2024-004.537-6/5, OE: A2-HLP-ROR)

Außerdem wurden folgende Aktenvermerke bereitgestellt;

3. Aktenvermerk zum Konsultationstermin am 29.04.2025 (Zahl: 2024-004.537-8/3, OE: A2-HLP-ROR)
4. Aktenvermerk zum Konsultationstermin am 18.03.2026 (Zahl: 2024-004.537-6/13, OE: A2-HLP-ROR)

Es wurden keine Erinnerungen im Zuge der vormaligen öffentlichen Auflage eingebracht.

Die wesentlichsten Inhalte der Stellungnahmen und dem Aktenvermerk sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt. (Details können den Stellungnahmen bzw. dem Aktenvermerk entnommen werden).

Zu 1 und 3 - Stellungnahme Ref. Örtl. Raumplanung:

In der Stellungnahme wurde u.a. auf folgende Punkte hingewiesen:

- › *Für das Grundstück mit der Nummer 2080/1 wurde keine Baulinie definiert und dies führt somit zu einem fehlenden Mindestinhalt gemäß § 47 Abs. 1 Bgld. RPG 2019.*
- › *Der festgelegte Geltungsbereich ist nicht nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, warum jene, ebenfalls als Aufschließungsgebiet - Wohngebiet gewidmeten Grundstücke (z.B. Nr. 2100, 2087) im Nordosten des Planungsgebiets bzw. auch jene als Bauland - Gemischtes Baugebiet gewidmeten Grundstücke im östlichen Bereich nicht erfasst sind.*

Daraus resultierende Änderungen gegenüber der vormaligen Auflage:

- › **Für das GNR 2080/1 sind im Rechtsplan nunmehr Baulinien festgelegt**
- › **Die Festlegung des Geltungsbereichs ist im Erläuterungsbericht nunmehr erklärt**

Zu 2 - Landschaftsschutz- und Ortsbildfachliche Stellungnahme

In der Stellungnahme vom NASV für Landschaftsschutz wird festgehalten, „[...] dass der Teilbebauungsplan „Gaisrückleiten“ nach landschaftsschutz und ortsbildfachlicher Prüfung als genehmigungsfähig angesehen wird. Die Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplanes verletzen keine überörtlichen Interessen bzw. keine Vorgaben des Umweltschutzes entsprechend dem § 48a Abs 3 Z 2 Bgld. RPG 2019, LGBL. 49/2019, i.d.g.F. Die Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplanes werden keine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindern oder beeinträchtigen §48a Abs 3 Z 3 Bgld. RPG 2019, LGBL. 49/2019, i.d.g.F.)“

Darüber hinaus vom NASV u.a. festgehaltene Mängel in Bezug auf den vormaligen Auflageentwurf:

- › „Für die Erschließungsstraßen im Planungsgebiet gibt es keine Regelung der Straßenraumgestaltung bzw. Straßenquerschnitte (siehe „Empfehlungen“ im Anhang).“
- › „Bezüglich der Einfriedungen hin zur Landschaft sollte die Errichtung von Einfriedungsmauern ausgeschlossen werden.“

„Wesentliche Störungen des Orts- und Landschaftsbildes lassen sich daraus jedoch nicht ableiten.“

Daraus resultiert eine Änderung gegenüber der vormaligen Auflage. Das Konvolut zum ggst. Teilbebauungsplan neu zur Auflage gebracht. Die Änderung kann wie folgt beschrieben werden:

Der Empfehlung in der Stellungnahme vom 25.02.2024 entsprechend wird im Teilbebauungsplan als Änderung gegenüber der vormaligen Auflage der §9 – Einfriedungen im ggst. Entwurf um eine besondere Bestimmung ergänzt. Dieser legt im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Waldflächen die zulässige Ausführung von Einfriedungen (über Sockel nur luft- und lichtdurchlässige Gestaltung) fest.

Zu 3 – Aktenvermerk zum Konsultationstermin

Aus dem Aktenvermerk gehen folgende relevante Punkte hervor:

- › einige Grundstücke in diesem Bereich mit der Widmung Aufschließungsgebiet – Wohngebiet sind bewusst nicht im Geltungsbereich - dies ist im Erläuterungsbericht zu erklären
- › auf Grundstück 2080/1 ist die Festlegung einer Baulinie notwendig, da dies als Mindestinhalt im Gesetz vorgegeben ist
- › es wird empfohlen, in diesem Bereich keine Flach- und Pultdächer zuzulassen, da in diesem Gebiet vorwiegend Satteldächer zu finden sind; eine Veränderung des Ortsbildes wäre durch die gegenständliche Festlegung jedenfalls gegeben; Flachdächer auf untergeordneten Bauteilen oder Nebengebäude wäre möglich, erfordert jedoch eine ergänzende Formulierung

Daraus resultierende Änderungen gegenüber der vormaligen Auflage:

Die ersten beiden angeführten Punkte sind denkungsgleich zu 1 – Stellungnahme Ref. Örtl. Raumplanung und wurden bereits wie zuvor erwähnt als Änderungen berücksichtigt.

- › Die Empfehlung bzgl. der Dachformen wird nicht aufgegriffen, da im Bestand bereits Pult- und Flachdächer vorhanden sind und davon bisher auch keine negative Beeinträchtigungen auf des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen sind. Außerdem wird in der Stellungnahme des NASV festgelegt: „Die zulässigen Dachformen wurden auf eine überschaubare Anzahl

festgelegt (Mansardsattel- oder Mansardwalmdach, Sattel- oder Walmdach, Flachdach). was dem Ortsbild zuträglich ist.“

Zu 4 – Aktenvermerk zum Konsultationstermin (Neuaufgabe)

Aus dem Aktenvermerk zur Neuaufgabe ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Es erfolgen lediglich redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen.

Aufgrund der 9. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans (Genehmigungsfiktion noch anhängig) werden die Grundlagen im Erläuterungsbericht überarbeitet und ergänzt.

Die Plangrundalge des Rechtsplans wird auf die aktuell verfügbare digitale Katastralmappe (DKM), Stichtag 01.10.2025, sowie den Digitalen Flächenwidmungsplan i.d.F.d. 9. Änderung (Genehmigungsfiktion noch anhängig), aktualisiert. Gleichzeitig wurden die Plandarstellung und die verwendeten Planzeichen im Zusammenhang mit aktuellen Teilbebauungsplänen aktualisiert. Daraus ergeben sich jedoch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen.

Es erfolgen Konkretisierungen von Festlegungen im ggst. Entwurf zur Verordnung.

Weiteres ist geplant, die max. Firsthöhe für eingeschossige Gebäude (Geschossanzahl I+) von dzt. 9,0 auf 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude (II) von dzt. 8,0 auf 8,5 m im ggst. Entwurf zur Verordnung geringfügig anzuheben und für eingeschossige Gebäude (Geschossanzahl I, ohne Dachgeschoss) von dzt. 9,0 auf 8,5 m zu reduzieren. Zur besseren Unterscheidung der definierten Geschossanzahlen I und I+ ist außerdem geplant für Gebäude mit Geschossanzahl I die max. zul. Gebäudehöhe von dzt. 5,5 m auf 4,5 m zu reduzieren.

Es erfolgen Ergänzungen um weitere erforderliche Inhalte gem. § 47 Abs. 1 Bgld. RPG 2019 aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Novellen zum Bgld. RPG 2019, sowie Festlegungen zu Geländeänderungen und Stützmauern in der Verordnung (bisher Gegenstand der so genannten „Weiteren Vorgaben der Baubehörde“).

Außerdem wurde die zulässige Farbgebung der Gebäude und Dachfarben konkretisiert. Damit einher gehen weitreichende textliche Anpassungen und redaktionelle Änderungen zur Angleichung an aktuelle Teilbebauungspläne in der Marktgemeinde Wiesen.

Darüber hinaus erfolgen Ergänzungen und Aktualisierungen in den Begriffsdefinitionen.

Die Marktgemeinde Wiesen hat sich dazu entschlossen, aufgrund der Änderungen gegenüber der vormaligen Auflage den dahingehend überarbeiteten Entwurf neu zur Auflage zu bringen.

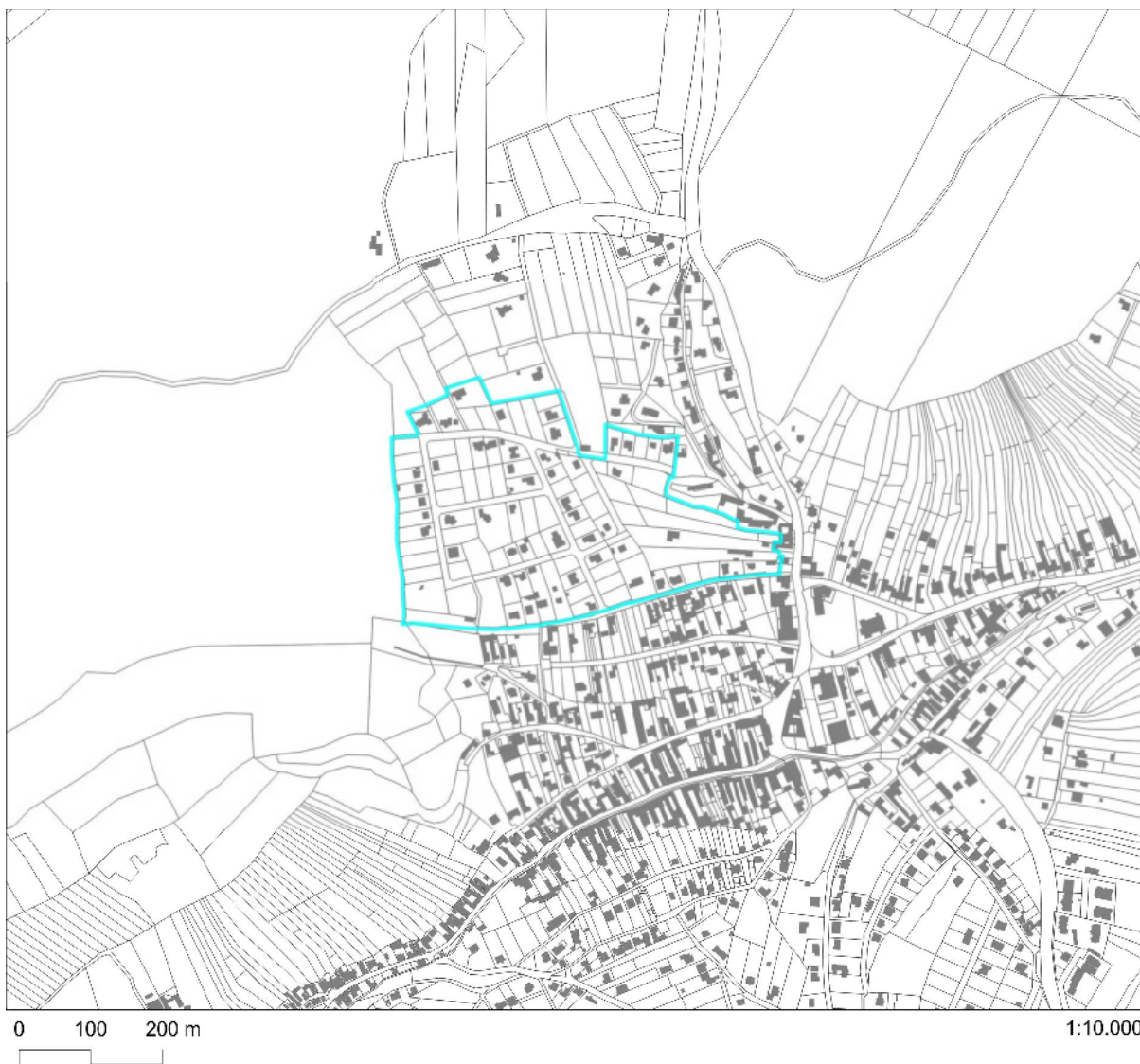
Das ggst. Verfahren wurde vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 34/2023 anhängig gemacht. Übergangsbestimmungen für anhängige Verfahren aufgrund jüngst erfolgter Novellen des Bgld. RPG 2019 sind nicht mehr vorgesehen. Daher wird das ggst. Verfahren gem. § 48 Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F. fortgeführt.

3. BESTANDSANALYSE

Beim ggst. Planungsgebiet handelt es sich um bestehende Bauland- und Aufschließungsflächen der Kategorie Wohngebiet bzw. gemischtes Baugebiet. Diese sind im Rechtsstand des digitalen Flächenwidmungsplanes sohin als solche gewidmet (BW bzw. AW und BM).

Das Gebiet kommt in nordwestlicher Randlage des Siedlungsgefüges der KG Wiesen zu liegen und schließt in nördlicher Richtung an den Ortskern der Gemeinde an.

Abbildung 2: Übersichtsplan auf Basis DKM 10/2021, M1:10.0000 (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)

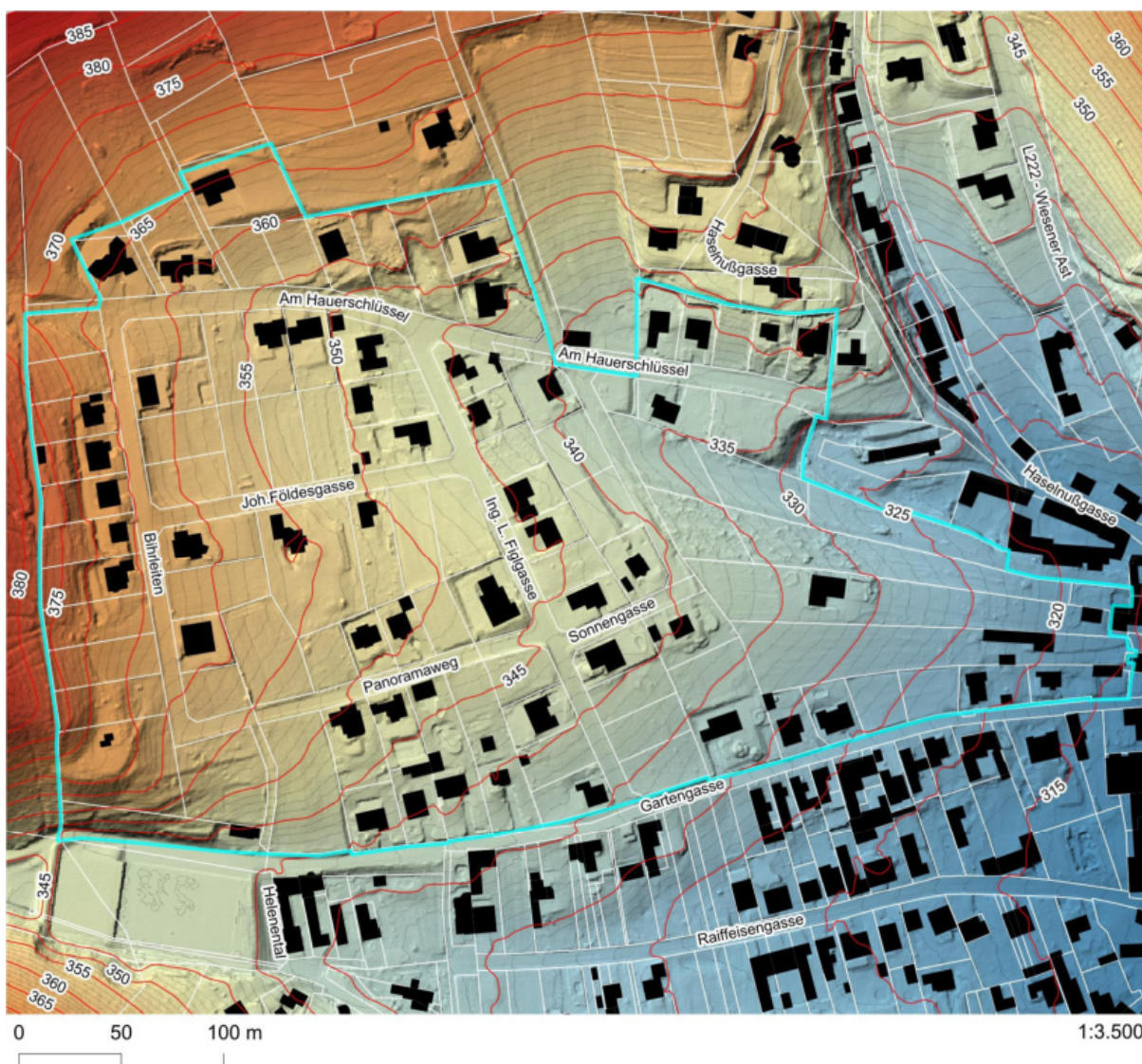


Das betreffende Gebiet ist teilweise bereits bebaut (rd. die Hälfte der Bauplätze sind bereits verwertet). Im südöstlichen Randbereich des Planungsgebiets kommen gegenüber dem Geltungsbereich entlang der Gartengasse kleinteilig strukturierte Parzellen im gemischten Baugebiet zu liegen. Eine ähnliche Situation, mit kleinteilig strukturierter Parzellen- und Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets besteht nordöstlich von Am Hauerschlüssel, wo angrenzenden an das Planungsgebiet ebenfalls kleinteilig

strukturierte Parzellen im gemischten Baugebiet zu liegen kommen. Durchzogen wird es durch mehrere Aufschließungsstraßen, welche sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung verlaufen.

Prägend ist insbesondere die Hanglage. Das dortige Gebiet kommt am Fuße eines markant ausgeprägten Hangs zu liegen, welche vom Bereich Rote Erde in Richtung Südosten bzw. ab Am Hauerschlüssel in Richtung Osten hinabfällt. Im östlichen Teil bei Am Hauerschlüssel, sowie im Bereich Sonnengasse nimmt das Gelände in einem begrenzten Bereich eine plateauähnliche Ausprägung an. Die westliche Erschließung Bihrleiten, der nördliche Teil der Erschließung Ing. L. Figlgasse ab der Kreuzung Panoramaweg/Sonnengasse und der östliche Teil der Erschließung Am Hauerschlüssel verlaufen überwiegend parallel entlang von Höhenschichtlinien. Von der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes bis an dessen nordwestlichen Rand besteht ein Höhenunterschied von rd. 50 m. Die Geländesituation bzw. der Verlauf der Höhenschichtlinien ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich gemacht.

Abbildung 3: Topografie im betreffenden Gebiet, M1:3.500 auf Basis DGM 2019 mit Überlagerung der DKM 10/2021 (Quelle: Geodaten Burgenland, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)



Dem Anhang des ggst. Berichts ist eine detaillierte Fotodokumentation beigefügt.

4. ZIELSETZUNGEN HINSICHTLICH DER KÜNFTIGEN BEBAUUNG, GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE

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: Absicherung eines möglichst aufgelockerten, offenen Charakters

- **Bebauungsweise** wahlweise offen und halboffen entsprechend bisherigen Festlegungen und Baubestand
- Weiterhin Festhalten an einer Regelung betreffend **Bebauungsdichte**, wengleich diese angeho- ben wird, da im Vergleich zu 1984 mehr Flächen zur bebauten Fläche hinzuzuzählen sind

Ziel: Absicherung vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhausgebiet

- Entsprechend dem Baubestand, daher Festlegung von **Mindestbauplatzgrößen** (ggf. unter- schiedliche Mindestbauplatzgrößen unter Berücksichtigung der Lage im Gebiet und der umge- benden Bebauungsstrukturen) 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, wengleich im Falle bestimmter räumlicher und baulicher Situation auch davon angegangen wird
- ggf. Festlegung **zwingender** vorderer **Baulinien** in Teilbereichen des Planungsgebietes (zB im Bereich Bihrleiten West)

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

- Im Unterschied zur Urfassung 1984 sollen auch die Errichtung von Gebäuden mit 2 oberirdischen Geschoßen samt optionalem Kellergeschoß zulässig sein; jedoch zugleich Unterbindung von 3 vollwirksamen oberirdischen Geschoßen nach allen Seiten, insbesondere talseitig
- Festlegungen zu **Geschoßanzahlen** (3 Gebäudegrundtypen), **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** soll die Errichtung einer Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigen- grund vorgeschrieben werden.

Ziel: Sicherung von unversiegelten Freiräumen

- Festlegung 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 Kapitel) 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 „Gaisrückleiten“ 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 „Gaisrückleiten“, KG Wiesen, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2211-01 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. An zwingende Baulinien ist anzubauen, wobei ein Anbauen mit zumindest ein Drittel der Länge der Gebäudefront mit einem Hauptgebäude ausreicht, um dieser Festlegung zu entsprechen.
- (3) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind:
 - a) Einfriedungen gem. § 11 der ggst. Verordnung
 - b) Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern gemäß § 12 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.
- (4) Besondere Festlegungen zu Bau- und Straßenfluchtlinien sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „L.“ gekennzeichnet.

L01... Als Ausnahme ist ein zusätzliches Abrücken von der Anbaupflicht an die zwingende vordere Baulinie für Hauptgebäude um max. 3 m, gemessen von der vorderen zwingenden Baulinie, auf Eigengrund zulässig.

§ 3 – Bebauungsweisen

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung sind im Bereich der seitlichen Bauplatzgrenzen 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.
- (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 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 Übertreten 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.

§ 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	Mansardsatteldach Mansardwalmdach	Pulldach	Flachdach
I, I+	max. 45° Neigung	Unterdach	max. 25° Neigung	Bis zu einer Neigung kleiner als 5°
		max. 80° Neigung		
		Oberdach		
		max. 30° Neigung		
II	max. 25° Neigung	nicht zulässig	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 zu 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 und die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „M..“ gekennzeichnet. Diese werden wie folgt festgelegt:

Plansignatur	Mindestbauplatzgröße	Zahl der zulässigen Wohneinheiten
M01	600 m ²	Je Bauplatz ist bei einer Fläche von weniger als 1.200 m ² maximal eine, ab 1.200 m ² maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
M02	500 m ²	

- (2) Bauplätze müssen die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße aufweisen. Ausgenommen davon sind
 - a. Bauplätze, die zum Zeitpunkt 23.08.2022 (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, 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.

§ 11 – 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) Besondere Festlegungen zu Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen Maßnahmen und Bauwerken sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „E..“ gekennzeichnet.
- E01... Entlang der Grundstücksgrenzen im Übergangsbereich zu Waldflächen 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.

§ 12 – Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern

- (1) Gelände- bzw. Niveauänderungen 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. Niveauänderung 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. Niveauänderungen 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 zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Das Hervorragen von Stützmauern über das gewachsene Gelände ist 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.

§ 13 – 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. 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° 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° ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45° 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°, 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 4: Skizzen zur Definition der Gebäudehöhe gem. §2 Abs. Bgld. Baugesetz (Quelle: Anhang I des Bgld. Baugesetzes)

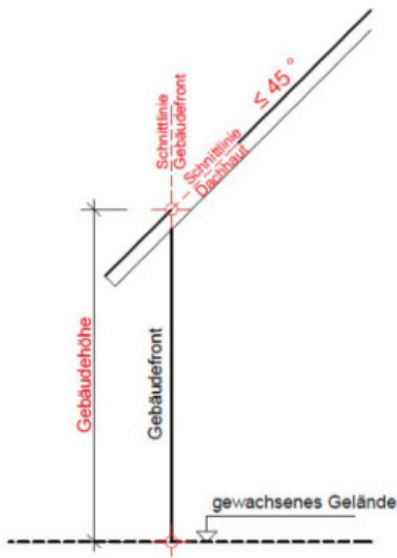


Abbildung 1

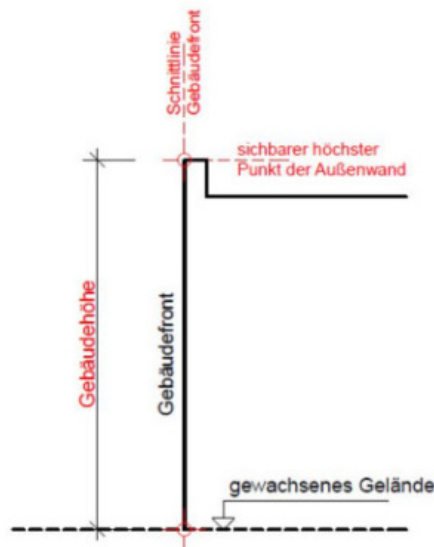


Abbildung 2

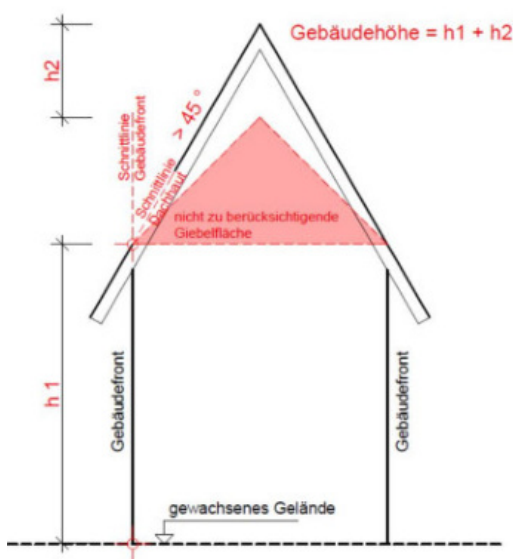


Abbildung 3

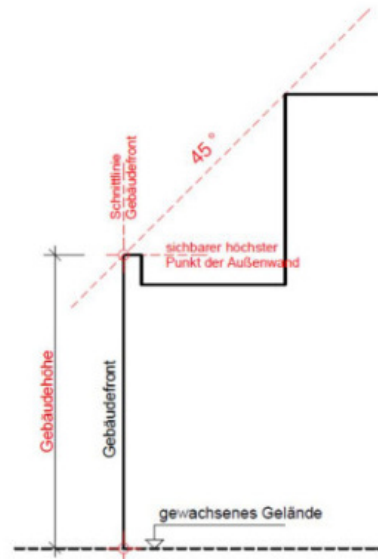


Abbildung 4

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

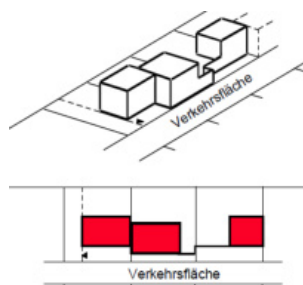
Die Straßenfluchtlinien sind Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

Bebauungsweise

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

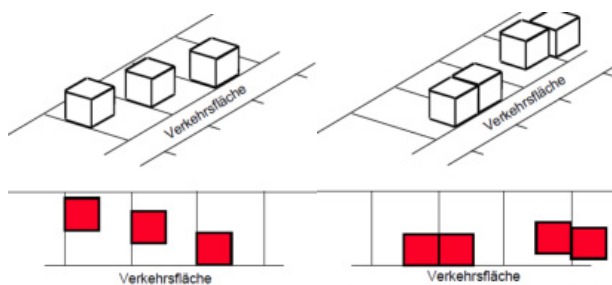
Geschlossene Bebauung (g), wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Je nach Gebietstyp ist auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäude zur Erreichung einer geschlossenen Bebauungsweise möglich.

Abbildung 5: Skizze zur geschlossenen Bebauungsweise



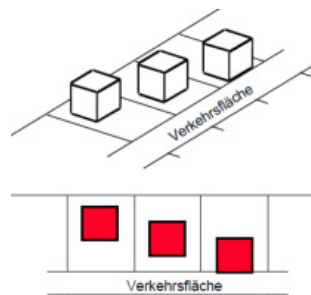
Halboffene Bebauung (ho), wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Die anbaupflichtige Grundstücksseite kann in den Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Abbildung 6: Skizzen zur halboffenen Bebauungsweise



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

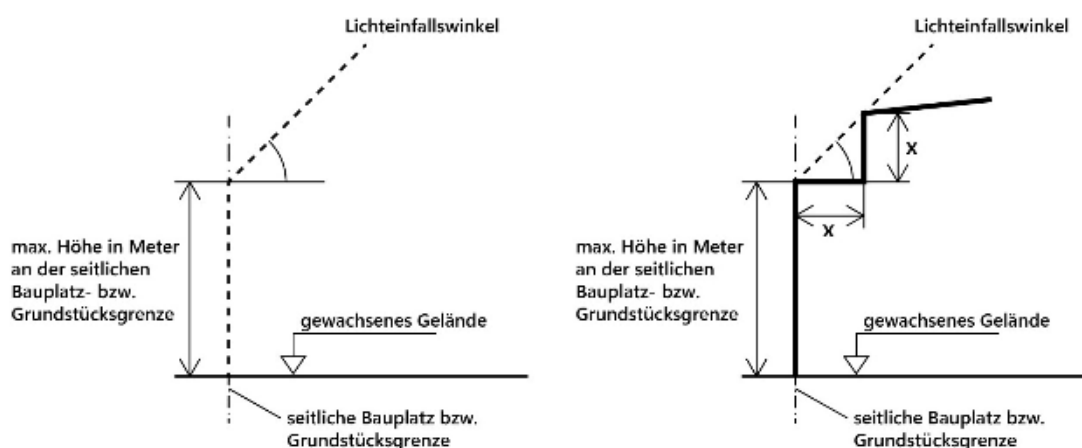
Abbildung 7: Skizze zur offenen Bauungsweise



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 8: 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.

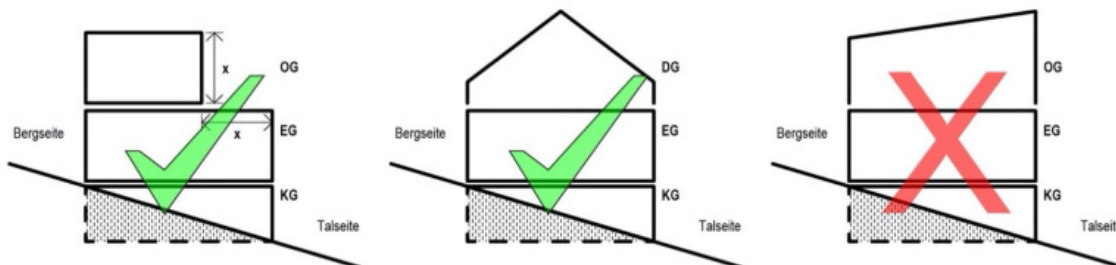
Ein Dachgeschoß weist darüber hinaus eine traufseitige Kniestockhöhe ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängende Dachaufbauten (Dachgauben) über höchstens der halben Gebäudelänge auf.

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 9: 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.

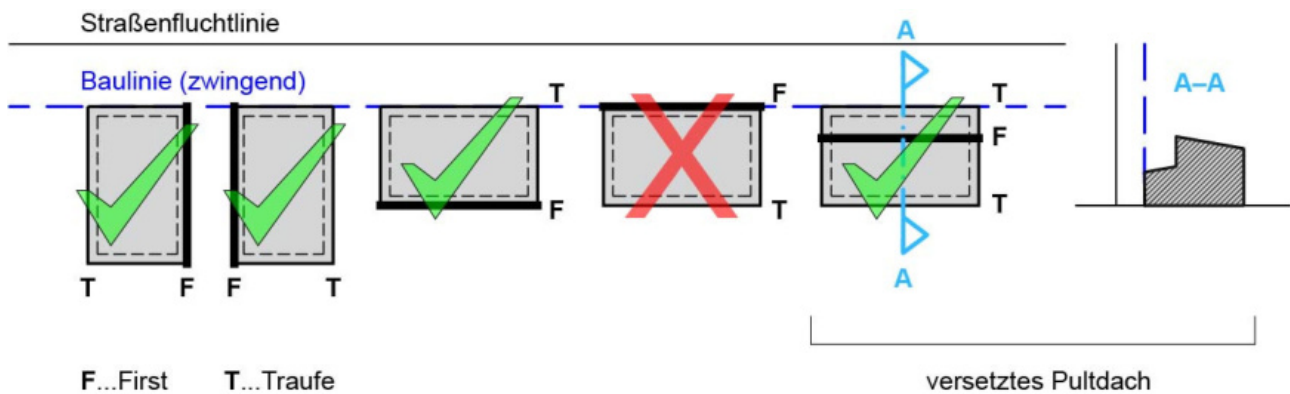
Mansarddach (Mansardsattel- und -walmdach)

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 10: 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.

Geländeveränderungen, Steinschichtungen und Stützmauern

Gelände- und Niveauperänderungen bezeichnen die gegenüber dem natürlichen Gelände vorgenommen 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 11: Systemskizze zur Darstellung von terrassenartigen Gelände-/Niveauperänderungen sowie An- und Abböschungen (zu §13 Abs. 1 und 2 der ggst. VO)

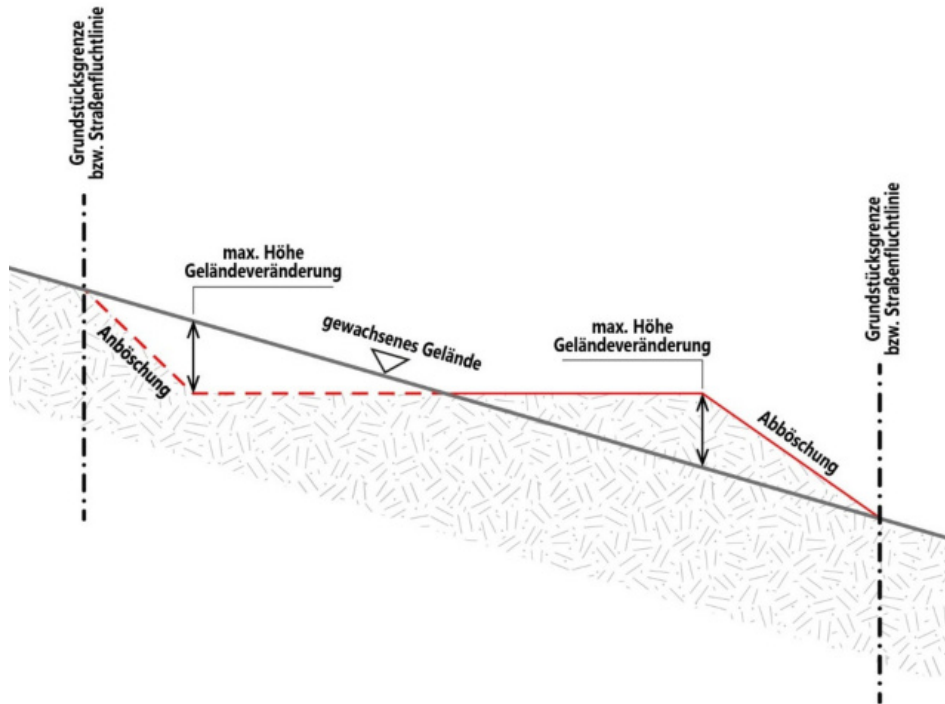


Abbildung 12: Systemskizze zur Darstellung von Gelände-/Niveauperänderungen und Stützmauern sowie Abböschungen (zu §13 Abs. 1, 2 und 3 der ggst. VO)

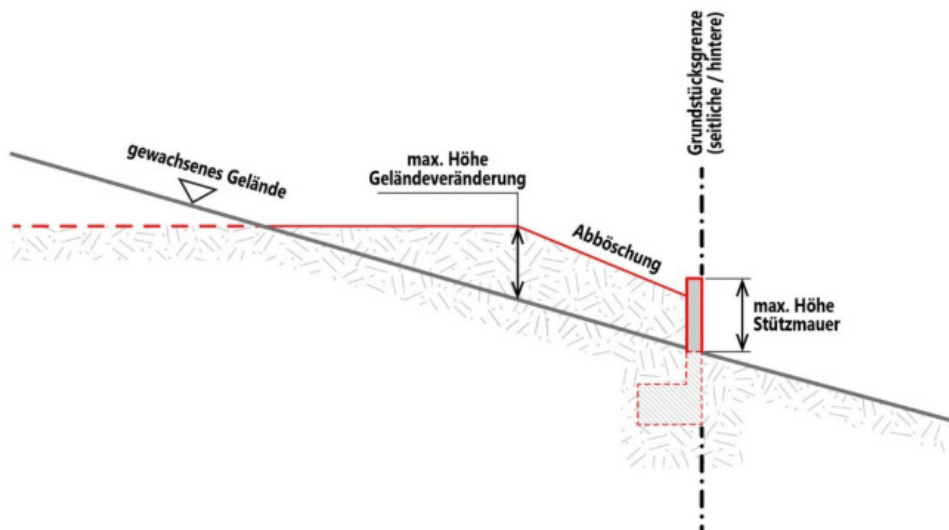


Abbildung 13: Systemskizze zur Darstellung Stützmauern direkt entlang von Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)

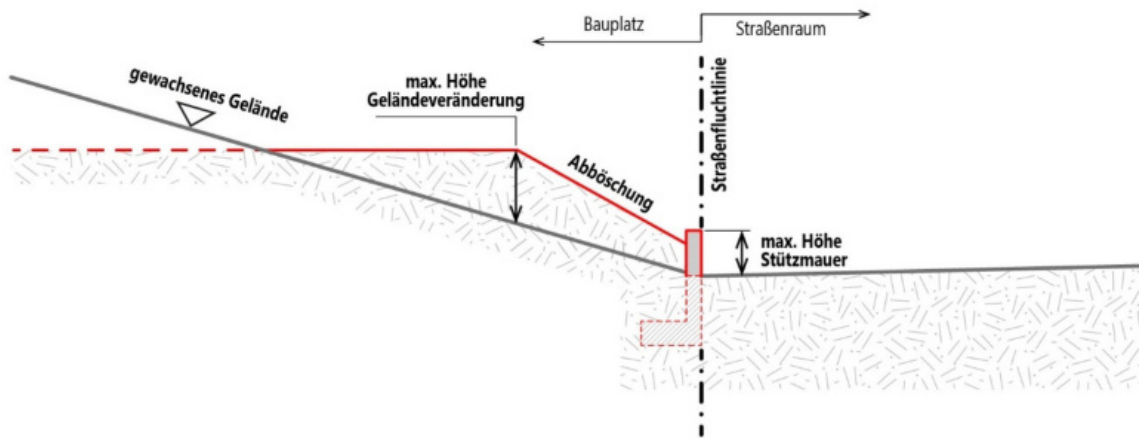


Abbildung 14: Systemskizze zur Darstellung von Mindestabständen zu Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)



Abbildung 15: Systemskizze zur Darstellung von Gelände-/Niveauveränderungen und Stützmauern im Falle von Abgrabungen sowie allfälligen Mindestabständen zu Grundstücksgrenzen bzw. Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 4 der ggst. VO)

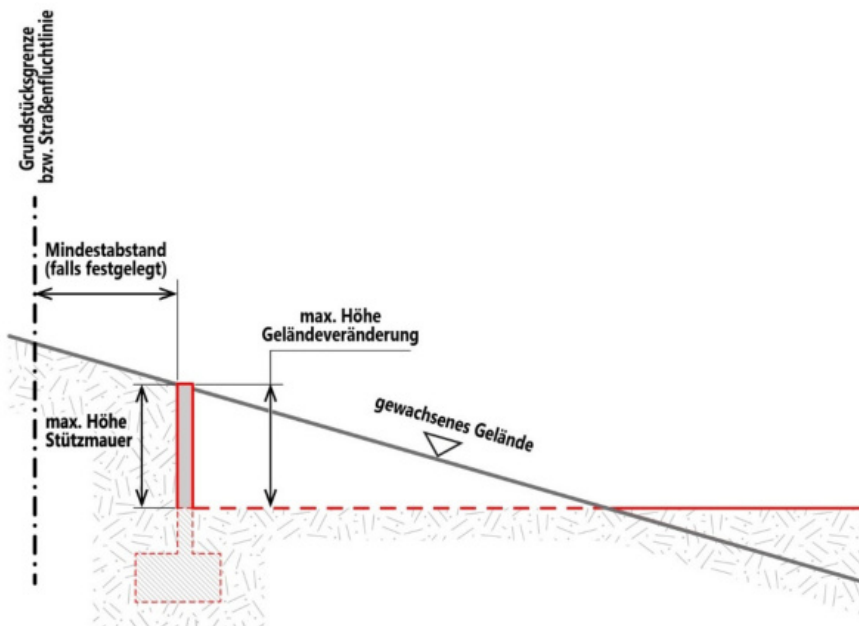
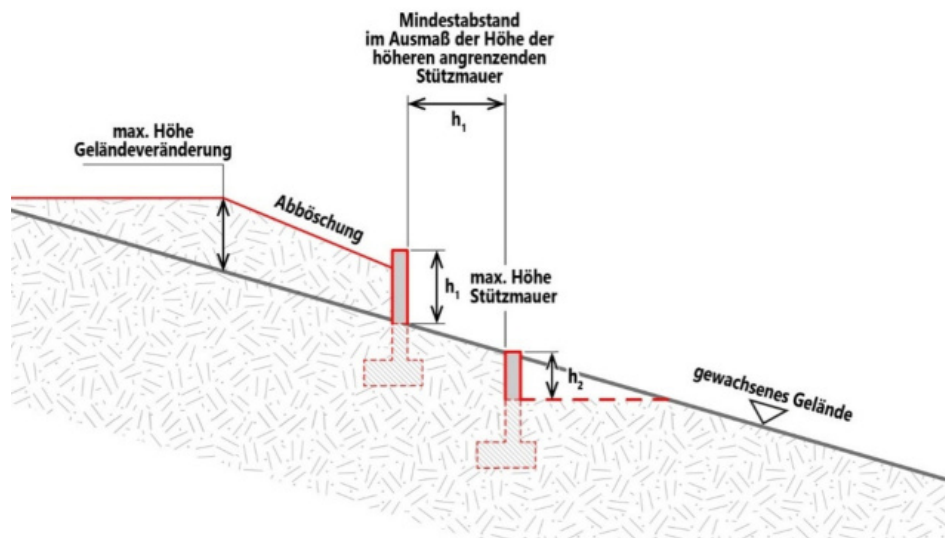


Abbildung 16: Systemskizze zur Darstellung von Mindestabständen zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes (zu §13 Abs. 6 der ggst. VO)



7. ANHANG

- › Rechtsplan Teilbebauungsplan „Gaisrückleiten“, KG Wiesen, Plannr. 2211-01, Maßstab 1:1.000, vom 26.03.2026

FOTODOKUMENTATION

Abbildung 17: Verortung und Blickrichtung der Aufnahmen, M1:3.500 (Quelle Orthofoto: Geodaten Burgenland, DKM: Bundesamt für Eich und Vermessungswesen, bearbeitet)



Aufnahmen 01 bis 26 sind vom 04.06.2022



01: Gartengasse mit Blickrichtung Tennisplatz; Grundstücke rechts der Straße befinden sich innerhalb des neu festgelegten Geltungsbereichs; das unbebaute Grundstück fällt, wie sämtliche Grundstücke entlang der Gartengasse, Richtung Süden hin ab; im südlichen Grundstücksbereich ist eine ausgeprägte Böschung erkennbar



02: Gartengasse mit Blickrichtung Tennisplatz; rechts im Bild ist das Vereinsgebäude des Tennisclubs erkennbar, welches an die fußläufige Verbindung zwischen Gartengasse und Panoramaweg anschließt



03: Gartengasse mit Blick Richtung Norden, mit Blick in die im südlichen Bereich stark ansteigende fußläufige Verbindung zum Panoramaweg



04: Panoramaweg mit Blick Richtung Osten; der Panoramaweg fällt Richtung Osten hin ab; das Gelände an beiden Seiten des Panoramawegs fällt in Richtung Süd bzw. Südost hin ab; die Gebäude im rechten Bildteil fädeln sich, nahezu entlang einer gemeinsamen Baulinie zum Panoramaweg auf; die Gebäude im linken Bildteil sind hingegen rd. 15m von der vorderen Grundstücksgrenze verortet – in diesem Bereich gab es bislang keinen bekannten Bebauungsplan



05: Panoramaweg mit Blick Richtung Westen, wo der Panoramaweg nach rechts als Bihrleiten weiterführt



06: Bihrleiten mit Blickrichtung Norden; die Grundstücke links der Straße fallen im westlichen Bereich stark ab; die Grundstücke rechts der Straße verfügen im Grundstücksbereich zur Straße hin über eine ausgeprägte Böschung



07: Bihrlaiten mit Blick Richtung Nord-Nordwest; die Bestandsgebäude folgen im Grunde einer gemeinsamen vorderen Baulinie; Nebengebäude, ausgeführt als Carports, reichen hier bis zur angrenzenden Verkehrsfläche



08: Kreuzungsbereich Bihrlaiten/Joh. Flödesgasse mit Blick Richtung Osten; im rechten Bildteil wird das abfallende Gelände anhand der abgestuften Einfriedung ersichtlich



09: das Gebäude im linken Bereich entlang Bihrleiten verfügt über zwei voll wirksame Geschosse (KG und EG) und einem ausgebauten Dachgeschoss; der Gebäudefirst ist orthogonal zur vorderen Grundstücksgrenze gerichtet;



10: Am Hauerschlüssel mit Blick Richtung Nordost



11: Untergeordnete Erschließung entlang Am Hauerschlüssel; im nördlichen Bereich der öffentlichen Erschließung ist die Straße nicht mehr befestigt; dahinter grenzt sie außerdem an eine ausgeprägte Geländekante



12: Bebauungssituation entlang der südlich gelegenen Grundstücke entlang der Erschließung am Hauerschlüssel; das Gebäude im rechten Bildteil verfügt über eine offensichtlich im Bau befindliche nachträgliche Aufstockung des an der seitlichen Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäudes



13: Am Hauerschlüssel mit Blick Richtung Osten; vermutlich aufgrund der markanten Geländeneigung wurde die vordere Baulinie in der Urfassung des Bebauungsplans 10m von der Straßenfluchtlinie festgelegt; Hauszufahrten, wie in der vorliegenden Situation werden in diesem Bereich zur Höhenüberwindung notwendig



14: Ing. L. Figlgasse mit Blick Richtung Süden; die meisten Gebäude links der Erschließung fädeln sich nahezu entlang einer gemeinsamen Baulinie auf



15: Am Hauerschlüssel mit Blick Richtung Westen; das rechte Gebäude im Bildvordergrund befindet sich ersten Einschätzungen nach außerhalb der in der Urfassung festgelegten Baulinien – der Beschlusszeitpunkt des Bebauungsplans könnte eine Erklärung dafür sein; eine Stützmauer begrenzt das Grundstück hin zur Verkehrserschließung



16: Kreuzungssituation an der Sonnengasse/Am Hauerschlüssel; Blick Richtung Süd-Südost; die Erschließung Sonnengasse ist teilweise noch nicht befestigt; die Grundstücke links und rechts der Erschließung werden in den neu festgelegten Geltungsbereich des Teilbebauungsplans aufgenommen



17: Östlicher Teilbereich von Am Hauerschlüssel mit Blick Richtung Westen mit plateauähnlicher Geländeausprägung; in diesem Bereich sind hohe Stützmauern bzw. massive Einfriedungen und Nebengebäude vorhanden, die bis an die Straßenfluchtlinie reichen



18: Sonnengasse mit Blick Richtung Osten; die Grundstücke hinter der bestehenden Einfriedung sollen in den Teilbebauungsplan mitaufgenommen werden



19: Kreuzungssituation Panoramaweg/Ing. L. Figlgasse mit Blick Richtung Westen; erkennbar ist der von West-Südwest Richtung Ost-Nordost abfallende Panoramaweg; in diesem Bereich verfügt die Erschließung über einen befestigten Gehweg



20: Ing. L. Figlgasse mit Blick Richtung Süden; das Gelände verfügt in diesem Bereich über eine plateau-ähnliche Ausprägung



21: Ing. L. Figlgasse mit Blick Richtung Norden; erkennbar sind die beidseitigen Gehwege entlang der Erschließung



22: Joh. Földesgasse mit Blick Richtung Osten; erkennbar ist der einseitig ausgeführte Gehweg entlang der Verkehrserschließung; das Trafogebäude im Vordergrund sowie das dahinterliegende, offensichtlich nachträglich zur Erschließung hin verlängerte Nebengebäude, ausgeführt als Carport mit Satteldach, grenzt an die Straßenfluchtlinie



23: Gartengasse mit Blick Richtung Westen; die Grundstücke rechts der Erschließung werden in den Geltungsbereich aufgenommen



24: Gartengassen mit Blick Richtung Osten; der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans wird um die Grundstücke links entlang der Erschließung, hinter dem Grundstück mit Bautätigkeit, erweitert



25: Gartengasse mit Blick Richtung Osten; die Grundstücke links der Erschließung gelegen fallen in den neu festgelegten Geltungsbereich des Teilbebauungsplans



26: Gartengassen mit Blick Richtung Nord-Nordwest; u.a. fallen die Grundstücke rechts entlang der Erschließung in den neu festgelegten Geltungsbereich; die markante Böschung fällt zur Verkehrserschließung hin ab