



MARKTGEMEINDE WIESEN

TEILBEBAUUNGSPLANS FÜR DAS GEBIET „KIRCHENÄCKER WEST“

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

AUFLAGEEXEMPLAR

Bericht inkl. Entwurf Verordnungstext und Rechtsplan

PN: RB2233

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

Rohrbach/Mattersburg, 22.04.2026



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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE, STAND DER PLANUNGEN, AUFGABENSTELLUNG	3
2.	RECHTLICHE UND FACHLICHE GRUNDLAGEN	5
2.1.	Rechtliche Grundlagen	5
2.2.	Fachliche Grundlagen	5
3.	BESCHREIBUNG PLANUNGSGBIET UND UMFELD	7
3.1.	Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten	7
3.2.	Bestandserhebung und Fotodokumentation	9
4.	RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE ZIELSETZUNG	15
5.	VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF	17
6.	ERLÄUTERUNGEN	23
7.	BEGRIFFSDEFINITIONEN	25
8.	ANHANG	34

1. AUSGANGSLAGE, STAND DER PLANUNGEN, AUFGABENSTELLUNG

Die Marktgemeinde Wiesen beabsichtigt für das für das Gebiet „Kirchenäcker West“ Bebauungsbestimmungen in Form eines Teilbebauungsplans zu erlassen. Für das betreffende Gebiet „Kirchenäcker West“ liegen derzeit keine Bebauungsbestimmungen vor.

Um die Ziele für das Gebiet zu verfolgen, strebt die Marktgemeinde Wiesen die Erlassung von Bebauungsbestimmungen an.

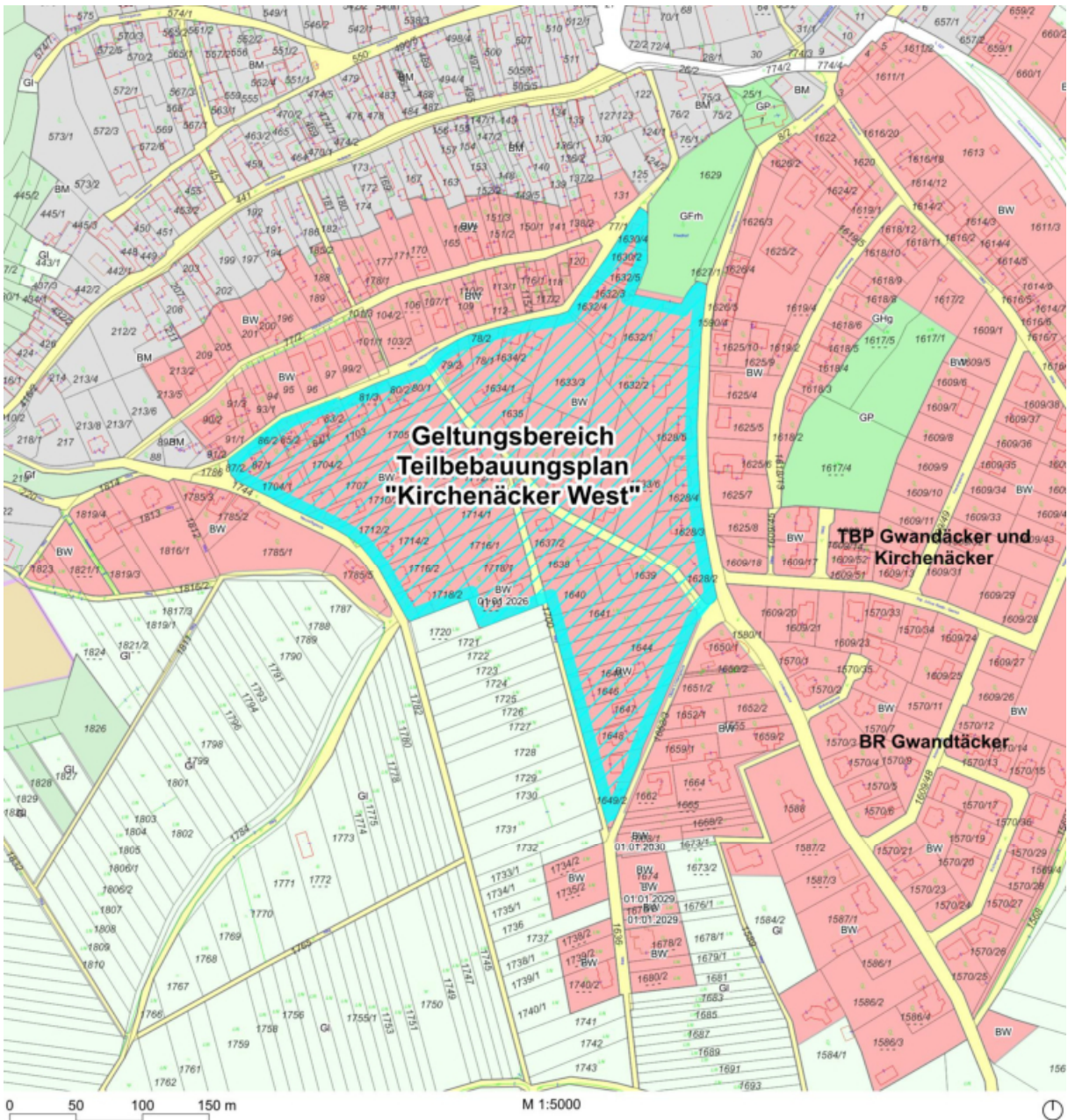
Mit der Erlassung des Teilbebauungsplans einher ging die Verordnung einer befristeten Bausperre gem. §52 Bgld. RPG 2019. In der Sitzung des Gemeinderates vom 19.12.2024 wurde die befristete Bausperre erlassen.

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. Östlich daran angrenzend kommt der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Gwandäcker und Kirchenäcker“ (beschlossen am 11.09.1984) zu liegen. Dieser wird jedoch von der Erlassung nicht berührt und ist sohin auch nicht betroffen.

Im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens zur 9. Änderung des Dig. Flächenwidmungsplanes werden im Gebiet Kirchenäcker Abweichungen zwischen bestehenden Bauland- und Verkehrsflächen zur DKM bzw. zu einer zwischenzeitlich erfolgten Neuteilung richtiggestellt. Es erfolgt eine Anpassung der Widmung an geänderte Grundstücksstrukturen und Eigentumsverhältnisse im Sinne einer geringfügigen strukturellen Anpassung. Ferner ist zur Absicherung bestehender und künftiger Verkehrsraumgrenzen im ggst. Gebiet die Ausweisung von Verkehrsflächen geplant.

Abbildung 1: Übersichtsplan Abgrenzung Geltungsbereich (in türkis) auf Basis DKM 04/2024 und Flächenwidmung (Änd. 08.05) (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland 2025, 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 Teilbebauungsplan 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 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

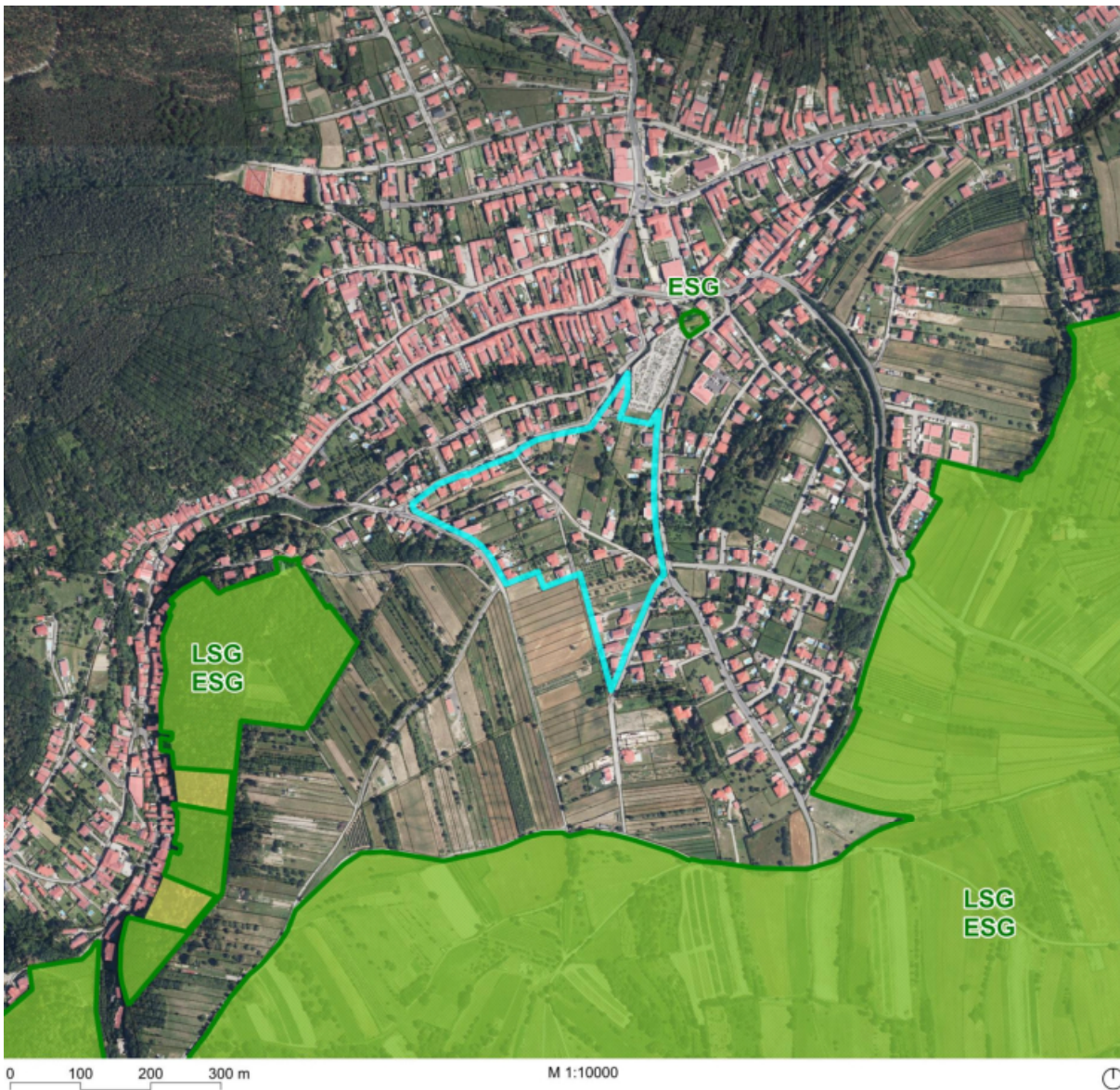
Folgende weitere Festlegungen können getroffen werden:

- › 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“ – im Umkreis von rd. 170 m bis rd. 300 m (östlich, südlich und westlich) 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 04/2024 (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2025, eigene Darstellung)



Schutzgebiete werden durch die geplanten Festlegungen im ggst. Teilbebauungsplan weder direkt beeinträchtigt, noch sind indirekte Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete zu erwarten. Durch die geplanten Festlegungen sind außerdem keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

3. BESCHREIBUNG PLANUNGSGBIET UND UMFELD

3.1. Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

Beim ggst. Planungsgebiet handelt es sich um bestehende Baulandflächen der Kategorie Wohngebiet. Diese sind im Rechtsstand des digitalen Flächenwidmungsplanes sohin als solche gewidmet (BW). Das Gebiet kommt in südwestlicher Randlage des Siedlungsgefüges der KG Wiesen zu liegen und schließt an bestehende und vorwiegend bebaute Baulandflächen an. Im südwestlichen Bereich schließt es an die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

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 04/2024 und Orthofoto (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2025, eigene Darstellung)



Das Gelände im Gebiet fällt Richtung Norden (zum Ortszentrum) und Richtung Osten hin moderat ab. Vom höchstgelegenen Punkt an der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes bis zum niedrigsten Punkt an dessen nordöstlichen Rand besteht ein Höhenunterschied von rd. 60 m. Die Geländesituation bzw. der Verlauf der Höhenschichtlinien ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich gemacht.

Abbildung 4: Topografie im Bereich und Umfeld des Projektgebietes auf Basis DKM 04/2024, Orthofoto und Höhenlinien (Quelle: BEV, GeoDaten Burgenland, 2025, eigene Darstellung)



3.2. Bestandserhebung und Fotodokumentation

Das betreffende Gebiet ist teilweise bereits bebaut (rd. zwei Drittel der Bauplätze sind bereits verwertet). Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Erschließungsstraßen Obere Höhenstraße, Neustiftgasse, Lindengasse und Obere Lindengasse. Durchzogen wird es durch eine weitere Aufschließungsstraße (Erdbeer-gasse), welche in Nordost-Südwest-Richtung verläuft. Das Gebiet ist verkehrlich über die Obere Höhenstraße direkt an die höherrangige Forchtensteinerstraße L327 und an die Hauptstraße angebunden.

Das ggst. Gebiet weist einen überwiegend lockeren Baubestand in offener Bauungsweise auf. Vereinzelt sind vor allem entlang der Erschließung „Obere Höhenstraße“ aufgrund von eher kompakt dimensionierten Grundstücken, halb offene und geschlossene Bauweisen vorzufinden.

Die folgenden Aufnahmen (1) bis (18) wurden im Zuge des Ortsaugenschein am 20.01.2023 angefertigt.



1 Standort: Obere Lindengasse, südlichster Punkt des Geltungsbereichs
Blickrichtung: N

Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs zu liegen



2 Standort: Obere Lindengasse
Blickrichtung: SW

Gebäude mit Satteldach und einem Erdgeschoß sowie einer Sockelzone bzw. Kellergeschoß (Geschoßanzahl I) in offener Bauungsweise; ein Gebäude davon direkt an die vordere Grundstücksgrenze angebaut



3 Standort: Obere Lindengasse
Blickrichtung: NW

Gebäude mit Geschoßanzahl I+ (KG, EG und DG) und durchschnittlich rd. 20 m tiefen Vorgartenbereichen; offene Bauungsweise; verschiedene Satteldachformen



4 Standort: Obere Lindengasse, Knoten Erdbergasse/Lindengasse
Blickrichtung: N

Bebauung (Bildmitte) direkt an die vordere Grundstücksgrenze zur Erdbergasse angebaut; Geschoßanzahl I (KG und EG)



5 Standort: Lindengasse
Blickrichtung: N

Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen innerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Gwandtäcker und Kirchenäcker“ zu liegen; Bebauung beschrieben unter Aufnahme 4 mit Zufahrt über Lindengasse; Vorgarten entlang der vorderen Grundstücksgrenze hin zur Lindengasse vorhanden



6 Standort: Lindengasse
Blickrichtung: S

Bebauung (rechts der Bildmitte) mit Geschoßanzahl I (KG und EG) mit Satteldach; Bebauung und Grundstücke links der Erschließung kommen innerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Gwandtäcker und Kirchenäcker“ zu liegen; Stützmauer und Hecke im Bild rechts kommt außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenäcker West“ zu liegen



7 Standort: Erdbeergasse
Blickrichtung: W

Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen innerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Gwandtacker und Kirchenacker“ zu liegen; Bebauung beschrieben unter Aufnahme 4 mit Zufahrt über Lindengasse; Vorgarten entlang der vorderen Grundstücksgrenze hin zur Lindengasse vorhanden



8 Standort: Erdbeergasse (seitliche Abzweigung davon),
Blickrichtung: S

Geschoßanzahl I+ (KG, EG und DG) und Satteldach; Gebäude rechts im Bild (Vordergrund) mit selbiger Geschossanzahl jedoch mit Mansardwalmdach und mehreren straßenseitig angeordneten Gaupen



9 Standort: Erdbeergasse (seitliche Abzweigung davon)
Blickrichtung: SW

Blick zur gegenüberliegenden Bebauung entlang der Neustiftgasse; allesamt mit Geschoßanzahl I+ (KG, EG und DG)



10 Standort: Erdbeergasse (an der Kreuzung zur seitlichen Abzweigung davon)
Blickrichtung: SW

Gebäude mit Geschoßanzahl I+ ((KG), EG und DG) in halb-offener und offener Bauweise; straßenseitige Gaupen (Gebäude in der Bildmitte) vorhanden; in der Höhe ausgeprägte Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenze hin zur öffentlichen Erschließung vorhanden



11 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: NO

Bebauung und Grundstücke links der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



12 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: SW

Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen; die Grundstückzufahrten dieser Grundstücke befindet sich bis auf wenige Ausnahmen an der parallelverlaufenden Höhenstraße



13 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: NO

Gebäude (im Bild rechts) mit Geschossanzahl I (KG und EG) und Satteldach; dem Gelände Verlauf folgend abgetreppte und in der Höhe deutlich ausgeprägte Einfriedung/Stützmauer; Bebauung und Grundstücke links der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



14 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: SW

Gebäude im Vordergrund und nebenan mit Geschossanzahl I (KG und EG); Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



15 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: SW

Gebäude im Vordergrund mit Geschossanzahl II (KG, EG, OG) jedoch in Hanglage mit 3 vollwirksamen oberirdischen Geschossen und Flachdach; Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



16 Standort: Obere Höhenstraße
Blickrichtung: SW

Abschnitt der Oberen Höhenstraße zwischen Erdbergasse und Neustiftgasse als Sondersituation im Geltungsbereich mit z.T. kleiner konfigurierten Grundstücken; bebaute Grundstücke abwechselnd mit geringen Vorgartentiefen oder befestigten Vorplätzen; geschlossene, offene und halboffene Bauweisen im Bestand vorhanden; Gebäude im Vordergrund mit Geschossanzahl I+ (KG, EG und DG); Bebauung und Grundstücke rechts der Erschließung kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



17 Standort: Knoten Obere Höhenstraße/Neustiftgasse
Blickrichtung: O

Gebäude im linken Bildbereich mit Geschossanzahl I+ ((KG), EG und DG) und Mansarddach; Bebauung und Grundstücke rechts der Neustiftgasse und links der Oberen Höhenstraße kommen außerhalb des Geltungsbereichs des TBP „Kirchenacker West“ zu liegen



18 Standort: Neustiftgasse
Blickrichtung: NO

Gebäude (links im Bild) mit Grundstückszufahrten über die Obere Höhenstraße teilweise an die hintere Grundstücksgrenze gebaut

Die Gebäude im ggst. Geltungsbereich sowie in den umliegenden 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 vereinzelt Gebäude mit Flachdächern im Bestand, sowohl im ggst. Geltungsbereich als auch auf angrenzenden Baulandflächen, 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
- Regelung betreffend die bauliche Ausnutzung der Bauplätze (**Bebauungsdichte**)
- Festlegung von Maximalhöhen im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen (im Sinne eines äußeren Rahmens)
- Bestimmungen zur **äußeren baulichen Gestaltung**, insbesondere Dachformen sowie die Farbgebung von Gebäuden und Dächern

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, daher 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
- Punktueller Überschreiten von Baulinien durch Errichtung überdachter Stellplätze im Vorgartenbereich ermöglichen, sofern diese ohne seitliche Wände ausgeführt werden
- Berücksichtigung allenfalls festgelegter Baulinien an den Schnittstellen zu angrenzenden Bebauungsbestimmungen

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

- Die Errichtung von Gebäuden mit 2 oberirdischen Geschoßen samt optionalem Kellergeschoß soll zulässig sein; jedoch zugleich Unterbindung von 3 vollwirksamen oberirdischen Geschoßen nach allen Seiten, insbesondere talseitig
- 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** soll die Errichtung einer Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund vorgeschrieben werden.

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 Niveauänderungen 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 „Kirchenacker West“ 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 „Kirchenacker West“, KG Wiesen, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2233-01 vom 22.04.2026, 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) 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.

§ 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, Rot oder Braun. Die Verwendung greller, glänzender Farben oder Signalfarben ist nicht zulässig. Eine Begrünung und eine Kies-schüttung der Dächer ist 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. Eine überragung 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 Nei- gung 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 zuversiegeln. 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	300 m ²	

- (2) Bauplätze müssen die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße aufweisen. Ausgenommen davon sind
- Bauplätze, die zum Zeitpunkt 17.01.2023 (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
 - 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.

§ 12 – 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 abzuböschern. 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 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.

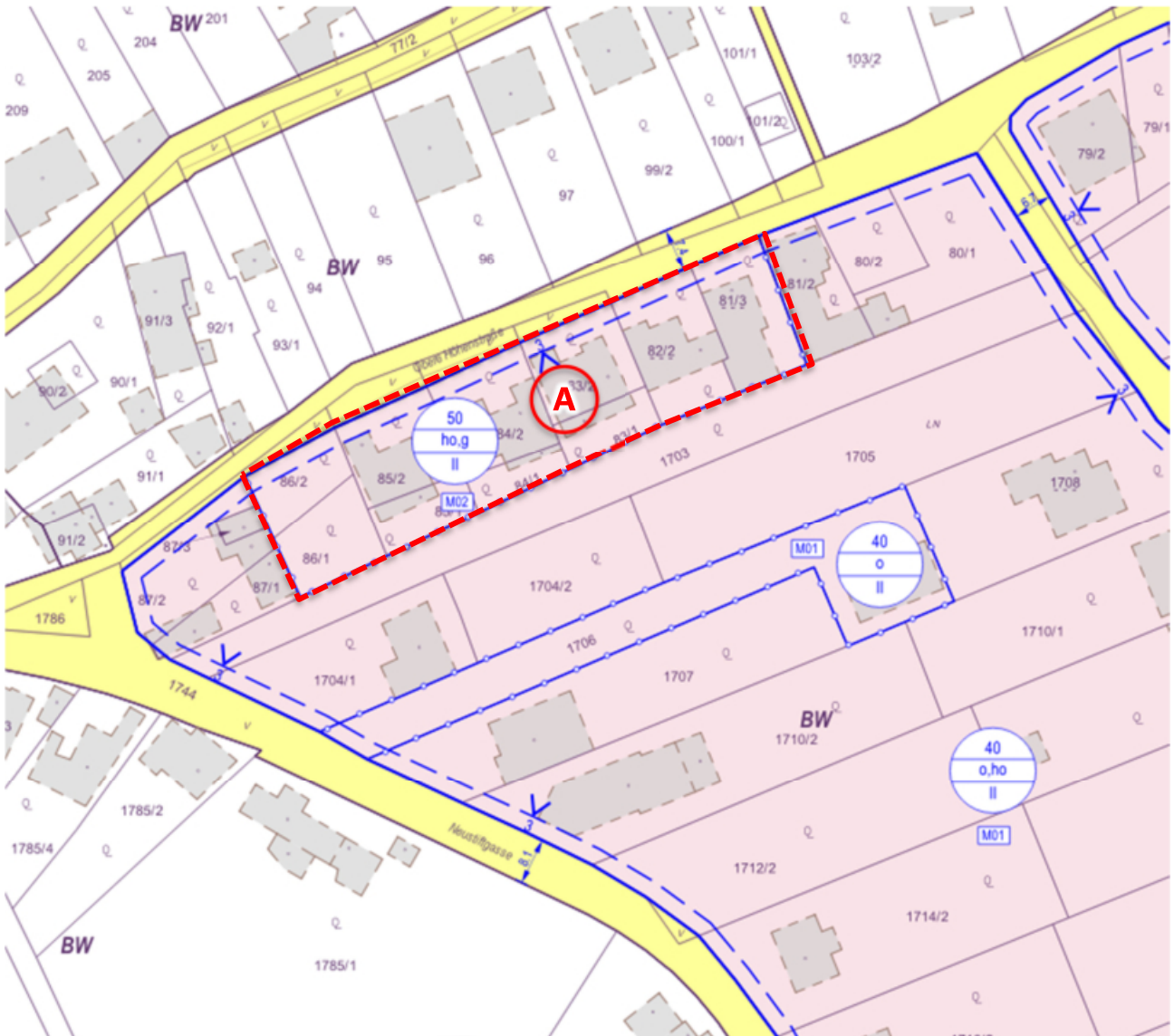
angeschlagen am:

abgenommen am:

6. 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 5: Auszug aus dem Rechtsplan, ohne Maßstab (Quelle: RAUMBILD, 01/2025)



A) Erläuterungen zur Bauweise und Ausnutzung der Bauplätze

Unter Berücksichtigung des Baubestands und der kompakten dimensionierten Bauplätze in diesem Bereich erfolgt die Festlegung entsprechend den vorhandenen Bauweisen (offen, halboffen und geschlossen). Die Ausnutzung der Bauplätze im Bestand beträgt bis zu 50%, daher wird diese gegenüber umliegenden Bauplätzen entsprechend höher festgelegt.

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

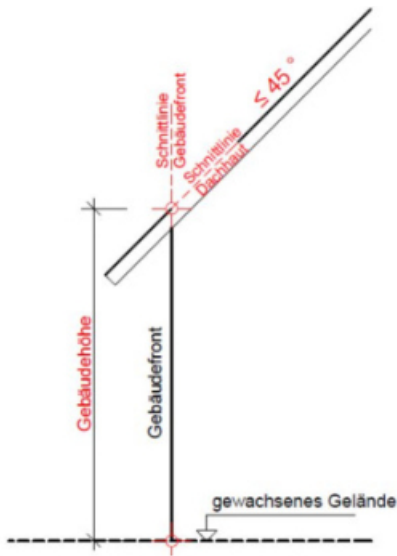


Abbildung 1

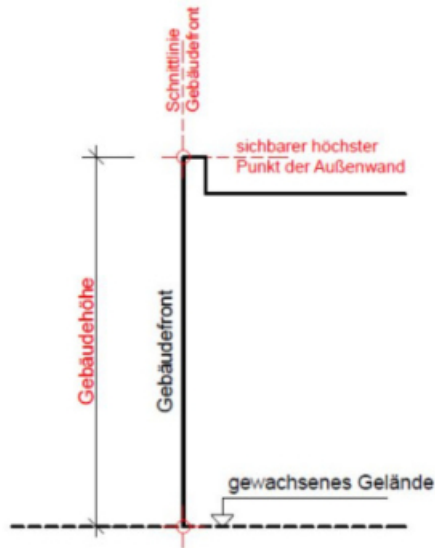


Abbildung 2

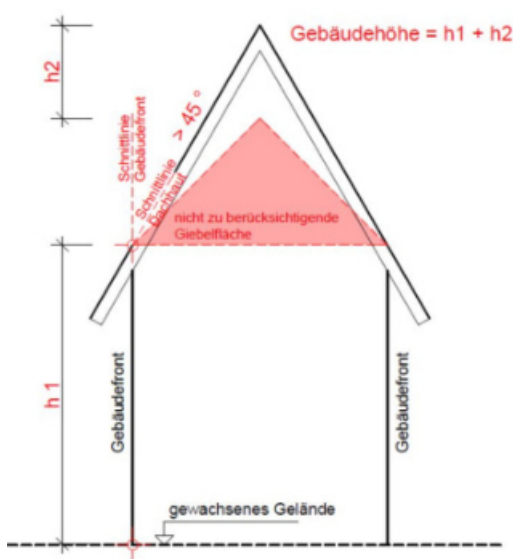


Abbildung 3

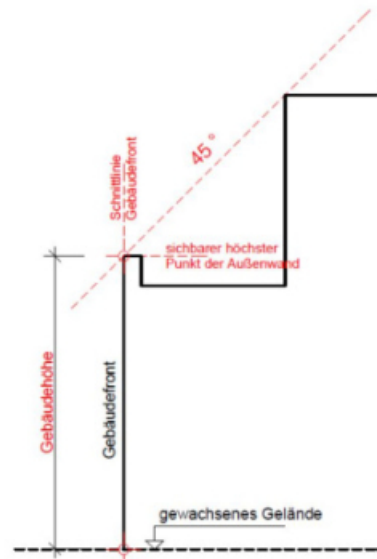


Abbildung 4

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

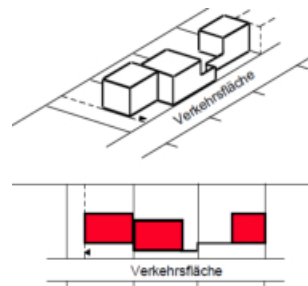
Die Straßenfluchtlinien sind Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

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:

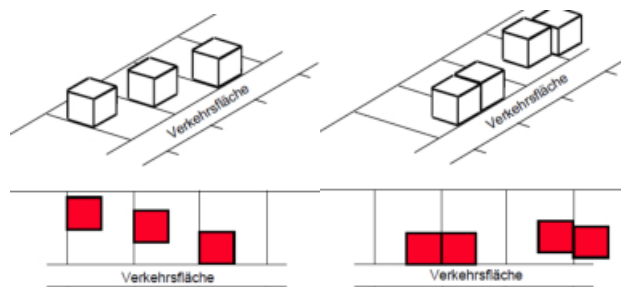
Geschlossene Bebauung (g), wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Je nach Gebietstyp ist auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäude zur Erreichung einer geschlossenen Bebauungsweise möglich.

Abbildung 7: Skizze zur geschlossenen Bebauungsweise



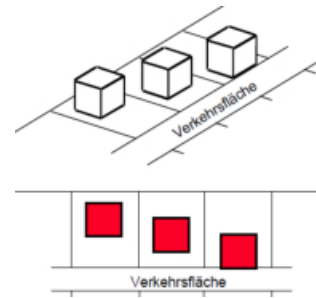
Halboffene Bebauung (ho), wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Die anbaupflichtige Grundstücksseite kann in den Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Abbildung 8: 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.

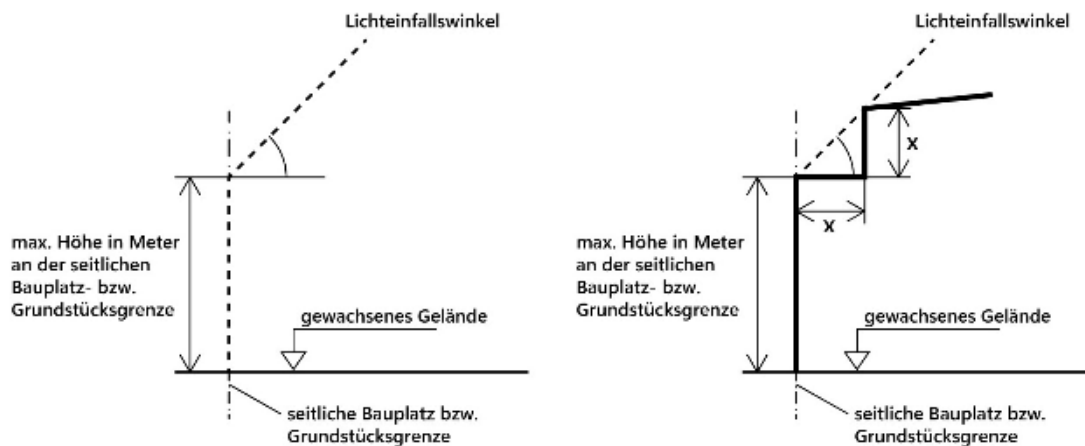
Abbildung 9: Skizze zur offenen Bauungsweise



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 10: 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.

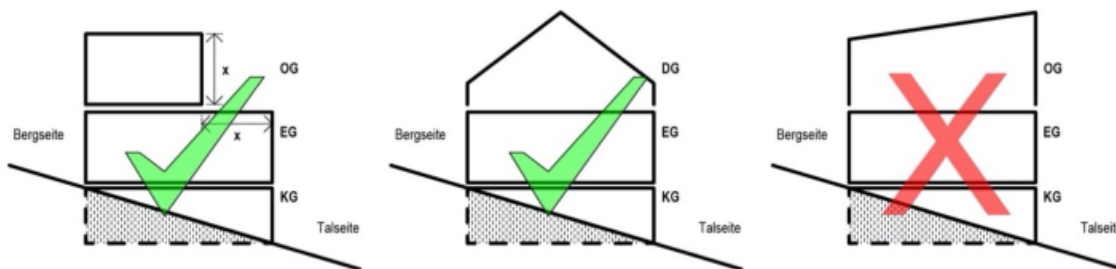
Ein Dachgeschoß weist darüber hinaus eine traufseitige Kniestockhöhe ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängende Dachaufbauten (Dachgauben) über höchstens der halben Gebäudelänge auf.

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 11: 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.

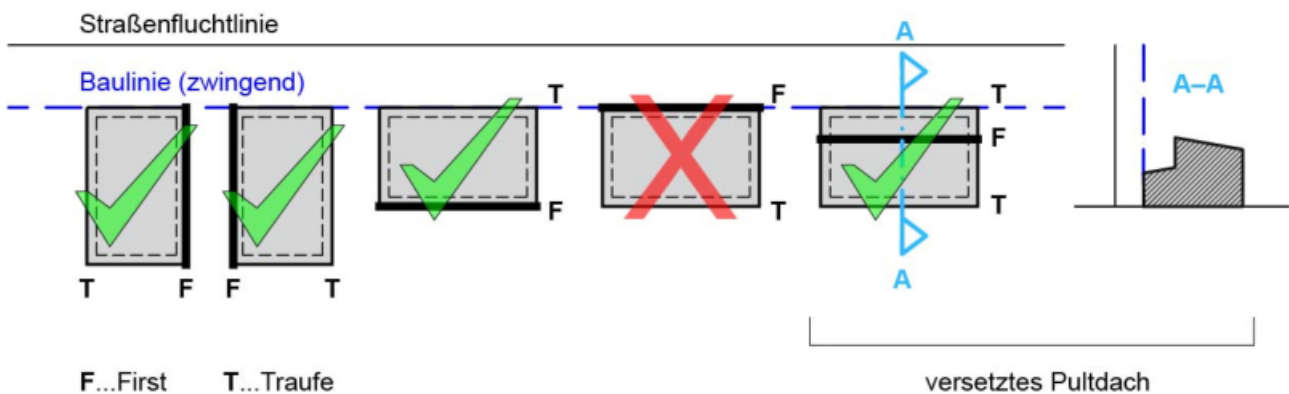
Mansarddach (Mansardsattel- und -walmdach)

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.

Pultdach

Ein Pultdach 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 Pultdach 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 12: Systemskizze zur Darstellung der Ausrichtungen des Dachfirstes bei (versetzten) Pultdächern



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

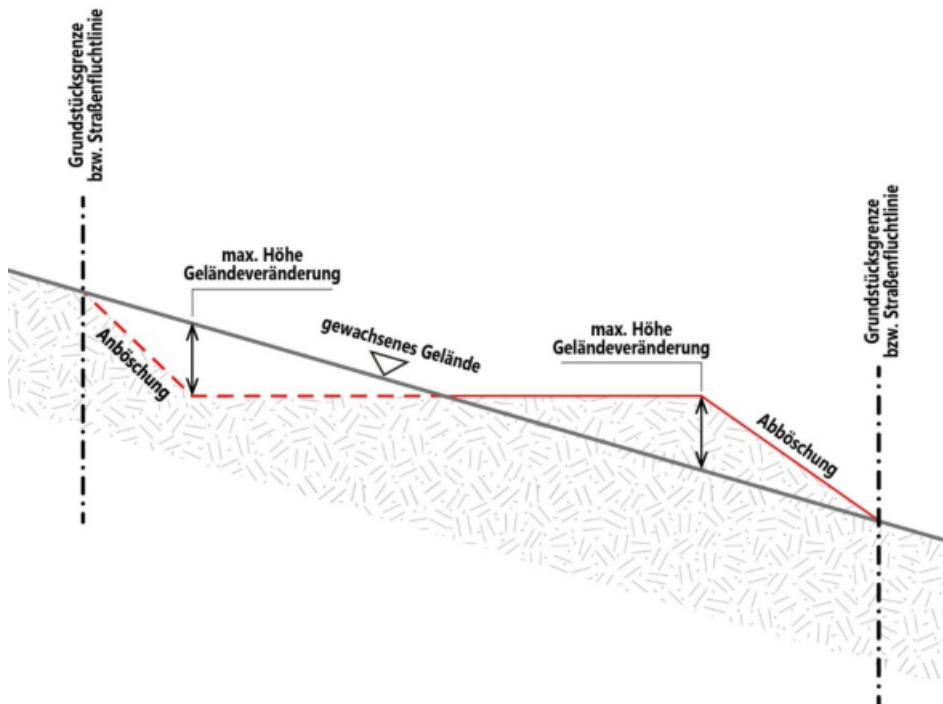


Abbildung 14: Systemskizze zur Darstellung von Gelände-/Niveauperänderungen und Stützmauern sowie Abböschungen (zu §13 Abs. 1, 2 und 3 der ggst. VO)

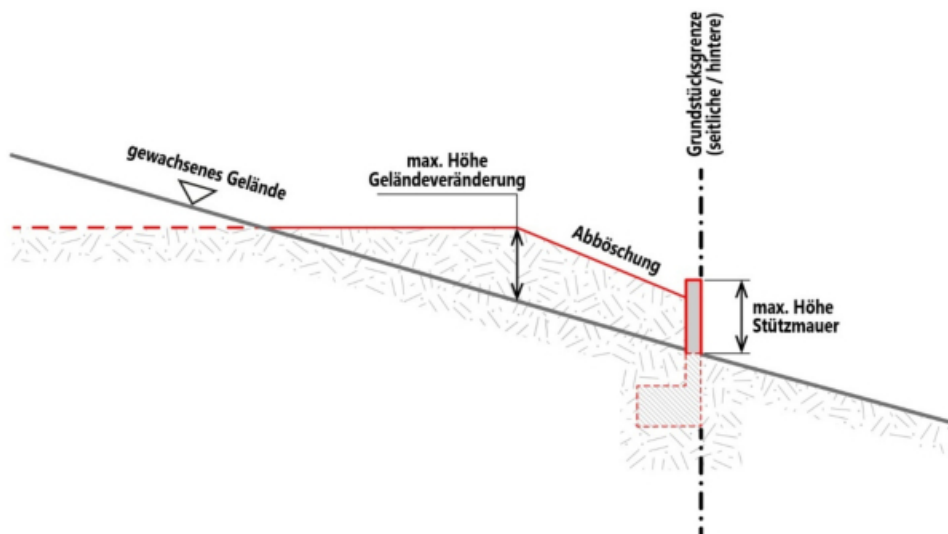


Abbildung 15: Systemskizze zur Darstellung Stützmauern direkt entlang von Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)

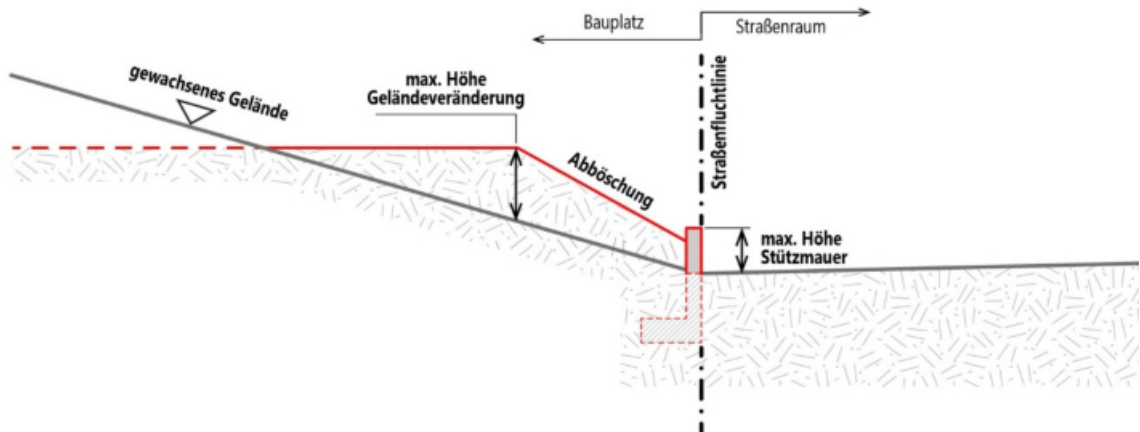


Abbildung 16: Systemskizze zur Darstellung von Mindestabständen zu Straßenfluchtlinien (zu §13 Abs. 3 der ggst. VO)



Abbildung 17: 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)

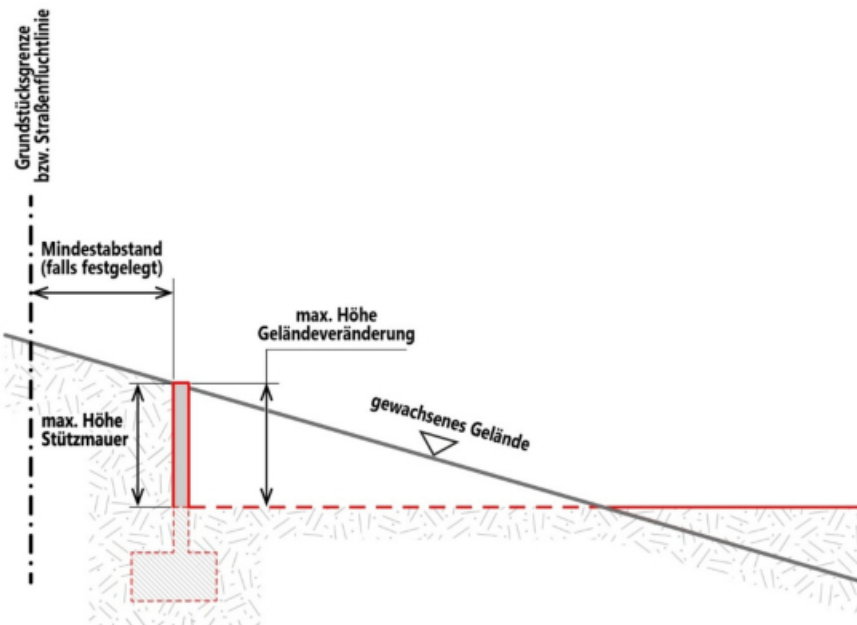
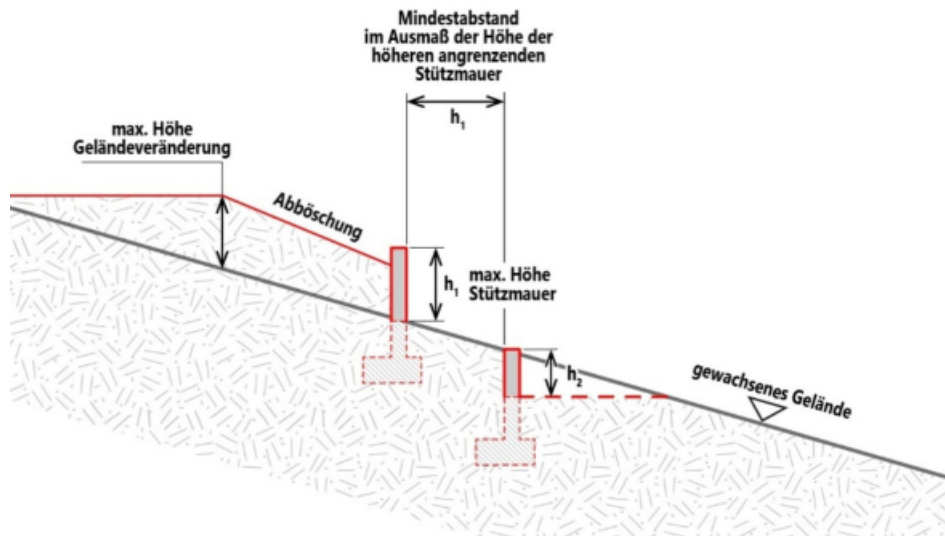


Abbildung 18: Systemskizze zur von Mindestabständen zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes (zu §13 Abs. 6 der ggst. VO)



8. ANHANG

- › Rechtsplan Teilbebauungsplan „Kirchenäcker West“, KG Wiesen , Plannr. 2233-01, Maßstab 1:1.000, vom 22.04.2026