MARKTGEMEINDE WIESEN
Bezirk Mattersburg
Burgenland
www.wiesen.gv.at

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Wiesen vom 10.06.2026, Zahl: TBP-2026/01, mit welcher der Teilbebauungsplan für das Gebiet „Am Niederberg" erlassen wird:

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

§ 1 – Örtlicher Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Am Niederberg", KG Wiesen, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2338-01 vom 19.05.2026, Planverfasser RAUMBILD – Ingenieurbüro für Raumplanung e.U. (in der Folge als Rechtsplan bezeichnet) ersichtlich. Der Rechtsplan bildet einen integrierenden Bestandteil der ggst. Verordnung.

§ 2 – Bau- und Straßenfluchtlinien

(1) Die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien innerhalb derer Gebäude zu errichten sind, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(3) Die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F ist außerhalb von festgelegten Baulinien in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen zulässig.

(4) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind:

a) Einfriedungen gem. § 12 der ggst. Verordnung
b) Geländeveränderungen, Steinschlichtungen und Stützmauern gemäß § 13 der ggst. Verordnung
c) untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.
d) überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände bzw. sonstige Umschließungsbauteile, welche
   1. mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind,
   2. Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° aufweisen und
   3. zur Straße eine Breite von max. 7 m sowie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 3,0 m nicht überschreiten.

MARKTGEMEINDE WIESEN
Bezirk Mattersburg
Burgenland
www.wiesen.gv.at

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

§ 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, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dies legt den max. zulässigen äußeren baulichen Rahmen entlang seitlicher Grundstückgrenzen 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 einfärbig zu halten. Als Dachfarben zulässig sind Grau, Ziegelrot oder Braun. Die Verwendung greller, glänzender Farben oder Signalfarben ist nicht zulässig. Eine Begrünung und eine Kiesschüttung der Dächer sind zulässig, sofern diese nicht in Weiß ausgeführt wird.

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

(3) Die Verkleidung der Fassaden mit keramischen Platten und Backsteinoptik ist nicht zulässig. Die Ausbildung der Fassaden in der Struktur von Holzblock- oder Sichtmauerwerkgebäuden ist nicht zulässig. Verschalungen in Holzoptik sind zulässig.

(4) Bei der Farbgebung der Gebäude ist auf die Gesamterscheinung des Planungsgebietes Bedacht zu nehmen. Zulässig sind helle, natürliche, nicht glänzende, gedeckte Farben. Die Verwendung greller Farben und weißer Farbe ist nicht zulässig.

(5) Die zulässige Gesamtlänge der straßenseitigen Gauben beträgt maximal die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge.

(6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist zulässig. Diese sind auf Dachflächen aufliegend anzubringen oder in diese zu integrieren. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° ist die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ein Überragen 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:

<table>
<tr><th>Geschoßanzahl</th><th>Satteldach
Walmdach</th><th>Pultdach</th><th>Flachdach</th></tr>
<tr><td>I, I+</td><td>max. 45° Neigung</td><td>max. 25° Neigung</td><td rowspan="2">Bis zu einer Neigung kleiner als 5°</td></tr>
<tr><td>II</td><td colspan="2">max. 25° Neigung</td></tr>
</table>

(2) Für Gebäude mit Pultdächern ist die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zum Straßenraum zu richten. Ausgenommen davon sind versetzte Pultdächer 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.

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

§ 8 – Innerhalb des Baulandes gelegene Grün- und Freiflächen

(1) Je Bauplatz sind mindestens 25% der Fläche von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten und sind darüber hinaus auch nicht versiegeln. Die Flächen sind gärtnerisch auszugestalten oder in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten.

(2) Vorgärten sind gärtnerisch auszugestalten oder in ihrem Charakter als naturnahe Flächen zu bewahren. Mindestens 50% der Flächen sind unversiegelt zu erhalten und sind mit bodengebundener natürlicher Begrünung zu versehen.

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

(1) Das Ausmaß der Bauplätze beträgt mindestens 600 m².

(2) Je Bauplatz ist bei einer Fläche von weniger als 1.200 m² maximal eine, ab 1.200 m² maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(3) Bauplätze müssen die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße aufweisen. Ausgenommen davon sind
   a. Bauplätze, die zum Zeitpunkt 15.01.2024 (Datum Abnahme der Kundmachung gem. § 48 Abs. 1 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl.Nr. 49/2019 i.d.g.F.) bereits bestehen und eine Fläche von weniger als die festgelegte Mindestgröße haben, sowie
   b. Bauplätze, die aufgrund von Grenzberichtigungen kleiner als die festgelegte Mindestgröße bleiben oder diese nunmehr unterschreiten.

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

§ 10 – Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten

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

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

(1) Auf jedem Bauplatz sind auf Eigengrund mindestens 2 befestigte Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, davon ist mindestens ein Stellplatz uneingefriedet und im rechten Winkel zur Straßenfluchtlinie uneingeschränkt befahrbar und im Bereich des Hauptzugangs zu errichten.

(2) Die Mindestabmessungen eines Stellplatzes betragen 2,50 m in der Breite und 5,00 m in der Länge.

MARKTGEMEINDE WIESEN
Bezirk Mattersburg
Burgenland
www.wiesen.gv.at

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

§ 12 – Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstige Maßnahmen und Bauwerke

(1) In Bezug auf Einfriedungen kommen die Bestimmungen des § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zur Anwendung.

(2) Bei der Errichtung von Einfriedungen in Kombination mit Stützmauern ist die Gesamthöhe auf die gemäß § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zulässige maximale Höhe für Einfriedungen zu begrenzen. In diesem Fall ist die zulässige Höhe der Einfriedung um die Höhe der Stützmauer zu reduzieren. Erforderliche Absturzsicherungen ab einer Absturzhöhe von 60 cm bleiben hiervon unberührt und sind unter Berücksichtigung der geltenden bau- und sicherheitstechnischen Vorschriften zulässig. Sie sind jedoch in durchsichtiger Ausführung zu errichten.

(3) Die Anbringung von Werbetafeln und Reklamen auf Dächern, Hauswänden und Einfriedungen ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

(4) Entlang der Grundstückgrenzen im Übergangsbereich zu Waldflächen bzw. zur freien Landschaft sind Einfriedungen einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 60 cm. Der darüberliegende Teil ist nur in luft- und lichtdurchlässiger sowie in nicht undurchsichtiger Ausführung mit einem offenen Flächenanteil von mindestens 50% der Ansichtsfläche zulässig.

§ 13 – Geländeveränderungen, Steinschlichtungen 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 abzuböschen. 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

MARKTGEMEINDE WIESEN
Bezirk Mattersburg
Burgenland
www.wiesen.gv.at

A 7203 Wiesen
Rathausplatz 1

Tel 02626 81636, 81681
UID-Nr ATU59074423
Email: post@wiesen.bgld.gv.at

c. keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

(5) Bei kombinierten Geländeveränderungen durch Abgrabung und Anschüttung sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von max. 3 m zulässig. Geländeveränderungen an Stützmauern sind in diesen Fällen bis einer Höhe von max. 3 m zulässig. Das Hervorragen von Stützmauern über das gewachsene Gelände bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

(6) Zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Höhe der jeweils höheren angrenzenden Stützmauer einzuhalten.

(7) Zufahrtsrampen zu Stellplätzen in unterirdischen Geschoßen sind von den Festlegungen zu Gelände- bzw. Niveauveränderungen sowie Stützmauern ausgenommen.

§ 14 - Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE WIESEN · Bezirk Mattersburg BGLD ·

Bürgermeister
Matthias Weghofer

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 29.09.2026 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: 30.09.2026

abgenommen am: 15.10.2026

MARKTGEMEINDE WIESEN · Bezirk Mattersburg BGLD ·