

### 3. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

#### VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)

#### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Trausdorf an der Wulka vom ..... Zahl: ....., mit welcher ein Bebauungsplan für das „Ortsgebiet“ erlassen wird.

Gem. § 46 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 BglD. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das „Ortsgebiet“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebiets ist aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 22183-03 (Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand: 20.09.2024, in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet), ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 18.09.2024, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

#### § 2 Straßenfluchtlinie, Bebauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie und die Baulinie sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Die Zusatzbestimmungen sind für die im beiliegenden Rechtsplan abgegrenzten Baublöcke gem. der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A festgelegt.
- (2) Die Bebauungsweise sowie Zusatzbestimmungen sind für die im beiliegenden Rechtsplan abgegrenzten Baublöcke gem. der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A festgelegt.
- (3) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

- (4) Im Gebietstype E gem. beiliegendem Rechtsplan ist die Errichtung von Anlagen in Reihenhauscharakteristik nicht zulässig. Eine Reihenhauscharakteristik ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben mehr als zwei in fortlaufender Reihe aneinandergebaute Hauptgebäude aufweist oder nach außen als Anlage mit mehr als zwei aneinandergebauten Hauptgebäuden erscheint.

Ausgenommen von dieser Festlegung ist der Baublock E7 gem. beiliegendem Rechtsplan.

- (5) Bauten in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. bis zu einer Außenwandhöhe von max. 3,0 m und einem daran anschließenden Dach mit einer Neigung bis max. 45° zulässig. Dieses Dach darf giebelseitig geschlossen werden (gem. Skizze 1 in Anlage A).
- (6) In den Gebietstypen A und B gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken D2, D3, D4, D5 und D8 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude zur Gänze mit der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinie anzubauen.

In den übrigen Gebietstypen gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude mit mind. einem Punkt der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinien anzubauen.

Ausgenommen davon sind Bauplätze, welche an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmälere Breite aufweisen und welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet sind, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient. Bei diesen muss die zwingende Baulinie nicht eingehalten werden.

- (7) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, sind Ausnahmen unter Anwendung des § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. zulässig.
- (8) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen zwingenden Baulinie oder der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F., sofern in den Zusatzbestimmungen in der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A nichts anderes festgelegt ist,
  - Einfriedungen gem. Zusatzbestimmungen in der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A,
  - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. sowie
  - überdachte Stellplätze, diese dürfen eine Gesamthöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten und sind mit max. 10° geneigtem Dach auszuführen.

(9) Die max. Bebauungsdichte, diese entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet, wird für die im beiliegenden Rechtsplan abgegrenzten Gebietstypen wie folgt festgelegt:

- Gebietstyp A: max. 60 %
- Gebietstyp B: max. 60 %
- Gebietstyp C: max. 50 %
- Gebietstyp D: max. 50 %
- Gebietstyp E: max. 40 %
- Gebietstyp F: max. 50 %
- Gebietstyp G: max. 60 %
- Gebietstyp H: max. 70 %

(10) In den Gebietstypen A, B, G und H gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 20 % und in den Gebietstypen C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan mind. 25 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.

(11) In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der in dieser Verordnung festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in % sowie eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz in % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.

### **§ 3 Bauplatzgrößen, Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten**

(1) Die Mindestbauplatzgröße ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der Mindestbauplatzgröße sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Teilbebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße sowie
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

(2) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen sind bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 500 m<sup>2</sup> in den Gebietstypen A, B, C und D gem. beiliegendem Rechtsplan sowie kleiner als 700 m<sup>2</sup> im Gebietstyp E gem. beiliegendem Rechtsplan, auf diesen sind ebenfalls max. 2 WE je Bauplatz zulässig.

- (3) Die Festlegungen zur Mindestbauplatzgröße gem. Abs. 1 und zur Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz gem. Abs. 2 gelten auch für Nutzungseinheiten, das ist ein selbständig nutzbarer Teil eines Bauplatzes, bestehend aus Gebäude inkl. sonstigen Bauten sowie Frei- und Gartenflächen.

#### **§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die max. Gebäudehöhe und die max. Firsthöhe für Hauptgebäude, die max. Geschoßanzahl sowie Zusatzbestimmungen sind für die im beiliegenden Rechtsplan abgegrenzten Baublöcke gem. der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A festgelegt.
- (3) Die Gebäudehöhe ist vom angrenzenden Gehsteigniveau verglichen, im Fall eines nicht vorhandenen Gehsteigs von der angrenzen Straßenoberkante, bis zur Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen.

Abgesehen davon ist im Baublock C1 gem. beiliegendem Rechtsplan die Bemessung der Gebäudehöhe auch gem. § 2 Abs. 11 Bgl. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zulässig.

- (4) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken D2 und D8 gem. beiliegendem Rechtsplan gem. beiliegendem Rechtsplan sind ab 15 m hinter der Straßenfluchtlinie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 4,8 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Skizze 2 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m<sup>2</sup>. Diese dürfen je Abschnitt von 40 m den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

- (5) Im Gebietstyp E gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken D1, D3, D4, D5, D6, D7 und H4 gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 4,8 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Skizze 2 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m<sup>2</sup>. Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

- (6) Unabhängig von den Bestimmungen dieser Verordnung ist die Einhaltung des freien Lichteinfalls gem. Pkt. 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, i.d.g.F., auch bezogen auf den benachbarten Baubestand zu gewährleisten.
- (7) In den Gebietstypen A, B, C, D und E gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken H<sub>1</sub>, H<sub>2</sub> und H<sub>3</sub> gem. beiliegendem Rechtsplan dürfen Gebäude nur mit max. zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen (gem. Skizze 3 in Anlage A).
- (8) Die Firsthöhe wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 3 ermittelt.

## **§ 5 Nebengebäude, Stellplätze**

- (1) Mit Ausnahme der Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan ist im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Bauplatzgrenze, im Fall mehrerer hinterer Baulinien auf dem Bauplatz im Bereich zwischen den hinteren Baulinien, die Errichtung von Nebengebäuden zulässig.
- (2) Unabhängig von den Bestimmungen gem. Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A ist in den Gebietstypen E und F gem. beiliegendem Rechtsplan die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 6,0 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen gem. § 2 Abs. 5 dieser Verordnung einzuhalten sind.
- (3) In den Gebietstypen A, B, C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken D<sub>2</sub>, D<sub>3</sub>, D<sub>4</sub>, D<sub>5</sub>, D<sub>8</sub> und D<sub>9</sub> gem. beiliegendem Rechtsplan sind in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung oder Wohneinheiten kleiner 70 m<sup>2</sup> Abweichungen von dieser Festlegung zulässig.

Im Gebietstyp E gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken D<sub>1</sub> und D<sub>7</sub> gem. beiliegendem Rechtsplan ist mind. ein Stellplatz uneingefriedet zum öffentlichen Gut oder zur öffentlich nutzbaren inneren Erschließungsstraße herzustellen.

## **§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind für die im beiliegenden Rechtsplan abgegrenzten Baublöcke gem. der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A festgelegt.

- (2) Unbeschadet der Bestimmung über die zulässigen Dachformen und Dachneigungen in der Tabelle Bebauungsbestimmungen (Baublöcke) in Anlage A können
  - in jenen Bereichen, in denen Sattel- oder Walmdächer festgelegt sind, auch Flachdächer, als begehbarer Terrasse ausgebildet, errichtet werden, wenn diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind, wobei die Bestimmungen gem. Abs. 7 einzuhalten sind und
  - Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern mit einer Neigung von 0° - 45° errichtet werden.
- (3) Die Gesamtlänge von Gaupen, Loggien und Erkern darf 35 % der an der Traufe gemessenen Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese sind mind. 1,5 m vom seitlichen Dachrand oder mind. 1,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.
- (4) Gaupen sind in die Dachfläche zu integrieren, womit diese auf der Dachfläche derart anzuordnen sind, dass die Vorderfront der Gaupen horizontal gemessen mind. 0,3 m hinter der Gebäudefront abgerückt liegt.
- (5) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, braunen, grauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.
- (6) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle Farben zulässig. Holzverschalungen sind zulässig, diese dürfen jedoch keine alpine Charakteristik (Rundhölzer) aufweisen.
- (7) Terrassen und Balkone sind mind. 2,0 m von der seitlichen Grundgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen. Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß sowie von straßenseitigen Terrassen und Balkonen in den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan und von Terrassen auf Teilen von Hauptgebäuden in der seitlichen Abstandsfläche im Baublock E7 gem. beiliegendem Rechtsplan ist nicht zulässig.
- (8) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden 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.
- (9) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikhöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (10) Die Errichtung von Kleinwindanlagen ist nicht zulässig.

- (11) Rampen dürfen straßenseitig nur bis zu einer Steigung von maximal 5 % errichtet werden.
- (12) Bei Bauwerken, welche auf Basis des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) i.d.g.F. unter Denkmalschutz gestellt wurden, sind unter Berücksichtigung der Vorgaben eines vorliegenden Bescheides des Bundesdenkmalamtes (BDA) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

## **§ 7 Geländeveränderungen**

Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Eine Anschüttung des Geländes ist bei Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung bis max. 1,0 m über dem natürlichen gewachsenen Gelände zulässig.

## **§ 8 Aufhebung Bebauungsrichtlinien**

Mit Erlassung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet“ treten gemäß § 50 Abs. 5 in Verbindung mit § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBI.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, die Bebauungsrichtlinien „Gesamtes Ortsgebiet“ in der Fassung der 4. Änderung (Verordnung des Gemeinderats vom 27.05.2014, Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung vom 25.09.2014, Zahl: LAD/RO.3474-10002-2-2014) außer Kraft.

## **§ 9 Inkrafttreten**

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

Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom ..... ,  
Zahl: ....., genehmigt.

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., .... Stück, Nr. ....

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

## ANLAGE A (STAND 18.09.2024)

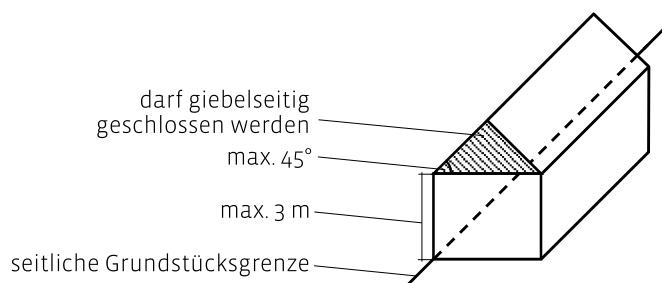
**Tabelle 1**

**Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)**

Gebietstyp bzw. Baublock	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
Gebietstyp A – Innerer Ortskern	250 m <sup>2</sup>	bis kleiner als 500 m <sup>2</sup> max. 1 WE, ab 500 m <sup>2</sup> max. 2 WE und je weiteren 250 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE
Gebietstyp B – Äußerer Ortskern		
Gebietstyp C – Hintausbereich		
Gebietstyp D – Unterschiedliche Bebauungsstrukturen, Übergangsbereiche		
Gebietstyp E – Offenes bzw. aufgelockertes Einfamilienhausgebiet	350 m <sup>2</sup>	bis kleiner als 700 m <sup>2</sup> max. 1 WE, ab 700 m <sup>2</sup> max. 2 WE und je weiteren 350 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE;
Baublöcke H1, H2 & H3 Innerhalb des Gebietstyps H – Sondergebiete (die restlichen Baublöcke des Gebietstyps H sind ausgenommen)		für die Ermittlung der max. zulässigen WE sind Verbindungsstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen, und ab 3 WE innere Erschließungswege zu den Stellplätzen gem. Festlegung in der Verordnung sowie sonstige innere Erschließungswege ab einer Breite von 1,5 m abzuziehen.

### Skizze 1

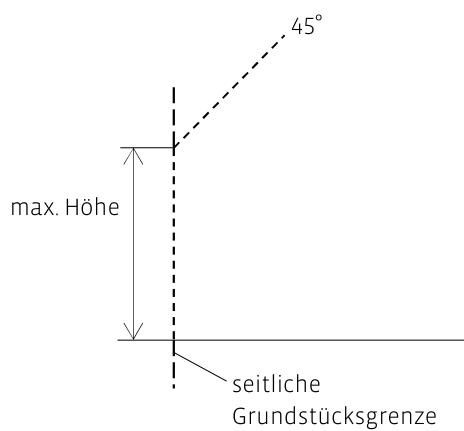
#### Giebelständig geschlossene Dächer in der seitlichen und hinteren Abstandsfläche



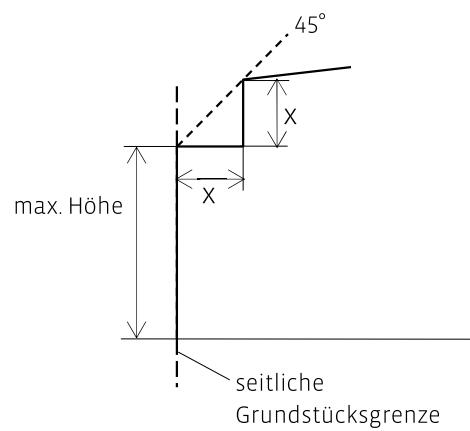
### Skizze 2

#### Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):



### Skizze 3

#### Talseitig max. zulässige Geschoße (am Beispiel von zwei Geschoßen)

