

# Gemeinde Loipersbach im Burgenland

## Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet – Verordnung

Gem. § 50 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019

Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 2024



# Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde **Loipersbach im Burgenland** vom 17. Juni 2024, Zahl: 033-1/1/2024, mit der Bebauungsrichtlinien für das Ortsgebiet in der Katastralgemeinde KG Loipersbach erlassen werden

Auf Grund des § 50 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, sowie § 50 Abs. 5 iVm 49 Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

## **§ 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH**

---

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf das Bauland der KG Loipersbach, welches aus der Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl **Pz.: 7512-BRL-07/18** mit Plandatum vom **13. April 2021** ersichtlich ist. Die Grundlage für die Baulandabgrenzungen stellt der Flächenwidmungsplan, 9. Änderung, beschlossen im Gemeinderat am 15. Dezember 2020, Zahl 031-2/10/2020 dar.

Innerhalb des Ortsgebietes werden die Teilflächen „Planungsgebiet Hauptstraße“ sowie „Schutzzone Ensembleschutz“ abgegrenzt, für welche Sonderbestimmungen gültig sind.

Die Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18 ist im Maßstab 1:2000 verfasst und stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung DI Thomas Hackl, Enzesfeld-Lindabrunn.

## § 2 BEBAUUNGSWEISE

---

1. Die Festlegung der Bebauungsweisen erfolgt in der Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18 mit der Signatur BW und nachfolgender Nummer. Hierbei gelten folgende Bebauungsweisen:

BW 1     **Alle** Bebauungsweisen zulässig

BW 2     **„Offene“** und **„Halboffene“** Bebauungsweise.

BW 3     **„Geschlossene“** Bebauungsweise. Bei Grundstücksbreiten über 30m Breite ist auch die **„halboffene“** Bebauungsweise zulässig, wobei die verbleibende Abstandsfläche entlang der Straßenfluchtlinie in Fortsetzung der straßenseitigen Gebäudefront mit Mauern oder Einfahrtstoren optisch zu schließen ist.

BW 4     **„Geschlossene“** Bebauungsweise. Bei Grundstücksbreiten über 35m Breite ist auch die **„offene“** und **„halboffene“** Bebauungsweise zulässig.

BW 5     **„Offene“** Bebauungsweise.

Bei geschlossener Bebauungsweise (BW 3, BW 4) ist in den von der Straße nicht einsehbaren, rückwärtigen Bereichen eine abweichende Bebauungsweise zulässig.

## § 3 GEBÄUDEHÖHEN

---

1. Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt in der Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18 mit der Signatur Kat. 1 bis Kat. 4. Es gelten folgende Regelungen:

Das Bezugsniveau für die Bemessung der Gebäudehöhe ergibt sich aus der Definition im Burgenländischen Baugesetz. Bei Hanglagen sind geringfügige Abweichungen von den festgelegten Gebäudehöhen zulässig, wenn die maximale Gebäudehöhe für die relevante Straßengebäudefront jedenfalls eingehalten wird. Bei der halboffenen Bebauungsweise in der Kategorie 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,5m an der seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Höhere Gebäudeteile innerhalb der seitlichen Abstandsfläche von 3,0m sind unter Berücksichtigung eines Lichteinfallswinkel von 45 Grad entsprechend abzuwalmen oder diese Gebäudeteile sind zurückzusetzen.

Kategorie	Maximale Gebäudehöhe, lt. Definition Bgld. BauG	Maximale Firsthöhe (gilt nur bei geneigten Dächern)
<b>Kategorie Kat. 1</b>	6,5m	8m
<b>Kategorie Kat. 2</b>	7,5m	10m
<b>Kategorie Kat. 3</b>	10m	12m
<b>Kategorie Kat. 4</b> Innerhalb der „Schutzzone – Ensembleschutz“ sind keine Pult- oder Flachdächer zulässig	4,5m	7 m

2. Zusätzliche Bestimmungen:

- Bei zulässigen Gebäudehöhen der Kategorie 3 nach § 3 Zi. 1. dieser Verordnung sind Gebäudeteile, die über der Gebäudehöhe von 5,5m errichtet werden, im Bereich der seitlichen Grundgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, so dass ein Lichteinfallswinkel

von 45 Grad, gemessen an der seitlichen Grundgrenze beginnend in einer Höhe von 5,5m eingehalten wird.

- In Bereichen mit Kategorie 1 ist die Errichtung von Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig.

Bei Hanglagen liegt ein Kellergeschoß auch dann vor, wenn sich die Außenwandflächen des Geschoßes zwar überwiegend oberhalb des gewachsenen Geländes befinden, jedoch die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes sich nicht mehr als 1,0m oberhalb des verglichenen Niveaus der fertigen Verkehrsflächenoberkante (oder Gehsteigoberkante) befindet wird.

- In Bereichen mit Kategorie 2 ist die Errichtung von Kellergeschoß, 2 Hauptgeschoßen und Dachgeschoß zulässig.

## § 4 BAULINIEN

Die Festlegung der Baulinien erfolgt in der Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18. Hierbei gelten folgende Bestimmungen:

### 1. Vorgärten:

Vorgärten im Sinne des §2 Abs. 10 Bgl. Baugesetzes sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

### 2. Vordere Baulinie ohne Anbauverpflichtung (grüne, strichlierte Darstellung):

Es ist ein Vorgartenbereich laut Zahlenangabe in der zugehörigen Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“, welche den Abstand von der Straßenfluchtlinie zur bebaubaren Fläche bezeichnet, einzuhalten. Es besteht hierbei keine Anbauverpflichtung an die vordere Baulinie.

### 3. Vordere Baulinien mit Anbauverpflichtung – allgemeine Bestimmungen:

Sofern eine Baulinie mit Anbauverpflichtung nach folgenden Bestimmungen des §4 Ziffer 3.1 bis 3.3 festgelegt ist, ist diese zu mindestens 50% der Grundstücksbreite entlang der vorderen Baulinie mit der Hausfront des Hauptgebäudes umzusetzen. In der geschlossenen Bebauungsweise (nach §2 BW3 und BW4) ist, sofern keine Schließung der Bebauung entlang der vorderen Baulinie erfolgt, der verbleibende Bereich mit Mauern oder Toren optisch zu schließen.

Im Falle, dass die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht rechtwinkelig zur vorderen Baulinie festgelegt sind und hierbei eine Abweichung von mindestens 10 Grad zum rechten Winkel besteht, ist zumindest ein Anbau mit einem Eckpunkt des Hauptgebäudes erforderlich.

#### 3.1 Zwingende Baulinie (mit Anbauverpflichtung):

Die Gebäude sind entlang der festgelegten vorderen zwingenden Baulinie in jenem Mindestausmaß anzubauen, welches in den Bestimmungen nach §4 Zi. 3. definiert ist.

#### 3.2 Variable Baulinie 1 (mit Anbauverpflichtung):

Die Hauptgebäude können bis zu 2m von der festgelegten vorderen Baulinie in den rückwärtigen Grundstücksbereich abrücken (gemäß Plandarstellung

„Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18). Die Bestimmungen nach §4 Zi. 3. sind hierbei gültig.

### **3.3 Variable Baulinie 2 (mit Anbauverpflichtung):**

Die Hauptgebäude können von der Straßenfluchtlinie in den rückwärtigen Grundstücksbereich gemäß Zahlenangabe in Metern abrücken (Zahlenangabe gemäß Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ mit der Planzahl Pz.: 7512-BRL-07/18). Die Bestimmungen nach §4 Zi. 3. sind hierbei gültig.

### **4. Gartenzonen (grüne, strichlierte Umrahmung mit grüner Schraffur):**

Im Bereich der in der zugehörigen Plandarstellung „Bebauungsrichtlinien“ als Gartenzone ausgewiesenen Bereichen (dargestellt mit hinterer Baulinie) ist die Errichtung von folgenden Gebäuden zulässig:

Nebengebäude und untergeordnete Bauten bis zu einem Ausmaß von 50% der als Gartenzone festgelegten Grundstücksfläche, wobei die maximal bebaubare Fläche 100m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf und eine Außenwandhöhe von max. 3m einzuhalten ist.

In den seitlichen und hinteren Abstandsflächen im Sinne des §5 Bgld. BauG. darf die Außenwandhöhe max. 3m bezogen auf das verglichene Gelände des Baugrundstückes betragen und die max. zulässige Dachneigung beträgt hierbei 45 Grad.

## § 5 BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUPLÄTZE

---

1. Die maximale bauliche Ausnutzung des Bauplatzes ist folgendermaßen geregelt:

**Planungsgebiet Hauptstraße: 70%**

**Sonstige Baulandbereiche:**

Bauland-Wohngebiet: 40%

Bauland-gemischtes Baugebiet: 50%

Bauland-Geschäftsgebiet: 60%

Bauland-Dorfgebiet: 50%

Bauland-Sondergebiet: 80%

Bauland-Betriebsgebiet: 80%

Bauland-Industriegebiet: 80%

2. **Sonderbestimmung Planungsgebiet Hauptstraße:**

Sofern zum Zeitpunkt der Genehmigung der Bebauungsrichtlinien die Bebauungsdichte von 70% bereits ausgeschöpft war, kann der Baubestand um max. 20% erweitert werden.



## § 6 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

1. Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
2. Bei der **Farbgestaltung der Fassaden** sind grelle oder glänzende Farben unzulässig.
3. **Überdachte und umbaute Stellplätze**, die entlang der straßenseitigen Gebäudefront errichtet werden, dürfen eine Breite von max. 8m aufweisen.
4. Wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ist das Vorspringen **untergeordneter Bauteile** oder **Bauwerke**, wie z.B. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie zulässig.
5. Überdachte Stellplätze sind bis zu einem Ausmaß von 35m<sup>2</sup> überdachter Fläche außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

## § 7 PLANUNGSGEBIET HAUPTSTRASSE – ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

1. Bei Gebäuden, welche von der Hauptstraße einsehbar sind, sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
2. Bei Sattel- und Walmdächern ist bei Gebäuden, welche von der Hauptstraße einsehbar sind, eine **Dachneigung** zwischen 35 Grad und 45 Grad zu wählen. Hierbei sind die Firstausrichtungen lt. Plandarstellung Bebauungsrichtlinien zu beachten. In der Schutzzone nach §8 sind Steildächer als Satteldächer ohne Abwalmungen auszubilden.
3. Straßenseitig sind **Dachüberstände** und **Gesimsausladungen** im Giebel- und Traufenbereich bis maximal 20cm zulässig.
4. **Fassaden** müssen glatt verputzte Oberflächen aufweisen. Glänzende Oberflächen und glänzende Verkleidungen sind nicht zulässig.

5. Sofern die Firstrichtung nicht in der Plandarstellung Bebauungsrichtlinien geregelt ist, ist ab einer Bebauungshöhe von 4,5m eine giebelständige Anordnung entlang der Straßenfluchtlinie nicht zulässig.

## **§ 8 SCHUTZZONE ENSEMBLESCHUTZ – ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

1. Neu-, Zu- und Umbauten haben dem Charakter der Schutzzone zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
2. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 4,5m.
3. Straßenseitige Giebelfronten dürfen maximal 6,5m breit sein.
4. Steildächer müssen als Satteldächer ohne Abwalmungen mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad ausgebildet werden.
5. Die Gebäude sind entsprechend der Signatur gemäß der Plandarstellung zu den Bebauungsrichtlinien entlang der Straßenfluchtlinie giebel- oder traufenständig auszurichten.
6. Das farbliche Erscheinungsbild ist im Bereich der Fassadenflächen in weiß und im Bereich der Sockelzone in hellen Grautönen auszugestalten. Bei Zu- und Umbauten ist das farbliche Erscheinungsbild an das Hauptgebäude anzupassen.
7. Einfahrtstore, welche zur Straße ausgerichtet sind, sind an das Ortsbild anzupassen.

## § 9 INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsrichtlinien treten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

  
(Der Bürgermeister)  
Rainer Schneeberger



Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am ....., Zahl:.....

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

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

