AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

# GEMEINDE LOIPERSBACH IM BURGENLAND

## BEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET

### BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung

AIR PLANUNG GMBH
BISCHOF STEFAN LASZLO-STRASSE 17
A-7000 EISENSTADT +43 2682 / 72410
https://www.a-i-r.at/burgenland@a-i-r.at

Projektnummer: 24133
Projektleitung: DI Judith Welz-Käsznar
Bearbeitung: DI Johannes Prieler. DI Josef Schmidtbauer, DI Judith Welz-Käsznar

Stand: 04.12.2025

# Inhaltsverzeichnis


**1. Ausgangslage, Planungsvorgaben** **5**

1.1. Ausgangslage 5

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben 6

**2. Bestand, Örtliches Gestaltungskonzept** **9**

2.1. Bestandsaufnahme 9

2.2. Bestehende und bisherige Bebauungsbestimmungen 15

2.3. Bestandsanalyse, Örtliches Gestaltungskonzept, Zielsetzungen 18

**3. Bebauungsbestimmungen** **28**

Verordnungstext (Entwurf) 28

Anlage A (Stand: 16.09.2025) 35

**4. Erläuternde Begriffsdefinitionen** **36**

**5. Anhang** **39**



Das Urheberrecht und geistige Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Verfasser. Ein Kopieren, Weiterverwenden sowie Vervielfältigen von Texten und Textpassagen ist dem Verfasser, dem Auftraggeber sowie der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

# 1. AUSGANGSLAGE, PLANUNGSVORGABEN

## 1.1. AUSGANGSLAGE

### Aufgabenstellung

Für das Ortsgebiet liegen rechtskräftige Bebauungsrichtlinien aus dem Jahr 2021 vor. Diese wurden zwischenzeitlich einmal geändert. Aktueller Rechtsstand ist somit die 1. Änderung aus dem Jahr 2024. Trotz des jungen Erstellungsdatums entsprechen diese Bebauungsrichtlinien nur teilweise den aktuellen Erfordernissen und rechtlichen Gegebenheiten. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Loipersbach im Burgenland dazu entschlossen, diese Bestimmungen zu überarbeiten.

Die bestehenden Festlegungen, als wesentliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Neubearbeitung, werden an die aktuellen Anforderungen inkl. gesetzlichen Grundlagen angepasst. Zudem sollen Festlegungen wie Mindestbauplatzgrößen und max. Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz getroffen werden. Aus diesem Grund soll anstatt Bebauungsrichtlinien ein Bebauungsplan erstellt werden. Die bestehenden Bebauungsrichtlinien wurden seitens der Gemeinde bereits aufgehoben.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich über die als Bauland gewidmeten Flächen in der Gemeinde Loipersbach.

### Befristete Bausperre

In Zusammenhang mit der Erstellung des ggst. Bebauungsplanes wurde für jene Baulandflächen, welche im Geltungsbereich der ehemaligen Bebauungsrichtlinien „Ortsgebiet" i.d.F.d. 1. Änd. lagen, eine befristete Bausperre gem. § 52 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. erlassen. Diese dient dem Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis die Erstellung des ggst. Bebauungsplanes mit den präzisierten Zielvorstellungen verordnet werden kann.

## 1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### Rechtlicher Hintergrund – Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

Gem. § 46 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. kann der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung für die im Bauland liegenden Grundflächen durch einen Bebauungsplan festlegen.

Dieser *„darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Widmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt. Ein Teilbebauungsplan muss mit den Teilbebauungsplänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen."*
Zudem sind gegenseitige Beeinträchtigungen *„bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen"* nach Möglichkeit zu vermeiden und es ist auf *„die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne"* Rücksicht zu nehmen.

Der Bebauungsplan hat insbesondere folgende Festlegungen zu beinhalten:
- Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken,
- die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes
- die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude,
- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
- die Lage und das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke sowie deren Ausgestaltung.

Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) kann weiters festgelegt werden:
- der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen,
- die Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien),
- die minimale 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 privaten 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 Geländeveränderungen, Steinschlichtungen sowie Stützmauern,
- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.,
- die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen.

### Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) haben Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu basieren. *„Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestalt nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen"* (4.1.2.11.1.). Zudem sind auch weitere Vorgaben für die baulich gestalterische Ausführung im LEP enthalten.

### Regionales Entwicklungsprogramm (REP)

Entwicklungsprogramme dienen als wesentliche Grundlage für die Entwicklung von Gemeinden. Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) für die Region „Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg" ist unter § 4 verordnet, dass eine nachhaltige und ressourcenschonede Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Boden etc. anzustreben ist. Durch gezielte Siedlungsentwicklung sollen zudem Ortskerne wieder gestärkt und leistbares Wohnen ermöglicht werden. Weiters ist der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben und eine regionsspezifische Verdichtung anzustreben. Durch die Erlassung von Bebauungsbestimmungen können diese Vorgaben unterstützt werden. Bebauungsbestimmungen haben gem. § 1 der Verordnung zum REP diesem zu entsprechen.

### Flächenwidmungsplan

Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes ist der Flächenwidmungsplan: Dieser beinhaltet die bestehenden Baulandflächen und die Widmungskategorien. Die Nutzungsmöglichkeiten je nach Baulandkategorie sind im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. unter § 33 geregelt. Je nach Widmung handelt es sich dabei u. a. um

- Wohnnutzung (Bauland – Wohngebiet),
- gemischte Nutzung mit Wohnen und Betrieben (Bauland – Gemischtes Baugebiet),
- "dörfliche" Nutzung mit Wohnen, Landwirtschaft und weiteren Betrieben (Bauland – Dorfgebiet) oder
- gewerbliche und industrielle Nutzung (Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Industriegebiet).

Ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan ist nachfolgend enthalten.

Abb.: Dig. Flächenwidmungsplan inkl. Luftbild (Orthofoto) im Bereich des Ortsgebiets (Geltungsbereich) der Gemeinde Loipersbach im Burgenland, ohne Maßstab, Quelle: GeoDaten Bgld., Stand 20.10.2025
HINWEIS: Grundlage für den Bebauungsplan stellt die von dieser Darstellung abweichende 11. Änderung des dig. Flächenwidmungsplans dar




Der Entwurf des Bebauungsplans ist gem. den Vorgaben des § 48 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F. über vier Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegen. Zum geplanten Bebauungsplan wurde keine Erinnerung innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage eingebracht.

Seitens des Sachverständigen für Landschaftsschutz bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, es ist nicht zu erwarten, dass überörtliche Interessen verletzt werden.

Während der öffentlichen Auflage wurde seitens der Abt. 2 der Bgld. Landesregierung auf Unklarheiten in der Verordnung bzw. dem Rechtsplan geäußert. Diese werden im Zuge der Beschlussfassung bereinigt bzw. aufgenommen.

Da sich dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Gemeinde ergeben, können die Beschlussunterlagen des Bebauungsplans somit gem. §48 Abs. 5 Bgld. RPG 2019 gegenüber der Auflage abgeändert werden.

# 2. BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

## 2.1. BESTANDSAUFNAHME

Für das Ortsgebiet der Gemeinde Loipersbach gibt es seit dem Jahr 2021 Bebauungsrichtlinien (1. Änderung im Jahr 2024), welche als Grundlage für die Erstellung des neuen Bebauungsplans dienen. Diese sind wurden in Verbindung mit der verordneten befristeten Bausperre bereits aufgehoben (siehe Erläuterung im Kap. 1.1.).

Bei der Erhebung wurde der aktuelle Baubestand mit der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2021 abgeglichen.
Dabei hat sich herausgestellt, dass die Strukturen in vielen Bereichen unverändert geblieben sind, jedoch in einigen Bereichen Aktualisierungen notwendig waren.
Somit wird auf die Erläuterungen im Dokument „Grundlagenforschung und Motivenbericht" der Urfassung der Bebauungsrichtlinien aus 2021 (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung) verwiesen (vgl. Hackl, 2021).

*„Grundlage für die Beurteilung von ortsbildrelevanten Themen bildet[e damals wie heute, d. Verf.] ein Lokalaugenschein, welcher [im Jahr 2021, d. Verf.] mittels mehrerer Fotoaufnahmen dokumentiert wurde."* (Hackl, 2021: S. 6)

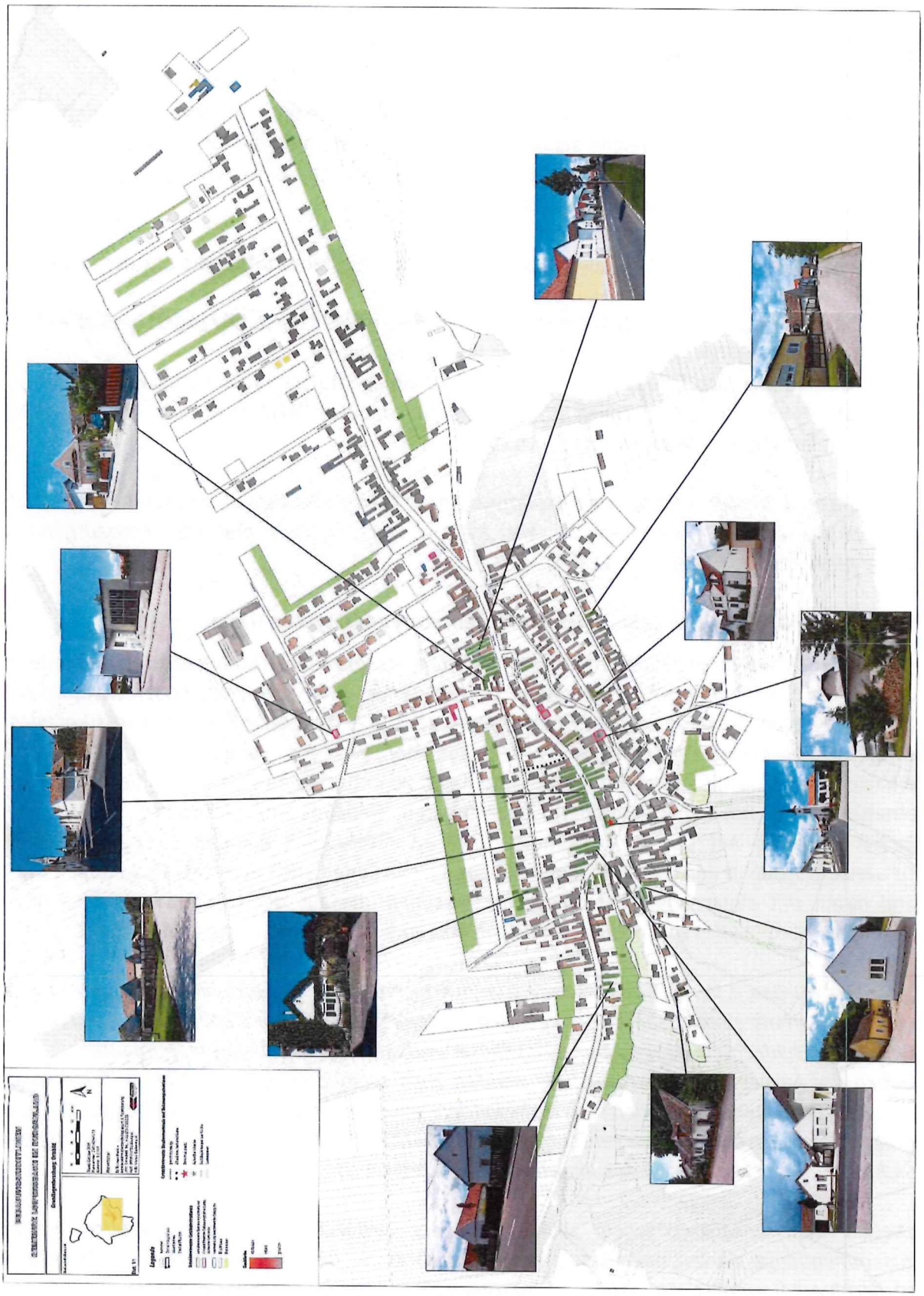
**Ortsbild – Erhaltenswerte Bebauungsstrukturen, störende Objekte, Gartenzonen**

*„Als erhaltenswerte Bebauungsstrukturen wurden insbesondere Ortsbereiche erfasst, deren Gebäude ein Errichtungsdatum vor dem ersten Weltkrieg aufweisen. Diese lassen sich in erster Linie im Bereich der Hauptstraße finden." (Hackl, 2021: S. 6)* Diesbezüglich ist anzumerken, dass einige dieser Bebauungsstrukturen auf Grund der geringen Längsausdehnung weniger erhaltenswert sind, als andere Strukturen und damit zu hinterfragen sind (bspw. die wenigen als erhaltenswerte Bebauungsstrukturen bezeichneten Gebäude im westlichen Bereich der Raiffeisenstraße). Auf der nachfolgenden Seite ist hierzu eine Plandarstellung abgebildet. Teilweise wurden in den ursprünglichen Bebauungsrichtlinien auch Bereiche als schützenswert und damit mit einem sog. Ensembleschutz versehen, die aus der Ortsbildanalyse so nicht abgeleitet wurden (dies soll in den zukünftigen Bestimmungen somit angepasst werden).

*„[Weiters wurden, d. Verf.] […] insbesondere landwirtschaftliche und betriebliche Gebäude erfasst, welche innerhalb eines zusammenhängenden Wohngebietes gelegen sind, weiters leerstehende Gebäude in schlechtem Bauzustand, Blockhäuser und teilweise unvollendete Rohbauten.*
*Neben der Ausgestaltung der Gebäude wurden auch ortsbildrelevante Straßenraummerkmale erhoben. Dokumentiert worden sind insbesondere geschlossen wirkende Straßenzüge. Darüber hinaus wurden Wegverbindungen aufgezeigt, Aufenthaltsflächen erhoben und die wichtigsten Sichtbeziehungen zur Kirche dokumentiert."* (Hackl, 2021: S. 7)

*„Neben dem Lokalaugenschein wurden weiters Luftbildanalysen durchgeführt, welche zusammenhänge Gartenzonen sowie die Dachfarben der Gebäude aufzeigen. Die Dachfarbe variiert hierbei zumeist von rostbraun und rötlich bis hin zu gräulich."* (Hackl, 2021: S. 8)

**Abb.: Scan des Plans „Grundlagenforschung: Ortsbild“, ohne Maßstab, Quelle: Hackl, 2018a, Stand Oktober 2018**



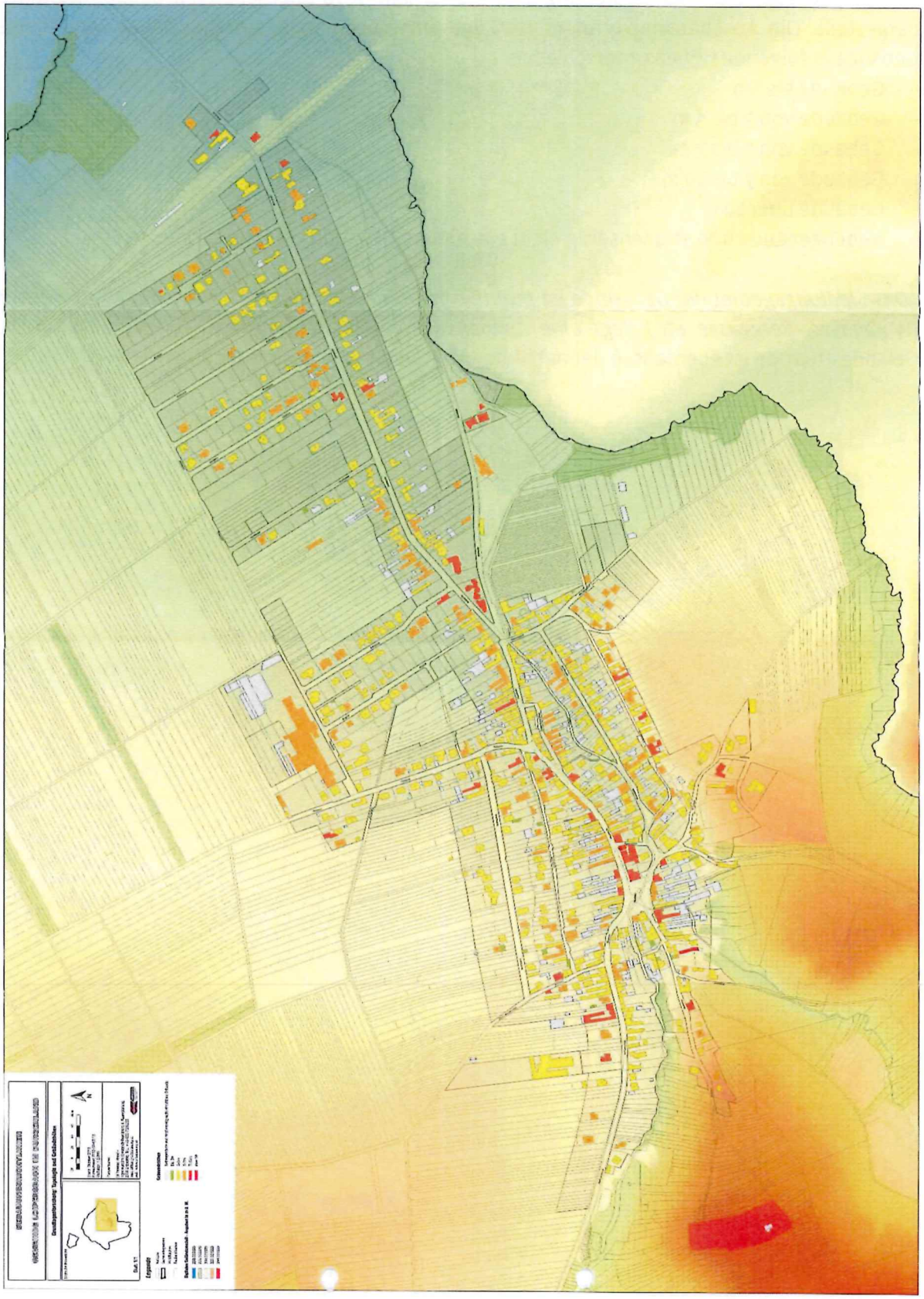
**Gebäudehöhen und Topografie**

In der nachfolgenden Plandarstellung sind die im Jahr 2018 abgeschätzten Bebauungshöhen dargestellt. Die Abschätzung erfolgte im Zuge eines Lokalaugenscheins. Dabei wurden die Gebäude in folgende Höhen unterschieden:

- Gebäude bis 3m
- Gebäude von 3 bis 5 m
- Gebäude von 5 bis 7 m
- Gebäude von 7 bis 10 m
- Gebäude über 10 m
- Nebengebäude und straßenseitig nicht einsehbare Gebäude. (vgl. Hackl, 2021: 9)

*„Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist großteils relativ flach gelegen, nur im südlichen Bereich (Waldgasse, Berggasse etc.) liegt eine nennenswerte Hangneigung vor."* (Hackl, 2021: 9) Die Geländesituation ist ebenfalls in der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

**Abb.: Scan des Plans „Grundlagenforschung: Topologie und Gebäudehöhen“, ohne Maßstab, Quelle: Hackl, 2018b, Stand Oktober 2018**

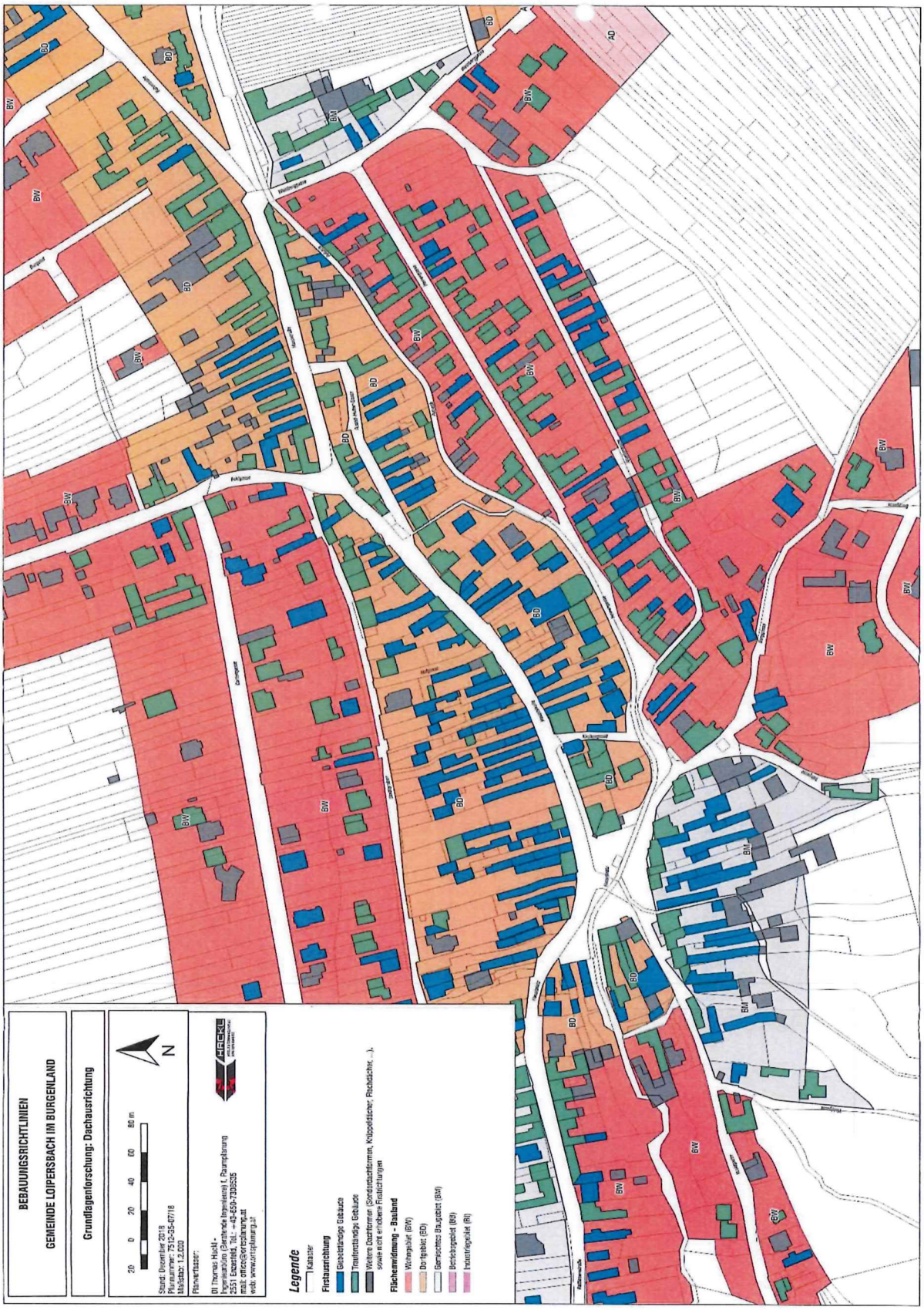


## Dachausrichtung

*„In der Plandarstellung „Dachausrichtung" wurden im Bereich des alten Ortskernes die Firstrichtungen erfasst. Diese wurde primär in traufen- und giebelständige Gebäude unterteilt. Darüber hinaus wurden auch weitere Dachformen wie Krüppeldächer und Flachdächer in einer Kategorie [„weitere Dachformen", d. Verf.] zusammengefasst dargestellt."*(Hackl, 2021: S. 9)

*„Die ältesten Gebäude des historischen Ortskernes sind primär giebelständig ausgerichtet. Gebäude aus den 60er bis 80er Jahren, welche in Loipersbach rund ein Drittel der Gebäude ausmachen, sind hingegen in erster Linie traufenständig errichtet worden."*(Hackl, 2021: S. 9)

**Abb.: Scan des Plans „Grundlagenforschung: Dachausrichtung“, ohne Maßstab, Quelle: Hackl, 2018c, Stand Dezember 2018**



## 2.2. BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Für das Ortsgebiet wurde gem. dem Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 eine Bebauungsrichtlinie erstellt, im Gemeinderat beschlossen und aufsichtsbehördlich bewilligt. Im Jahr 2024 wurden diese einer 1. Änderung unterzogen und ebenfalls aufsichtsbehördliche bewilligt.

Bei der Erstellung des ggst. Bebauungsplans „Ortsgebiet" wurde diese bisher gültigen Bebauungsbestimmungen geprüft und bei den neuen Festlegungen darauf Bedacht genommen (z.B. Bestimmungen zu Bebauungsweise, Höhen). Zudem werden diese Bestimmungen ggf. adaptiert (was in Teilbereichen notwendig ist) und Bestimmungen ergänzt (bspw. Mindestbauplatzgrößen und max. Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz).

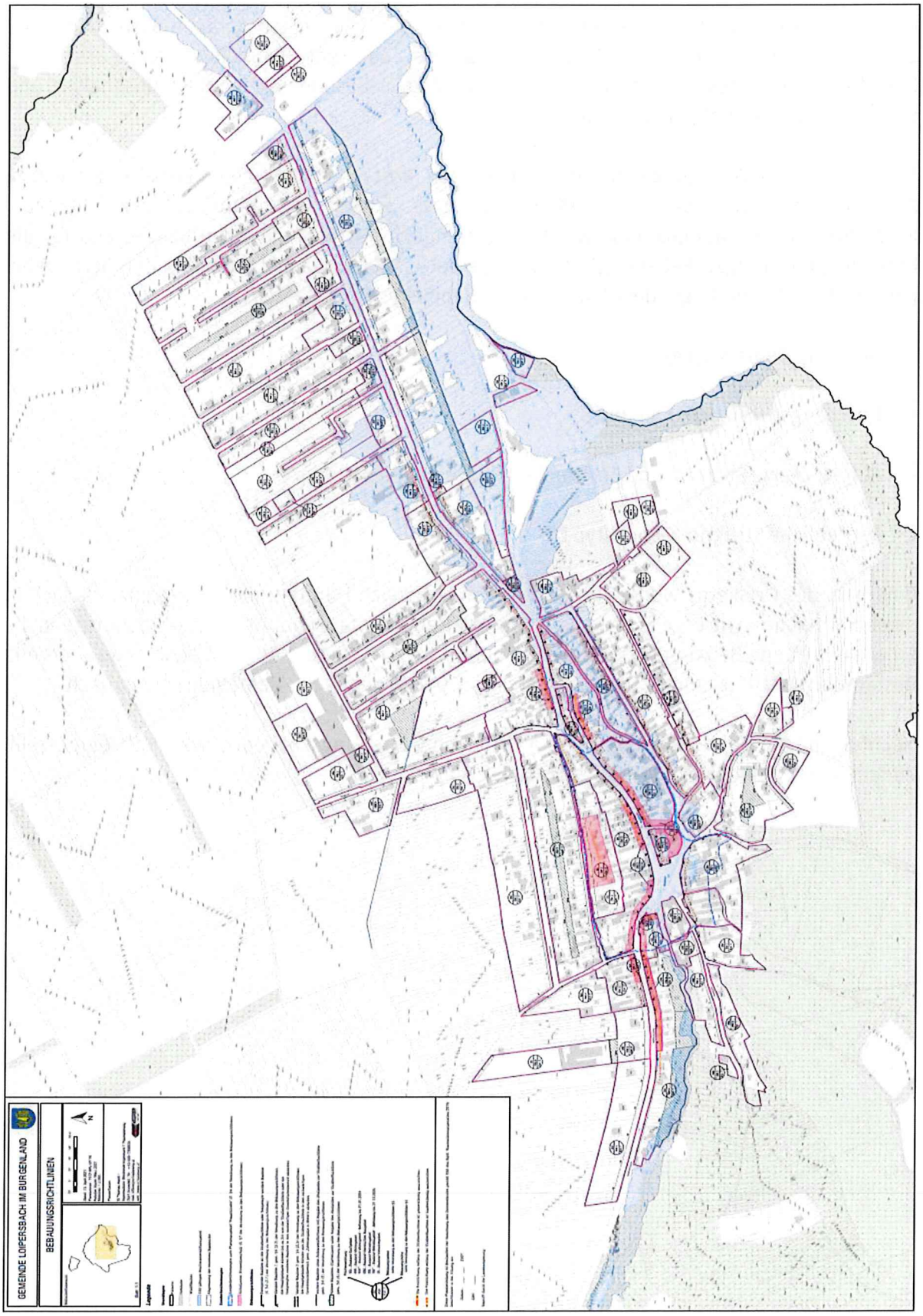
Betr. die Inhalte der Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet wird an dieser Stelle auf die Festlegungen i.d.F.d. 1. Änd. verwiesen (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung). Nachfolgend ist der Rechtsplan i.d.F.d. 1. Änd. abgebildet. Auch auf diesen wird in weiterer Folge aufgebaut, die Form der Darstellung wird weitgehend beibehalten, um der Gemeinde eine möglichst konsistente Anwendung der Bebauungsbestimmungen zu ermöglichen.

Gegenüber den bisherigen Bestimmungen sollen in Verbindung mit der Erhebung bzw. Analyse und den Zielen (siehe Kap. 2.3) folgende Punkte adaptiert werden:

- Größerer Spielraum bei der hofseitigen Bebauung im Ortskern: neben der halboffenen und geschlossenen Bebauung soll auch die offene Bebauung und Abstände bis 1 m zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie die zweigeschossige Bebauung in den Hofbereichen (im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden bzw. Ermöglichung moderner Bauformen bei gleichzeitiger Erhaltung des an der Straße prägenden Charakters der Bebauung) möglich sein.
- Herausnahme der Festlegung der Geschoßanzahl: In jenen Teilbereichen, in denen trotz einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m bis dato nur ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig war, soll zukünftig (im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden) ein zweites Vollgeschoß ermöglicht werden.
- Hinzunahme einer weiteren Möglichkeit zur Bemessung der Gebäudehöhe: dies war bis dato nicht definiert und somit keine sinnvolle Bebauung von geneigten Grundstücken möglich, da diese gem. Baugesetz zu bemessen war; es soll daher die zusätzliche Möglichkeit der Bemessung der Gebäudehöhe vom Straßenniveau geschaffen werden.
- Bebauungsmöglichkeit in den Vorgärten: zukünftig sollen in diesem Bereich Einfriedungen, untergeordnete Bauteile als auch überdachte Stellplätze möglich sein.
- Straßenfluchtlinien: sind in einem Bebauungsplan zwingend festzulegen.
- Baulinien: Abstände zur Straßenfluchtlinie sollen in Teilbereichen reduziert werden, die Definition der einzelnen Arten von Baulinien erfolgt zukünftig im Rechtsplan
- Bebauungsdichte: Werte sind teilweise zu niedrig angesetzt und sollen daher adaptiert werden, Ausnahmemöglichkeiten bei spezifischen Nutzungen sollen möglich sein; Herausnahme von in den Bebauungsrichtlinien geregelten und in der Gemeinde nicht vorhandenen Baulandkategorien; Ergänzung bis dato fehlender Kategorien, die Teil des Geltungsbereiches sind; zudem kriterienbasierte Ausnahmemöglichkeiten (in Hauptstraße bereits gegeben).

- Schutzzonen (Sonderbereich Hauptstraße und Ensembleschutz): wurden nochmals geprüft (bei der Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Zuordnung zum Ensembleschutz nicht in allen Bereichen gerechtfertigt ist); die Bestimmungen werden gelockert und die Bereiche teilweise reduziert; Auflösen der Bestimmungen in den einzelnen Zonen und Eingliederung in die allgemeinen Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude.
- Dachformen: Festlegungen hierzu sollen zusätzlich auch in den Randzonen getroffen werden.
- Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten.
- Verpflichtung der Errichtung von Stellplätzen auf Eigengrund
- Regelung von Einfriedungen und teilweise Zulässigkeit von Mauern
- Festlegungen eines Mindestanteiles unversiegelter Grün- und Freiflächen

**Abb.: Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet i.d.F.d. 1. Änd., ohne Maßstab, erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung, Quelle: GeoDaten Bgld., abgerufen am 15.05.2025**



## 2.3. BESTANDSANALYSE, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT, ZIELSETZUNGEN

Wie bereits im Kapitel 1.2 angeführt sind gem. Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen. Dieses beinhaltet insbesondere eine Bestandsanalyse und daraus abgeleitete Ziele für die künftige Bebauung.

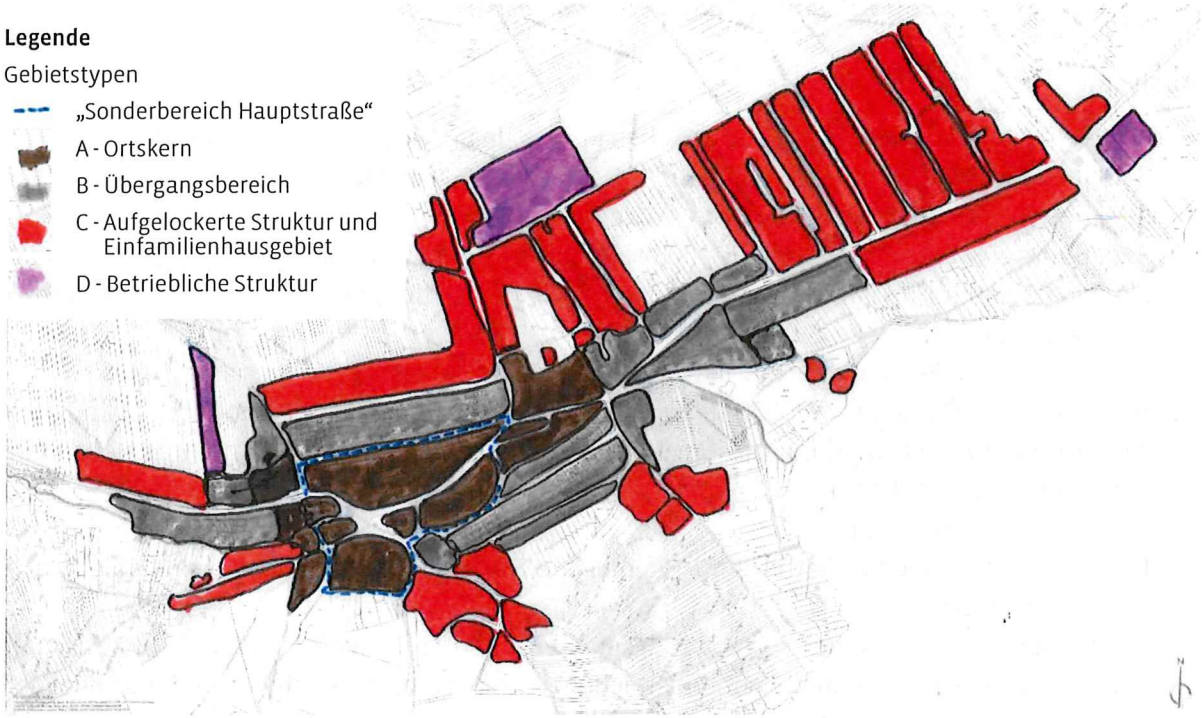
Auf Basis der zur Verfügung stehenden Grundlagen (Bestandsaufnahme im Zuge der Erstellung der Urfassung der Bebauungsrichtlinien aus 2021; erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung) wurde in Verbindung mit dem aktuellen Baubestand für die Festlegungen im ggst. Bebauungsplan „Ortsgebiet" sogenannte Gebietstypen definiert. Dabei wurden Bereiche mit folgender Charakteristik (Gebietstypen) abgegrenzt:

- Ortskern (Gebietstyp A)
- Übergangsbereich (Gebietstyp B)
- Aufgelockerte Struktur und Einfamilienhausgebiet (Gebietstyp C)
- Betriebliche Struktur (Gebietstyp D)

Innerhalb des Ortskerns wurde zudem der „Sonderbereich Hauptstraße" abgegrenzt, da sich in diesem Bereiche – wie bereits im Kap. 2.1 „Bestandsaufnahme" erwähnt wurde – überwiegend die erhaltenswerten Bebauungsstrukturen finden lassen. Dieser Sonderbereich war bereits Bestandteil der Urfassung der Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet der Gemeinde Loipersbach.

Nachfolgend sind die Gebietstypen zum Örtlichen Gestaltungskonzept skizzenhaft dargestellt. Zudem ist der „Sonderbereich Hauptstraße" ersichtlich.

**Abb.: Skizzenhaftes Örtliches Gestaltungskonzept mit Gebietstypen, ohne Maßstab, Quelle: Büro A I R, Stand Mai 2025**



## GEBIETSTYP A: ORTSKERN

*Hinweis: Fotos sind der Urfassung des BR zu entnehmen (siehe Hackl, 2021).*

### Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Baulandwidmungen im Gebiet: Bauland – Dorfgebiet (BD), Bauland – Gemischtes Baugebiet (BM), vereinzelte Bereiche im Bauland – Wohngebiet (BW)
- Bebauungsweise: überwiegend ho, g; im Westen des Gebietstyps jedoch auch zusätzlich o oder lediglich o und ho; im Fall von ho wird in vielen Bereichen der geschlossene Eindruck mittels einer Mauer an der Straße gewahrt.
- Vorgärten: meist keine Vorgärten; in wenigen Bereichen Vorgärten mit geringer Tiefe
- Gebäudehöhe: Gebäude mit bis zu zwei oberirdischen Geschoßen; somit bis etwa 7,5 m (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut); Abschnitte entlang der Hauptstraße auch mit geringeren Gebäudehöhen
- Firsthöhe: bis etwa 10,0 m
- Dachform: überwiegend Sattel- und Walmdächer mit steilen Neigungen, teilw. aber auch flache Neigungen
- Bebauungsdichte: hohe Bebauungsdichte (entsprechend den historischen Ortskernstrukturen); in den „Außenbereichen" des Gebietstyps in Verbindung mit der Baulandwidmung auch mittlere Bebauungsdichten vorliegend
- Weitere Besonderheiten: oft geschlossener Eindruck bei ho; teils Hauptfirstrichtung prägend

### Ziele

Ziel ist es innerhalb dieses Gebietstyps typische Bereiche und prägende Strukturen (wie Dachform und -neigung, teils geschlossener Eindruck udgl.) bestmöglich zu erhalten, aber auch die Weiterentwicklung der Strukturen zu ermöglichen. Hierzu soll innerhalb des Gebietstyps ein Sonderbereich „Hauptstraße" sowie ein Sonderbereich „Ensembleschutz" festgelegt werden, in welchen gegenüber dem übrigen „Ortskernbereich" einschränkende Vorgaben festgelegt werden sollen. Der Sonderbereich „Hauptstraße" definiert eine Zone innerhalb des Ortskerns (siehe Eintragung im Örtlichen Gestaltungskonzept), hier soll gezielt Verdichtung innerhalb des zentralen Ortsbereichs zugelassen werden. Zudem findet man im Sonderbereich „Ensembleschutz" (dieser liegt großteils innerhalb des Sonderbereichs „Hauptstraße"), welcher abschnittsweise entlang der Ortsdurchfahrt liegt, überwiegend gut erhaltene regionaltypische Baustrukturen. Die zukünftigen Bestimmungen sollen auf Basis der Baulandwidmungskategorien festgelegt werden.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: ho, g; im Westen des Gebietstyps o, ho, g; in diesen Fällen ist bei ho der geschlossene Eindruck zu wahren; in den „Ausläufern" des Gebietstyps in Verbindung mit den Bestandsstrukturen auch lediglich o, ho; hofseitig zusätzlich immer auch o zulässig
- Baulinie: zwingende Baulinien an der Straßenfluchtlinie bzw. am Baubestand; ggf. mit Möglichkeit des Abrückens um 2,0 m
- Gebäudehöhe: bis max. 7,5 m; in prägenden Bereichen mit bestehenden geringen Höhen max. 5,5 m (keine Festlegung einer Geschoßanzahl; lediglich äußerer Rahmen ist einzuhalten, wodurch sich ein erhöhter Gestaltungsspielraum ergibt)
- Firsthöhe: in Abhängigkeit von der vorgesehenen Gebäudehöhe und Dachform

- Festlegung eines Lichtraums: in Teilbereichen bei ho max. 5,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: außerhalb der weniger sensiblen Sonderbereiche „Hauptstraße“ und „Ensembleschutz“ Sattel- und Walmdächer mit 20 bis 45° und zusätzliche Flach- und Pultdächer mit 0 bis 20°, hofseitig sollen sämtliche Dachformen und -Neigungen zulässig sein
- Bebauungsdichte: hohe Bebauungsdichte; in Verbindung mit der vorliegenden Baulandwidmung auch mittlere Bebauungsdichte möglich; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: im Sonderbereich „Hauptstraße“ mind. 10 %; ansonsten bis min. 25 % des Bauplatzes; in Verbindung mit der vorliegenden Baulandwidmung auch zwischen 10 und 15 %
- Mindestbauplatzgröße: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen geringere Mindestbauplatzgröße; in den übrigen Bereichen höhere Mindestbauplatzgrößen; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen höhere Anzahl an Wohneinheiten; in den übrigen Bereichen geringere Anzahl an Wohneinheiten; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: je WE mind. zwei Stellplätze; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Vorgaben für die Fassadengestaltung
- weitere Einschränkungen im Sonderbereich „Hauptstraße“:
    - lediglich Sattel- und Walmdächer mit 35 bis 45°; straßenseitig Flachdächer bis 4,0 m; hofseitig zusätzlich Flach- und Pultdächer mit 0 bis 20°
    - straßenseitig Gaupen und Erker mit max. 30 %
- zusätzliche Einschränkungen im Sonderbereich „Ensembleschutz“:
    - lediglich Satteldächer mit 35 bis 45°; straßenseitig Flachdächer bis 4,0 m; Überlegung: hofseitig zusätzlich Flach- und Pultdächer mit 0 bis 20°
    - eingeschränkte Breiten von Giebelfronten an der Straße
    - straßenseitig Gaupen und Erker mit max. 30 %
    - Detailvorgabe Farbgebung der Fassade

## GEBIETSTYP B: ÜBERGANGSBEREICH

*Hinweis: Fotos sind der Urfassung des BR zu entnehmen (siehe Hackl, 2021).*

### Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Baulandwidmungen im Gebiet: BD, BM, BW, zudem einzelne Aufschließungsgebiete dieser Kategorien
- Bebauungsweise: in Ortskernnähe ho, g; bei Bereichen mit breiteren Bauplätzen jedoch auch zusätzlich o; auch hier wird in einzelnen Bereichen bei ho der geschlossene Eindruck an der Straße gewahrt; in den „Ausläufern der Gebietstyps und bei geordneterer Grundstücksstruktur sind oft lediglich Gebäude in o oder ho errichtet.
- Vorgärten: in den Ortskernnahen Bereichen meist keine Vorgärten; in den „Außenbereichen" Vorgärten mit geringer Tiefe oder mit Schwankungsbereich
- Gebäudehöhe: Gebäude mit bis zu zwei oberirdischen Geschoßen; somit bis etwa 7,5 m (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut)
- Firsthöhe: bis etwa 10,0 m
- Dachform: überwiegend Sattel- und Walmdächer mit steilen Neigungen, teilw. aber auch flache Neigungen; es sind auch einzelne Gebäude mit Pultdächern und Flachdächern zu finden
- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte (entsprechend der Lage und den Strukturen);

### Ziele

Zukünftig soll auf den Baubestand in dieser Zone Rücksicht genommen werden – vor allem im Ortskernnahen Bereich sollen sich die Strukturen an den Bestimmungen im Ortskern orientieren (z. B. Wahrung des geschlossenen Eindrucks udgl.). Jedoch soll auch die Weiterentwicklung der Baustruktur in der Übergangszone ermöglicht werden und damit sollen flach geneigte Dachformen zulässig sein. Die Ausbildung und Begrünung dieser flach geneigten Dächer soll trotz damit einhergehender geringfügiger Umformung der Strukturen (im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel) möglich sein.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: südlich und östlich des Ortskerns entsprechend der Baustruktur ho, g; in den erweiterten Strukturen mit breiteren Bauplätzen zusätzlich o; in diesen Fällen ist bei ho der geschlossene Eindruck zu wahren; in den „Ausläufern" des Gebietstyps in Verbindung mit den Bestandsstrukturen lediglich o, ho
- Baulinie: entsprechend der Lage und der Baustruktur zwingende Baulinien an der Straßenfluchtlinie bzw. am Baubestand; ggf. mit Möglichkeit des Abrückens um 2,0 m oder mit Schwankungsbereich
- Gebäudehöhe: bis max. 7,5 m (keine Festlegung einer definierten Geschoßanzahl; lediglich äußerer Rahmen ist einzuhalten, wodurch sich ein erhöhter Gestaltungsspielraum ergibt)
- Firsthöhe: in Abhängigkeit von der vorgesehenen Gebäudehöhe und Dachform
- Festlegung eines Lichtraums: in Teilbereichen bei ho max. 5,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: Ermöglichung der Durchmischung von Sattel- und Walmdächern mit 20 bis 45° sowie von Flach- und Pultdächer mit 0 bis 20°; Flach- und Pultdächer sind in diesem Gebietstyp zwar noch nicht vorherrschend, jedoch soll die Möglichkeit der Ausführung einer

Dachbegrünung geschaffen werden, womit positive Effekte betr. Klimawandelanpassung (Speicherung von Überschusswasser bei Starkregenereignissen sowie Kühleffekte durch Verdunstung des gespeicherten Wassers udgl.) erzielt werden können.

- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte (in Verbindung mit der vorliegenden Baulandwidmung; bei BW - Widmung somit Zuordnung zu Zone 2); zudem Ausnahmebestimm ungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: mind. 20 % oder höher
- Mindestbauplatzgröße: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen geringere Mindestbauplatzgröße; in den übrigen Bereichen höhere Mindestbauplatzgrößen; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen höhere Anzahl an Wohneinheiten; in den übrigen Bereichen geringere Anzahl an Wohneinheiten; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: je WE mind. zwei Stellplätze; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Vorgaben für die Fassadengestaltung

## GEBIETSTYP C: AUFGELOCKERTE STRUKTUR UND EINFAMILIENHAUSGEBIET

*Hinweis: Fotos sind der Urfassung des BR zu entnehmen (siehe Hackl, 2021).*

### Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:
- Baulandwidmungen im Gebiet: überwiegend BW, vereinzelte Bereiche im BD und BM und einzelne Aufschließungsgebiete dieser Kategorien
- Bebauungsweise: überwiegend o, ho; in einzelnen Bereichen „jüngeren" Baublöcken lediglich o; in einzelnen Fällen auch g
- Vorgärten: überwiegend vorhanden, teils mit unterschiedlichen Vorgartentiefen
- Gebäudehöhe: Gebäude mehrheitlich bis zu einem oberirdischen Geschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß, zudem sind auch Gebäude mit zwei oberirdischen Geschoßen vorhanden; somit beträgt die Gebäudehöhe bis etwa 7,5 m (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut)
- Firsthöhe: bis etwa 10,0 m
- Dachform: überwiegend Sattel- und Walmdächer mit steilen und flachen Neigungen, zudem auch Gebäude mit Pultdächern und Flachdächern (diese sind u. a. im Zuge von Baulückenverbauungen und auch in Neubaugebieten entstanden)
- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte (entsprechend der Lage und den Strukturen)

### Ziele

Ziel ist es, den für diesen Gebietstyp überwiegend offen oder halboffen bebauten Eindruck mit meist durchgrünten Strukturen weiterhin zu erhalten. Aufgrund der Neubauten in der jüngeren Vergangenheit mit Flachdächern und flach geneigten Pultdächern soll die zukünftig die Durchmischung Sattel- und Walmdächern möglich sein. Wie im Übergangsbereich können somit Maßnahmen wie die Begrünung von flach geneigten Dächern im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel ermöglicht werden.

Es werden folgende Ziele festgelegt:
- Bebauungsweise: o, ho; in einzelnen Ausnahmen soll in Verbindung mit dem Baubestand oder der umgebenden Strukturen auch g möglich sein
- Baulinie: entsprechend der Lage und der Baustruktur überwiegend nicht zwingende Baulinien an der mit Abstand zur Straße oder zusätzlich mit Schwankungsbereich
- Gebäudehöhe: trotz der Mehrheit an Gebäuden mit einem oberirdischen Geschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß sollen in Verbindung mit dem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden im Gebietstyp Gebäudehöhen bis max. 7,5 m (somit wären bis zu zwei oberirdische Geschoße möglich; jedoch erfolgt keine Festlegung einer definierten Geschoßanzahl; lediglich äußerer Rahmen ist einzuhalten, wodurch sich ein erhöhter Gestaltungsspielraum ergibt)
- Firsthöhe: in Abhängigkeit von der vorgesehenen Gebäudehöhe und Dachform
- Festlegung eines Lichtraums: in Teilbereichen bei ho max. 5,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: Ermöglichung der Durchmischung von Sattel- und Walmdächern mit 20 bis 45° sowie von Flach- und Pultdächer mit 0 bis 20°; im Fall der Flach- und Pultdächer soll die Möglichkeit der Ausführung einer Dachbegrünung geschaffen werden, womit positive Effekte betr. Klimawandelanpassung (Speicherung von Überschusswasser bei Starkregenereignissen

sowie Kühleffekte durch Verdunstung des gespeicherten Wassers udgl.) erzielt werden können.

- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte (bei BW-Widmung somit Zuordnung zu Zone 1); zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: mind. 20 % oder höher
- Mindestbauplatzgröße: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen geringere Mindestbauplatzgröße; in den übrigen Bereichen höhere Mindestbauplatzgrößen; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: auf Basis der vorliegenden Baulandkategorien und der festgelegten Sonderbereiche in zentralen Lagen höhere Anzahl an Wohneinheiten; in den übrigen Bereichen geringere Anzahl an Wohneinheiten; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: je WE mind. zwei Stellplätze; zudem Ausnahmebestimmungen möglich
- Vorgaben für die Fassadengestaltung

## GEBIETSTYP D: BETRIEBLICHE STRUKTUR

*Hinweis: Fotos sind der Urfassung des BR zu entnehmen (siehe Hackl, 2021).*

### Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Baulandwidmungen im Gebiet: Bauland – Betriebsgebiet (BB) und Bauland – Industriegebiet (BI), zudem einzelne Aufschließungsgebiete dieser Kategorien
- Bebauungsweise: überwiegend o, ho
- Vorgärten: teilweise vorhanden
- Gebäudehöhe: in Verbindung mit den Gebäuden und den Nebenbauten bis zu 10 m
- Firsthöhe: in Verbindung mit den Gebäuden und den Nebenbauten bis etwa 12,0 m
- Dachform: Durchmischung von flachen und geneigten Dachformen
- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte (entsprechend den Strukturen)

### Ziele

Für den Gebietstyp soll die gewerbliche Nutzung, unter Berücksichtigung der bestehenden und nahegelegenen Strukturen, abgesichert werden. Demzufolge sollen individuelle, am Bestand und den betrieblichen Anforderungen orientierte Bebauungsbestimmungen festgelegt werden, jedoch auch die Flexibilität für die Nutzung der gewährleistet werden (somit Flexibilität bei der Bebauungsweise, für die Bebauung der Reserveflächen, der Anordnung auf den Bauplätzen udgl.). Ein wesentliches Ziel ist es, dass sich die betrieblichen Gebäude harmonisch in das Ortsbild bzw. die umgebende Landschaft einfügen. Aus diesem Grund ist insbesondere eine angepasste Höhenfestlegung wichtig, wobei auf den Bestand und die ressourcenschonende betriebliche Entwicklung geachtet werden soll. Gem. den Anforderungen für betriebliche Bauten sollen auch höhere Bebauungsdichten festgelegt werden. Trotz der höheren Bebauungsdichte ist jedoch auch die Vorgabe eines Mindestmaßes an unversiegelten Grün- und Freiflächen auf den Bauplätzen vorgesehen.

**WEITERE ÜBERGEORDNETE ZIELE FÜR ALLE GEBIETSTYPEN**

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (örtliches Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF, wonach Bauvorhaben u.a. nur zulässig sind, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.).

- Dachwässer sollen auf Grund der dichten und nicht sickerfähigen Bodenbeschaffenheit in das Kanalnetz eingeleitet werden. Es soll für eine entsprechende Rückhalteeinrichtung inkl. gedrosselter Einleitung in das Kanalnetz Sorge getragen werden. Zur Auslegung ist die von DI Gabriel Bodi, Ingenieurbüro für Kulturtechnik & Wasserwirtschaft e.U., heranzuziehen.

- Für versiegelte Oberflächen sollen z.B. Retentionsmulden ausgebildet werden.

# 3. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

## VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)

### V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Loipersbach im Burgenland vom ....., Zahl: ....., mit welcher ein Bebauungsplan für das „Ortsgebiet" erlassen wird.

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

Änderungen gegenüber der Auflage sind ***fett kursiv*** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

### § 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. 24133-03 (Planverfasser: A I R Planung GmbH, Stand: ~~16.09.2025~~ ***04.12.2025***, in weiterer Folge als „Rechtsplan" bezeichnet), ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand 16.09.2025, in weiterer Folge als „Anlage A" bezeichnet).

### § 2 Bebauungsweise

(1) Die Bebauungsweise ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.

(3) Unabhängig von den Festlegungen gem. beiliegendem Rechtsplan ist hofseitig immer auch die offene Bebauungsweise zulässig.

### § 3 Gebäudehöhe, Firsthöhe

(1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.

(2) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude ist gemäß § 2 Abs. 11 Bgld. 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, zu bemessen.

Abgesehen davon kann die Gebäudehöhe auch vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Fall eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante, aus verglichen bemessen werden, wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger ist.

In beiden Fällen ist hangunterseitig die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,0 m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

(3) Die max. Gebäudehöhe und die max. Firsthöhe für Hauptgebäude sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(4) In Baublöcken mit der Festlegung „Kat. 1" gem. beiliegendem Rechtsplan im Fall der halboffenen Bebauungsweise sowie in den Baublöcken mit der Festlegung „Kat. 3" gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Die Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Abbildung 1 in Anlage A)

(5) 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.

(6) Die Firsthöhe für Hauptgebäude wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 5 ermittelt.

## § 4 Straßenfluchtlinie, Baulinie

(1) Die Straßenfluchtlinie und die Baulinien sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(2) An eine zwingende Baulinie ist das Hauptgebäude über mind. 50 % der Grundstücksbreite mit der Gebäudefront anzubauen.

Ausgenommen davon sind Bauplätze, deren seitliche Grundstücksgrenzen nicht senkrecht zur vorderen zwingenden Baulinie orientiert sind. In diesem Fall ist das Hauptgebäude mit mind. einem Punkt an die zwingende Baulinie anzubauen.

(3) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der zwingenden vorderen Baulinie oder der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.,
- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. und
- überdachte Stellplätze, diese sind mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken und dürfen eine Gesamthöhe von max. 3,2 m nicht überschreiten und sind mit max. 5° geneigtem Dach auszuführen.

(4) Im Bereich „Gartenzone" gem. beiliegendem Rechtsplan ist ***ausschließlich*** die Errichtung von Nebengebäuden mit einer verbauten Fläche von in Summe max. 50 % der Fläche des Bereichs „Gartenzone" ***pro Bauplatz*** zulässig. Unabhängig von dieser Bestimmung ist ***pro Bauplatz*** eine max. verbaute Fläche ***von*** 100 m² jedenfalls einzuhalten.
Eine Außenwandhöhe von max. 3,0 m ist einzuhalten, in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. anzuwenden.

## § 5 Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

(1) Die max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet, ist für die im beiliegenden Rechtsplan eingetragenen Baulandkategorien gem. rechtskräftiger Flächenwidmung wie folgt festgelegt:

| | |
|---|---|
| – Bauland-Wohngebiet (BW) Zone 1 | max. 45 % |
| – Bauland-Wohngebiet (BW) Zone 2 | max. 55% |
| ~~Aufschließungsgebiet-Wohngebiet (AW)~~ | |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Wohngebiet (BW*)*** | max. 45 % |
| – Bauland-Gemischtes Baugebiet (BM) | max. 60 % |
| – Bauland-Dorfgebiet (BD): | max. 70 % |
| ~~Aufschließungsgebiet-Dorfgebiet (AD)~~ | |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Dorfgebiet (BD*)*** | max. 70% |
| – Bauland-Betriebsgebiet (BB) | max. 80% |
| ~~Aufschließungsgebiet-Betriebsgebiet (AB)~~ | |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Betriebsgebiet (BB*)*** | max. 80% |
| – Bauland-Industriegebiet: (BI) | max. 80% |

(2) Unabhängig von den Festlegungen gem. Abs. 1 ist für den Sonderbereich „Hauptstraße" gem. beiliegendem Rechtsplan eine bauliche Ausnutzung des Bauplatzes von max. 70 % festgelegt.

Ausgenommen von dieser Bestimmung für den Sonderbereich „Hauptstraße" sind ***zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans*** bereits bestehende Bauplätze auf welchen ~~zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans~~ bereits eine bauliche Ausnutzung am Bauplatz von über 70 % vorliegt, auf diesen ist eine max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes von max. 90 % zulässig.

(3) 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 im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes um weitere 10% sowie eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz um 10 % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.

## § 6 Allgemeine Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

(1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(2) Für die Farbgebung der Gebäude sind Weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle, helle Farben zulässig. Im Sockelbereich der Gebäude sind diese Farben auch in dunklen Farbtönen zulässig. Glitzernde sowie glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

(3) Bei Gebäuden sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit Neigungen von 0-20° zulässig und bis zu einer Gebäudehöhe von max. 7,5 m zusätzlich Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 20-45°. Hofseitig sind zudem sämtliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

a) Im Sonderbereich „Ensembleschutz" gem. beiliegendem Rechtsplan ausschließlich Satteldächer (ohne Krüppelwalm) mit 35° bis 45° zulässig. Straßenseitig sind auch Flachdächer mit einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m in Kombination mit Satteldächern, wenn die von Satteldächern geprägte Gesamtcharakteristik auf dem betreffenden Grundstück gewahrt bleibt, zulässig.

b) Im Sonderbereich „Hauptstraße" sowie außerhalb des Sonderbereichs „Ensembleschutz" gem. beiliegendem Rechtsplan ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit 35° bis 45° zulässig. Straßenseitig sind auch Flachdächer mit einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m in Kombination mit Sattel- und Walmdächern, wenn die von Sattel- und Walmdächern geprägte Gesamtcharakteristik auf dem betreffenden Grundstück gewahrt bleibt, zulässig. ***Hofseitig sind zudem sämtliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.***

(4) 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.

(5) Sofern festgelegt ist die vorgegebene Hauptfirstrichtung dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

Sofern die Hauptfirstrichtung nicht in der Plandarstellung geregelt ist, ist im Sonderbereich „Hauptstraße" gem. beiliegendem Rechtsplan die giebelständige Ausrichtung der Gebäude über einer Gebäudehöhe von 5,5 m nicht zulässig.

(6) Im Sonderbereich „Hauptstraße" ist straßenseitig die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf insgesamt 30% der Trauflänge begrenzt.

(7) Im Sonderbereich „Ensembleschutz" gem. beiliegendem Rechtsplan sind straßenseitige Giebelfronten bis max. 8,0 m Breite zulässig.

(8) 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.

(9) 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 deren Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

(10) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, ausgenommen davon sind straßenseitig einsehbare Gebäudefronten und Dachflächen.
Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.

## § 9 Bauplatzgrößen, Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten

(1) Die Mindestbauplatzgrößen je Bauplatz sind der Tabelle 1 in der Anlage A zu entnehmen.

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 ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der festgelegten Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz sind
- bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen mit einer Fläche keiner als 500 m² im Sonderbereich „Hauptstraße", sowie den Widmungskategorien BW (Zone 2) sowie BD gem. beiliegendem Rechtsplan und kleiner als 800 m² in Bereichen mit der Widmungskategorie BW (Zone1) und BM, sofern diese nicht im Sonderbereich „Hauptstraße" liegen, auf diesen sind ebenfalls max. 2 WE zulässig.

Bei der Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten ist das Ergebnis abzurunden.

## § 10 Stellplätze~~, Grundstückseinfahrten~~

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen, wobei mind. ein Stellplatz uneingefriedet zum öffentlichen Gut herzustellen oder mittels motorbetriebenem und ferngesteuertem Tor zu begrenzen ist.

In Ausnahmefällen sind in Anlehnung an § 40 (1) Bgld. Bauverordnung unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung oder Wohneinheiten kleiner 70 m² Abweichungen von dieser Festlegung zulässig.

## § 11 Grünflächen, Freiflächen

(1) Der Mindestanteil unversiegelter, sickerfähiger Grünflächen ist für die im beiliegenden Rechtsplan eingetragenen Baulandkategorien gem. rechtskräftiger Flächenwidmung wie folgt festgelegt sowie gärtnerisch auszugestalten und zu bepflanzen:

| | |
|---|---|
| – Bauland-Wohngebiet (BW) Zone1 und Zone2 | min. 25 % |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Wohngebiet (BW*)*** | ***min. 25%*** |
| – Bauland-Gemischtes Baugebiet (BM): | min. 20 % |
| – Bauland-Dorfgebiet (BD): | min. 20 % |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Dorfgebiet (BD*)*** | ***min. 20%*** |
| – Bauland-Betriebsgebiet: (BB) | min. 15 % |
| – ***nach erfolgter Baulandfreigabe gem. § 45 (2) Bauland-Betriebsgebiet (BB*)*** | ***min. 15 %*** |
| – Bauland-Industriegebiet: (BI) | min. 15 % |

Ausgenommen vom Mindestanteil sickerfähiger Grünflächen ist der Sonderbereich „Hauptstraße“, hier ist der Mindestanteil unversiegelter, sickerfähiger Grünflächen unabhängig von der Widmungskategorie mit min. 10 % festgelegt.

## § 12 Inkrafttreten

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

Gemeinde Loipersbach im Burgenland * Bez. Mattersburg *

Für den Gemeinderat:

Der 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.

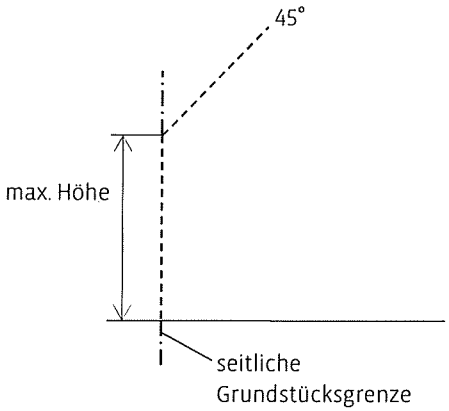
angeschlagen am: .....
abgenommen am: .....

# ANLAGE A (STAND: 16.09.2025)

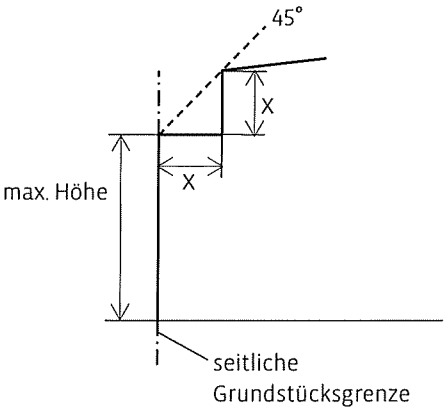
## Abbildung 1

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

Darstellung des äußeren Rahmens:




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




## Tabelle 1

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

| Widmungskategorie bzw. Zone | MBG | Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR |
|---|---|---|
| BW (Zone 1) | 400 m² | bis kleiner 600 m² max. 1 WE<br>ab 600 m² max. 2 WE,<br>je weiteren 300 m² max. eine zusätzliche WE<br>und<br>ab 3 WE sind innere Erschließungswege zu den Stellplätzen sowie sonstige innere Erschließungswege ab einer Breite von 1,5 m abzuziehen. |
| BM | | |
| BW (Zone 2) | 250 m² | je 250 m² max. 1 WE<br>(somit ab 500 m² 2 WE, ab 750 m² 3 WE usw.)<br><br>für die Ermittlung der max. zulässigen WE sind Verbindungsstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen,<br>und<br>ab 3 WE sind innere Erschließungswege zu den Stellplätzen sowie sonstige innere Erschließungswege ab einer Breite von 1,5 m abzuziehen. |
| BD | | |
| „Sonderbereich Hauptstraße“ (unabhängig von den obigen Vorgaben) | | |
| BB | keine Festlegung | |
| BI | | |

# 4. ERLÄUTERNDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

**Bauplatz**
Gem. § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F besteht ein Baugrundstück aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.
In begründeten Ausnahmefällen wie z. B. im Fall von Baulandgrenzen, die keine Grundstücksgrenze bilden und/oder aus Erfordernis einer sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen und/oder bei Vorliegen konkreter klarer Nutzungseinheiten, können abweichend von § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. auch eine oder mehrere Grundstücksteile als Bauplatz definiert werden bzw. zur Bauplatzfläche hinzugenommen werden.

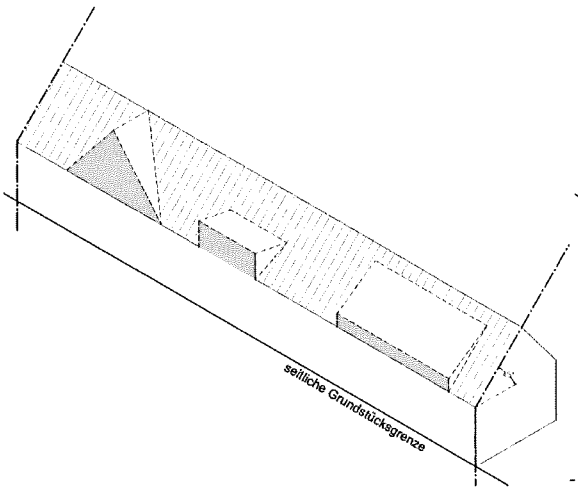
Der Begriff Bauplatz entspricht sinngemäß dem Begriff Baugrundstück.

**Bebauungsweisen**
Die Definition ist an § 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F angelehnt, wobei im Sinne der Handhabbarkeit in Verbindung mit den unterschiedlichen Begriffen im Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. und im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. das Baugrundstück als Bezugsfläche verwendet wird.

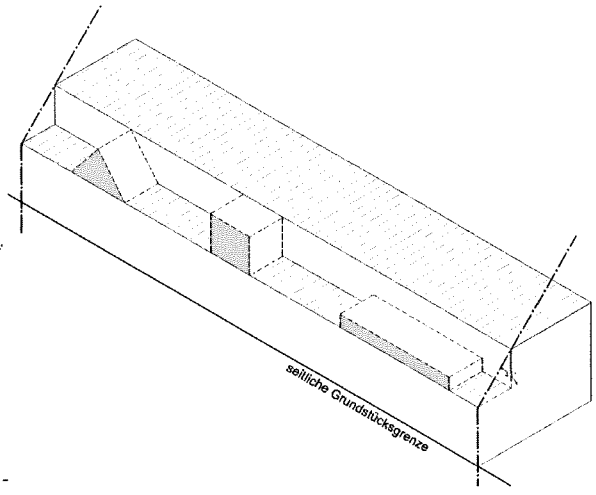
| | |
|---|---|
| offene Bebauung (o): | gegen beide seitlichen (Bau)Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden |
| halboffene Bebauung (ho): | die Hauptgebäude sind an einer seitlichen (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche (Bau)Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten |
| geschlossene Bebauung (g): | die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen. |

**Überschreitung des festgelegten äußeren Rahmens (Beispiele für zur seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen; ggf. je Abschnitt geregelt)**

Beispiel bei Abwalmung von Gebäudeteilen

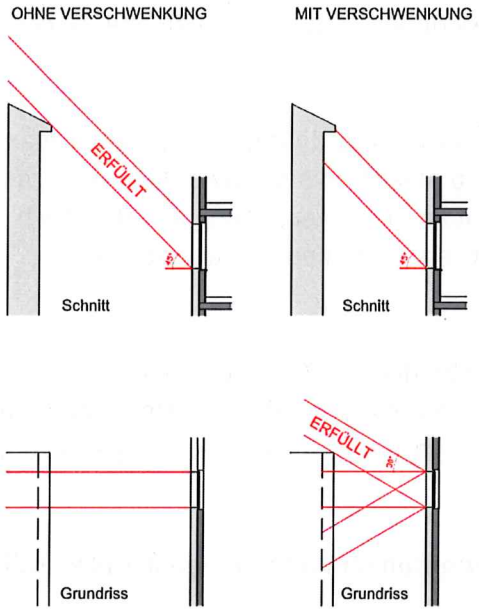



Beispiel bei Zurücksetzen von Gebäudeteilen



**Freier Lichteinfall (gem. OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019)**

Skizze aus „Erläuternde Bemerkungen zu OIB Richtlinie 3“, Anhang C, Abb. 4




**Straßenfluchtlinie**

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenzlinie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

**Baulinien**

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

**Vorgärten**

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Im Falle einer zwingenden Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens (zB 4-6 m) ist jener Bereich als Vorgarten zu betrachten, der durch die geringere Maßangabe (zB 4 m) vorgegeben ist.

**Fahnenbauplätze**

Diese weisen an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmälere Breite auf und sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient.

**„Hofseitig“**

Der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder geringfügig einsehbare Teil des Grundstückes/Bauplatzes. Zudem der neben einem straßenseitigen Gebäude befindliche Bereich, wenn dieser von der Straße abgerückt, Richtung Hof orientiert und nicht oder geringfügig einsehbar ist.

**Verbaute Fläche**
Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

In die Ermittlung der in der ggst. Verordnung angegebenen max. Bebauungsdichte bzw. max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in % sind sowohl oberirdische Flächen (zB überdachte Stell- und Sitzplätze, Terrassenüberdachungen, Loggia) als auch unterirdische Flächen (zB Swimmingpools), die diese Kriterein erfüllen, einzubeziehen.

**Unversiegelte Fläche**
Fläche, auf welcher eine ungehinderte Versickerung in den Untergrund gewährleistet sein muss, eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht gestattet. Ziel ist eine Oberflächenbegrünung und gärtnerische Ausgestaltung (keine Kiesabdeckungen, Schottergärten udgl.).

**Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien - Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)**
*„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen."*
(mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)
Zusätzlich zu dieser Definition sind folgende weitere Merkmale von Bedeutung:
- Getrennte Begehbarkeit der Einheiten und selbständige Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.
- Relevant für die Unterscheidung zwischen Wohneinheit/Wohnung und Beherbergungsstätte sind folgende Faktoren:
  > Anteil der Wohnnutzung bzw. des Wohnzweckes (eine Wohneinheit ist gegeben, wenn der Wohnzweck von Apartments überwiegt)
  > Dienstleistungen für Gäste bzw. Räumlichkeiten wie Gastroküche bzw. Frühstücks- oder Speiseraum oder entsprechende Mitarbeiterräumlichkeiten; diese Einrichtungen/Anlagen sind neben der Bereitstellung von Wohnraum für eine Beherbergung notwendig; Bezeichnung „Beherbergungsbetrieb" alleine reicht nicht
  > Notwendigkeit von gemeinschaftlichen Anlagen (Beherbergung nur dann gegeben, wenn die Unterkunftsnehmer für das Wohnen auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind)
  > Leitung oder Aufsicht durch einen Unterkunftsgebers für ausschließlichen oder vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufenthalt von wechselnden Gästen

**Nebengebäude**
Gem. § 2 Abs. 9 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F ist ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und des Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (z.B. Garage, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Ist das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, muss eine bauliche (statisch unabhängig, keine Terrasse auf dem Dach oder Wohnräume darüber), optische (nicht in Hauptgebäude integriert, kein abgeschlepptes Dach) sowie funktionale (Funktion, die auch ohne Hauptgebäude möglich ist; Anm.: ein Haustechnikraum ist dem Hauptgebäude zuzuordnen) Selbstständigkeit gegeben sein.

# 5. ANHANG

- Rechtsplan BP Ortsgebiet, M 1 : 2.500

- Plan zur 1. Änderung Bebauungsrichtlinien Ortsgebiet, ohne Maßstab
  DI Thomas Hackl, Plannummer 7512-BRL-07/18 (Ausdruck aus gis Burgenland)

**Quellenverzeichnis:**

Hackl, 2018a:
Plan Grundlagenforschung: Ortsbild der Urfassung der Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Loipersbach im Burgenland aus 2018 (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung; zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Loipersbach)

Hackl, 2018b:
Plan Grundlagenforschung: Topologie und Gebäudehöhen der Urfassung der Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Loipersbach im Burgenland aus 2018 (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung; zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Loipersbach)

Hackl, 2018c:
Plan Grundlagenforschung: Dachausrichtung der Urfassung der Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Loipersbach im Burgenland aus 2018 (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung; zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Loipersbach)

Hackl, 2021:
Grundlagenforschung und Motivenbericht" der Urfassung der Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Loipersbach im Burgenland aus 2021 (erstellt vom Büro DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung; zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Loipersbach)