Verordnungsentwurf zur 2. Auflage

Stand: 05.02.2025

Marktgemeinde Rechnitz

Teilbebauungsplan „Freingruber“

Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Rechnitz vom __.03.2025, mit der für Grundstücke in der KG Rechnitz ein Teilbebauungsplan erlassen wird.

Auf Grund der §§ 46-48 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich und grafische Darstellung

(1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für den in der Plandarstellung als Geltungsbereich gekennzeichneten Bereich fest.

(2) Die grafische Darstellung (Plandarstellung), verfasst von Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, GZ: R2333 mit Stand: 18.10.2024, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bebauungsbestimmungen

1. Straßenfluchtlinien und Straßenquerschnitt:

1.1. Die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken ist in der Plandarstellung gesondert ausgewiesen.

1.2. Abstandsfläche zu Wald: Die entlang der südlichen Grundstücksgrenzen verlaufende innere Erschließungsstraße ist hinsichtlich des Querschnitts so auszuführen, dass südlich der befestigten Fahrbahn, zum Wald hin, ein mind. 3 m breiter, unbefestigter Seitenstreifen unbefestigt bleibt.

2. Baulinien

2.1. Die vorderen Baulinien werden in der Plandarstellung gesondert ausgewiesen.

2.2. In den vorderen und seitlichen Abstandsflächen sind Nebengebäude unzulässig.

3. Bebauungsweise, Anordnung der Gebäude

3.1. Zulässig ist nur die offene Bebauungsweise.

4. Die maximale Gebäudehöhe (Geschoßanzahl)

4.1. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m, ausgehend vom Bezugshöhenpunkt von der befestigten Straßenoberfläche der Landesstraße B 56 nordwestlich des Geltungsbereichs laut Plandarstellung.

5. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich besonderer Bestimmungen hinsichtlich der Dächer und Beleuchtung

5.1. Die Dacheindeckung ist nur in gedämpfter, nicht glänzender Farbgebung zulässig. Eine Bekiesung mit regional üblichen, natürlichen Farbtönen ist zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

5.2. Die nach Norden gerichtete Fassade muss, sofern sie nicht von Bäumen überwiegend sichtabgeschirmt wird, auf mind. 50 % der Fassadenlänge mit einer mind. 7,5 m hohen, natürlichen Fassadenbegrünung versehen werden.

5.3. Rundbogenhallen sind im Abstand kleiner 70 m zur Straßenfluchtlinie (zur Landesstraße B 56) unzulässig.

5.4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel einzubauen. Der Kollektoraufbau darf maximal 25 cm betragen. Anlagen mit Aufständerung sind nur auf Dächern mit Attika zulässig und dürfen höchstens 0,5 m vertikal über die Höhe der Attika ragen.

5.5. Die Fassade ist in gedämpfter (natürlicher) Farbgebung in den Tönen Braun, Grün, Beige und Beigegrau, die sich unaufdringlich in die Waldkulisse einfügt, zu halten.

5.6. In Bezug auf die Anbringung eines Firmenlogos oder -schriftzuges auf der Fassadenwand des Hauptgebäudes ist für den Schriftzug ein dunkler, gedämpfter Farbton (Schwarz, dunkles Grau, dunkles Grün, dunkles Braun oder dunkles Beige) zu wählen. Eine Beleuchtung des Firmenlogos oder -schriftzuges ist nur auf der Westseite zulässig und hat mit insektenfreundlicher Beleuchtung zu erfolgen.

5.7. Das Anbringen von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Aufständerungen für Gebäudeaufschriften auf dem Dach sind unzulässig.

5.8. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu Grünflächen im Norden oder Osten und zu Wald sind nur mit durchsehbaren Zäunen in dunkler, nicht glänzender Ausführung zulässig. Sockel sind an den Grundstücksgrenzen zu Grünflächen (im Norden, Osten) und zu Wald unzulässig. Ausgenommen davon sind als Sockel ausgeführte vertikale Abschlüsse von erforderlichen Hangwasserschutzmaßnahmen und/oder Stützmauern.

6. Bauliche Ausnutzung der Bauplätze, Ausmaß der Grünflächen

6.1. Die höchstzulässige bauliche Ausnutzung pro Bauplatz innerhalb des Baulands ist der Plandarstellung zu entnehmen.

6.2. Das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen, die nicht versiegelt werden dürfen, ist der Plandarstellung zu entnehmen. Diese Flächen sind wie folgt gärtnerisch zu gestalten:

6.2.1. Im Westen, entlang der B 56, sind gärtnerisch gestaltete Grünflächen vorgesehen.

6.2.2. Entlang des westlichen Abschnitts der nördlichen Grundstücksgrenze (GNr. 8826/2 gemäß Plandarstellung), ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen auszuführen. Davon ausgenommen sind Bereiche mit begrünten Fassaden.

6.2.3. Entlang des östlichen Abschnitts der nördlichen Grundstücksgrenze (GNr. 8826/1 und 8826/17 gemäß Plandarstellung) ist im seitlichen Abstandsbereich ein dicht bepflanzter Grüngürtel mit heimischen Gehölzen zweireihig zu bepflanzen.

6.2.4. Im Süden ist, als Übergang zum Waldbereich, eine unversiegelte Pufferfläche festgelegt. Im östlichen Abschnitt, wo intensivere Nutzungen im Freien erfolgen, muss dieser Puffer mindestens 10 m breit sein. Im Bereich der Zufahrtsrampe genügen 3 m, die naturnahe zu gestalten sind.

6.3. Der Fassade vorgehängte Gerüste, die zum Tragen der Fassadenbegrünung dienen, sind im seitlichen Abstandbereich zulässig. Diese Tragegerüste sind ebenfalls in dunkler, nicht glänzender Farbgebung zu halten.

7. <u>Grundstückseinfahrten und Abstellanlagen</u>

7.1. Die Ein- und Ausfahrt von und zur Landesstraße ist im Südwesten zu situieren.

§ 3 Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung tritt der Teilbebauungsplan mit dem ersten Tag der Kundmachung gemäß § 48 Abs. 9 Bgld. RPG 2019 in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

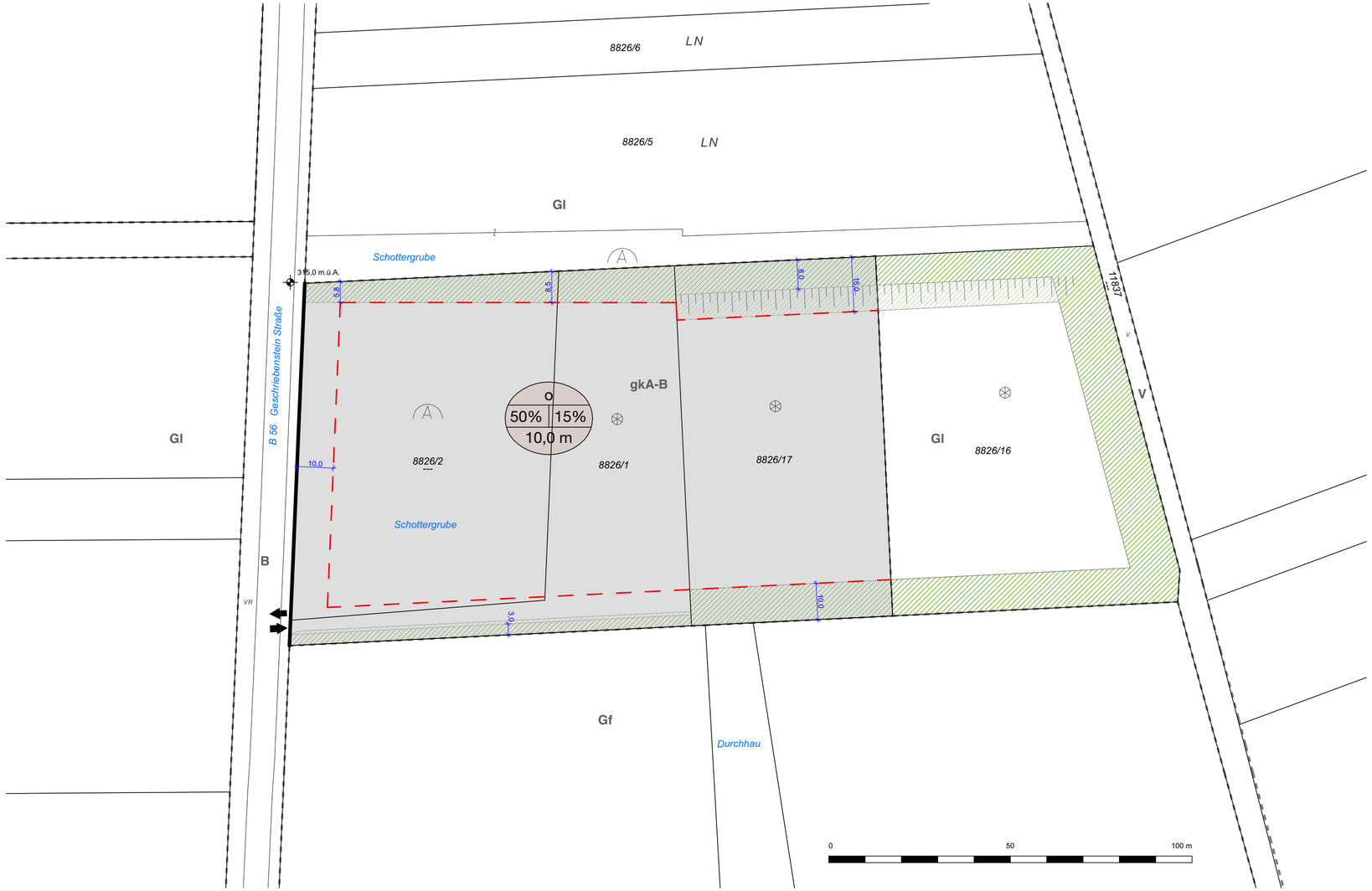
Martin Kramelhofer

Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am ....., Zahl:..... Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., ... Stück, Nr. .....

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

Widmungen:

gkA-B	gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet - Betriebsgebiet
V	Verkehrsfläche der Gemeinde, Güterwege, Interessentenwege
B	Landesstraße B
Gl	Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
Gf	Wald (Grünland - forstwirtschaftlich genutzte Fläche)



MARKTGEMEINDE RECHNITZ
TEILBEBAUUNGSPLAN
Freingruber

Beschluss: … … 2025

Für die Ziviltechnikergesellschaft	Für den Gemeinderat
Zivilingenieur für Raumplanung und Raumordnung DI Georg Josef Prem	Bürgermeister Martin Kramelhofer

Legende

- Geltungsbereich
- Straßenfluchtlinie
- Baulinie
- o / 50% | 15% / 10,0 m — Bebauungsweise: g: geschlossen, h: halboffen, o: offen; maximale zulässige, bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke in Prozent; mind. Ausmaß der Grünflächen und unversiegelten Freiflächen in Prozent; maximale Gebäudehöhe

Weitere Inhalte:

- begrünte Bereiche gemäß Masterplan
- Böschung gemäß Masterplan

- Ein-/Ausfahrt
- Höhenbezugspunkt
- Widmungsgrenze
- 10,0 — Entfernung in m



Übersicht Planausschnitt

GZ: R2333
DKM Stand: April 2024
DFWP Stand: 19. Änderung
Maßstab: 1.1.000

Stand: 18.10.2024

Planverfasser
Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH
Schulgasse 1, 7400 Oberwart T: 03352 31423
office@raumplanungZT.at www.raumplanungZT.at
R S P RAUMPLANUNG