natur. wein. leben
gemeinde rechnitz

Verordnung

Teilbebauungsplan Weingebirge

Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Rechnitz vom 27.06.2025, mit der für das Weingebirge ein Teilbebauungsplan erlassen wird.

Auf Grund der §§ 46-48 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. 49/2019 in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich und grafische Darstellung

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

(2) Die Plandarstellung, verfasst von der Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, GZ: R2234 mit Stand: 20.06.2025, besteht aus vier Planblättern und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bebauungsbestimmungen für Grünflächen, insbesondere Grünflächensonderwidmungen

G-1. Baulinien und Abstände

G-1.1. Die Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen. Wenn die Baulinie mit der Widmungsgrenze zusammenfällt, wird sie nicht gesondert dargestellt.

G-1.2. Das Überragen der Baulinien und ebenso der vorderen, hinteren und seitlichen Abstände ist mit dem Dachüberstand bis zu 0,5 m zulässig.

G-1.3. In der gemäß Plandarstellung festgelegten Zone mit den Sonderbestimmungen S*1 ist eine Überbauung der hinteren Baulinie um maximal 10 m in dem begründeten Ausnahmefall zulässig, dass in diesem Gebäude die überwiegend im landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Produkte gastronomisch verwertet werden (Buschenschank).

G-1.4. Eine Überbauung der vorderen Baulinie, ohne den Abstand zwischen dem rechtmäßigen Gebäudebestand und der vorderen Baulinie zu vergrößern, ist in dem begründeten Ausnahmefall zulässig, dass bei Bestandsgebäuden ein Zubau im zulässigen Umfang wirtschaftlicher ist als ein Neubau.

G-2. Bebauungsweise, Anordnung der Gebäude

G-2.1. Zulässig sind die offene und die halboffene Bebauungsweise. Für die offene Bebauungsweise ist eine Baugrundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich. Die halboffene Bebauungsweise ist nur bei Baugrundstücksbreiten mit weniger als 15 m zulässig. In diesem Fall ist es zulässig, dass mit dem aufsteigenden Mauerwerk des Gebäudes der nicht offenen Grundstücksseite von der Grundstücksgrenze um einen Meter abgerückt wird.

G-2.2. In den gemäß Plandarstellung festgelegten Zonen mit den Sonderbestimmungen S*1 ist eine L-Form des Gebäudes zulässig, wobei der Seitengiebel dem Hauptgiebel hinsichtlich der Giebelbreite und der Firsthöhe unterzuordnen ist.

G-3. Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)

G-3.1. Bei Gebäuden ist neben dem Kellergeschoß (Untergeschoß) nur ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) zulässig.

G-3.2. Das Kellergeschoß (Untergeschoß) muss mindestens mit der Hälfte seines Volumens unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes liegen. Nur bei der verbauten Fläche des Erdgeschoßes und der „Gredn" ist die Unterkellerung zulässig. Auskragungen des Untergeschoßes sind nicht zulässig.

G-4. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich besonderer Bestimmungen hinsichtlich der Dächer

G-4.1. Die Fassaden des Hauptgeschoßes des Gebäudes und der Anbauten sind als Putzflächen auszuführen. Nur bei der Giebelseite des Daches ist wahlweise auch Sichtholz zulässig. Der Fassadenputz ist weiß zu halten. Beim Kellergeschoß (Untergeschoß) und beim Sockel ist auch Hellgrau bis Mittelgrau zulässig. Alle Bauteile sind hinsichtlich der Farbgebung gebietstypisch zu gestalten.

G-4.2. Das Dach ist symmetrisch als Satteldach und mit einer Neigung von 40° bis maximal 45° herzustellen.

G-4.3. Als Dachdeckungsmaterial sind nur unglasierte, einfärbige, kleinteilige Elemente in roter oder dunkelgrauer Dachziegeloptik zulässig.

G-4.4. Freistehende Sonnenkollektoren, freistehende Photovoltaikanlagen und am Dach angebrachte Klimageräte und Wärmepumpen sind unzulässig.

G-4.5. Parabolspiegel (Satellitenspiegel und Antennen) sind nur an der straßenseitig abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Diese sind farblich an die Fassade bzw. an das Dach anzupassen.

G-5. Bauliche Ausnutzung der Grünflächen-Bauplätze

G-5.1. Die maximal verbaute Fläche beträgt 60 m². Dieses Gesamtausmaß bezieht sich auch auf das Untergeschoß.

G-5.2. In der gemäß Plandarstellung festgelegten Zone mit den Sonderbestimmungen S*1 ist eine Überschreitung der maximal verbauten Fläche bis zu insgesamt maximal 200 m² verbauter Fläche in dem begründeten Ausnahmefall zulässig, dass in diesem Gebäude die überwiegend im landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Produkte gastronomisch verwertet werden (Buschenschank).

G-6. Außenbereiche

G-6.1. Einfriedungen und Abgrenzungen baulicher Art (auch in Form von Sichtschutzwänden) sowie Vorgartenanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Zone mit den Sonderbestimmungen S*2, wo Zäune als Absturzsicherung zulässig sind. Diese Zäune sind als senkrechte Lattenzäune in Holzoptik mit mind. 50 % durchsehbarer Luftfläche in der Ansicht in gedämpfter, brauner oder grüner, nicht glänzender Farbgebung auszuführen. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 60 cm. Gabionen sind unzulässig.

G-6.2. Überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

§ 3 Bebauungsbestimmungen für Bauland

B-1. Straßenfluchtlinien

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

B-2. Baulinien und Abstände

B-2.1. Die Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen. Wenn die Baulinie mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt, wird sie nicht gesondert dargestellt.

B-2.2. Das Überragen der Baulinien und ebenso der vorderen, hinteren und seitlichen Abstände ist mit dem Dachüberstand bis zu 0,5 m zulässig. In der seitlichen Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände darunter, entlang der seitlichen Grundgrenze zulässig. Das Nebengebäude ist entweder an die Grundstücksgrenze anzubauen oder es ist ein mindestens 1 m breiter Abstand zur seitlichen Grundgrenze einzuhalten.

B-3. Bebauungsweise

B-3.1. Die zulässige Bebauungsweise ist der Plandarstellung zu entnehmen.

B-3.2. Das Gebäude ist mit rechteckigem Grundriss und mit dem First parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Hiervon kann nur dann abgewichen werden, wenn die erschließende Verkehrsfläche entlang der Falllinie des Hanges verläuft und die Baugrundstücksbreite es zulässt, dass die Giebel hangauf- bzw. hangabwärts ausgerichtet sind.

B-4. Gebäudehöhen (Geschoßzahl)

B-4.1. Innerhalb der Baulinien ist bei Gebäuden neben dem Kellergeschoß (Untergeschoß) nur ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) zulässig. Die Höhe von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoß des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit dem aufgehenden Mauerwerk ist mit insgesamt maximal 3,50 m zulässig.

B-4.2. Das Kellergeschoß (Untergeschoß) muss mindestens mit der Hälfte seines Volumens unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes liegen.

B-5. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich besonderer Bestimmungen hinsichtlich der Dächer

B-5.1. Das Dach ist symmetrisch als Satteldach und mit einer Neigung von 40° bis maximal 45° herzustellen. Bei der „Gredn" ist eine Abschleppung des Daches zulässig. Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 8 % der Dachfläche sowie maximal 4 % je Seite des Satteldaches zulässig.

B-5.2. Auf einer Gebäudeseite ist der Dachvorsprung mit 1,0 m zulässig (horizontal vom aufsteigenden Mauerwerk aus gemessen). Die übrigen Dachvorsprünge sind mit maximal 0,5 m zulässig.

B-5.3. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel einzubauen, jedenfalls ist der Kollektoraufbau mit maximal 15 cm zulässig. Das Überschreiten von Horizontlinien ist unzulässig (Überragen des Firstes, der Traufe oder der seitlichen Dachränder).

B-5.4. Die Fassaden des Hauptgeschoßes des Gebäudes und der Anbauten sind nur mit Putzflächen zulässig. Bei der Giebelseite des Daches ist wahlweise auch Sichtholz zulässig. Unzulässig ist die Optik von Glasbausteinen, Fassadenverkleidungen, Profilitverglasungen und Kunststoffen. Bei Holzstützen sind ortsuntypische Verzierungen unzulässig. Der Fassadenputz ist weiß zu halten. Alle Bauteile sind hinsichtlich der Farbgebung gebietstypisch zu gestalten. Beim Kellergeschoß (Untergeschoß) und beim Sockel ist auch Hellgrau bis Mittelgrau zulässig.

B-5.5. Balkone, Loggien und Wintergärten sind an der Straßenseite unzulässig.

B-5.6. Die Errichtung von Plakatwänden und Werbetafeln ist unzulässig. Ausgenommen sind Werbetafeln für Betriebe auf dem jeweiligen Grundstück mit einer Höhe von maximal 1,5 m über dem angrenzenden Gelände. Selbstleuchtende Werbetafeln und Beleuchtungen für Werbetafeln sind unzulässig.

B-5.7. Einfriedungen und Abgrenzungen *baulicher Art* (auch in Form von Sichtschutzwänden) sowie Vorgartenanlagen sind nicht zulässig.

B-6. Bauliche Ausnutzung der Bauplätze und Ausmaß der Grünflächen

B-6.1. Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist der Plandarstellung zu entnehmen.

B-6.2. Das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulands gelegenen Grünflächen, für das die Versiegelung unzulässig ist, beträgt mind. 50 %. Diese Flächen sind dem Ortsbild mit heimischen Gewächsen entsprechend gärtnerisch zu gestalten.

B-7. Außenbereiche

B-7.1. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Unbedingt erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu eine Höher von 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

B-7.2. Erforderliche Aufschüttungen und Einschnitte in das Gelände sind abzuböschen. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie zur Absicherung des Gebäudes, der Abstellanlage oder einer Zufahrt im Sinne des Objektschutzes erforderlich sind. Diese sind ebenfalls regionaltypisch auszuführen.

§ 4 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Martin Kramelhofer

Gemeinde Rechnitz * Polit. Bez. Oberwart, Bgld. *

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit **06. Nov. 2025** 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 21.11.25, 47. Stück, Nr. 303 verlautbart.

angeschlagen am: 12. Nov. 2025

abgenommen am: 27. Nov. 2025

27.11.