natur. wein. leben
gemeinde rechnitz

Verordnung

Marktgemeinde Rechnitz, Katastralgemeinde Rechnitz

Teilbebauungsplan Rechnitz Süd

Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Rechnitz vom 27.06.2025, mit der für Grundstücke in der KG Rechnitz 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 grafische Darstellung (Plandarstellung), verfasst von Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, GZ: R2334 mit Stand: 07.05.2025, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bebauungsbestimmungen

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

2. Baulinien und Abstände

2.1. Die Baulinien werden in der Plandarstellung gesondert ausgewiesen.

2.2. In den vorderen Abstandsflächen sind Nebengebäude unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Nebengebäude bei Eckgrundstücken in den seitlichen Abstandsflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen.

2.3. Zulässig ist, dass Baulinien und ebenso vordere, hintere und seitliche Abstände bis zu 0,5 m überragt werden.

2.4. In den vorderen Abstandsflächen sind Klimageräte und Wärmepumpen unzulässig.

2.5. In den seitlichen Abstandsflächen sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3,0 m, bezogen auf das verglichene Gelände, zulässig. Im seitlichen Abstand zulässige Nebengebäude sind entweder an die Grundstücksgrenze anzubauen oder es ist ein mindestens 1,0 m breiter Abstand zur seitlichen Grundgrenze einzuhalten.

3. Bebauungsweise, Anordnung der Gebäude

3.1. Die jeweils zulässige(n) Bebauungsweise(n) sind in der Plandarstellung definiert.

3.2. Die Gebäude sind so auszuführen, dass die Giebelseite kürzer als die Traufenseite ist.

4. Die maximale Gebäudehöhe (Geschoßanzahl)

4.1. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Ausgenommen davon sind Gebäude mit Pultdächern, wo bei der höheren Außenwand (Halbfirst) die höchstzulässige Gebäudehöhe 9,0 m beträgt.

4.2. Die höchstzulässige Anzahl der oberirdischen Geschoße wird in der Plandarstellung definiert, wobei E für ein Erdgeschoß steht. Eine nachfolgende Ziffer definiert die maximale Anzahl zulässiger Obergeschoße (Vollgeschoße), wovon die Ausführung dieses Geschoß auch als Dachgeschoß statt Vollgeschoß zulässig ist.

4.3. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes ist dabei max. 100 cm über dem ursprünglichen Gelände (Stand beim Inkraftreten dieser Verordnung) zulässig.

4.4. Beim Dachraum von Sattel- und Walmdächern ist bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Vollgeschoßen traufseitig eine Kniestockhöhe (Aufmauerung) von max. 100 cm zulässig. Die Kniestockhöhe ist das Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren).

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

5.1. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

5.2. Dachneigungen: Satteldächer und Walmdächer sind bei Gebäuden mit einem Hauptgeschoß und einem ausgebauten oder ausbaufähigem Dachraum mit max. 40° Dachneigung zulässig. Werden zwei oberirdische Vollgeschoße errichtet, dann ist die Dachneigung bei Satteldächern und bei Walmdächern mit maximal 22° begrenzt („flachgeneigtes Dach"). Bei Pultdächern ist die Dachneigung mit max. 12° zulässig.

5.3. Die Dacheindeckung ist nur einfärbig in roter (bis rot-brauner) und in grauer, nicht glänzender Farbgebung zulässig. Dachfolien bei Flachdächern sind in weiß ausgeführt zulässig. Eine Bekiesung ist zusätzlich zu den genannten Farbgebungen auch in weiteren, regional üblichen, natürlichen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

5.4. Dachgaupen sind hinsichtlich der Farbwahl an das Dach anzupassen und sind bis maximal ein Drittel der Trauflänge zulässig.

5.5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel einzubauen. Der Kollektoraufbau ist dachparallel auf maximal 25 cm zu begrenzen. Horizontlinien zu überschreiten ist unzulässig (kein Überragen des Firstes, der Traufe oder der seitlichen Dachränder). Konstruktionsteile, die seitlich von den Kollektoren abstehen, sind nur im technisch erforderlichen Ausmaß zur Befestigung zulässig. Anlagen mit Aufständerung sind nur auf Flachdächern zulässig und sind höchstens 0,6 m über die Dachfläche ragend zulässig.

5.6. Die Fassade ist in heller, gedämpfter (natürlicher) Farbgebung oder weiß zu halten. Holz ist unbehandelt oder in hellen, gedämpften (natürlichen) Farbtönen zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

5.7. Holzblockbauten sind, ausgenommen bei Nebengebäuden, unzulässig.

5.8. Containern sind nur mit ortsüblicher Gestaltung, wie Holzlattenoptikverschalung oder mit verputzten Wandflächen, zulässig.

5.9. Das Anbringen 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.

5.10. Aufständerungen für Gebäudeaufschriften sind auf Dächern unzulässig.

5.11. Kellerzufahrten (Rampen) sind im Vorgarten unzulässig.

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 gärtnerisch zu gestalten.

7. Grundstückseinfahrten und Abstellanlagen

7.1. Bei Grundstückseinfahrten muss sichergestellt werden, dass auf Eigengrund eine Haltefläche mit mind. 5,0 m x 2,5 m Grundfläche uneingefriedet vorhanden ist.

7.2. Pro Wohneinheit ist Platz für zwei Stellplätze (mit jeweils mind. 5,0 m x 2,5 m Grundfläche) auf Eigengrund vorzusehen.

7.3. Bei Beherbergungseinrichtungen ist pro Gästezimmer ein Stellplatz (jeweils mind. 5,0 m x 2,5 m) auf Eigengrund zu errichten.

7.4. Auf der hinteren Abstandsfläche (zwischen hinterer Baulinie und hinterer Bauplatzgrenze) ist die Errichtung von Zufahrten, Abstellplätzen und überdachten Abstellplätzen unzulässig.

§ 3 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Martin Kramelhofer

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. 302, verlautbart.

angeschlagen am: 12. Nov. 2025

abgenommen am: 27. Nov. 2025