

## Verordnung

Stadtgemeinde Pinkafeld

### Teilbebauungsplan „Innenstadt“

Verordnung des Gemeinderats der Stadtgemeinde Pinkafeld vom 04.05.2026, Zahl: 031-1/2026, mit der für das Planungsgebiet „Innenstadt“ ein Teilbebauungsplan erlassen wird.

Gemäß § 48 Abs. 4 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung wird verordnet:

#### § 1 Örtlicher Geltungsbereich und grafische Darstellung

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Innenstadt“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, GZ: R2416, Plandatum: 24.04.2026, verfasst von Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, fest.

#### § 2 Bebauungsbestimmungen

##### 1. Straßenfluchtlinien und Baulinien:

- 1.1. Die Straßenfluchtlinien (Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken) sind der Plandarstellung zu entnehmen.
- 1.2. Die Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen. Wenn die Baulinie (ausgenommen eine zwingende Baulinie) mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt, wird sie nicht gesondert dargestellt.
- 1.3. Zwingende Baulinien werden in der Plandarstellung gesondert ausgewiesen. Ausgenommen davon ist es bei zwingenden Baulinien zulässig, das Erdgeschoß max. 3,0 m zurückzusetzen. Die Erfüllung der Anbauverpflichtung an eine zwingende Baulinie ist im Falle nicht rechtwinkliger Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenze zur Baulinie auch dann gegeben, wenn mindestens ein Punkt des Hauptgebäudes an der zwingenden Baulinie liegt (untergeordnete Bauteile zählen nicht dazu).
- 1.4. Zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze sowie überdachte und umbaute Stellplätze unzulässig.

- 1.5. Klimageräte und Wärmepumpen sind innerhalb der Zonen mit Sonderbestimmungen S\*1, S\*2 und S\*3 im Bereich zwischen Gebäude, Straßenfluchtlinie und seitlicher Baugrundstücksgrenzen unzulässig.
- 1.6. Es ist zulässig, dass vordere, seitliche und hintere Abstandsflächen vom Dachüberstand bis zu 0,5 m horizontal überragt werden.
- 1.7. In der seitlichen und in der hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten sowie Bauteile von Gebäuden bis zu einer Außenwandhöhe von 3,0 m, bezogen auf das verglichene Gelände, nur im Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## 2. Bebauungsweise, Anordnung der Gebäude

- 2.1. Die jeweils zulässige Bebauungsweise ist in der Plandarstellung festgelegt. Für die Bebauungsweisen gelten die Begriffsdefinitionen gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG i. d. g. F. unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bestimmungen 2.2, 2.3 und 2.4.
- 2.2. Bei geschlossener und bei halboffener Bebauungsweise ist es zulässig, dass ab einer Entfernung von über 6,00 m zur vorderen Baulinie das Gebäude um bis zu 0,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird („Dachtropf“).
- 2.3. Die geschlossene Bebauungsweise bezieht sich auf die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Grundstücksseiten und ist nur maximal bis 20,0 m von den vorderen Baulinien entfernt zulässig. Bei diesen Grundstücken sind gartenseitige Gebäude und Gebäudeteile unabhängig von der Plandarstellung in offener oder halboffener Bebauungsweise zulässig.
- 2.4. Bei halboffener Bebauungsweise sind gartenseitige Gebäude und Gebäudeteile unabhängig von der Plandarstellung auch in offener Bebauungsweise zulässig.

## 3. Gebäudehöhen und Geschoßanzahlen

- 3.1. Die maximale Gebäudehöhe gemäß § 2 Abs. 11 Bgld. BauG i. d. g. F ist der Plandarstellung zu entnehmen. Abweichend davon sind bei geschlossener und bei halboffener Bebauungsweise jene Gebäude und Gebäudeteile, die weiter als 20,0 m von der vorderen Baulinie entfernt sind, mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m zulässig.
- 3.2. Die Anzahl der zulässigen Geschoße ist der Plandarstellung zu entnehmen (Vollgeschoße, somit ohne Keller und Dachgeschoß).
  - 3.2.1. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*1, S\*2 und S\*3 beträgt die Mindestanzahl zwei Vollgeschoße.

3.3. Ein Kellergeschoß (Untergeschoß) hat mindestens zu drei Viertel seines Geschoßvolumens (Brutto-Rauminhalt) unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes zu liegen und die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes ist bis zu 0,8 m über dem verglichenen Gelände zulässig. Ansonsten ist dieses Geschoß bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßanzahl als Erdgeschoß heranzuziehen. Davon abweichend gelten in Zonen mit Sonderbestimmungen folgende Festlegungen:

3.3.1. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*1 und S\*2 ist ein Kellergeschoß nur zulässig, wenn die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes maximal 0,8 m über dem Straßenniveau liegt, das sich aus der verglichenen Gehsteighöhe entlang der zugehörigen Straßenfluchtlinie ergibt.

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

4.1. Gebäude und Einfriedungen haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

4.2. Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach. Bei Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach ist die Dachneigung mit maximal 45° zulässig. Bei Pultdächern ist die Dachneigung bei Hauptdächern mit maximal 15° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden ist die maximale Dachneigung von Pultdächern mit der Dachneigung des Hauptgebäudes beschränkt. Davon abweichend gelten in Zonen mit Sonderbestimmungen folgende Festlegungen:

4.2.1. Sonderbestimmung: In der Zone S\*1 sind ausschließlich Satteldächer und bei Eckgrundstücken Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig. Die Dächer sind in Traufenstellung zu den Straßenfluchtlinien hin auszurichten. Hauptgiebel, die zu einer Straßenfluchtlinie hin ausgerichtet sind, sind daher unzulässig.

4.2.2. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*2 und S\*3 ist bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Vollgeschoßen die Regelung für Zone S\*1 anzuwenden, wobei abweichend davon die Minstdachneigung 20° beträgt. Bei Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit der maximal zulässigen Geschoßanzahl von drei oder, wo zulässig, vier oberirdischen Vollgeschoßen sind auch Flachdächer zulässig und die Mindestbegrenzung der Dachneigung entfällt.

4.3. Die Dacheindeckung ist nur einfarbig in roter (bis rot-brauner) und in grauer Farbgebung, nicht glänzend und nicht glitzernd zulässig. Eine allfällige Bekiesung ist zusätzlich zu den genannten Farbgebungen auch mit weiteren regional üblichen, natürlichen Farbtönen, ausgenommen überwiegend weißfärbige Materialien, zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

- 4.4. Dachgaupen, Dacherker, Zwerchhäuser, Seitengiebel und (bei Dachterrassen) Dachaufbauten sind hinsichtlich der Material- und Farbwahl an das Hauptdach und für senkrechte Flächen an die Fassade anzupassen und sind in Summe pro Dachseite bis maximal ein Drittel der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Davon abweichend gelten in Zonen mit Sonderbestimmungen folgende Festlegungen:
- 4.4.1. Sonderbestimmung: In der Zone S\*1 sind Dachgaupen zur Straßenseite hin symmetrisch mit einer Breite von maximal 1,6 m anzuordnen. Gaupenbänder (Gaupen mit mehreren Fenstern) sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Dachterrassen, die vom öffentlichen Straßenraum der Zone S\*1 erkennbar sind. Seitengiebel und Zwerchhäuser haben sich dem Hauptdach deutlich unterzuordnen, indem deren First mind. 1,00 m tiefer als der First des Hauptdachs liegen muss.
- 4.4.2. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*2 und S\*3 sind Dachterrassen und hierzu Einschnitte in die Dachflächen zulässig, sofern kein Dachgrat eingeschnitten wird. Dachterrassen, die vom öffentlichen Straßenraum der Zonen S\*2 oder S\*3 erkennbar sind, sind so auszuführen, dass notwendige Absturzsicherungen nicht mehr als 0,3 m senkrecht über die Dachhaut ragen.
- 4.5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind, sofern es in der jeweiligen Zone mit Sonderbestimmungen keine Einschränkungen gibt, zulässig. Diese sind dachparallel auszuführen. Der Kollektoraufbau ist einschließlich Unterkonstruktion mit maximal 0,25 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (kein Übertreten des Firstes, der Traufe oder der seitlichen Dachränder). Anlagen mit Aufständigung sind nur auf Flachdächern und flach geneigten Pultdächern bis 15° zulässig und dürfen höchstens 0,8 m vertikal über die darunter liegende Dachoberfläche ragen. Bei Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15°, die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind, sind die Module in Neigungsrichtung des jeweiligen Dachabschnitts anzubringen. Davon abweichend gelten in Zonen mit Sonderbestimmungen folgende Festlegungen:
- 4.5.1. Sonderbestimmung: In der Zone S\*1 sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den zum Hauptplatz, zum Marktplatz oder zum Weinhoferplatz ausgerichteten Dachflächen unzulässig.
- 4.5.2. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*1, S\*2 und S\*3 sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Balkonen unzulässig, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.
- 4.6. Klimageräte und Wärmepumpen an Fassaden und auf Dächern: in den Zonen S\*1, S\*2 und S\*3 sind Klimageräte und Wärmepumpen an Fassaden und Balkonen sowie auf Dächern unzulässig, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, wenn sie vom Straßenraum aus einsehbar sind.

4.7. Fassaden und Fassadenvorbauten: Die Fassade ist in heller, natürlicher, nicht glänzender und nicht glitzernder Farbgebung oder weiß zu halten.

4.7.1. Sonderbestimmung: In der Zonen S\*1 sind in den Obergeschoßen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, Glasfassaden unzulässig.

4.7.2. Sonderbestimmung: In der Zonen S\*1 sind Balkone und Erker, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, nur zulässig, sofern ihre Anordnung und Ausführung mit der Fassadengliederung des Gebäudes übereinstimmen. Ihre Positionierung ist an die Gliederung der jeweiligen Gebäudefront oder eines prägenden Gebäudeteils (insbesondere eines Risalits) anzupassen. Die Anbringung an einer freistehenden Hausecke (an der vertikalen Gebäudekante zwischen zwei straßenseitigen Fassaden) ist zulässig.

4.7.3. Sonderbestimmung: Bei Übertagen der Straßenfluchtlinie gemäß § 5 Abs. 4 Bgld. BauG i. d. g. F. in den Zonen S\*1, S\*2 und S\*3 ist die Länge der betroffenen Erker und Balkone mit in Summe maximal 40 % der Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

4.8. Holzblockbauten sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebengebäuden außerhalb von Zonen mit Sonderbestimmungen.

4.9. Bei Reklamen und Beschriftungen sind blinkende Ausführungen und bewegte Beleuchtung unzulässig. Das Anbringen von Reklamen und Beschriftungen auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Reklamen auf 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 Ortsbild ausgehen. Blink- und Wechsellichtbewegungen sind unzulässig. Schilder, die mehr als 0,2 m von der Fassade abstehen, sind nur unterhalb der Oberkante der Hauptfenster im 1. Obergeschoß und im Abstand von maximal 1,0 m von der Fassade zulässig. Zudem sind folgende Einschränkungen in den Zonen mit Sonderbestimmungen zu beachten:

4.9.1. Sonderbestimmung: Weiters ist in der Zone S\*1 Reklame auf Fassaden nur unterhalb der Unterkante der Hauptfenster im 1. Obergeschoß zulässig.

## 5. Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie Ausmaß der Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke

5.1. Die höchstzulässige bauliche Ausnutzung (verbaute Fläche pro Baugrundstück) ist der Plandarstellung zu entnehmen. Bei Baugrundstücken, die um eine Ecke von zwei Straßenfluchtlinien begrenzt werden („Eckgrundstücke“), ist es zulässig, dass bei beidseitig geschlossener Bebauungsweise der Wert in der Plandarstellung um bis zu 20 Prozentpunkte überschritten wird.

5.2. Das prozentuelle Mindestmaß der innerhalb des Baulands gelegenen unversiegelten Grün- und Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke ist der Plandarstellung zu entnehmen. Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5.2.1. Sonderbestimmung: In den Zonen S\*1, S\*2 und S\*3 ist es zulässig, anstelle von unversiegelten Grün- und Freiflächen adäquate Kompensationen in Form von Begrünungen auf Fassaden oder den Dachflächen von mindestens dem doppelten Ausmaß des für diesen Bauplatz vorgegebenen Anteils vorzunehmen.

5.3. Führt eine Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen über ein Baugrundstück, so sind die bauliche Ausnutzung der Bauplätze und das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke für jeden Teilbereich gesondert einzuhalten.

## 6. Grundstückseinfahrten und Abstellanlagen

6.1. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 5,0 m x 2,5 m auf dem Baugrundstück vorzusehen, wobei der Ergebniswert auf die nächste Ganzzahl aufzurunden ist. Davon ausgenommen sind Wohneinheiten mit weniger als 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, für die nur ein Stellplatz erforderlich ist.

6.2. Wird die Zufahrt zu Stellplätzen durch eine Einfriedung (Tor) vom öffentlichen Gut abgegrenzt, ist das Tor um mind. 5,0 m von der Straßenfluchtlinie zurückzusetzen. Mindestens ein Stellplatz ist uneingefriedet zum öffentlichen Straßenraum auszuführen. Zufahrten und Stellplätze sind bei zwingenden Baulinien davon ausgeschlossen.

## § 3 Inkrafttreten

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

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: 18.09.2026

abgenommen am: .....