



Entwurf, Stand vom 06.10.2025 zur

Verordnung

Marktgemeinde Markt Allhau, Katastralgemeinden Allhau Markt und Buchschachen

Teilbebauungsplan „C – Trulitsch, Oberbergen, Unterbergen“

Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Markt Allhau, mit der für die Siedlungsgebiete Trulitsch, Oberbergen und Unterbergen in der KG Allhau Markt und in der KG Buchschachen ein Teilbebauungsplan erlassen wird.

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

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich und Plandarstellung

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für den in der Plandarstellung als Geltungsbereich gekennzeichneten Bereichen fest.
- (2) Die grafische Darstellung (Plandarstellung), verfasst von Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, GZ: R2335 mit Stand: 06.10.2025, 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 vorderen Baulinien werden, sofern sie nicht mit der Straßenfluchtlinie zusammenfallen, in der Plandarstellung gesondert ausgewiesen. Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, dürfen Hauptgesimse, Dachvorsprünge und Sonnenschutzeinrichtungen nur bis 0,50 m über die gemeinsame Straßen- und Baulinie vorspringen. Diese Bauteile müssen im Bereich eines Gehsteigs mindestens 2,80 m über dem Gehsteig und im Bereich von Verkehrsflächen mindestens 4,50 m über dem Niveau der Fahrbahn liegen.
 - 2.2. Zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze unzulässig.

- 2.3. Ist bei einem konsensgemäß bestehenden Gebäude bzw. bei rechtmäßigem Altbestand vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung aufgrund der im Plan festgelegten Geschoßanzahl eine Aufstockung zulässig, dann ist diese Aufstockung auch für den vor der Baulinie zulässigen Gebäudeteil zulässig. Gleiches gilt für Sanierungen.
- 2.4. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude, andere untergeordnete Bauten sowie Bauteile von Gebäuden bis zu einer Außenwandhöhe von 3,0 m, bezogen auf das verglichene Gelände, zulässig. Davon ausgenommen sind nur seitliche und hintere Grundstücksflächen, deren direkt angrenzende Grundstücksflächen Wald im Sinne des Forstgesetzes oder ein Gewässergrundstück sind. Ein im seitlichen Abstand zulässiges Nebengebäude, Bauwerk oder Gebäudeteil ist entweder an die Grundstücksgrenze anzubauen oder es ist ein mindestens 1,5 m breiter Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 2.5. Es ist zulässig, dass vordere, seitliche und hintere Abstandsflächen vom Dachüberstand bis zu 0,5 m horizontal überragt werden.
- 2.6. Klimageräte und Wärmepumpen: In den vorderen Abstandsflächen (zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie) sind Klimageräte und Wärmepumpen unzulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Klimageräte und Wärmepumpen im Abstand von 2,0 m von der seitlichen Baugrundstücksgrenze unzulässig.

3. Bebauungsweise, Anordnung der Gebäude

- 3.1. 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. Abweichend davon ist für die offene Bebauungsweise keine Mindestgrundstücksbreite vorgegeben.
- 3.2. Gebäude sind so auszuführen, dass die Giebelseite kürzer als die Traufenseite ist. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile und Nebengebäude.

4. Die maximale Gebäudehöhe (Geschoßanzahl)

- 4.1. Die maximale Gebäudehöhe wird mit den zulässigen Geschoßen in der Plandarstellung definiert, wobei E für ein Erdgeschoß steht. Eine nachfolgende Ziffer definiert die maximale Anzahl zusätzlich zulässiger Vollgeschoße über dem Erdgeschoß.
- 4.2. Für die Ermittlung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist eine fiktive Geschoßhöhe von 3,3 m pro zulässiges, oberirdisches Vollgeschoß heranzuziehen. Für das Erdgeschoß ist eine fiktive Geschoßhöhe von 4,2 m heranzuziehen. Diese fiktiven Geschoßhöhen gelten auch bei Gebäuden ohne typischer Geschoßeinteilung (zum Beispiel Hallen) zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Errichtung eines Kellers sind 1,0 m hinzuzurechnen. Für einen Kniestock (das ist der vertikale Abstand zwischen Oberkante Dachgeschoßboden im Rohbau und dem konstruierten Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion) oder eine Attika sind 0,8 m hinzuzurechnen. Bei Pultdächern bezieht sich die zulässige Gebäudehöhe (inkl. 0,8 m Kniestockhöhe) auf die gemittelte Höhe der asymmetrischen Giebelseiten.

- 4.3. Sonderbestimmung D: Ein bei der Angabe der zulässigen Geschoßanzahl angefügtes D lässt zusätzlich zu der festgelegten, maximalen Geschoßanzahl ein Dachgeschoß mit maximal 1,5 m Kniestockhöhe (das ist der vertikale Abstand zwischen Oberkante Dachgeschoßboden im Rohbau und dem konstruierten Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion) und maximal 45° Dachneigung zu. Bei Inanspruchnahme der Sonderbestimmung D sind ausschließlich Walmdächer und Satteldächer zulässig. In diesem Fall darf auch für die Ermittlung der höchstzulässigen Geschoßhöhe die Kniestockhöhe des Dachgeschoßes mit 1,5 m herangezogen werden.
- 4.4. Ein Kellergeschoß (Untergeschoß) muss mindestens der Hälfte seines Geschoßvolumens unter der Oberfläche des gewachsenen Geländes liegen, ansonsten ist dieses Geschoß bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßanzahl als Erdgeschoß heranzuziehen. Im Mittel dürfen maximal 1,5 m des Geschoßvolumens über das Gelände ragen.
5. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich besonderer Bestimmungen hinsichtlich der Dächer
 - 5.1. Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
 - 5.2. Überall für Hauptgebäude zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Weitere Dachformen sind nur in bestimmten, gesondert gekennzeichneten Sonderzonen zulässig (siehe Punkt 8).
 - 5.3. Die Dacheindeckung ist nur in roter (bis rot-brauner) und in grauer Farbgebung, die nicht glänzen darf, einfarbig zulässig. Eine allfällige Bekiesung ist zusätzlich zu den genannten Farbgebungen auch mit weiteren, regional üblichen, natürlichen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
 - 5.4. Dachgaupen sind hinsichtlich der Material- und Farbwahl an das Dach anzupassen und dürfen bis maximal ein Drittel der Trauflänge ausgeführt werden.
 - 5.5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen. Der Kollektoraufbau darf maximal 30 cm betragen. 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 jeweilige Dachfläche ragen, wobei bei Pultdächern mit über 5° und maximal 15° Dachneigung die Module in Neigungsrichtung des jeweiligen Dachabschnitts anzubringen sind.
 - 5.6. Die Fassade ist in heller, gedämpfter (natürlicher) Farbgebung oder weiß zu halten. Holz darf vergrauen oder in hellen, gedämpften (natürlichen) Farbtönen gestrichen werden.
 - 5.7. Container sind nur mit ortsüblicher Holzverschalung zulässig.
 - 5.8. 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. Aufständigungen für Gebäudeaufschriften auf dem Dach sind unzulässig.

6. Bauliche Ausnutzung der Bauplätze, Ausmaß der Grünflächen, Wohneinheiten

- 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 und zu bepflanzen. Vorgärten, ausgenommen Weg- und Abstellflächen, sind gärtnerisch auszugestalten oder als naturnahe Flächen zu bewahren.
- 6.3. Führt eine Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen über einen Bauplatz, so sind die Dichtebestimmungen und Freiflächenbestimmungen für jeden Teilbereich gesondert einzuhalten.
- 6.4. Die Mindestgröße für einen Bauplatz (zusammenhängendes Bauland) beträgt 1200 m². Pro Bauplatz ist die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Davon ausgenommen sind Anstaltshaushalte (zum Beispiel Alten- und Pflegeheime sowie Einrichtungen für Menschen mit Behinderung).

7. Grundstückseinfahrten, Abstellanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

- 7.1. Versiegelte Zufahrten zu Ein- und Zweifamilienhäusern sind, ausgenommen bei Abstellflächen und Wendebereichen, auf Eigengrund mit max. 3,5 m Breite zulässig.
- 7.2. Bei Baugrundstücken mit Einfriedung muss sichergestellt werden, dass bei der Grundstückszufahrt ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin uneingefriedeter Stellplatz (mind. 5,0 m x 2,5 m) vorhanden ist.
- 7.3. Pro Wohneinheit (ausgenommen Anstaltshaushalte) ist Platz für zwei Stellplätze (jeweils mind. 5,0 m x 2,5 m Grundfläche) auf Eigengrund vorzusehen.
- 7.4. Bei Beherbergungseinrichtungen ist pro Gästezimmer ein Stellplatz (jeweils mind. 5,0 m x 2,5 m Grundfläche) auf Eigengrund zu errichten.
- 7.5. Einfriedungen an der hinteren Grundstücksgrenze sind, wenn diese an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Gl im Digitalen Flächenwidmungsplan), Waldflächen oder Gewässergrundstücke angrenzen, nur in feingliedriger, durchsehbarer Ausführung in gedeckter, brauner oder grauer Farbgebung zulässig. Die maximale Höhe von Zaunsockeln über dem natürlichen Gelände beträgt 0,5 m. Die maximale Gesamthöhe des Zauns über dem natürlichen Gelände beträgt 2,0 m. Davon ausgenommen sind Bauwerke zur Abwehr von Naturgefahren.
- 7.6. Bei Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grünflächen („Gl“ im Digitalen Flächenwidmungsplan) hin sind Einfriedungen von der Grundstücksgrenze mind. 0,5 m in das Baugrundstück hinein abzurücken. Die Flächen außerhalb der Einfriedung dürfen im Abstand von 0,5 m zu diesen Grundstücksgrenzen nicht versiegelt werden.
- 7.7. Sofern keine Sonderbestimmung zutrifft, dürfen Stützmauern und Steinschichtungen höchstens 1,5 m hoch sein. Davon ausgenommen sind Stützmauern innerhalb der Baugrenzenlinien im direkten Anschluss an das Kellergeschoß und Bauwerke zur Abwehr von Naturgefahren.

8. Sonderbestimmungen für in der Plandarstellung gesondert nummerierte Zonen

S*1 (Planausschnitte 1, 2, 3):

- Tritt das Kellergeschoß auf einer Gebäudeseite mit mehr als 50 % in Erscheinung, dann darf das Obergeschoß nur als Dachgeschoß, nicht aber als Vollgeschoß ausgeführt werden. Talseitig sind Giebel, Seitengiebel und Zwerchhäuser.

S*2 (Planausschnitt 1: Trulitsch Südost):

- Bei Gebäuden mit nur einem oberirdischen Geschoß sind auch Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung und Flachdächer zulässig.

S*3 (Planausschnitte 2, 3, 4, 5):

- Es sind auch Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung und Flachdächer zulässig.

§ 3 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Joachim Raser

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: