



## Kundmachung

der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf vom 13.06.2025, betreffend der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsgebiet“.

## VERORDNUNG

des Gemeinderats der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf vom 13.06.2025, mit welcher der Bebauungsplan vom 10. Juli 2008 geändert wird (2.Änderung).

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

### § 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellungen, Pläne Nr. 20062c-001 bis -003, Planverfasser Büro A.I.R Planung GmbH (Stand: 12.06.2025, im Folgenden als Rechtsplan bezeichnet) fest. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ (Stand: 10.04.2025).

### § 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte

- (1) Die Bauungsweise und die Baulinie sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen davon sind

- Bauwerke bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Meter,
- überdachte Stellplätze und
- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

Überdachte Stellplätze im Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie sind um mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, dürfen eine Gesamthöhe von max. 3,0m nicht überschreiten und sind allseitig offen zu belassen, wobei Außenwände aus brandschutztechnischen Gründen im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind.

- (3) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist an die bei den Nachbargrundstücken sowie im betreffenden Bereich oder Straßenraum vorherrschend angebaute seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- (4) In Gebieten, in denen sowohl die geschlossene als auch die halboffene Bebauung zulässig ist, ist im Fall der halboffenen Bebauung eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 und maximal 2,5 Meter in der

- verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) bis zur seitlichen Grundstücksgrenze im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.
- (5) Ein Abweichen von der zwingenden Baulinie ist aufgrund einer sich durch bestehende angrenzende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5m möglich.
  - (6) Fällt die zwingende Baulinie mit der Straßenfluchtlinie zusammen, dürfen bestehende Vorgärten mit einer Tiefe von maximal 1,5 Metern bei zukünftigen Bauvorhaben beibehalten werden, wenn das Gebäude zumindest an einer Stelle an der Straßenfluchtlinie errichtet wird und der einheitliche Verlauf der Gebäudefront nicht beeinträchtigt wird.
  - (7) Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt.
  - (8) Die Errichtung von Nebengebäuden im Ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> je Bauplatz ist im Bereich hinter der hinteren Baulinie zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt hier 3,0 m, die max. Firsthöhe 4,5 m, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.
  - (9) Die Bebauungsdichte entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in % und bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes. Die Berechnung erfolgt gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

Die max. Bebauungsdichte beträgt

- für den Gebietstyp A 70 %,
- für den Gebietstyp B 45 %,
- für die Gebietstypen C und D 40 % und
- für den Gebietstyp E 70 %.

In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien

- a. deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung,
- b. Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung),

eine Erhöhung der festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes um max. 15% zulässig.

### **§ 3 Gebäudehöhe**

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der Gebäudeseitenflächen, bezogen auf das bewilligte Geländeniveau, durch die Gesamtlänge der Gebäudeseiten. Bei Pultdächern wird die Fläche an den beiden Gebäudeseiten bis zur Dachtraufe und an der Frontseite (= firstseitig) bei nicht abgestuften Gebäuden bis zum Dachfirst bemessen. Die gem. Rechtsplan angegebene Firsthöhe ist als oberster Abschluss des Gebäudes jedenfalls einzuhalten.
- (3) In Gebieten mit festgelegten Gebäudehöhen von maximal 8 Metern und festgelegter halboffener sowie geschlossener Bauweise sind in einer Entfernung größer als 20 Meter von der vorderen Baulinie sämtliche Gebäudeteile über 6 Meter Höhe über dem bewilligten Gelände im Bereich der seitlichen

Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Skizze in Anlage A eingehalten wird. Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m<sup>2</sup>. Diese dürfen je Abschnitt von 30 m den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

- (4) In Gebieten mit festgelegten Gebäudehöhen von maximal 5,5 Metern oder in Gebieten mit festgelegten Gebäudehöhen von maximal 6,5 Metern und festgelegter halboffener sowie geschlossener Bebauungsweise sind in einer Entfernung größer als 20 Meter von der vorderen Baulinie sämtliche Gebäudeteile über 5 Meter Höhe über dem bewilligten Gelände im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Skizze in Anlage A eingehalten wird.  
Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m<sup>2</sup>. Diese dürfen je Abschnitt von 30 m den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.
- (5) In Gebieten mit festgelegten Gebäudehöhen von maximal 5,5 Metern bzw. oder maximal 6,5 Metern und festgelegter offener sowie halboffener Bebauungsweise sind im Fall von Pult- und Flachdächern bzw. sowie Dächern mit Neigungen kleiner als 20° sämtliche Gebäudeteile über 5 Meter Höhe über dem bewilligten Gelände im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Skizze in Anlage A eingehalten wird.  
Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m<sup>2</sup>.
- (6) Die Gesamtlänge der Gaupen darf straßenseitig in Summe 30% der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.

#### **§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Die Dachdeckung hat mit roten, grauen, braunen oder schwarzen Materialien zu erfolgen. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen Dachdeckungsmaterialien sowie von glänzenden Dachdeckungsmaterialien.
- (3) Die Farbgebung der Gebäude hat dem Gebietscharakter zu entsprechen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Grelle Farben oder glitzernde Fassaden sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zulässig, diese dürfen jedoch keine alpine Charakteristik (Rundhölzer) aufweisen.
- (4) Die Anbringung 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) Die Ausbildung von begrüntem Dächern ist zulässig.

### § 5 Grünflächen

Der Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche ist mit mind. 20% der Bauplatzfläche festgelegt.

In Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan ist in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien

- a. deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung,
- b. Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung)

eine Verringerung des Mindestanteils an unversiegelter, sickerfähiger Grünfläche um max. 10% zulässig.

### § 6 Bauplatzgrößen, Wohneinheiten

Die Mindestbauplatzgröße und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz sind gem. der Tabelle in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der Mindestbauplatzgröße sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Teilbebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße sowie
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

### § 7 Inkrafttreten

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



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Paul FERCSAK

*Paul Ferusak*

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 26.09.2025 gemäß § 49 Abs. 4 iVm 48 a 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: 26.09.2025

abgenommen am: 14.10.2025



Der Bürgermeister:

Paul FERCSAK

*Paul Ferusak*

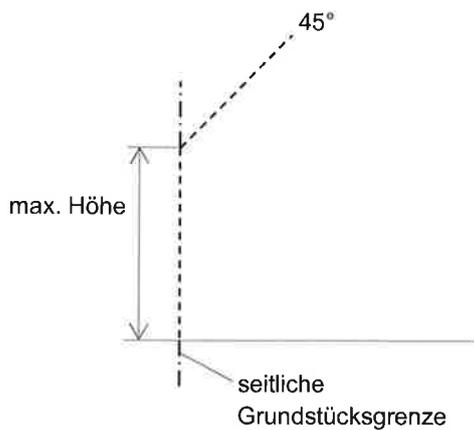
Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)

Gebietstyp	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
A – Ortskern	300 m <sup>2</sup>	bis kleiner als 300 m <sup>2</sup> max. 2 WE, ab 300 m <sup>2</sup> max. 3 WE und je weiteren 150 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE
D – Hintausbereich		
B - Übergangsbereich	350 m <sup>2</sup>	bis kleiner als 700 m <sup>2</sup> max. 2 WE, ab 700 m <sup>2</sup> max. 3 WE und je weiteren 350 m <sup>2</sup> max. eine zusätzliche WE
C – Aufgelockerte Siedlungsstruktur		
E – Sondergebiet	-	Keine Festlegung

Skizze

Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:



Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:

