



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Großhöflein, vom 24.09.2020, Zahl: 031-5/2020, in der Fassung vom 30.03.2023, Zahl: 031-2/2023, mit der die Bebauungsrichtlinien für das Gemeindegebiet von Großhöflein erlassen werden.

In der Verordnung des Korrekturbeschlusses werden die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Beschluss vom 24.09.2020 durchgestrichen oder in rot dargestellt.

Auf Grund des § 50 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 49/2019 idGF im § 7 Bgld. Raumplanungseinführungsgesetz, LGBl. Nr. 50/2019 idGF, wird verordnet:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die Gesamtgemeinde. Der Geltungsbereich ist der Plandarstellung, die aus 1 Planblatt besteht, zu entnehmen. Die Plandarstellung, verfasst von Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. G19117, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. In weiterer Folge wird diese nur mehr Plandarstellung genannt.

§ 2 Bebauungsweise

- (1) ~~Es bestehen die offene (o), halboffene (ho), geschlossene (g) bzw. wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bebauungsweise oder wahlweise die geschlossene oder halboffene (g, ho) Bebauungsweise. Die Festlegungen zur Bebauungsweise sind der Plandarstellung zu entnehmen.~~
- (2) Bei der offenen Bebauungsweise ist bei der Errichtung eines Hauptgebäudes gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Bei der halboffenen Bebauungsweise sind Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Bei der geschlossenen Bebauungsweise sind Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Eine geschlossene Bebauungsweise wird auch dadurch erreicht, dass zwischen den Hausfronten an der Baulinie eine Mauer oder ein Torbogen mit Einfahrtstor errichtet wird. Die Länge der Mauer darf jedoch nicht mehr als 2/3 der Grundstücksbreite an der Baulinie betragen. Die Höhe hat zwischen 1,80 m und 2,50 m zu betragen.
- (3) Nebengebäude müssen flächenmäßig in einem untergeordneten Ausmaß zum Hauptgebäude stehen.
- (4) ~~Die **Festlegungen der Bebauungsweise** lauten wie folgt:~~
 - (a) ~~In der Ried **Brunnacker** ist eine offene (o) Bebauungsweise zulässig.~~
 - (b) ~~In der Ried **Obere Neusatz** ist eine offene (o) Bebauungsweise zulässig.~~
 - (c) ~~In der Ried **Steinzeilen** ist im Baublock zwischen Wiener Straße und Hauptstraße die geschlossene (g) Bebauungsweise zulässig. Nördlich der Wiener Straße ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bebauungsweise zulässig.~~
 - (d) ~~In der Ried **Ganasler** ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bebauungsweise zulässig.~~

- (e) In der Ried ~~Dürräcker~~ sind wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (f) In der Ried ~~Osdorfer~~ ist nördlich der Waldgasse und für die Grundstücke Nr. 4407/1, 4410/2, 4413/1, 4413/2, 4417, 4420/1, 4420/4, 4420/5, 4420/6, 4420/7, 4420/8, KG Großhöflein, wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig. Für die Grundstücke Nr. 4403/3, 4404, 4409/1, 4411/1, 4421/1, 4421/2, 4421/3, 4421/4, 4421/5, 4421/8, KG Großhöflein, ist eine geschlossene Bauungsweise zulässig. Für die Grundstücke Nr. 4401/1, 4401/2, 4402/3, 4402/1, 4402/2, 4402/3, 4402/4, 4402/5, 4402/6, 4403/1, 4403/2, 4403/4, 4405, KG Großhöflein, ist die halboffene (ho) Bauungsweise zulässig.
- (g) In der Ried ~~Steinweingarten~~ ist für die Grundstücke welche durch Weinberggasse, Berggasse, Florianigasse und Wiener Straße bzw. Eisenstädter Straße begrenzt werden die geschlossene (g) Bauungsweise zulässig. Ebenso ist für die Grundstücke Nr. 4620/6, 4620/7, 4620/17, 4620/19, 4620/20, 4620/21, 4620/23, 4620/24, 4620/26, 4620/27, 4620/41, 4620/43, 4620/44, 4620/45, KG Großhöflein die geschlossene (g) Bauungsweise zulässig. Für die übrigen Grundstücke der Ried ~~Steinweingarten~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (h) In der Ried ~~Spiegellüß~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (i) In der Ried ~~Reisbühl~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (j) In der Ried ~~Holzbrunn~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (k) In der Ried ~~Tatschler~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (l) In der Ried ~~Pointäcker~~ ist wahlweise die geschlossene oder halboffene (g, ho) Bauungsweise zulässig.
- (m) In der Ried ~~Haussatz~~ ist nördlich der Satzgasse wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig. Südlich der Satzgasse ist wahlweise die geschlossene oder halboffene (g, ho) Bauungsweise zulässig.
- (n) Für die Grundstücke Nr. 3609/1, 3609/2, 3609/3, 3609/5, 3610/2, 3611/1, 3611/2, 3611/4, 3611/5, KG Großhöflein, in der Ried ~~Obere Kräfte~~ ist die geschlossene (g) Bauungsweise zulässig. Für die übrigen Grundstücke der Ried ~~Obere Kräfte~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (o) In der Ried ~~Untere Kräfte~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (p) In der Ried ~~Kreuzweingärten~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (q) In der ~~Ortsried~~ ist eine geschlossene (g) Bauungsweise zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 77/4, 77/7, 77/8, 79, 80/1 und 80/3 im Bereich Edelhof, in dem wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig ist.
- (r) In der Ried ~~Steigen~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (s) In der Ried ~~Kirchsatz~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.
- (t) In der Ried ~~Bartsatz~~ wahlweise die geschlossene oder halboffene (g, ho) Bauungsweise zulässig.
- (u) In der Ried ~~Hauslüßl~~ ist wahlweise die offene oder halboffene (o, ho) Bauungsweise zulässig.

- (v) Für die Grundstücke Nr. 6588/2, 6589/1, 6589/3, 6589/4, 6589/5, 6589/6, 6593/9, KG Großhöflein, in der Ried **Teichfeld** ist wahlweise die geschlossene oder halboffene (g, ho) Bauungsweise zulässig. Für die übrigen Grundstücke der Ried Teichfeld ist die offene Bauungsweise zulässig.
- (w) In der Ried **Fünffochäcker** ist eine offene (o) Bauungsweise zulässig.
- (x) In den Rieden **Fölliger Wald** und **Heide** ist eine halboffene (ho) Bauungsweise zulässig.

§ 3 Baulinie

- (1) Die Festlegungen zu den Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen.
Es wird für folgende Bereiche eine vordere Baulinie entlang der Straßenfluchtlinie mit einer Anbauverpflichtung festgelegt:
 - (a) In der gesamten **Ortsried**.
 - (b) Die Grundstücke entlang der Meistergasse in der Ried **Pointäcker**.
 - (c) Die Grundstücke zwischen Wiener bzw. Eisenstädter Straße, Weinberggasse, Waldgasse und Florianigasse in der Ried **Steinweingarten**, die Grundstücke entlang der Arbeitergasse in der Ried **Steinweingarten**.
 - (d) Die Grundstücke zwischen Eisenstädter Straße, Florianigasse, Arbeitergasse und Koglgasse in der Ried **Steinweingarten**.
 - (e) Die Grundstücke zwischen Eisbachgasse und Blumengasse in der Ried **Steigen**.
 - (f) Die Grundstücke Nr. 3607/3, 3609/1, 3609/2, 3609/3, 3609/5, 3610/2, 3611/1, 3611/2, 3611/4 und 3611/5, KG Großhöflein, in der Ried **Obere Kräften**.
- (2) In der Ried Holzbrunn wird auf den Grundstücken Nr. 4929/38, 4929/39, 4929/40, 4929/41 eine vordere Baulinie entlang der Straßenfluchtlinie ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Die Bauführungen dürfen max. 5 m von der vorderen Baulinie abgerückt werden.
- (3) Im übrigen Gemeindegebiet wird eine vordere Baulinie mit einem Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Bauführungen dürfen maximal 5 m von der vorderen Baulinie abgerückt werden.
Ausgenommen hiervon sind folgende Grundstücke:
 - (a) Die Grundstücke Nr. 4236/14, 4236/15, 4236/16, 4236/17, 4236/18, 4236/19, 4236/21, 4236/22, 4236/31, 4236/32, 4236/33, 4236/34, 4236/35 und 4236/36 am Steinbruchweg sowie die Grundstücke Nr. 4318/29, 4318/28, 4318/30, 4330/26, 4330/27, 4330/28, 4330/30 und 4330/31 in der Fasangasse in der Ried **Steinzeilen**.
 - (b) Die Grundstücke Nr. 4610/14, 4610/15 und 4610/16 in der Steingasse in der Ried **Steinweingarten**.
 - (c) Die Grundstücke Nr. 4753/1, 4758/7 und 4758/1 am Sonnenweg sowie die Grundstücke 4753/3 und 4758/4 am Mandelweg in der Ried **Reisbühl**.
 - (d) Die Grundstücke Nr. 4355/2, 4355/1, 4356/2, 4358/3, 4368/4, 4368/3, 4368/1, 4371/2, 4372/4, 4374/5, 4377, 4382/6, 4383/1, 4385/6, 4389/6 und 4394/1 in der Wiener Straße in der Ried **Ganasler**.
 - (e) Die Grundstücke Nr. 182/1, 6118 und 6117 in der Ödenburger Straße in der Ried **Steigen**.
 - (f) Die Grundstücke Nr. 6146/1, 6145, 6143/2, 614/2, 6141, 6138 und 6137 in der Ödenburger Straße in der Ried **Hauslüßl**.
 - (g) Die Grundstücke Nr. 3470/2, 3462 und 3461/1 in der Ödenburger Straße in der Ried **Kreuzweingärten**.
 Bei Bauführungen auf diesen Grundstücken darf maximal 15 m von der vorderen Baulinie abgerückt werden.
- (4) (2) Die vorderen Baulinien beziehen sich auf Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden.

- (5) (3) Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind überdachte Stellplätze, welche gem. Bgld. Baugesetz idgF als Bauwerk ausgeführt werden und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten, **sowie Einfriedungen**. Andere Nebengebäude in diesem Bauwich sind nicht gestattet.
- (6) (4) In Bereichen mit einer vorderen **zwingenden** Baulinie entlang der Straßenfluchtlinie müssen auch **Nebengebäude (Garagen überdachte und umbaute Stellplätze sowie rein überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude, etc.)** an dieser errichtet werden. **Nebengebäude (Garagen überdachte und umbaute Stellplätze und sonstige Nebengebäude, etc.)**, ausgenommen davon Bauvorhaben gem. Punkt (43), sind im übrigen Gemeindegebiet **grundsätzlich** in einem Abstand von mind. 5 m zur vorderen Straßenfluchtlinie zu errichten.

§ 4 Maximale Gebäudehöhen (Geschoßanzahl)

- (1) Die **maximal** zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung von Bauklassen (= **maximal zulässige oberirdische** Geschoßanzahl) bzw. durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. **Diese Festlegungen sind der Plandarstellung zu entnehmen**. Die **maximal zulässige** Gebäudehöhe beträgt in der

Bauklasse I	max. bis 5 m (1 Geschoß)
Bauklasse II	5 m – max. 8 m (2 Geschoße)
Bauklasse III	8 m – max. 11 m (3 Geschoße)

- (2) ~~Im gesamten Gemeindegebiet ist die~~ **Die** Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden mit ~~wahlweise einem Geschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoß (Bauklasse I) oder maximal zwei Geschoße (Bauklasse II)~~ **ist** zulässig, ~~sofern die Gebäudehöhe der Bauklasse II nicht überschritten wird.~~ **Die Anzahl der Geschoße wie auch die maximal zulässige Gebäudehöhe haben der jeweiligen Bauklasse zu entsprechen, ausgenommen hiervon sind Gebiete, wo eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt ist (11 m).**
- (3) ~~Die Bauklasse III ist nur in den Rieden~~ **Haussatz, Brunnäcker, Obere Neusatz und Teichfeld** und zulässig.
- (a) ~~In der Ried~~ **Haussatz** ist diese im Baublock zwischen der Kirchengasse und dem Hotterweg auf einer Breite von 120 m ab dem Hotterweg zulässig.
- (b) ~~In der Ried~~ **Brunnäcker** ist Bauklasse III auf den als Aufschließungsgebiet-Betriebsgebiet gewidmeten Grundstücken Nr. 3871 und 3872 zulässig.
- (c) ~~In der Ried~~ **Obere Neusatz** ist Bauklasse III auf den als Bauland-Mischgebiet gewidmeten Grundstücken Nr. 4184, 4182, 4181, 4180, 4179/2 4172/4, 4172/3, 4171 und 7167 zulässig.
- (d) ~~In der Ried~~ **Teichfeld** ist die Bauklasse III in den als Bauland-Industriegebiet gewidmeten Flächen südlich der Autobahn A3, auf den Grundstücken Nr. 2194, 2196/46588/2, 6589/1, 6589/3, 6589/4, 6589/5, 6589/6, 6593/1, 6593/4, 6593/6, 6593/7, 6593/9, 6593/10, 6593/11, 6593/12, 6593/13, 6593/14, 6593/15, 6593/16, 6593/17, 6593/18 und 6593/2 zulässig.
- (4) (3) Von den Festlegungen zur Gebäudehöhe sind einzig Sakralbauten ausgenommen.
- (5) (4) Die maximal zulässige Firsthöhe (= höchster Punkt des Gebäudes) darf die **Traufen-Gebäudehöhe** um maximal 4 m überschreiten.
- (6) (5) Die Gebäudehöhe wird von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen Gelände (ursprüngliches, natürliches Gelände) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- (7) (6) Die Höhe des Geländes (verglichenes Gelände) stellt das tatsächliche, natürliche Bestandsgelände dar.
- (8) (7) Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude, sie müssen sich hinsichtlich ihrer Höhe den umliegenden Gebäuden anpassen und keinesfalls eine Gebäudehöhe von 11 m überschreiten.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Baukörper sind einfach und klar auszuführen. In der Riede Ortsried ist auf die Erhaltung des durch landwirtschaftliche Wohn- und Nutzbauten geprägten Ortsbildes zu achten. Neue Wohngebäude haben sich in allen Rieden dem Charakter einer ländlichen Siedlung anzupassen. Landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude müssen sich hinsichtlich ihrer Höhe den umliegenden Gebäuden anpassen.
- (2) Die Fassaden haben sich dem Ortsbild anzupassen. Fassaden dürfen nicht mit Fassadenelementen verkleidet werden, die eine Blendwirkung verursachen. Holzblockgebäude sind unzulässig. Unzulässig sind auch grelle und intensive Farbgebungen (Signalfarben) sowie dunkle und schwarze Farbgebungen.
- (3) In der Riede Ortsried sind nur die Dachformen Walm- und Krüppelwalmdächer und Satteldächer sowie die Ausführung von Dachgauben zulässig. Als Dachdeckungsmaterial dürfen nur Materialien verwendet werden, die nicht reflektierend, glänzend oder spiegelnd sind. Bei allen Dachformen Die Dachdeckungsmaterialien sind lediglich in Grau-, Schwarz- und Rottönen erlaubt, auffällige (blaue) Farbtöne sind nicht zulässig.
- (4) Im übrigen Gemeindegebiet sind folgende Dachformen sind zulässig: Walm- und Krüppelwalmdächer, Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie Dachgauben. Als Dachdeckungsmaterial dürfen bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächern und Dachgauben nur Materialien verwendet werden, die nicht reflektierend, glänzend oder spiegelnd sind. Bei allen Dachformen Die Dachdeckungsmaterialien sind lediglich Grau-, Schwarz- und Rottönen erlaubt, auffällige (blaue) Farbtöne sind nicht zulässig.
- (5) Aneinander gebaute Hauptgebäude und in den Seitenabständen aneinander gebaute Garagen überdachte und umbaute Stellplätze und damit verbundene Nebenräume sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in Höhe, Form und Material aufeinander abzustimmen.
- (6) Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikerelementen auf Dächern ist zulässig, wobei mögliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu berücksichtigen sind und dieses nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Die Elemente sind bei Dächern mit einer Neigung ab 28° auf die Dachfläche aufliegend oder in diese eingefügt auszuführen. Aufgeständerte Sonnenkollektoren oder Photovoltaikerelemente bei Dächern mit einer Neigung bis 15° sind mind. 1,5 m vom Dachrand einzurücken und in einer Höhe von maximal 1 m auszuführen. Im Fall von Flachdächern ist die Attikaaußenseite als Dachrand anzusehen.

§ 6 Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze wird in Form einer zulässigen Bebauungsdichte (inklusive Nebengebäuden, Garagen, etc.) festgelegt.
- (2) Bei geschlossener Bauweise darf ein Grundstück bis zu ist die maximale bauliche Ausnutzung von 80 % verbaut werden zulässig.

- (3) Bei offener oder halboffener Bebauungsweise ~~darf ein Grundstück~~ **ist die maximale bauliche Ausnutzung** bis zu folgenden Prozentsätzen **zulässig** ~~seiner Fläche bebaut werden:~~
- (a) Bei Gebäuden mit einem **oberirdischen** Geschöß ~~bis zu max.~~ **40 %**.
 - (b) Bei Gebäuden mit zwei **oberirdischen** Geschößen ~~bis zu max.~~ **35 %**.
 - (c) Bei Gebäuden mit drei **oberirdischen** Geschößen ~~bis zu max.~~ **30 %**.
 - (d) ~~Bei Gebäuden mit vier Geschößen bis zu 25 %.~~
- (4) **Sofern in der Plandarstellung die bauliche Ausnutzung der Bauplätze in Form einer Prozentangabe festgelegt ist, gilt diese Zahl als maximale Bebauungsdichte. In diesem Fall erfolgt die Berechnung unabhängig von der Geschößanzahl und Bauweise. Die Absätze 2 und 3 sind in diesem Fall nicht anzuwenden.** ~~In den als Bauland-Industriegebiet gewidmeten Bereichen in der Ried **Teichfeld** (südlich Autobahn A3) ist eine Bebauungsdichte von 50 % zulässig. Die Bebauungsdichte von 50 % ist auch in der Ried **Brunnäcker** auf den als Aufschließungsgebiet-Betriebsgebiet gewidmeten Grundstücken und in der Ried **Obere Neusatz** auf den als Bauland-Mischgebiet gewidmeten Grundstücken zulässig.~~
- (5) ~~Ein ausgeführtes unterirdisches Kellergeschoß ist nicht als Geschöß in die Bebauungsdichte einzurechnen.~~

§ 7 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



(Bürgermeisterin)

Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am 26.11.2024, Zahl: 2024-004.789-3/6, OE: A2-HLP-ROR, Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 06.12.2024, Stück Nr. 49

angeschlagen am: 09.12.2024

abgenommen am: 27.12.2024