

MARKTGEMEINDE LUTZMANNSBURG

Neustiftplatz 1 | 7361 Lutzmannsburg | Homepage: www.lutzmannsburg.at

Tel.: 02615 872 02 | Fax: 02615 872 02-4

E-Mail-Verwaltung: post@lutzmannsburg.bgld.gv.at

E-Mail-Tourismus: tourismus@lutzmannsburg.bgld.gv.at



VERORDNUNG

des Gemeinderats der Marktgemeinde Lutzmannsburg vom 19. Dezember 2025, Zahl: A/1164/2025 mit welcher der Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Thermengelände“ vom 28. Juni 2023 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 Örtlicher Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Thermengelände“, der KG Lutzmannsburg, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 25060-03 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser: A I R Planung GmbH, 20.10.2025), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ (Stand: 20.10.2025, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

§ 2 Bauungsweise, bauliche Ausnutzung des Bauplatzes

- (1) Zulässig ist die offene Bauungsweise, wobei im Falle einer Gebäudehöhe über 8 m ein Abstand von mindestens 5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist.
- (2) Die maximal mögliche bauliche Ausnutzung des Bauplatzes ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese ist auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes zu beziehen und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.

§ 3 Baulinie

- (1) Die Baulinien sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der „Bereich zwischen Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze“ sowie der „Bereich zwischen Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze und bestehende Grünstrukturen“ gem. beiliegendem Rechtsplan ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.

§ 4 Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) In dem im beiliegenden Rechtsplan als „Kernzone Therme“ bezeichneten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 18 m und eine maximale Firsthöhe von 21 m zulässig. Darüber hinaus ist im Bereich „Kernzone Therme“ das Überschreiten der festgelegten Gebäude- und Firsthöhen auf einer Fläche von insgesamt max. 500 m² um max. 7 m zulässig.

In dem im beiliegenden Rechtsplan als „Kernzone“ bezeichneten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 14 m und eine maximale Firsthöhe von 18 m zulässig.

In dem im beiliegenden Rechtsplan als „Kernzone Mitte“ bezeichneten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 4 m und eine maximale Firsthöhe von 6 m zulässig. Für eine Fläche im Ausmaß von maximal 520 m² kann die maximale Gebäudehöhe 8 m und die maximale Firsthöhe 10 m betragen.

In dem im beiliegenden Rechtsplan als „Randzone“ bezeichneten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m zulässig.

- (2) Von der festgelegten Firsthöhe und Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Aufzugshäuser und Bauteile von Klima- oder Lüftungsanlagen.
- (3) Die Gebäudehöhe ist die Distanz von Schnittpunkt des Gebäudes mit dem neuen bewilligten Gelände zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche.
- (4) Im Fall der Errichtung von Pultdächern ist die max. Gebäudehöhe gem. Abbildung 1 in Anlage A zu bemessen. Der höchste Punkt des Gebäudes darf an keiner Seite über dem als max. Firsthöhe angegebenen Wert liegen.
- (5) Gebäudeteile, die über der festgelegten Gebäudehöhe errichtet werden, sind im Falle von Pult- und Flachdächern zurückzusetzen, sodass der Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten wird (gem. Abbildung 2 in Anlage A).

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° sowie Pult- und Flachdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 15°.

Die Dachformen und -neigungen sind an die angrenzenden oder umliegenden, bestehenden Gebäude anzupassen.

- (2) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Fassadengestaltung der Gebäude ist in Weiß und natürlichen, gedeckten, hellen Farben sowie partiell in Holzoptik (natur) und in Glasoptik zulässig.

Eine Begrünung bzw. Bepflanzung sowie eine Verkleidung der Fassade mit Platten ist zulässig.

Die Verwendung greller Farben ist mit Ausnahme einzelner kleinflächiger Bauteile oder Fassadenflächen nicht zulässig. Glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

Ausgenommen davon sind Bauteile in jenen Bereichen in der „Kernzone Therme“, in denen die Überschreitung der festgelegten Gebäude- und Firsthöhen zulässig ist. Hier sind helle, gedeckte, nicht glänzende und nicht glitzernde beige, grüne sowie orangerote Farbtöne zulässig.

- (3) 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. Die Anbringung von Reklamen, die die Dachhaut überragen, ist nicht zulässig.
Ein Überschreiten der max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhe durch Bauten für Werbezwecke wie Werbepylone, -türme, -masten oder sonstige Werbebauwerke ist nicht zulässig.
- (4) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (5) Ein Überschreiten der max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhe durch Antennen ist nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen, Geländeänderungen

- (1) Einfriedungen im Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenfluchtlinie gem. beiliegendem Rechtsplan sind nicht zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich nicht undurchsichtige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m und einer maximalen Sockelhöhe von 0,30 m zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.
- (3) Aufschüttungen sind bis maximal 1 m über der Höhe der Straßenachse zulässig.

§ 7 Grünflächen

- (1) Grünflächen und unversiegelte Freiflächen innerhalb des Baulandes sind im Ausmaß von mind. 20 % des jeweiligen Bauplatzes zu belassen. Dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und zu bepflanzen.

- (2) Im „Bereich zwischen Baulinie und vorderer Grundstücksgrenze und bestehende Grünstrukturen“ gem. beiliegendem Rechtsplan ist die Begrünung und Bepflanzung zu erhalten.

§ 8 Sonderbereiche

- (1) In den im beiliegenden Rechtsplan als „Bereich (a)“ bezeichneten Flächen sind Nebengebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 3,5 m und einer Firsthöhe von maximal 5,5 m im Ausmaß von in Summe max. 150 m² zulässig.
- (2) In den im beiliegenden Rechtsplan als „Bereich (b)“ bezeichneten Flächen sind abgesehen von den Festlegungen in dieser Verordnung Nebengebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 3,5 m und einer Firsthöhe von maximal 5,5 m im Ausmaß von in Summe max. 75 m² je Bauplatz zulässig.
- (3) Die im beiliegenden Rechtsplan als „Bereich (c)“ bezeichnete Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F sowie überdachte Stellplätze.
- (4) In der im Rechtsplan als „Bereich (d)“ bezeichneten Fläche ist eine Überbauung von „Bereich (c)“ zulässig.
- (5) Die im Rechtsplan als „Bereich (e)“ bezeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 9 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister

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

ANLAGE A (STAND: 20.10.2025)

Abbildung 1

Berechnung der Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Pultdächern

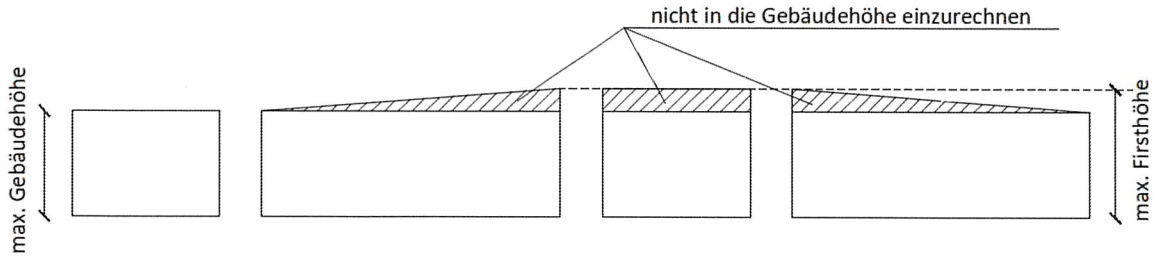


Abbildung 2

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

