

Stadtgemeinde Neusiedl am See

Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See
T: 02167/2300, F: 02167/2300-330
www.neusiedlamsee.at, e-mail: rathaus@neusiedlamsee.at



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 24.09.2025 (Beschluss), Zahl: P/0011/2022-B-2025, mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „Ried Untere Sätz- Obere Sätz“ erlassen wird:

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

§ 1 – Örtlicher Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Ried Untere Sätz- Obere Sätz“, KG Neusiedl am See, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2326-01 vom 24.09.2025, Planverfasser RAUMBILD – Ingenieurbüro für Raumplanung e.U. (in der Folge als Rechtsplan bezeichnet) ersichtlich. Der Rechtsplan bildet einen integrierenden Bestandteil der ggst. Verordnung.

§ 2 – Bau- und Straßenfluchtlinien

- (1) Die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. An zwingende Baulinien ist anzubauen.
- (3) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, dürfen Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 iVm Abs. 5 Bgl. Baugesetz 1997 i.d.g.F. über die Baulinie vorspringen.
- (4) Das Unterschreiten der Abstände zu den Grundstücksgrenzen sowie das Vorspringen über Baulinien zur Anbringung einer nachträglichen Wärmedämmung gemäß § 5 Abs. 6 Bgl. Baugesetz 1997 i.d.g.F. ist zulässig, sofern das Ausmaß der Überschreitung bzw. des Vorspringens max. 20 cm beträgt.
- (5) Die Errichtung von Nebengebäuden gem. § 5 Abs. 2 Bgl. Baugesetz 1997 i.d.g.F ist außerhalb von festgelegten Baulinien in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen bis zu einer Fläche in Summe von max. 30 m² zulässig, sofern besondere Festlegungen gemäß dem vorliegenden Teilbebauungsplan dem nicht entgegenstehen.
- (6) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind:
 1. Einfriedungen gem. § 11 der ggst. Verordnung

2. Geländeveränderungen, Steinschlichtungen und Stützmauern gemäß § 12 der ggst. Verordnung
3. untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.
4. überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände bzw. sonstige Umschließungsbauteile, welche
 - a. mind. 1,5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken sind,
 - b. Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° aufweisen und
 - c. zur Straße eine Breite von max. 6,5 m sowie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von max. 3,0 m nicht überschreiten.
5. Besondere Festlegungen gem. § 2 Abs. 7 der ggst. Verordnung.

(7) Besondere Festlegungen zu Bau- und Straßenfluchtlinien sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „L.“ gekennzeichnet.

- L01... Bereich eines Bauplatzes, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
Ausgenommen davon sind:
- a) Einfriedungen gem. § 11 der ggst. Verordnung
 - b) Geländeveränderungen, Steinschlichtungen und Stützmauern gemäß § 12 der ggst. Verordnung
- L02... Als Ausnahme ist ein Abrücken von der Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie für Hauptgebäude bis zu 6 m, gemessen ab der Straßenfluchtlinie, auf Eigengrund zulässig.

§ 3 – Bebauungsweisen

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Besondere Festlegungen zur Bebauungsweise sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „b.“ gekennzeichnet.
- b01... Zulässig ist wahlweise die offene, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise. Im Falle einer offenen und halboffenen Bebauung muss straßenseitig über die gesamte Bauplatzbreite ein geschlossener Eindruck entstehen. Dieser kann auch durch die Errichtung von Nebengebäuden sowie Einfriedungen in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) erreicht werden. Einfriedungen sind nicht durchsichtig auszuführen und müssen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, dürfen jedoch eine max. Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- b02... Zulässig ist wahlweise die geschlossene oder halboffene Bebauungsweise. Im Falle einer halboffenen Bebauung muss straßenseitig über die gesamte Bauplatzbreite ein geschlossener Eindruck entstehen. Dieser kann auch durch die Errichtung von Nebengebäuden sowie Einfriedungen in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) erreicht werden. Einfriedungen sind nicht durchsichtig

auszuführen und müssen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, dürfen jedoch eine max. Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

- (3) Im Falle der halboffenen Bebauung sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäude Teile, die über 4,5 m Höhe errichtet werden, zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dies legt den max. zulässigen äußeren baulichen Rahmen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen fest.
- (4) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze kann von der Bestimmung gem. § 3 Abs. 2 abgewichen werden, wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits ein Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze besteht und sofern maßgebliche baupolizeilichen Interessen und Nachbarrechte dadurch nicht verletzt werden.

§ 4 – Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

- (1) Die max. zulässige Geschoßanzahl legt die allgemein zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für Hauptgebäude fest. Diese ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Einteilung der Geschoßanzahlen wird wie folgt festgelegt:

Geschoßanzahl	Beschreibung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
I	Gebäude mit einem Geschoß und optional einem Kellergeschoß (EG und optional KG)	4,5 m	8,5 m
I+	Gebäude mit zwei Geschoßen, davon eines als Dachgeschoß, und optional einem Kellergeschoß (EG, DG und optional KG)	5,5 m	9,5 m
II	Gebäude mit zwei Geschoßen und optional einem Kellergeschoß (EG, OG und optional KG)	7,0 m	8,5 m

- (3) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,50 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.
- (4) Das Gebäude darf an jeder Gebäudeseite (auch talseitig) nur mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen.
- (5) Die Gebäudehöhe ist gemäß §2 Abs. 11 Bgl. Baugesetz i.d.g.F. zu bemessen.

§ 5 – Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

(1) Besondere Festlegungen zu Dachformen und -neigungen sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plänsignatur „B..“ gekennzeichnet.

Plänsignatur	Geschoßanzahl	Satteldach Walmdach	Pultdach	Flachdach
B01	I, I+	max. 35° Neigung	max. 25° Neigung	Für Hauptgebäude nur hofseitig bis zu einer Neigung kleiner als 5° zulässig
	II	max. 25° Neigung		
B02	I, I+	max. 35° Neigung	max. 25° Neigung	Bis zu einer Neigung kleiner als 5°
	II	max. 25° Neigung		

(2) Für Gebäude mit Pultdächern ist die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zum Straßenraum zu richten.

§ 6 – Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

(1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Als Farbgebung der Dachdeckung zulässig sind die Farben Grau, Rot oder Braun, wobei auf ein einheitliches Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen ist. Die Verwendung greller Farben oder Signalfarben ist nicht zulässig. Eine Kiesschüttung und Begrünung der Dächer sind zulässig.

(3) Bei der Farbgebung der Gebäude ist auf die Gesamterscheinung des Straßenraumes Bedacht zu nehmen. Die Verwendung von weißen Farbtönen und natürlichen, nicht glänzenden, gedeckten, hellen Farbtönen ist zulässig. Die Verwendung greller Farben ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist auch eine gänzlich in dunkler Farbe gehaltene Fassadengestaltung unzulässig.

(4) Die Fassaden dürfen nicht die Struktur von Holzblockgebäuden aufweisen. Verschalungen in Holzoptik sind zulässig.

(5) Die Gesamtlänge der Gauben darf straßenseitig die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.

(6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind entweder auf Dach- oder Wandflächen aufliegend anzubringen oder in diese zu integrieren. Im Falle von

Dächern mit Neigungen bis 25° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m überragen und sind straßenseitig vom Dachrand bzw. von der Attikaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.

§ 7 – Bauliche Ausnutzung der Bauplätze (Bebauungsdichte)

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Eine unterirdische Bebauung ist deckungsgleich zur oberirdischen Bebauung zulässig. Im Falle der unterirdischen Bebauung darf die im Rechtsplan angeführte max. bauliche Ausnutzung der Bauplätze um maximal 5% überschritten werden.

§ 8 – Innerhalb des Baulandes gelegene Grün- und Freiflächen

- (1) In jedem Fall sind mindestens 25% des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden.
- (2) Vorgärten sind derart gärtnerisch auszugestalten oder in ihrem Charakter als naturnahe Flächen zu bewahren, als mind. die Hälfte dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene natürliche Begrünung aufweisen muss.

§ 9 – Ausmaß der Bauplätze, Zahl der Wohneinheiten

- (1) Das Ausmaß der Bauplätze beträgt mindestens 400 m². Auf Bauplätzen bis 800 m² sind 2 Wohneinheiten zulässig. Für Bauplätze über 800 m² ist für die Ermittlung der max. darauf zulässigen WE folgende Formel anzuwenden: Bauplatzgröße [in m²] / 400
- (2) Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist mathematisch auf die nächste Ganzzahl zu runden (kleiner als 0,5 wird abgerundet, ab 0,5 wird aufgerundet).
- (3) Bauplätze müssen die in § 9 Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen aufweisen. Ausgenommen davon sind
 - a. Bauplätze, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans bereits bestehen und eine Fläche von weniger als die festgelegte Mindestgröße haben, sowie
 - b. Bauplätze, die aufgrund von Grenzberichtigungen kleiner als die festgelegte Mindestgröße bleiben oder diese nunmehr unterschreiten.

Die jeweils festgelegte Zahl der zulässigen Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 bleibt von den oben genannten Ausnahmen unberührt.

§ 10 – Zahl, Lage, Art und Gestaltung von Abstellanlagen

- (1) Auf jedem Bauplatz sind auf Eigengrund mindestens 2 befestigte Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.
- (2) Die Mindestabmessungen eines Stellplatzes betragen 2,50 m in der Breite und 5,00 m in der Länge.

§ 11 – Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstige Maßnahmen und Bauwerke

- (1) In Bezug auf Einfriedungen kommen die Bestimmungen des § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zur Anwendung.
- (2) Bei der Errichtung von Einfriedungen in Kombination mit Stützmauern darf die Gesamthöhe die gemäß § 41 der Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. zulässige maximale Höhe für Einfriedungen nicht überschreiten. In diesem Fall ist die zulässige Höhe der Einfriedung um die Höhe der Stützmauer zu reduzieren. Erforderliche Absturzsicherungen ab einer Absturzhöhe von 60 cm bleiben hiervon unberührt und sind unter Berücksichtigung der geltenden bau- und sicherheitstechnischen Vorschriften zulässig, dürfen jedoch nicht in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- (3) Liegen besondere Festlegungen zur Bebauungsweise gemäß § 3 der ggst. Verordnung vor, sind die darin angeführten zulässigen Höhenangaben, Ausführungsarten sowie die Anordnung am Bauplatz für Einfriedungen maßgeblich.
- (4) Die Anbringung von Werbetafeln und Reklamen auf Dächern, Hauswänden und Einfriedungen 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.

§ 12 – Geländeveränderungen, Steinschlichtungen und Stützmauern

- (1) Gelände-/Niveaueränderungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind in Abhängigkeit von der Hangneigung grundsätzlich nur bis zu folgendem absolut notwendigem Ausmaß terrassenartig zulässig:
 1. Bis zu 15° Hangneigung: max. 1,0 m Höhe
 2. Größer als 15° Hangneigung: max. 1,5 m Höhe
- (2) Die Höhe von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen wird auf 0,6 m begrenzt. Sofern Stützmauern mit folgenden Mindestabständen von Grundstücksgrenzen abgerückt werden, sind diese gegenüber dem natürlichen Gelände in Abhängigkeit von der Hangneigung grundsätzlich nur bis zu folgendem absolut notwendigem Ausmaß zulässig:
 1. Bis zu 15° Hangneigung: max. 1,0 m Höhe mit einem Mindestabstand von 1,0 m

2. Größer als 15° Hangneigung: max. 1,5 m Höhe mit einem Mindestabstand im Ausmaß der Höhe der Stützmauer
- (3) Die restliche Höhe der Gelände- bzw. Niveauveränderung ist bis zur Grundstücksgrenze bzw. Stützmauer an- oder abzuböschten. Das maximale Steigungsverhältnis der Böschungsneigung beträgt 1:2, sofern das natürliche Gelände keine größere Neigung aufweist.
- (4) Zwischen Stützmauern innerhalb eines Bauplatzes ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Höhe der angrenzenden höheren Stützmauer einzuhalten.
- (5) Zufahrtsrampen zu Stellplätzen in unterirdischen Geschoßen sind von den Festlegungen zu Gelände-/Niveauveränderungen sowie Stützmauern ausgenommen.
- (6) Grobsteinschlichtungen und Löffelsteine sind zur Errichtung von Stützmauern nicht zulässig.

§ 13 – Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Bürgermeisterin LAbg. Elisabeth Böhm



Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 24.12.2025 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: 07.01.2026
abgenommen am:

