

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 15.12.2025 (Beschluss), Zahl: P/0012/2022-B-2025, mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „Ried Kräften-Taboräcker“ erlassen wird:

Gemäß § 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 „Ried Kräften-Taboräcker“, KG Neusiedl am See, fest. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan Nr. 2325-01 vom 15.12.2025, 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 Grenzl意思ien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Die Baulinien, das sind die Grenzl意思ien innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, dürfen Bauteile gemäß § 5 Abs. 4 iVm Abs. 5 Bgld. 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 Bgld. 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 Bgld. 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. § 12 der ggst. Verordnung
2. Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern gemäß § 13 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, in dem die Errichtung eines Nebengebäudes je Bauplatz mit einer Fläche von max. 30 m² und bis zu einer Außenwandhöhe von max. 3,0 m, bezogen auf das verglichene Gelände des Baugrundstücks, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig ist, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

L02... Bereich eines Bauplatzes, in dem abweichend von § 2 Abs. 6 Z 4 lit. a das Heranrücken von überdachten Stellplätzen ohne seitliche Wände bzw. sonstige Umschließungsbauteile bis an die Straßenfluchtlinie zulässig ist.

§ 3 – Bebauungsweisen

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sämtliche Gebäudeteile, die über 4,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen 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.
- (3) 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
II+	Gebäude mit drei Geschoßen, davon eines als Dachgeschoß, und optional einem Kellergeschoß (EG, OG, DG und optional KG)	8,5 m	11,5 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. Ausgenommen davon sind Bereiche mit der Geschossanzahl II+.

(5) Die Gebäudehöhe ist gemäß §2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz i.d.g.F. zu bemessen.

§ 5 – Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

(1) Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden unter Berücksichtigung der Abs. 2 bis 3 wie folgt festgelegt:

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

(2) Besondere Festlegungen zur Dachform, Firstrichtung und Dachneigung sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „B.“ gekennzeichnet.

B01... Straßenseitig sind für Hauptgebäude ausschließlich giebelständige Satteldächer ab 35° bis max. 60° Neigung zulässig.

- (3) 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 ist 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 Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (7) Besondere Festlegungen zu allgemeinen Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „A..“ gekennzeichnet.

A01... Abweichend zu Abs. 2 ist als Farbgebung der Dachdeckung nur die Farbe Rot zulässig. Die übrigen Festlegungen gemäß Abs. 2 bleiben von dieser Ausnahme unberührt.

§ 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 und die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten sind im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „M..“ gekennzeichnet. Diese werden wie folgt festgelegt:

Plansignatur	Mindestbauplatzgröße	Zahl der zulässigen Wohneinheiten
M01	400 m ²	Auf Bauplätzen bis 800 m ² sind 2 WE zulässig. Für Bauplätze über 800 m ² ist für die Ermittlung der max. darauf zulässigen WE folgende Formel anzuwenden: Bauplatzgröße [in m ²] / 400
M02	300 m ²	Auf Bauplätzen bis 600 m ² sind 2 WE zulässig. Für Bauplätze über 600 m ² ist für die Ermittlung der max. darauf zulässigen WE folgende Formel anzuwenden: Bauplatzgröße [in m ²] / 300
M03	200 m ²	Auf Bauplätzen bis 300 m ² sind 2 WE zulässig. Für Bauplätze über 300 m ² ist für die Ermittlung der max. darauf zulässigen WE folgende Formel anzuwenden: Bauplatzgröße [in m ²] / 150

- (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 und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten

Straßenfluchtlinien, entlang derer keine Grundstückseinfahrten hergestellt werden dürfen, sind im beiliegenden Rechtsplan gekennzeichnet.

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

(1) Auf jedem Bauplatz sind auf Eigengrund befestigte Stellplätze vorzusehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im beiliegenden Rechtsplan mit der Plansignatur „P..“ gekennzeichnet. Diese wird wie folgt festgelegt:

P01... Mindestens 2 befestigte Stellplätze pro Wohneinheit

P02... Mindestens 1 befestigter Stellplatz pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche bis 60 m²
Mindestens 1,5 befestigte Stellplätze pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m²

Zusätzlich sind ab vier Wohneinheiten mindestens 20 % weitere Stellplätze zu den erforderlichen Stellplätzen vorzusehen.

(2) Die Mindestabmessungen eines Stellplatzes betragen 2,50 m in der Breite und 5,00 m in der Länge.

§ 12 – 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) 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.

§ 13 – Geländeänderungen, Steinschichtungen und Stützmauern

- (1) Gelände-/Niveauveränderungen 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 1:1, 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) Grobsteinschichtungen und Löffelsteine sind zur Errichtung von Stützmauern nicht zulässig.

§ 14 – 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 18.03.2026 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 27.03.2026, 13. Stück, Nr. 83, verlautbart.

angeschlagen am: 30.03.2026

abgenommen am: