

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom **15.12.2025**, Zahl: **P/0010/2022-B-2025**, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Seegelände“ erlassen wird.

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Seegelände“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 22199-03 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser: A I R Planung GmbH, Stand 04.08.2025), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 04.08.2025, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

§ 2 Straßenfluchtlinie, Bauungsweisen, Baulinien, Bauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Der Bereich außerhalb der Baulinien ist von Bauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, diese dürfen einschließlich Sockel eine Höhe von max. 1,80 m nicht überschreiten und über dem Sockel (höchstens 0,30 m) nicht undurchsichtig ausgeführt werden und sind in gedeckten Farben zu errichten.

- (3) Die max. Bebauungsdichte (max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Grundstückes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet) für die Baublöcke 1, 2 und 4 ist dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (4) Die max. verbaute Fläche für Baublock 3 ist dem Rechtsplan zu entnehmen, diese bezieht sich auf die Nutzungseinheit.
- (5) An zwingende Baulinien gemäß Plandarstellung ist im Baufall mit dem Hauptgebäude anzubauen.

§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten

- (1) Bauplätze haben in Baublock 2 gemäß beiliegendem Rechtsplan eine Mindestgröße von 100 m² aufzuweisen. Ausgenommen davon sind bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 100 m².
- (2) Auf jedem Bauplatz ist die Errichtung von max. einer Wohneinheit zulässig.

§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Zulässig ist die Errichtung von nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige max. Geschoßanzahl ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen max. Gebäudehöhen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, zu messen.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in Anlehnung an Abs. 3 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, zu messen.
- (5) Im Fall der Errichtung von Pultdächern ist die max. Gebäudehöhe gem. Abbildung in Anlage A zu bemessen. Der höchste Punkt des Gebäudes darf an keiner Seite über dem als max. Firsthöhe angegebenen Wert liegen.
- (6) Im Bereich des Neusiedlersees errichtete Seehütten müssen ein Fußbodenoberkante von mind. 116,50 m ü.A. aufweisen, um im Falle des als HQ 100 ausgewiesenen Seewasserstandes von 116,0 m ü.A. nicht überströmt zu werden.

[Hier eingeben]

§ 5 Stellplätze

Für jede Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz mit einer Größe von mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund zu errichten.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (3) Die Dachfläche ist zu begrünen. Bei Vorliegen von brandschutztechnischen Gründen im Zusammenhang mit Solar- und Photovoltaikanlagen kann von der Dachbegrünung in Bereichen der Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden.
- (4) Die Errichtung von Terrassen über dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung von Steganlagen außerhalb der Baulinien sind in Baublock 2 gemäß beiliegendem Rechtsplan nicht zulässig.
- (6) Technische An- und Aufbauten wie Sat-Anlagen und Wärmetauscher sind an den straßenseitigen und kanalseitigen Gebäudefronten sowie auf den Gebäuden nicht zulässig.
- (7) Die Gebäude dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Weiß, grelle Farben oder glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.
- (8) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese dürfen eine Neigung von max. 5° nicht übersteigen und sind im Fall von Dachflächen mit einer Neigung von 5° dachparallel anzuordnen oder in die Dachfläche einzufügen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind vom Dachrand oder von der Attikaaußenseite mind. 0,5 m einzurücken.
- (9) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist in den Baublöcken 1, 2 und 3 gemäß beiliegendem Rechtsplan untersagt.

§7 Grün- und Freiflächen

In Baublock 1 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist je Bauplatz ein Anteil an unversiegelter, sickerfähiger Grün- und Freifläche von min. 10% zu belassen.

§ 8 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. 84, verlautbart.

angeschlagen am: 30.03.2026

abgenommen am:

[Hier eingeben]

ANLAGE A (STAND 04.08.2025)

Abbildung Berechnung der Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Pultdächern

