

1	ho, g	70
I, I+, II		
a	GH: 5,5m FH: 7,5m	S, W 25° - 40°
b	GH: 6,5m FH: 7,5m	S, W, P, F 0° - 5°

1a	o, ho	70
I, I+, II		
a	GH: 5,5m FH: 7,5m	S, W 25° - 40°
b	GH: 6,5m FH: 7,5m	S, W, P, F 0° - 5°

2	o, ho	40
I, I+, II		
a	GH: 5,5m FH: 7,5m	S, W 25° - 40°
b	GH: 6,5m FH: 7,5m	S, W, P, F 0° - 5°
Z.GH		

3	o, ho	40
I, I+, II		
a	GH: 5,5m FH: 7,5m	S, W 25° - 40°
b	GH: 6,5m FH: 7,5m	S, W, P, F 0° - 5°
Z.GH		

4	o, ho	40
I, I+, II		
GH/FH 147,50 müA		F 0° - 5°

5	o	40
I, I+, II		
a	GH: 5,5m FH: 7,5m	S, W 25° - 40°
b	GH: 6,5m FH: 7,5m	S, W, P, F 0° - 5°



LEGENDE

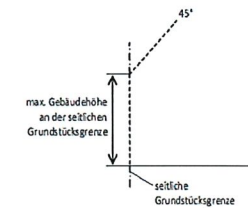
GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)
lt Step 2030 "Örtliches Gestaltungskonzept"

- D Geschöfwohnbauten und Reihenhäuser
- F Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)

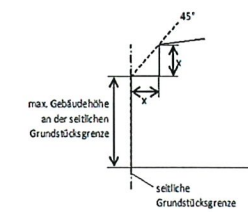
weitere Planinhalte
Verkehrsfläche

Z.GH (Zusatz Gebäudehöhe)
Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sind sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen. Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe maximal 20 m². Diese dürfen den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

Darstellung des äußeren Rahmens



Beispiel bei Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung)



PLANGRUNDLAGEN:

digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2023
Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
digitaler Flächenwidmungsplan i.d.F.d. 10. Änderung, Stand 2017
Quelle: Stadtgemeinde Neusiedl am See

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Straßenfluchtlinie (Grenze Bauland)
- vordere Baulinie MASSANGABEN IN METERN
- hintere Baulinie
- bebaubarer Bereich (mit Angabe des Abstands)
- Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt.
- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen

BAUBLOCK NUMMER	BEBAUUNGSWEISE
1	o.....offen ho...halboffen g.....geschlossen

BEBAUUNGSDICHTE (max.)
Angabe der maximalen baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %

GESCHOSSANZAHL (max.)
I ...1 oberirdisches Geschoß
I+ ...1 oberirdisches Geschoß mit Dach-/Staffelgeschoß
II ...2 oberirdische Geschoße

GEBÄUDE Typen (es kann entweder Typ a oder Typ b gewählt werden)
a max. ein oberirdisches Geschoß mit Dachgeschoß
b max. zwei oberirdische Geschoße

GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE (für Hauptgebäude)
GH.....maximale Gebäudehöhe in Meter
FH.....maximale Firsthöhe in Meter
GH+FH.....maximale Gebäude- und Firsthöhe in m über Adria (absolut)

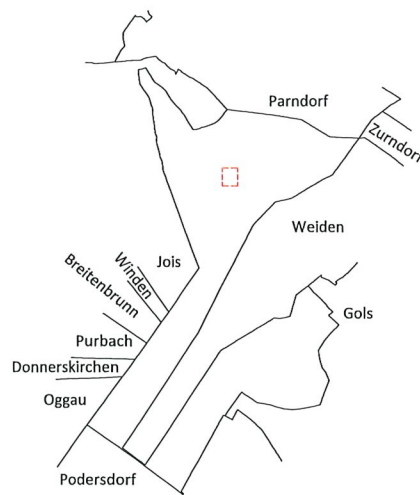
DACHNEIGUNG/DACHFORM
Dachform:
S ... Satteldach P ... Pultdach
W ... Walmdach F ... Flachdach
Dachneigung:
...° ... Angabe der Dachneigung in Grad

ZUSATZBESTIMMUNGEN
sonstige Zusatzbestimmung

STADTGEMEINDE NEUSIEDL AM SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN "Am Kalvarienberg-Gärtnereisiedlung"

RECHTSPLAN Beschlussexemplar



Projektleiter: DI Judith Welz-Käschnar	Plannummer 22143-03
Bearbeitung: DI Judith Welz-Käschnar	Stand 12.01.2026

Planverfasser

 **AIR PLANUNG GMBH**
BISCHOF STEFAN LASZLO-STRASSE 17
A-7000 EISENSTADT | +43 2682 / 72410
<https://www.a-i-r.at> | burgenland@a-i-r.at

angeschlossen am: 07.08.2026
abgenommen am: