

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 26.05.2026, Zahl: A/1002/2026, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „**Am Kalvarienberg-Gärtneresiedlung**“ 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 „Am Kalvarienberg-Gärtneresiedlung“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 22143-03 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet, Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 12.01.2026), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“ (Stand 18.12.2025).

§ 2 Straßenfluchtlinie, Bebauungsweisen, Baulinien, Bebauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bebauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (3) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
 - Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.

In den Baublöcken 1 bis 3 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist darüber hinaus auch die Errichtung

- untergeordneter Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. sowie
- überdachter Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 6,5 m, diese sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, zulässig.

- (4) In Baublock 4 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist außerhalb der Baulinien die Errichtung von Freitreppen und Rampen, die der Erschließung des Hauptgebäudes dienen, sowie Einfriedungen gem. §7 Abs. 2 dieser Verordnung zulässig.
- (5) Die max. Bebauungsdichte (max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet) ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten

- (1) In Baublock 1 gemäß beiliegendem Rechtsplan haben Bauplätze eine Mindestgröße von 200 m² aufzuweisen.
In den Baublöcken 2-4 gemäß beiliegendem Rechtsplan haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m² aufzuweisen.
Ausgenommen davon sind
- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 500 m² sowie
 - Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.
- (2) In Baublock 1 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist je 200 m² die Errichtung von max. 1 Wohneinheit zulässig.
In den Baublöcken 2-4 gemäß beiliegendem Rechtsplan ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 1.000 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 1000 m² ist je 500m² max. eine Wohneinheit zulässig, wobei bei der Berechnung mathematisch auf Ganzzahl zu runden ist (kleiner 0,5 rundet ab, größer gleich 0,5 rundet auf).

§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige max. Geschoßanzahl ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in Anlehnung an Abs. 3 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.

(5) Bei Gebäuden ist talseitig das Herausragen von max. zwei optisch wirksamen Geschoßen aus dem Gelände zulässig (gem. Abbildung 1 in Anlage A).

(6) In den Baublöcken 1 bis 3 gemäß beiliegendem Rechtsplan sind Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

In Baublock 4 gemäß beiliegendem Rechtsplan sind Nebengebäude bis zu einer Gesamthöhe (Gebäudehöhe/Firsthöhe) von max. 147,50 müA zulässig.

(7) Im Fall der Errichtung von Pultdächern ist die max. Gebäudehöhe gem. Abbildung 2 in Anlage A zu bemessen. An keiner Gebäudefront ist eine Überschreitung des als max. Firsthöhe angegebenen Wertes mit dem höchsten Punkt des Gebäudes zulässig.

§ 5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils 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 Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen ist auf max. 40% der Trauflänge begrenzt.

(3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, erdigen oder grauen Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist in den Baublöcken 1, 2 und 5 gemäß beiliegendem Rechtsplan zulässig, in den Baublöcken 3 und 4 gemäß beiliegendem Rechtsplan sind die Dächer zu begrünen.

(4) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern ist eine Orientierung der höchsten Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront zur Straße nicht zulässig.

(5) Die Errichtung von blendfreien Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen zu integrieren.

(6) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen, eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zulässig. Für die Farbgebung der Gebäude sind (natürliche, gedeckte, helle Farben) zulässig. Glitzernde Fassaden und grelle Farben sind nicht

zulässig. Ausgenommen davon sind die Baublöcke 3 und 4 gemäß beiliegendem Rechtsplan, hier sind an die natürliche Umgebung angepasste, dezente, matte Farben zulässig. Die Farbtöne Weiß, Hellbeige, Hellgrau, Anthrazit und Schwarz sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind mit Ausnahme alpiner Charakteristik (Rundhölzer) zulässig.

- (7) Terrassen und Balkonen sind mind. 2,0m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen.

Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.

- (8) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen. Es sind weder leuchtende noch blinkende Reklamen zulässig.

§ 7 Grün- und Freiflächen

Je Bauplatz ist ein Anteil an unversiegelter, sickerfähiger Grün- und Freifläche von min. 25% inkl. min. einem Drittel der Vorgartenfläche zu belassen, dieser ist gärtnerisch auszugestalten und zu bepflanzen, naturnah zu erhalten oder auszubilden.

§ 8 Geländeänderungen, Stützmauern, Einfriedungen

- (1) Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Geländeänderungen sowie die Errichtung von Stützmauern und Steinschlichtungen sind bei Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung bis max. 1,0 m zulässig.

Abgesehen davon sind darüber hinaus gehende Geländeänderungen sowie dazugehörige Stützmauern und Steinschlichtungen im Nahbereich von Hauptgebäuden zulässig.

Erforderliche Absturzsicherungen auf Stützmauern sind nicht undurchsichtig auszuführen.

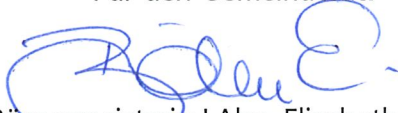
- (2) In Baublock 4 gemäß beiliegendem Rechtsplan sind Einfriedungen an den Grundgrenzen zu Baublock 3 gemäß beiliegendem Rechtsplan mit einer Höhe von max. 2,0 m gemessen vom natürlichen gewachsenen Gelände in undurchsichtiger Ausführung zulässig. Lebende Zäune und Hecken sind an den Grundgrenzen zu Baublock 3 gemäß beiliegendem Rechtsplan mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Bei den übrigen Einfriedungen ist eine Ausführung einschließlich Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, diese sind über dem Sockel (max. 0,6m) nicht undurchsichtig auszuführen. Für die Farbgebung der Einfriedungen sind

an die natürliche Umgebung angepasste, dezente, matte Farben zulässig. Die Farbtöne Weiß, Hellbeige, Hellgrau, Anthrazit und Schwarz sind nicht zulässig.

§ 9 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:


Bürgermeisterin LAbg. Elisabeth Böhner



Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 27.08.2026 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 04.08.2026 Stück, Nr. 230, verlautbart.

angeschlagen am: 07.08.2026
abgenommen am:



Anlage A (Stand 18.12.2025)

Abbildung 1

Talseitig max. zulässige optisch wirksame Geschoße über dem Gelände

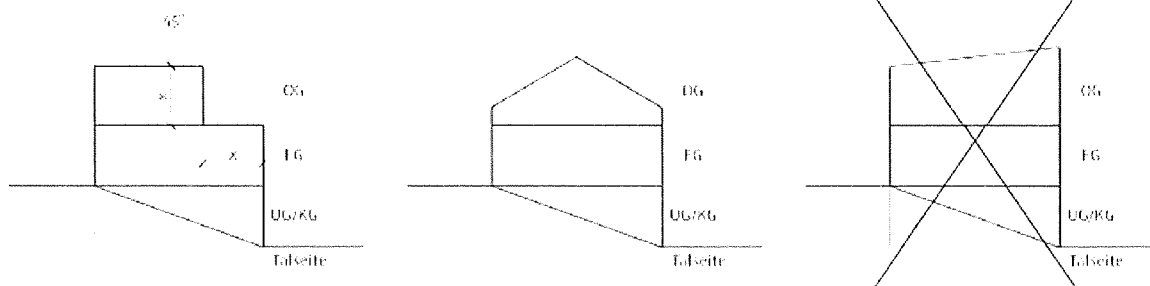


Abbildung 2

Berechnung der Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Pultdächern

