

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 26.05.2026, Zahl: A/1001/2026, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „**Seegrund**“ 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 „Seegrund“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 25056-03 (in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet Planverfasser A I R Planung GmbH, 18.12.2025), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 05.12.2025, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

§2 Bebauungsweisen, Baulinien, Bebauungsdichte, Stellplätze, Bauplatzgrößen, Nebengebäude, Wohneinheiten

- (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
 - untergeordneter Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997,
 - überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m und einer Breite von 6,5 m
 - sowie Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F..

Überdachte Stellplätze, welche zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie angeordnet werden, sind mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

- (4) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer max. bebauten Fläche von insgesamt 20 m² je Bauplatz zulässig.

- (5) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (6) Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund herzustellen.
- (7) Im Gebietstyp F gem. 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.
- (8) Im Gebietstyp F gem. beiliegendem Rechtsplan ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 1000 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 1000 m² ist je 500 m² 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).

§ 3 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 sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Die Gebäudehöhe ist vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante zu messen.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Die Firsthöhe ist in Anlehnung an Abs. 3 vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante zu messen.
- (5) Im Fall der Errichtung von Pultdächern ist die max. Gebäudehöhe gem. Abbildung in Anlage A zu bemessen. An keiner Gebäudefront ist eine Überschreitung des als max. Firsthöhe angegebenen Wertes mit dem höchsten Punkt des Gebäudes zulässig.
- (6) Nebengebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 einzuhalten sind.

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

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf insgesamt 40% der Trauflänge begrenzt.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen, grauen oder matten

Farbgebungen zulässig. Glänzende und glitzernde Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.

- (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. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 22° ist die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ein Übertreten der Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m ist zulässig, die Anlagen sind vom Dachrand oder der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (6) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen, eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zulässig. Für die Farbgebung der Gebäude sind Weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Holzverschalungen sind mit Ausnahme alpiner Charakteristik (Rundhölzer) zulässig.
- (7) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden 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. Es sind weder leuchtende noch blinkende Reklamen zulässig.

§ 5 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.

§ 6 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 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, 36. Stück, Nr. 231, verlautbart.

angeschlagen am: 07.08.2026
abgenommen am:



ANLAGE A (STAND 05.12.2025)

Abbildung Berechnung der Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Pultdächern

