PLANGRUNDLAGEN:

digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2024
Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen/ Stadtgem. Neusiedl am See
digitaler Flächenwidmungsplan i.d.F.d. 11 Änderung, Stand 2022
Quelle: Bgld. Landesregierung/ Stadtgem. Neusiedl am See

Z:\BUERO-EI\Projektabwicklung\Projekte\Neusiedl\BP\TBP Stadtkern_20131\plandigi\Neusiedl_Rechtsplan_Stadtkern_BESCHLUSS.dwg

LEGENDE

Geltungsbereich (Gebietstypen)

- A Innerer Stadtkern
- C Übergangsbereich
- G Sonderstrukturen (öffentliche Bauten und Nutzungen)

weitere Planinhalte

- Parkanlage, öffentliche Grünflächennutzung (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Sonderstrukturen (öffentliche Bauten und Nutzungen) außerhalb des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Straßenfluchtlinie
- ... m — Baulinie für Hauptgebäude MASSANGABEN IN METERN
- ... m — zwingende vordere Baulinie MASSANGABEN IN METERN

Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt.

- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
- Zone "Errichtung von Flachdächern bis zu einem Ausmaß von max. 50% der Dachflächen gestattet"

BAUBLOCK NUMMER

BEBAUUNGSWEISE

o..._offen
ho..._halboffen
g..._geschlossen

BEBAUUNGSDICHTE (max.)

Angabe der maximalen oberirdischen baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %

GESCHOSSANZAHL (min./max.)

I	..1 oberirdisches Geschoß
I+	..1 oberirdisches Geschoß mit Dach-, Staffelgeschoß
II	..2 oberirdische Geschoße
II+	..2 oberirdische Geschoße mit Dach-, Staffelgeschoß
II++	..2 oberirdische Geschoße mit 2 Dach-, Staffelgeschoßen
III	..3 oberirdische Geschoße
III+	..3 oberirdische Geschoße mit Dach-, Staffelgeschoß

GEBÄUDEHÖHE, FIRSTHÖHE

GH..._maximale Gebäudehöhe in Meter
FH..._maximale Firsthöhe in Meter

Ausgangsniveau Höhenbemessung Gebäude- und Firsthöhe

DACHNEIGUNG/DACHFORM

Dachform:

S	..	Satteldach
W	..	Walmdach
P	..	Pultdach
F	..	Flachdach

Dachneigung:
..-..° .. Angabe der Dachneigung in Grad

ZUSATZBESTIMMUNGEN

sonstige Zusatzbestimmung

Z BL (Zusatz Baulinie)

Bauten gem. §2 Abs. 6 der Verordnung sind im Vorgarten zulässig (im Plan eingetragen).

Z BW (Zusatz Bebauungsweise)

Im Fall der halboffenen Bebauung ist in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudefront eine Mauer mit einer Höhe von 1,8 m bis 2,2 m im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z GA (Zusatz Geschoßanzahl)

Unabhängig von der festgelegten Geschoßanzahl dürfen bestehende und bewilligte eingeschoßige Gebäude (mit und ohne Dachgeschoß) im Falle von Umbauten und Erweiterungen auch weiterhin bestehen bleiben.

Z DF 1 (Zusatz Dachformen)

Unabhängig von den festgelegten Dachformen sind hofseitig Sattel- und Walmdach mit einer Neigung von 25°-45° und Flach- und Pultdach mit einer Neigung von 0°-25° zulässig.

Z DF 2 (Zusatz Dachformen)

Im Fall von Eckgrundstücken ist ein Abwalmen des Daches zum öffentlichen Gut zulässig.

Z DF 3 (Zusatz Dachformen)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Straßenfluchtlinie anzuordnen.

Z DF 4 (Zusatz Dachformen)

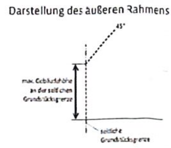
Bei Bauten mit Pultdächern ist die Traufe Richtung ~~Gartenweg~~ Straße zu orientieren.

Z GH (Zusatz Gebäudehöhe)

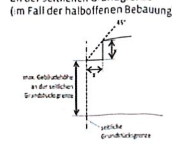
Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sind sämtliche Gebäudeteile über 8,0 m Höhe zurückzuversetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen.

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von maximal 20 m². Diese dürfen je Abschnitt von 30 m den oben festgelegten äußeren Rahmen überschreiten.

Darstellung des äußeren Rahmens



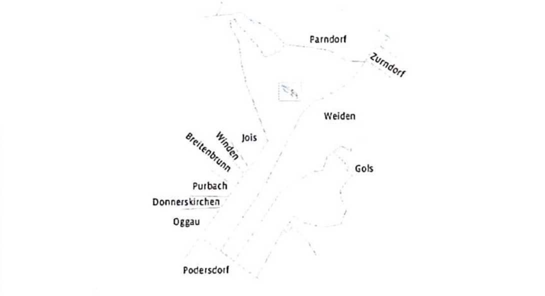
Beispiel bei Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung)



STADTGEMEINDE NEUSIEDL/SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN Stadtkern

RECHTSPLAN Beschlussexemplar



Projektleiter: DI Welz-Käsznar Bearbeitung: DI Rapp, DI Schmidtbauer	Plannummer 20131-03
Maßstab 1:2.000	Stand 11.05.2026

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

angeschlagen am 25.05.2026
abgenommen am