

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 26.05.2026, Zahl: A/1000/2026, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „**Stadtkern**“ erlassen wird.

Gem. § 48 Abs. 4 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBI.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Stadtkern“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 20131-03 (in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet, Planverfasser: A I R Planung GmbH, 11.05.2026), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

§ 2 Straßenfluchtlinien, Bebauungsweisen, Baulinien, Bebauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bebauungsweise und die Baulinien sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Unabhängig von den im Rechtsplan festgelegten Bebauungsweisen sind hofseitig sämtliche Bebauungsweisen zulässig.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (3) Die max. oberirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze (diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 des Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet) ist dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (4) Die max. unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist mit max. 80% des Bauplatzes festgelegt. Ausgenommen davon sind die Baublöcke 1, 2, 7, 9, 11 und 12, hier ist eine max. unterirdische bauliche Ausnutzung des Bauplatzes von 100% zulässig.
- (5) Im Falle von Bauplätzen, die in zwei oder mehreren Baublöcken liegen, ist die max. Bebauungsdichte für die in den jeweiligen Baublöcken liegenden Teil des Bauplatzes einzuhalten.
Zudem sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - bei unterschiedlichen Festlegungen der max. Bebauungsdichten ist das Heranziehen der geringeren max. Bebauungsdichte auf die gesamte Bauplatzfläche zulässig.
 - bei gleichen Festlegungen der max. Bebauungsdichten ist das Heranziehen dieser auf die gesamte Bauplatzfläche zulässig.

(6) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die mit „Z.BL“ gekennzeichneten Zonen gemäß beiliegendem Rechtsplan. Hier sind folgende Bauten zulässig:

- untergeordneter Bauteile gem. §5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
- überdachte Stellplätze, allseits umschlossenen überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 6,5 m und einer bebauten Fläche von insgesamt max. 50 m²,
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.
- sowie Mauern oder sonstigen geschlossenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2m

Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, ist § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F zu beachten.

(7) Hauptgebäude sind im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Rechtsplan zur Gänze und im Gebietstyp C gemäß beiliegendem Rechtsplan mit mind. zwei Drittel der Gebäudefront an die zwingende vordere Baulinie anzubauen.

§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten

(1) Im Gebietstyp A und C haben Bauplätze eine Mindestgröße von 300 m² aufzuweisen.

Ausgenommen davon sind

bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 300 m² sowie

Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.

(2) Im Gebietstyp A gemäß beiliegendem Rechtsplan ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 300 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 300 m² ist je 120 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) Im Gebietstyp C gemäß beiliegendem Rechtsplan ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 375 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 375 m² ist je 150 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).

(4) In Ausnahmefällen ist unter Berücksichtigung der Kriterien

- Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (mind. 75% der notwendigen Stellplatzanzahl)
- öffentliche Durchwegung und Durchgrünung oder
- besonderer Beitrag für das Ortsbild (Nachnutzung von Bestandsstrukturen, Erhaltung von Proportionen von Bestandsstrukturen)

abweichend von den obigen Festlegungen folgende Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig:

Bei Erfüllung von zumindest einem Kriterium ist in Gebietstyp A gemäß beiliegendem Rechtsplan auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 200 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 200 m² ist je 80 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).

Bei Erfüllung von zumindest einem Kriterium ist in Gebietstyp C gemäß beiliegendem Rechtsplan auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 250 m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe ab 250 m² ist je 100 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).

§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige Geschoßanzahl sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude sowie Zusatzbestimmungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „von Gelände“ gekennzeichneten Bereichen gem. § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
Dies ist im Fall der im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „von oberer Straße“, „von unterer Straße“ und „Gebäude an Straßenfluchtlinie von Straße, dahinter von Gelände“ gekennzeichneten Bereichen sinngemäß anzuwenden.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „von Gelände“ gekennzeichneten Bereichen vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen
Dies ist im Fall der im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „von oberer Straße“, „von unterer Straße“ und „Gebäude an Straßenfluchtlinie von Straße, dahinter vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen sinngemäß anzuwenden.
- (5) Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gelten auch für Nebengebäude.

§ 5 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude, besondere Bestimmungen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen, Zusatzbestimmungen sowie die Zone "Errichtung von Flachdächern bis zu einem Ausmaß von max. 50% der Dachflächen gestattet" sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Bei Gebäuden an der Oberen und Unteren Hauptstraße sowie am Hauptplatz mit zwei oberirdischen Vollgeschoßen und einem oder zwei Dachgeschoßen sind straßenseitig im Bereich der Dachgeschoße über dem zweiten Vollgeschoß für den Zweck von Gebäudeöffnungen ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Loggien dürfen gemäß § 5 Abs. 3 dieser Verordnung ausgebildet werden, eine Überdachung sowie die Ausbildung eines nicht überdachten Rankgerüsts im Bereich der Loggia ist nicht zulässig.
- (3) In den übrigen Bereichen sowie bei Gebäuden die nicht unter § 5 Abs. 2 dieser Verordnung fallen, ist die Gesamtlänge von Gaupen und Loggien straßenseitig auf 30 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge begrenzt. Diese sind mindestens 0,5 m von der straßenseitigen Gebäudefront und 0,8 m vom seitlichen Dachrand abzurücken. Die Breite der einzelnen Gaupen und Loggien ist auf max. 3,0 m beschränkt, der Abstand zwischen einzelnen Gaupen und Loggien hat mind. 1,5 m aufzuweisen.
- (4) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen oder grauen Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist im Bereich ab 15 m hinter der Straßenfluchtlinie zulässig.

Die Errichtung von blendfreien Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind ausschließlich auf Dachflächen aufliegend anzuordnen oder in diese zu integrieren. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° ist die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen hofseitig 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.

- (5) 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.
- (6) Terrassen und Balkonen sind mind. 2,0 m 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.

Ausgenommen davon sind Terrassen und Balkone im Bereich der im beiliegenden Rechtsplan mit „+“ oder „++“ bezeichneten Dachgeschoße. Diese sind mind. 2,0 m von der seitlichen Grundgrenze abzurücken.

Die Errichtung von Terrassen über den zulässigen Geschoßen gem. Rechtsplan sowie über dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht 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.
- (8) Bei Bauwerken, welche auf Basis des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) i.d.g.F. unter Denkmalschutz gestellt wurden, sind unter Berücksichtigung der Vorgaben eines vorliegenden Bescheides des Bundesdenkmalamtes (BDA) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

§ 6 Grünflächen, Freiflächen

Ein Mindestanteil an unversiegelter, sickerfähiger Grün- und Freifläche von min. 20% der Bauplatzfläche ist zu belassen, wobei Stellplätze nicht als unversiegelte, sickerfähige Grün- und Freifläche angerechnet werden. Diese Grün- und Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten und zu bepflanzen, naturnah zu erhalten oder auszubilden. Ausgenommen davon sind die Baublöcke 1, 2, 7, 9, 11 und 12 gemäß beiliegendem Rechtsplan, hier ist die Ausbildung einer unversiegelten, sickerfähigen Grün- und Freifläche nicht notwendig.

§ 7 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 16.08.2026 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 25.08.2026, 38. Stück, Nr. 248, verlautbart.

angeschlagen am: 25.08.2026
abgenommen am:



