



## Teilbebauungsplan „Ortskerngebiet“

### Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weiden am See vom 21.10.2025, Zahl: 48/2025, mit welcher der **Teilbebauungsplan „Ortskerngebiet“** geändert wird (6. Änderung).

Gemäß § 48 Abs. 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F., wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das „Ortskerngebiet“ in der Gemeinde Weiden am See nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Anlage 1 (Planverfasser: RAUMSTADT e.U., Datum: 05.08.2025, GZ: 2209) fest. Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung flächenmäßig abgrenzt.

#### § 2 Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bebauungsweisen

- (1) Die Baulinien sind der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.  
Wo in der beiliegenden Plandarstellung keine vordere Baulinie dargestellt ist, fällt diese mit der Straßenfluchtlinie zusammen.  
Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung verläuft die vordere Baulinie entlang der straßenseitigen Gebäudefront (Zeitpunkt des Gebäudebestandes gemäß DKM 2019).  
Fällt die hintere Baulinie mit einer Baulandgrenze gemäß digitalem Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung zusammen, so ist im Fall der Errichtung eines Hauptgebäudes von dieser 5,00 m abzurücken.  
Innerhalb dieser Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.  
Ein Abrücken von der vorderen Baulinie ist bis maximal 3,00 m zulässig.
- (2) An zwingende Baulinien ist im Baufall anzubauen.  
Verläuft die zwingende Baulinie nicht im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze, ist die Anbaupflicht auch dann erfüllt, wenn durch das Anbauen im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundgrenze eine Gebäudekante in die zwingende Baulinie fällt, wobei die vordere Gebäudefront straßenseitig durchgehend zu errichten ist.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung je Baugrundstück ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (4) Die festgesetzten Bebauungsweisen sind in der beiliegenden Plandarstellung ersichtlich. Gemäß Plandarstellung ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.  
Die geschlossene Bebauungsweise wird auch dann erfüllt, wenn zwischen den angrenzenden Hausfronten an der Baulinie eine Mauer zu errichten wird, welche eine Höhe von mindestens 1,80 m und maximal 2,50 m aufzuweisen hat.

### **§ 3 Gebäude, Gebäudehöhen**

- (1) Mit Ausnahme der mit BB2 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschossen gestattet.
- (2) Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden mit maximal drei oberirdischen Geschossen gestattet.
- (3) Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemessen über angrenzendem Straßenniveau sind in der beiliegenden Plandarstellung ersichtlich.
- (4) Die EG-Fußbodenoberkante hat maximal 1,00 m über angrenzendem Straßengrund zu liegen.
- (5) Bei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebauten Gebäuden (halboffene und geschlossene Bebauungsweise) hat der Höhenunterschied der jeweiligen Gebäude- und Firsthöhen maximal 1,00 m zu betragen, sofern die Gebäude dieselbe Geschosßanzahl aufweisen.

### **§ 4 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Hauptgebäude mit mehr als einem oberirdischen Geschoß sind mit geneigten Dächern abzuschließen, wobei bei einer Ausführung mit einem Pultdach, dieses zum öffentlichen Straßenraum hin abzufallen hat.
- (2) Die Dachneigungen ergeben sich aus den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäß beiliegender Plandarstellung, wobei die maximal zulässige Dachneigung 40 Grad beträgt.
- (3) Tonnendächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (4) Die Errichtung von regionsuntypischen Gebäuden ist nicht zulässig.
- (5) Hinsichtlich der Farbgebung der Gebäude sind ausschließlich gedämpfte, helle, nicht grelle Farben zulässig. Die Verwendung von spiegelnden und glänzenden Materialien ist nicht zulässig.
- (6) Die Dachdeckung ist ausschließlich in grauer, brauner oder ziegel- bzw. dunkelroter Farbe in matter Ausführung zulässig.
- (7) Die addierte Länge aller Dachgauben je Dachfront ist mit 40 % der Traufenlänge begrenzt.
- (8) Mit Ausnahme von untergeordneten und bautechnisch notwendigen Bauteilen ist auf den Dächern ausschließlich die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.  
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.  
Die Errichtung von Solaranlagen auf geneigten Dächern über 30 Grad ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.  
Die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern und geneigten Dächern unter 30 Grad ist ausschließlich in matter Ausführung und in aufgeständerter Form bis zu einer Neigung von maximal 30 Grad gemessen von horizontaler Ebene zulässig.

### **§ 5 Einstellplätze**

- (1) Im Neubaufall eines Hauptgebäudes sind je Wohneinheit zwei Einstellplätze auf Eigengrund zu errichten.  
Im Um- und Zubaufall eines Hauptgebäudes ist je Wohneinheit mindestens ein Einstellplatz auf Eigengrund zu errichten.

- (2) Im Falle der Errichtung eines überdachten und allseits umschlossenen Einstellplatzes ist dieser mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.
- (3) Die Errichtung eines überdachten Einstellplatzes ist im Vorgartenbereich zulässig, wobei das Bauwerk maximal an zwei Seiten abgeschlossen, zum Straßenraum hin nicht eingefriedet und in Leichtbauweise auszuführen ist und die äußere Breite maximal 6,00 m beträgt.  
Die über Grund errichteten, senkrecht aufgehenden Konstruktionsteile des Bauwerks sind maximal 2,00 m und die straßenseitige Dachkante des Bauwerks maximal 1,00 m an die Straßenfluchtlinie heranzuführen.
- (4) Die Anordnung von Einstellplätzen im Kellergeschoß ist mit Ausnahme bei Wohnhausanlagen mit mindestens vier Wohneinheiten nicht zulässig.

## **§ 6 Grünflächen**

- (1) Mit Ausnahme der Baugebiete, welche eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 100 bzw. 80 Prozent aufweisen, sind je Baugrundstück mindestens 20% als unversiegelte, versickerungsfähige Grünfläche auszuführen und gärtnerisch auszugestalten.

## **§ 7 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück**

- (1) Je 350 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei einer auf dem Baugrundstück verbleibenden Restfläche von mind. 245 m<sup>2</sup> (d.s. 70% von 350 m<sup>2</sup>) ist noch eine weitere Wohneinheit zulässig.

## **§ 8 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten folgende Verordnungen des Gemeinderates außer Kraft:
  - Verordnung vom 22.11.2007, Zahl: 44/2007, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 12.12.2007, Zahl: LAD-RO-6149-2007  
(Bebauungsrichtlinien für das Siedlungsgebiet „Setzgasse“)
  - Verordnung vom 26.3.2007, Zahl: 4-2007, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 11.5.2007, Zahl: LAD-RO-6144-2007  
(Bebauungsrichtlinien für das Siedlungsgebiet „Schulzeile-Rosenberg“)
  - Verordnung vom 17.12.2019 und 23.7.2020, Zahl: 40/2019, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 16.9.2020, Zahl: A2/L.RO-3480-10003-9-2020  
(Bebauungsrichtlinien für das Siedlungsgebiet „Lavendelgasse“)
  - Verordnung vom 19.6.2007, Zahl: 23-2007, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 16.8.2007, Zahl: LAD-RO-3480/36-2007  
(Bebauungsrichtlinien für das Siedlungsgebiet „Brunner“)
  - Verordnung vom 23.1.1996, Zahl: 14/1996, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 23.2.1996, Zahl: LAD-RO-3480/19-1996  
(Bebauungsrichtlinien Wohnhausanlage Seeuferplatz)
  - Verordnung vom 15.12.1979, Zahl: 51/1979  
(Bebauungsrichtlinien für die Grundstücke 1940/121 - 1940/152)

Für den Gemeinderat:

Heinrich Hareter  
(Bürgermeister)

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit **24.01.2026**, 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 ....., ..... Stück, Nr. ....., verlautbart.

angeschlagen am: 27.01.2026

abgenommen am: 11.02.2026