



# MARKTGEMEINDE WEIDEN AM SEE

---

## MARKTGEMEINDE WEIDEN AM SEE

### TEILBEBAUUNGSPLAN „KIRCHENÄCKER“

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weiden am See vom 26.03.2026 Zahl: 11/2026, in der Fassung vom 29.12.2025 mit welcher der Teilbebauungsplan für das Gebiet „Kirchenäcker“ geändert wird (1. Änderung)

Gemäß §§ 46 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 idgF wird verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Kirchenäcker“ in der Gemeinde Weiden am See nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, (Planverfasser: RAUMSTADT e.U., Datum: 29.12.2025, GZ: 2210) fest.  
Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung abgrenzt.

### § 2 Baulinien, bauliche Ausnutzung, Bebauungsweisen

- (2) Die Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen.  
Innerhalb der Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (3) Mit Ausnahme der Bestimmung in Abs. 3 kann das Hauptgebäude (mit der vorderen Gebäudefront) maximal 3,00 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden.
- (4) An zwingende vordere Baulinien muss im Baufall angebaut werden.
- (5) Die Anordnung der Hauptgebäude hat mit Ausnahme der Bestimmung in Abs. 7 parallel zur vorderen Baulinie zu erfolgen.

- (6) Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen kann die geschlossene Bauweise auch über die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden oder Mauern mit einer Höhe von mindestens 2,20 m und höchstens 3,00 m erfolgen.
- (7) Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen kann die vordere zwingende Baulinie über eine Länge von zwei Drittel der Gebäudefront um 2,00 m überragt werden.
- (8) Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist eine vordere Gebäudefront im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, sofern die vordere Gebäudefront in einem oder mehreren Punkten mit der vorderen zwingenden Baulinie zusammenfällt.
- (9) Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen können Hauptgebäude die hintere Baulinie um 3,00 m überragen.
- (10) Die maximal zulässige Bebauungsdichte je Baugrundstück beträgt 45%, wobei sich die Bebauungsdichte auf Haupt- und Nebengebäude bezieht.
- (11) Die festgesetzten Bebauungsweisen sind in der Plandarstellung ersichtlich.

### **§ 3 Gebäude, Gebäudehöhen**

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit maximal einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß.
- (2) Die EG-Fußbodenoberkante darf maximal 1,00 m über angrenzendem Straßen- grund liegen.
- (3) Die sichtbare Außenwand des Kellergeschoßes beträgt maximal 1,00 m über dem angrenzenden Gelände.
- (4) Bei der Wahl eines Flachdaches gemäß § 4 Abs. 3 sind Gebäude nur mit einem oberirdischen Geschoß zulässig. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe (zugleich First- und Attikahöhe) 4,50 m.
- (5) Bei der Wahl eines flach geneigten Daches gemäß § 4 Abs. 4 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 5,60 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 7,10 m.
- (6) Bei der Wahl eines geneigten Daches gemäß § 4 Abs. 5 sind Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig. In diesem Fall beträgt die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Gebäudehöhe 5,25 m und die maximale zulässige und von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessene Firsthöhe 8,50 m.
- (7) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute, zweigeschoßige Gebäude (halboffene Bebauungsweise) und überdachte Einstellplätze sind in Bezug auf die Gebäudehöhe und Hauptfirststrichtung aufeinander abzustimmen. Zulässig ist eine Höhenabweichung von 1,00 m.

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

- (1) Die Hauptgebäude mit mehr als einem oberirdischen Geschoß sind mit flach geneigten oder geneigten Dächern gemäß Abs. 4 und 5 abzuschließen, wobei bei einer Ausführung mit einem Pultdach, dieses zur angrenzenden Straße hin abzufallen hat.
- (2) Die Hauptgebäude mit einem oberirdischen Geschoß können mit Flachdächern, mit flach geneigten oder geneigten Dächern gemäß Abs. 3, 4 und 5 abgeschlossen werden.
- (3) Flachdächer haben eine maximale Neigung von 7° zu betragen.
- (4) Flach geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 7° bis maximal 25° zu betragen.
- (5) Geneigte Dächer haben eine Neigung von mindestens 25° bis maximal 40° zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit einem oberirdischen Geschoß sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.  
Bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen sind nur Sattel-, Walm-, und Pultdächer zulässig.
- (7) Die Errichtung von regionsuntypischen Gebäuden wie z.B. Gebäude in sichtbarer Holzblockweise ist nicht zulässig.
- (8) Hinsichtlich der Farbgebung der Gebäude und Bauwerke sind ausschließlich gedämpfte, helle, nicht grelle Farben zulässig. Die Verwendung von spiegelnden und glänzenden Materialien ist nicht zulässig.
- (9) Die Dachdeckung ist ausschließlich in grauer, brauner, ziegel- und dunkelroter Farbe in matter Ausführung zulässig.
- (10) Die addierte Länge aller Dachgauben je Dachfront ist mit 40 % der Traufenlänge begrenzt.
- (11) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern über 30 Grad ist ausschließlich in integrierter, dachflächenbündiger Form und matter Ausführung zulässig.  
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen 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 umbauten 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 (z.B. Holzkonstruktion) auszuführen ist und die äußere Breite maximal 6,00 m beträgt.  
Die über Grund errichteten, senkrecht aufgehenden Konstruktionsteile des Bauwerks (z.B. Stützen, Wände) dürfen maximal 2,00 m und die straßenseitige Dachkante des Bauwerks darf maximal 1,00 m an die Straßenfluchtlinie herangeführt werden.

#### **§ 6 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.

#### **§ 7 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung zum Teilbebauungsplan „Kirchenacker 3“ in der Fassung der 1. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 4.2.2016, genehmigt mit Bescheid der Landesregierung vom 5.5.2016, Zahl: LAD/RO.3480-10003-11-2016) außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

  
Bürgermeister  
Heinrich Hareter

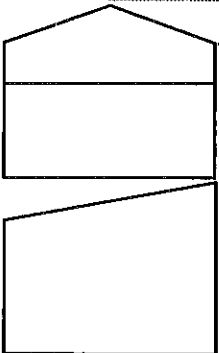
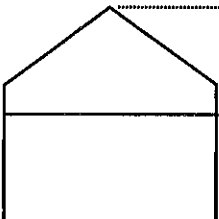
Genehmigt von Amt der Bgld. Landesregierung am 14.07.2026, Zahl: 2024-004.771-5/8  
Verlautbart im Landesgesetzblatt für das Burgenland vom ....., ..... Stück,  
Nr. ....

angeschlagen am: 17. Juli 2026

abgenommen am:

Beilage zu Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weiden am See vom 26.03.2026 Zahl: 11/2026, in der Fassung vom 29.12.2025, mit welcher der Teilbebauungsplan „Kirchenacker“ geändert wird (1. Änderung)

**Darstellende Erläuterung zu den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäß §3 Abs. 4 bis 6 in Zusammenhang mit der maximalen Anzahl der oberirdischen Geschosse gemäß §4 Abs. 1 und 2 und der zulässigen Dachneigungen gemäß §4 Abs. 3 bis 5**

| Dachform, Dachneigung                | Maximale Anzahl der oberirdischen Geschosse | Gebäudehöhe, Firsthöhe                         |                                                                                      |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Flachdach (bis 7 Grad)               | 1 Erdgeschoß                                | Gebäudehöhe zugleich First-/Attikahöhe: 4,50 m |    |
| Flach geneigtes Dach (7 bis 25 Grad) | 1 Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß              | Gebäudehöhe: 5,60 m<br>Firsthöhe: 7,10 m       |   |
| Geneigtes Dach (25 bis 40 Grad)      | 1 Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß              | Gebäudehöhe: 5,25 m<br>Firsthöhe: 8,50 m       |  |