



K u n d m a c h u n g

der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Siegendorf vom 23.06.2025, betreffend den Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsgebiet“.

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Siegendorf vom 23.06.2025, Zahl: 146/4-2025, mit welcher ein Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsgebiet“ erlassen wird.

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

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das „Ortsgebiet“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebiets ist aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 22032-03 (Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand: 12.12.2024, in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet), ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 12.12.2024).

§2 Straßenfluchtlinien, Baulinien, Bebauungsweisen, Bebauungsdichten

- (1) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind die Straßenfluchtlinien, Bebauungsweisen, Baulinien sowie Zusatzbestimmungen dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

- (2) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F (Baulandflächen) gem. beiliegendem Rechtsplan ist die max. Bebauungsdichte dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Diese entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.
- (3) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan ist in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in % sowie eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz in % zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.
- (4) Wenn im Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (5) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude zur Gänze mit der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinie anzubauen.
In den Gebietstypen D und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind Haupt- oder Nebengebäude mit mind. 2/3 der Gebäudefront an die zwingende Baulinie anzubauen.

Ausgenommen davon sind Bauplätze, welche an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmalere Breite aufweisen und welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet sind, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient. Bei diesen muss die zwingende Baulinie nicht eingehalten werden.

- (6) Von der Anbaupflicht an die zwingende Baulinie ausgenommen sind Um- und Zubauten bei Bestandsgebäuden, die von der Straßenfluchtlinie über das im beiliegenden Rechtsplan festgelegte Maß hinaus abgerückt sind.
- (7) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, sind Ausnahmen unter Anwendung des § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. zulässig.
- (8) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie oder der vorderen zwingenden Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen davon sind

- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.
- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
- überdachte Stellplätze in Gebietstyp D und E, diese sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken

§ 3 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

- (1) Für die Gebietstypen A, B, C, D, E und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind die max. Gebäudehöhe für Hauptgebäude, die max. Geschoßanzahl sowie Zusatzbestimmungen dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Unabhängig von den Festlegungen im jeweiligen Baublock ist in dem im Rechtsplan als „eingeschränkte Bebauung in zweiter Reihe“ festgelegten Bereich die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes mit einer Gebäude- und Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig.
- (3) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude ist gemäß § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen.
- (4) In den Gebietstypen A, B, C und E sind ab 15 m hinter der Straßenfluchtlinie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzusetzen 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 (gem. Skizze 1 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m².

- (5) Im Gebietstyp D gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzusetzen 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 (gem. Skizze 1 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m².

§ 4 Mindestbauplatzgrößen, Zahl der zulässigen Wohneinheiten

- (1) Die Mindestbauplatzgröße ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der Mindestbauplatzgröße sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Teil-Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße sowie
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

- (2) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.
- (3) Bei der Berechnung der Bauplatzgröße sind im Fall von Bauvorhaben ab drei Wohneinheiten Verbindungstreifen, welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie zur Erschließung des Bauplatzes dienen, und innere Erschließungswege abzuziehen.
- (4) Unabhängig von den Bestimmungen dieser Verordnung ist die Einhaltung des freien Lichteinfalls gem. Pkt. 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, idgF., auch bezogen auf den benachbarten Baubestand zu gewährleisten.

§ 5 Nebengebäude, Stellplätze

- (1) Die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 35 m² zulässig. In den seitlichen und hinteren Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

In den Gebietstypen A, B, C und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den

Bauplatzgrößen in der Umgebung oder Wohneinheiten kleiner 70 m² Abweichungen von dieser Festlegung zulässig.

Im Fall von Wohneinheiten kleiner 70 m² sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m herzustellen.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Sofern im beiliegenden Rechtsplan nichts anderes festgelegt ist, ist die Hauptfirstrichtung gemäß den angrenzenden und umliegend dominierenden Dächern auszuführen.
- (3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (4) Gaupen, Loggien und Erker sind mindestens 1,5 m vom seitlichen Dachrand oder mindestens 1,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.
- (5) Die Gesamtlänge der Gaupen, Loggien und Erkern darf 50 % der Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.

Abweichend von dieser Bestimmung ist im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan über dem zweiten Vollgeschoß straßenseitig die Errichtung von Gaupen, Loggien und Erkern nicht zulässig.

- (6) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in rotbraunen, braunen, grauen und dunkelgrauen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.
- (7) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.
- (8) Terrassen und Balkone sind mind. 2,0 m von der seitlichen Grundgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen. Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten

tatsächlich errichteten Geschoß sowie von straßenseitigen Terrassen und Balkonen in den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan ist nicht zulässig.

- (9) 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.
- (10) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf den Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 22° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (11) Die Errichtung von Rampen in Keller- oder Untergeschoße ist straßenseitig nicht gestattet.

§ 7 Grün- und Freiflächen

- (1) In den Gebietstypen A, B, C und E gem. beiliegendem Rechtsplan sind mindestens 20 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen. In den Gebietstypen D und F gem. beiliegendem Rechtsplan sind mindestens 25 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.
- (2) Die Vorgartenflächen sind als gärtnerisch ausgestaltete Grünfläche umzusetzen. Ausgenommen davon sind Zufahrten, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit einer Breite von insgesamt max. 7,0 m.
- (3) Gebietstyp G1 gem. beiliegendem Rechtsplan ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen gem. §8 (1) sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (12) In Gebietstyp G2 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Gebäude in offener oder halboffener Bauweise auszuführen. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3,5 m und einer Firsthöhe von max. 4,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 35 m². Dächer sind mit Neigungen von 0-25° auszuführen. Für die Farbgebung der Gebäude sind natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

- (4) In Gebietstyp G3 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Gebäude in offener oder halboffener Bauweise auszuführen. Zulässig sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max. 3,5 m sowie einer verbauten Fläche von insgesamt max. 5 m². Dächer sind mit Neigungen von 0-25° auszuführen. Für die Farbgebung der Gebäude sind natürliche, gedeckte, helle Farben zulässig. Grelle Farben und glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

- (1) In Gebietstyp G1 gem. beiliegenden Rechtsplan sind Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.
- (2) In Gebietstyp G2 gem. beiliegenden Rechtsplan sind Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.
- (3) An den gem. beiliegenden Rechtsplan mit „keine Mauern zulässig“ gekennzeichneten Widmungsgrenzen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten und sind nicht undurchsichtig sowie ohne Sockel auszuführen.

§ 9 Grundstückseinfahrten, Lage der Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen

- (1) Die Breite der Grundstückseinfahrten wird in den Gebietstypen A bis D auf 7,00 m je Bauplatz beschränkt.
- (2) Für den Bereich „eingeschränkte Bebauung in zweiter Reihe“ sind Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen über Eigengrund an die bestehenden Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen anzuschließen.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeisterin

Rita Stenger

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 06.11.2025 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: 07.11.2025

abgenommen am: 24.11.2025

ANLAGE A (STAND: 12.12.2024)

Tabelle 1

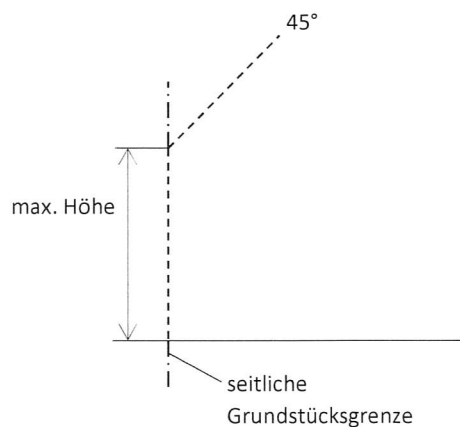
Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)

Gebietstyp	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
A – Ortskern	350 m ²	je 200 m ² max. 1 WE
B – Übergangsbereich		
C – Einfamilienhäuser (halboffen und geschlossen)	450 m ²	je 300 m ² max. 1 WE
D – Einfamilienhäuser (offen und halboffen)	550 m ²	je 450 m ² max. 1 WE
E – Geschosswohnbauten und Reihenhäuser	350 m ²	je 200 m ² max. 1 WE
F – Sondergebiete	-	-

Skizze 1

Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):

