



Marktgemeinde Podersdorf am See

A-7141 Podersdorf am See, Hauptstraße 2
Telefon: 02177/2291-0, Telefax: 02177/2291-31
E-mail: post@podersdorf-see.bgld.gv.at

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Marktgemeinde Podersdorf am See vom 27. November 2025, Top 9, mit welcher der Bebauungsplan „Podersdorf“ für das Ortsgebiet von Podersdorf am See mit Ausnahme der Betriebsgebietsflächen erlassen wird.

Gem. § 48 Abs. 4 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019 idgF, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Podersdorf“ legt die Einzelheiten der Bebauung für das Ortsgebiet von Podersdorf am See mit Ausnahme der Betriebsgebietsflächen (gem. FWP Stand 14. Änderung) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden, beiliegenden Plandarstellung (Plan Nr. R-2204/BEP/00/B, Blatt 1-5, vom 27.11.2025), Planverfasser Büro dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.) fest.

§ 2 Bebauungsweise

- (1) Die zulässige Bebauungsweise ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Zum Erreichen der geschlossenen Bebauungsweise ist die Errichtung von Mauern in einer Höhe von 2,20 m bis 3,0 m zwischen Hauptgebäuden oder entlang der gesamten Grundgrenze zulässig.
- (3) Für die halboffene Bebauungsweise wurde für Teilbereiche die seitliche Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist, durch eine besondere Kennzeichnung in der Plandarstellung festgelegt. Betroffene Grundstücke sowie die für die Anbaupflicht festgelegte seitliche Grundstücksgrenze sind der Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3 Baulinien

- (1) Baulinien sowie zwingende Baulinien sind der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Die Errichtung von Hauptgebäuden außerhalb der durch Baulinien oder zwingende Baulinien begrenzten Fläche (bebaubarer Fläche) ist nicht zulässig.
- (3) Die Erfüllung der Anbauverpflichtung an eine zwingende Baulinie ist im Falle der nicht rechtwinkligen Anordnung der seitlichen Grundstücksgrenze zur Baulinie auch dann gegeben, wenn ein Punkt des Gebäudes an der zwingenden Baulinie liegt.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Bauplätze

Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ergibt sich aus dem Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche des Bauplatzes. Die maximale bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.

§ 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden. Die zulässige Geschoßanzahl sowie die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Festlegung von Höhenklassen bestimmt und ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Die zulässige Geschoßzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Firsthöhe betragen in der Höhenklasse:

Klasse	Geschoße	max. Gebäudehöhe in m über der angrenzenden Gehsteigoberkante	max. Firsthöhe in m über der angrenzenden Gehsteigoberkante
I	EG	3,6 m	5 m
I+	EG oder EG+DG	5 m	8,9 m
Ia	EG oder EG+DG	5,85 m	7,35 m
II	EG+OG oder EG+DG	bei Ausführung mit Flachdach 6,8 m ... flach geneigtem Dach 6 m ... steil geneigtem Dach 5 m	bei Ausführung mit flach geneigtem Dach 8,5 m ... steil geneigtem Dach 8,9 m
II+	EG+OG oder EG+OG+DG	7,5 m	10,5 m
Ila	EG+OG oder EG+DG	7,5 m	10,5 m
III	EG+OG+DG oder EG+OG+OG	10 m	13 m
III+	EG+OG+OG Oder EG+OG+OG+DG	11 m	15 m

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Baukörper sind in einfachen und klaren Bauformen auszuführen. Die Errichtung von Holzblockhäusern im alpinen Stil als Hauptgebäude ist nicht zulässig.
- (2) Die zulässige Dachform wird durch Siedlungszonen definiert und stellt sich wie folgt dar. Die Siedlungszonen sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Zone				Zulässige Dachformen	Zulässige Dachneigung
A		A Tourismus		Satteldach	Steil geneigte Dächer: >25°-45° Flach geneigte Dächer: >7°-25°
B1	B2 Tourismus	B2	B3	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und Kombinationen davon	Steil geneigte Dächer: >25°-45° Flach geneigte Dächer: >7°-25° Flachdach: 0°-7°

C	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und Kombinationen davon	Steil geneigte Dächer: >25°-45° Flach geneigte Dächer: >7°-25° Flachdach: 0°-7°
D	Satteldach	Flach geneigt mit 15°
F	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und Kombinationen davon	Steil geneigte Dächer: >25°-45° Flach geneigte Dächer: >7°-25° Flachdach: 0°-7°
G	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und Kombinationen davon	Steil geneigte Dächer: >25°-45° Flach geneigte Dächer: >7°-25° Flachdach: 0°-7°

- (3) In den in der beiliegenden Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen hat die Hauptfirstrichtung parallel zur vorderen Baulinie zu verlaufen.
- (4) Die Dachdeckung ist in einheitlicher Farbgebung in roten, braunen oder dunkelgrauen Tönen auszuführen. Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien an Dachflächen ist nicht zulässig.
- (5) Die Farbgebung der Gebäude ist in zurückhaltenden, nicht intensiven Farben herzustellen und an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien an Fassadenflächen ist nicht zulässig.
- (6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind in die Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder einzufügen. Bei Dachneigungen unter 20° ist die Errichtung von aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn diese die Dachfläche oder Attikahöhe um maximal 0,8 m überragen und vom Dachrand bzw. der Attikaaußenseite mindestens 1,5 m eingerückt sind.
- (7) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinergebaute Hauptgebäude und in der seitlichen Abstandsfläche aneinergebaute umbaute und überdachte Abstellplätze oder damit verbundene Nebengebäude sind in Höhe, Form und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen.

§ 7 Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten

- (1) Die Anlage von anderen untergeordneten Bauten ist auch außerhalb der von Baulinien begrenzten Fläche zulässig.
- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der von Baulinien begrenzten Fläche, ausgenommen im Bereich des Vorgartens (= vordere Abstandsfläche) sowie im Bereich von Gartenzonen gem. §10 (1), zulässig. Eine Ausnahme bildet die Errichtung von überdachten Abstellplätzen im Vorgartenbereich (siehe § 8 (3)).
- (3) Für Nebengebäude in der hinteren Abstandsfläche beträgt die max. Gebäudehöhe 3 m und die maximale Firsthöhe 5 m.
- (4) Bei der Ausführung von Nebengebäuden mit Pultdach ist ein Verlauf der Firstseite entlang des Nachbargrundstücks nicht zulässig.

§ 8 Verkehrserschließung, Abstellplätze

- (1) Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind verpflichtend Abstellplätze mit einer Mindestgröße von 5m x 2,5m auf Eigengrund zu errichten. Das Ausmaß wird nach Siedlungszonen definiert und stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich (Siedlungszone)	Verpflichtende Abstellplätze pro neu geschaffener Wohneinheit
A Bereich Weinberggasse	1 Abstellplatz pro neu geschaffener Wohneinheit auf Eigengrund
A Tourismus	-
B1 B2 B2 Tourismus	-
B3	1 Abstellplatz pro neu geschaffener Wohneinheit auf Eigengrund
C	2 Abstellplätze pro neu geschaffener Wohneinheit, wobei 1 Stellplatz zur Straße hin uneingefriedet auszuführen ist.
D	-
F	1 Abstellplatz pro neu geschaffener Wohneinheit auf Eigengrund
G	1 Abstellplatz pro neu geschaffener Wohneinheit auf Eigengrund

- (3) Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen im Vorgartenbereich ist zulässig (siehe § 7 (2)).
- (4) Die Einfriedung von Abstellplätzen entlang der Straßenfluchtlinie zum öffentlichen Gut ist nicht zulässig.
- (5) An der gemeinsamen Grundgrenze aneinander gebaute Gebäude und überdachte oder umbaute und überdachte Abstellplätze sind, soweit die Geländesituation dies zulässt, in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Die Anordnung von umbauten und überdachten Abstellplätzen im Vorgarten ist nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wobei eine Sockelhöhe von mehr als 0,60 m nicht zulässig ist. Einfriedungsmauern an oder gegen das öffentliche Gut sind lediglich in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht oder zur Erreichung der geschlossenen Bebauungsweise in einer Höhe von mindestens 2,2 m und maximal 3 m zulässig.
- (2) In den mit Besondere Bestimmungen 3 (BB3) gem. § 12 gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nicht zulässig.

§ 10 Grün- und Freiräume

- (1) Zur Sicherung von Grünräumen und unversiegelten Flächen in ausreichendem Ausmaß sind im Bebauungsplan GARTENZONEN festgelegt. GARTENZONEN sind Bereiche, die sich durch eine Nutzung als Haus- oder Nutzgarten für Freizeit und Erholungszwecke auszeichnen, überwiegend unbebaut und unversiegelt verbleiben und als Grünräume naturnah zu belassen oder gärtnerisch auszugestalten sind. Die Lage der GARTENZONEN ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Für die in der beiliegenden Plandarstellung als GARTENZONE gem. § 10 (1) gekennzeichneten Bereiche gilt:
 - a) In den als GARTENZONE gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Nebengebäuden nicht zulässig.
 - b) In den als GARTENZONE gezeichneten Bereichen ist die Errichtung von untergeordneten Bauten zulässig.
 - c) Pro Bauplatz ist mindestens 40 % der als GARTENZONE gekennzeichneten Fläche unversiegelt zu belassen und als Grünraum naturnah zu belassen oder gärtnerisch auszugestalten.

§ 11 Sonstige Bestimmungen

Für die in der beiliegenden Plandarstellung dargestellten Zonen gelten folgende Vorgaben bezüglich der Mindestgröße von Bauplätzen bei Neuteilung sowie der maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Bauplatz:

Zone	Mindestgröße von Bauplätzen bei Neuteilung	maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Bauplatz
A	400 m ²	max. 4 Wohneinheiten / Bauplatz
A - Tourismus	400 m ²	max. 6 Wohneinheiten / Bauplatz
B1	800 m ²	max. 6 Wohneinheiten / Bauplatz
B2 - Tourismus	500 m ²	max. 6 Wohneinheiten / Bauplatz
B2	500 m ²	max. 4 Wohneinheiten / Bauplatz
B3	600 m ²	max. 2 Wohneinheiten / Bauplatz
C	500 m ²	max. 2 Wohneinheiten / Bauplatz
D	400 m ²	max. 1 Wohneinheiten / Bauplatz
F	-	-
G	-	-

§ 12 Besondere Bestimmungen

(1) Für die in der beiliegenden Plandarstellung besonders bezeichneten Teilgebiete gelten besondere Bestimmungen.

(2) Besondere Bestimmung 1 (BB1): In den mit gesonderte Bestimmungen 1 (BB1) gekennzeichneten Bereichen gilt für Nebengebäude in der hinteren Abstandsfläche:

- a) Zulässig ist die geschlossene (g) Bebauungsweise. Das Erreichen der geschlossenen Bebauungsweise durch eine Böschungsmauer mit einer Höhe zwischen 2,20 m bis 3,0 m ist zulässig.
- b) Es ist zwingend an die Straßenfluchtlinie anzubauen.
- c) Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,6 m gemessen am angrenzenden Straßenniveau.
- d) Zulässig ist eine Dachneigung von 17°.
- e) Die Firstrichtung ist parallel zur Straße auszuführen. Die Ausbildung von Gauben ist nicht zulässig.

(3) Besondere Bestimmung 2 (BB2): In den mit Besondere Bestimmung 2 (BB2) gekennzeichneten Bereichen ist die vordere Abstandsfläche als Gehsteig auszugestalten.

(4) Besondere Bestimmung 3 (BB3): In den mit Besondere Bestimmungen 3 (BB3) gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nicht zulässig.

(5) Besondere Bestimmung 4 (BB4): In den mit Besondere Bestimmungen 4 (BB4) gekennzeichneten Bereichen ist, abweichend von den Bestimmungen des § 6 (2), die zulässige Dachform das Satteldach.

§ 13 Inkrafttreten

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

(2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates über die Bebauungsrichtlinien für das Ortsgebiet von Podersdorf vom 21. Oktober 2021 (7. Änderung, genehmigt von der Bgld. Landesregierung mit Bescheid vom 10. Oktober 2022, Zahl: A2/L.RO3292-10000-14-2022) außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeisterin:



Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit 06.03.2026 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: 10.03.2026

abgenommen am: 25.03.2026