



STADTGEMEINDE PURBACH AM NEUSIEDLER SEE

Hauptgasse 38
A-7083 Purbach am N.S.
E-Mail: stadtgemeinde@purbach.gv.at

Telefon: 02683/5116
Fax: 02683/5116-15
Internet: www.purbach.gv.at

An Herrn
Herbert Schiwampl sen.
Florianisedlung 6a
A-7083 Purbach am Neusiedler See

Bezug & Kontakt

Zahl: 30/45/2025-2
(bei Eingaben bitte die Zahl anführen)
Ort: Purbach am Neusiedler See
Datum: 27.06.2025
Sachb.: Michael Jahn
Tel.: 02683 5116
E-Mail: stadtgemeinde@purbach.gv.at

SCHRIFTLICHE AUSKUNFT zu den maßgeblichen Bebauungsbestimmungen

BEZUG	
Ansuchen um schriftliche Auskunft zu maßgeblichen Bebauungsbestimmungen	
Antragsteller:in	Michael Jahn
Datum des Ansuchens:	-
Datum des Einlangens:	11.06.2025
Angefragte/s Grundstück/e – Grundstücksnummer/n	5673/4

Nachfolgend werden die auf Basis der zum Zeitpunkt der schriftlichen Auskunfterteilung geltenden maßgeblichen Bebauungsbestimmungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, der Burgenländischen Bauverordnung 2008, dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 und einem allenfalls bestehenden (Teil-)Bebauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien der Stadtgemeinde Purbach am Neusiedler See bzw. – in deren Ermangelung – die im Zusammenwirken mit dem Bausachverständigen erarbeiteten Bebauungsgrundlagen zum oben genannten Ansuchen erteilt (*Hinweis: die nachfolgenden Bebauungsbestimmungen bilden wesentliche Bestimmungen, decken allerdings nicht das gesamte Spektrum der baurechtlichen und bautechnischen Vorgaben des Burgenländischen Baurechtes ab. Diese werden erst im Zuge der Einreichung geprüft*):

MAßGEBLICHE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	
Grundstücksnummer/n:	5673/4
Einlagezahl:	3392
Flächenwidmung:	Bauland – gemischtes Baugebiet
Naturgefahren:	Violetter Hinweisbereich gem. genehmigten Gefahrenzonenplan vom 26.05.2021, GZ: BMLRT: 2021-0.373.827, Beilage 5, Punkt 4.2: „Die „Violetten Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt. Sämtliche Eingriffe, welche die Beschaffenheit des Bodens oder Geländes verändern, sind zu unterbinden.“
Denkmalschutz:	Kein bekannter Denkmalschutz oder archäologische Vorbehaltsflächen (Stand 27.06.2025)
Zulässige Bauten:	Auf einer als Bauland – gemischtes Baugebiet gewidmeten Fläche dürfen gemäß § 33 Abs. 3 Ziffer 6

	<p>Bgld RPG 2019 idgF folgende Bauten errichtet werden:</p> <p>1. Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und</p> <p>2. sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.</p>	
Aktuelle befristete Bausperre:	Nein.	
I. Bebauungsplan/Teilbepauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien		
Ist ein Bebauungsplan/Teilbepauungsplan oder Bebauungsrichtlinien auf das angefragte Grundstück anzuwenden?	Zutreffendes ankreuzen	
	JA	NEIN
	X	
Beschlussdatum:	23.03.2017	
Ggf. Zahl:	-	
Datum und Zahl der aufsichtsbehördlichen Genehmigung:	13.09.2018 A2/L.RO3295-10000-6-2018	
II. Festlegungen (falls bei I. nein)		
Baufeld: Der Teilbepauungsplan Schwemmäcker II gliedert sich in drei Baufelder mit unterschiedlichen Festlegungen.	Das Grundstück Nr. 5673/4 befindet sich in dem Baufeld I.	
Bebauungsweise/n: (Die Bebauungsweisen sind im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1, 2 und 3 Bgld Baugesetz zu verstehen.)	Offene oder halboffene Bebauungsweise.	
Bebauungsdichte: (Die verbaute Fläche bestimmt sich nach der in § 2 Abs. 12 Bgld Baugesetz enthaltenen Legaldefinition.)	Bei offener Bebauungsweise dürfen maximal 30% verbaut werden. Bei halboffener Bebauungsweise dürfen max. 40% verbaut werden.	
Baulinien: (Baulinien sind gem. § 5 Abs. 3 Bgld Baugesetz die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.)	<p>Vordere Baulinie: In einem Abstand von 6 Meter zur Straßenfluchtlinie ist die vordere Baulinie festgelegt.</p> <p>Hintere Baulinie: In einem Abstand von 20 Meter zur vorderen Baulinie ist die hintere Baulinie festgelegt.</p> <p>Seitliche Baulinie: Keine.</p> <p>Nach § 5 der Verordnung Schwemmäcker II dürfen außerhalb der durch die Baulinien begrenzte Fläche („bebaubare Fläche“) keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden.</p> <p>Weiters hat die Anordnung der Gebäude parallel zu der vorderen Baulinie zu erfolgen.</p>	

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe: max. 5,4m Firsthöhe: max. 10,4m (Achtung: 10m lt. Kriterien für das Bauen im Welterbegebiet). Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche in der Sätzgasse. Gemessen wird die Gebäudehöhe an der Baulinie beim jeweiligen Baugrundstück.
Sonstige gestaltungsrelevante Vorgaben hinsichtlich des Ortsbildes	<p>Generell: Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Dachformen: Zulässig sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 45°. Krüppelwalmdächer sind straßenseitig nicht erlaubt.</p> <p>Dachdeckungsmaterial: Als Deckungsmaterial für sämtliche Steildachflächen, einschließlich Dachgauben, sind Ziegel, Betondachsteine und kleinteiliges Zementmaterial (maximale Dimension H=65cm x B=55cm) in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.</p> <p>Glasdächer, die Verglasung von Teilen der Dachfläche und Schrägverglasungen in Zusammenhang mit Wintergärten sowie die Verwendung von Sonnenkollektoren sind gestattet. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien für sonstige Zwecke ist nicht gestattet.</p> <p>Garagen: Im Kellergeschoß sind Garagen unzulässig.</p> <p>Stützmauern und Einfriedungen: Mauern dürfen im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen max. 0,40 m hoch sein und mit einem transparenten Zaun bis zu einer Maximalhöhe (incl. Sockelmauerwerk) von 1,5 m errichtet werden.</p>
Wohneinheiten:	Die Mindestbauplatzgröße wird mit 500m ² festgelegt. Bei Grundstücken bis zu 1300m ² sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro weitere 500 m ² Baulandfläche ist eine weitere Wohneinheit möglich.
III. Berücksichtigung eingetragener Welterbestätten	
Eingetragene Welterbestätte	Fertő – Neusiedler See
Zone	Kernzone
Zonierung (Der Gestaltungsbeirat kann ggf. zu einer anderen Einstufung der Zonierung gelangen)	Zentrale Ortslagen, geschlossene Siedlungsflächen, Ortskerne.
Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> • Bauhöhe > 10m. • Gebäudelänge >50m.

(sofern eines der Kriterien zutrifft, ist das Vorhaben in den Welterbe-Gestaltungsbeirat zu bringen)	•Vorhaben, welche die ortsüblichen Größenstrukturen überschreiten und das Ortsbild beeinträchtigen.
IV. Sonstiges	
KFZ-Stellplätze	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
Ver- und Entsorgung:	<p>Generelle Hinweise: Bei Bauvorhaben sind die für das Projekt notwendigen Ver- und Entsorgungseinheiten durch entsprechende Nachweise glaubhaft zu machen (Darstellung im Einreichplan, Bescheid über Wasserleitungsabgaben, Dienstbarkeitsverträge, etc.).</p> <p>Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen (Versickerungsberechnungsblatt). Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur direkten Einbringung (ohne Bodenpassage) von Niederschlagswässern in das Grundwasser (Sickerschächte und dgl.), ausgenommen die Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen, die kleiner als 250 m² sind, ist unzulässig.</p> <p>Schmutzwasser: Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisationsanlage einzuleiten. Befindet sich eine Kanalöffnung unterhalb der Rückstauenebene, ist eine Rückstauklappe vorzusehen. Falls noch kein GZ 30/38/2025-2 Seite 4 von 5 Anschlusskanal besteht, hat der Grundeigentümer einen Antrag um Errichtung eines Anschlusskanals zu stellen.</p> <p>Stromanschluss: Ist mit der Netz Burgenland abzuklären.</p> <p>Internet: https://www.netzburgenland.at/kontaktformular/</p> <p>Tel.: 0800/888 9001</p> <p>Beheizung: Bei schallemittierenden Beheizungsanlagen ist ein Schallberechnungsblatt beizulegen. Erfolgt die Beheizung mittels Tiefensonden einer Wasserwärmepumpe ist zusätzlich eine wasserrechtliche Bewilligung bei der nach dem WRG 1957 zuständigen Behörde einzuholen.</p>
Grundsteuer oder Grenzkataster:	Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster, sodass keine Grundstücksvermessung erforderlich ist.
Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen:	-

ABGABEN UND GEBÜHREN


Für die schriftliche Beauskunftung der maßgeblichen Bebauungsbestimmungen werden folgende Gebühren fällig:

1. Verwaltungsabgaben (gemäß Tarifpost 8 der Anlage 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014)	€	9,70
2. Bundesgebühren (gemäß § 14 Tarifpost 6 Abs. 1 des Gebührengesetzes 1957)	€	14,30
Summe		€ 24,00

Bitte überweisen Sie den Gesamtbetrag in Höhe von **€ 24,00** mittels beiliegender Lastschriftanzeige.

Für die Baubehörde I. Instanz:
Das Bauamt:

Michael Jahn

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Stadtgemeinde Purbach
	Datum/Zeit-UTC	2025-06-27T10:04:45+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.behoeerde.gv.at/el_signatur/
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Ergeht an:

1. Herbert Schiwampl sen., Florianisiedlung 6a, A-7083 Purbach am Neusiedler See

Mit folgenden Beilagen:

a. Lastschriftanzeige

