

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom **27.03.2023**, Zahl: **P/0004-2021**, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Weichselfeld“ erlassen wird

Auf Grund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, idgF wird verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Weichselfeld“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 21110-03 (in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet, Planverfasser: A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, 27.03.2023), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“.

### § 2 Bauungsweisen, Baulinien, Bebauungsdichte

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bebauung ist an jene seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (3) Der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
  - untergeordneter Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
  - überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 6,5 m
  - sowie Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.

Überdachte Stellplätze, welche zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie angeordnet werden, sind mind. 1,0 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

- (4) Die max. Bebauungsdichte (max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %, diese bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet) ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

### **§ 3 Mindestbauplatzgrößen, Wohneinheiten**

- (1) Bauplätze haben eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Ausgenommen davon sind
- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner 500 m<sup>2</sup> sowie
  - Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die oben genannte Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die oben genannte Mindestbauplatzgröße fallen.
- (2) Auf Bauplätzen mit einer Größe bis 1.000 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten, über 1.000 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

### **§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige max. Geschoßanzahl ist dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die zulässigen max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.  
Diese sind in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen gem. § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
- (4) Die zulässigen max. Firsthöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in Anlehnung an Abs. 3 in den im Rechtsplan unter „Ausgangsniveau Höhenbemessung“ mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, aus zu messen.
- (5) Das Gebäude darf talseitig nur mit maximal zwei Geschoßen aus dem Gelände ragen (gem. Skizze in Anlage A).

- (6) Nebengebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

Abgesehen von dieser Festlegung sind in den Baublöcken Nr. 1 und 2 gem. beiliegendem Rechtsplan Nebengebäude innerhalb der seitlichen Abstandsfläche bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig, wobei diese vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straße, zu bemessen sind. Dabei darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle 5,5 m über dem Bestandsgelände übersteigen.

### **§ 5 Stellplätze**

- (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf Eigengrund vorzusehen.

### **§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen**

- (2) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgauben auf max. 40% der Trauflänge begrenzt.
- (4) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen oder grauen Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.
- (5) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (6) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 25° dürfen aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese dürfen die Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m überragen und sind vom Dachrand oder von der Attikaaußenseite mind. 1,0 m einzurücken.
- (7) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude (weiß und natürliche, gedeckte, helle Farben) ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Glitzernde Fassaden sind nicht zulässig.

(8) Terrassen und Balkonen sind mind. 2,0m von der seitlichen Grundstücksgrenze 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 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.

### § 7 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Bürgermeisterin LAbg. Elisabeth Böhm



Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom ....., Zahl: ....., genehmigt.  
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., ..... Stück, Nr. ....

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

### ANLAGE A

Skizze

Talseitig max. zulässige Geschoße (am Beispiel von zwei Geschoßen)

