

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 28.09.2021, Zahl: **P/0007/2019-neu-GR/2021**, mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „**Winzergasse-Kellergasse**“ erlassen wird

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

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Winzergasse-Kellergasse“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 19048-3 (in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet Planverfasser A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, 30.08.2021), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

§ 2 Bauungsweisen, Baulinien, Bebauungsdichte, Stellplätze, Bauplatzgrößen

- (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,
 - überdachte Stellplätze bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m und einer Breite von 6,5 m
 - sowie Einfriedungen.

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

- (4) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem Rechtsplan zu entnehmen. In Ausnahmefällen ist unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien geringe Bauplatzgröße, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen

(z.B. gewerblich oder öffentlich usw.) und dergleichen, abweichend von der festgelegten baulichen Ausnutzung der Bauplätze, eine Erhöhung der Bebauungsdichte zulässig.

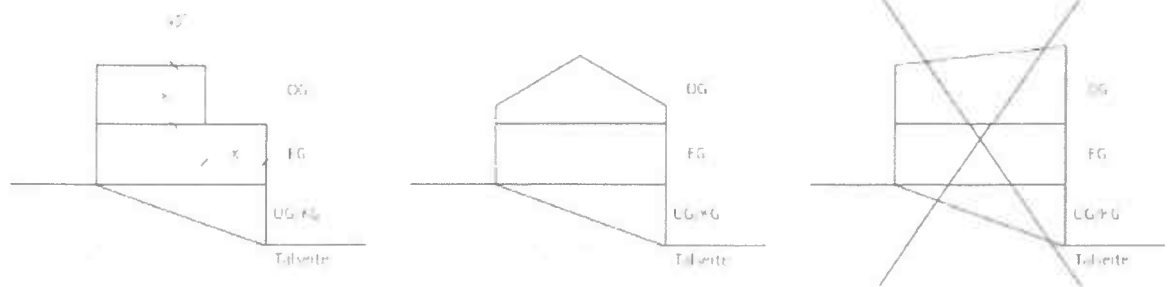
- (5) Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (6) Im Gebietstyp C haben Bauplätze eine Mindestgröße von 300m² aufzuweisen. Ausgenommen davon sind bestehende Bauplätze unter 300 m².
- (7) Auf Bauplätzen mit einer Größe bis 300m² die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe über 300m² ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 150m² Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

§ 3 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässige Gebäudehöhe ist dem Rechtsplan zu entnehmen.
In den im Rechtsplan mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen ist die Gebäudehöhe gem. 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 messen. Das Gelände darf bis zu einem Höhenunterschied von 3 Metern verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.

In den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen wird die Gebäudehöhe vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante gemessen.
- (3) Die zulässigen Firsthöhen sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Diese sind in Anlehnung an Abs. 2 in den im Rechtsplan mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen vom verglichenen gewachsenen Gelände und in den im Rechtsplan mit „von Straße“ gekennzeichneten Bereichen vom angrenzenden Gehsteig- oder Straßenniveau aus zu messen.
- (4) In den mit den Zusatzbestimmungen "Z.GH3" gekennzeichneten Bereichen und im Gebietstyp "Parkanlage" darf das Gebäude talseitig nur mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen.

Abbildung 1: Systemskizzen zur Verdeutlichung der zulässigen Geschöße



- (5) Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gelten auch für Nebengebäude, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 bis 6 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

§ 4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und besondere Bestimmungen

- (1) Die zulässigen Dachformen und die Dachneigung sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf insgesamt 40% der Trauflänge begrenzt. Über dem zweiten oberirdischen Geschoss ist straßenseitig die Errichtung von Dachgaupen nicht zulässig.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in erdigen, grauen oder matten Farbgebungen zulässig. Glänzende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist zulässig.
- (4) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur Straße orientiert sein.
- (5) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind in die Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder 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 1,5 m einzurücken.
- (6) 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.
- (7) 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.

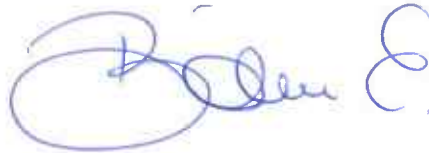
§ 5 Einfriedungen

Die Errichtung von Mauern an der Straßenfluchtlinie bzw. im Vorgartenbereich ist zulässig, diese dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

§ 6 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: