

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 22.03.2018, *in der Fassung vom 03.10.2018 (Korrekturbeschluss)*, mit der Bebauungsrichtlinien für das Gebiet „Hirschfeldspitz - Ried Bergäcker“ erlassen werden:

Auf Grund des §25a des Bgld. Raumplanungsgesetzes 1969, LGBI. 18/1969, i.d.g.F., wird mit Genehmigung der Bgld. Landesregierung vom, Zahl:, verordnet:

Änderungen gegenüber dem Erstbeschluss aufgrund des Korrekturbeschlusses werden in **kursiv** und **fett** gedruckt bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die in der beiliegenden Plandarstellung (Plan Nr. 17143-01, Bebauungsrichtlinien „Hirschfeldspitz - Ried Bergäcker“), welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ausgewiesenen Flächen.

§2 Bauweisen, Baulinien

(1) Die Bauweisen und Baulinien sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

(2) Bei halboffener Bauweise sind die Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.

(3) Das Hauptgebäude muss zumindest an einem Punkt an die zwingende vordere Baulinie (im Bereich A) angebaut werden.

(4) Der Vorgartenbereich - das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie im Bereich A lt. Plan Nr. 17143-01 und der Straßenfluchtlinie - ist in einer Tiefe von 1,5 m, beginnend ab der Straßenfluchtlinie, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen gem. Bgld. Bauverordnung i.d.g.F.

Im restlichen Vorgartenbereich sind überdachte Abstellplätze, welche gem. dem Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. als Bauwerk ausgeführt werden, sowie untergeordnete Vordächer, Stiegenaufgänge und Einfriedungen gem. Bgld. Bauverordnung i.d.g.F. zulässig. Die überdachten Abstellplätze in diesem Vorgartenbereich dürfen eine Gesamthöhe von 3,0 m und eine äußere Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

(5) Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer etc.) dürfen bis zu maximal 1,0 m über die Baulinien hinausragen.

(6) Im Bereich zwischen dem Planungsgebiet A und B sowie zwischen der hinteren Baulinie im Bereich B und der hinteren Baulandgrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 3 m und einer Firsthöhe von maximal 4,5 m zulässig, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 i.d.F.¹ einzuhalten sind.

(7) Im Fall bestehender und bewilligter Hauptgebäude außerhalb der festgelegten Baulinien sind geringfügige bauliche Anpassungen **oder Änderungen** wie z.B. ~~Veränderungen der Innenräume~~, Anbringen einer Wärmedämmung, Änderungen der Fensteröffnungen, Errichtung eines Vordaches und einer Terrassenüberdachung zulässig.

§3 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

(1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht-unterkellerten Gebäuden mit maximal zwei Obergeschoßen.

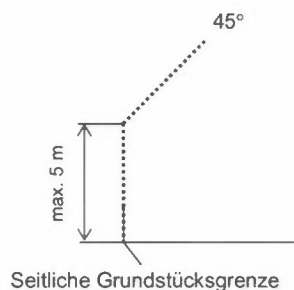
(2) Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante beträgt maximal 0,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau.

(3) Die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante, beträgt für Hauptgebäude

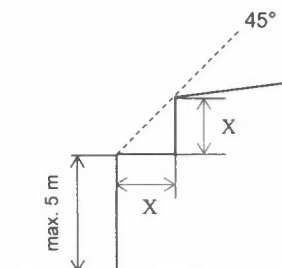
- 5,0 m bei steil geneigtem Sattel- und Walmdach (größer als 22° - 40°),
- 6,5 m bei flach geneigtem Sattel- und Walmdach (5° - 22°),
- 6,0 m bei Pultdach (5° - 22°) und
- 6,5 m (Attikahöhe) bei Flachdach (bis 5°).

(4) Im Planungsgebiet A sind im Fall der halboffenen Bebauung Gebäude mit Dachneigungen bis 22° innerhalb des äußeren Rahmens gemäß der unten dargestellten Skizze (definiert als 45° Umhüllende ab einer Höhe von 5,0 m vom bestehenden Gelände (an der seitlichen Grundstücksgrenze gemessen) zu errichten.

Darstellung des äußeren Rahmens:



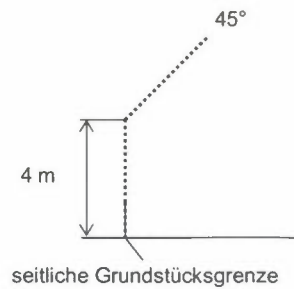
Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze:



Im Planungsgebiet B sind im Fall der halboffenen Bebauung sämtliche Gebäude innerhalb des äußeren Rahmens gemäß der unten dargestellten Skizze (definiert als 45° Umhüllende ab einer Höhe von 4,0 m vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze gemessen) zu errichten.

¹ § 5 Abs. 2 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F.: Bei allen Bauweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

Darstellung des äußeren Rahmens:



(5) Die maximale Firsthöhe, gemessen ab der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante, beträgt für Hauptgebäude

- 9,0 m bei steil geneigtem Sattel- und Walmdach (größer als 22° - 40°),
- 8,5 m bei flach geneigten Sattel- und Walmdach (5° - 22°), Pultdach (5° - 22°) und
- 6,5 m (Attikahöhe) bei Flachdach (bis 5°).

(6) Die Höhen gem. § 3 Abs. 3 und 4 gelten auch für Nebengebäude im Bereich zwischen den vorderen und der hinteren Baulinien, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind².

§4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

(1) Zulässig sind folgende Dachformen und -neigungen, wobei die Bestimmungen gem. § 3 Abs. 3 einzuhalten sind:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 5° - 40° ,
- Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 22° und
- Flachdächer mit einer Neigung bis 5°

(2) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Dachgaupen mit 40% der Trauflänge begrenzt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen ist 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.

² Somit sind Nebengebäude im seitlichen und hinteren Bauwich mit max. 3,0 m Außenwandhöhe (bezogen auf das verglichene Gelände) begrenzt.

(5) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind im Falle von Steildächern in die Dachfläche zu integrieren oder auf der Dachfläche aufliegend anzuordnen. Im Falle von Pult- und Flachdächern dürfen diese die Dachfläche oder Attikahöhe 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 ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen. Zulässig sind die Farbe Weiß und natürliche gedeckten Farben (erdige Töne, Grautöne). Die Ausführung von sichtbaren Holzblockfassaden ist nicht zulässig.

(7) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern, Häuserwänden und dergleichen ist untersagt, bzw. 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 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:



Die Bürgermeisterin



Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom,
Zahl: LAD-RO-, genehmigt.

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück,
Nr.

angeschlagen am:

abgenommen am:

WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese Vorgaben dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. §3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F³.

- Auf jedem Baugrundstück sind auf Eigengrund mindestens zwei befestigte PKW-Stellplätze vorzusehen, wobei mindestens ein PKW-Stellplatz uneingefriedet zur Straße herzustellen ist.
- Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten.
- Das Gelände darf bis zu max. 0,5 m über dem natürlich gewachsenem Gelände angeschüttet werden. Bei Vorliegen einer Notwendigkeit und in besonderen Ausnahmefällen sind Anschüttungen im Nahbereich des Hauptgebäudes und Terrassen bis zu max. 1,0 m zulässig.

³ gem. § 3 Z 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. Demnach sind Bauvorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.