

**Zahl: P/0017/2020**

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 22.12.2020, mit welcher die Bebauungsrichtlinien für das Gebiet „Oberes Seefeld“ geändert werden (1. Änderung)

Auf Grund der § 50 Abs. 5 und § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, idgF, wird verordnet:

Änderungen gegenüber der Urfassung werden in **rot** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt

### §1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die in der beiliegenden Plan-darstellung (Plan Nr. ~~16088-01~~ **20072-01**, Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH vom 10.12.2020, **Bebauungsrichtlinien „Oberes Seefeld“**), welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ausgewiesenen Flächen.

### § 2 Bauungsweisen, **Bebauungsdichte**, Baulinien

(1) ~~Die Bauungsweise und die Bebauungsdichte sind dem beiliegenden Plan Nr. 20072-01 zu entnehmen. Zulässig ist die offene Bebauung. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Nr. 1535/8 bis 1535/14. Auf diesen ist neben der offenen auch die halboffene Bebauung zulässig.~~

(2) Die vordere Baulinie wird als zwingende Baulinie in einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Von dieser vorderen Baulinie kann um weitere 1 m abgerückt werden.

**Diese zwingende Baulinie gilt im Fall von Eckgrundstücken zumindest an einer Seite und zur Bahnstraße sowie zur Seefeldgasse. Auf der anderen Seite gilt eine nicht zwingende Baulinie in einem Abstand von 3 m von der Straßenfluchtlinie. Eckgrundstücke sind Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliches Gut angrenzen.**

(3) An die zwingende vordere Baulinie muss zumindest an einem Punkt das Hauptgebäude angebaut werden.

(4) Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Stiegenaufbauten im Eingangsbereich, **untergeordneter Bauteile gem. §5 Abs. 4 des Bgld Baugesetzes 1997 i.d.g.F.**, Einfriedungen sowie überdachte Abstellplätze, welche gem. dem Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. als Bauwerk ausgeführt werden und eine Gesamthöhe von 3,0 m und eine äußere Breite von **€ 6,5 m** nicht überschreiten. Überdachte Abstellplätze sind um mind. **1,5 1 m** von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

(5) Die hintere Baulinie wird mit 25 m von der vorderen Baulinie festgelegt. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Nr. 1535/8 bis 1535/14. In diesem Bereich wird keine hintere Baulinie festgelegt.

~~(6) Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer etc.) dürfen bis zu maximal 1,0 m über die Baulinien hinausragen.~~

~~(7) Zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze 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.g.F.<sup>1</sup> einzuhalten sind.~~

### **§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 Dach (22°–40°),~~

~~6,5 m bei flach geneigtem Dach (5°–22°),~~

~~6,0 m bei Pultdach (5°–22°) und~~

~~6,5 m bei Flachdach/Attikahöhe (bis 5°).~~

**(2) Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.**

**(3) Die Gebäude- und Firsthöhe wird vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Falle eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante, gemessen.**

---

<sup>1</sup> § 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.

~~(4) Die maximale Firsthöhe, gemessen ab der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante, beträgt für Hauptgebäude~~

~~9,0 m bei steil geneigtem Dach (22°–40°),~~

~~9,0 m bei flach geneigtem Dach (5°–22°),~~

~~8,5 m bei Pultdach (5°–22°) und~~

~~6,5 m bei Flachdach/Attikahöhe (bis 5°).~~

(5) ~~(4)~~ Die Höhen gem. § 3 Abs. 3 und 4 **zulässigen Gebäude- und Firsthöhen** gelten auch für Nebengebäude im Bereich zwischen der vorderen und der hinteren Baulinie sowie im Bereich hinter der vorderen Baulinie im Falle der Grundstücke Nr. 1535/8 bis 1535/14, **sowie zwischen der vorderen Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze wenn keine hintere Baulinie festgelegt ist**, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 3-2 bis 6 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

#### **§4 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude**

(1) Die **zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen** maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°.

(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 Farben/Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrüntem 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 in matter Ausführung **sind ist** zulässig. Diese sind **in die Dach- oder Wandflächen aufliegend** im Falle von Steildächern **nur auf Dachflächen und integriert, dachflächenbündig anzuordnen oder einzufügen.** Im Falle von Pult- und Flachdächern **Dächern mit Neigungen bis 22°** dürfen diese die Dachfläche oder Attikahöhe maximal 0,8 m überragen und sind vom Dachrand bzw. **oder** 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 Holzblockfassenden ist nicht zulässig.

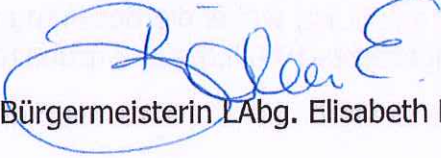
(7) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern, Häuserwänden und dergleichen ist untersagt, bzw. **oder** nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang

mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

### §5 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 28.04.2022 Zahl: ~~LAD-RO A.2/L. R03273-10028-7-2022~~, genehmigt.

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 06.05.2022, Stück, Nr. 18, 98.

angeschlagen am: 06.05.2022

abgenommen am: 25.05.2022

Gebäude m. mehrer Wohneinheiten  
den Richtlinien entspricht Gebung 40%  
sicht EHT od. Doppelhaus möglich wenn Vorzeichen  
eingelast werden.

300/m<sup>2</sup> ab 700.-