



**AIR**  
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# STADTGEMEINDE NEUSIEDL AM SEE

## TEILBEBAUUNGSPLAN BERGGASSE-EISENSTÄDTER STRASSE-SAUERBRUNN

### BESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung

Projektnummer: 18161

Bearbeiter: DI Schmidtbauer, DI Szalay, DI Welz-Käsznar

Stand: 30.08.2021

[www.a-i-r.at](http://www.a-i-r.at)



# INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION, VORHABEN	5
2. GESTALTUNGSKONZEPT	8
2.1. BESTANDSAUFNAHME	8
2.2. BESTANDSANALYSE	14
2.3. ZIELSETZUNGEN	15
3. VERORDNUNGSTEXT	21
4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE	25
5. ANHANG	26



## 1. AUSGANGSSITUATION, VORHABEN

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See hat sich dazu entschlossen, für das Gebiet "Berggasse-Eisenstädter Straße-Sauerbrunn" die Grundsätze der Bebauung zu regeln und daher einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Dabei soll auf die künftige Wohn- und Gestaltungsqualität im Quartier Bedacht genommen werden sowie die Rechte und Möglichkeiten hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke definiert werden.

Das Planungsgebiet "Berggasse-Eisenstädter Straße-Sauerbrunn" (siehe nachfolgende Darstellung) umfasst eine Fläche im Ausmaß von rd. 11,7 ha. Die zugehörigen Liegenschaften befinden sich im Privatbesitz und sind gem. Rechtsstand des digitalen Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Neusiedl am See größtenteils als Bauland - Wohngebiet (BW) gewidmet. Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets ist ein kleiner Bereich als Bauland - Gemischtes Baugebiet (BM) festgelegt. Ein Grundstück liegt in der Widmung Bauland – Dorfgebiet (BD).

Lt. Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (Bgl. RPG 2019), LGBl. Nr. 49/2019, gelten für Flächen, welche als gemischte Baugebiete oder Wohngebiete festgelegt sind, folgende Bestimmungen:

*„Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus sind*

- a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt, zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.“*

*„Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen*

- a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden, sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.“*

*„Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht, im Übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.“*

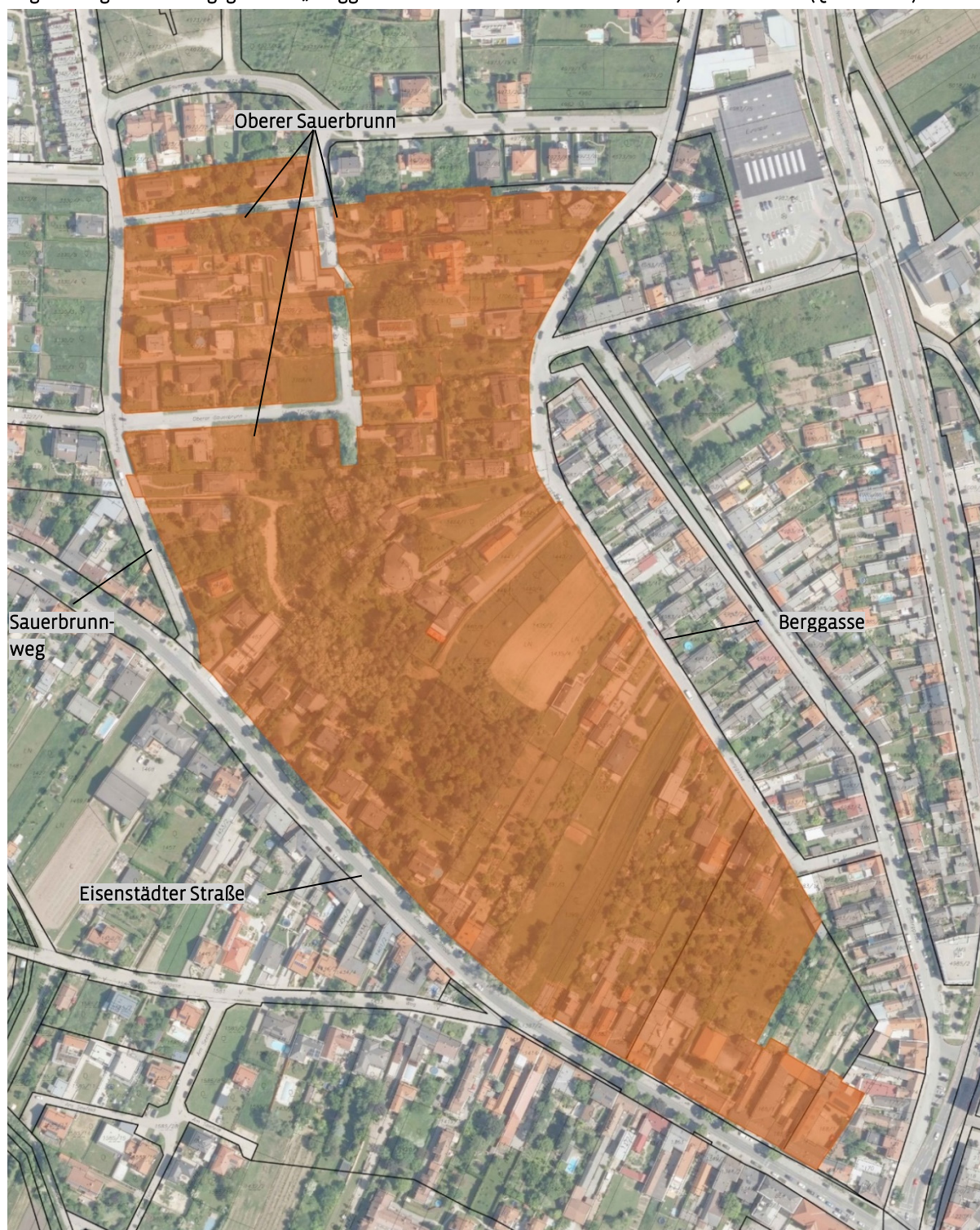
### **Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Berggasse im Nordosten, dem Sauerbrunnweg im Westen und der Eisenstädter Straße im Südwesten und schließt die Straßenzüge Oberer Sauerbrunn mit ein. Direkt nördlich anschließend befindet sich des Weiteren der Geltungsbereich des (in Erstellung befindlichen) Teilbebauungsplans „Goldberg-Sauerbrunnberg“.

Im Osten schließt die Widmung Grünfläche - Hausgärten (GHg) an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich der festgelegten Bebauungsbestimmungen wird über die beiliegende Plandarstellung (Plan Nr. 18161-3) geregelt.

Abgrenzung des Planungsgebietes „Berggasse-Eisenstädter Straße-Sauerbrunn“, ohne Maßstab (Quelle: A I R)



*Der Entwurf des Teilbebauungsplans ist gem. den Vorgaben des §48 Abs. 2 des Bgld. RPG 2019 idgF über sechs Wochen hindurch am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Im Zuge der öffentlichen Auflage ist eine Erinnerung bei der Stadtgemeinde Neusiedl am See eingelangt, diese wurde im Gemeinderat behandelt. Auf Grund dieser Erinnerung haben sich keine Änderungen gegenüber der Auflage ergeben.*

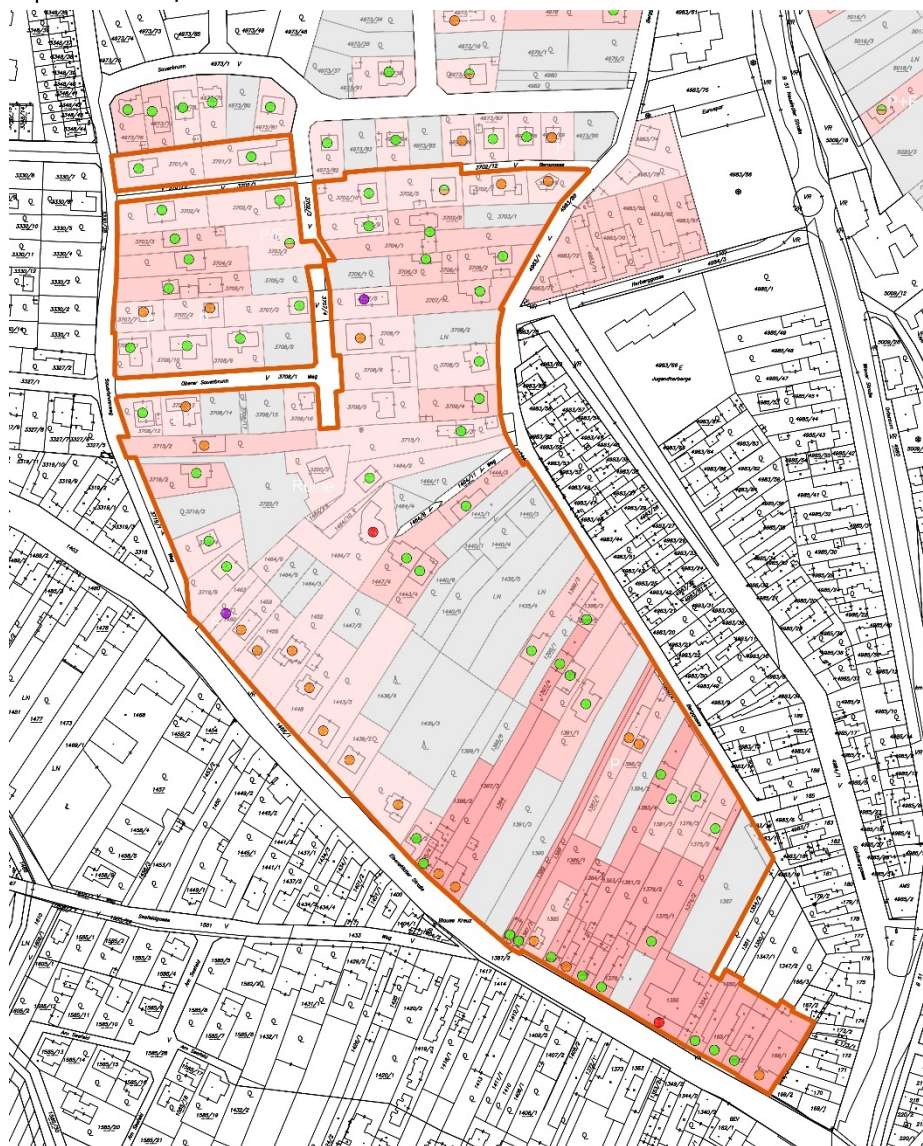
*Im Zuge der Erstellung der Beschlussexemplare wurde die Festlegung einer Straßenfluchtlinie angepasst, ein Zeichenfehler korrigiert sowie ein Tippfehler (Wortdoppelung) im Verordnungstext korrigiert.*

## 2. GESTALTUNGSKONZEPT

### 2.1. BESTANDSAUFNAHME

Der Baubestand innerhalb des Planungsgebietes und in den umliegenden Bereichen wurde erhoben. Dieser ist im folgenden Plan dargestellt:

Baubestand im Planungsgebietes „Berggasse-Eisenstädter Straße-Sauerbrunn“, ohne Maßstab (Quelle: AIR, Stand September 2020)

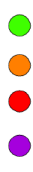


#### Bebauungsweise



- offen
- halboffen
- geschlossen
- unbebaut

#### Geschoßanzahl



- GH I ein Vollgeschoß (teilweise mit Dachgeschoß)
- GH II zwei Vollgeschoße
- GH II+ zwei Vollgeschoße mit Dachgeschoß
- GH III drei Vollgeschoße



## FOTODOKUMENTATION

Bebauung Berggasse, Blickrichtung Süden



Bebauung Berggasse - Zufahrtsweg zu Grundstücken in 2. Ebene, Blickrichtung Südwesten



Bebauung Berggasse, Blickrichtung Südosten



Bebauung Berggasse, Blickrichtung Westen



Bebauung Berggasse, Blickrichtung Süden



Bebauung Berggasse, Blickrichtung Süden



Bebauung Oberer Sauerbrunn, Blickrichtung Süden



Bebauung Sauerbrunnweg, Blickrichtung Westen



Bebauung Sauerbrunnweg, Blickrichtung Osten



Bebauung Sauerbrunnweg/Oberer Sauerbrunn, Blickrichtung Osten



Bebauung Oberer Sauerbrunn, Blickrichtung Osten



Bebauung Sauerbrunnweg, Blickrichtung Osten



Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Nordosten



Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Nordosten



Bebauung Eisenstädter Straße, Blickrichtung Nordosten



## 2.2. BESTANDSANALYSE

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes gehen die dichten Bebauungsstrukturen mit geschlossenem Eindruck und gemischten Nutzungen (Widmung BM bzw. BD mit Wohnhäusern, Geschäften, Betrieben) des äußeren Stadtkerns (Gebietstyp B gem. Gestaltungskonzept) entlang der Eisenstädter Straße in einen Übergangsbereich (Gebietstyp C) mit überwiegender Wohnnutzung über.

Durch die geschlossene bzw. halboffene Bebauung direkt an der Straßenfluchtlinie entsteht auch in den Wohngebieten des Gebietstyps C entlang der Eisenstädter Straße ein überwiegender geschlossener Bebauungseindruck. Entlang der Berggasse ist hingegen aufgrund der tiefen Vorgärten ein durchgrünter und eher offener Gesamteindruck vorzufinden.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist geprägt von Siedlungsgebieten mit reiner Wohnbebauung (Gebietstyp F, ausschließlich Einfamilienhäuser!). Hier dominiert der offene Gesamteindruck aufgrund der offenen oder halboffenen Bebauung und der tiefen Vorgärten.

Im Bereich des äußeren Stadtkerns (Gebietstyp B) und im Übergangsbereich (Gebietstyp C entlang Eisenstädter Straße) sind ein- bis zweigeschoßige Gebäude traufseitig zur Straße charakteristisch. Bei einem Gebäude wurde das Dachgeschoß über zwei Vollgeschoßen ausgebaut. Ein Gebäude wurde firstseitig zur Straße errichtet.

In den Einfamilienhausgebieten (Gebietstyp F und C entlang Berggasse) sind ein- bis zweigeschoßige Gebäude vorherrschend. Vereinzelt sind auch dreigeschoßige Gebäude vorhanden.

Generell prägend für das gesamte Gebiet ist der Geländeverlauf mit abschnittsweise starken Hangneigungen von der Berggasse im Nordosten und Oberer Sauerbrunn im Norden in Richtung Eisenstädter Straße im Südwesten.

Relevant für die Bebauungsbestimmungen sind die zum Teil beträchtlichen Grundstückstiefen zwischen Berggasse und Eisenstädter Straße mit der Möglichkeit zur Bebauung in zweiter und dritter Ebene.

In der Fassadengestaltung herrschen Putzfassaden in eher gedeckten Farben vor, vereinzelt werden kräftige Farben zur Akzentuierung verwendet oder die Gebäude sind teilweise mit Holzverschalung versehen.

## 2.3. ZIELSETZUNGEN

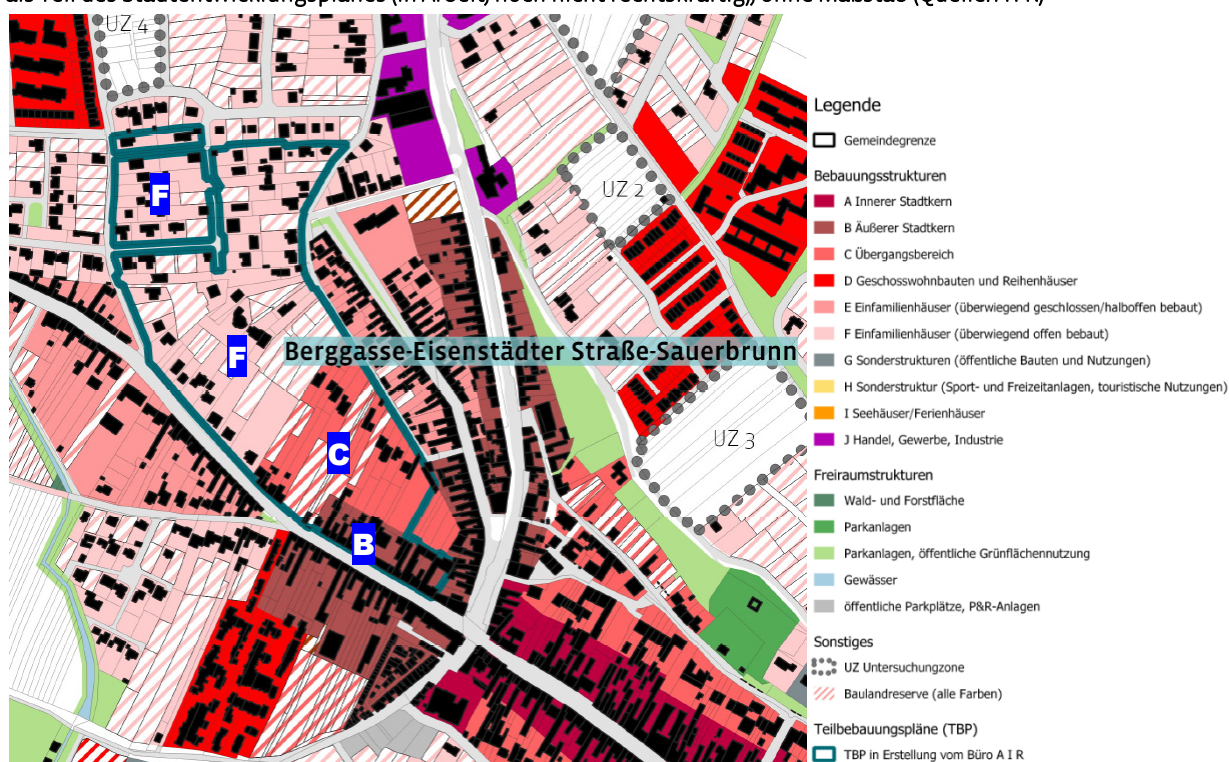
### Übergeordnete Ziele (Stadtentwicklung)

Die übergeordneten Ziele orientieren sich an den ersten Ergebnissen des Gestaltungskonzeptes (Stand Sept. 2020) als Teil des Stadtentwicklungsplanes (in Arbeit, noch nicht rechtskräftig). Diese wurden im zuständigen Ausschuss diskutiert und stellen neben der Bestandserhebung und den nachfolgenden Zielen und Vorgaben für das Planungsgebiet eine Grundlage für die Festlegungen (Verordnung inkl. Rechtsplan) des ggst. Teilbebauungsplanes dar.

Gem. diesem Entwurf des Gestaltungskonzeptes finden sich folgende Zonen innerhalb des Planungsgebiets:

- Gebietstyp B... Äußerer Stadtkern
- Gebietstyp C... Übergangsbereich
- Gebietstyp F... Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)

Verortung des Planungsgebietes, Ausschnitt aus den ersten Ergebnissen des Gestaltungskonzeptes (Stand Sept. 2020) als Teil des Stadtentwicklungsplanes (in Arbeit, noch nicht rechtskräftig), ohne Maßstab (Quelle: A I R)



Bebauungsmerkmale (im Sinne einer Orientierungshilfe) im Planungsgebiet gem. Entwurf des Gestaltungskonzeptes, gegliedert nach Gebietstypen:

**Gebietstyp B, Äußerer Stadtkern**

Bebauungsweise	Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Dachform	Besonderheiten
ho, g	max. II+	5,5	9,5		Lichtraum
		7,0	9,0		
	zT III (innen)	8,0	12,0		

Bebauungsdichte	Mindestanteil unversiegelte Grünflächen	Mindestbauplatzgröße	Wohneinheiten je Bauplatz, Angaben der Wohneinheiten (WE) bezogen auf die Bauplatzgröße
65%	20%	300m <sup>2</sup>	2 WE bis 240m <sup>2</sup> , 3 Wohneinheiten ab größer als 240m <sup>2</sup> und je eine zusätzliche WE pro weiteren 120m <sup>2</sup> bei besonderen Voraussetzungen (Tiefgarage, Stadtstruktur, Geschäftszone Erdgeschoß...) reduzierbar auf bis zu 100m <sup>2</sup> je -WE

**Gebietstyp C, Übergangsbereich**

Bebauungsweise	Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Dachform	Besonderheiten
(o), ho, g	I+	5,5	9,5		Lichtraum
	II+	7,0	9,0		
	zT III (innen)	8,0	12,0		

Bebauungsdichte	Mindestanteil unversiegelte Grünflächen	Mindestbauplatzgröße	Wohneinheiten je Bauplatz, Angaben der Wohneinheiten (WE) bezogen auf die Bauplatzgröße
55%	20%	300m <sup>2</sup>	2 WE bis 300m <sup>2</sup> , 3 Wohneinheiten ab größer als 300m <sup>2</sup> und je eine zusätzliche WE pro weiteren 150m <sup>2</sup> im Anschluss und funktioneller Zugehörigkeit innerer oder äußerer Stadtkern analog zu B (Äußerer Stadtkern)



Gebietstyp F, Einfamilienhäuser (überwiegend offen bebaut)

Bebauungsweise	Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Dachform	Besonderheiten
o, ho	I+	5,5	9,5		Lichtraum talseitig max. 2 Vollgeschoße
	II	7,0	8,0		

Bebauungsdichte	Mindestanteil unversiegelte Grünflächen	Mindestbauplatzgröße	Wohneinheiten je Bauplatz, Angaben der Wohneinheiten (WE) bezogen auf die Bauplatzgröße
40%	25%	500m <sup>2</sup> (ev. 250m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	2 WE bis 1.000m <sup>2</sup> , 3 Wohneinheiten ab größer als 1.000m <sup>2</sup> und je eine zusätzliche WE pro weiteren 500m <sup>2</sup>

## Ziele und Vorgaben für das Planungsgebiet

Aus der umliegenden typischen Bebauung können die Vorgaben für die künftige Bebauung abgeleitet werden.

Den vorhandenen unterschiedlichen Baustrukturen im Planungsgebiet wird durch die Behandlung jeweils eigener Bestimmungen für den betreffenden Gebietstyp Rechnung getragen.

In den Gebietstypen B und C soll grundsätzlich die halboffene und geschlossene Bebauung festgelegt werden um die Beibehaltung der dichten Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

Im Gebietstyp F sind die offene und die halboffene Bebauung vorgesehen.

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Großteil des Planungsgebietes) erfolgt die Festlegung von Mindestgrößen der Bauplätze als auch der darauf möglichen Wohneinheiten.

Die Festlegung der Baulinien erfolgt im gesamten Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Lage, Konfiguration und Ausrichtung der Baugrundstücke bzw. der bestehenden Bebauung. Vorhandene, tiefe Vorgärten sollen beibehalten werden.

Aus diesem Grund wird - unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes mit Geländekanten und unterschiedlichen Hangneigungen - grundsätzlich ein großzügiger Baubereich festgelegt, der von einer hinteren Baulinie begrenzt wird. Zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundgrenze soll das Errichten von Nebengebäuden (Größe soll beschränkt werden) erlaubt sein.

## Angestrebte Baustruktur im Gebietstyp B (südöstlicher Teil des Planungsgebietes an der Eisenstädter Straße)

- halboffene und geschlossene Bebauung
- zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie
- eingeschößige und zweigeschößige Bebauung, Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß möglich
- talseitig maximal zwei wirksame Geschoße
- Hofseitig Berücksichtigung eines Lichtraumprofils an der seitlichen Grundstücksgrenze
- hohe Bebauungsdichte von 65%
- grundsätzlich Sattel- und Walmdächer, Pultdächer (nicht jedoch firstseitig zur Straße) sowie Flachdächer
- straßenseitig (zur Eisenstädter Straße) jedoch nur traufständige Steildächer
- Festlegung von Mindestbauplatzgrößen und der Wohneinheiten je Bauplatz

- Vorgaben für die Farbgebung der Dächer, allfälliger Solar- und Photovoltaikanlagen, Reklame und der Fassadenfarben, keine sichtbaren Holzblockfassaden
- Festlegung der Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund
- Mindestanteil an unbefestigten Grünflächen (25%)

#### Angestrebte Baustruktur im Gebietstyp C (südöstlicher Teil des Planungsgebietes zwischen Berggasse und Eisenstädter Straße)

- halboffene und geschlossene Bebauung
- z.T. zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie, z.T. Baulinie am Bestand orientiert
- hintere Baulinie wird festgelegt, zusätzlich wird ein Bereich festgelegt, der von Bebauung freizuhalten ist (einfache Einzäunungen sollen jedoch möglich sein)
- klare Einschränkungen betreffend Baulichkeiten im Vorgarten
- eingeschößige und zweigeschößige Bebauung, Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß möglich
- talseitig max. zwei wirksame Geschoße
- Hofseitig Berücksichtigung eines Lichtraumprofils an der seitlichen Grundstücksgrenze
- eher hohe Bebauungsdichte von 55%
- grundsätzlich Sattel- und Walmdächer, Pultdächer (nicht jedoch firstseitig zur Straße) sowie Flachdächer
- straßenseitig (zur Eisenstädter Straße) jedoch nur traufständige Steildächer
- Festlegung von Mindestbauplatzgrößen und der Wohneinheiten je Bauplatz
- Vorgaben für die Farbgebung der Dächer, allfälliger Solar- und Photovoltaikanlagen, Reklame und der Fassadenfarben, keine sichtbaren Holzblockfassaden
- Festlegung der Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund
- Mindestanteil an unbefestigten Grünflächen (25%)

#### Angestrebte Baustruktur im Gebietstyp F (nördlicher Teil des Planungsgebietes zwischen Berggasse, Eisenstädter Straße und Sauerbrunn)

- offene und halboffene Bebauung
- Baulinien orientiert am Bestand und den umliegenden Gegebenheiten
- hintere Baulinie wird festgelegt, zusätzlich wird ein Bereich festgelegt, der von Bebauung freizuhalten ist (einfache Einzäunungen sollen jedoch möglich sein)
- klare Einschränkungen betreffend Baulichkeiten im Vorgarten
- eingeschößige und zweigeschößige Bebauung; kein Dachgeschoß über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoß
- talseitig max. zwei wirksame Geschoße
- Berücksichtigung eines Lichtraumprofils an der seitlichen Grundstücksgrenze
- moderate Bebauungsdichte von 40%
- Sattel- und Walmdächer, Pultdächer (nicht jedoch firstseitig zur Straße) sowie Flachdächer
- Festlegung von Mindestbauplatzgrößen und der Wohneinheiten je Bauplatz

- Vorgaben für die Farbgebung der Dächer, allfälliger Solar- und Photovoltaikanlagen, Reklame und der Fassadenfarben, keine sichtbaren Holzblockfassaden
- Festlegung der Mindestanzahl an Stellplätzen auf Eigengrund
- Mindestanteil an unbefestigten Grünflächen (25%)

### 3. VERORDNUNGSTEXT

#### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom ....., Zahl: ....., mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „Berggasse-Eisenstädter Straße- Sauerbrunn“ 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 „Berggasse-Eisenstädter Straße- Sauerbrunn“, KG Neusiedl am See, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan Plan Nr. 18161-3 (in weiterer Folge als Rechtsplan bezeichnet (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, Bauungsdichte, Stellplätze, Bauplatzgrößen, Nebengebäude

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bauungsweise und die Baulinien sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Im Falle der halboffenen Bauung 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 Bauung 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) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer maximalen bebauten Fläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> je Bauplatz zulässig.  
Ausgenommen davon sind die in der beiliegenden Plandarstellung schraffiert gekennzeichnete Bereiche. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfache Einzäunungen wie z.B. Maschendrahtzäune dürfen in diesen Bereichen errichtet werden.
- (5) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist dem Rechtsplan zu entnehmen. In den Gebietstypen B und C ist in Ausnahmefällen 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.
- (6) Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (7) Im Gebietstyp B und C haben Bauplätze eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> aufzuweisen.  
Ausgenommen davon sind bestehende Bauplätze unter 300 m<sup>2</sup>.
- (8) Im Gebietstyp F haben Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufzuweisen.  
Ausgenommen davon sind bestehende Bauplätze unter 500 m<sup>2</sup>.
- (9) Im Gebietstyp B ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 240 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe über 240 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 120 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
- (10) Im Gebietstyp C ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 300 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe über 300 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 150 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.
- (11) Im Gebietstyp F ist auf Bauplätzen mit einer Größe bis 1.000 m<sup>2</sup> die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Bauplätzen mit einer Größe über 1000 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten und je weiteren 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zusätzlich je eine weitere Wohneinheit zulässig.

### **§ 3 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die zulässigen Gebäudehöhen für Hauptgebäude sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

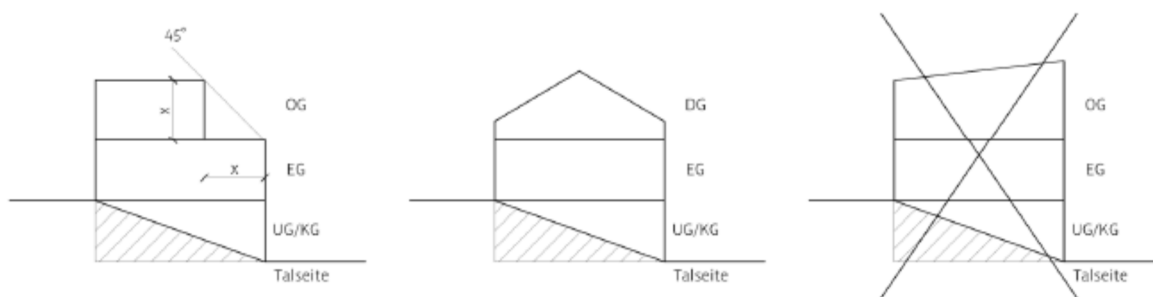
In den im Rechtsplan mit „vom Gelände“ gekennzeichneten Bereichen ist die Gebäudehöhe gem. Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu messen. Das Gelände 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.

Die zulässigen Firsthöhen für Hauptgebäude 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.

- (3) Das Gebäude darf talseitig nur mit maximal zwei Vollgeschoßen aus dem Gelände ragen

**Abbildung 1: Systemskizzen zur Verdeutlichung der zulässigen Geschoße**



- (4) In den Gebietstypen B und C gelten die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen auch für Nebengebäude im Bereich zwischen der vorderen und der hinteren Baulinie, sowie zwischen der vorderen Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze wenn keine hintere Baulinie festgelegt ist. Im Gebietstyp C sind zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 5,5 m zulässig, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 bis 6 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

Im Gebietstyp F sind Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 5,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Burgenländisches Baugesetz 1997 einzuhalten sind.

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

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Straßenseitig ist die Länge sämtlicher Erker und Dachgaupen auf insgesamt 40% der Trauflänge begrenzt.
- (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 auf der Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen 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 Attikaußenseite 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 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: ....., genehmigt.

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

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....



## 4. WEITERE VORGABEN DER BAUBEHÖRDE

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (Gestaltungskonzept) und der festgelegten Bestimmungen und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF<sup>1</sup>).

- Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Das Gelände darf bis zu max. 1,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände angeschüttet werden. Bei Vorliegen einer Notwendigkeit und in besonderen Ausnahmefällen sind Anschüttungen im Nahbereich des Hauptgebäudes und Terrassen zulässig.
- Der Mindestanteil an unversiegelter Grünfläche ist in den Gebietstypen B und C mit 20% der Bauplatzfläche festgelegt.
- Der Mindestanteil an unversiegelter Grünfläche ist im Gebietstyp F mit 25% der Bauplatzfläche festgelegt.

---

<sup>1</sup> Demnach sind Bauvorhaben u.a. nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.

## 5. ANHANG

- Plandarstellung TBP Berggasse-Eisenstädter Straße-Sauerbrunn, M 1 : 2.000