

**Stadtgemeinde Neusiedl am See**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN „Segelhafen West“**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 15.07.2015,  
mit welcher der Teilbebauungsplan „Segelhafen West“ idF der 1. Änderung (Ge-  
meinderatsbeschluss vom 24.9.2008, genehmigt vom Amt der Burgenländischen  
Landesregierung am 4.11.2008, Zahl: LAD-RO-3273/82-2008) geändert bzw. neu  
gefasst wird (2. Änderung)

Gemäß §§ 21, 22 und 24 Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 18/1969 in der  
geltenden Fassung, wird verordnet:

Der Teilbebauungsplan „Segelhafen West“ wird nach Maßgabe der folgenden  
Bestimmungen neu gefasst:

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Segelhafen West“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Anlage 1, Planverfasser: Raumstadt e.U., Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung) fest.
- (2) Der Teilbebauungsplan umfasst in der Gemeinde Neusiedl am See die Flächen der Grundstücke Nr. 5770/43, 5770/45, 5770/47 bis 5770/68, 5770/72 bis 5770/86, 5770/90 bis 5770/104, 5770/133, 5770/134, 5770/137, 5770/138, 5770/142 und 5770/211, welche im Flächenwidmungsplan idF d. 8. Änderung als „Bauland für Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen“, „Verkehrsfläche“ bzw. „Parkplatz“ gewidmet sind.

## § 2 Bauungsweise, Baulinien

- (1) Die festgesetzten Bauweisen sind in der Plandarstellung ersichtlich.
- (2) Für die Baugrundstücke werden in der Plandarstellung vordere und hintere Baulinien festgelegt.
- (3) Mit Ausnahme der in der Plandarstellung mit BB5, BB7 und BB8 bezeichneten Flächen haben Gebäude aus einem parallel zur Grundstückstiefe angeordneten Hauptmitteltrakt oder Hauptgebäude und seitlich daran angeschlossenen Nebentrakten oder Nebengebäuden zu bestehen, wobei die Vorgartentiefe für den Hauptmitteltrakt bzw. das Hauptgebäude 5,00 m und für die seitlichen Nebentrakte bzw. Nebengebäude 7,00 m gemessen von der Straßenfluchtlinie beträgt. Die Breite der seitlichen Nebentrakte bzw. Nebengebäude beträgt mindestens 3,50 m und maximal 4,50 m.

## § 3 Bebauungsdichte

- (1) Mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 2 dürfen Grundstücke insgesamt maximal bis zu 45% bebaut werden, wobei als Bezugsfläche die im Flächenwidmungsplan idF d. 8. Änderung als „Bauland für Frem-

denverkehrs- und Erholungseinrichtungen“ gewidmete Fläche heranzuziehen ist.

- (2) Die Grundstücke Nr. 5770/45, 5770/137 und 5770/142 dürfen insgesamt maximal bis zu 50% bebaut werden, wobei als Bezugsfläche die im Flächenwidmungsplan idF d. 8. Änderung als „Bauland für Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen“ gewidmete Fläche heranzuziehen ist.

## § 4 Gebäudehöhen, Gebäudeabstände

- (1) Mit Ausnahme der in der Plandarstellung mit BB8 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von nicht unterkellerten Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschossen gestattet.
- (2) Die EG-Fußbodenoberkante beträgt für Hauptgebäude bzw. Hauptmitteltrakte 116,80 m.ü.A.
- (3) Für Hauptgebäude bzw. Hauptmitteltrakte beträgt die maximal zulässige Firsthöhe im Falle der Ausbildung eines Satteldaches 7,50 m und im Falle der Ausbildung eines Flachdaches bzw. Mansarddaches 6,90 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (4) Für Nebengebäude bzw. Nebentrakte beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (5) Auf der in der Plandarstellung mit BB1 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig, wobei die an der seeseitigen Baulinie im Bereich der Grundstücke Nr. 5770/137 und 5770/142 im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung gemessene Breite der einzelnen Baukörper im zweiten oberirdischen Geschöß maximal 12,00 m betragen darf und seeseitig zwischen den einzelnen Baukörpern im zweiten oberirdischen Geschöß ein Abstand von mindestens 5,00 m zu halten ist.  
Landseitig ist im zweiten oberirdischen Geschöß zwischen den einzelnen Baukörpern ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.  
Zur der in der Plandarstellung mit BB2 bezeichneten Fläche ist im zweiten ober-

irdischen Geschoß seeseitig ein Abstand von mindestens 2,50 m und landseitig ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

- (6) Auf der in der Plandarstellung mit BB2 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei die im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung gemessene Breite der einzelnen Baukörper im zweiten oberirdischen Geschoß maximal 11,50 m betragen darf und im zweiten oberirdischen Geschoß zum Grundstück Nr. 5770/72 sowie zur der in der Plandarstellung mit BB1 bezeichneten Fläche ein Abstand von je mindestens 1,25 m einzuhalten ist. Zwischen den einzelnen Baukörpern im zweiten oberirdischen Geschoss ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- (7) Auf der in der Plandarstellung mit BB5 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei die straßenseitig gemessene Länge der einzelnen Baukörper im zweiten oberirdischen Geschoß maximal 14,00 m betragen darf und zwischen den einzelnen Baukörpern im zweiten oberirdischen Geschoß und zur westlich angrenzenden Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten ist.
- (8) Auf der in der Plandarstellung mit BB8 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von nicht unterkellerten Gebäuden mit maximal einem oberirdischen Geschoss gestattet, wobei die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m beträgt.

#### **§ 5 Dächer**

- (1) Hauptgebäude bzw. Hauptmitteltrakte sind mit Ausnahme auf den in der Plandarstellung mit BB7 bezeichneten Flächen mit Sattel- oder Flachdächern abzuschließen.
- (2) Auf den in der Plandarstellung mit BB7 bezeichneten Flächen sind Hauptgebäude mit seitlichen Mansarddächern und Flachdachabschluss auszuführen, wobei die seitlichen Dachflächen mit Schilfdeckung auszuführen sind. Des Weiteren dürfen Dach-

gauben nur im seitlichen Gebäudebereich bis zu einer maximalen Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudetiefe errichtet werden.

- (3) Die Nebengebäude bzw. Nebentrakte sind mit Flachdächern abzuschließen.
- (4) Die Dachneigung von Satteldächern hat 40° zu betragen.
- (5) Die Hauptfirstrichtung hat im rechten Winkel zur wasserseitigen Baulinie zu erfolgen.
- (6) Die Nutzung von Flachdächern als Terrassen sowie die Errichtung von Geländern oder dergleichen auf den Flachdächern ist nicht zulässig.
- (7) Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien ist zur Dachdeckung nicht zulässig. Die Dachdeckung mit Schilf ist zulässig.

#### **§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Fassadenflächen der Gebäude sind innerhalb einer hellen Farbpalette rund um die weiße Farbe oder mit Schilf- bzw. Holzverkleidung auszuführen.

#### **§ 7 Sonstige Bestimmungen**

- (1) Auf den in der Plandarstellung mit BB3 bezeichneten Flächen ist im Anschluss an das Hauptgebäude zwischen den einzelnen Wohneinheiten die Errichtung von Trennmauern mit einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m über angrenzendem Straßenniveau zulässig.
- (2) Auf den in der Plandarstellung mit BB4 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von auf Gartenniveau befindlichen Terrassen zulässig.
- (3) Auf der in der Plandarstellung mit BB6 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von überdachten KFZ-Abstellplätzen zulässig.
- (4) Je Wohneinheit sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (5) Mit Ausnahme auf den in der Plandarstellung mit BB3 bezeichneten Flächen dürfen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwi-

schen der hinteren Baulinie und dem Kanal ausschließlich nicht blickdichte Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) oder lebende Zäune mit landschaftstypischen Gewächsen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden.

### § 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:



Bgm. Kurt Lentsch



Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am 29.10.2015, Zahl: LA/20.3273-10003-20-2015

Verlautbart im Landesgesetzblatt für das Burgenland vom 6.11.2015, 45. Stück, Nr. 351

angeschlagen am: 6.11.2015

abgenommen am:

