

Stadtgemeinde Neusiedl am See

# Bebauungsrichtlinien

## "Weichselfeld"

**Erläuterungsbericht  
inkl. Verordnungsentwurf**

**Juni 2002**

im Auftrag der  
Stadtgemeinde Neusiedl am See

**PROJEKT**

BEBAUUNGSRICHTLINIEN "WEICHSELFELD" - STADTGEMEINDE NEUSIEDL AM SEE

24. Juni 2002

Auftraggeber:           Stadtgemeinde Neusiedl am See  
7100, Neusiedl am See, Hauptplatz 1

Auftragnehmer:       Projektleitung: Dipl.-Ing. Stefan Schönbeck

GZ: RC\_378

Datei: erlaeuterungsbericht\_378\_korr\_040126.doc

Besuchen Sie auch die Projekte :  
[www.tecnoman.net](http://www.tecnoman.net) [www.utn.at](http://www.utn.at)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG.....	3
2	GENERELLE ÜBERLEGUNGEN.....	4
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEBAUUNGSRICHTLINIEN .....	4
3.1	Gebäudehöhen.....	4
3.2	Bebauungsdichte, Bebauungsweisen.....	4
3.3	Sonstige Bestimmungen.....	5

Verordnungsentwurf "Bebauungsrichtlinien Weichselfeld"

## 1 AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG

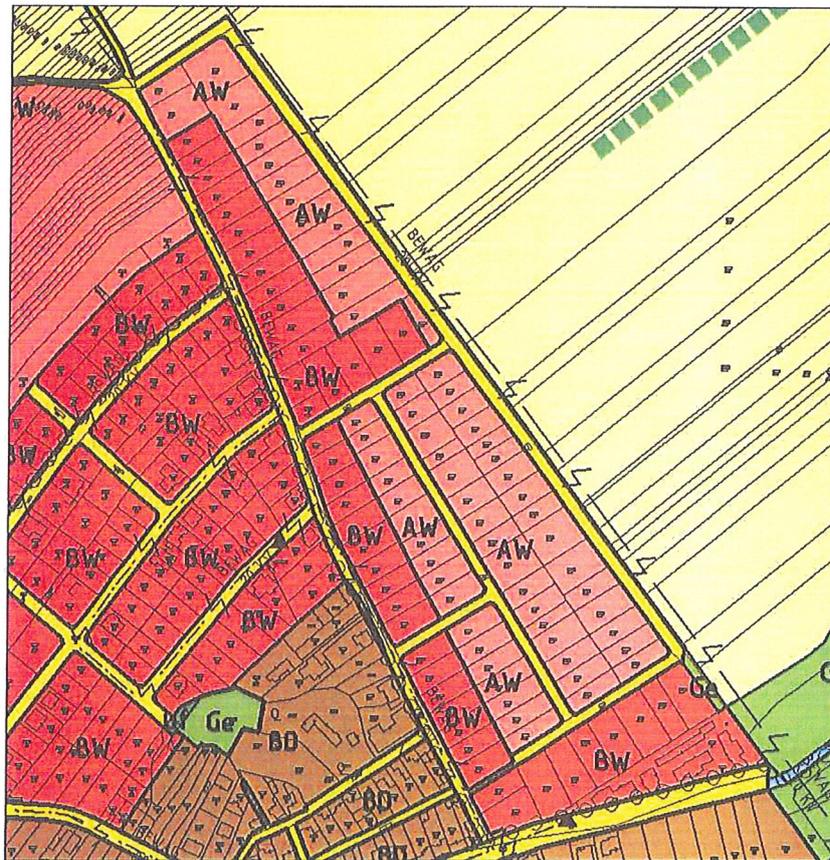
Das Siedlungsgebiet "Weichselfeld" in der Stadtgemeinde Neusiedl am See bildet den nordöstlichen Abschluss des derzeitigen Siedlungskörpers und ist in Teilbereichen (vorrangig entlang der Weichselfeldstraße) bereits für Wohnnutzungszwecke bebaut.

Gemäß dem derzeit geltenden Flächenwidmungsplan ist das bereits parzellierte Gebiet als "Bauland - Wohngebiet" bzw. als "Aufschließungsgebiet Wohngebiet" gewidmet (vgl. Abb. 1). Das Areal besteht aus den Grundstücken 7399 - 7407, 7411 - 7424, 7426 - 7445, 7447 - 7483, 7484/1 und 2, 7485, 7486 sowie 7489 - 7513.

Auf Grund der Tatsache, dass im ggst. Bereich in letzter Zeit eine erhöhte Nachfrage von Bauansuchen festzustellen war, sollen für diesen Bereich Bebauungsrichtlinien erarbeitet werden, die einerseits eine geordnete Entwicklung des Baulandes sicherstellen und andererseits für die Gemeinde auch eine Entscheidungsgrundlage bilden und dadurch eine einfachere Handhabung in künftigen Bauverfahren ermöglichen.

Das Areal orientiert sich in leichter Hanglage Richtung Südwesten bzw. Süden. Die nordöstlichen, höheren Baugrundstücke verfügen großteils über Seeblick.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem dzt. gültigen Flächenwidmungsplan



## 2 GENERELLE ÜBERLEGUNGEN

Da das Gebiet auf Grund der topografischen Situation in den erhöhten, nördlichen Randlagen über einen direkten Seeblick verfügt, wird vorgeschlagen, hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten und Gebäudehöhe zwei Bebauungstypen festzulegen.

- Für die nordöstlichen Baugrundstücke (Nr. 7447 - 7478, 7486, 7490, 7491, 7494, 7495, 7498, 7499, 7502, 7503, 7506, 7507, 7510 und 7512; d.i. die letzte bzw. tw. vorletzte Parzellenreihe) soll aufgrund der topografischen Lage und der daraus resultierenden Sichtbeziehung zum See neben einer EG+DG-Einfamilienhausbebauung auch eine zweigeschossige Wohnbebauung (EG+OG) ermöglicht werden.
- In den davor gelagerten Parzellenreihen (Nr. 7399 - 7407, 7411 - 7424, 7426 - 7445, 7479 - 7483, 7484/1 u. 2, 7485, 7489, 7492, 7493, 7496, 7497, 7500, 7501, 7504, 7505, 7508, 7509, 7511, und 7513) soll - wie bei den bereits schon erfolgten Baubewilligungen - die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss geschaffen werden.

Mit der vorgeschlagenen, gestaffelten Bauhöhenentwicklung wird zumindest den nordöstlichen, erhöhten Baugrundstücken im ersten Obergeschoss eine Seeblickbeziehung ermöglicht.

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEBAUUNGSRICHTLINIEN

### 3.1 Gebäudehöhen

Die maximale Traufenhöhe liegt im Falle einer Bebauung mit EG+DG bei 4,50 m. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung, die in diesem Fall mit 40 Grad limitiert ist.

Im Falle einer Bebauung mit EG+OG liegt die maximale Traufenhöhe bei 6,50 m. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung, die in diesem Fall mit 25 Grad limitiert ist.

### 3.2 Bebauungsdichte, Bebauungsweisen

Auf Grund der Tatsache, dass die Baugrundstücke tw. eine relativ geringe Größe aufweisen, liegt einerseits die maximale Bebauungsdichte bei 45% und wird andererseits wahlweise die offene bzw. die halboffene (gekuppelte) Bebauungsweise vorgeschlagen.

### **3.3 Sonstige Bestimmungen**

Die sonstigen Bestimmungen (Mindestvorgartentiefe von 3 m, Garagenvorplätze von mind. 5 m, keine Kellergaragen, Limitierung der maximalen Dachgaubenlänge, keine Einfriedung von Garagenvorplätzen, bauliche Abstimmung von aneinander gebauten Gebäuden etc.) entsprechen den sonstigen ortstüblichen Festlegungen und zeitgemäßen, baulichen Anforderungen.

Der Umfang der Bebauungsbestimmungen wurde so weit als möglich offen gehalten, um den Bauwerbern ein Maximum an architektonischer Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Neusiedl am See vom 17.07.2002, Zahl: 520-19/2002, mit der **Bebauungsrichtlinien für die Grundstücke 7399 - 7407, 7411 - 7424, 7426 - 7445, 7447 - 7483, 7484/1 und 2, 7485, 7486, 7489 - 7513, Ried Weichselfeld** erlassen werden

Aufgrund des § 25a des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 i.d.F. LGBl.Nr. 40/2002 wird verordnet:

### § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf die Grundstücke 7399 - 7407, 7411 - 7424, 7426 - 7445, 7447 - 7483, 7484/1 und 2, 7485, 7486, 7489 - 7513, Gemeinde Neusiedl am See.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Für das im §1 bezeichnete Gebiet gelten folgende Bebauungsgrundsätze:

1. **Bebauungsweise:**
  - 1.1 Es wird wahlweise die offene oder halboffene (gekuppelte) Bebauungsweise festgesetzt.
2. **Bebauungsdichte:**
  - 2.1 Die Grundstücke dürfen bis zu 45% bebaut werden.
3. **Maximale Gebäudehöhe:**
  - 3.1 Für die Baugrundstücke Nr. 7399 - 7407, 7411 - 7424, 7426 - 7445, 7479 - 7483, 7484/1 u. 2, 7485, 7489, 7492, 7493, 7496, 7497, 7500, 7501, 7504, 7505, 7508, 7509, 7511 und 7513 ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden entsprechend der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung mit einem Erdgeschoss gestattet, wobei auch ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist.
  - 3.2 Für die Baugrundstücke Nr. 7447 - 7478, 7486, 7490, 7491, 7494, 7495, 7498, 7499, 7502, 7503, 7506, 7507, 7510 und 7512 ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden entsprechend der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung mit einem Erdgeschoss gestattet, wobei auch ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist. Wahlweise ist auch die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden entsprechend der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss gestattet.
  - 3.3 Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 0,5 m, die Gebäudehöhe (Traufenhöhe) maximal 4,50 m über verglichenen Geländeniveau liegen.
  - 3.4 Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss darf die EG-Fußbodenoberkante maximal 0,5 m, die Gebäudehöhe (Traufenhöhe) maximal 6,50 m über verglichenen Geländeniveau liegen.
4. **Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude:**

- 4.1 Die Gebäude sind mit flachen oder geneigten Dächern abzuschließen, wobei im Falle der Errichtung eines Gebäudes gemäß §2 Pkt. 3.3 (EG+DG) die maximale Neigung 40 Grad und im Falle der Errichtung eines Gebäudes gemäß §2 Pkt. 3.4 (EG+OG) die maximale Neigung 25 Grad zu betragen hat.
- 4.3 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebauter Hauptgebäude und in den Seitenabständen aneinander gebaute Garagen oder damit verbundene Nebengebäude sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Zulässig ist eine Höhenabweichung von 0,5 m.
- 4.4 Die Verwendung von Wellasbestzementplatten sowie spiegelnder oder glänzender Materialien ist zur Dachdeckung nicht zulässig.
- 4.5 Dachgauben dürfen maximal bis zu 40 % über die jeweilige Gebäudefrontlänge errichtet werden.
5. Bestimmungen über Vorgärten, Garagen und Einfriedungen:
- 5.1 Die Vorgartentiefe beträgt mindestens 3,0 m.
- 5.2 Garagenvorplätze haben eine Mindestdiefe von 5,00 Metern aufzuweisen.
- 5.4 Einfriedungen von Garagenvorplätzen gegenüber der Verkehrsfläche sind nicht zulässig.
- 5.5 Im Kellergeschoß sind Garagen unzulässig.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:



(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 19.9.02, Zahl: LAD-RO-662/1-2002 genehmigt.

angeschlagen am: 1.10.2002

abgenommen am: .....

