

**Stadtgemeinde Neusiedl am See**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN „Taboräcker“**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 10.03.2016,  
mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „Taboräcker“ erlassen wird

Auf Grund der §§ 21 Abs. 2 und 22 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F. wird verordnet:

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Taboracker“ 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 die Grundstücke Nr. 5071/4 bis 5071/12, 5073/3 bis 5073/9, 5075/1 bis 5075/4, 5076, 5077/1 bis 5077/3, 5080/1 bis 5080/4, 5081/1 bis 5081/4, 5083/1, 5083/2, 5083/4, 5083/5 und 5085/1 bis 5085/4 und Teile der Grundstücke Nr. 5009/1 und 5110 in der Gemeinde Neusiedl am See.

## § 2 Bauungsweise, Baulinien

- (1) Gemäß Plandarstellung ist die offene, die offene oder halboffene bzw. die halboffene oder geschlossene Bauungsweise gestattet.
- (2) Für die Baugrundstücke werden in der Plandarstellung vordere und hintere Baulinien festgelegt.
- (3) Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer etc.) dürfen bis zu maximal 1,00 m über die Baulinien hinausragen.
- (4) Auf der gemäß Plandarstellung mit BB1 bezeichneten Fläche ist im Vorgartenbereich die Errichtung von Nebengebäuden bis zu einer maximalen Bauhöhe von 3,00 m zulässig, wobei von der Straßenfluchtlinie ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten ist.

## § 3 Bebauungsdichte

- (1) Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zu 40% bebaut werden.

## § 4 Gebäudehöhen, Gebäudeabstände

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht-unterkellerten Wohnhäusern mit maximal zwei oberirdischen Geschossen.
- (2) Mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 3 beträgt die Höhe der EG-Fußbodenoberkante maximal 0,50 m über angrenzendem Straßenniveau.

- (3) Auf den Grundstücken Nr. 5071/6, 5071/10, 5073/4, 5073/5, 5075/2, 5077/1, 5080/2, 5081/2 und 5085/2 beträgt die Höhe der EG-Fußbodenoberkante hangseitig maximal 0,30 m über angrenzendem, gewachsenem Grund.

Auf den Grundstücken Nr. 5071/4, 5071/5, 5073/3, 5075/1, 5076, 5080/1, 5081/1, 5083/1 und 5085/1 sind für Hauptgebäude folgende maximalen Höhen über angrenzendem Straßenniveau zulässig, wobei als jeweiliger Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen Straßenfluchtlinie und der nordwestlichen, seitlichen Grundgrenze heranzuziehen:

### Gebäudehöhen bei:

geneigtem Dach:	5,00 m
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°):	6,50 m

### Firsthöhen bei:

geneigtem Dach:	6,50 m
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°):	6,50 m

- (4) Auf den Grundstücken Nr. 5071/6, 5071/10, 5073/4, 5073/5, 5075/2, 5077/1, 5080/2, 5081/2 und 5085/2 sind für Hauptgebäude je nach Dachform folgende maximalen Höhen über der EG-Fußbodenoberkante gemäß Abs. 3 zulässig:

### Gebäudehöhen bei:

steil geneigtem Dach (22° - 40°):	5,00 m
flach geneigtem Dach (5° - 22°):	6,50 m
Pulldach (5° - 22°):	6,00 m
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°):	6,50 m

### Firsthöhen bei:

steil geneigtem Dach (22° - 40°):	9,00 m
flach geneigtem Dach (5° - 22°):	9,00 m
Pulldach (5° - 22°):	8,50 m
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°):	6,50 m

- (5) Auf den Grundstücken Nr. 5071/8, 5071/9, 5071/11, 5071/12, 5073/6 bis 5073/9, 5075/3, 5075/4, 5077/2, 5077/3, 5080/3, 5080/4, 5081/3, 5081/4, 5083/2, 5083/4, 5085/3 und 5085/4 sind für Hauptgebäude je nach Dachform folgende maximalen Höhen über angrenzendem Straßenniveau zulässig:

### Gebäudehöhen bei:

steil geneigtem Dach (22° - 40°):	5,50 m
flach geneigtem Dach (5° - 22°):	7,00 m
Pulldach (5° - 22°):	6,50 m
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°):	7,00 m

**Firsthöhen bei:**

steil geneigtem Dach (22° - 40°): 9,50 m  
flach geneigtem Dach (5° - 22°): 9,50 m  
Pultdach (5° - 22°): 9,00 m  
Flachdach/Attikahöhe (bis 5°): 7,00 m

- (6) Auf Den Grundstücken Nr. 5071/4, 5071/5, 5071/6, 5071/10, 5073/3, 5073/4, 5073/5, 5075/1, 5075/2, 5076, 5077/1, 5080/1, 5080/2, 5081/1, 5083/1, 5081/2, 5085/1 und 5085/2 hat sich bei der Ausbildung von zwei oberirdischen Geschoßen das unterirdische, talseitig sichtbare Geschoß in seiner Ausgestaltung (z.B. dunklere Farbgebung, Materialwahl) deutlich von den oberirdischen Geschoßen zu unterscheiden, um die Wahrnehmbarkeit einer dreigeschoßigen Bebauung zu vermeiden.

**§ 5 Dächer**

- (1) Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°.
- (2) Für die Grundstücke Nr. 5071/4, 5071/5, 5073/3, 5075/1, 5076, 5080/1, 5081/1, 5083/1 und 5085/1 ist die Gesamtbreite aller Dachgaupen auf einer Dachfront mit 50% der Traufenlänge begrenzt, wobei die Breite einer Dachgaupe mit maximal 20% der Traufenlänge begrenzt ist.
- (3) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur auf Dachflächen in integrierter, dachflächenbündiger und matter Ausführung zulässig.

**§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 5071/4, 5071/5, 5073/3, 5075/1, 5076, 5080/1, 5081/1, 5083/1 und 5085/1 sind die Fassadenflächen und die Dachdeckungen nur in matten braunen und grauen Farbtönen (z.B.: Schlammfarbe) zulässig, welche sich an das Farbspektrum des Baumbestandes am Tabor im vegetationsfreien Zeitraum anpassen.
- (2) Die Errichtung von Gebäuden mit sichtbarer Holzblockfassade ist nicht zulässig.

**§ 7 Sonstige Bestimmungen**

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern darf die firstseitige Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront nicht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze orientiert sein.
- (2) Der KFZ-Stellplatz in Form eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 Bgld. Baugesetz idgF ist mindestens 5,00 m von der vorderen Straßenfluchtlinie abzurücken.
- (3) Die Errichtung von überdachten KFZ-Stellplätzen ist im Vorgartenbereich zulässig, wobei das Bauwerk maximal an zwei Seiten abgeschlossen, zum Straßenraum hin offen und in Leichtbauweise (z.B. Holzkonstruktion) auszuführen ist und die äußere Breite maximal 6,00 m beträgt.

**§ 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 22.07.2016....., Zahl: A211.203273-1000-2-2016

Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom 28.07.2016....., 30. Stück, Nr. 207

angeschlagen am: 02.08.2016

abgenommen am:

