

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates von Neusiedl am See vom .19.9.1977 bzw. 2.2.1978  
Zahl: 320-5/1977. mit der ein Teilbebauungsplan für die  
Parzellierung im Ried "Kurzes Hirschfeld", KG Neusiedl  
am See erlassen wird.

Gemäß §§ 21 bis 23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes,  
LGBL.Nr. 18/1969 i.d.F.LGBL.Nr. 5/1974, wird mit Genehmigung  
der Burgenländischen Landesregierung vom .6.4.1978. Zahl:  
LAD - 546/15-1978. (verlautbart im Landesamtsblatt für  
das Burgenland vom .22.4.1978. .) verordnet:

## § 1

## Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum umfaßt in der Katastralgemeinde Neusiedl  
am See im Ried "Kurzes Hirschfeld" die Grundstücke  
Nr. 3840/1 bis 3840/34, die neu aufgeteilten Grundstücke  
Nr. 3828 bis 3818 , sowie die westlich an den Weg,  
Grundstück Nr. 3841/2 angrenzenden Grundstücke Nr. 3775  
bis 3789/1 (dzt. "Aufschließungsgebiet, gemisches Bau-  
gebiet AM).
- (2) Der in der Anlage dargestellte Teilbebauungsplan 1 : 1000  
bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

## § 2

## Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Für jedes nach den Bestimmungen der Burgenländischen  
Bauordnung baubehördlich zu genehmigende Vorhaben gelten  
neben den Bestimmungen der Bgld. Bauordnung die besonderen  
Bestimmungen dieser Verordnung.

- (2) Nach den Bestimmungen des Burgenländischen Naturschutzgesetzes ist vor Erteilung der Baubewilligung die Naturschutzbehördliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

### § 3

#### Allgemeine Bestimmungen

- (1) Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist als "Gemischtes Baugebiet" gemäß § 14 Abs. 3 lit e des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes gewidmet.
- (2) Demgemäß ist die Errichtung von Wohngebäuden, von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und von Gebäuden und Einrichtungen des Fremdenverkehrs mit den hiefür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Untersagt ist die Errichtung von Objekten, die eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

### § 4

#### Verkehrsflächen

- (1) Bei einer Gesamtbreite der Wohnstraßen zwischen den Straßenfluchtlinien von 11,0 m wird folgender Straßenquerschnitt festgelegt: 2 x Gehsteig zu je 1,50 m Breite, Fahrbahn 6,00 m, einseitige Parkspur, als Grünfläche mit Bäumen ausgestaltet, 2,0 m breit.
- (2) Zur Festsetzung der genauen Höhenlage für die Bauplatzerklärung sind die diesbezüglichen Straßenbauprojekte maßgebend.
- (3) Die Einmündungen der Wohnstraßen in die Bundesstraße B 51 sind von der Bundesstraßenbauverwaltung festzulegen.

## § 5

### Einfriedungen

- (1) Vorgärten im Bereich einer z w i n g e n d e n Baulinie (für Grundstücke südlich der Wohnstraßen) im Abstand von 3 m von der Straßenfluchtlinie dürfen n i c h t eingefriedet werden. Eine straßenseitige Einfriedung ist nur in der tatsächlich errichteten Hausflucht gestattet. Hier sind auch Einfriedungsmauern bis max. 2,5 m Höhe zulässig.
- (2) Garagenvorplätze und Einfahrten zu Pkw-Abstellplätzen im Bereich der in der Anlage dargestellten Seitenabstände dürfen nicht eingefriedet werden.
- (3) Im übrigen dürfen Einfriedungen von Vorgärten gemäß § 85 der Burgenländischen Bauordnung nur insgesamt 1,5 m hoch bei maximal 30 cm hohem Sockel ausgeführt werden.
- (4) Einfriedungen sind in Form einfacher Stab- oder Maschengitter in Holz oder Eisen auszuführen, allfällige Pfeiler sind einfarbig in Beton oder Putz bzw. in Naturstein herzustellen.

## § 6

### Versorgungsleitungen

- (1) Versorgungsleitungen sind tunlichst in öffentliches Gut bzw. in nichteingefriedete offene Vorgärten zu legen.
- (2) Das Ortsnetz zur elektrischen Versorgung ist zu verkabeln.

## § 7

### Bebauungsweisen und Baulinien

- (1) Die Regel bildet die offen-gekuppelte Bebauung, zulässig ist auch die offen-freistehende Bebauung sowie - an den

bezeichneten Stellen und nach vorheriger Abstimmung mit den Nachbarn - die geschlossene Bebauung.

- (2) Die vorderen und hinteren Baulinien und ihre Abstände zu den Grundgrenzen sind in der Anlage dargestellt.
- (3) Anzwingende Baulinien ist im Baufalle anzubauen.
- (4) Garagen, PKW-Abstellplätze und sonstige Nebengebäude sind - wenn nicht im Hauptgebäude integriert - nur in den mit "G" bezeichneten Seitenabständen im Bereich zwischen vorderer und hinterer Baulinie ( 6 m Abstand von der Straßenfluchtlinie, kein gesondert eingefriedeter Garagenvorplatz) in Form der gekuppelten Bebauung in Abstimmung mit den Nachbarobjekten zulässig.

## § 8

### Dächer, Bauweisen

- (1) Die äußere Erscheinung eines Gebäudes soll durch maßvollen Einsatz der Materialien und Farben bestimmt werden.
- (2) Zulässig ist nur ebenerdige Bebauung, die Unterkellerung ist unter Bedachtnahme auf den Kanalanschluß gestattet.
- (3) Es werden folgende max. Gebäudehöhen festgelegt:
  - a. EG- Fußbodenoberkante: 30 cm über Gehsteigoberkante
  - b. Gesimsoberkante: max. 4,0 m über Gehsteigoberkante
  - c. Firsthöhe: max. 7,0 m über Gehsteigoberkante
  - d. Garagen und Nebengebäude im Seitenabstand: 2,50 m über Gesteigoberkante.
- (4) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von 20 bis 35°.
- (5) Garagen und Nebengebäude im Seitenabstand sind in der Regel mit Flachdach auszubilden, bei gleichzeitiger Errichtung mit dem Nachbarobjekt und bei Abstimmung der äußeren Gestaltung sind Satteldächer zulässig.
- (6) Die Hauptfirstrichtung verläuft in der Regel senkrecht zu den seitlichen Grundgrenzen.

- (7) Zur Dachdeckung ist keramisches Dachdeckungsmaterial oder sonst rotes oder dunkles Dachdeckungsmaterial zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Welleternitplatten und glänzendem Dachdeckungsmaterial.
- (8) Garagenflachdächer sind als Preßkiesdächer auszubilden.

## § 9

### Garagen und Grundstückseinfahrten

- (1) Grundstückseinfahrten und Zufahrten zu Garagen sind in der Regel im Bereich der in der Anlage dargestellten Grundstücksgrenzen so anzulegen, daß mit dem Nachbarobjekt ein gemeinsamer, nicht eingefriedeter, 6 m tiefer Garagenvorplatz entsteht.

## § 10

### Sonstige Bestimmungen

- (1) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen ist tunlichst im Bereich der nichteingefriedeten Garagenvorplätze so vorzusehen, daß die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.
- (2) Die Außenflächen der Objekte sind in der Regel naturfarben oder weißgetüncht herzustellen, grelle bunte Flächenfarben sind untersagt; allfällige Farbgestaltung ist im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde und der Baubehörde zulässig. Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind untersagt.
- (3) Verschiedenfarbige Betonsäulen und großflächige Plastikelemente als Vordächer u. dgl. sind untersagt.
- (4) Terrassen und offene Schwimmbecken sind auch außerhalb der Baulinien zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze und von 5 m zur hinteren

Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Terrain unter Ausbildung flacher Böschungen nur maximal 50 cm überragt wird.

- (5) Offene Vorgärten sind tunlichst mit standortgerechten Gehölzen unter Rücksicht auf die einheitliche Gesamtgestaltung des Baugebietes zu bepflanzen.

§ 11

Übergangsbestimmungen

- (1) Bauprovisorien (Bauhütten, Wohnwagen etc.) sind nur während der Bauzeit, max. jedoch 5 Jahre zulässig.
- (2) Zwecks Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften nach Abs. 1 dürfen Bauprovisorien erst nach erteilter Baubewilligung aufgestellt werden. Die Aufstellung ist der Baubehörde anzuzeigen.
- (3) Bauprovisorien dürfen max. 3 x 4 m groß sein, ausgenommen von dieser Beschränkung sind Wohnwagen.

§ 12

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des letzten Tages der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft und liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Neusiedl am See, 1977 09 20

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister: