

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha vom 17.10.2023 in der Fassung vom 24.09.2024, mit der der Bebauungsplan „Gesamtes Stadtgebiet“ geändert wird (3. Änderung).

Aufgrund der §§ 46 Abs. 2 iVm 47 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBL. Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das gesamte Planungsgebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellungen (Plan Nr. 20103-1, Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Stand 17.10.2023), fest. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet „Anlage A“.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie, Bebauungsdichte

- (1) Die Bauungsweise, die Baulinie, die maximale Bebauungsdichte (bauliche Ausnutzung ~~der~~ des als Bauland gewidmeten Teil des Baugrundstückes, der Parzelle oder der Nutzungseinheit) sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 20103-1 zu entnehmen.
- (2) In den Gebietstypen A und B sowie in den Baublöcken C1 bis C3 gem. beiliegenden Plan Nr. 20103-1 ist in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Bauplätze zulässig, wobei eines dieser oder mehrere Kriterien erfüllt sein müssen.
- (3) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist der Bereich zwischen der vorderen sowie seitlichen Baulinie und der Straßenfluchtlinie von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind überdachte Abstellplätze mit einer Gesamthöhe von max. 3,0m. Darüberhinaus ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie) gemäß §5 Abs. 4 des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. das Vorspringen untergeordneter Bauteile über die Baulinie zulässig.
- (4) Wenn in der planlichen Darstellung nichts anderes festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundstücksgrenze vergleichbarer bebauter Nachbargrundstücke anzubauen.

- (5) In begründeten Fällen (aus Gründen des Ortsbildes) ist ein Abweichen von der zwingenden Baulinie oder von der sich durch bestehende Gebäude ergebenden Gebäudeflucht bis maximal 0,5 Meter zulässig.
- (6) Die max. unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze entspricht der im beiliegenden Plan Nr. 20103-1 festgelegten Bebauungsdichte. Davon ausgenommen sind die Grundstücke in den Gebietstypen A bis C. Hier liegt die max. unterirdische bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze bei 100%.

§ 3 Mindestbauplatzgröße, Wohneinheiten je Bauplatz

Die Mindestbauplatzgröße und die Wohneinheiten je Bauplatz sind der Anlage A zu entnehmen.

§ 4 Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Gebäudehöhe, die maximale Geschoßanzahl, die maximale Firsthöhe sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Plan Nr. 20103-1 zu entnehmen.
- (2) Die Gebäudehöhe ist vom angrenzenden Gehsteig- oder wenn kein Gehsteig vorhanden ist vom Straßenniveau aus in der Mitte des Gebäudes zu messen. Die Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Gebäudefront mit dem Straßen- oder Gehsteigniveau bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei weit von der Straße abgerückten Gebäuden ist vom bewilligten, gemittelten Gelände aus zu messen.

§ 5 Stellplätze

- (1) Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m und mind. zwei überdachte Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,0 x 0,7 m herzustellen.
- (2) Zusätzlich zu den Stellplätzen gem. Abs. 1 sind für je fünf Wohneinheiten mind. ein weiterer Stellplatz mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m und mind. ein weiterer Stellplatz mit einer Größe von jeweils mind. 2,0 x 0,7 m herzustellen.

§ 6 Freiflächen

- (1) Es gelten folgende Mindestanteile an unversiegelten Frei- und Grünflächen pro Baugrundstück, Parzelle oder Nutzungseinheit für Erholungs- und Spielzwecke:

Gebietstyp A: 20%

Gebietstyp B: 25%

Gebietstyp C: 30%

Gebietstyp D: 25%

Gebietstyp E 30%

Gebietstyp F: 30%

Gebietstyp G: 40%

Diese Fläche ist gärtnerisch auszugestalten; Zufahrtswege und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zählen nicht dazu. In Ausnahmefällen ist abweichend von den obigen Festlegungen unter Berücksichtigung des Kriteriums Art und Weise der Nutzungen (z. B. gewerblich, landwirtschaftlich oder öffentlich usw.) eine Verringerung der Mindestanteile an unversiegelten Frei- und Grünflächen zulässig, sofern alternative Maßnahmen zur Begrünung wie Dachbegrünungen, Fassaden- oder Wandbegrünungen vorgenommen werden.

§ 7 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Zulässig sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen bis max. 45°. Ausgenommen davon sind die Gebietstypen A und B. Hier sind bei eingeschößigen Gebäuden Flachdächer nur in Kombination mit Steildächern mit Neigungen von min. 35° bis max. 45° zulässig.
- (3) Im Gebietstyp A ist bei zweigeschößigen Gebäuden und im Bereich der Grundstücke Nr. 111 bis 117/2 und 279/3 bis 258 gemäß beiliegendem Plan Nr. 20103-1 bei ein- und zweigeschößigen Gebäuden der Hauptfirst parallel zur Straßenfluchtlinie oder senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
- (4) In den Gebietstypen A und B dürfen straßenseitige Gaupen die Gesamtlänge von 35 % der an der Traufe gemessenen Dachlänge nicht überschreiten.
- (5) 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.

ANLAGE A

Mindestbauplatzgröße (MBG) und Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP)

Gebietstyp	MBG	WE bezogen auf die Größe des BP
A Zentrum u. innerer Stadtkern	300 m ²	bis 300 m ² max. 2 WE, ab größer als 300 m ² max. 3 WE und je weiteren 150 m ² max. eine zusätzliche WE
		Unter Berücksichtigung der Kriterien • Errichtung von unterirdischen Stellplätzen, • öffentliche Durchwegung sowie • Durchgrünung und • besonderer Beitrag für das Ortsbild Erhöhung der WE bis zu folgenden Maximalwerten: bis 200 m ² max. 2 WE, über 200 m ² max. 3 WE und je weiteren 100 m ² zusätzlich je eine weitere WE
B äußerer Stadtkern	300 m ²	bis 300 m ² max. 2 WE, ab größer als 300 m ² max. 3 WE und je weiteren 150 m ² max. eine zusätzliche WE
		Unter Berücksichtigung der Kriterien • Errichtung von unterirdischen Stellplätzen, • öffentliche Durchwegung sowie • Durchgrünung und • besonderer Beitrag für das Ortsbild Erhöhung der WE bis zu folgenden Maximalwerten: bis 250 m ² max. 2 WE, über 250 m ² max. 3 WE und je weiteren 125 m ² zusätzlich je eine weitere WE
C Übergangsbereich	300 m ²	bis 300 m ² max. 1 WE, ab größer als 300 m ² max. 2 WE und je weiteren 200 m ² max. eine zusätzliche WE
		Unter Berücksichtigung der Kriterien • Errichtung von unterirdischen Stellplätzen, • öffentliche Durchwegung sowie • Durchgrünung und • besonderer Beitrag für das Ortsbild Erhöhung der WE bis zu folgenden Maximalwerten: bis 300 m ² max. 2 WE, über 300 m ² max. 3 WE und je weiteren 150 m ² zusätzlich je eine weitere WE
D Geschosswohnbau inkl. Reihenhäuser	-	-
E Einfamilienhäuser (im Nahbereich des Stadtzentrums)	350 m ²	bis 350 m ² max. 1 WE, ab größer als 350 m ² max. 2 WE und je weiteren 350 m ² max. eine zusätzliche WE
F Einfamilienhäuser (Randzonen)	450 m ²	bis 450 m ² max. 1 WE, ab größer als 450 m ² max. 2 WE und je weiteren 450 m ² max. eine zusätzliche WE
G Feriensiedlungsgebiet	300 m ²	bis 600 m ² max. 1 WE, ab größer als 600 m ² max. 2 WE und je weiteren 300 m ² max. eine zusätzliche WE

Ausgenommen davon sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße oder einer vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes bereits höheren Zahl an Wohneinheiten je Bauplatz und
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebenen Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

Herausgeber

Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha
Hauptstraße 55
2491 Neufeld an der Leitha, AUT

Bearbeitung

AIR Planung GmbH
Bischof Stefan Laszlo-Str. 17
A-7000 Eisenstadt

T +43 / 2682 / 724 10
burgenland@a-i-r.at



AIR PLANUNG GMBH

BISCHOF STEFAN LASZLO-STRASSE 17
A-7000 EISENSTADT | +43 2682 / 72410
<https://www.a-i-r.at> | burgenland@a-i-r.at