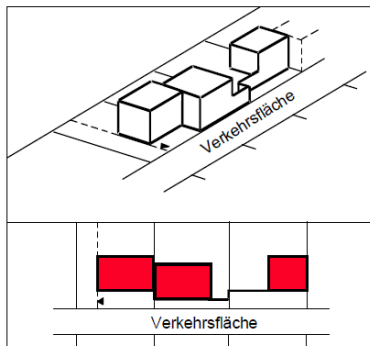


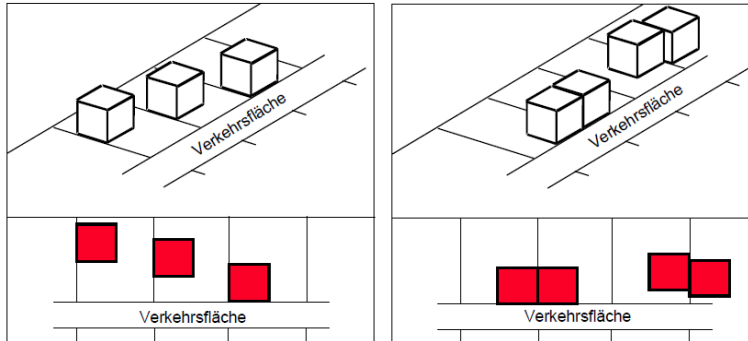
Obwohl die Gemeinde mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achtet, kann für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen auf diesen Webseiten keine Gewähr übernommen werden.

Der veröffentlichte Bebauungsplan dient lediglich informativen Zwecken und hat keine Rechtsverbindlichkeit. Im Falle einer Bauführung ist zwingend in den rechtskräftigen, genehmigten analogen Bebauungsplan am Bauamt der Gemeinde Einsicht zu nehmen.

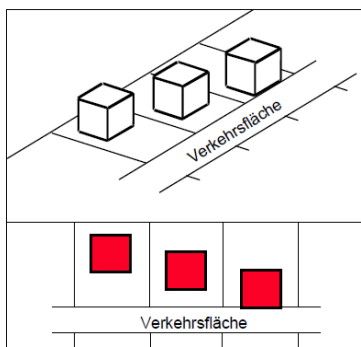
Geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Je nach Gebietstyp ist auch die Errichtung von Mauern oder Nebengebäude zur Erreichung einer geschlossenen Bebauungsweise möglich.



Halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Die anbaupflichtige Grundstücksseite kann in den Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.



Offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.



Grundflächenzahl (GRZ) / Bebauungsdichte

Die Grundflächenzahl (GRZ) oder Bebauungsdichte gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche der Hauptgebäude zur Bezugsfläche. Bezugsfläche ist das Nettobauland (Grundstück bzw. räumliche Nutzungseinheit ohne anteilmäßig abgetretene Verkehrsfläche oder sonstige öffentliche Freiflächen).

"Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion der Hauptgebäude einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf einer waagrechten Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen."

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Bezugsfläche und definiert damit die maximal zulässige Ausnutzung. Bezugsfläche ist das Nettobauland (Grundstück bzw. räumliche Nutzungseinheit ohne anteilmäßig abgetretene Verkehrsfläche oder sonstige öffentliche Freiflächen).

Nicht zur Geschoßfläche zählen:

- Nebengebäude mit einer maximalen Außenwandhöhe von 3,0 m,

- unterirdische Geschoße (Kellergeschoße), die nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet werden und dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen und
- oberste Geschoße (Dachgeschoße), wenn diese wegen ihrer geringen Raumhöhe, der Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet sind.

ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUR BEBAUUNGSWEISE:

Z.BW 1:

An der Straßenfluchtlinie bzw. an der vorderen zwingenden Baulinie ist eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mind. 1,8 und max. 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront als Einfriedung bei halboffener oder offener Bebauungsweise zu errichten.

Z.BW 2:

An der Straßenfluchtlinie und an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich kann eine Mauer bzw. ein geschlossener Lattenzaun bis zu einer Höhe von max. 1,8 m errichtet werden.

ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUR BAULINIE

Z.BL 1:

Die Errichtung von überdachten und umbauten Stellplätzen ('Garagen') vor der vorderen Baulinie ist zulässig.

Z.BL 2:

Die Errichtung von Hütten bis zu einer Gebäudehöhe von 2,5 m, einer Firsthöhe von 3,5 m und einem Flächenausmaß von insgesamt max. 30 m² sowie Steganlagen und dergleichen hinter der hinteren Baulinie ist zulässig.

ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE

Z.GH 1:

Zum Schutz des Ortsbildes sind Gebäude mit Dachneigungen kleiner als 35° traufseitig zur Straße anzuordnen oder es sind bei diesen Gebäuden unter Wahrung des geschlossenen Gesamtcharakters sämtliche Gebäudeteile über der festgelegten Gebäudehöhe innerhalb einer 45°-Umhüllenden hin zur vorderen Grundstücksgrenze zurückzusetzen oder abzuwalmen. Ausgenommen davon sind Flachdächer mit Attika.

Z.GH 2:

Im Bereich hinter 25 Meter von der Straßenfluchtlinie: Bei Gebäuden mit Dachneigungen über 15° betragen die max. Gebäudehöhe 5,5 m und max. Firsthöhe 9 m. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° betragen die max. Gebäudehöhe 6,5 m und max. Firsthöhe 7,5 m.

Z.GH 3:

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungsgrenzen sind sämtliche Gebäudeteile, die über 4,5 m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein

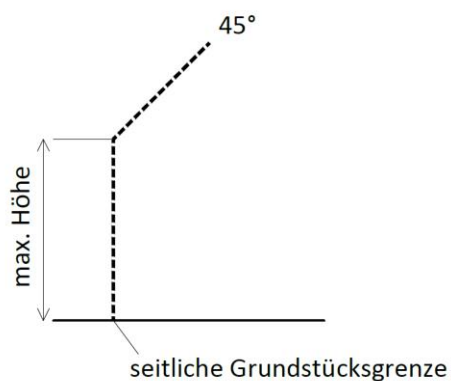
Lichteinfallswinkel von 45° , gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze bzw. Nutzungsgrenze eingehalten wird. Ausgenommen davon sind Dachgiebel, die eine Neigung über 35° aufweisen (siehe Skizze 1 und 2).

Z.GH 4:

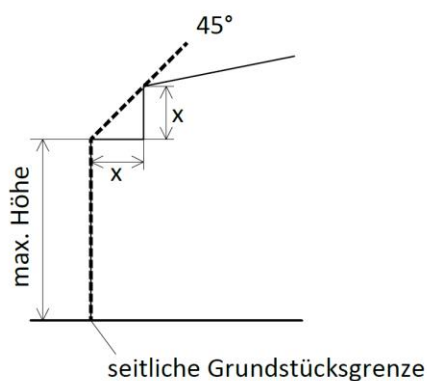
Bei Gebäuden mit Dachneigungen über 15° betragen die max. Gebäudehöhe 5,5 m und max. Firsthöhe 9 m. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° betragen die max. Gebäudehöhe 6,5 m und max. Firsthöhe 7,5 m.

SKIZZEN 1-2 ZUR GEBÄUDEHÖHE

Skizze 1) Darstellung des äußeren Rahmens:



Skizze 2) Beispiel Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (ist zulässig):



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