



STADTGEMEINDE PURBACH AM NEUSIEDLER SEE

Hauptgasse 38
A-7083 Purbach am N.S.
E-Mail: stadtgemeinde@purbach.gv.at

Telefon: 02683/5116
Fax: 02683/5116-15
Internet: www.purbach.gv.at

Stadtgemeinde Purbach am Neusiedler See TEILBEBAUUNGSPLAN „Haussatz“ (vormals „Obere Haussätzen“)

1. Änderung

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Purbach am Neusiedler See vom 18.12.2024, mit welcher der Teilbebauungsplan für das Gebiet „Haussatz“ (vormals „Obere Haussätzen“) vom 23.03.2017 geändert wird (1. Änderung).

Aufgrund der §§ 46, 47 und 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019 idgF wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der (Teil-)Bebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Haussatz“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 23-28/TBPL/302-01 vom 11.12.2024 (Planverfasser: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH) fest.

§ 2 Bauungsweise, Baulinie

- (1) Die Festlegungen der Bauungsweise und der Baulinien sind der Plandarstellung zu entnehmen.
- (2) Die Anordnung der Gebäude hat parallel zur vorderen Baulinie (= Baulinie an der Erschließungsstraße des Gebiets) zu erfolgen.
- (3) Über die durch Baulinien begrenzte Fläche („bebaubare Fläche“) darf nicht hinausgebaut werden. Nebengebäude mit einer Brutto-Grundfläche in einem Gesamtausmaß von maximal 20 m² dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Ausgenommen davon sind überdachte und überwiegend sowie vollständig umbaute Abstellplätze, welche außerhalb der Baulinien nicht zulässig sind.

§ 3 Bebauungsdichte

- (1) Die maximale Bebauungsdichte (= maximale bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %) ist der Plandarstellung zu entnehmen. Diese gilt für Haupt- und Nebengebäude.

§ 4 Äußere Gestaltung der Gebäude, Gebäudehöhen

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (2) Bezüglich der für Hauptgebäude zulässigen Anzahl oberirdischer Geschosse ist in der Plandarstellung festgelegt:
- a) I* Erdgeschoss oder Erdgeschoss und ein Dachgeschoss
 - b) I,II Erdgeschoss, Erdgeschoss und ein Dachgeschoss oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss
- (3) Folgende Gebäudehöhen sind dabei für Hauptgebäude zulässig:
- a) I, I* Gebäudehöhe max. 4,0 m und Firsthöhe max. 9,0 m
 - b) II Gebäudehöhe max. 7,0 m und Firsthöhe max. 10,0 m
- (4) Die Gebäudehöhe wird analog zu § 2 (11) Bgld. BauG idF LGBI. Nr. 11/2024 definiert mit der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem gewachsenen Gelände (= Straßenniveau) bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt. Etwaige Anschüttungen sind in die Gebäudehöhe einzurechnen. Bei Flachdächern ist die Höhe einer Attika, von dauerhaften Absturzsicherungen u. ä. bei der Gebäudehöhe einzurechnen.
- (5) Bei Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe eine Höhe von 1 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- (6) Die Fassaden dürfen nicht die Struktur von Holzblock- oder Sichtmauerwerkgebäuden aufweisen und dürfen nicht vollflächig in Holzoptik ausgeführt werden.
- (7) Folgende Dachformen und Dachausgestaltungen sind in den Baugebieten zulässig (die Baugebiete sind der Plandarstellung zu entnehmen):
- a) In Baugebiet A sind alle Dachformen zulässig. Aus Ortsbildgründen sind Flachdächer bei Hauptgebäuden, für die Tiefe von 30 m von der Straßenfluchtlinie des Grundstücks Nr. 59/1, KG Purbach am Neusiedler See (Obere Bahngasse) gemessen, nicht zulässig. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

- b) In Baugebiet B sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.
 - c) Zur Dachdeckung für Sattel-, Walm- und Pultdächer sind rote, dunkelrote, braune oder dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zulässig. Die Dachdeckung hat bei Hauptgebäuden mit Sattel- und Walmdächern in Dachziegeloptik zu erfolgen.
- (8) Unzulässig sind grelle, intensive Farbgebungen von Fassade und Dachdeckung.
- (9) Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist – mit Ausnahme für Solar- und Photovoltaikanlagen - nicht gestattet.
- (10) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Falle von Sattel- und Walmdächern dachflächenparallel oder mit einer maximalen Aufständigung von 5 Grad zulässig. Im Falle von Pult- und Flachdächern sind abweichende Neigungen von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und sind diese vom Dachrand bzw. von der Attikaaußenseite mindestens 1 m einzurücken.
- (11) Solar- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade und an Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 5 Abstellplätze

- (1) Es sind auf den Bauplätzen zumindest zwei Abstellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

§ 6 Ausmaß der Bauplätze und Wohneinheiten

- (1) In Baugebiet A ist das Ausmaß eines Bauplatzes mit mindestens 500 m² festgelegt. Auf Bauplätzen mit der Mindestbauplatzgröße ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro weiteren 250 m² ist auf dem Bauplatz die Errichtung einer weiteren Wohneinheit zulässig.
- (2) In Baugebiet B ist das Ausmaß eines Bauplatzes mit mindestens 300 m² festgelegt. Auf Bauplätzen mit der Mindestbauplatzgröße ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro weiteren 150 m² ist auf dem Bauplatz die Errichtung einer weiteren Wohneinheit zulässig.
- (3) Ausgenommen von dieser Regelung sind

- a) 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
- b) bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

§ 7 Grün- und Freiflächen im Bauland

- (1) Die Lage der unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke sind der Plandarstellung zu entnehmen. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (2) Zusätzlich dazu ist pro Bauplatz ein Ausmaß von mindestens 20% als unversiegelte, sickerfähige Grünfläche zu erhalten.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:



(Bürgermeister)

Genehmigt von der Bgld. Landesregierung am, Zahl:.....
Verlautbart im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr.

angeschlagen am: 16.04.2025
abgenommen am: