



**Stadtgemeinde Purbach am Neusiedler See**

**TEILBEBAUUNGSPLAN „Bartackerl“**

**1. Änderung**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Purbach am Neusiedler See vom 28.04.2021 (*Erstbeschluss*), in der Fassung vom 18.12.2024 (*Korrekturbeschluss*), mit welcher der Teilbebauungsplan für das Gebiet „Bartackerl“ vom 30. November 1998 geändert wird (1. Änderung).

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

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet Ried Bartackerl nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 21-21/TBPL/302 TBPL Bartackerl vom 29.11.2023 (Planverfasser: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH) fest. Der Teilbebauungsplan umfasst das planlich dargestellte Gebiet der KG Purbach am Neusiedler See.

**§ 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 zu erfolgen. Über die durch Baulinien begrenzte Fläche („bebaubare Fläche“) darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden. Das Hauptgebäude darf max. 3,0 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden.

### **§ 3 Bebauungsdichte**

- (1) Das Baugrundstück darf bei offener Bebauung mit maximal 30 %, bei halboffener Bauweise mit maximal 35 % und bei der geschlossenen Bauweise mit maximal 40 % bebaut werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die Zone gemäß Plandarstellung, in der bei geschlossener Bauweise mit maximal 60 % bebaut werden darf. Die Bebauungsdichten gelten 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:
- I,II Erdgeschoss, Erdgeschoss und ein Dachgeschoss oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss
- Folgende Gebäudehöhen sind dabei für Hauptgebäude zulässig:
- a) 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
- (3) Bei Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe eine Höhe von 1,0 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
- (4) Die Gebäudehöhe ist definiert mit der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront an der Baulinie mit dem verglichenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 2 m verglichen werden. Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der Straßenoberfläche.

### **§ 5 Fassaden**

- (1) Die Fassaden dürfen nicht die Struktur von Holzblock- oder Sichtmauerwerkgebäuden aufweisen und dürfen nicht vollflächig in Holzoptik ausgeführt werden.
- (2) Zulässig sind helle, nicht intensive Farbgebungen der Fassade.
- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade und an Einfriedungen sind nicht zulässig.

## **§ 6 Dächer**

- (1) Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern bzw. als Kombinationen zwischen diesen zulässig. Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern zwischen 25° und 45° und bei Pultdächern zwischen 10° und 25° betragen. Krüppelwalmdächer sind straßenseitig nicht erlaubt.
- (2) Zur Dachdeckung sind rote, dunkelrote, braune oder dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zulässig. Die Dachdeckung hat bei Hauptgebäuden mit Sattel- und Walmdächern in Dachziegeloptik zu erfolgen.
- (3) Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist – mit Ausnahme für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen – nicht zulässig.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Falle von Sattel- und Walmdächern dachflächenparallel oder mit einer maximalen Aufständigung von 5 Grad zulässig. Im Falle von Pultdächern sind abweichende Neigungen von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und sind diese vom Dachrand mindestens 1 m einzurücken.

## **§ 7 Nebengebäude und Abstellplätze**

- (1) Auf jedem Baugrundstück ist ein Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die Errichtung von Überdachten und Überwiegend sowie vollständig umbauten Abstellplätzen und Nebengebäuden ist zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baulinie unzulässig. Außerhalb der hinteren und seitlichen Baulinien sind diese zulässig.
- (3) Im Kellergeschoß sind Überdachte und Überwiegend sowie vollständig umbaute Abstellplätze unzulässig.

## **§ 8 Ausmaß der Bauplätze und Wohneinheiten**

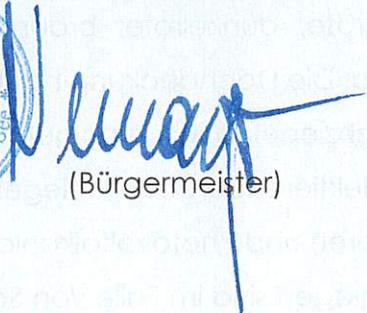
- (1) Das Ausmaß eines Bauplatzes ist mit mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Auf Bauplätzen bis 1.300 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro weitere 500 m<sup>2</sup> ist auf dem Bauplatz die Errichtung einer weiteren Wohneinheit zulässig.

## § 9 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:

abgenommen am: