

Stadtgemeinde Neusiedl am See

Teilbebauungsplan „Reitschacher III“ 1. Änderung

Erläuterungsbericht, Rechtsplan und Verordnungstext

Beschlussexemplar

September 2018

Im Auftrag der
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Stadtgemeinde Neusiedl am See Teilbebauungsplan „Reitschacher III“, 1. Änderung

Erläuterungsbericht, Rechtsplan und Verordnungstext

Beschlussexemplar

20. September 2018

Auftraggeber: Stadtgemeinde Neusiedl am See
7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 1

Auftragnehmer: Raumstadt e.U., 1070 Wien, Stiftgasse 33/1/1

GZ: 1720

Datei: 1720_Neusiedl_Reitschacher3_TBP1_Beschlussbericht_20180920.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION.....	1
2	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN.....	3
2.1	Änderungsgrund.....	3
2.2	Erläuterungen zum Rechtsplan.....	4
2.3	Erläuterungen zum Verordnungstext.....	4
2.4	Gesamtbeurteilung.....	6
3	EMPFEHLUNGEN ZUR AUFLAGE DES TEILBEBAUUNGSPLANENTWURFS.....	7
4	STELLUNGNAHMEN IM ZUGE AUFLAGE DER TEILBEBAUUNGSPLANENTWURFS.....	7
5	EMPFEHLUNGEN ZUM BESCHLUSS DER ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES.....	7
6	ANHANG.....	8
	Verordnungstext	
	Rechtsplan	

1 AUSGANGSSITUATION

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See verfügt für den Siedlungsbereich „Reitschacher III“ über einen Teilbebauungsplan (genehmigt mit Bescheid der Bgld. Landesregierung v. 24.5.2006, Zahl: LAD-RO-6128/1-2006), welcher nun geändert werden soll:

Im konkreten Fall wird der Rechtsplan zum Teilbebauungsplan „Reitschacher III“ sowie auch der Wortlaut der Verordnung in einem Teilbereich geändert. Die detaillierten Begründungen zur ggst. Änderung des Teilbebauungsplanes sind dem Kap. 2 zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Siedlungsgebietes „Reitschacher III“ im Gemeindegebiet



Quelle: GeoDaten Burgenland 2018

Entsprechend den Bestimmungen des aktuellen Landesentwicklungsprogrammes für das Burgenland (LEP 2011) darf die Änderung des Teilbebauungsplanes nur auf Basis eines Örtlichen Gestaltungskonzeptes erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stamfassung zum Teilbebauungsplan „Reitschacher III“ auf Grundlage eines Gestaltungskonzeptes erstellt wurde, welches weiterhin Gültigkeit hat.¹

¹ Siehe Erläuterungsbericht zum Beschlussexemplar des Teilbebauungsplanes „Reitschacher III“, März 2006, Verfasser: Regional Consulting ZT GmbH

Gemäß §24 (2) Bgld. RplG darf ein Teilbebauungsplan nur abgeändert werden, wenn „sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben“. Der Änderungsanlass ist im Kap. 2.1 erläutert und wird als „Änderungen infolge Auftretens neuer Planungsabsichten“ beurteilt, womit die Änderung des Teilbebauungsplanes gerechtfertigt erscheint.

Bezüglich der Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung wird darauf hingewiesen, dass infolge einer Umwelterheblichkeitsprüfung gem. § 10a Abs. 2 Bgld. RplG idgF und in Abstimmung mit dem Amt der Burgenländischen Landesregierung und der Bgld. Landesumweltanwaltschaft eine Umweltprüfung als nicht erforderlich betrachtet wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Stadtgemeinde Neusiedl am See innerhalb eines Europaschutzgebietes befindet, wurde im Zusammenhang mit § 10a Abs. 1 lit b Bgld. Raumplanungsgesetz idgF seitens der Stadtgemeinde beim Amt der Bgld. Landesregierung, Abt. 4, Referat Naturschutz und Landschaftspflege nachgefragt, ob für die ggst. Änderung des Teilbebauungsplanes eine Pflicht zur Durchführung einer Naturverträglichkeitsprüfung gemäß § 22e Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz idgF besteht. Von der zuständigen Behörde wurde der Stadtgemeinde mitgeteilt, dass keine Naturverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

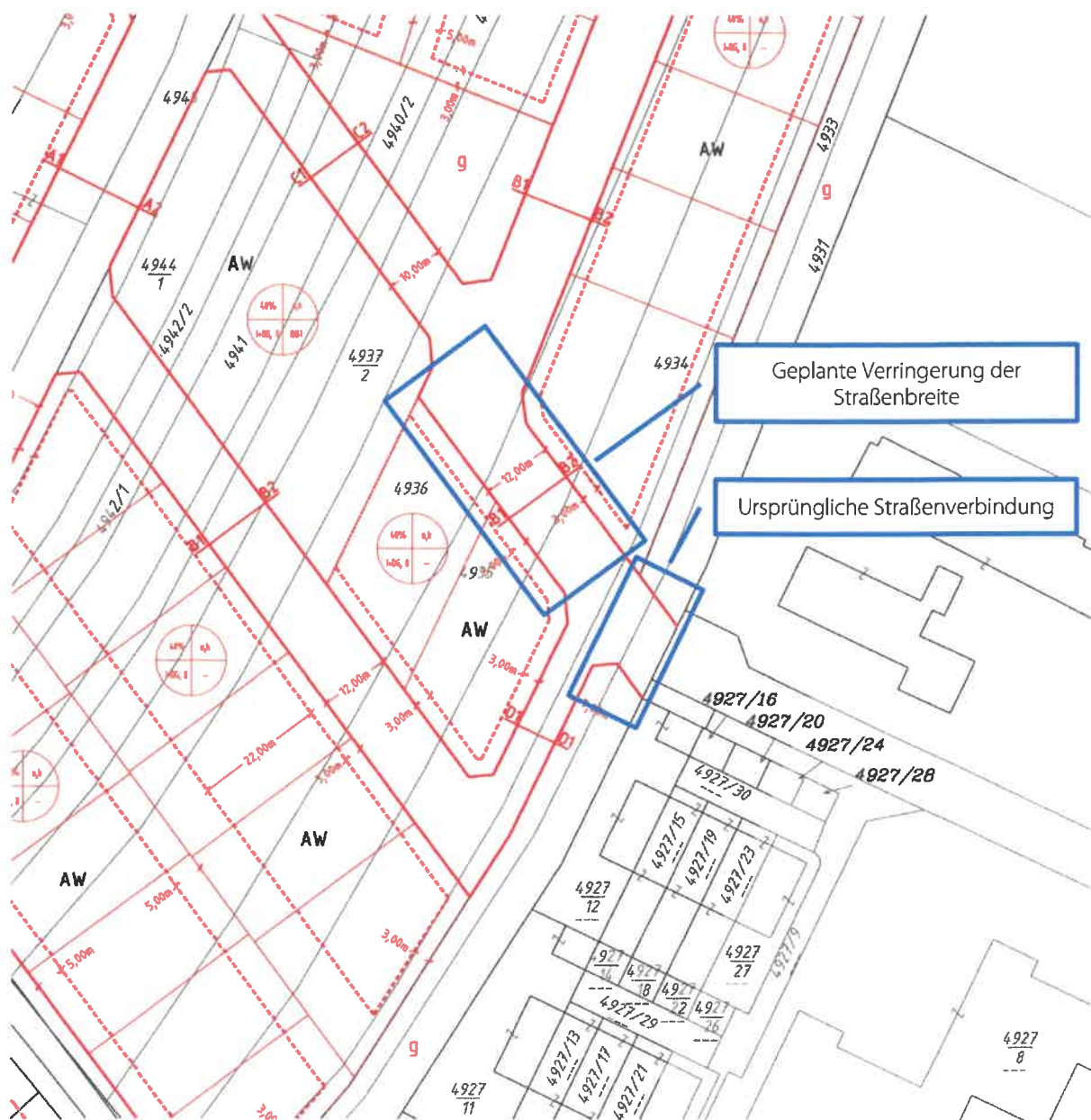
2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN

2.1 Änderungsgrund

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See war im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes „Reitschacher III“ bestrebt, eine verkehrliche Verbindung zur östlich angrenzenden Reitschacher-Siedlung herzustellen.

Demzufolge wurden in der Stammfassung des Teilbebauungsplan „Reitschacher III“ dementsprechende Straßenfluchtlinien ausgewiesen, mit welchen die verkehrliche Verbindung zur Stichstraße (Gst.Nr. 4927/4) in der Reitschacher-Siedlung hergestellt werden sollte (s. Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Teilbebauungsplan in der Stammfassung (verkleinerte Darstellung, Stand: 03/2006)



Diese verkehrliche Verbindung wird zwischenzeitlich nicht mehr verfolgt, da sich im ggst. Bereich eine nord-süd-verlaufende Grünverbindung mit einem Fußweg befindet.

Demzufolge soll im ggst. Bereich die Straßenfluchtlinie geschlossen werden und gleichzeitig der Bereich des angrenzenden Straßenbereichs (Flurgasse, Gst.Nr. 4933/50, DKM-Stand: 2018, siehe Rechtsplan in Beilage) im Siedlungsgebiet „Reitschacher III“ der Straßenquerschnitt von 12,00 m auf 9,00 m verringert werden, da dieser Straßenabschnitt nunmehr nur eine geringe verkehrliche Bedeutung aufweist (s. Abbildung 2).

Zusätzlich entfällt auf Wunsch der Gemeinde für die Grundstücke Nr. 4933/13 und 4933/52 (DKM-Stand: 2018, siehe Rechtsplan in Beilage) die besondere Bebauungsbestimmung, mit welcher bei verdichteter Flachbauweise an die vordere Straßenfluchtlinie angebaut werden darf. Im ggst. Bereich soll bei verdichteter Flachbauweise eine Vorgartentiefe von 3,00 m eingehalten werden.

2.2 Erläuterungen zum Rechtsplan

Entsprechend diesem Änderungsanlass sollen im Rechtsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Die östliche Straßenfluchtlinie soll im ggst. Bereich geschlossen werden.
2. Zur Verringerung der Straßenbreite im westlich angrenzenden Bereich wird die Straßenfluchtlinie entlang der Grundstücke Nr. 4933/14 und 4933/15 (DKM-Stand: 2018, siehe Rechtsplan in Beilage) um 3,00 m Richtung Norden verschoben. Gleichzeitig wird auch die vordere Baulinie auf den Grundstücken Nr. 4933/14 und 4933/15 um 3,00 m nach Norden verschoben.
Damit wird gleichzeitig eine bessere Bebaubarkeit dieser Baugrundstücke erwirkt, da diese eine nord-süd verlaufender Hanglage aufweisen, wobei die nördlichen Bereiche der Grundstücke noch relativ eben ausgebildet sind und die mittleren und südlichen Grundstücksbereiche stark Richtung Süden abfallen (Höhendifferenz von ca. 5 m). Demzufolge macht es auch Sinn, die Hauptgebäude so weit als möglich im nördlichen, relativ eben ausgebildeten Bereich der Grundstücke zu situieren.
3. Des Weiteren wird im Zuge der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes als Plangrundlage die amtlich aktuell verfügbare, digitale Katastermappe (DKM 2018) verwendet und der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Reitschacher III“ über eine dementsprechende planliche Abgrenzung im Rechtsplan definiert (siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.2.1).
4. Im Rechtsplan wird für den Bereich der Gst.Nr. 4933/13 und 4933/52 (DKM-Stand: 2018, siehe Rechtsplan in Beilage) eine vordere Baulinie mit einer Vorgartentiefe von 3,00 m festgelegt, die besondere Bebauungsbestimmung BB1 gestrichen und die möglichen Bauweisen um die geschlossene Bauweise ergänzt (siehe nähere Erläuterungen dazu in Kap. 2.3.2).

2.3 Erläuterungen zum Verordnungstext

2.3.1 Geltungsbereich

Bisherige Bestimmungen gemäß Stammfassung:

In § 1 (1), zweiter Satz wurde in der Stammfassung der örtliche Geltungsbereich entlang der damals vorhandenen Grundstücke bzw. deren Grundstücksnummern definiert.

Neue Regelung und Erläuterungen:

Der örtliche Geltungsbereich wird nunmehr über den im Rechtsplan abgrenzten Bereich definiert. Demzufolge lautet der 2. Satz in § 1 (1) nunmehr wie folgt:

„Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung abgegrenzt.“

Somit ist der räumliche Geltungsbereich immer an den jeweils geltenden Grundstücksbestand innerhalb des abgegrenzten Bereichs angepasst, womit auch spätere Grundstücksänderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs inkludiert sind.

Ebenso wird in § 1 (1), erster Satz der Planverfasser und der Verweis auf die Plandarstellung aktualisiert.

2.3.2 Baulinien, bebaubarer Bereich

2.3.2.1 Änderung 1

Bisherige Bestimmungen gemäß Stammfassung:

In § 2 (2) lautet der zweite Satz in der Stammfassung wie folgt:

„Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche („bebaubare Fläche“) darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden.“

Neue Regelung und Erläuterung:

Dieser Satz wird wie folgt geändert:

„Innerhalb dieser Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig.“

Damit soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Hauptgebäuden nur innerhalb der mit Baulinien festgelegten Bereiche zulässig ist. Der Wortlaut *„darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden“* wird gestrichen, da sichergestellt werden soll, dass zumindest mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Vordächer etc.) über diese Baulinien hinausgebaut werden darf.

Im o.a. Zusammenhang wird folgender, weiterer Satz hinzugefügt:

„Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.“

Damit soll eindeutig festgelegt werden, dass die Errichtung von Nebengebäuden mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auch außerhalb der Baulinien zulässig ist.

2.3.2.2 Änderung 2

Bisherige Bestimmungen gemäß Stammfassung:

§ 2 (1) lautet gemäß Stammfassung wie folgt:

„Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.“

§ 2 (3) lautet gemäß Stammfassung wie folgt:

„Auf der mit BB1 bezeichneten Fläche fällt im Falle der Realisierung von Gebäuden in verdichteter Flachbauweise die Baulinie mit der Straßenfluchtlinie zusammen. Im Falle der Realisierung von freistehender bzw. halboffener Einfamilienhausbebauung ist eine Vorgartentiefe von 3,0 m einzuhalten. Weiters ist auf der mit BB1 bezeichneten Fläche im Falle einer Grundstücksteilung mit Grundstücksbreiten unter 12,0 m neben den in §2 (1) festgelegten Bauweisen auch die geschlossene Bauweise zulässig.“

Neue Regelung und Erläuterung:

Auf Wunsch der Stadtgemeinde Neusiedl am See soll auf der mit BB1 bezeichneten Fläche (Gst.Nr. 4933/13 und 4933/52) auch bei verdichteter Flachbauweise eine Vorgartentiefe von 3,00 m eingehalten werden.

Demzufolge kann der § 2 Abs. 3 mit der besonderen Bauungsbestimmung BB1 gänzlich entfallen. Im Rechtsplan wird für den ggst. Bereich eine vordere Baulinie (Vorgartentiefe: 3,00 m) eingetragen.

Um auch künftig eine verdichtete Flachbauweise (Reihenhäuser, Atriumhäuser u. ä.) bei einer etwaigen Grundstücks-
teilung (z.B. kleinere bzw. schmälere Grundstücke) zu ermöglichen, soll im ggst. Bereich auch die geschlossene Be-
bauungsweise zugelassen werden. Demzufolge lautet § 2 (1) künftig wie folgt: *„Zulässig ist die offene, halboffene
und geschlossene Bauungsweise gemäß Plandarstellung.“*

2.4 Gesamtbeurteilung

Die ggst. Änderungen werden aus raumordnungsfachlicher Sicht als geringfügig beurteilt und haben keinen Einfluss auf die ursprüngliche Gesamtkonzeption zum Teilbebauungsplan „Reitschacher III“.

3 EMPFEHLUNGEN ZUR AUFLAGE DES TEILBEBAUUNGSPLANENTWURFS

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen wurde der Inhalt zur 1. Änderung des Teilbebauungsplan erläutert und entlang der Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes idgF, des Bgld. Baurechtes idgF und des Bgld. Landesentwicklungsprogrammes geprüft und beurteilt.

Der Stadtgemeinde Neusiedl am See wurde somit gemäß § 23 Bgld. RplG idgF die achtwöchige Auflage des Entwurfs zur Änderung des Teilbebauungsplanes entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen und der beiliegenden Plandarstellung (Rechtsplan) sowie des Verordnungsentwurfs empfohlen.

4 STELLUNGNAHMEN IM ZUGE AUFLAGE DER TEILBEBAUUNGSPLANENTWURFS

Im Zuge der Auflage des Entwurfs zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Reitschacher III“ im Zeitraum vom 30. Mai 2018 bis 25. Juli 2018 sind gemäß Angaben der Gemeinde **keine Stellungnahmen und Erinnerungen** eingebracht worden.

5 EMPFEHLUNGEN ZUM BESCHLUSS DER ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

Der Stadtgemeinde Neusiedl am See wird empfohlen, die 1. Änderung Teilbebauungsplanes „Reitschacher III“ zu beschließen und in weiterer Folge dem Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 2, Hauptreferat Landesplanung zur Genehmigung vorzulegen.

6 ANHANG

Verordnungstext

Rechtsplan

STADTGEMEINDE NEUSIEDL AM SEE
TEILBEBAUUNGSPLAN „REITSCHACHER III“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom,
mit welcher ein Teilbauungsplan für das Gebiet „**Reitschacher III**“
geändert wird (1. Änderung)

Auf Grund der §§ 21, 22, 23 und 24 des Burgenländischen Raumplanungs-
gesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, in der derzeit geltenden Fassung
wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Reit-schacher III“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Anlage 1, (Planverfasser: RAUMSTADT e.U., Datum: 10.09.2018, GZ: 1720) fest. Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist in der beiliegenden Plandarstellung abgrenzt.

§ 2 Baulinien, Bauungsweise

- (1) Zulässig ist die offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise gemäß Plandarstellung.
- (2) Für jedes Baugrundstück werden in der Plandarstellung vordere und hintere Baulinie festgelegt.
Innerhalb dieser Baulinien ist die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist mit Ausnahme des Vorgartenbereichs auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

§ 3 Bebauungsdichte

- (1) Das Baugrundstück darf gemäß Plandarstellung unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen bis zu 40 % bebaut werden.

§ 4 Gebäudehöhe

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß und wahlweise einem Dachgeschoß oder zwei Vollgeschoßen (EG+OG).
- (2) Im Falle der Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf die Firsthöhe maximal 7,0 m über angrenzendem Straßenniveau (gewachsenem Geländenniveau) betragen.
Im Falle der Errichtung von Gebäuden mit einem Erdgeschoß und einem wahlweise ausgebauten Dachgeschoß darf die Firsthöhe maximal 8,0 m über angrenzendem Straßenniveau (gewachsenem Geländenniveau) betragen.
- (3) Die sichtbare Außenwand des Kellergeschoßes darf an keinem Punkt 1,0 m über Gelände überschreiten.

§ 5 Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit flachen oder geneigten Dächern abzuschließen.
- (2) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschoßen darf die Dachneigung maximal 5° betragen.
- (3) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoß und einem wahlweise ausgebauten Dachgeschoß hat die Dachneigung mindestens 25°, maximal jedoch 40° zu betragen.
- (4) Tonnendächer haben sich in die umhüllende Dachneigung gemäß §5 Abs. 3 einzufügen.
- (5) Die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien ist zur Dachdeckung nicht zulässig.

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (gekuppelte Bauungsweise, welche der halboffenen Bauungsweise zuzuordnen ist) und überdachte KFZ-Abstellplätze sind, soweit die Geländesituation dies zulässt, in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Im Regelfall ist eine Höhenabweichung von maximal 0,5 m zulässig.
- (2) Gebäude mit Pultdächern dürfen nur mit der Traufenseite zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.
- (3) Dachgauben dürfen maximal bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudefrontlänge errichtet werden.

§ 7 Sonstige Bestimmungen

- (1) Soweit im Teilbebauungsplan keine besonderen Höhen festgelegt sind, ist hinsichtlich der Höhenlage der Verkehrsfläche im Allgemeinen das diesbezügliche Straßenprojekt als Grundlage heranzuziehen.
- (2) Für jede Wohneinheit ist mindestens ein KFZ-Stellplatz zu errichten.
- (3) Im Einfahrtsbereich zum KFZ-Stellplatz ist ein mindestens 5 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter KFZ-Abstellplatz vorzusehen.

- (4) Die Errichtung von zum Straßenraum hin offenen Carports ist im Vorgartenbereich zulässig.
- (5) Die gemäß Plandarstellung mit „g“ bezeichneten Flächen ist gärtnerisch auszugestalten.

§ 8 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Bgm.ⁱⁿ Elisabeth Böhm

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

angeschlagen am:

abgenommen am:

