

V E R O R D N U N G

(Teilbebauungsplan "Siedlung Viktor Adler Ost" KG Neusiedl/Zaya)

§ 1 Aufgrund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird der Teilbebauungsplan "Siedlung Viktor Adler Ost" für die Marktgemeinde Neusiedl/Zaya - Katastralgemeinde Neusiedl/Zaya - mit der hierzugehörigen Plandarstellung (Plannummer 4102-0/23) erlassen.

§ 2 Als Bauungsbestimmungen werden festgelegt:

1. KFZ-Abstellanlagen

- 1.1. Pro neu geschaffener Wohneinheit müssen zwei Stellplätze für PKW auf dem jeweiligen Bauplatz errichtet werden.**
- 1.2. Die Vorderkanten von Garagen sowie baulichen Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Carports) dürfen erst in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie jener Verkehrsfläche, die für die Erschließung des jeweiligen Bauplatzes vor-gesehen ist, errichtet werden.**
- 1.3. Die Errichtung von Kellergaragen ist nicht zulässig.**
- 1.4. Zu- und Ausfahrten an Verkehrsflächen, die Bauplätze erschließen, dürfen pro Bauplatz in Summe 6m Länge nicht überschreiten.**

2. Gestaltung von Bauplätzen

- 2.1. Aus der Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken entstehende Bauplätze müssen eine Fläche von mindestens 700 m² und maximal 1.300 m² aufweisen.**

3. Gestaltung und Anordnung der Bauwerke

- 3.1. Hauptgebäude dürfen sich nicht weiter als 30 m von der Straßenfluchtlinie erstrecken.**

3.2. In den seitlichen Grundstücksbereichen von 3m Breite, in welchen die Gebäudehöhe auf 4m eingeschränkt ist, sind Walm- und giebelständige Satteldächer unzulässig.

3.3. Werden Gebäude von der seitlichen Grundgrenze abgerückt, so ist ein Abstand von zumindest 1 m sicherzustellen.

4. Gestaltung von Nebengebäuden

4.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Nebengebäuden wird mit 4m festgelegt.

5. Einfriedungen

5.1. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen max. 1,20 m hoch ausgeführt werden, wobei die Sockelmauer bis zu 50cm hoch errichtet werden darf. Die Errichtung von Maschendrahtzäunen oder durchgängigen Mauerwerken ist nicht zulässig. Einfriedungen an anderen Grundgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 2,0m aufweisen.

6. Klimawandelanpassung

6.1. Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.

6.2. Allfällige Schwimmbecken sind an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz anzuschließen.

7. Bezugsniveau

7.1. Als Bezugsniveau gilt in einem Bereich von 20m von der Straßenfluchtlinie der angrenzenden Fahrbahn das Niveau der Fahrbahn (Fahrbahnmitte), in den übrigen Bereichen gilt das natürlich gewachsene Gelände (Beiblatt zum Bebauungsplan mit der Plannummer 4106-01/23).

§ 3 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.