

LEGENDE

GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)

- A Einfamilienhausgebiete - offene Struktur
- B Gemischte Zone mit Einfamilienhausbebauung und teilw. Sonderstruktur sowie betriebliche Strukturen

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
 - vordere oder seitliche Baulinie (mit Angabe des Mindestabstands zur Straßenfluchtlinie, es gilt die Baulinie gemäß Planeintragung)
MASSANGABE in METER/gem. Darstellung im Plan
 - hintere Baulinie
 - MASSANGABE in METER für die hintere Baulinie
(Abstand zwischen der Straßenfluchtlinie oder der Baublockgrenze und der hinteren Baulinie)
 - Straßenfluchtlinie
(Grenze Bauland)
 - Bereich Vorgärten
- Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die vordere oder seitliche Baulinie an der Straßenfluchtlinie liegt. Bei Nicht-Vorhandensein einer Straßenfluchtlinie liegt die vordere oder seitliche Baulinie an der Grenze des Baublocks

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (BAUBLÖCKE)

BAUBLÖCK NUMMER

- Gebietstyp mit laufender Nummer

BEBAUUNGSWEISE (für Hauptgebäude)

- o.....offen
- ho...halboffen
- β.....geschlossen
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten

BEBAUUNGSDICHTE (max.)

- Angabe der max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in %
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten

GESCHOSSANZAHL (max.)

- I ... 1 oberirdisches Geschoß
- I+ ... 1 oberirdisches Geschoß mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschoß
- II ... 2 oberirdische Geschoße
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten

GEBÄUDEHÖHE, FIRSHÖHE (für Hauptgebäude)

- GH.....max. Gebäudehöhe in Meter
- FH.....max. Firsthöhe in Meter
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten

DACHNEIGUNG/DACHFORM

- Dachform: S... Satteldach W... Walmdach
- P... Pultdach F... Flachdach
- Dachneigung: Angabe der Dachneigung in Grad
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...)

ZUSATZBESTIMMUNGEN

- Z.DF Zusatzbestimmungen zur Dachform
- Z.BD Zusatzbestimmungen zur Bebauungsdichte

ZUSATZBESTIMMUNGEN

ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHFORM

- Z.DF 1
Zusätzlich zu den festgelegten Dachformen sind hofseitig auch Pultdächer mit 0-15° und Flachdächer zulässig.
- Z.DF 2
Der Hauptfirst ist senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Im Fall von Um- und Zubauten ist die Erhaltung abweichender Hauptfirste zulässig.
- Z.DF 3
Der Hauptfirst ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Im Fall von Um- und Zubauten ist die Erhaltung abweichender Hauptfirste zulässig.

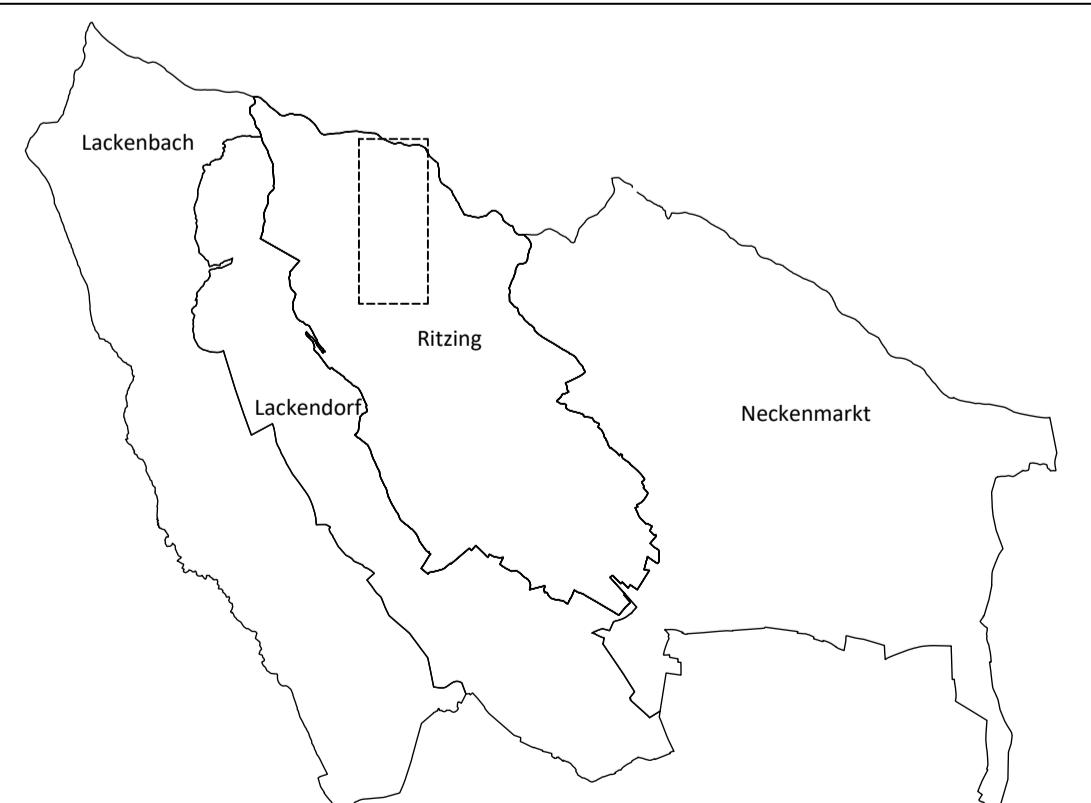
ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSDICHTE

- Z.BD
Die max. unterirdische bauliche Ausnutzung des Bauplatzes beträgt zusätzlich 10 % zur festgelegten max. Bebauungsdichte.

GEMEINDE RITZING

**Teilbebauungsplan
Helenenschacht**

**RECHTSPLAN
AUFLAGEEXEMPLAR**



A1	o	40	I, I+	GH: 6,0 m FH: 8,5 m	S 15-40°	Z.DF 1, Z.DF 2, Z.BD
A2	o	40	I, I+	GH: 6,0 m FH: 8,5 m	S 15-40°	Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD
A3	o,ho	40	I, I+	GH: 6,0 m FH: 8,5 m	S, W 15-40°	Z.DF 1, Z.BD
A4	o,ho	40	I, I+	GH: 7,0 m FH: 9,0 m	S, W 15-40° F	Z.DF 1, Z.BD
B1	o,ho	40	I, I+	GH: 6,0 m FH: 8,5 m	S, W 15-40°	Z.DF 1, Z.BD
B2	o	40	I, I+, II	GH: 7,5 m FH: 9,5 m	S, W 15-40°	Z.DF 1, Z.BD
B3	o,ho	60	I, I+	GH: 6,0 m FH: 8,5 m	S, W 15-40° F	Z.DF 1, Z.BD
B4	o,ho	60	I, I+, II	GH: 7,5 m FH: 9,5 m	S, W 15-40°	Z.DF 1, Z.BD
B5	o	100		GH: 16,0 m FH: 16,0 m	S, W 15-40° F	

PLANGRUNDLAGEN:
 *digitale Katastermappe (DKM), Stand 10.2024, Quelle: BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 *digitales Luftbild/Orthofoto, Stand 2022, Quelle: WebGIS Geodaten Burgenland
 *digitaler Flächenwidmungsplan, lsgp Stand 2025, Quelle: Gemeinde Ritzing

Maßstab 1:2.500	Planummer 25026b-03
Projektleiter: DI Johannes Prieler Bearbeitung: DI Johannes Prieler, DI Schmidbauer	Stand 15.12.2025
Planverfasser	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