



LEGENDE

- GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)**
- A Ortskern
 - B Übergangsbereich
 - C Einfamilienhausgebiete - offene Struktur
 - D Sonderbereiche inkl. betrieblich genutztes Gebiet

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
- - - zwingende vordere Baulinie (mit Angabe des Abstands zur Straßenfluchtlinie, es gilt die Baulinie gemäß Planeintragung)
MASSANGABE IN METER/gem. Darstellung im Plan
- - - 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)
- 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
- > Anbaupflicht Hauptgebäude im Fall der halboffenen Bebauung
- Straßenfluchtlinie (Grenze Bauland)
- Straßenfluchtlinie neu (somit innerhalb Bauland)

A1	ho.g 60 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.GA, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	C4	o, ho 40 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD
A2	ho 60 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m S 35-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.GA, Z.DF 1, Z.DF 2, Z.DF 3, Z.BD	C5	o, ho 40 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 0-45° P, P 0-20° FH: 8,5 m Z.BD
A3	ho.g 60 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° GH: 7,5 m FH: 11,0 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	C6	o, ho 40 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 0-45° P, P 0-20° FH: 10,5 m Z.BD
A4	ho.g 60 l, I+, II, III GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° GH: 7,5 m FH: 11,0 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	C7	o, ho 40 l, I+ GH: 4,5 m FH: 9,5 m S 42-48° Z.DF 4, Z.BD
A5	ho.g 60 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° Z.BW 1, Z.BW 3, Z.GA, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	D1	o, ho.g 80 l, I+, II GH: 7,0 m FH: 8,5 m S, W, F, P 0-25° Z.BW 3
B1	o, ho 60 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.GA, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	D2	o, ho.g 100 I GH: 5 m FH: 7,0 m S, W, F, P 0-20° Z.GH 1
B2	o, ho 50 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 3, Z.BD	D3	o, ho.g 100 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 0-45° GH: 7,0 m FH: 10,5 m S, W, F, P 0-20° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD, Z.GH 2
B3	o, ho 50 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 1, Z.DF 3, Z.GA, Z.BD	D4	ho.g 60 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° GH: 7,5 m FH: 11,0 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD, Z.GH 2
B4	ho.g 50 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.GA, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	D5	ho.g 100 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m Z.DF 3
B5	o, ho 50 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° GH: 7,5 m FH: 11,0 m S, W 0-45° Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	D6	ho.g 60 l, I+, II, III GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° GH: 7,5 m FH: 11,0 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.BW 2, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD
B6	ho.g 60 l, I+ GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° Z.BW 1, Z.BW 3, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.GA, Z.BD	D7	o, ho.g 85 l, I+, II, III GH: 5,5 m FH: 11,0 m S, W 35-45° GH: 7,0 m FH: 11,0 m S, W 25-45° Z.BW 1, Z.DF 1, Z.BD, Z.GH 2
B7	ho.g 50 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° GH: 7,5 m FH: 9,5 m Z.BW 1, Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD	C1	o, ho 40 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 1, Z.DF 3, Z.GA, Z.BD
B8	o, ho 50 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° GH: 7,5 m FH: 9,5 m P, P 0-10° Z.BD	C2	o, ho 40 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 3, Z.BD
C1	o, ho 40 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 1, Z.DF 3, Z.GA, Z.BD	C3	o, ho 40 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° GH: 7,0 m FH: 8,5 m Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD
C2	o, ho 40 l, I+ GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° Z.DF 3, Z.BD		
C3	o, ho 40 l, I+, II GH: 5,5 m FH: 9,5 m S, W 25-45° GH: 7,0 m FH: 8,5 m Z.DF 1, Z.DF 3, Z.BD		

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (BAUBLÖCKE)

- BAUBLOCK NUMMER**
Gebietstyp mit laufender Nummer
- BEBAUUNGSWEISE (für Hauptgebäude)**
o.....offen
ho...halboffen
g.....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 Geschöß mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschöß
II ... 2 oberirdische Geschöße
III... 2 oberirdische Geschöße mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschöß
Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- GEBÄUDETYPEN** (es kann entweder Typ a oder Typ b gewählt werden)
⊙ max. ein oberirdisches Geschöß mit Dachgeschöß (I & II)
⊙ ab zwei oberirdischen Geschößen (II & III)
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...) siehe unten
- ZUSATZBESTIMMUNGEN**
Z.BW Zusatzbestimmungen zur Bauungsweise
Z.GA Zusatzbestimmungen zur Geschößanzahl
Z.DF Zusatzbestimmungen zur Dachform
Z.GH Zusatzbestimmungen zur Gebäudehöhe
Z.BL Zusatzbestimmungen zu den Baulinien
Z.BD Zusatzbestimmungen zur Bebauungsdichte

ZUSATZBESTIMMUNGEN

- ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE**
Z.BW 1 Unabhängig von der festgelegten Bauungsweise sind hofseitig sämtliche Bauweisen zulässig.
Z.BW 2 Im Fall der halboffenen Bebauung ist bei Vorliegen einer zwingenden Baulinie in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudefront eine Mauer oder ein geschlossener Lattenzaun mit einer Höhe von mind. 1,8 m bis max. 2,3 m im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.
Z.BW 3 Straßenseitig ist die Errichtung einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzaunes mit einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- ZUSATZBESTIMMUNGEN GESCHOSSANZAHL**
Z.GA: Unabhängig von der festgelegten Geschößanzahl ist hofseitig ein 2. oberirdisches Geschöß ohne zusätzliches Staffel-/Dachgeschöß zulässig. Damit in Verbindung stehend ist abweichend von der Festlegung des jeweiligen Baublocks in den Gebietstypen A und B eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe bis max. 7,5 m zulässig und in Gebietstyp C eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe bis max. 7,0 m zulässig.
- ZUSATZBESTIMMUNGEN DACHFORM**
Z.DF 1 Unabhängig von den festgelegten Dachformen sind hofseitig Sattel- und Walmdächer mit 25-45°, Pultdächer mit 0-10° und Flachdächer zulässig.
Z.DF 2 Der Hauptfirst ist entsprechend den innerhalb des Baublocks überwiegend vorzufindenden Hauptfirstrichtungen senkrecht oder parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Im Fall von Um- und Zubauten ist die Erhaltung abweichender Hauptfirste zulässig.
Z.DF 3 Zusätzlich zu den festgelegten Dachformen sind straßenseitig untergeordnet auch Flachdächer im Zusammenhang mit Sattel- und Walmdächern und bis zu einer Außenwandhöhe an der Straße von max. 3,5 m zulässig.
Z.DF 4 Der Hauptfirst ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
- ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE**
Z.GH 1 Untergeordnete Bauteile sind von der festgelegten max. Gebäudehöhe und Firsthöhe ausgenommen. Diese dürfen den festgelegten Rahmen um max. 2,0 m überragen.
Z.GH 2 Untergeordnete Bauteile wie Schlauchtürme sind von der festgelegten max. Gebäudehöhe und Firsthöhe ausgenommen. Diese dürfen den festgelegten Rahmen um max. 4,0 m überragen.
- ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE**
Z.BL (gekennzeichnet im Rechtsplan)
An der vorderen Baulinie ist zumindest eine Mauer oder ein geschlossener Lattenzaun mit einer Höhe von mind. 1,8 m bis max. 2,3 m zu errichten.
- ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSDICHTE**
Z.BD Die max. unterirdische bauliche Ausnutzung des Bauplatzes beträgt zusätzlich 10 % zur festgelegten max. Bebauungsdichte.

GEMEINDE RITZING

Teilbebauungsplan Ortsgebiet

RECHTSPLAN AUFLAGEEXEMPLAR



Maßstab 1:2.500	Planummer 25026a-03
Projektleiter: DI Johannes Prieler Bearbeitung: DI Johannes Prieler, DI Schmidtbauer	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@i-r.at

