



AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

GEMEINDE RITZING

TEILBEBAUUNGSPLAN HELENENSCHACHT

AUFLAGEEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung

Projektnummer: 25026b

Projektleitung: DI Johannes Prieler

Bearbeitung: DI Johannes Prieler, DI Josef Schmidbauer, Ing. Sabine Koch

Stand: 16.12.2025

www.a-i-r.at

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation, Planungsvorgaben	5
1.1. Ausgangssituation	5
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2. Bestand, Örtliches Gestaltungskonzept	8
2.1. Bestandsaufnahme	8
2.2. Bestehende und bisherige Bebauungsbestimmungen	15
2.3. Bestandsanalyse, Zielsetzungen, Örtliches Gestaltungskonzept	17
2.4. Weitere übergeordnete Ziele für das Planungsgebiet	27
3. Bebauungsbestimmungen	28
Verordnungstext (Entwurf)	28
Anlage A (Stand 15.12.2025)	34
4. Erläuternde Begriffsdefinitionen	36
5. Anhang	41

1. AUSGANGSSITUATION, PLANUNGSVORGABEN

1.1. AUSGANGSSITUATION

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ritzing beabsichtigt für das Gebiet „Helenenschacht“, welches sich ausgehend vom Sonnensee in Richtung Norden erstreckt, einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Bisher lagen für Teile des Planungsgebiets (Bereiche „Helenenschacht Süd“, Helenenschacht Nord I und II“ sowie „Helenenschacht Nord III“) rechtskräftige Bebauungsbestimmungen vor. Diese Bestimmungen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Erfordernissen und rechtliche Gegebenheiten. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Ritzing entschlossen, für den Bereich Helenenschacht neue Bebauungsbestimmungen zu erlassen.

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen wurden zu Beginn der Bearbeitung bereits mittels Gemeinderatsbeschluss aufgehoben (i.V.m. einer befristeten Bausperre – siehe dazu die weiteren Erläuterungen). Diese ehemaligen Festlegungen dienen als wesentliche Grundlage und Orientierungshilfe für die ggst. Bereiche. Für sämtliche Bereiche sollen zudem Festlegungen wie Mindestbauplatzgrößen und max. Wohneinheiten pro Bauplatz getroffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Ritzing für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes (anstatt Bebauungsrichtlinien) entschlossen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplans erstreckt sich über die innerhalb des Bereichs „Helenenschacht“ (ausgehend vom Sonnensee in Richtung Norden) als Bauland gewidmeten Flächen. Für den Bereich „Ortsgebiet“, der sich über den Siedlungsverband im Südosten erstreckt, soll aufgrund unterschiedlicher Anforderungen parallel ein separater Teilbebauungsplan erstellt werden.

Befristete Bausperre

In Zusammenhang mit der Erstellung des ggst. Teilbebauungsplans wurde für die Baulandflächen innerhalb des Geltungsbereichs eine befristete Bausperre gem. § 52 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. erlassen. Diese dient dem Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis die Erstellung des ggst. Teilbebauungsplanes mit den präzisierten Zielvorstellungen verordnet werden kann.

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Rechtlicher Hintergrund – Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

Entsprechend dem § 46 Bgld. Raumplanungsgesetz i.d.g.F. kann der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung für die im Bauland liegenden Grundflächen durch einen Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan festlegen.

Dieser „darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Widmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt. Ein Teilbebauungsplan muss mit den Teilbebauungsplänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen.“

Zudem sind gegenseitige Beeinträchtigungen bei der „räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“ nach Möglichkeit zu vermeiden, es ist auf „ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne“ Rücksicht zu nehmen und dem „Gedanken der Stärkung der Stadt- und Ortskerne, der Ressourcenschonung und dem Landschaftsschutz Rechnung zu tragen“.

Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) hat insbesondere folgende Festlegungen zu beinhalten:

- Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken,
- die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes
- die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude,
- die bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
- die Lage und das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke sowie deren Ausgestaltung.

Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) kann weiters festgelegt werden:

- der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen,
- die Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien),
- die minimale Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- die Ausmaße der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten,
- die unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
- die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten,
- die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen,
- die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken,
- die Bestimmungen hinsichtlich Geländeänderungen, Steinschichtungen sowie Stützmauern,
- besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.,
- die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen.

Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) haben Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu basieren. *„Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente der Siedlungs- und Baugestalt nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus Ziele für die künftige Bebauung festzusetzen“* (4.1.2.11.1.). Zudem sind auch weitere Vorgaben für die baulich gestalterische Ausführung im LEP enthalten.

Regionales Entwicklungsprogramm (REP)

Entwicklungsprogramme dienen als wesentliche Grundlage für die Entwicklung von Gemeinden. Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) für die Region „Mittelburgenland“ ist unter § 4 verordnet, dass eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Boden etc. anzustreben ist. Durch gezielte Siedlungsentwicklung sollen zudem Ortskerne wieder gestärkt und leistbares Wohnen ermöglicht werden. Weiters ist der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben und eine regionspezifische Verdichtung anzustreben.

Durch die Erlassung von Bebauungsbestimmungen können diese Vorgaben unterstützt werden. Bebauungsbestimmungen haben gem. § 2 der Verordnung zum REP diesem zu entsprechen.

Flächenwidmungsplan

Eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Teilbebauungsplanes ist der Flächenwidmungsplan: Dieser beinhaltet die bestehenden Baulandflächen und die Widmungskategorien. Die Nutzungsmöglichkeiten je nach Baulandkategorie sind im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. unter § 33 geregelt. Je nach Widmung handelt es sich dabei u. a. um

- Wohnnutzung (Bauland – Wohngebiet),
- gemischte Nutzung mit Wohnen und Betrieben (Bauland – Gemischtes Baugebiet),
- "dörfliche" Nutzung mit Wohnen, Landwirtschaft und weiteren Betrieben (Bauland – Dorfgebiet) oder
- gewerbliche und industrielle Nutzung (Bauland – Betriebsgebiet, Bauland – Industriegebiet).

Ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan ist in der Beilage enthalten (Plan Nr. 25026b-00).

2. BESTAND, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

2.1. BESTANDSAUFNAHME

Seitens des Planungsteams wurden die wesentlichen Bebauungsmerkmale vor Ort erhoben (2. Quartal 2025). Das Kartierungsgebiet umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im Bereich „Helenenschacht“ (Bereich ausgehend vom Sonnensee in Richtung Norden. Die Erhebungen wurden grundsätzlich blockweise durchgeführt. Sofern bei mehreren Baublöcken ähnliche Baustrukturen anzutreffen sind, wurden diese zu größeren zusammenhängenden Gebieten kumuliert. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die vorherrschenden und charakteristischen Bebauungsstrukturen wie

- Bauungsweise
- Geschößanzahl
- Dachformen (wenn von Sattel- oder Walmdach abweichend)
- Firstrichtung (wenn von Relevanz)

gelegt.

Weiters wurden Besonderheiten (nur wenn von Bedeutung) wie z.B.

- Vorgärten
- Feststellung eines geschlossenen baulichen Eindrucks
- hoher Sockel bzw. Kellergeschoß, welches optisch (straßenseitig) einem Erdgeschoß entspricht
- Einfriedung
- Bauten innerhalb des Vorgartens
- relevante bzw. prägende Rampen oder Garage
- relevante Geländeneigung usw.

erhoben.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan im Anschluss an dieses Kapitel 2.1 dokumentiert (Plan Nr. 25026b-01).

Die vorhandenen Strukturen wurden auch an Hand von Fotos dokumentiert. Die Fotos sind Teil des vorliegenden Berichtes (siehe unter Bestandsanalyse).

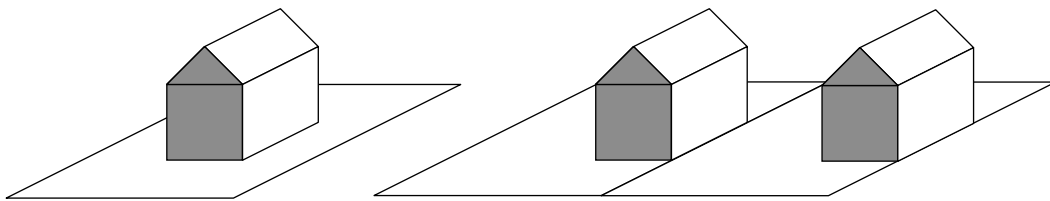
Die Baumerkmale wurden vor Ort abgeschätzt. (Erhebung Stand: 2. Quartal 2025; diese bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung, ev. zwischenzeitliche Änderungen werden nicht nachgeführt). Eine exakte Vermessung, z. B. im Fall der Gebäudehöhe oder der Dachneigungen etc., würde den Rahmen der Beauftragung deutlich sprengen und wurde daher nicht durchgeführt. Einzelne Baumerkmale wurden nicht flächendeckend (in allen Baufeldern) erhoben, da diese entweder bekannt oder für die Neufestlegung der Bestimmungen nicht relevant sind.

Bezüglich Anordnung der Gebäude (in Bezug auf die Bebauungsweise, Vorgärten und hof-/gartenseitige Bebauungen) aber auch sonstiger Informationen wurde das Luftbild herangezogen (unter Verwendung der GeoDaten Burgenland).

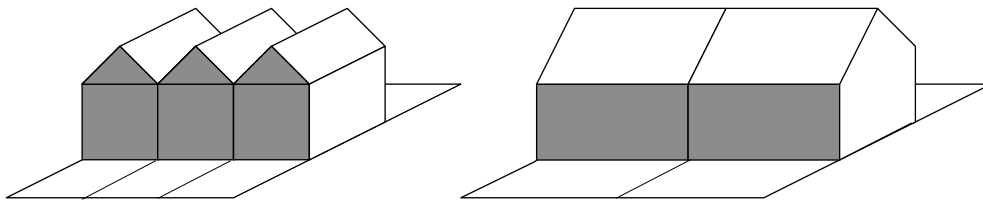
Die Erhebungen wurden in der für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes notwendigen Tiefe und Genauigkeit durchgeführt. Punktuelle Abweichungen der Bestandspläne vom tatsächlichen Iststand sind trotz sorgsamer Durchführung nicht ausgeschlossen.

Im Folgenden sind Begriffe und Abkürzungen, die im ggst. Teilbebauungsplan verwendet werden (insbesondere in den Plänen), erläutert.

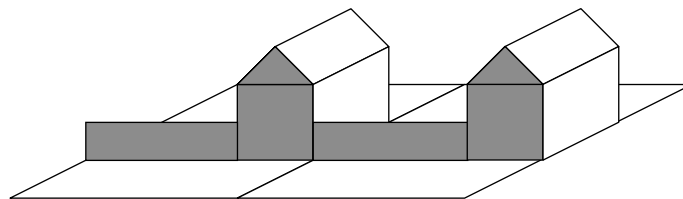
Bebauungsweise



o - offen ho - halboffen



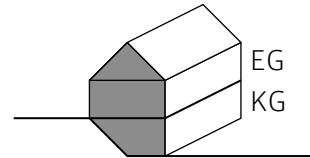
g - geschlossen



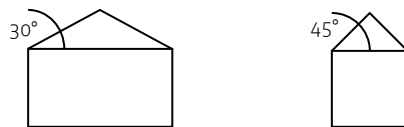
gE - geschlossener Bebauungseindruck (*wird in weiterer Folge - in den Bebauungsrichtlinien - auch als geschlossene Bebauung bezeichnet*)

Geschoßanzahl (Bauklasse)

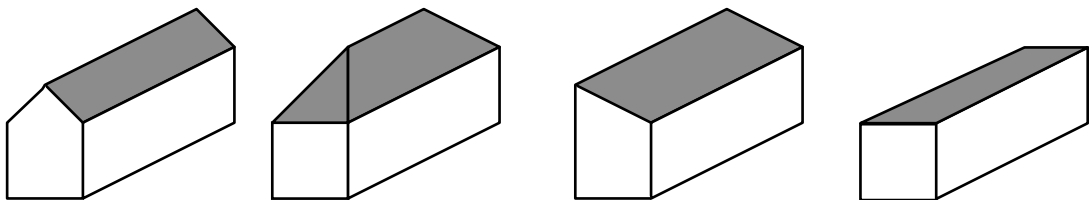
- I ein oberirdisches Geschoß (I+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- II zwei oberirdische Geschoße (II+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- KG Kellergeschoß, das hinsichtlich der optischen Wirkung straßenseitig einem Erdgeschoß entspricht (z.B. Sockelhöhe überwiegend höher als 180 cm)



Dachneigung z.B.



Dachform

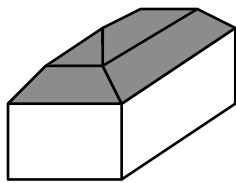


S - Satteldach

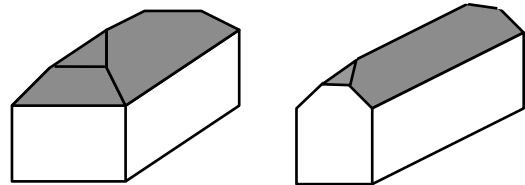
W - Walmdach

P - Pultdach

FD - Flachdach

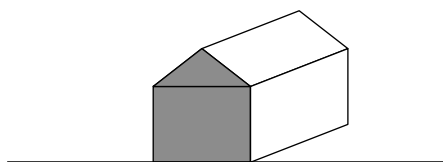


M - Mansarddach

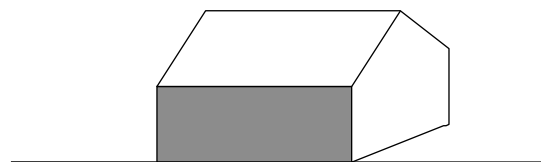


W - Krüppelwalmdach (zwei Varianten):
wird ebenfalls als Walmdach bezeichnet

Hauptfirstrichtung



senkrecht zur Straße/Straßenfluchtlinie
(giebelständig)

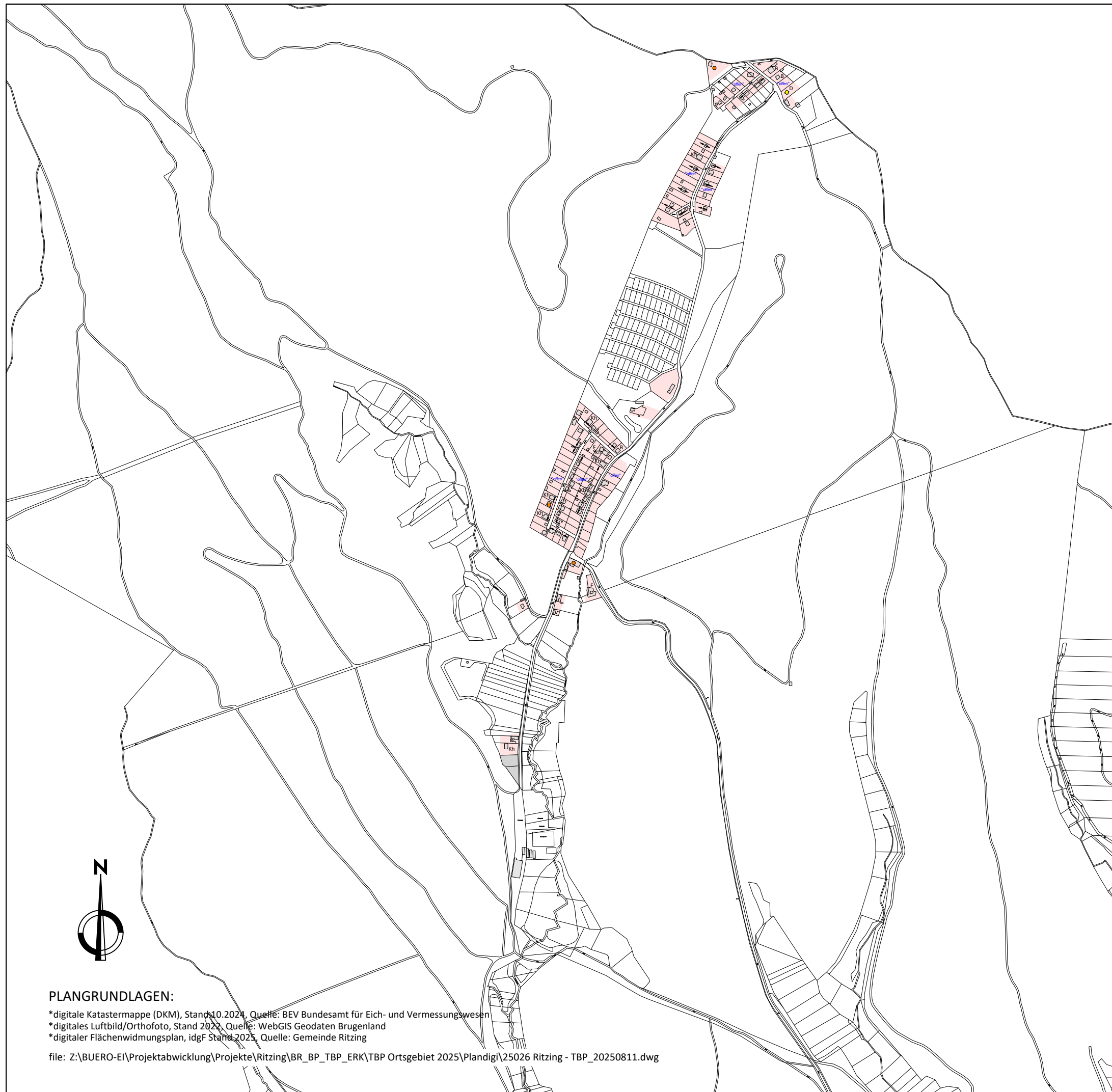


parallel zur Straße/Straßenfluchtlinie
(traufständig)

Sonstiges

- (...) vereinzelt vorkommende Merkmale

Auf der folgenden Seite ist der Bestandsplan (Plan Nr. 25026b-01, ohne Maßstab) dargestellt.



LEGENDE

BEBAUUNGSWEISE

- Bereiche mit (vorrangig) offener und/oder halboffener Bebauung
- Baublöcke ohne Bebauung
- "offen" Offene Bebauung dominierend und charakteristisch

GESCHOSSANZAHL

- II zweigeschoßige Gebäude
- Sonderhöhe

DACHFORMEN

angeführt wenn es von einem Sattel- oder Walmdach abweicht

- F Flachdach (0 - 5°)

DACH - HAUPTFIRSTRICHTUNG

- charakteristische Hauptfirstrichtung (dominierend)

WEITERE PLANINHALTE

- schematischer Nachtrag neu errichteter Gebäude
- Kh Kellerhoch
- D Denkmalschutz
- B Blockhaus

GEMEINDE RITZING

Bestandsplan Helenschacht

Projektleiter: DI Prieler
 Bearbeitung: DI Prieler, DI Schmidtbauer Plannr.: 25026b-01

Maßstab 1:10.000 Stand: 18.08.2025



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, idgF Stand 2025, Quelle: Gemeinde Ritzing
- file: Z:\BUERO-EI\Projektentwicklung\Projekte\Ritzing\BR_BP_TBP_ERK\TBP Ortsgebiet 2025\Plandigi\25026 Ritzing - TBP_20250811.dwg

2.2. BESTEHENDE UND BISHERIGE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Innerhalb des Planungsgebiets des ggst. Teilbebauungsplans wurden in der Vergangenheit von der Gemeinde Ritzing für drei Bereiche Bauungsbestimmungen erstellt und aufsichtsbehördlich bewilligt. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

Bei der Erstellung des ggst. Teilbebauungsplans „Ortsgebiet“ wurden diese bisherigen bzw. noch vorliegenden Bauungsbestimmungen geprüft und bei den neuen Festlegungen darauf Bedacht genommen (z.B. Bestimmungen zu Bauungsweise, Dachformen). In Verbindung mit der verordneten befristeten Bausperre wurden diese Bauungsbestimmungen vor Erlassung des neuen Teilbebauungsplans „Ortsgebiet“ aufgehoben.

Abb.: Übersicht der Geltungsbereiche der bestehenden Bauungsbestimmungen innerhalb des Planungsgebiets auf Basis Orthofoto, Stand 11.06.2025, ohne Maßstab; Quelle: GeoDaten Bgld. und Ergänzung Büro A I R



Gem. § 49 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. ist eine ersatzlose Aufhebung von Bebauungsbestimmungen nicht möglich. Sämtliche von den Bebauungsbestimmungen ehemals umfasste Baulandflächen sind daher Bestandteil des Geltungsbereichs des neuen Teilbebauungsplans. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die ehemaligen Bebauungsbestimmungen lediglich auf Baulandflächen beziehen, da bis 2019 das Bgld. Raumplanungsgesetz 1969 rechtskräftig und gem. dessen Vorgaben lediglich die Erlassung von Bestimmungen für Bauland zulässig war. Zudem lagen Grünflächen nicht in den Geltungsbereichen der Bebauungsbestimmungen. Die baulichen Vorgaben für Grünflächen werden auch zukünftig nicht im Teilbebauungsplan geregelt.

Teilbebauungsplan (TBP) „Helenenschacht – Abschnitt Nord I & II“

Urfassung 2000 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2000)

Wichtigste Inhalte:

- Bauweise: o
- Baulinien: Baulinien eng auf Gebäudegrundflächen begrenzt
- Baulichkeiten außerhalb der Baulinien: Ein Nebengebäude bis max. 45 m² (mit Mindestabstand von 4,0 m zur Straße) und eine Gerätehütte bis max. 12 m² sind außerhalb der Baulinien und je Bauplatz zulässig
- Geschoßanzahl: max. 1+
- Gebäudehöhen: max. 4,0 m
- Firsthöhen: max. 7,5 m
- Dachform und -neigung: Satteldächer mit 20-40°
- Bebauungsdichte: max. 30 %

Teilbebauungsplan (TBP) „Helenenschacht – Abschnitt Nord III“

Urfassung 2000 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2000)

Festlegungen wie im TBP „Helenenschacht – Abschnitt Nord I & II“ (unter Berücksichtigung folgender Abweichungen/Ergänzungen):

- Ausgestaltung der Gebäude:
 - > Gebäudelänge (parallel zur Firstrichtung) max. 8,0 m
 - > Gebäudelänge (senkrecht zur Firstrichtung) max. 8,0 m
- Geländeänderungen: max. 1,0 m
- Einschränkungen für die Errichtung von Böschungen und Stützmauern

Teilbebauungsplan (TBP) „Helenenschacht – Abschnitt Süd“

Urfassung 2000 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2000)

1. Änderung (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2009)

Festlegungen wie im TBP „Helenenschacht – Abschnitt Nord I & II“ (unter Berücksichtigung folgender Abweichungen/Ergänzungen):

- Baulinien: Nordwestlich der Sammelstraße: Baulinien eng auf Gebäudegrundflächen begrenzt; südöstlich der Sammelstraße: Baulinie im Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie; hintere Baulinie im Abstand von 15 m von der vorderen Baulinie

2.3. BESTANDSANALYSE, ZIELSETZUNGEN, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

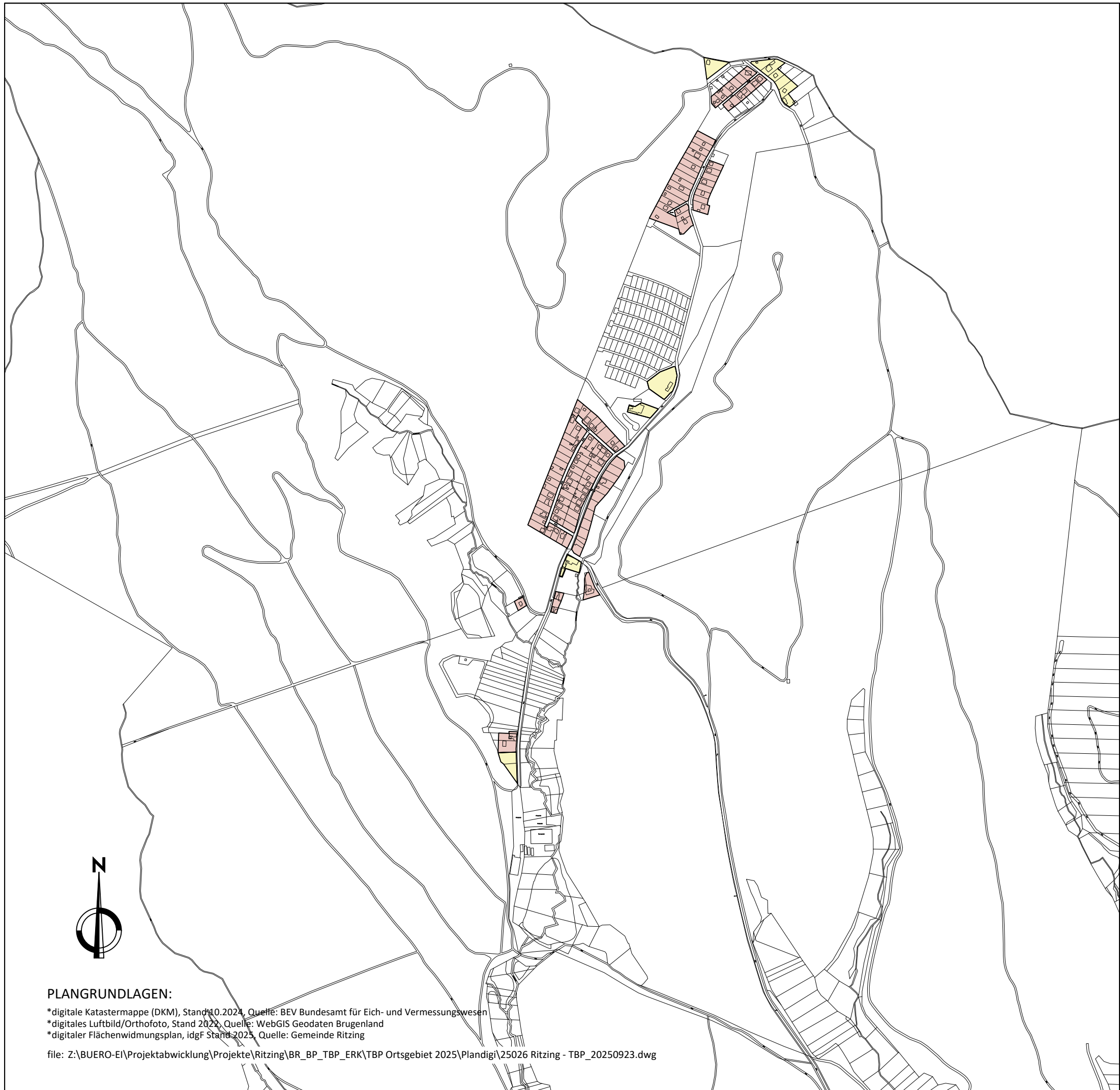
Wie bereits im Kapitel 1.2 angeführt sind gem. Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) Bebauungspläne bzw. Teilbebauungspläne auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen. Dieses beinhaltet insbesondere eine Bestandsanalyse und daraus abgeleitete Ziele für die künftige Bebauung.

Auf Grundlage der Erhebungen vor Ort bzw. der Bestandsdaten lassen sich sogenannte Gebietstypen (Gebiete mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur bzw. Ortsbildqualität) abgrenzen. Dabei wurden Bereiche mit folgender Charakteristik abgegrenzt:

- Einfamilienhausbebauung – offene Struktur (Gebietstyp A)

- Gemischte Zonen mit Einfamilienhausbebauung und teilw. Sonderstrukturen sowie betriebliche Strukturen (Gebietstyp B)

Auf der folgenden Seite sind die Gebietstypen zum örtlichen Gestaltungskonzept (Plan Nr. 25026b-02, ohne Maßstab) dargestellt. Im Anschluss daran sind die näheren Analysen und Zielsetzungen erläutert.



LEGENDE

GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)

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

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, idgF Stand 2025, Quelle: Gemeinde Ritzing
 file: Z:\BUERO-EI\Projektabwicklung\Projekte\Ritzing\BR_BP_TBP_ERK\TBP Ortsgebiet 2025\Plandigi\25026 Ritzing - TBP_20250923.dwg

GEMEINDE RITZING

**Örtliches Gestaltungskonzept
 Gebietstypen
 Helenschacht**

Projektleiter: DI Prieler
 Bearbeitung: DI Prieler, DI Schmidtbauer Plannr.: 25026b-02

Maßstab 1:10.000 Stand: 23.09.2025

AIR PLANUNG GMBH
 A-7000 EISENSTADT, MARKTSTRASSE 3
 T: +43 2682 / 72410 | burgenland@a-i-r.at

GEBIETSTYP A: EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG – OFFENE STRUKTUR

Helenenschacht 183-180



Helenenschacht 170-172



Helenenschacht 211



Helenenschacht



Helenenschacht 2



Helenenschacht 5a



Helenenschacht 24-21



Helenenschacht 21-20



Helenenschacht 21-20



Helenenschacht 31-32



Helenenschacht 27



Helenenschacht 26



Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Bebauungsweise: offen (o), halboffen (ho); in mehreren Baublöcken ist o prägend
- Vorgärten: je Baublock sind meist ähnliche Vorgartentiefen und ähnliche Gebäudetiefen vorzufinden; von Baublock zu Baublock unterscheiden sich die Vorgärten teilweise
- Geschoßanzahl: überwiegend max. ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß (I+); oft auch lediglich ein Vollgeschoß (I) und in Einzelfällen zwei Vollgeschoße (II)
- Dachform: überwiegend Satteldächer; vereinzelt auch Walmdächer und wenige Flachdächer (in Einzellage und innerhalb des bebauten Siedlungsverbands); innerhalb des bebauten Siedlungsverbands sind Flachdächer jedoch nicht typisch;
- Bebauungsdichte: geringe bis mittlere Bebauungsdichte
- Weitere Besonderheiten
 - > In den zusammenhängenden Siedlungsbereichen bestehen oft einheitliche Hauptfirstrichtungen
 - > Gaupen sind straßenseitig nicht vorhanden
 - > Teilweise befinden sich Carports an der Straßenfluchtlinie; einzelne Garagen liegen im Vorgarten bzw. sind an der Straße angeordnet
 - > Aufgrund der Hanglage sind oft hangunterseitig hohe Kellergeschoße vorzufinden
 - > Ein Gebäude in alpiner Charakteristik ist vorzufinden.

Ziele

Übergeordnetes Ziel ist es, die für diese Bereich lockere Einfamilienhausbebauung und durchgrüneten Strukturen zu erhalten. Durch die Festlegungen soll bestmöglich auf die im betreffenden Planungsgebiet vorhandene Bausubstanz und Erscheinungsbild Rücksicht genommen werden.

Die Ziele und zukünftigen Bestimmungen in diesem Bereich sollen sich zudem an den bisherigen Teilbebauungsplänen und Überlegungen (Rohentwurf vom 10.01.2018) orientieren.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bebauungsweise: o; in den Einzellagen (außerhalb des verbauten Siedlungsverbands) auch ho
- Baulinie: Vorgärten sollen bestehen bleiben, daher innerhalb von Baublöcken Festlegung einer einheitlichen vorderen Baulinie; zur Erhaltung der meist ähnlichen Gebäudetiefen zusätzlich Festlegung von hinteren Baulinien (innerhalb des bebauten Siedlungsverbands)
- Geschoßanzahl: max. ein Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß (I+); in Einzellagen in Verbindung mit dem Baubestand talseitig max. zwei Vollgeschoße (II) möglich
- Festlegung eines Lichtraums: Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: mittlere bis steile Satteldächer, in Einzellagen zudem Walmdächer und in Verbindung mit dem Baubestand auch Flachdächer möglich; hofseitig auch flache Pultdächer und Flachdächer
- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte soll möglich sein
- Max. Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: geringer Anteil als Mindestvoraussetzung
- Mindestbauplatzgröße: 500 m² (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: je 500 m² eine Wohneinheit (Ausnahmen möglich)
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: mind. 1 je Wohneinheit; ggf. Ausnahmemöglichkeit

- Weitere Besonderheiten
 - > Bei Prägung Festlegung einer Hauptfirstrichtung (innerhalb des bebauten Siedlungsverbands)
 - > Keine straßenseitigen Gaupen
 - > Regelung der Errichtung von Carports und Garagen in den Vorgärten
 - > Regelung von Einfriedungen entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen
 - > Die Hangneigung soll bei den Festlegungen berücksichtigt werden (z. B. in Verbindung mit der Bemessung der Gebäude- und Firshöhe, Geländeänderung, Stützmauern udgl.)

GEBIETSTYP B: GEMISCHTE ZONEN MIT EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG UND TEILW. SONDERSTRUKTUREN SOWIE BETRIEBLICHE STRUKTUREN

Helenenschacht 28



Baulandreserve BT-a beim Sonnensee im Süden



Helenenschacht 5



Helenenschacht 16



Helenenschacht 1



Analyse

Dieser Gebietstyp umfasst Bereiche mit Baulandwidmungen in den Kategorien Bauland – Gemischtes Baugebiet (BM) und Bauland – Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Kategorie a (BT-a). Die gestalterischen bzw. baulichen Merkmale sind von Baublock zu Baublock unterschiedlich.

Nachfolgend sind die nennenswerten teils übereinstimmenden Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Bebauungsweise: offen (o), halboffen (ho) oder lediglich o
- Vorgärten: überwiegend vorhanden; vereinzelt befinden sich die Gebäude auch an der Straßenfluchtlinie
- Geschoßanzahl: bis max. zwei Vollgeschoße (II)
- Dachform: überwiegend Satteldächer; vereinzelt auch Walmdächer und wenige Flachdächer (in Einzellage bspw. im Bereich des denkmalgeschützten Förderturms im Norden)
- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte
- Weitere Besonderheiten
 - > Es sind Gebäude mit alpiner Charakteristik vorzufinden.

Ziele

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten dieser Gebiete (Widmung als Bauland gemischtes Baugebiet oder Bauland für touristische Nutzung, Bereiche mit Einfamilienhäuser sowie Sonderstrukturen wie dem denkmalgeschützten Förderturm im Norden des Planungsgebiets) sollen hier am Bestand und den Anforderungen orientierte individuelle Festlegungen getroffen werden. Dabei sind jedenfalls die umliegenden Strukturen und Nutzungen (insbesondere umliegende Wohnhäuser) zu berücksichtigen.

Die Ziele und zukünftigen Bestimmungen in diesem Bereich sollen sich zudem an den bisherigen Teilbebauungsplänen und Überlegungen (Rohentwurf vom 10.01.2018) zur Überarbeitung dieser Teilbebauungspläne (Rohentwurf vom 10.01.2018) orientieren.

2.4. WEITERE ÜBERGEORDNETE ZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET

Diese dienen zur Präzisierung der Zielsetzungen (örtliches Gestaltungskonzept) und sind somit eine wichtige Grundlage/Hilfestellung der Baubehörde betreffend Zulässigkeit von Bauvorhaben (insbesondere zur Interpretation und Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 3 Z 4 Bgld. Baugesetz 1997 idgF, wonach Bauvorhaben u.a. nur zulässig sind, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild sowie eingetragene Welterbestätten nicht wesentlich beeinträchtigen.).

- Um notwendige Überprüfungs-, Erneuerungs- oder Umbauarbeiten etc. an bestehenden öffentlichen Leitungsanlagen zur Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser etc.) durchführen zu können, kann die Gemeinde die mögliche Errichtung von Bauten im Vorgarten untersagen.
- Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
- Bestehende und genehmigte Bauten (bzw. essentielle Baumerkmale bei diesen Bauten), die von den Bestimmungen dieses Teilbebauungsplans abweichen, sollen auch im Fall von Umbauten zukünftig weiterhin möglich sein.

3. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

VERORDNUNGSTEXT (ENTWURF)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Ritzing vom, Zahl:, mit welcher ein Teilbebauungsplan für das Gebiet „Helenenschacht“ erlassen wird.

Gemäß § 48 Abs. 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl.Nr. 49/2019, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Helenenschacht“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebiets ist aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 25026b-03 (Planverfasser: A I R Planung GmbH, Stand: 15.12.2025, in weiterer Folge als „Rechtsplan“ bezeichnet), ersichtlich. Ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verordnung bildet Anlage A (Stand: 15.12.2025, in weiterer Folge als „Anlage A“ bezeichnet).

§ 2 Straßenfluchtlinie, Bauungsweise, Baulinien, Bebauungsdichte, Grün- und Freifläche

- (1) Die Straßenfluchtlinie, die Bauungsweise, die Baulinien, die max. Bebauungsdichte sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen. Die Bebauungsdichte entspricht der max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes in %, bezieht sich auf den als Bauland gewidmeten Teil des Bauplatzes und wird gem. § 2 Abs. 12 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. berechnet.
- (2) Wenn im beiliegenden Rechtsplan nichts anders festgelegt ist, ist im Falle der halboffenen Bebauung an jene seitliche Grundgrenze anzubauen, an die bereits in der Umgebung vorrangig angebaut wurde.
- (3) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, sind Ausnahmen unter Anwendung des § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F zulässig.

- (4) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F.,
 - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
 - Luftwärmepumpen sowie Wärme- und Klimageräte,
 - überdachte Stellplätze, diese sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m zulässig und sind mit max. 5° geneigtem Dach auszuführen sowie,
 - allseits umschlossene überdachte Stellplätze in Bereichen, welche gem. beiliegendem Rechtsplan außerhalb der Eintragung „Bereich Vorgärten“ liegen, diese sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m zulässig und sind mit max. 5° geneigtem Dach auszuführen.
- (5) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 20 % und im Gebietstyp B gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 15 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.
- (6) In Ausnahmefällen ist im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken B1, B2, B3 und B4 gem. beiliegendem Rechtsplan unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung, Berücksichtigung von Grün- und Freiflächen, Art und Weise der Nutzungen (gewerbliche oder sonstige betriebliche sowie öffentliche Nutzung) eine Erhöhung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. baulichen Ausnutzung des Bauplatzes um max. 10 % sowie eine Verringerung des in dieser Verordnung festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche am Bauplatz um max. 5 % zulässig, wobei min. eines dieser Kriterien erfüllt sein muss.

§ 3 Bauplatzgrößen, Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten

- (1) Die Mindestbauplatzgröße ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen von der Mindestbauplatzgröße sind

- bei Inkrafttreten des vorliegenden Teilbebauungsplanes bereits bestehende Bauplätze oder Parzellen, mit einer Fläche kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße sowie
- bestehende Bauplätze, die durch geringfügige Grenzberichtigungen kleiner als die vorgegebene Mindestbauplatzgröße bleiben oder unter die vorgegebene Mindestbauplatzgröße fallen.

- (2) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Bauplatz ist gem. Tabelle 1 in Anlage A festgelegt.

Ausgenommen sind bei Inkrafttreten des Teilbebauungsplans bereits bestehende Bauplätze mit einer Fläche kleiner als 1.000 m², auf diesen sind ebenfalls max. 2 WE je Bauplatz zulässig.

§ 4 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

- (1) Zulässig ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden.
- (2) Die max. Gebäudehöhe und die max. Firsthöhe für Hauptgebäude sowie die max. Geschoßanzahl sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude ist in Anlehnung an § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F., bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen, wobei vom tiefstgelegenen Schnittpunkt der Gebäudehülle mit dem gewachsenen Gelände auszugehen ist.
- (4) Im Fall der Errichtung von Pultdächern ist die max. Gebäudehöhe gem. Abbildung 3 in Anlage A zu bemessen. An keiner Gebäudefront ist eine Überschreitung des als max. Firsthöhe angegebenen Wertes mit dem höchsten Punkt des Gebäudes zulässig.
- (5) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken B1 und B3 gem. beiliegendem rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze im Fall der halboffenen Bebauungsweise sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom gewachsenen Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen (gem. Abbildung 1 in Anlage A).

Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von in Summe max. 15 m². Bei diesen ist eine Überschreitung des oben festgelegten äußeren Rahmens zulässig.

- (6) Bei Gebäuden ist hangunterseitig das Herausragen von max. der im beiliegenden Rechtsplan angegebenen max. Geschoßanzahl aus dem Gelände zulässig (gem. Abbildung 2 in Anlage A).

Ausgenommen davon ist der Baublock A4 gem. beiliegendem Rechtsplan. In diesem Bereich ist hangunterseitig das Herausragen von max. zwei Geschoßen aus dem Gelände zulässig (gem. Abbildung 2 in Anlage A).

- (7) Die Firsthöhe für Hauptgebäude wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 3 ermittelt
- (8) Unabhängig von den Bestimmungen dieser Verordnung ist die Einhaltung des freien Lichteinfalls gem. Pkt. 9.1.2 der OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, i.d.g.F., auch bezogen auf den benachbarten Baubestand zu gewährleisten.

§ 5 Nebengebäude, Stellplätze

- (1) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Bauplatzgrenze, ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig.

- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m und einer Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.
- (3) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken B1 und B2 gem. beiliegendem Rechtsplan ist je Wohneinheit mind. ein Stellplatz mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

In Ausnahme sind unter Berücksichtigung des Kriteriums deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung Abweichungen von dieser Festlegung zulässig.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern ist eine Orientierung der höchsten Gebäude- bzw. Fassadenhauptfront zur Straße nicht zulässig.
- (3) Unbeschadet der Bestimmung über die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gem. beiliegendem Rechtsplan können Nebengebäude auch mit Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung von 0°-45° sowie Pult- und Flachdächern mit einer Neigung von 0°-10° errichtet werden.
- (4) Die Gesamtlänge von Gaupen, Loggien und Erkern ist mit max. einem Drittel der jeweiligen Gebäudefrontlänge beschränkt. Diese sind mind. 1,5 m vom seitlichen Dachrand oder mind. 1,5 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

Abweichend von dieser Bestimmung ist im Gebietstyp A sowie in den Baublöcken B1, B3 und B4 die Errichtung von straßenseitig einsehbaren Gaupen nicht zulässig.

- (5) Als Dachdeckungsmaterial sind sämtliche Materialien in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben zulässig. Glänzende Materialien und grelle sowie helle Farben sind nicht zulässig. Die Ausbildung von begrünten Dächern ist bei Dächern mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.
- (6) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen, eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zulässig. Für die Farbgebung der Gebäude sind weiß und natürliche, gedeckte, nicht grelle Farben zulässig, jedoch nicht die Farben Anthrazit und Schwarz. Im Sockelbereich der Gebäude sind diese Farben auch in dunklen Tönen sowie in Anthrazit zulässig. Die Ausbildung begrünter Fassaden ist zulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

- (7) Terrassen und Balkone sind mind. 2,0 m von der seitlichen Grundgrenze abzurücken oder mit einem parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Sichtschutz in der Höhe von 1,8 bis 2,0 m auszuführen. Die Errichtung von Terrassen auf dem letzten tatsächlich errichteten Geschoß ist nicht zulässig.
- (8) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern und Häuserwänden ist untersagt oder nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.
- (9) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind auf Dach- oder Wandflächen aufliegend anzuordnen oder in die Dach- oder Wandflächen einzufügen. Im Falle von Dächern mit Neigungen bis 20° ist die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ein Übertreten der Dachfläche oder Attikahöhe um max. 0,8 m ist zulässig, die Anlagen sind vom Dachrand oder von der Attikaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.
- (10) Die Errichtung von Kleinwindanlagen ist nicht zulässig.
- (11) Bei Bauwerken, welche auf Basis des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) i.d.g.F. unter Denkmalschutz gestellt wurden, sind unter Berücksichtigung der Vorgaben eines vorliegenden Bescheides des Bundesdenkmalamtes (BDA) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

§ 7 Geländeänderungen, Stützmauern, Einfriedungen

- (1) Das natürliche Gelände und sein Höhenverlauf sind weitgehend zu erhalten. Eine Anschüttung des Geländes ist bei Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung bis max. 1,0 m über dem natürlichen gewachsenen Gelände zulässig.
- (2) Die Errichtung von Stützmauern und Steinschichtungen ist in Bereichen außerhalb des Vorgartens bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen außerhalb des Vorgartens sind einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und sind über dem Sockel (höchstens 0,6 m) nicht undurchsichtig auszuführen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Landesregierung gilt mit gemäß § 48a Abs. 2
Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., als erteilt.
Dies ist im Landesamtsblatt für das Burgenland vom, Stück, Nr., verlautbart.

angeschlagen am:

abgenommen am:

ANLAGE A (STAND 15.12.2025)

Tabelle 1

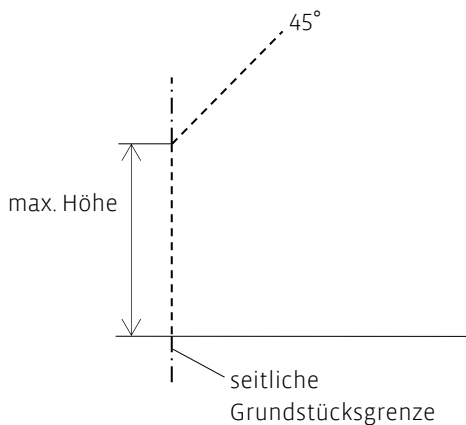
Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)

Gebietstyp bzw. Baublock	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
Gebietstyp A – Einfamilienhausgebiet – offene Struktur	500 m ²	je 500 m ² max. 1 WE (somit ab 1.000 m ² 2 WE, ab 1.500 m ² 3 WE usw.)
Gebietstyp B – Gemischte Zonen mit Einfamilienhausbebauung und teilw. Sonderstrukturen sowie betriebliche Strukturen		

Abbildung 1

Zurücksetzen/Abwalmen von Gebäudeteilen über der definierten max. Höhe an der seitlichen Grundstücksgrenze (Lichtraumprofil)

Darstellung des äußeren Rahmens:



Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):

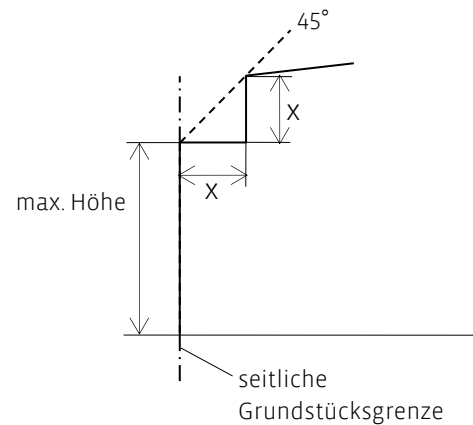
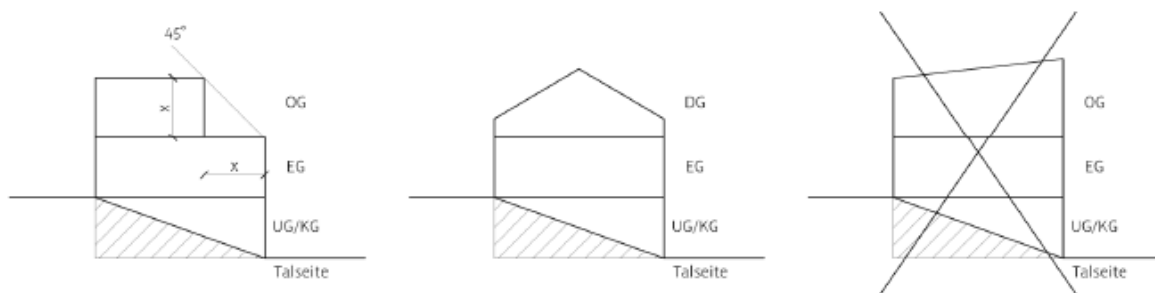


Abbildung 2

Hangunterseitig max. zulässige optisch wirksame Geschoße über dem Gelände (am Beispiel von zwei Geschoßen)

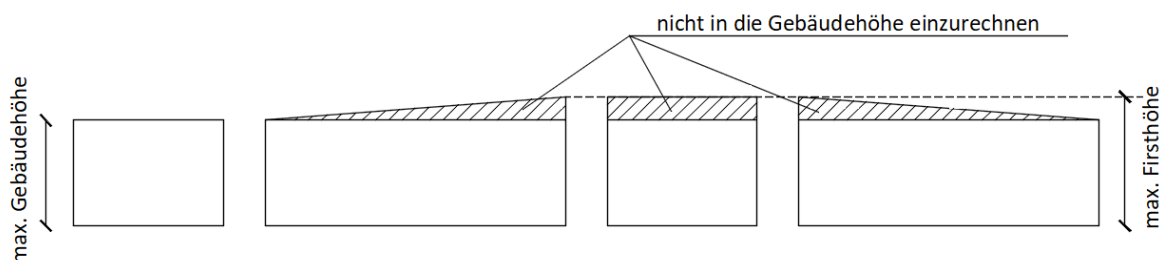


Erläuterung in Verbindung mit der Festlegung in der Verordnung:

- Bei Zulässigkeit von Gebäude bis max. II ist das Kellergeschoß (KG) hangunterseitig als oberirdisches Geschoß zu werten (somit ist hangunterseitig max. UG/KG + EG + DG, jedoch nicht UG/KG + EG + OG möglich)
- Bei Zulässigkeit von Gebäuden bis max. I+ ist das Kellergeschoß (KG) hangunterseitig als oberirdisches Geschoß zu werten (somit ist hangunterseitig max. UG/KG + DG oder EG + DG möglich)

Abbildung 3

Berechnung der Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Pultdächern



4. ERLÄUTERENDE BEGRIFFSDEFINITIONEN

Bauplatz

Gem. § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F besteht ein Baugrundstück aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

In begründeten Ausnahmefällen wie z. B. im Fall von Baulandgrenzen, die keine Grundstücksgrenze bilden und/oder aus Erfordernis einer sinngemäßen Anwendung der Bestimmungen und/oder bei Vorliegen konkreter klarer Nutzungseinheiten, können abweichend von § 2 Abs. 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. auch eine oder mehrere Grundstücksteile als Bauplatz definiert werden bzw. zur Bauplatzfläche hinzugenommen werden.

Der Begriff Bauplatz entspricht sinngemäß dem Begriff Baugrundstück.

Bebauungsweisen

Die Definition ist an § 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F angelehnt, wobei im Sinne der Handhabbarkeit in Verbindung mit den unterschiedlichen Begriffen im Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. und im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. das Baugrundstück als Bezugsfläche verwendet wird.

- offene Bebauung (o): gegen beide seitlichen (Bau)Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden
- halboffene Bebauung (ho): die Hauptgebäude sind an einer seitlichen (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen, gegen die andere seitliche (Bau)Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten
- geschlossene Bebauung (g): die Hauptgebäude sind in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitliche (Bau)Grundstücksgrenze anzubauen.

Geschoßanzahl/Gebäudehöhe:

- I ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß)
- I+ ein oberirdisches Geschoß (Erdgeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß
- II zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß)

Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)

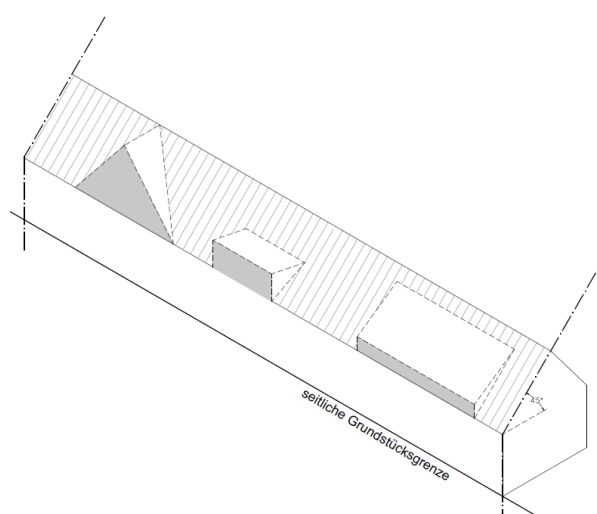
Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:

Als Dachgeschoß/Staffelgeschoß wird das oberhalb des letzten Hauptgeschoßes/Voll- geschoßes liegende Geschoß bezeichnet, welches

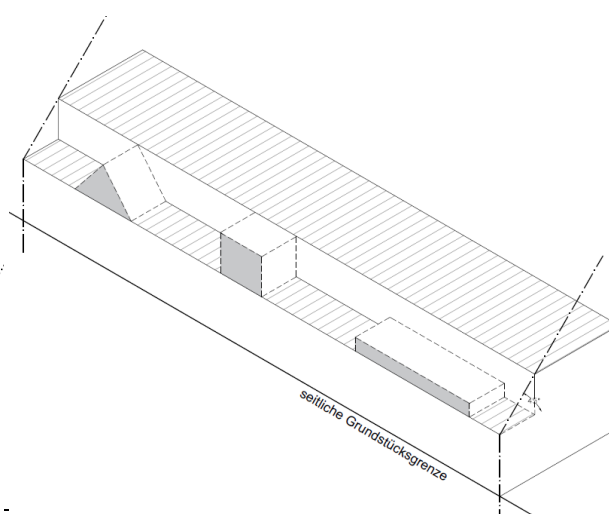
- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- die erforderliche lichte Raumhöhe (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3)
 - > von 2,4m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten,
 - > von 2,5m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie
 - > von 2,1m für Nebenräumen
- auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet, wobei
- eine Staffelung bzw. Abwalmung an sämtlichen Gebäudeseiten nicht erforderlich ist und
- im Fall eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches von außen (insbesondere vom öffentlichen Raum) als Staffelgeschoß wahrnehmbar sein muss (somit ist auch ein überhängendes Geschoß möglich).

Überschreitung des festgelegten äußeren Rahmens (Beispiele für zur seitlichen Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen; ggf. je Abschnitt geregelt)

Beispiel bei Abwalmung von Gebäudeteilen

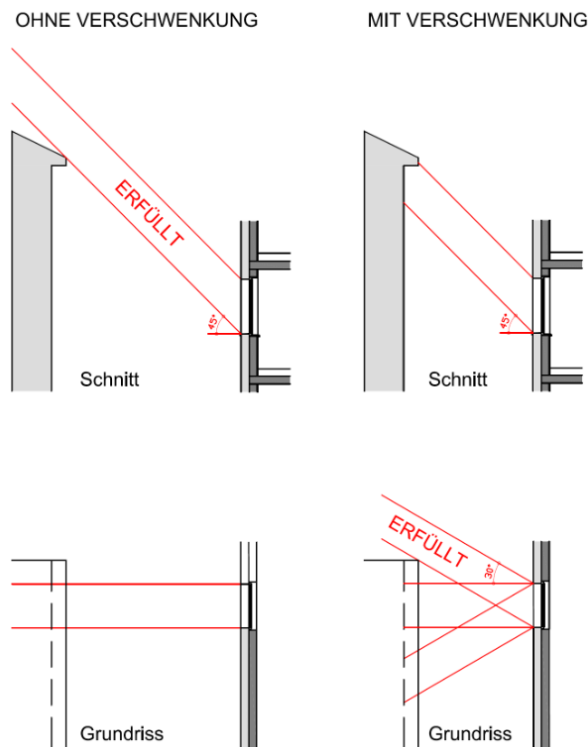


Beispiel bei Zurücksetzen von Gebäudeteilen



Freier Lichteinfall (gem. OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz i.d.g.F.)

Skizze aus „Erläuternde Bemerkungen zu OIB Richtlinie 3“, Anhang C, Abb. 4



Straßenfluchtlinie

Die Straßenfluchtlinie ist die Grenzlinie zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken.

Baulinien

Die Baulinien sind jene Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf. An eine zwingende Baulinie ist im Baufall anzubauen.

Vorgärten

Der Vorgarten ist jener Bereich des Bauplatzes zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Im Falle einer zwingenden Baulinie mit der Möglichkeit des Abrückens (zB 4-6 m) ist jener Bereich als Vorgarten zu betrachten, der durch die geringere Maßangabe (zB 4 m) vorgegeben ist.

Fahnenbauplätze

Diese weisen an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmalere Breite auf und sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient.

„Hofseitig“

Der hinter einem straßenseitigen Gebäude befindliche und daher von der Straße nicht oder geringfügig einsehbarer Teil des Grundstückes/Bauplatzes. Zudem der neben einem straßenseitigen Gebäude befindliche Bereich, wenn dieser von der Straße abgerückt, Richtung Hof orientiert und nicht oder geringfügig einsehbar ist.

Verbaute Fläche

Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

In die Ermittlung der in der ggst. Verordnung angegebenen max. Bebauungsdichte bzw. max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in % sind sowohl oberirdische Flächen (zB überdachte Stell- und Sitzplätze, Terrassenüberdachungen, Loggia) als auch unterirdische Flächen (zB Swimmingpools), die diese Kriterien erfüllen, einzubeziehen.

Unversiegelte Fläche

Fläche, auf welcher eine ungehinderte Versickerung in den Untergrund gewährleistet sein muss, eine Oberflächenversiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht gestattet. Ziel ist eine Oberflächenbegrünung und gärtnerische Ausgestaltung (keine Kiesabdeckungen, Schottergärten udgl.).

Bei Gebrauch der Ausnahme Verringerung des festgelegten Mindestanteils der sickerfähigen unversiegelten Fläche auf dem Bauplatz ist das Kriterium „Grün- und Freiflächen“ in besonderen Ausnahmefällen erfüllt, wenn alternative wirksame Grünmaßnahmen wie z. B. Begrünung größerer Wandflächen vor allem im Erdgeschoßbereich, Dachbegrünungen usw. errichtet werden.

Nebengebäude

Ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und des Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (z.B. Garage, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Ist das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, muss eine bauliche (statisch unabhängig, keine Terrasse auf dem Dach oder Wohnräume darüber), optische (nicht in Hauptgebäude integriert, kein abgeschlepptes Dach) sowie funktionale (Funktion, die auch ohne Hauptgebäude möglich ist; Anm.: ein Haustechnikraum ist dem Hauptgebäude zuzuordnen) Selbstständigkeit gegeben sein.

Flachdächer

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand (somit ist hier die Angabe GH im Rechtsplan einzuhalten). Bei Ausbildung eines Staffelgeschoßes (als „+“ bezeichnet), das an allen Seiten unter 45° eingerückt ist, ist für das Staffelgeschoß die Firsthöhe als oberster Abschluss heranzuziehen (somit ist hier die Angabe FH im Rechtsplan einzuhalten).

Wohneinheit folgend der Definition für Wohnung (gem. OIB Richtlinien - Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)

„Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“
(mind. Wohnschlafzimmer, Nassgruppe, Kochgelegenheit)

Zusätzlich zu dieser Definition sind folgende weitere Merkmale von Bedeutung:

- Getrennte Begehbarkeit der Einheiten und selbständige Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.
- Relevant für die Unterscheidung zwischen Wohneinheit/Wohnung und Beherbergungsstätte sind folgende Faktoren:
 - > Anteil der Wohnnutzung bzw. des Wohnzweckes (eine Wohneinheit ist gegeben, wenn der Wohnzweck von Apartments überwiegt)
 - > Dienstleistungen für Gäste bzw. Räumlichkeiten wie Gastküche bzw. Frühstücks- oder Speiseraum oder entsprechende Mitarbeiteräumlichkeiten; diese Einrichtungen/Anlagen sind neben der Bereitstellung von Wohnraum für eine Beherbergung notwendig; Bezeichnung „Beherbergungsbetrieb“ alleine reicht nicht
 - > Notwendigkeit von gemeinschaftlichen Anlagen (Beherbergung nur dann gegeben, wenn die Unterkunftnehmer für das Wohnen auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind)
 - > Leitung oder Aufsicht durch einen Unterkunftsgeber für ausschließlichen oder vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufenthalt von wechselnden Gästen

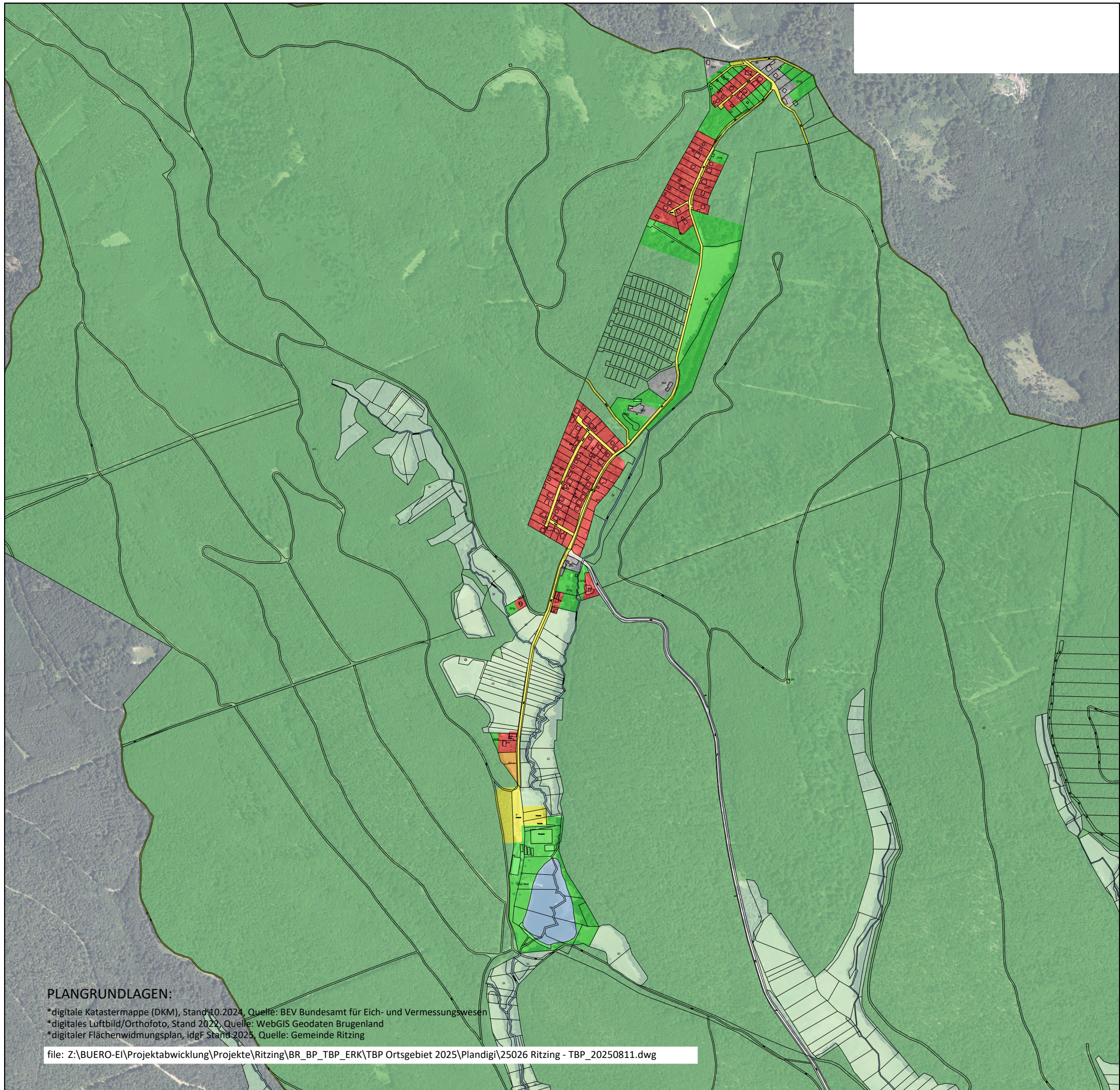
Ergänzende Ausführungen zu den generellen Vorgaben gem. § 46 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F.

Wie in Kapitel 1 erläutert sind gem. § 46 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 i.d.g.F. bei der Erstellung des Teilbebauungsplanes generelle Vorgaben zu berücksichtigen, denen durch die festgelegten Bestimmungen entsprochen wurde:

- Die Festlegungen wurden in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan getroffen. So wurden z.B. je nach Widmungskategorie (gemischtes Baugebiet oder Wohngebiet usw.) und den daraus resultierenden möglichen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen etc.) unterschiedliche Dichten und Höhen etc. festgelegt.
- Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde u.a. durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und der Mindestanzahl an Kfz-Stellplätzen Rechnung getragen.
- Viele Bestimmungen aus den bestehenden Bebauungsbestimmungen wurden in den ggst. Teilbebauungsplan übernommen und mit den neuen Bestimmungen abgeglichen. Somit stehen die Bestimmungen der unterschiedlichen Baublöcke, unter Berücksichtigung der jeweiligen vorliegenden Gebietstypen, „im Einklang“.
- Durch die Festlegungen geeigneter Höhen, Bauweisen und Bauwuchsdichten sowie tw. Einschränkungen/Anpassungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen wurde auf gegenseitige Beeinträchtigungen „bei der räumlichen Verteilung der Gebäude und Einrichtungen“ sowie auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne Rücksicht genommen. In Verbindung mit der Lage wurden je nach Gebietstyp bzw. entsprechend der Nutzungen im Bereich der Baublöcke geeignete max. Bauwuchsdichten (bei einem darauf abgestimmten Mindestanteil an Grün- und Freiflächen), Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten am Bauplatz vorgegeben, womit auch die Möglichkeit einer bereichsangepassten Ausnutzung der Bauplätze einhergeht. Betr. den Landschaftsschutz wurden abgestimmt mit den Höhen der Gebäude und in Verbindung mit sensiblen Bereichen angepasste Dachformen und -neigungen vorgegeben.

5. ANHANG

- Rechtsplan TBP Helenenschacht, M 1 : 2.500
- Flächenwidmungsplan mit Orthofoto, ohne Maßstab



LEGENDE

Flächenwidmung (Ausschnitt)

- Baulandwidmungen i.d.g. Fassung

- BW ... Bauland-Wohngebiet
- BM ... Bauland-gemischtes Baugebiet
- BT-a ... Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen
- G-** ... Kellerzone, Kellerviertel, Ggü, GP, GFrh...



GEMEINDE RITZING	
Flächenwidmungsplan mit Orthofoto Helenschacht	
Projektleiter: DI Prieler Bearbeitung: DI Prieler, DI Schmidtbauer	Plannr.: 25026b-00
Maßstab 1:10.000	Stand: 18.08.2025
AIR PLANUNG GMBH <small>A-7000 EISENSTADT, MARKTSTRASSE 3 T: +43 2682 / 72410 burgenland@a-i-r.at</small>	

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, idgF Stand 2025, Quelle: Gemeinde Ritzing

file: Z:\BUERO-EI\Projektentwicklung\Projekte\Ritzing\BR_BP_TBP_ERK\TBP Ortsgebiet 2025\Plandigi\25026 Ritzing - TBP_20250811.dwg