



AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

GEMEINDE RITZING

TEILBEBAUUNGSPLAN ORTSGEBIET

AUFLAGEEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung

Projektnummer: 25026a

Projektleitung: DI Johannes Prieler

Bearbeitung: DI Johannes Prieler, DI Josef Schmidtbauer, 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	18
2.4. Weitere übergeordnete Ziele für das Planungsgebiet	39
3. Bebauungsbestimmungen	40
Verordnungstext (Entwurf)	40
Anlage A (Stand 15.12.2025)	47
4. Erläuternde Begriffsdefinitionen	49
5. Anhang	55

1. AUSGANGSSITUATION, PLANUNGSVORGABEN

1.1. AUSGANGSSITUATION

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ritzing beabsichtigt für das „Ortsgebiet“ einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Bislang lagen für Teile des Siedlungsverbands (Bereiche „Ortskern“ im Süden sowie „Gartenäcker“ und „Weingartenäcker“ im Südosten) 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 gesamten Ortsverband 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 als Bauland gewidmeten Flächen innerhalb des Siedlungsverbands der Gemeinde Ritzing. Für den Bereich „Helenenschacht“, der sich ausgehend vom Sonnensee in Richtung Norden 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. 25026a-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 innerhalb des Siedlungsverbands im Gemeindegebiet von Ritzing. 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

- Bebauungsweise
- Geschoßanzahl
- 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. 25026a-01).

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

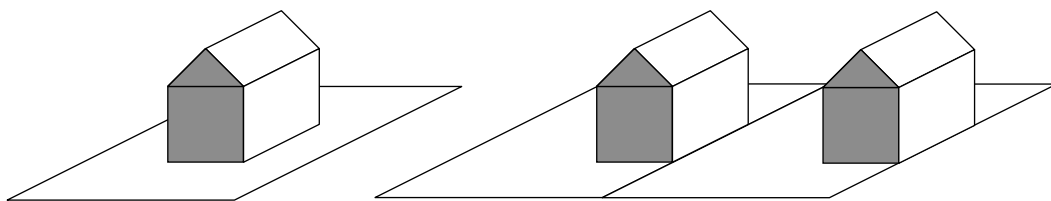
Die Baumerkmale wurden vor Ort abgeschätzt. (Erhebung Stand: 2. Quartal 2025; diese bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung, ev. zwischenzeitliche Änderungen werden nicht nachgeführt). Eine exakte Vermessung, z. B. im Fall der Gebäudehöhe oder der Dachneigungen etc., würde den Rahmen der Beauftragung 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).

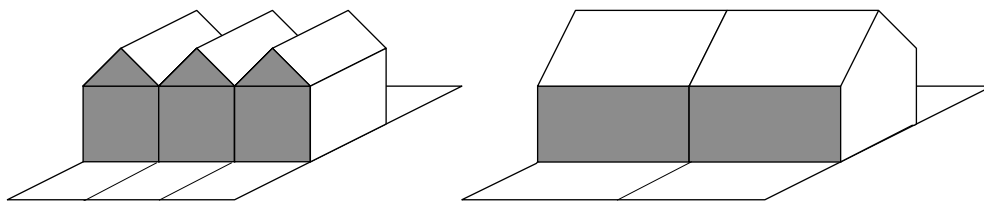
Die Erhebungen wurden in der für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes notwendigen Tiefe und Genauigkeit durchgeführt. Punktuelle Abweichungen der Bestandspläne vom tatsächlichen Iststand sind trotz sorgsamer Durchführung nicht ausgeschlossen.

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

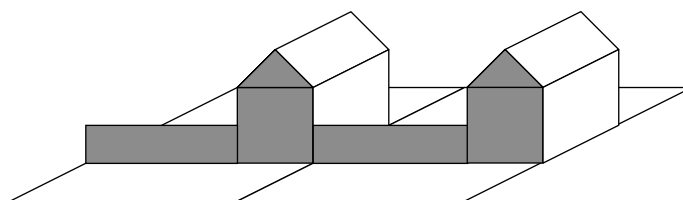
Bebauungsweise



o - offen ho - halboffen



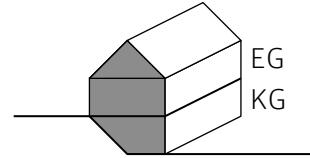
g - geschlossen



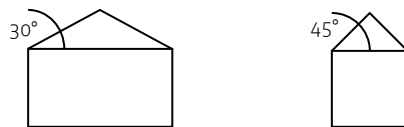
gE - geschlossener Bebauungseindruck (*wird in weiterer Folge - in den Bauungsrichtlinien - auch als geschlossene Bebauung bezeichnet*)

Geschoßanzahl (Bauklasse)

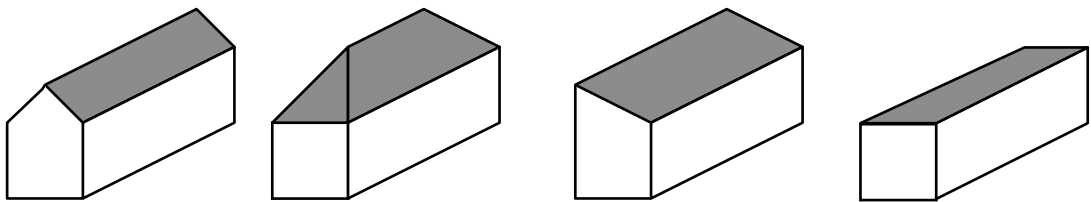
- I ein oberirdisches Geschoß (I+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- II zwei oberirdische Geschoße (II+...plus ein allfälliges Dachgeschoß)
- KG Kellergeschoß, das hinsichtlich der optischen Wirkung straßenseitig einem Erdgeschoß entspricht (z.B. Sockelhöhe überwiegend höher als 180 cm)



Dachneigung z.B.



Dachform

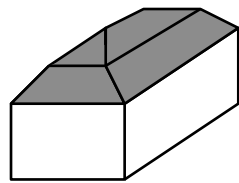


S - Satteldach

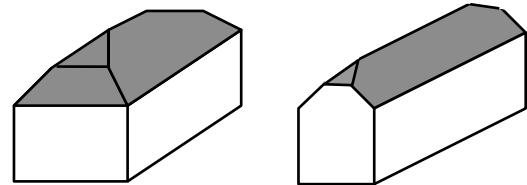
W - Walmdach

P - Pultdach

FD - Flachdach

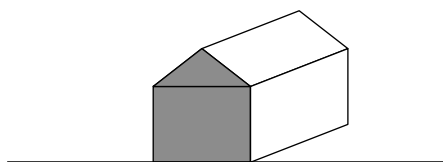


M - Mansarddach

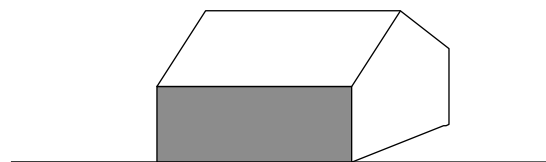


W - Krüppelwalmdach (zwei Varianten):
wird ebenfalls als Walmdach bezeichnet

Hauptfirstrichtung



senkrecht zur Straße/Straßenfluchtlinie
(giebelständig)



parallel zur Straße/Straßenfluchtlinie
(traufständig)

Sonstiges

- (...) vereinzelt vorkommende Merkmale

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



LEGENDE

BEBAUUNGSWEISE

- Bereiche mit (vorrangig) offener und/oder halboffener Bebauung
- Bereiche mit (vorrangig) geschlossener und/oder halboffener Bebauung
- Baublöcke ohne Bebauung
- geschlossener Eindruck (gE)
- "halboffen" Halboffene Bebauung dominierend und charakteristisch
- Abgrenzung der Bereiche mit charakteristischer Bebauung (ist keine Begrenzung gegeben, so gilt der Baublock als Abgrenzung)

GESCHOSSANZAHL

- II zweigeschoßige Gebäude
- II+ zweigeschoßige Gebäude mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschoß

DACHFORMEN

angeführt wenn es von einem Sattel- oder Walmdach abweicht

- F Flachdach (0 - 5°)
- P Pultdach (5 - 20°)
- M Mansarddach

DACH - HAUPTFIRSTRICHTUNG

- charakteristische Hauptfirstrichtung (dominierend)

WEITERE PLANINHALTE

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

GEMEINDE RITZING

**Bestandsplan
Ortsgebiet**

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

Maßstab 1:10.000 Stand: 19.08.2025



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 vier Gebiete Bebauungsbestimmungen erstellt und aufsichtsbehördlich bewilligt. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete.

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

Abb.: Übersicht der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungsbestimmungen 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.

Bebauungsrichtlinien (BR) „Ortskern Ritzing“

Urfassung 2001 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2001)

Wichtigste Inhalte:

- Bebauungsweise: o, ho und/oder g (Festlegung je nach Lage)
- Baulinien: zwingende Baulinien an der Straßenfluchtlinie oder abgerückt mit Schwankungsbereich (Festlegung je nach Lage)
- Geschoßanzahl: an der Straße max. II; hofseitig max. I+
- Gebäudehöhen: max. 7,5 m bei II; max. 5,5 m bis I+
- Firsthöhen: max. 11,0 m
- Dachform und -neigung: Sattel- und Walmdächer mit 35-45° bis I+ und 25-45° bei II; Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern mit 0-45°

Bebauungsrichtlinien (BR) „Gartenäcker“

Urfassung 2016 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 2016)

Wichtigste Inhalte:

- Bebauungsweise: o, ho (bei ho Anbaupflicht Richtung Nordosten)
- Baulinien: zwingende Baulinien abgerückt von der Straßenfluchtlinie mit Schwankungsbereich (Festlegung je nach Lage)
- Geschoßanzahl: max. II
- Gebäudehöhen: max. 7,0 m bei II; max. 5,5 m bis I+ (Lichtraum an der seitlichen Grundgrenze)
- Firsthöhen: bis I+ max. 9,5 m, bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 20° max. 8,5 m
- Dachform und -neigung: Sattel- und Walmdächer bis max. 45° sowie Pult- und Flachdächer bis max. 20°; bei II sind ausschließlich Dächer mit max. 20° Neigung zulässig.

Teilbebauungsplan (TBP) „Weingartenäcker“

Urfassung 1994 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 1994)

1. Änderung (Beschluss im Gemeinderat 2006 und Genehmigung Landesregierung 2007)

Wichtigste Inhalte:

- Bebauungsweise o oder ho (je nach Bauplatz)
- Baulinien: zwingende Baulinien abgerückt von der Straßenfluchtlinie mit definiertem Abstand zur Straße je Bauplatz
- Geschoßanzahl: max. I+
- Dachform und -neigung: Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 42-48°; Nebengebäude ausschließlich mit Flachdach oder Satteldach (je nach Bauplatz); Hauptfirst überwiegend parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze (Ausnahmen für einzelne Nebengebäude)
- Hinweis: Weitere zahlreiche Festlegungen zur äußeren Gestaltung

Teilbebauungsplan (TBP) „Weingartenäcker - Erweiterungsgebiet“

Urfassung 1999 (Beschluss im Gemeinderat und Genehmigung Landesregierung 1999)

1. Änderung (Beschluss im Gemeinderat 2006 und Genehmigung Landesregierung 2007)

2. Änderung (Beschluss im Gemeinderat 2010 und Genehmigung Landesregierung 2011)

Wichtigste Inhalte:

- Bauungsweise: o, ho (vorgegebene Anbaupflicht im Fall der ho-Bebauung); im Bereich der Grst. Nr. 5067/26, 5067/27, 5067/32, 5067/33, 5067/43 und 5067/53 lediglich o
- Baulinien: nicht zwingende Baulinie im Abstand von 3, 4 oder 5 m von der Straßenfluchtlinie; davon darf mit dem Hauptgebäude um max. 1,5 m abgerückt werden (ausgenommen Grst. Nr. 5067/12, 5067/22 und 5067/23).
- Geschoßanzahl: max. II
- Gebäudehöhen: max. 7,0 m bei II; max. 5,5 m bis I+ (Lichtraum ab 5,5 m an der seitlichen Grundgrenze bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 20°)
- Firsthöhen: bis I+ max. 9,5 m, bei II im Bereich der Grst. Nr. 5067/12, 5067/22 und 5067/23 max. 10,5 m, bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 20° max. 8,5 m
- Dachform und -neigung: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bis max. 45° sowie Pult- und Flachdächer bis max. 20°; bei II sind ausschließlich Dächer mit max. 20° Neigung zulässig (ausgenommen Grst. Nr. 5067/12, 5067/22 und 5067/23)
- Bebauungsdichte: max. 30 %
- Hinweis: Weitere Festlegungen zur äußeren Gestaltung

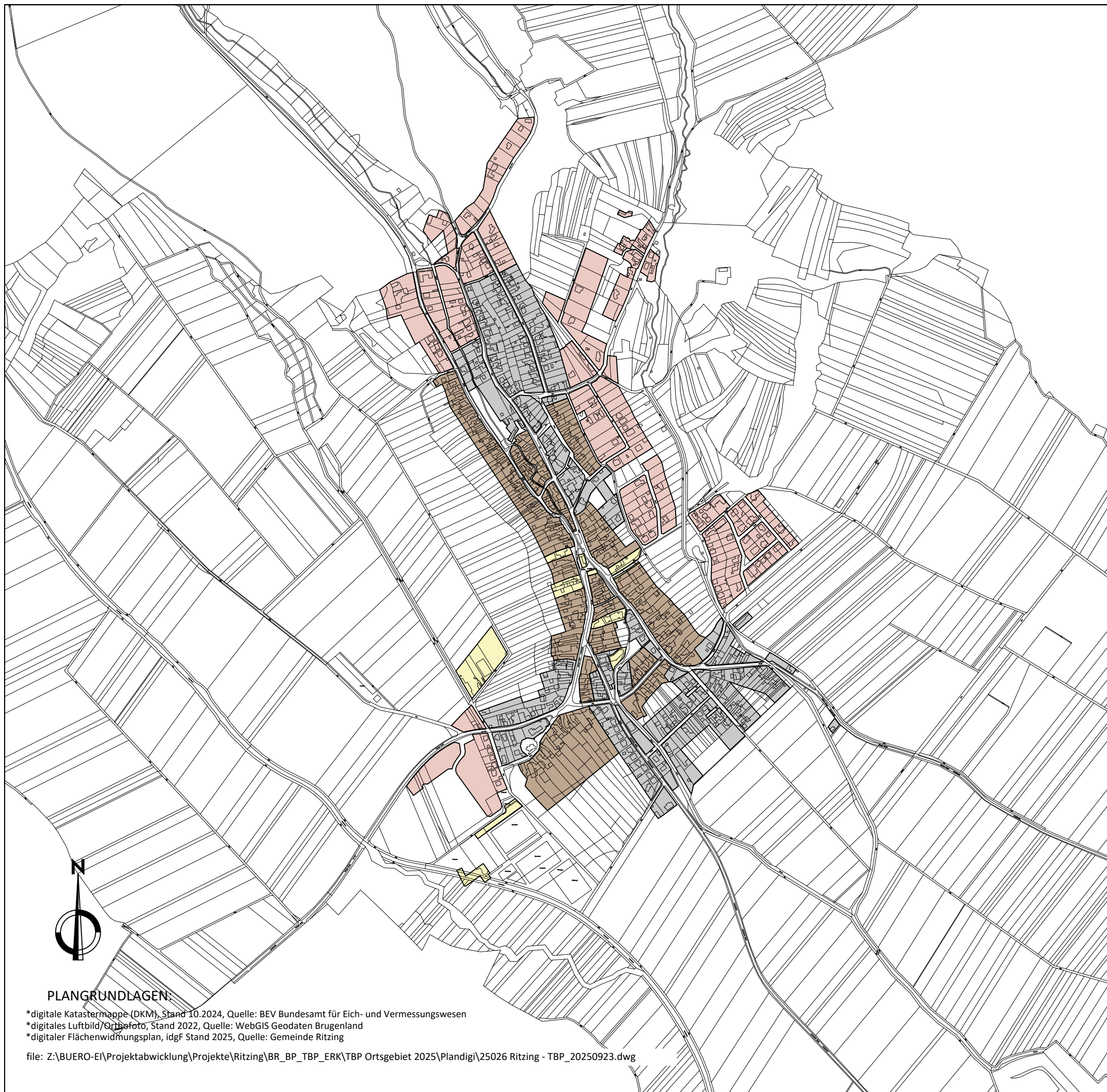
2.3. BESTANDSANALYSE, ZIELSETZUNGEN, ÖRTLICHES GESTALTUNGSKONZEPT

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:

- Ortskern (Gebietstyp A)
- Übergangsbereich (Gebietstyp B)
- Einfamilienhausbebauung – offene Struktur (Gebietstyp C)
- Sonderbereiche inkl. betrieblich genutztes Gebiet (Gebietstyp D)

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



LEGENDE

GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)

- A Ortskern
- B Übergangsbereich
- C Einfamilienhausgebiete - offene Struktur
- D Sonderbereiche inkl. betrieblich genutztes Gebiet



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 Ortsgebiet	
Projektleiter: DI Prieler	Plannr.: 25026a-02
Bearbeitung: DI Prieler, DI Schmidtbauer	
Maßstab 1:10.000	Stand: 01.10.2025
AIR PLANUNG GMBH <small>A-7000 EISENSTADT, MARKTSTRASSE 3 T: +43 2682 / 72410 burgenland@a-i-r.at</small>	

GEBIETSTYP A: ORTSKERN

Kirchengasse



Hauptplatz



Hauptstraße/Schulgasse



Hauptstraße



Hauptstraße



Hauptstraße



Hauptstraße



Hauptstraße



Lange Zeile



Lange Zeile



Lange Zeile



Lange Zeile



Lange Zeile



Hauptstraße/Hofstattgasse



Hofstattgasse



Hofstattgasse



Hofstattgasse



Untere Berggasse



Neugasse



Lange Zeile



Lange Zeile



Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Bauungsweise: überwiegend halboffen (ho), geschlossen (g), in einzelnen Bereichen auch überwiegend ho; in vielen Bereichen (teilw. abschnittsweise) liegt im Fall der halboffenen Bebauung der geschlossene Eindruck durch Mauern vor
- Vorgärten: überwiegend keine Vorgärten vorhanden; teilweise punktuell oder in Abschnitten zwischen der Bebauung an der Straße auch von der Straße abgerückter Baubestand mit unterschiedlichen Vorgartentiefen oder asymmetrischen Vorgärten; in diesen Situationen kommen an der Straße auch durchsichtige Zäune oder Einfriedungen mit Sockel und durchsichtigem Aufbau vor
- Geschoßanzahl: überwiegend bis zu einem Vollgeschoß mit Dachgeschoß (I+); teilweise auch bis zu zwei Vollgeschoße (II) und vereinzelt mit zusätzlichem Dachgeschoß (II+), Gebäude mit II sind überwiegend entlang des Straßenzugs Hauptstraße – Hofstattgasse anzutreffen und vereinzelt auch im Bereich Lange Zeile; eine Häufung an Gebäuden mit II ist im Bereich um das Gemeindeamt gegeben, hier sind auch Gebäude mit II+ bestehend
- Dachform: überwiegend steile Sattel- und Walmdächer; bei II auch flach geneigte Sattel- und Walmdächer; vereinzelt Mansarddach, Flachdach oder Flachdachelemente (Bereiche Hauptstraße und Untere Berggasse)
- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte
- Weitere Besonderheiten:
 - > typische Hauptfirstrichtung in einzelnen Straßenabschnitten (bspw. Bereich Untere Berggasse und Hofstattgasse),
 - > Bei Gebäude mit I+ und II+ sind straßenseitig auch Gaupen vorzufinden
 - > Garagen oder Carports in den vorhandenen Vorgärten sind nicht typisch

Ziele

Übergeordnetes Ziel für diesen Gebietstyp ist es, den für den Ortskern typischen geschlossenen Eindruck und weitere charakteristische Merkmale wie z.B. straßenseitige Steildächer durch entsprechende Festlegungen beizubehalten. Zudem soll in diesem Gebietstyp oder in Teilbereichen dieses Gebietstyps in Teilbereichen die zweigeschossige Bebauung weiterhin ermöglicht werden.

Die Ziele und zukünftigen Bestimmungen in diesem Bereich sollen sich zudem an den bisherigen Bebauungsrichtlinien Ortskern orientieren.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bauungsweise: ho und/oder g (in prägenden Bereichen geschlossener Eindruck durch die Errichtung einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzauns an der Straße)
- Baulinie: Großteils zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie; Hauptgebäude sind mit mind. einem Drittel an die zwingende Baulinie anzubauen
- Geschoßanzahl: max. zwei Vollgeschoße (II) plus je nach Lage ein allfälliges zusätzliches Dachgeschoß (II+), in Teilbereichen max. ein Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß (I+) und ggf. lediglich straßenseitig I+ und hofseitig II
- Festlegung eines Lichtraums: Hofseitig (ab einer definierten Bauplatztiefe) Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze

- Dachform: vorrangig steile Sattel- und Walmdächer; straßenseitig untergeordnet auch Flachdächer im Zusammenhang mit Sattel- und Walmdächern und bis zu einer Außenwandhöhe an der Straße von max. 3,5 m; hofseitig Sattel- und Walmdächer, flache Pultdächer sowie Flachdächer
- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte soll möglich sein
- Max. Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: geringer Anteil als Mindestvoraussetzung
- Mindestbauplatzgröße: 250 m² (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: je 250 m² eine Wohneinheiten (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: mind. 2 je Wohneinheit; ggf. Ausnahmemöglichkeit
- Weitere Besonderheiten:
 - > In Teilbereichen Festlegung einer Hauptfirstrichtung
 - > Einschränkungen für die Errichtung von Gaupen

GEBIETSTYP B: ÜBERGANGSBEREICH

Lackenbacherstraße



Schulgasse



Lackendorferstraße



Wiesengrund



Wiesengrund



Wiesengrund



Horitschonerstraße



Obere Berggasse



Lange Zeile



Lange Zeile



Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Bauungsweise: offen (o), halboffen (ho) oder ho, geschlossen (g); in seltenen Fällen o, ho, g (in wenigen Abschnitten liegt wie im Ortskern der geschlossene Eindruck durch Mauern oder geschlossenen Lattenzäune vor)
- Vorgärten: teilw. Durchmischung unterschiedlicher Vorgartensituationen (keine Vorgärten oder mit Abstand zur Straße); einzelne Abschnitte mit prägenden einsehbaren Vorgärten mit Einfriedungen bestehend aus Sockel mit durchsichtigem Aufbau oder durchsichtigen Zäunen
- Geschoßanzahl: überwiegend ein Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß (I+); in wenigen Fällen zwei Vollgeschoße (II) oder zwei Vollgeschoße mit zusätzlichem Dachgeschoß (II+)
- Dachform: überwiegend Sattel- und Walmdächer mit mittlerer bis steiler Neigung; zudem einzelne flach geneigte Pultdächer sowie Flachdächer
- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte
- Weitere Besonderheiten
 - > vereinzelt sind Garagen und Carports an der Straßenfluchtlinie situiert; entlang der Oberen Berggasse ist im mittleren Straßenabschnitt eine Häufung von Garagen und Carports an der Straße vorliegend

Ziele

Angelehnt an die vorherrschende Charakteristik (betreffend Bauweisen bzw. Bauungseindruck – geschlossen, halboffen oder offen, Vorhandensein von Vorgärten etc.) der jeweiligen Bereiche innerhalb dieses Gebietstyps sollen entweder ortskernähnliche Strukturen (gem. Gebietstyp A) oder offene Strukturen (gem. Gebietstyp C) angestrebt werden.

Die Ziele und zukünftigen Bestimmungen in diesem Bereich sollen sich zudem an den bisherigen Bauungsbestimmungen (Teilbauungsplan, Bauungsrichtlinien) orientieren.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bauungsweise: o, ho oder ho, g (sofern prägend oder zukünftig aufgrund der Lage erstrebenswert Wahrung des geschlossenen Eindrucks bei ho); im Fall von Gebieten mit o, ho und g Einschränkung in Anlehnung an benachbarte Baublöcke
- Baulinie: entsprechend der Prägung des Baublocks teilw. zwingende Baulinien an der Straßenfluchtlinie bzw. mit Schwankungsbereich oder nicht zwingend und meist von der Straßenfluchtlinie abgerückt
- Geschoßanzahl: max. ein Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß (I+); in Verbindung mit den Strukturen und den umliegenden Bestimmungen auch II möglich
- Festlegung eines Lichtraums: In Teilbereichen und/oder hofseitig (ab einer definierten Bauplatztiefe) Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: vorrangig Sattel- und Walmdächer mit mittlerer bis steiler Neigung; in vielen Bereichen straßenseitig untergeordnet auch Flachdächer im Zusammenhang mit Sattel- und Walmdächern und bis zu einer Außenwandhöhe an der Straße von max. 3,5 m; hofseitig meist Sattel- und Walmdächer, flache Pultdächer sowie Flachdächer; in Verbindung mit der Lage und den Bestimmungen in der Umgebung ggf. auch straßenseitig flache Pultdächer und Flachdächer
- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte soll möglich sein

- Max. Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: geringer Anteil als Mindestanforderung
- Mindestbauplatzgröße: 300 m² (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: mind. je 300 m² eine Wohneinheit (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: 2 je Wohneinheit; ggf. Ausnahmemöglichkeit
- Weitere Besonderheiten:
 - > Ermöglichung der Errichtung von Carports an der Straße (entsprechend den vorzufindenden Strukturen)
 - > Einschränkungen für die Errichtung von Gaupen

GEBIETSTYP C: EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG – OFFENE STRUKTUR

Weingartenstraße



Weingartenstraße



Weingartenstraße



Weingartenstraße



Weingartenstraße



Weingartenstraße



Sonnenweg



Sonnenweg



Kapellenanger



Kapellenanger



Neustift



Hirtenberg



Lange Zeile



Lange Zeile



Hofstattgasse



Obere Berggasse



Feldgasse



Analyse

Nachfolgend sind die überwiegenden typischen Merkmale in diesem Gebietstyp angeführt:

- Bauungsweise: offen (o), halboffen (ho)
- Vorgärten: teilw. Durchmischung unterschiedlicher Vorgartentiefen, zudem sind teils auch Gebäude an der Straße vorliegend; in Bereichen mit ehemaligen Bauungsbestimmungen meist einheitlichere Vorgärten vorhanden
- Geschoßanzahl: überwiegend ein Vollgeschoß mit Dachgeschoß (I+); in wenigen Fällen zwei Vollgeschoße (II) oder in Einzelfällen mit zusätzlichem Dachgeschoß (II+); Häufung von Gebäuden mit II in jüngeren Baugebieten und auch in Randlagen
- Dachform: in älteren Baugebieten oftmals lediglich Sattel- und Walmdächer;; zudem sind einzelne flachgeneigte Dachformen wie Flachdächer vorhanden; in jungen Baugebieten Durchmischung von Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächern (vor allem in Gebieten mit ehemaligen Bauungsbestimmungen); im südwestlichen Bereich des Siedlungsgebiets Weingartengasse lediglich Satteldächer (entsprechend der ehemaligen strengen Bauungsbestimmungen)
- Bauungsdichte: geringe bis mittlere Bauungsdichte
- Weitere Besonderheiten
 - > In einzelnen Bereichen ist die Hauptfischrichtung typisch (bspw. südwestlicher Bereich der Weingartenstraße)
 - > vereinzelte Garagen und Carports sind an der Straßenfluchtlinie situiert
 - > in Einzellagen in Verbindung mit dem Gelände hohe Kellergeschoße
 - > einzelne Genossenschaftsbauten vorhanden

Ziele

Übergeordnetes Ziel ist es, die für diese Bereich typische lockere Einfamilienhausbauung und durchgrüneten Strukturen zu erhalten. Es soll aber auch die Möglichkeit einer geringfügigen (verträglichen) Verdichtung unter Beibehaltung der Gesamtcharakteristik innerhalb dieses Gebietstyps geschaffen werden.

Die Ziele und zukünftigen Bestimmungen in diesem Bereich sollen sich zudem an den bisherigen Bauungsbestimmungen (Teilbauungsplan, Bauungsrichtlinien) orientieren.

Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Bauungsweise: o, ho
- Baulinie: Vorgärten sollen bestehen bleiben, daher Festlegung einer einheitlichen vorderen Baulinie, teilweise mit Schwankungsbereich (Anlehnung an den Bestand); in Teilbereichen in Verbindung mit dem Baubestand auch Bauung an der Straßenfluchtlinie möglich
- Geschoßanzahl: in prägenden Bereichen max. ein Vollgeschoß mit zusätzlichem Dachgeschoß (I+); in Teilbereichen max. zwei Vollgeschoße (II) (in Verbindung mit bestehenden Bauungsbestimmungen oder dem prägenden Baubestand)
- Festlegung eines Lichtraums: Festlegung eines Lichtraums und damit Einschränkung der Gebäudehöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze
- Dachform: Durchmischung von Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit geringer bis Steiler Neigung in Bereichen mit ehemaligen Bestimmungen und verträglichen angrenzten Gebieten; in prägenden Bereiche jedoch lediglich mittlere und steile Sattel- und/oder Walmdächer sowie bei Verträglichkeit straßenseitig ggf. untergeordnet auch Flachdächer im Zusammenhang mit

Sattel- und Walmdächern und bis zu einer Außenwandhöhe an der Straße von max. 3,5 m; bei straßenseitig strengen Festlegungen (z. B. Steildächer) hofseitig liberalere Bestimmungen möglich; ggf. strengere Bestimmungen für den südwestlichen Bereich des Siedlungsgebiets Weingartengasse (entsprechend den ehemaligen Bebauungsbestimmungen und angepasst an den Baubestand)

- Bebauungsdichte: mittlere Bebauungsdichte soll möglich sein
- Max. Anteil unversiegelter Grün- und Freiflächen: geringer Anteil als Mindestanforderung
- Mindestbauplatzgröße: 350 m² (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Wohneinheiten am Bauplatz: je 350 m² eine Wohneinheit (Ausnahmen für kleine Bauplätze möglich)
- Anzahl an Stellplätzen am Bauplatz: mind. 2 je Wohneinheit; ggf. Ausnahmemöglichkeit
- Weitere Besonderheiten:
 - > Ermöglichung der Errichtung von Carports an der Straße
 - > Hauptfirstrichtung für den südwestlichen Bereich des Siedlungsgebiets Weingartengasse
 - > Ggf. Festlegungen zu Stützmauern und Geländeänderungen (in Verbindung mit der Hangneigung)
 - > Einschränkungen für die Errichtung von Gaupen

GEBIETSTYP D: SONDERBEREICHE INKL. BETRIEBLICH GENUTZTES GEBIET

Gemeindeamt (Lange Zeile)



Volksschule (Teichgasse)



Kindergarten (Hauptstraße)



Feuerwehr und Nahversorger (Hauptstraße)



Betreutes Wohnen (Hauptstraße)



Gewerbegebiet (Gewerbestraße)



Stadiontribüne (Am Sportplatz)



Analyse

Dieser Gebietstyp umfasst die Bereiche mit öffentlichen Gebäuden der Gemeinde wie Gemeindeamt inkl. südlich daran angrenzendem Grundstück, Volksschule, Kindergarten und Feuerwehr, zudem ein Gebäude mit betreutem Wohnen, die Sozialpädagogische Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche "WoGeJuKi", die Betriebsbaulandflächen und die Baulandbereiche um das Sonnenseestadion. Die gestalterischen bzw. baulichen Merkmale orientieren sich hier an der tatsächlichen Nutzung und sind von Baublock zu Baublock unterschiedlich.

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

- Bebauungsweise: o, ho und/oder g
- Vorgärten: teilw. vorhanden; innerhalb des Ortskerns befinden sich die Gebäude meist an der Straßenfluchtlinie
- Geschoßanzahl: bis max. II
- Dachform: unterschiedlichste Dachformen; im Bereich öffentlicher Bauten meist straßenseitige Steildächer; ansonsten flach geneigte Dachformen
- Bebauungsdichte: mittlere bis hohe Bebauungsdichte (in Einzelfällen ist teils nahezu der gesamte Bauplatz bebaut)

Ziele

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten dieser Gebiete (öffentliche Bauten und/oder mehrgeschoßiger Wohnbau, betriebliche Funktionen usw.) sollen hier am Bestand und den Anforderungen orientierte individuelle Festlegungen getroffen werden, jedoch auch die Flexibilität für die Nutzung gewährleistet werden (somit Flexibilität bei der Bebauungsweise, für die Bebauung der Reserveflächen, der Anordnung auf den Bauplätzen udgl.). Dabei sind jedenfalls die umliegenden Strukturen und Nutzungen (insbesondere umliegende Wohnhäuser) zu berücksichtigen. Gem. den bestehenden Strukturen sollen auch höhere Bebauungsdichten festgelegt werden. Trotz der höheren Bebauungsdichte ist jedoch meist auch die Vorgabe eines Mindestmaßes an unversiegelten Grün- und Freiflächen auf den Bauplätzen vorgesehen (sofern dies in Verbindung mit der bestehenden Bebauungsdichte und unter Berücksichtigung von Reserveflächen möglich ist)

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 „Ortsgebiet“ 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 „Ortsgebiet“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest. Die detaillierte Abgrenzung des Planungsgebiets ist aus der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Plan Nr. 25026a-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) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie im Baublock D6 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude mit mind. einem Drittel der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinie anzubauen.

In den übrigen Gebietstypen gem. beiliegendem Rechtsplan sind Hauptgebäude mit mind. einem Punkt der Gebäudehauptfront an die zwingende Baulinien anzubauen.

Ausgenommen von der Anbaupflicht an die zwingende Baulinie sind

- Bauplätze, welche an der Straßenfluchtlinie eine im Vergleich zu den umliegenden Bauplätzen deutlich schmalere Breite aufweisen und welche ausgehend von der Straßenfluchtlinie durch einen Verbindungsstreifen gekennzeichnet sind, der zur Erschließung des dahinter liegenden, bebaubaren Teil des Bauplatzes dient. Bei diesen muss die zwingende Baulinie nicht eingehalten werden.
 - Um- und Zubauten bei Bestandgebäuden, die von der Straßenfluchtlinie über das im beiliegenden Rechtsplan festgelegte Maß hinaus abgerückt sind.
 - Bauplätze mit bestehenden Vorgärten mit einer Tiefe kleiner als 1,5 m im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan. Eine Erhaltung derartiger Vorgärten ist bei zukünftigen Bauvorhaben zulässig, wobei diese uneingefriedet zu belassen sind.
 - Bauplätze mit Schrägstellung im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan. Bei diesen ist die zwingende Baulinie an mind. einem Punkt einzuhalten, wobei der entstehende Vorgarten eine Tiefe kleiner als 1,5 m aufzuweisen hat und uneingefriedet zu belassen ist.
- (4) Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, sind Ausnahmen unter Anwendung des § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F zulässig.
- (5) Der Vorgarten, das ist der Bereich zwischen der zwingenden vorderen Baulinie oder der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie, ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind
- Einfriedungen gem. § 41 Bgld. Bauverordnung 2008 i.d.g.F. unter Einhaltung der Zusatzbestimmungen im beiliegenden Rechtsplan,
 - untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F.,
 - Luftwärmepumpen sowie Wärme- und Klimageräte sowie
 - überdachte Stellplätze, diese sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,0 m zulässig, wobei an der seitlichen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von max. 3,0 m einzuhalten ist, und sind mit max. 5° geneigtem Dach auszuführen.
- (6) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken D1, D4, D6 und D7 gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 15 % und in den Gebietstypen B und C gem. beiliegendem Rechtsplan sind mind. 20 % des Bauplatzes als sickerfähige unversiegelte Grün- und Freifläche zu belassen.

- (7) In Ausnahmefällen ist in den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken D1, D4, D6 und D7 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. 10 % 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 500 m² im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan, kleiner als 600 m² im Gebietstyp B gem. beiliegendem Rechtsplan sowie kleiner als 700 m² im Gebietstyp C gem. beiliegendem Rechtsplan, 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, die max. Geschoßanzahl sowie Zusatzbestimmungen sind dem beiliegendem Rechtsplan zu entnehmen.
- (3) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken B1, B3, B6 und B7 gem. beiliegendem Rechtsplan sind unter Berücksichtigung des Kriteriums Art und Weise der Nutzung (gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung) in jenen Bereichen, in welchen die Errichtung von zweigeschoßigen Gebäuden zulässig ist, bei eingeschößigen Gebäuden mit und ohne Dachgeschoß, unabhängig von den Festlegungen im beiliegenden Rechtsplan, die Bestimmungen für zweigeschoßige Gebäude anwendbar.

- (4) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude ist gemäß § 2 Abs. 11 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt, zu bemessen. Dabei ist im Fall von Geländeneigungen größer als 10 % an der hangunterseitigen Gebäudefront eine Anhebung der im beiliegenden Rechtsplan festgelegten max. Gebäudehöhe um max. 1,0 m zulässig.

Abgesehen davon kann die Gebäudehöhe auch vom angrenzenden Gehsteigniveau, im Fall eines nicht vorhandenen Gehsteiges von der angrenzenden Straßenoberkante, aus verglichen bemessen werden, wobei im Fall von Eckgrundstücken jene Seite heranzuziehen ist, bei der das Straßenniveau niedriger ist.

In diesem Fall ist an keiner Stelle eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 1,5 m, gemessen vom gewachsenen Gelände, zulässig.

- (5) 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.
- (6) Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken B1, B4, B6, B7, D4 und D6 gem. beiliegendem Rechtsplan sind ab 15 m hinter der Straßenfluchtlinie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze 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 je Abschnitt von 40 m eine Überschreitung des oben festgelegten äußeren Rahmens zulässig.

- (7) Im Gebietstyp C gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken B2, B3, B5 und B8 gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze im Fall der halboffenen Bauweise 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.

- (8) Bei Gebäuden ist hangunterseitig das Herausragen von max. zwei Geschoßen aus dem Gelände zulässig (gem. Abbildung 2 in Anlage A).
- (9) Die Firsthöhe für Hauptgebäude wird in sinngemäßer Anwendung des Abs. 4 ermittelt.

- (10) 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. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 6,0 m zulässig, wobei in den seitlichen und hinteren Abstandsflächen die Bestimmungen gem. § 5 Abs. 2 Bgld. Baugesetz 1997 i.d.g.F. einzuhalten sind.

Unabhängig davon

- gilt im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken B1, B6, D6 und D7 gem. beiliegendem Rechtsplan die zulässige max. Gebäude- und Firsthöhe für Hauptgebäude gem. Festlegungen im beiliegenden Rechtsplan auch für Nebengebäude.
 - sind im Baublock C7 gem. beiliegendem Rechtsplan Nebengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig.
- (3) In den Gebietstypen A, B und C gem. beiliegendem Rechtsplan sowie in den Baublöcken D4 und D6 gem. beiliegendem Rechtsplan sind je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils mind. 2,5 x 5,0 m auf dem Bauplatz herzustellen.

Im Gebietstyp A gem. beiliegendem Rechtsplan und in den Baublöcken B1, B4, B6, B7, D4 und D6 gem. beiliegendem Rechtsplan sind in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der Kriterien deutlich geringere Bauplatzgröße im Vergleich zu den Bauplatzgrößen in der Umgebung oder Wohneinheiten kleiner 70 m² 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 hofseitig 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) Unabhängig von den Bestimmungen über die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gem. beiliegendem Rechtsplan sind im Baublock C7 gem. beiliegendem Rechtsplan Nebengebäude in der seitlichen Abstandsfläche ausschließlich mit Flachdächern zulässig.
- (5) Im Baublock C7 gem. beiliegendem Rechtsplan sind Dachüberstände bis max. 0,5 m zulässig.
- (6) 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 sind bei Gebäuden mit zwei oberirdischen Vollgeschoßen mit Dachgeschoß straßenseitig im Bereich des Dachgeschoßes über dem zweiten Vollgeschoß für den Zweck von Gebäudeöffnungen ausschließlich Dachflächenfenster zulässig.

- (7) 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.

Abweichend von dieser Bestimmung ist im Baublock C7 gem. beiliegendem Rechtsplan die Dachdeckung hinsichtlich der Farbgebung auf rote und braune Farben eingeschränkt.

- (8) 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 mit Ausnahme alpiner Charakteristik (Rundhölzer) zulässig.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) 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 Attikaaußenseite mindestens 1,0 m einzurücken.

- (12) Die Errichtung von Kleinwindanlagen ist nicht zulässig.

- (13) 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

- (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.

§ 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

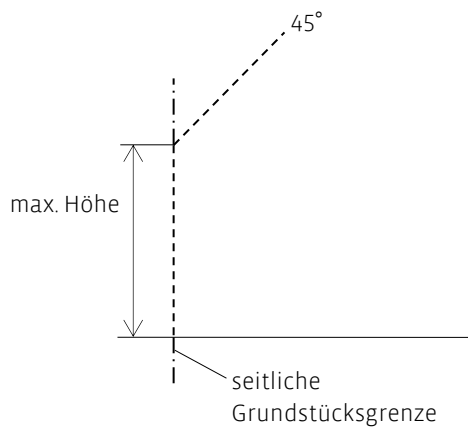
Mindestbauplatzgröße (MBG) und Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauplatz (BP), bezogen auf die Bauplatzgröße (BPLGR)

Gebietstyp bzw. Baublock	MBG	Zahl der max. zulässigen WE je BP bezogen auf die BPLGR
Gebietstyp A – Ortskern	250 m ²	je 250 m ² max. 1 WE (somit ab 500 m ² 2 WE, ab 750 m ² 3 WE usw.)
Gebietstyp B – Übergangsbereich	300 m ²	je 300 m ² max. 1 WE (somit ab 600 m ² 2 WE, ab 900 m ² 3 WE usw.)
Gebietstyp C – Einfamilienhausgebiet – offene Struktur	350 m ²	je 350 m ² max. 1 WE (somit ab 700 m ² 2 WE, ab 1.050 m ² 3 WE usw.)
Gebietstyp D – Sonderbereiche inkl. betrieblich genutztes Gebiet	Keine Festlegung	

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):

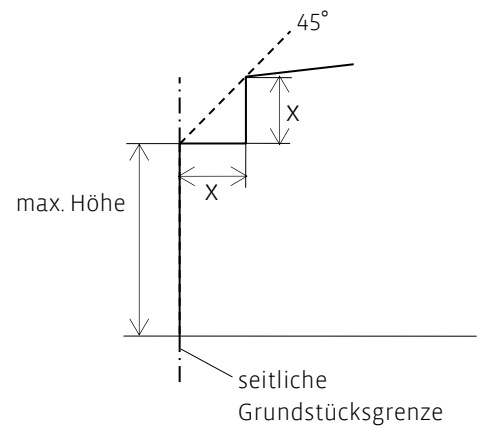
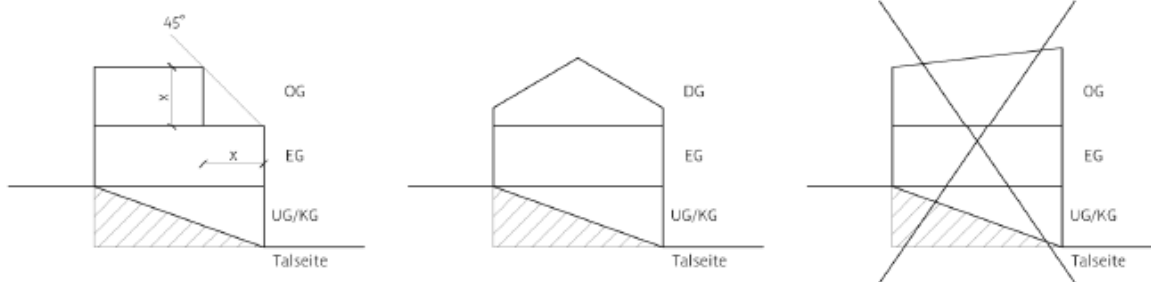


Abbildung 2

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

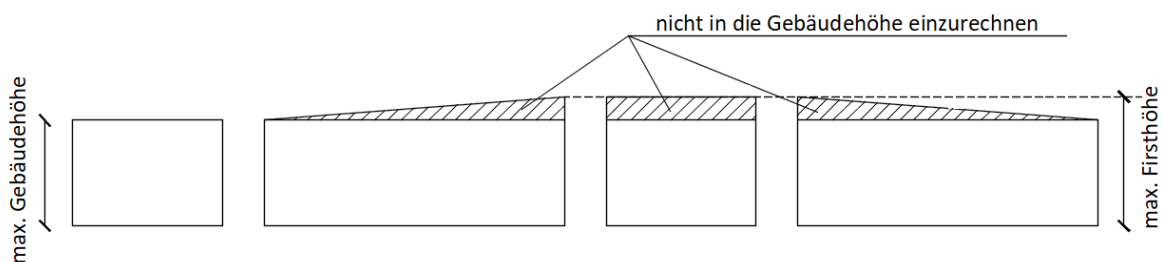


Erläuterung in Verbindung mit der Festlegung in der Verordnung:

- 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 nicht als oberirdisches Geschoß zu werten (somit ist hangunterseitig wie bei II max. UG/KG + 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)
- II+ zwei oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Obergeschoß) und ein zusätzliches Dachgeschoß

Definition Dachgeschoß/Staffelgeschoß (als „+“ bezeichnet)

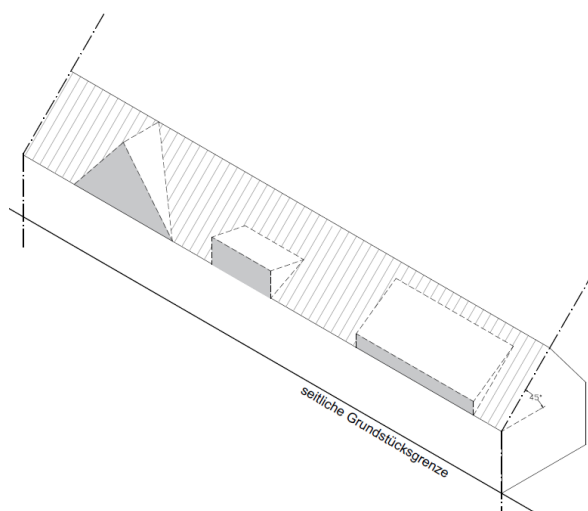
Aufgrund fehlender gesetzlicher Begriffsbestimmungen wird in Anlehnung an das Bgld. Baugesetz und den OIB-Richtlinien folgende Definition des Dachgeschoßes festgelegt:

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

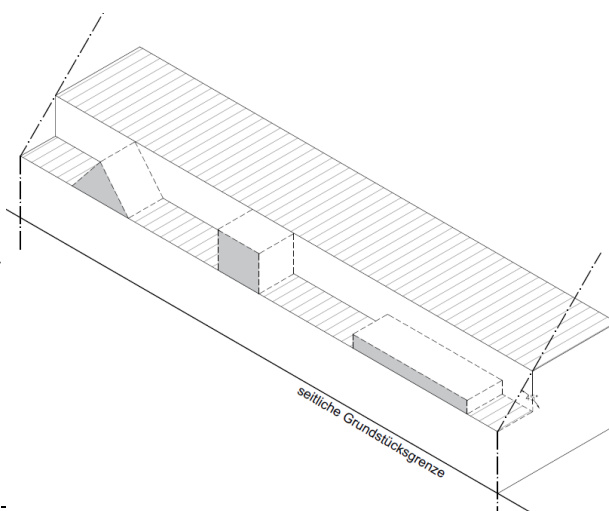
- nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen ist,
- die erforderliche lichte Raumhöhe (gem. Pkt. 11.2 der OIB Richtlinie 3)
 - > von 2,4m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als 3 Wohneinheiten,
 - > von 2,5m für Aufenthaltsräume bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sowie
 - > von 2,1m für Nebenräumen
- auf $\frac{2}{3}$ 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

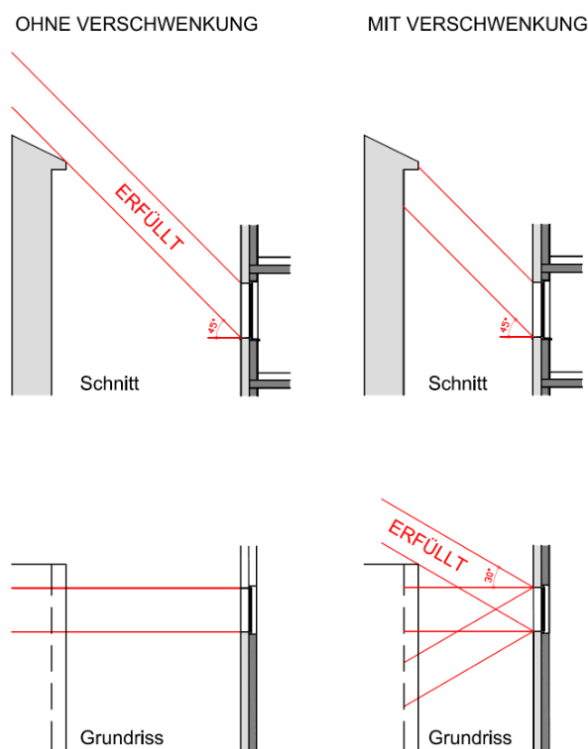


Beispiel bei Zurücksetzen von Gebäudeteilen



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 Verbindungstreifen 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 einsehbare 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

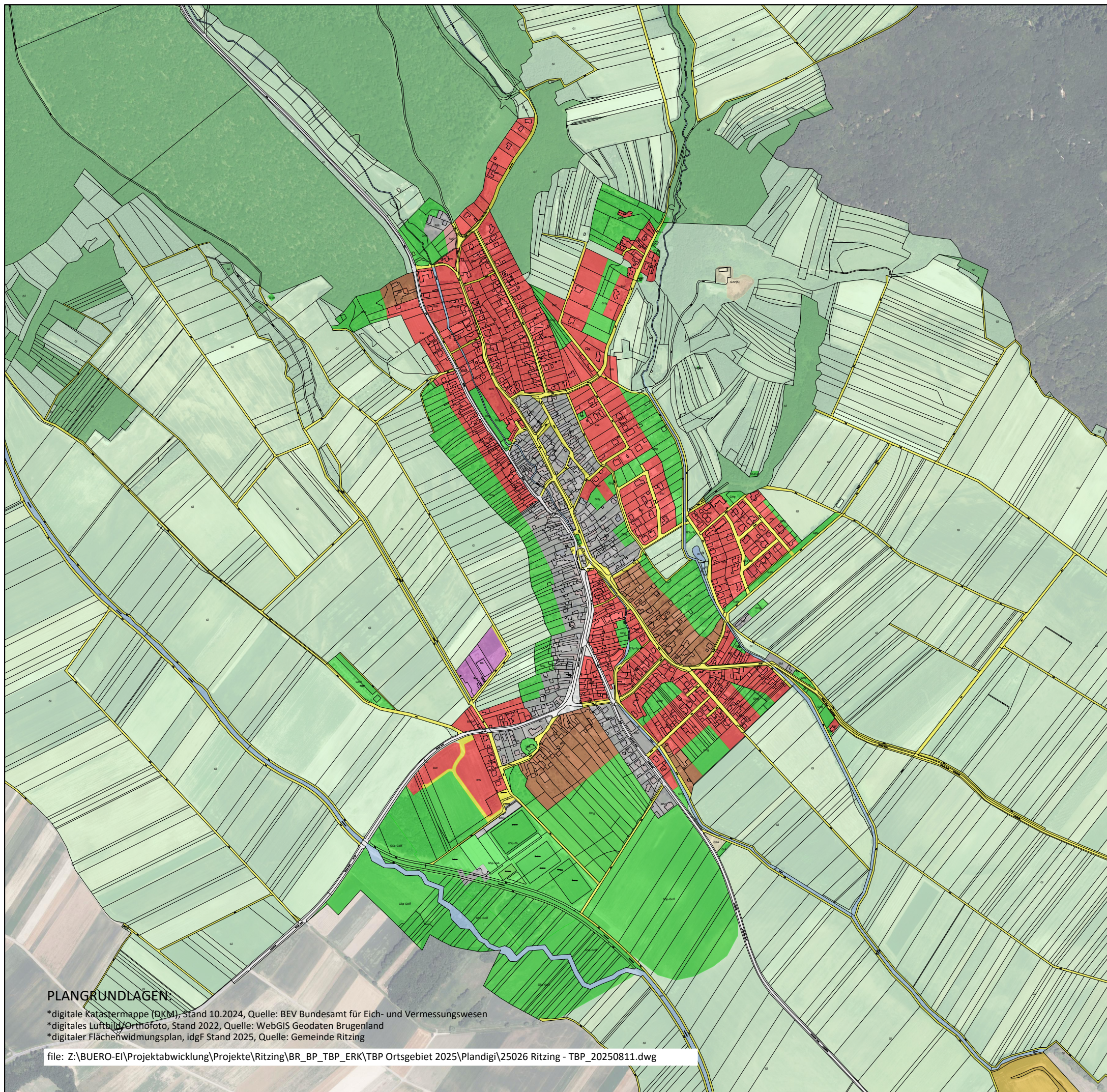
Ergänzende Ausführungen zu den generellen Vorgaben gem. § 46 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F.

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 (Dorfgebiet, gemischtes Baugebiet oder Wohngebiet usw.) und den daraus resultierenden möglichen Nutzungen (landwirtschaftliche 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, Bauungsweisen und Bauungsdichten 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. Zudem wurden im Sinne der Stärkung der Stadt- und Ortskerne und der Ressourcenschonung je nach Gebietstyp bzw. entsprechend der Nutzungen im Bereich der Baublöcke und deren Zentralität geeignete max. Bauungsdichten (bei einem darauf abgestimmten Mindestanteil an Grün- und Freiflächen), Mindestbauplatzgrößen und Wohneinheiten am Bauplatz vorgegeben, womit auch die Möglichkeit einer qualitätsvollen Ausnutzung der Bauplätze und damit einer ortsangepassten Verdichtung 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 Ortsgebiet, M 1 : 2.500
- Flächenwidmungsplan mit Orthofoto, ohne Maßstab



LEGENDE

Flächenwidmung (Ausschnitt)

-  Baulandwidmungen i.d.g. Fassung

-  BW ... Bauland-Wohngebiet
-  BD ... Bauland-Dorfgebiet
-  BM ... Bauland-gemischtes Baugebiet
-  BB ... Bauland-Betriebsgebiet
-  AW ... Aufschließungsgebiet-Wohngebiet
-  G-** ... Kellerzone, Kellerviertel, Ggü, GP, GFrh...



GEMEINDE RITZING	
Flächenwidmungsplan mit Orthofoto Ortsgebiet	
Projektleiter: DI Prieler	Plannr.: 25026a-00
Bearbeitung: DI Prieler, DI Schmidtbauer	Stand: 18.08.2025
Maßstab 1:10.000	
 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