



Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes

“Diverse Änderungen”

GZ: 2500 61 06/23-BP

Baden, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden.....	3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern	4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte	5
1.1. „Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3“ (B01)	5
1.2. „Mühlgasse / Flammgasse / Wörthgasse / Huppmanngasse“ (B02)	8
1.3. „Steinbruchgasse 22a-54“ (B03)	12
1.4. „Heiligenkreuzer Gasse 3-5“ (B04).....	16
1.5. „Josefsplatz 13“ (B05)	19
1.6. Bebauungsvorschriften (B06).....	22
1.7. Legende zum Bebauungsplan (B07).....	25
Verordnungsentwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden	26



Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Diverse Änderungen”

GZ: 2500 61 06/23-BP

Baden, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens sind folgende Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
B01	01	Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3	KG Baden / 246 und 247	Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte)
B02	02	Mühlgasse / Flamminggasse / Wörthgasse / Huppmanngasse	KG Leesdorf / .192, .194, .195, .198, .199, .237, 131/3, 131/5, 131/6, 131/7, 131/15 und 131/22	Festlegung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“
B03	03	Steinbruchgasse 22a-54	KG Rauhenstein / .171, .279, 578/4, 579/3, 580/1, 583/1, 584/1, 586, 587/1, 588/2, 589/3, 590/2, 592/2, 593, 594/1 und 594/5	Festlegung von „Bereichen vorderer Bauwiche“, Abänderung von vorderen Baufluchtlinien, Streichen der „Pflicht zum Anbau an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen“
B04	04	Heiligenkreuzer Gasse 3-5	KG Baden / .370 und .371	Abänderung von Schutzzonen; Kenntlichmachung von Bauwerken unter Denkmalschutz
B05	04	Josefsplatz 13	KG Baden / .453/1	Abänderung von Schutzzonen; Kenntlichmachung von Bauwerken unter Denkmalschutz
B06	--	Bebauungsvorschriften	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Abänderung der Zulässigkeit von Bauwerken im vorderen Bauwiche; Abänderung der Bestimmungen über unversiegelte Flächen; Festlegung von Bestimmungen über Gerätehütten und Gewächshäuser; Abänderung der Bestimmungen über Einfriedungen;
B07	--	Legende Bebauungsplan	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Abänderung der Bestimmungen über „Bereiche vorderer Bauwiche“; Klarstellung der Definition der „Bereichsdichten“

In den folgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1. „Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3“ (B01)

Betroffene Grundstücke

KG Baden: Gst. Nr. 246 und 247

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte)

1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 befindet sich derzeit ein in den Jahren 2003-2005 errichtetes Ärztehaus, welches unter anderem 5 Ordinationen und 2 Büros aufweist und aktuell unter anderem mehrere Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge beheimatet.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den Bereich der Adresse Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3 und der Grundstücke Nr. 246 und 247, KG Baden, die Widmung „Bauland-Sondergebiet-Ärzte- und Bürozentrum“ vor.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht die Bebauungsbestimmungen „40%“ Bebauungsdichte, die „offene“ Bauweise und Bauklasse „I,II“ vor, zu den Straßenfluchtlinien ist ein 3 Meter tiefer vorderer Bauwuch, zum nördlich angrenzenden Fußweg ein „Bereich seitlicher oder hinterer Bauwuche“ ausgewiesen. Der Bereich ist generell innerhalb einer Schutzzone „Z4/BA/946“ (Ortsbildzone) gelegen.

1.1.2. Änderungsanlass

Angesichts der Tatsache, dass die derzeit festgelegte Bebauungsdichte von 40% weitestgehend den bebauten Bestand abbildet, erforderliche horizontale Erweiterungen oder Zubauten selbst geringfügigen Ausmaßes allerdings nicht möglich sind, soll der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden in diesem Bereich dahingehend abgeändert werden, als dass die Bebauungsdichte geringfügig angehoben wird.

1.1.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die festgelegte Bebauungsdichte von derzeit „40%“ im Bereich der Grundstücke Nr. 246 und 247, KG Baden, auf künftig „45%“ abgeändert wird.

1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Bestehende Bebauung Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3



Abbildung 1.1.4.2: Blick in die Palfygasse auf der Höhe Erzherzog Wilhelm-Ring 1-3



Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches am Erzherzog Wilhelm-Ring

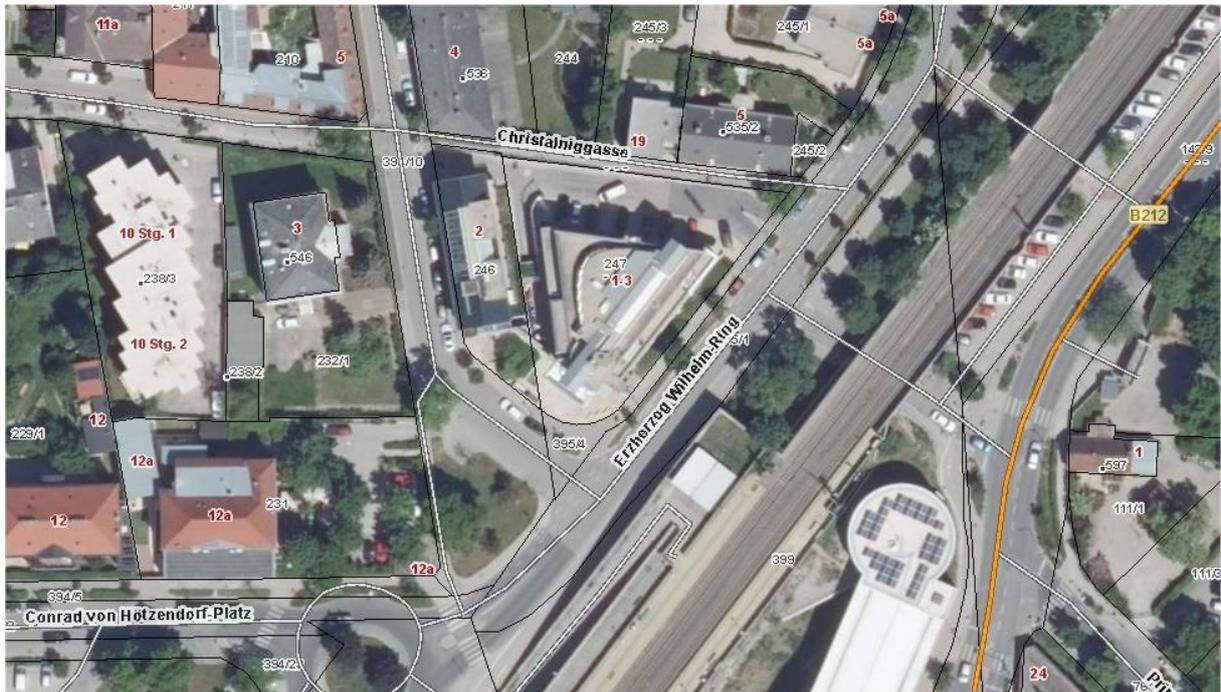
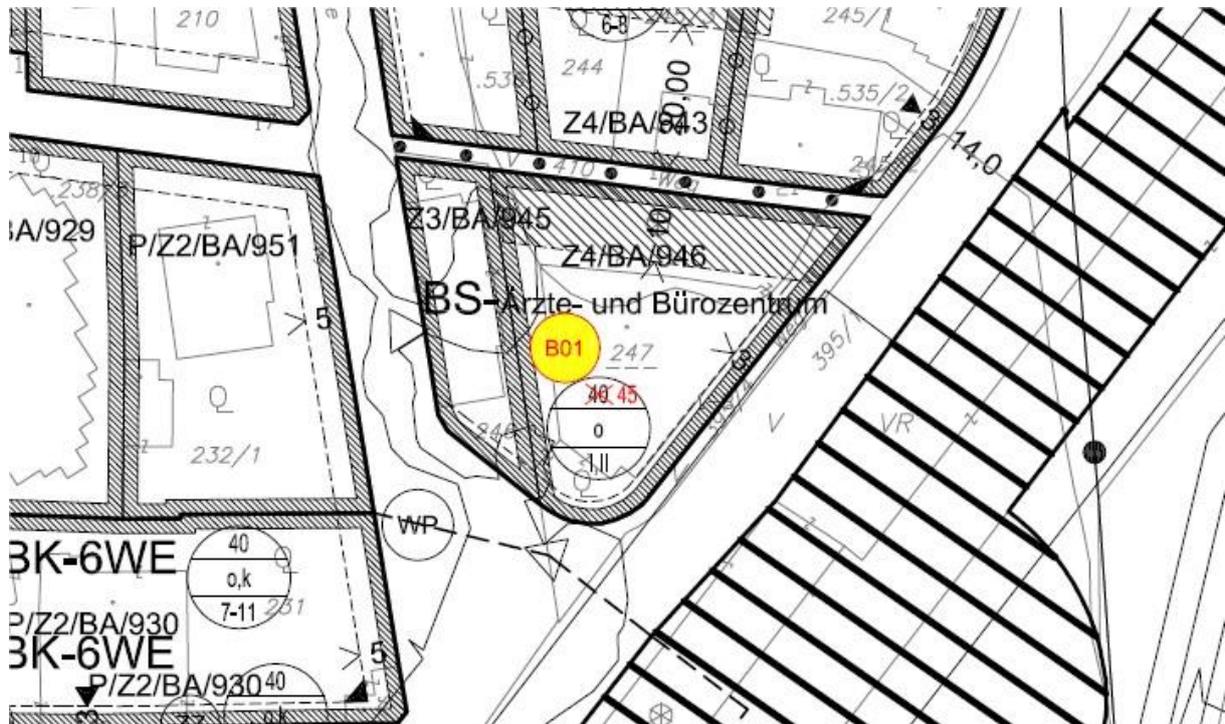


Abbildung 1.1.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.2. „Mühlgasse / Flamminggasse / Wörthgasse / Huppmanngasse“ (B02)

Betroffene Grundstücke

- KG Leesdorf / .192, .194, .195, .198, .199, .237, 131/3, 131/5, 131/6, 131/7, 131/15 und 131/22

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“

1.2.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Zwischen den Straßenzügen Mühlgasse, Flamminggasse, Wörthgasse und Huppmanngasse befindet sich ein rund 0,63 ha großer Baublock, welcher durchwegs mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in offener bis geschlossener Bauweise bebaut ist. Im Blockinnenbereich finden sich größere, zusammenhängende private Grün- und Freiflächen, welche dem gesamten Baublock die städtebauliche Charakteristik einer weitgehenden Blockrandbebauung verleihen.

Der Flächenwidmungsplan sieht für den gesamten Baublock die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ vor.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht die Bebauungsbestimmungen „45%“ Bebauungsdichte, die „geschlossene“ Bauweise und Bauklasse „I,II“ vor, an der Mühlgasse ist ein 3 Meter tiefer, vorderer Bauwuch ausgewiesen, es besteht durchwegs die Verpflichtung zum Anbau an die Straßen- oder Baufluchtlinien. Der Bereich ist generell von Schutzzonen der Kategorien 02, 03 und 04 geprägt.

1.2.2. Änderungsanlass

In den Jahren 2017-2019 wurden im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Baden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende Baublöcke dahingehend untersucht, ob ihre teilweise charakteristischen und schützenswerten, begrüneten Blockinnenbereiche mit Festlegungen des Bebauungsplanes durch die Ausweisung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“ nachhaltiger geschützt werden sollten. Ergebnis dieser Untersuchungen waren weitläufige Festlegungen dieser „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“, in welchen eine Bebauung mit Hauptgebäuden unzulässig ist und Nebengebäude eine maximales Gesamtausmaß von 25 m² bebauter Fläche pro Liegenschaft aufweisen dürfen.

Angesichts der Tatsache, dass die im Umfeld des gegenständlichen Baublockes Mühlgasse / Flamminggasse / Wörthgasse / Huppmanngasse gelegenen Baublöcke – sofern dies aufgrund der Grundstückszuschnitte bzw. bestehenden Bauungs- und Freiraumsituationen sinnvoll erschien – festgelegte „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“ aufweisen und der gegenständliche Baublock zwar bislang von dieser Regelung ausgenommen war, er allerdings

in gleichem Ausmaß aufgrund der vorhandenen Baublockcharakteristik für einen verstärkten Schutz der Baublockinnenbereiche in Frage kommt, soll der Bebauungsplan der Stadtgemeinde dahingehend angepasst werden, dass auch hier derartige Festlegungen getroffen werden sollen.



1.2.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass gemäß der generellen Zielsetzung, die für Baden siedlungstypischen Bauungs- und Grünstrukturen grundsätzlich zu erhalten, auch innerhalb des Baublockes Mühlgasse / Flamminggasse / Wörthgasse / Huppmannngasse künftig „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“ in einem Abstand von 20-25 Meter von der Straßenfluchtlinie bzw. Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

1.2.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.2.4.1: Die Huppmannasse Blick Richtung Süden



Abbildung 1.2.4.2: Die Flammgasse Blick Richtung Norden



Abbildungen 1.2.4.3: Orthofoto des Bereiches

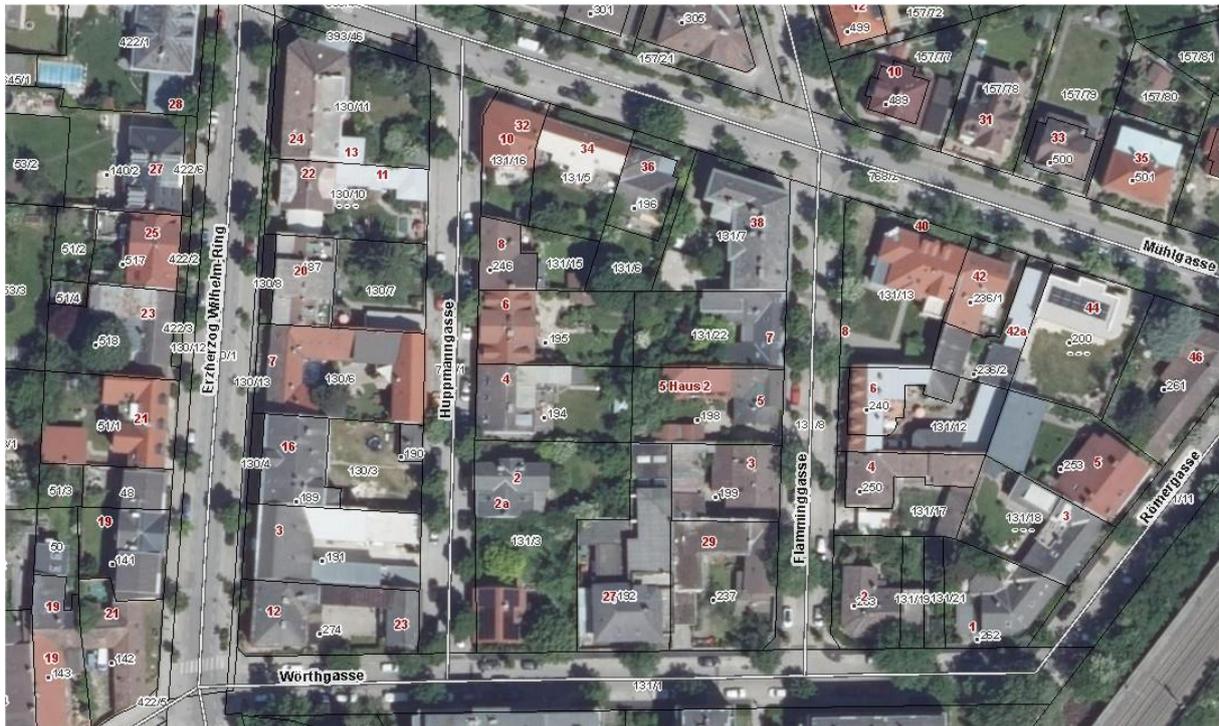
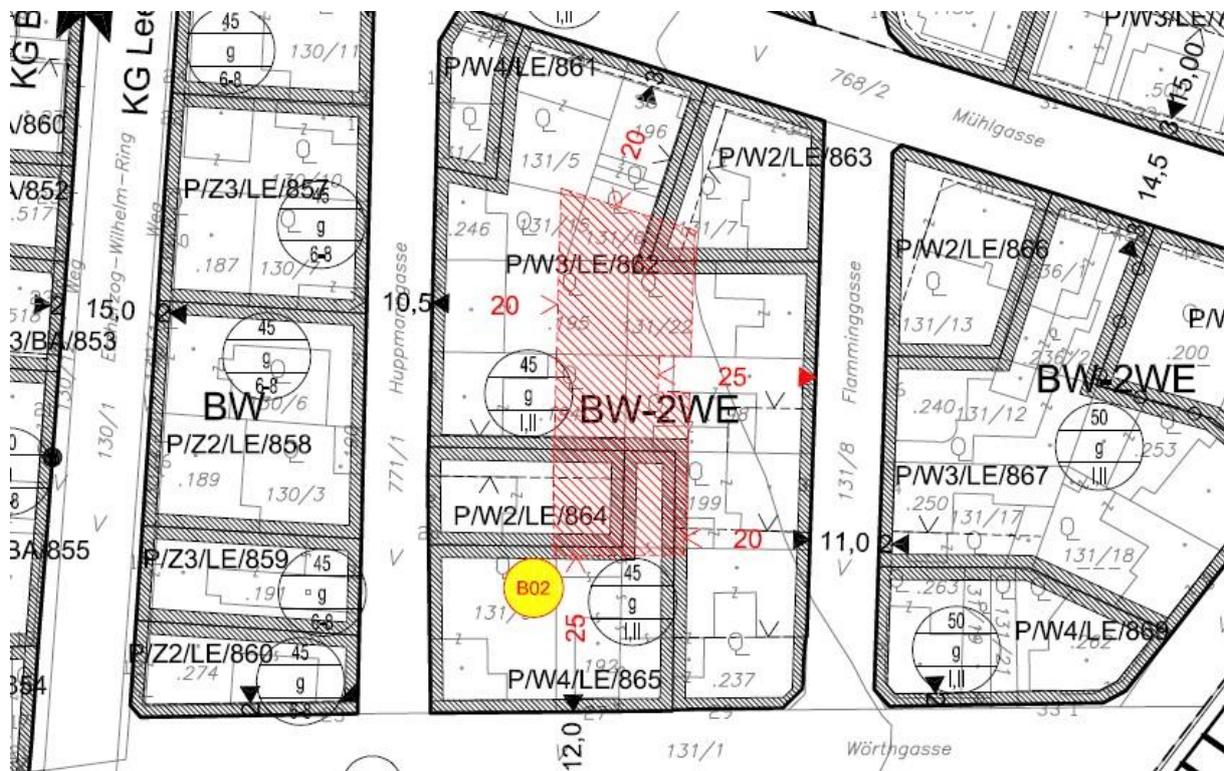


Abbildung 1.2.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.3. „Steinbruchgasse 22a-54“ (B03)

Betroffene Grundstücke

- KG Rauhenstein / .171, .279, 578/4, 579/3, 580/1, 583/1, 584/1, 586, 587/1, 588/2, 589/3, 590/2, 592/2, 593, 594/1 und 594/5

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung von „Bereichen vorderer Bauwiche“
- Abänderung von vorderen Baufluchtlinien
- Streichen der „Pflicht zum Anbau an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen“

1.3.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Im Westen des Siedlungsgebietes von Baden – an den Abhängen des Badener Lindkogels und südlich des Areals der ehemaligen Weilburg gelegen – verläuft die Steinbruchgasse. Aktuell sind überwiegend die westlich an die Steinbruchgasse angrenzenden Grundstücke als Bauland gewidmet und entsprechend mit geringer Dichte genutzt.

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den Bereich der Grundstücke Steinbruchgasse 22a-54 die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ vor.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht die Bebauungsbestimmungen „25%“ bis „30%“ Bebauungsdichte, die „offene oder gekuppelte“ bzw. „geschlossene“ Bauweise und Bauklasse „I,II“ bzw. eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „6 Meter“ vor. Entlang der vorderen Baufluchtlinien ist eine „Verpflichtung zum Anbau an die Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen“ ausgewiesen, im hinteren Grundstücksbereich sind – mit Ausnahme des Grundstückes Steinbruchgasse 36 – durchwegs „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“ festgelegt.

1.3.2. Änderungsanlass

Nicht zuletzt aufgrund des uneinheitlichen Verlaufes der vorderen Baufluchtlinie im angegebenen Bereich der Grundstücke Steinbruchgasse 22a-54 erscheint ein Festhalten an der ausgewiesenen „Verpflichtung zum Anbau an die Straßen- oder Baufluchtlinie“ nicht zielführend, da anhand dieser Festlegungen kein ortsbildtypisches Ensemble bzw. charakteristisches Gepräge erzielt werden kann.

Im Bereich des Grundstückes Steinbruchgasse 36, welches derzeit von der Festlegung „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“ ausgenommen ist, erscheint eine Ausweisung von weitläufigeren Bauwichen dennoch zielführend, nicht zuletzt um strukturunverträgliche Bauformen beispielsweise mit langgestreckten Baukörpern nachhaltig hintanzuhalten.

1.3.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Demgemäß soll der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden insofern abgeändert werden, als dass die „Verpflichtung zum Anbau an die Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen“ im Bereich der Grundstücke Steinbruchgasse 22a-54 künftig gestrichen wird.

Darüber hinaus soll im Bereich des Grundstückes Steinbruchgasse 36 ein „Bereich vorderer Bauwiche“ ausgewiesen und die Baufluchtlinien am nördlich benachbarten Grundstück geringfügig angepasst werden.

1.3.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.3.4.1: Die Steinbruchgasse Blick Richtung Norden

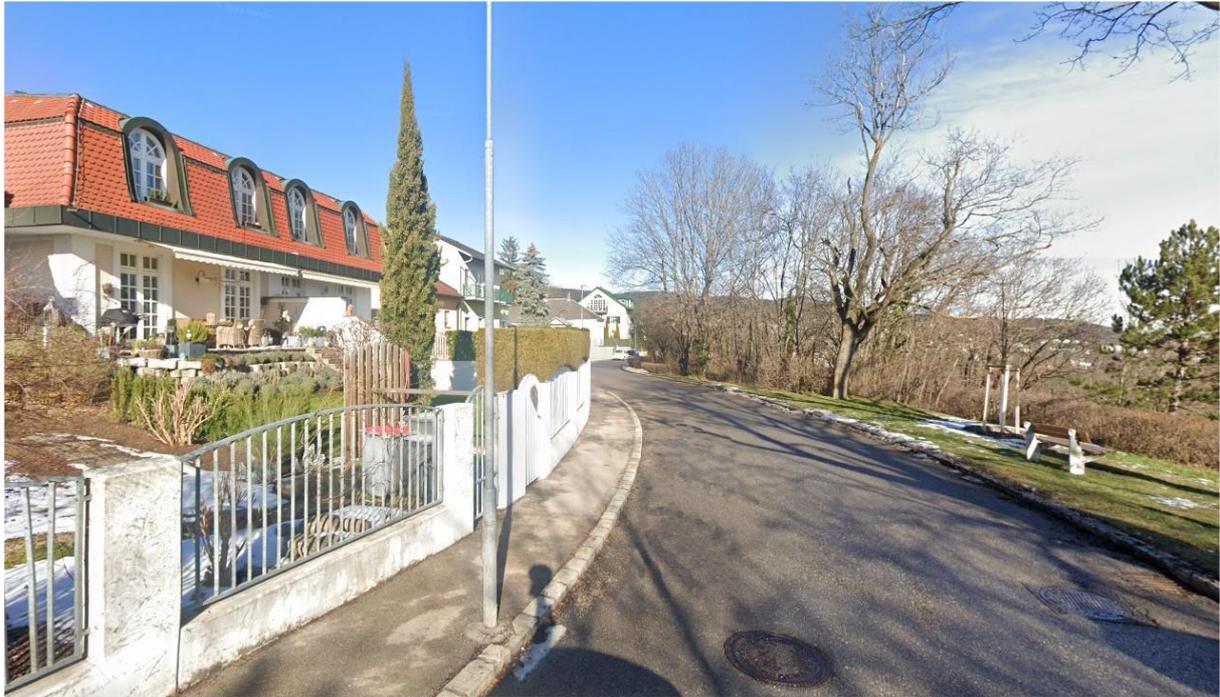


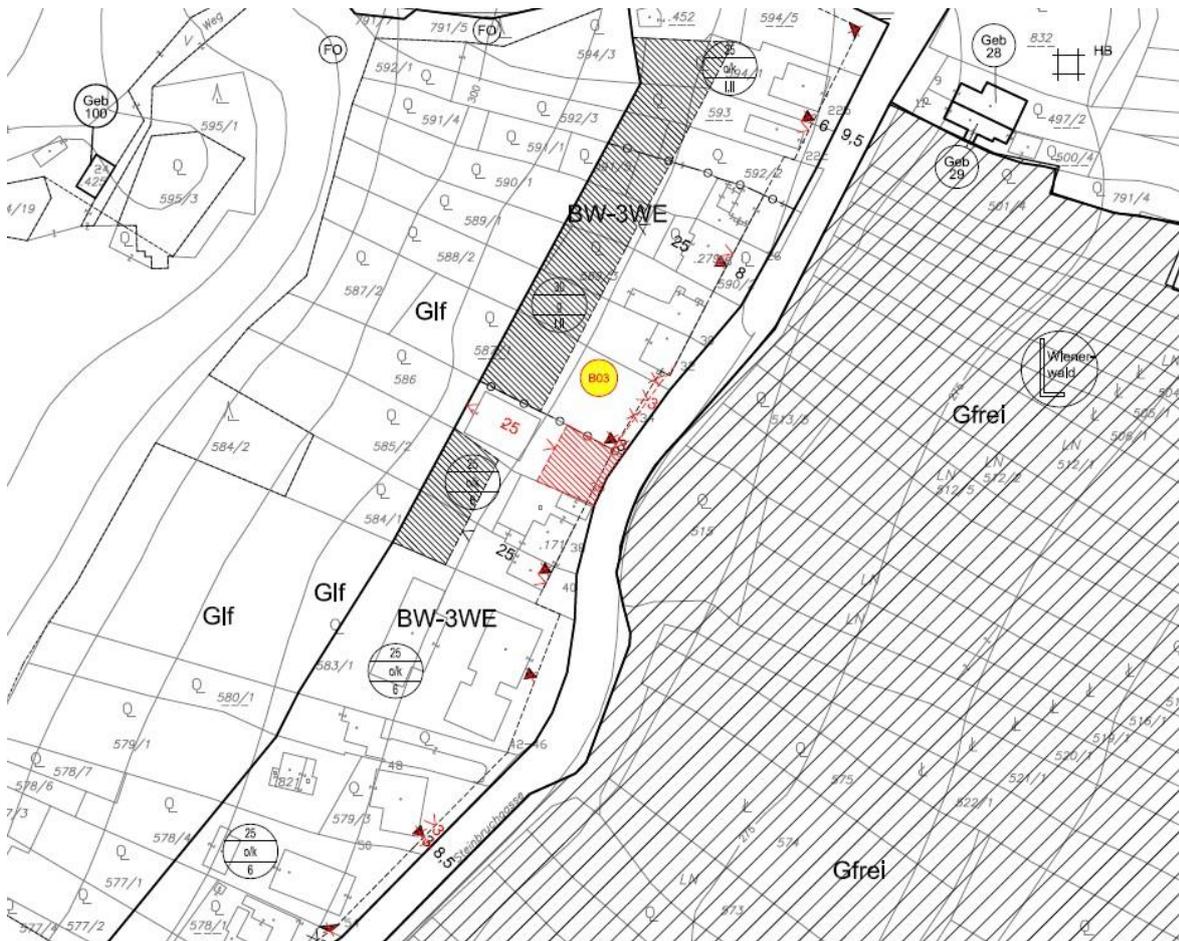
Abbildung 1.3.4.2: Die Steinbruchgasse Blick Richtung Süden



Abbildungen 1.3.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Steinbruchgasse



Abbildung 1.3.4.4: Übersicht über die vorgesehenen Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.4. „Heiligenkreuzer Gasse 3-5“ (B04)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. .370 und .371

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Schutzzonen
- Kenntlichmachung von Bauwerken unter Denkmalschutz

1.4.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Heiligenkreuzer Gasse 3-5 befindet sich ein zweigeschoßiges Barockhaus aus dem 15./16. Jahrhundert, welches derzeit unter anderem im Erdgeschoß eine Bäckerei sowie ein Kunst- und Antiquitätengeschäft beherbergt. Das Gebäude ist entsprechend dem Straßenverlauf der Heiligenkreuzer Gasse gekrümmt und weist profilierte Steingewändefenster auf Sohlbänken auf.

Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht für den Bereich des betreffenden Grundstücks die Lage innerhalb einer Schutzzone „P/Z2/BA/512“ („Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“) sowie die Bebauungsbestimmungen „70%“ Bebauungsdichte, „geschlossene“ Bebauungsweise und Bauklasse „II“ vor.

1.4.2. Änderungsanlass

Mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 25.8.2023 wurde festgestellt, dass die Erhaltung des Bautenkomplexes Heiligenkreuzer Gasse 3-5 – unter Ausnahme des 1905 errichteten, dreigeschoßigen Wohnhauses im südlichen Bereich, der für den Bäckereibetrieb erfolgten Zubauten im Innenhof (Gartencafé) sowie der überdachten Einfahrt zwischen den beiden Gebäuden – gemäß §§1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß §1 Abs 8 leg cit im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Diese Teilunterschutzstellung soll nunmehr auch im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden entsprechend berücksichtigt werden.

1.4.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Bereiche der o.a. Grundstücke künftig in eine Schutzzone „P/Z1/BA/1151“ („Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“) einbezogen werden und die betreffenden Gebäude als „Gebäude unter Denkmalschutz“ kenntlich gemacht werden. Bestehende Bebauungsbestimmungen sollen dabei gestrichen werden.

1.4.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.4.4.1: Bestehende Bäckerei an der Adresse Heiligenkreuzer Gasse 3-5



Abbildung 1.4.4.2: Die Heiligenkreuzer Gasse Blick Richtung Norden



Abbildung 1.4.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Heiligenkreuzer Gasse

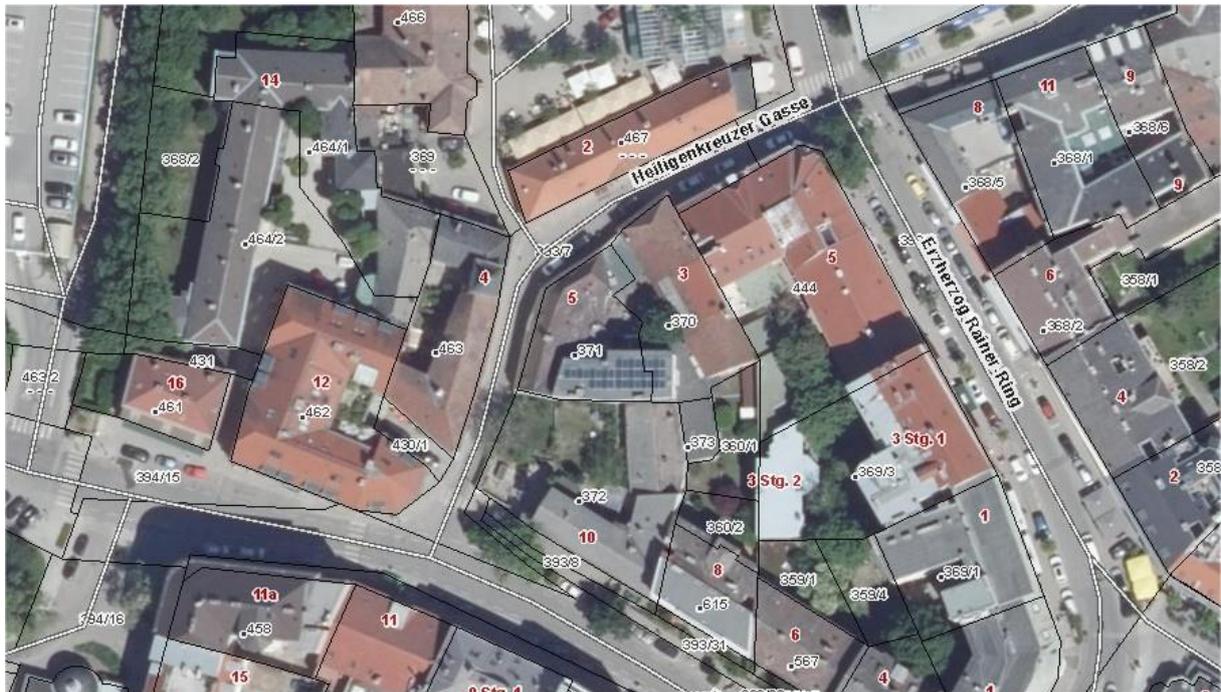
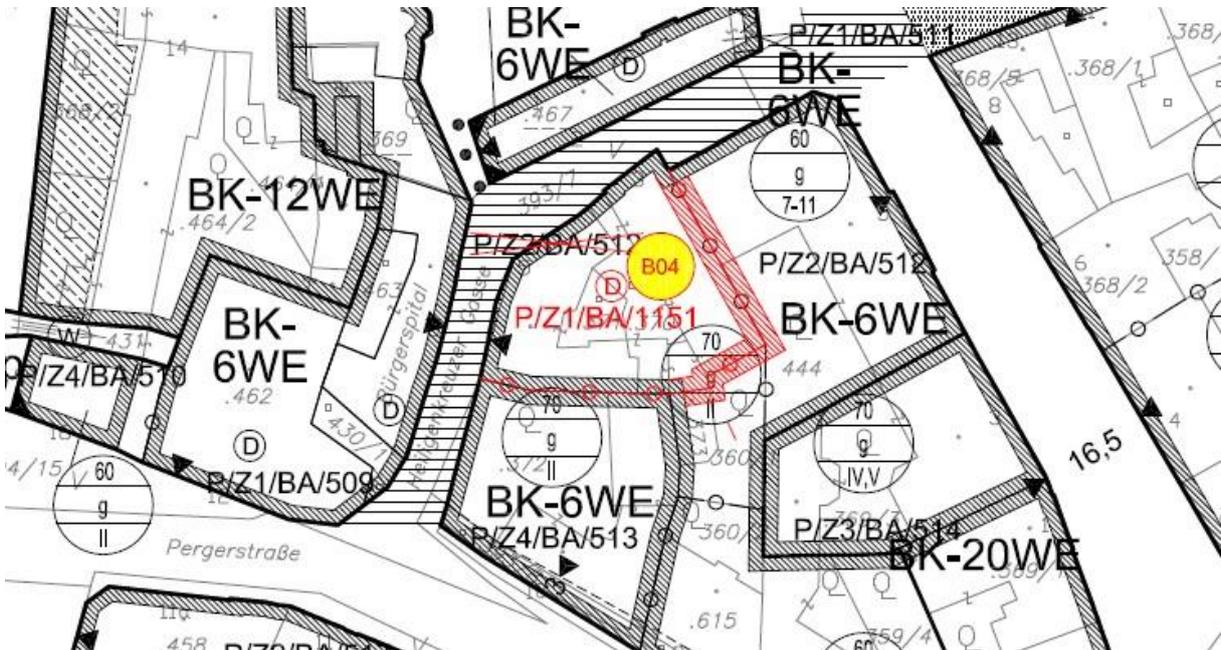


Abbildung 1.4.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.5. „Josefsplatz 13“ (B05)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. .453/1

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Schutzzonen
- Kenntlichmachung von Bauwerken unter Denkmalschutz

1.5.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Josefsplatz 13 befindet sich das ehemalige „Hotel Bristol“, ein viergeschoßiges Eckhaus unter einem Mansarddach mit geschwungener, korbbogendurchfensterter Attika, welches derzeit die Dienststelle des Finanzamtes „Baden-Mödling“ beherbergt. Das Gebäude weist an den beiden fünfachsigen Straßenfronten je einen über die drei Obergeschoße reichenden Flacherker auf und wurde 1908 von J. Schmidt erbaut.

Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht für den Bereich des betreffenden Grundstücks die Lage innerhalb einer Schutzzone „P/Z2/BA/519“ („Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“) sowie die Bebauungsbestimmungen „60%“ Bebauungsdichte, „geschlossene“ Bebauungsweise und Bauklasse „III,IV“ vor.

1.5.2. Änderungsanlass

Mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 16.10.2023 wurde festgestellt, dass die Erhaltung des Finanzamtes Josefsplatz 13 in Baden, im Hinblick auf seine Außenerscheinung, unter Ausschluss des U-förmigen Neubaus aus den 2000-er Jahren, gemäß §§1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes im Sinne einer Teilunterschutzzstellung gemäß §1 Abs 8 leg cit im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Diese Teilunterschutzzstellung soll nunmehr auch im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden entsprechend berücksichtigt werden.

1.5.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Bereiche des o.a. Grundstückes künftig in eine Schutzzone „P/Z1/BA/519“ („Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“) einbezogen werden und die betreffenden Gebäude als „Gebäude unter Denkmalschutz“ kenntlich gemacht werden. Bestehende Bebauungsbestimmungen sollen dabei gestrichen werden.

1.5.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.5.4.1: Bestehendes Gebäude unter Denkmalschutz Josefsplatz 13



Abbildung 1.5.4.2: Situation beim Kreisverkehr am Josefsplatz



Abbildung 1.5.4.3: Orthofoto des Bereiches am Josefsplatz

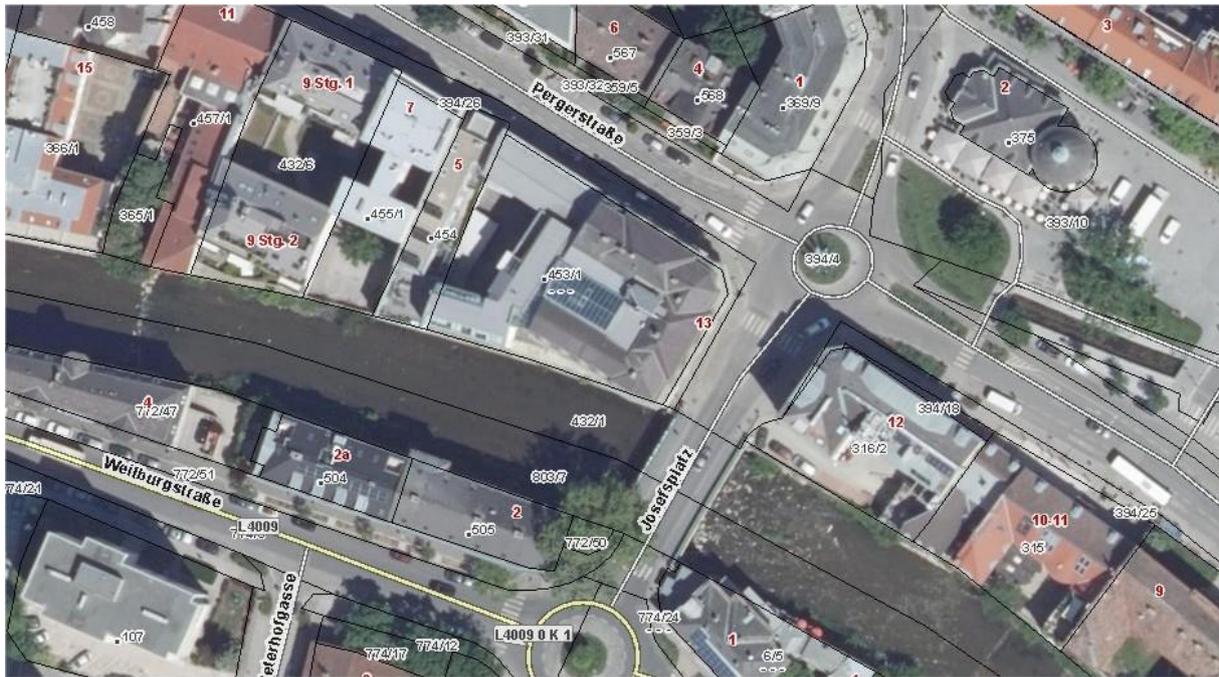
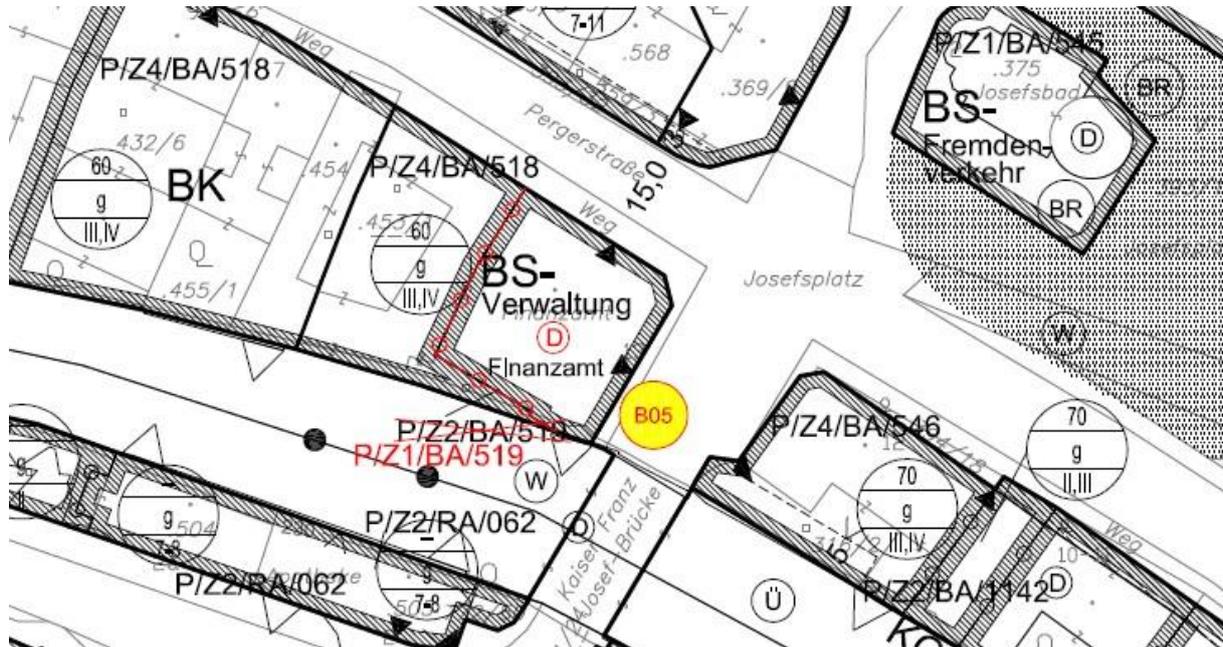


Abbildung 1.5.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.6. Bebauungsvorschriften (B06)

Betroffene Grundstücke

- Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung der Zulässigkeit von Bauwerken im vorderen Bauwuch
- Abänderung der Bestimmungen über unversiegelte Flächen
- Festlegung von Bestimmungen über Gerätehütten und Gewächshäuser
- Abänderung der Bestimmungen über Einfriedungen

1.6.1. Änderungsanlass

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden besteht neben der planlichen Darstellung auch aus dazugehörigen Bebauungsvorschriften, welche die planlichen Festlegungen um größtenteils allgemein gültige Regeln der Bebauung ergänzen. So finden sich neben „Allgemeinen Bebauungsvorschriften“, auch „Bebauungsvorschriften für Bauwerke im Grünland“, „Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“, „Bebauungsvorschriften für die Badeteiche in Leesdorf Süd“ und Regelungen über die Ausgestaltung von „Freiflächen“. Aufgrund der laufenden Arbeit der Baubehörde ergeben sich dabei immer wieder Anpassungs- bzw. Klarstellungserfordernisse der Bebauungsvorschriften, welche im Sinne einer zweckdienlichen und feinabgestimmten Regelung der Inhalte aus der gelebten Praxis umgesetzt werden sollen:

Abänderung der Zulässigkeit von Bauwerken im vorderen Bauwuch

Unter Abschnitt I Z. 1.4 wird in den rechtskräftig verordneten Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden derzeit geregelt, dass der vordere Bauwuch frei von Bauwerken gemäß § 4 Ziffer 7 NÖ Bauordnung 2014 zu belassen und als unversiegelte Fläche gärtnerisch auszugestalten ist. Der beziehende Verweis auf die NÖ Bauordnung erscheint dabei obsolet und soll im Sinne eines dynamischen Verweises künftig gestrichen werden.

Weiters soll – unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des §52 NÖ Bauordnung – klargestellt werden, dass im vorderen Bauwuch Einfriedungen, Licht-, Luft- und Putzschächte, vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, Rankgerüste, Vordächer im unmittelbaren Eingangsbereich bis 1 m Tiefe, Wärmeschutzverkleidungen gemäß § 52 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014, und Zufahrts- bzw. Zugangsflächen – diese allerdings ohne dem Nachweis der Erforderlichkeit und frei von Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauwerken – zulässig sind.

Abänderung der Bestimmungen über unversiegelte Flächen

Unter Abschnitt I Z. 1.10 wird in den rechtskräftig verordneten Bauvorschriften der Stadtgemeinde Baden geregelt, dass in den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ von Bauplatzflächen 80 % der aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen sind, wobei ein Anteil von 25 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf.

Hierbei soll ergänzt werden, dass die unversiegelten Flächen – im Sinne einer zweckmäßigen Regelung im Hinblick auf die Klimawandelanpassung und das Regenwassermanagement – auch nicht überbaut werden dürfen.

Festlegung von Bestimmungen über Gerätehütten und Gewächshäuser

Gemäß §17 Z 8 NÖ Bauordnung zählen „die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts“ zu den bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

Hinsichtlich einer zweckmäßigen Handhabung der Bestimmungen innerhalb des gewidmeten Bauland-Sondergebietes – insbesondere im Hinblick auf die festgelegten Bebauungsdichten - soll künftig ein neuer Absatz 1.11 eingeführt werden, welcher wie folgt lautet:

„1.11 Gerätehütten und Gewächshäuser:

In der Widmungsart „Bauland-Sondergebiet“ ist die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m im Ausmaß und gemäß Definition des § 17 Ziffer 8 der NÖ Bauordnung 2014 nicht bebauungsdichterelevant.“

Abänderung der Bestimmungen über Einfriedungen

Abschnitt I Z. 3.3 der Bauvorschriften der Stadtgemeinde Baden regelt die Ausführung von Einfriedungen, ausgenommen im Bereich von Grundstücken in der geschlossenen Bauweise und festgelegter Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie. Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des gewidmeten „Bauland-Sondergebietes-Badesiedlung“ von abweichenden Beurteilungsmaßstäben hinsichtlich der Relevanz für das Ortsbild auszugehen ist, sollen auch diese Bereiche künftig von den Bestimmungen über Einfriedungen ausgenommen werden.

Demnach soll die Bestimmung künftig wie folgt lauten:

„3.3 Einfriedungen (ausgenommen in der Widmung „Bauland-Sondergebiet - Badesiedlung“ sowie im Bereich von Grundstücken in der geschlossenen Bauweise und festgelegter Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie):

Gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel ist eine Ausführung mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen, das dichte Aneinandersetzen von Latten sowie die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen nicht zulässig. Der maßgebliche Öffnungs-anteil und die horizontale Durchblickbarkeit im rechten Winkel zur Zaunebene beträgt mindestens 50 %.

1.6.2. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die in der beiliegenden Verordnung angeführten Abschnitte des Wortlautes der Verordnung zum Bebauungsplan ergänzt bzw. neu formuliert werden.

1.7. Legende zum Bebauungsplan (B07)

Betroffene Grundstücke

- Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung der Bestimmungen über „Bereiche vorderer Bauwiche“
- Klarstellung der Definition der „Bereichsdichten“

1.7.1. Änderungsanlass

Zur Klarstellung der Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden soll die Legende des Bebauungsplanes wie folgt angepasst werden:

Abänderung der Bestimmungen über „Bereiche vorderer Bauwiche“

Hinsichtlich der Bestimmungen über „Bereiche vorderer Bauwiche“ soll – nicht zuletzt im Hinblick auf die Regelungen des §51 der NÖ Bauordnung – künftig der Klammerausdruck gestrichen werden.

Klarstellung der Definition der „Bereichsdichten“

In der Legende zum Bebauungsplan soll klargestellt werden, dass fallweise angegebene Bebauungsdichten für einen gemeinsamen Beurteilungsbereich je Grundstück gelten.

1.7.2. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Legende zum Bebauungsplan gemäß den oben angeführten Erläuterungen angepasst wird.



Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Verordnungsentwurf zur 17. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Diverse Änderungen”

GZ: 2500 61 06/23-BP

Baden, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden in den Katastralgemeinden Baden, Leesdorf und Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt bzw. abgeändert werden:

„§ 2 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

„I. ABSCHNITT: ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

...

1.4 Der vordere Bauwuch ist frei von Bauwerken ~~gemäß § 4 Ziffer 7 NÖ Bauordnung~~ 2014 zu belassen und als unversiegelte Fläche gärtnerisch auszugestalten.

Ausgenommen sind Einfriedungen ~~als bauliche Anlagen~~ Licht-, Luft- und Putzschächte, vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, Rankgerüste, Vordächer im unmittelbaren Eingangsbereich bis 1 m Tiefe, Wärmeschutzverkleidungen gemäß § 52 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 und ~~erforderliche~~ Zufahrts- bzw. Zugangsflächen, welche lediglich ~~unbebaut~~ frei von Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauwerken zu belassen sind.

...

1.10 In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind von Bauplatzflächen 80 % der aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt ~~und nicht überbaut~~ zu belassen, wobei ein Anteil von 25 % der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf. Dieser Mindestwert gilt auch in Bereichen mit festgelegter Geschoßflächenzahl bzw. in Bereichen ohne Festlegung einer Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl.

...

1.11 Gerätehütten und Gewächshäuser:

In der Widmungsart „Bauland-Sondergebiet“ ist die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m ist im Ausmaß und gemäß Definition des § 17 Ziffer 8 der NÖ Bauordnung 2014 nicht bebauungsdichterelevant.

...

3.3 Einfriedungen (ausgenommen ~~in der Widmung „Bauland-Sondergebiet - Badesiedlung“~~ sowie im Bereich von Grundstücken in der geschlossenen Bebauungsweise und festgelegter Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie):

Gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel ist eine Ausführung mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen, das dichte Aneinandersetzen von Latten sowie die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen nicht zulässig. Der maßgebliche Öffnungs-anteil und die horizontale Durchblickbarkeit im rechten Winkel zur Zaunebene beträgt mindestens 50 %.

...

- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Baden, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: