Stadtgemeinde Baden

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

Entwurf zur

22. Änderung des

Bebauungsplanes

“Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen”

GZ: 2500 75 08/24-BP

Baden, im August 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 22. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 5
1.1. „Josef Höfle-Gasse 30“ (B01) 5
1.2. „Germergasse 24“ (B02) 9
1.3. „Albrechtsgasse 95“ (B03) 12
Verordnungsentwurf zur 22. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 15

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

Erläuterungsbericht zur 22. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen”

GZ: 2500 75 08/24-BP

Baden, im August 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	Josef Höfle-Gasse 30	KG Leesdorf / 39, 345/136	Kenntlichmachung der Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet-6WE“; Festlegung von Bebauungs-bestimmungen, Abänderung von Baufluchtlinien, Abänderung von Schutzzonen, Festlegung einer Freifläche
B02	02	Germergasse 24	KG Leesdorf / 160/5 (T)	Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“; Anpassung von Straßenfluchtlinien, Anpassung von Schutzzonen
B03	03	Albrechtsgasse 95	KG Rauhenstein / 159/40 (T)	Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“; Anpassung von Straßenfluchtlinien, Anpassung von Baufluchtlinien

In den folgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1. „Josef Höfle-Gasse 30“ (B01)

Betroffene Grundstücke

KG Leesdorf: Gst. Nr. 39, 345/136

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet-6WE“
- Festlegung von Bebauungsbestimmungen
- Abänderung von Baufluchtlinien
- Abänderung von Schutzzonen
- Festlegung einer Freifläche

1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der gegenständliche Bereich liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskernes von Leesdorf und der Bezirkshauptmannschaft an der Adresse Josef Höfle-Gasse 30 und grenzt im Westen an das Areal eines KFZ-Fachbetriebes an. Östlich anschließend befindet sich eine mehrgeschoßige Wohnhausanlage mit multifunktionalen Nutzungsstrukturen.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das betreffende Grundstück Nr. 345/136, KG Leesdorf, die Widmung „Verkehrsfläche privat“ vor und ist überdies als „Parkplatz“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan sieht keine darüber hinaus gehenden Festlegungen vor.

1.1.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, das Grundstück Nr. 345/136, KG Leesdorf, von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderung soll aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Entsprechend soll auch die westlich angrenzende Schutzzone (WE/LE/1023 – „vorstädtische Zonen / Wohnsiedlungsgebiete“ – „Ortsbildzone“ – „Leesdorf“) entsprechend erweitert werden.

Die Bebauungsbestimmungen des westlich gelegenen Nachbargrundstücks Nr. 39 („bereichsbezogene“ Bebauungsdichte von 35%, „geschlossene“ Bebauungsweise, Bauklasse „I, II“) sollen für das Grundstück Nr. 345/136, KG Leesdorf, übernommen werden.

Zur Hintanhaltung etwaiger strukturunverträglicher Bauführungen zu den östlich angrenzenden mehrgeschoßigen Wohnbauten soll an der östlichen Grundstücksgrenze eine Freifläche „F1“ mit einer Breite von 10 Meter festgelegt werden. Diese ist gemäß den Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Baden je nach Ausstattung naturnah zu belassen bzw. gärtnerisch auszugestalten, wobei eine allfällige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen hat.

Die – auf Grundstück Nr. 39 parallel zur Josef Höfle-Gasse verlaufende – vordere Baufluchtlinie soll auf dem Grundstück Nr. 345/136, KG Leesdorf, bis zur Freifläche „F1“ verlängert werden.

1.1.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die vorgesehene Widmungsänderung im Bereich der Grundstücke Nr. 345/136, KG Leesdorf, kenntlichgemacht wird.

Weiters sollen auch Bebauungsbestimmungen festgelegt, die Baufluchtlinien erweitert, die ausgewiesene Schutzzone angepasst und eine Freifläche „F1“ festgelegt werden.

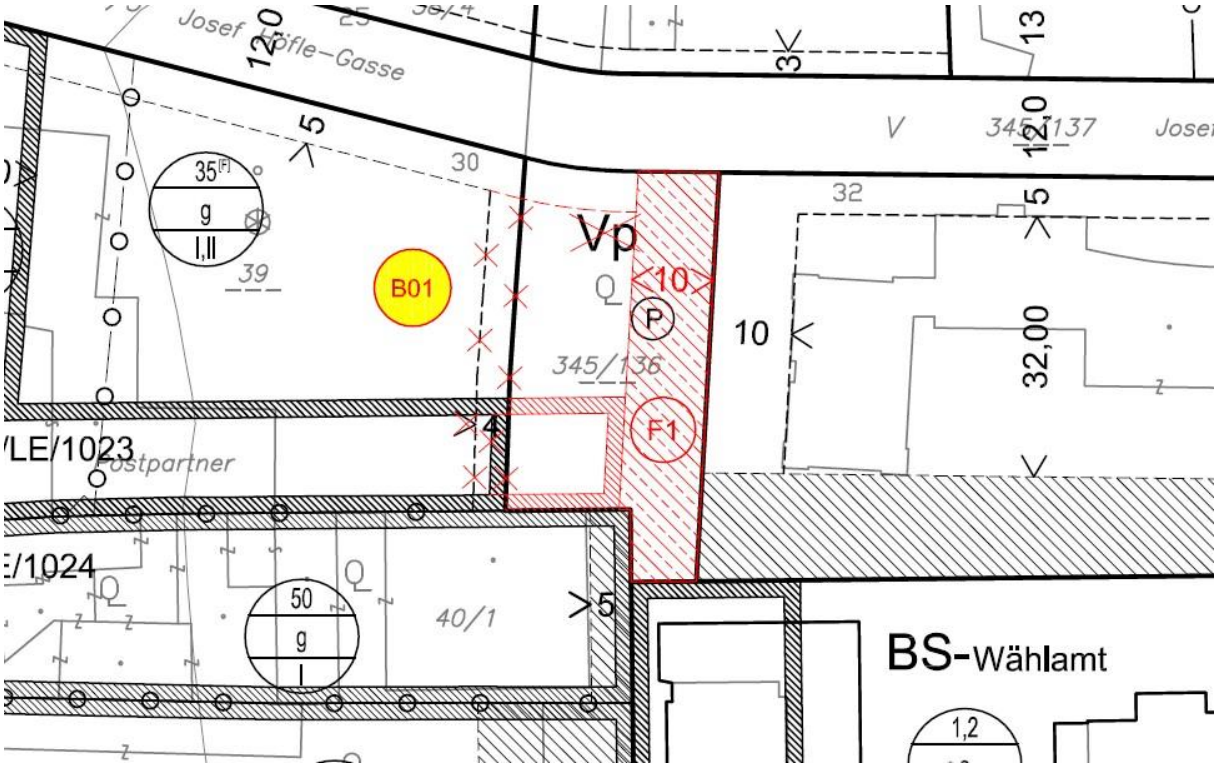
1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Bestehendes Autohaus westlich des Widmungsbereiches

Abbildung 1.1.4.2: Östlich angrenzende mehrgeschoßige Wohnbebauung

Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Josef Höfle-Gasse

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



1.2. „Germergasse 24“ (B02)

Betroffene Grundstücke

KG Leesdorf: Gst. Nr. 160/5 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Anpassung von Straßenfluchtlinien
- Anpassung von Schutzzonen

1.2.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das betreffende Grundstück befindet sich an der Adresse Germergasse 24 im Nordosten des Stadtgebietes. Auf dem Grundstück ist derzeit eine mehrgeschoßige Wohnhausanlage situiert. In diesem Abschnitt der Germergasse rückt die öffentliche Verkehrsfläche samt begleitendem Gehsteig um einige Meter nach Süden. Weiters befindet sich dieser Bereich als öffentliches Gut auch im Eigentum der Stadtgemeinde Baden.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den oben angegebenen rückspringenden Teilbereich des Grundstückes Nr. 160/5, KG Leesdorf, die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ vor. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich derzeit eine vordere Baufluchtlinie in einer Tiefe von 5 Meter auf.

1.2.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, eine rund 80 m² große Teilfläche des Grundstückes Nr. 160/5, KG Leesdorf, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderung soll aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Straßenfluchtlinien und Schutzzonen geringfügig angepasst werden.

1.2.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die vorgesehene Widmungsänderung im Bereich des Grundstückes Nr. 160/5, KG Leesdorf, kenntlichgemacht wird.

Weiters sollen auch die Straßenfluchtlinien und die ausgewiesene Schutzzone angepasst werden.

1.2.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.2.4.1: Die Germergasse im Bereich der Hausnummer 24

Abbildung 1.2.4.2: Bestehende Zufahrtssituation

Abbildung 1.2.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Germergasse

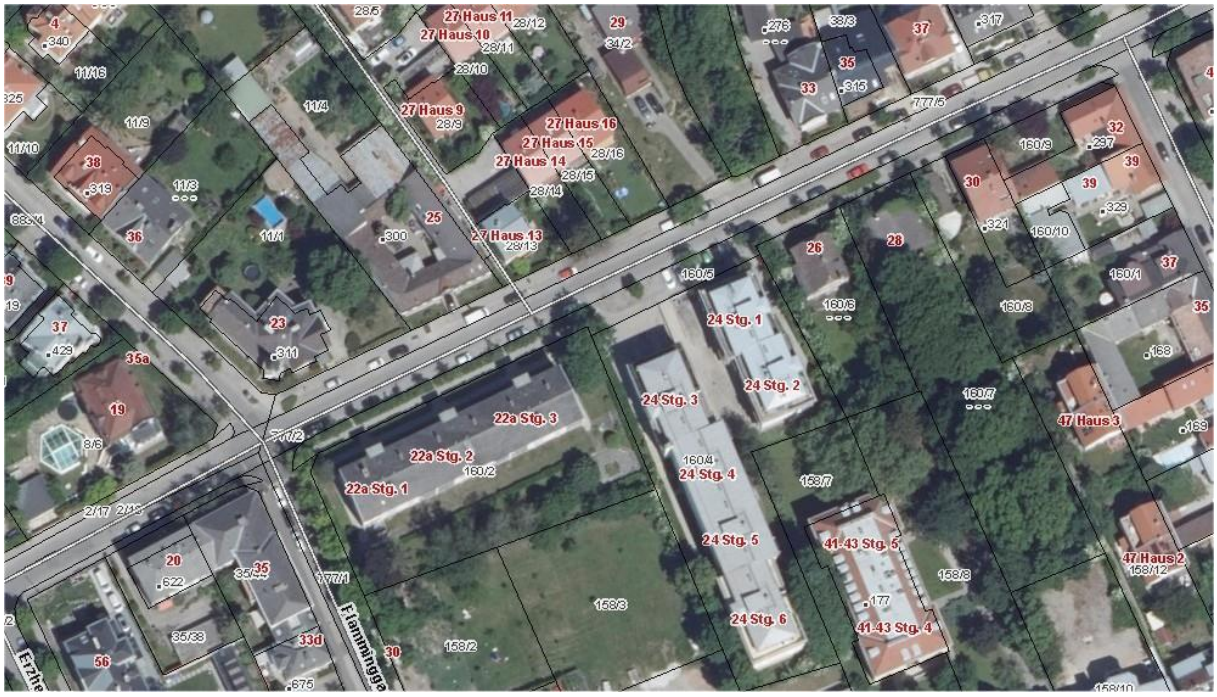
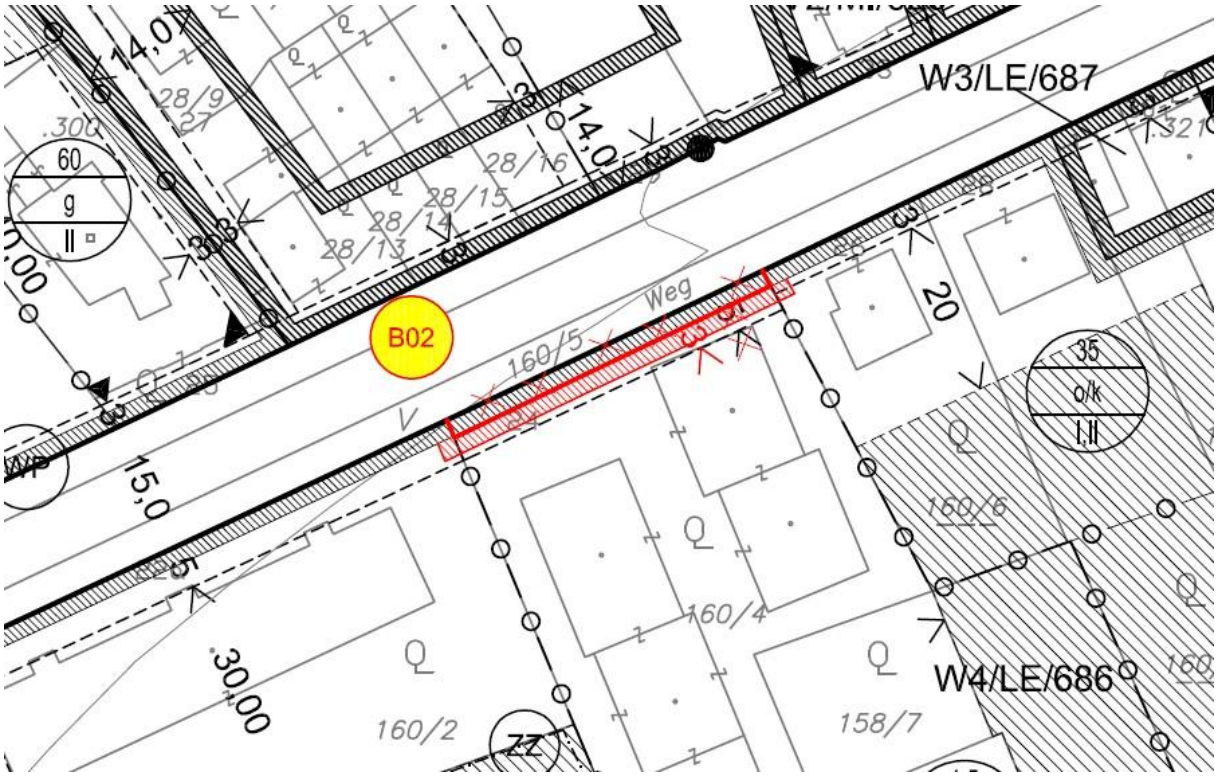


Abbildung 1.2.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.3. „Albrechtsgasse 95“ (B03)

Betroffene Grundstücke

KG Rauhenstein: Gst. Nr. 159/40 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Anpassung von Straßenfluchtlinien
- Anpassung von Baufluchtlinien

1.3.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der betreffende Bereich liegt an der Adresse Albrechtsgasse 95 an der Kreuzung der Albrechtsgasse mit der Schimmergasse südlich des Stadtzentrums und westlich der Vöslauer Straße.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den gegenständlichen Bereich die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ vor. Der Bebauungsplan weist eine vordere Baufluchtlinie in einer Tiefe von 5 Meter auf.

1.3.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, Teile des Gst. Nr. 159/40, KG Rauhenstein, von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen soll aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Darüber hinaus sollen auch die Straßen- und Baufluchtlinien entsprechend angepasst werden.

1.3.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll insofern abgeändert werden, als dass die vorgesehene Widmungsänderung im Bereich des Grundstückes Nr. 159/40, KG Rauhenstein, kenntlichgemacht wird.

Darüber werden auch die Straßen- und Baufluchtlinien entsprechend angepasst.

1.3.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.3.4.1: Zufahrtssituation zu Grundstück Albrechtsgasse 95

Abbildung 1.3.4.2: Der Bereich der Kreuzung der Albrechtsgasse mit der Schimmergasse

Abbildung 1.3.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Albrechtsgasse

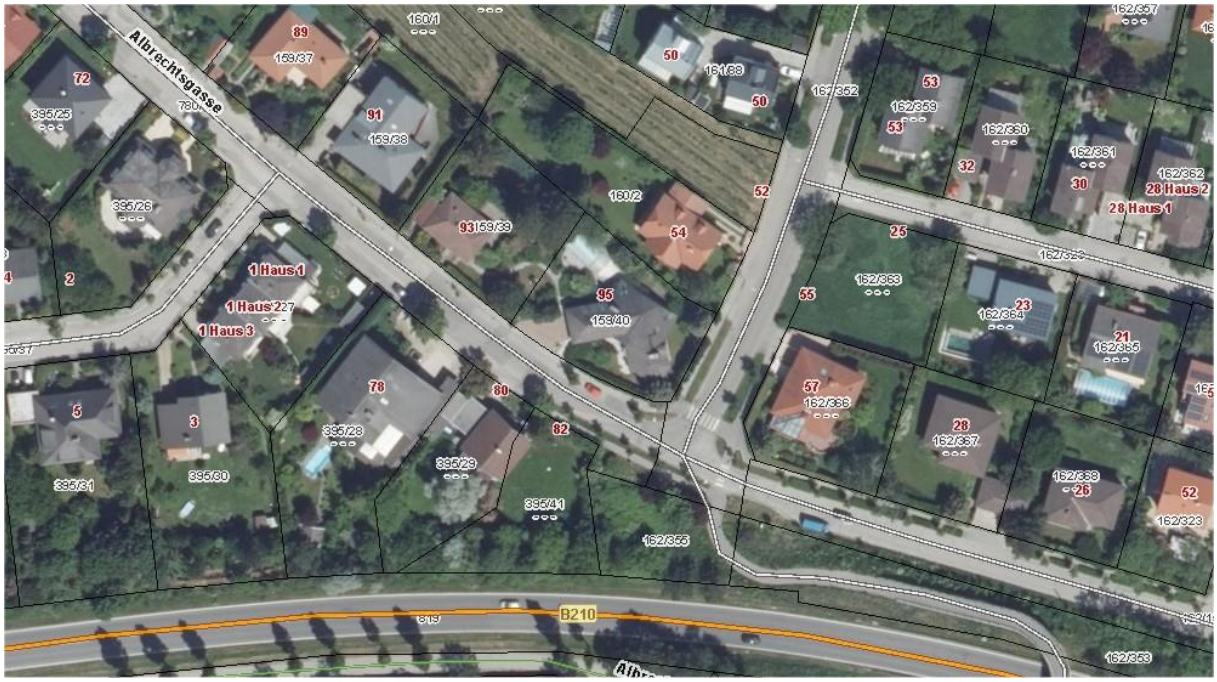
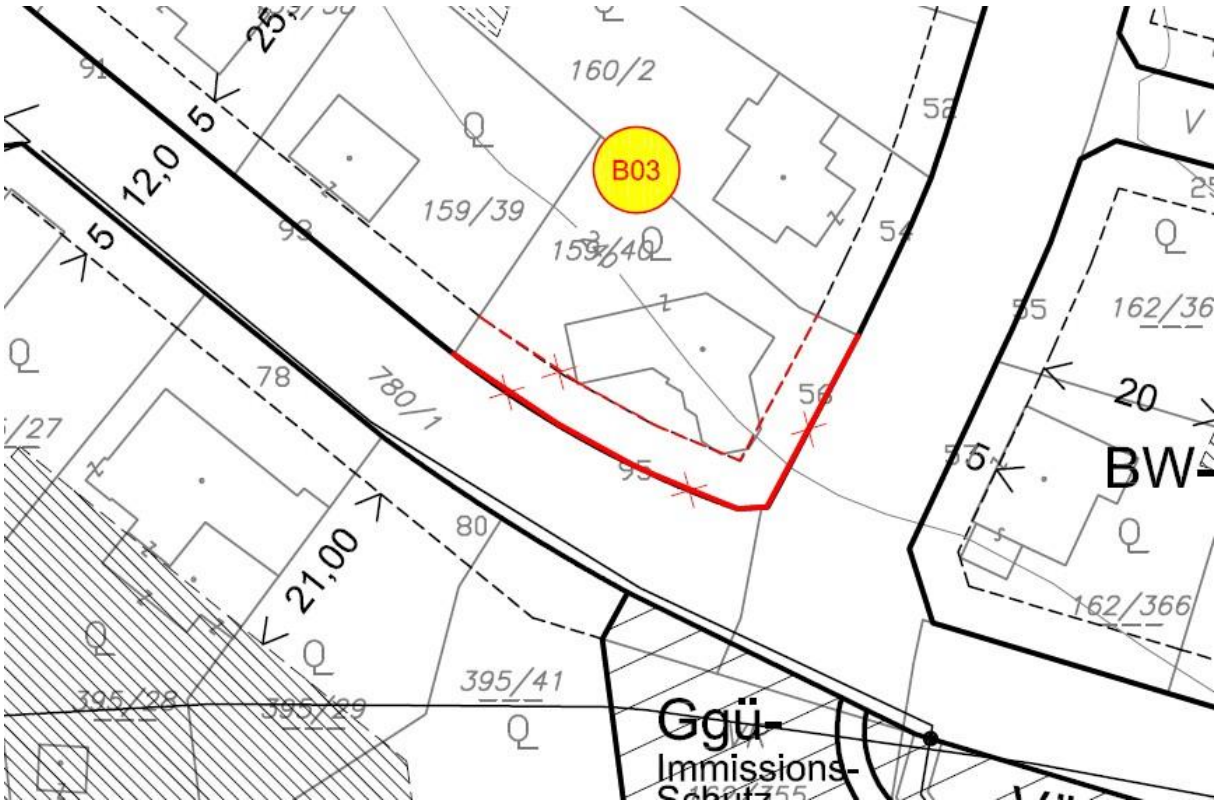


Abbildung 1.3.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



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

Verordnungsentwurf zur 22. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen”

GZ: 2500 75 08/24-BP

Baden, im August 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 Leesdorf und Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

§ 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegt 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: