STADTGEMEINDE BADEN

BEBAUUNGSPLAN

LEGENDE:

Festlegungen des Bebauungsplanes:

Straßenfluchtlinie

Baufluchtlinie mit Angabe des Bauwiches

Absolute hintere Baufluchtlinie (gem. NÖ ROG 2014 §31 Abs. 5)

Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche (zulässig sind ausschließlich Nebengebäude mit gesamt bis zu 25 m² bebauter Fläche je Liegenschaft)

Bereiche vorderer Bauwiche

Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen

Pflicht zum Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze

Abgrenzungen von Baulandflächen mit derselben Bebauungsweise, -höhe und -dichte

Bebauungsdichte / Geschoßflächenzahl / ... für einen gemeinsamen Beurteilungsbereich je Grundstück
Bebauungsweise (..*...siehe Bebauungsvorschriften i.d.dzt.g.F.)
Bauklasse / höchstzul. Gebäudehöhe / Gebäudehöhenbereich / höchstzul. Gebäudehöhe,
gleichzeitig höchster Punkt des Daches ausgenommen nicht-Gebäudehöhen-relevante, zurückgesetzte Absturzsicherungen in der gemäß OIB-Richtlinie 4 erforderlichen Höhe.

+226.32 Straßenniveau

FU Freifläche (Regelung der Ausgestaltung siehe Verordnung Abschnitt V)

KFZ Abstellanlage für KFZ außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind

FKL Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten für den Kundenverkehr nicht zugelassen sind

Fuß-, Rad- oder Wohnweg

Verbot von Einfriedungen

GF ØG3.0m Durchfahrt (Durchgang)

4,0 / 8,5 Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße

Fußgängerzone

Wohnstraße

Brücke, Steg

300 Bauplatzgröße mindestens 300m²

Schutzzonen Zentrumszone / Städtischer Bereich, Schutzzonen Villenviertel, Schutzzonen Wohnsiedlungsgebiet / Vorstädtischer Bereich bzw. Schutzzonen "Dörflicher Charakter" (siehe Verordnung Abschn. III, Z. 2)

Z01/BA/___ Typisierung und Kategorie/Name KG/lfd. Nr. (siehe Verordnung Abschn. III, Z. 2)
V01/RA/001 Typisierung und Kategorie/Name KG/lfd. Nr. (siehe Verordnung Abschn. III, Z. 2)
D01/RA/063 Typisierung und Kategorie/Name KG/lfd. Nr. (siehe Verordnung Abschn. III, Z. 2)
W01/RA/063 Typisierung und Kategorie/Name KG/lfd. Nr. (siehe Verordnung Abschn. III, Z. 2)

Erläuternde Darstellungen:

In jenen mit I*, II*, 6*, (6-9)* etc. dargestellten Bereichen, sind - sowie generell - bei bestehenden Gebäuden, die bereits derzeit eine darüberhinausgehende bzw. darunterliegende Bebauungshöhe aufweisen Um- und Zubauten sowie Erhaltungsmaßnahmen möglich, sofern dabei die bestehende Bebauungshöhe nicht überschritten bzw. unterschritten wird.

In jenen mit ⊏ ⊐ bzw. —N— dargestellten Bereichen, sind - sowie generell - bei bestehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die derzeit über die festgelegte Baufluchtlinie (Straßen- bzw. vordere oder hintere Baufluchtlinie) ragen, Um- und Zubauten sowie Erhaltungsmaßnahmen möglich, sofern dabei der Umriß des derzeitigen Bestandes dieses Gebäudes bzw. Gebäudeteiles nicht überschritten wird.

Abgrenzung der Widmungsarten:

Bauland:

BK	Kerngebiet
BW	Wohngebiet
BA	Agrargebiet
BB	Betriebsgebiet
BB-E	Betriebsgebiet-emissionsarm (Emissionsverhalten wie im BK)
BVB	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete (mit Angabe der maximal zulässigen Fahrten von mehrspurigen KFZ pro ha Baulandfläche und Tag)
BS-...	Sondergebiet (mit Angabe des besonderen Zwecks)

... -A	Aufschließungszone
... -I	keine Verwendung, die am - ggf. auch mehrere in einem nahen räumlichen Zusammenhang stehende Grundstücke umfassenden - Betriebsstandort dem betrieblichen Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dient
... -G	Bauland-Kerngebiet ohne Wohnnutzung, ohne Stellplätze, ohne Lagerräume, ohne Müll- und ohne Technikräume im Bereich des ersten oberirdischen Geschoßes bis zu einer Höhe von 2,50 Meter ab Bezugsniveau mit Stichtag 1.5.2024 und bis zu einem horizontalen Abstand von 10 Meter zur angrenzenden Widmung "Verkehrsfläche öffentlich", wobei dem in diesem 10-Meter-Bereich zulässigen Hauptzweck dienende Nebennutzungen (Lager, Müll- oder Technikräume) im untergeordneten Ausmaß ab einem Abstand von 5 m zur angrenzenden Widmung "Verkehrsfläche öffentlich" möglich sind

Verkehrsflächen:

Vö/Vp	öffentlich/privat
-RF1	Rad- und Fußgängerverkehr, Tiefgarage, Zufahrt für Carsharing, Müll-, Einsatz- und Lieferfahrzeuge sowie Personen mit Behindertenausweis, Zufahrt zu Gst. Nr. 532, KG Leesdorf
... -2WE	Wohneinheiten: -2WE ... max. 2 Wohneinheiten -3WE ... max. 3 Wohneinheiten

Grünland:

Gl	Land- und Forstwirtschaft	Ggü	Grüngürtel (mit Funktionsbezeichnung)
Gspo	Sportstätte	Gfrei	Freihaltefläche
Gspi	Spielplatz	Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
G++	Friedhof		
Gp	Parkanlage		

Geb Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (mit lfd. Nummer) (Beschränkung der Kubatur und/oder bebauten Fläche gemäß §7 der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm)

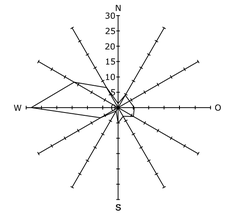
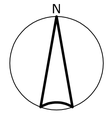
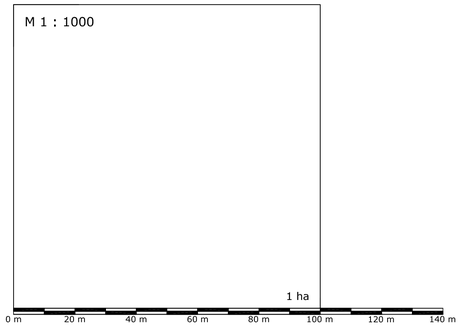
Kenntlichmachungen:

- Eisenbahn mit Bauverbots- (12m) und Gefährdungsbereich (25m)
- Autobahn mit Schutzzone
- Bundesstraße mit Schutzzone
- Landeshauptstraße bzw. Landesstraße mit Nummernbezeichnung
- Elektrische Freileitung mit Schutzbereich
- Elektrische Kabelleitung
- Fernheiz-, Umspannwerk
- Transformator
- Schaltstation
- Gasstation
- Funk- Sendestation
- ZZ Zentrumszone

Sonstige Planzeichen:

HW	Überflutungsgebiet (HQ 100)	FO	Wald
ST	Steinschlaggefährdete Flächen	BD	Bodendenkmal
ND	Naturdenkmal		Öffentliche Gebäude
D	Bauwerke unter Denkmalschutz	P	Parkplatz
PW	Pumpwerk	T	Tankstelle
BR	Brunnen	W	Gewässer
Q	Quelle		Wr. Hochquellenwasserleitung
HB	Hochbehälter		Katastralgemeindegrenze
Wienerwald	Landschaftsschutzgebiet		Gemeindegrenze
		SK	Kernzone Schongebiet Heilquellen
		WP	UNESCO "Property Zone"

Plangrundlage: DKM Baden (Stand 2021)
Änderungen aufgrund eigener Erhebungen
Bearbeiter: Dipl.-Ing. J. Hameter

STADTGEMEINDE
BADEN
Ä N D E R U N G

Der Bebauungsplan ist zusammen mit den Bebauungsvorschriften Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom TOP	Geprüft von der NÖ-Landesregierung	Nach Kundmachung vom bis in Kraft getreten am
Planverfasser: Dipl.-Ing. Josef Hameter Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Filiale: Am Flachhard 9 A-2500 Baden		Plan Nr.: Baden, am