Baden
bei Wien

Bauangelegenheiten

Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
2500 Baden
Tel (+43 2252) 86 800 DW 350
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
bau@baden.gv.at
www.baden.at

27. Änderung des Bebauungsplanes
(Plandarstellungen) sowie Abänderung der
Verordnung zu den Bebauungsvorschriften

23.12.2025
BDir Mad / GP

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden beabsichtigt gemäß § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. die Plandarstellungen des Bebauungsplanes wie folgt abzuändern:

27B01 KG Rauhenstein, Albrechtsgasse 6, Plan Nr. BEB01:
Abänderung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“

27B02 KG Rauhenstein, Radetzkystraße 13-31, Plan Nr. BEB02:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-3 Wohneinheiten“; Festlegung von „Bereichen vorderer Bauwiche“, Abänderung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“, Abänderung von Baufluchtlinien, Streichen einer „Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen“

27B04 KG Braiten, Roseggerstraße 18-26 und 11-21 / Weichselgasse 35-37, Gartengasse 8, Plan Nr. BEB03:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“; Abänderung von Schutzzonen

27B05 KG Braiten, Gartengasse 22a-26a, Plan Nr. BEB03:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B06 KG Braiten, hinter Veste Rohr 5-19, Plan Nr. BEB04:
Abänderung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“

27B07 KG Leesdorf, Haidhofstraße 18-26, Plan Nr. BEB05:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B08 KG Leesdorf, Dr. Julius Hahn-Straße, Plan Nr. BEB06:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B09 KG Leesdorf, Melker Gasse Ost, Plan Nr. BEB07, BEB08:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B10 KG Leesdorf, Melker Gasse West, Plan Nr. BEB08:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B11 KG Leesdorf, Leesdorfer Hauptstraße, Plan Nr. BEB08:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B12 KG Leesdorf, Brenekgasse 3-9, Plan Nr. BEB09:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B13 KG Leesdorf, Mackgasse 1-11 und 2-12, Auracher Straße 15-31, Wiener Straße 101-117, Plan Nr. BEB10:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“

27B14 KG Baden, Kaiser Franz-Ring 8-10 / Theresiengasse 5, Plan Nr. BEB11:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Kerngebiet-G“ und „Bauland-Sondergebiet – Fremdenverkehr“ in folgende Widmungsarten in übereinanderliegenden Ebenen:

- Obergeschoß 1-5: „Bauland-Kerngebiet-G“, „Bauland-Sondergebiet – Fremdenverkehr“, „Bauland-Kerngebiet“
- Erdgeschoß: „Bauland-Kerngebiet-G“, „Bauland-Sondergebiet – Fremdenverkehr“, „Bauland-Kerngebiet“
- Kellergeschoß: „Bauland-Kerngebiet“, Bauland-Sondergebiet - Fremdenverkehr“

27B15 KG Leesdorf, Haidhofstraße 76a, Plan Nr. BEB12:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ und „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“

27B16 KG Baden, Pergerstraße Gst.Nr. 394/15, Plan Nr. BEB13:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet-G-6 Wohneinheiten“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

27B17 KG Mitterberg, Mitterbergstraße Gst.Nr. 661/5, Plan Nr. BEB14:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet – Kindergarten“ in „Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten“; Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte), Festlegung von „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“

27B18 KG Rauhenstein, Vöslauer Straße Gst.Nr. .135, Plan Nr. BEB15:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt“ in „Bauland-Kerngebiet-6 Wohneinheiten“; Abänderung von Schutzzonen und Bebauungs-bestimmungen

27B19 KG Leesdorf, Am Haidhofteich 15, Plan Nr. BEB16:
Festlegung von seitlichen Baufluchtlinien

27B20 KG Rauhenstein, Helenenstraße 23-25, Plan Nr. BEB17:
Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Wasserfläche“ in „Bauland-Wohngebiet“; Abänderung von Schutzzonen und „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“

27B21 gesamtes Gemeindegebiet:
Abänderung der Verordnung zu den Bebauungsvorschriften: Festlegung einer Ausnahmebestimmung in Schutzzonen

Die Änderungsentwürfe sind gemäß § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. sechs Wochen, das ist in der Zeit vom

29.12.2025 bis 09.02.2026

zur öffentlichen Einsichtnahme unter http://gis.baden.at „Auflageverfahren" sowie als PDF-Dateien auf der Badener Homepage unter der Rubrik „Unsere Stadt", Bereich „Bauen und Wohnen" bereitgestellt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen MO, DI und FR von 08:00 bis 12:00 Uhr telefonisch zur Verfügung.

Persönliche Termine und Einsichtnahmen im Rathaus sind nur nach telefonischer Terminvereinbarung möglich, wobei Sie ersucht werden, nach Möglichkeit das Angebot der elektronischen Einsichtnahme zu nutzen.

Jede(r) ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist schriftliche Stellungnahmen zu den geplanten Änderungen abzugeben. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der/Die Verfasser/in einer Stellungnahme hat jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine/ihre Anregung Berücksichtigung findet.

Die Bürgermeisterin
i. A.

DI Michael Madreiter
Stadtbaudirektor

angeschlagen am 23.12.2025

abgenommen am 10.02.2026