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

Entwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes**

"Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 33 04/20-BP

Baden, im April 2020

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

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

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte 4
1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes 5
1.1 Bebauungsvorschriften 5
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 8

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

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

"Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 33 04/20-BP

Baden, im April 2020

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

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

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1	Bebauungs-vorschriften	Gesamtes Gemeindegebiet	Abänderung der Bestimmungen über straßenseitige Stützmauern; Klarstellung der Bestimmungen über die Änderung von Höhenlagen; Klarstellung der Bestimmungen über Fassaden und Dächer in Schutzzonen; Abänderung der Bestimmungen über Fenster in Schutzzonen (Einbautiefen); Bereichsweise Streichung ergänzender Bebauungs-vorschriften; Abänderung der Bebauungsvorschriften für die Badeteiche in Leesdorf Süd (Stellplätze bzw. Abdeckungen)

Im folgenden Abschnitt wird der vorgesehene Änderungspunkt näher erläutert:

1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

1.1 Bebauungsvorschriften

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung der Bestimmungen über straßenseitige Stützmauern
- Klarstellung der Bestimmungen über die Änderung von Höhenlagen
- Klarstellung der Bestimmungen über Fassaden und Dächer in Schutzzonen
- Abänderung der Bestimmungen über Fenster in Schutzzonen (Einbautiefen)
- Bereichsweise Streichung ergänzender Bebauungsvorschriften
- Abänderung der Bebauungsvorschriften für die Badeteiche in Leesdorf Süd (Stellplätze bzw. Abdeckungen)

1.1.1 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden besteht neben der planlichen Darstellung auf derzeit insgesamt 57 Blättern 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:

<u>Abänderung der Bestimmungen über straßenseitige Stützmauern</u>

Die bislang geltende Beschränkung straßenseitiger Stützmauern auf eine zulässige Höhe von maximal 1,20 Meter erscheint insbesondere in Hanglagen aufgrund des überwiegend gewachsenen Geländeverlaufes in Verbindung mit Straßeneinschnitten nicht länger zielführend. In Verbindung mit Punkt 4.1 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden wird über das Instrument des Ortsbildgutachtens darüber hinaus sichergestellt, dass ortsbildunverträgliche Höhen von Stützmauern in Verbindung mit Anschüttungen hintangehalten werden.

<u>Klarstellung der Bestimmungen über die Änderung von Höhenlagen</u>

Seit der Einführung der Bestimmungen über das Bezugsniveau in der NÖ Bauordnung sind nicht ortsbildverträgliche Bebauungsstrukturen aufgrund von Niveauveränderungen

grundsätzlich hintangehalten und beschränkt sich die Problematik potentiell nicht ortsbildverträglicher Niveauveränderungen auf Geländeanschüttungen.

Klarstellung der Bestimmungen über Fassaden und Dächer in Schutzzonen

Künftig soll klargestellt werden, dass bezüglich der Bestimmungen über Fassaden und Dächer in Schutzzonen – wie dies unter Punkt III.1.1 der Bebauungsvorschriften geregelt ist - neben der Materialwahl insbesondere auch die Schutzzonenverträglichkeit der Dachform selbst sichergestellt werden soll und die Neigung, Form und Höhe der Dächer an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft anzupassen sind.

Abänderung der Bestimmungen über Fenster in Schutzzonen (Einbautiefen)

Unter Abschnitt III „Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ wird unter Pkt. III.1.2 die Einbautiefe von Fenstern geregelt. Durch Anpassung der maximal zulässigen Einbautiefe von Fenstern auf ein Maß von künftig 15 cm hinter der Fassadenebene wird ein noch schutzzonenverträgliches Einbaumaß definiert, welches zusätzlich auch den fassadenintegrierten Einbau von am Markt erhältlichen Sonnenschutzeinrichtungen zulässt.

Bereichsweise Streichung ergänzender Bebauungsvorschriften

Aufgrund der vorgesehenen, allgemeinen Klarstellung der Bestimmung über Fassaden und Dächer - „Neigung, Form und Höhe von Dächern sind künftig generell innerhalb von Schutzzonen an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen - erscheint eine gesonderte Hervorhebung der Schutzzonenbereiche in der Andreas Hofer-Zeile sowie in der KG Mitterberg und in der KG Rauhenstein (nördlich der Schwechat und westlich der Wiener Hochquellenwasserleitung) nunmehr obsolet und soll daher gestrichen werden.

Abänderung der Bebauungsvorschriften für die Badeteiche in Leesdorf Süd (Stellplätze bzw. Abdeckungen)

Unter Abschnitt IV der Bebauungsvorschriften sind Bestimmungen über die im Bebauungsplan als "Bauland-Sondergebiet - Badesiedlung" ausgewiesenen Gebiete geregelt. Die bislang geltende Vorschrift, dass auf einem Bauplatz höchstens 2 PKW-Abstellplätze, die als Grünfläche zu gestalten sind, angelegt werden dürfen bzw. Abdeckungen nur mittels einer begrünten Pergola (offene Konstruktion) oder einem Carport zulässig sind, erscheint – insbesondere vor dem Hintergrund der umgebenden Strukturen innerhalb des „Bauland-Wohngebietes“ - nicht länger zielführend und soll künftig gestrichen werden.

1.1.2 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.

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

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

"Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 33 04/20-BP

Baden, im April 2020

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 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 dahingehend geändert wird, dass die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt bzw. abgeändert werden:

„§ 2 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

„I. ABSCHNITT: ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

…

3.6 Straßenseitige Stützmauern sind höhenmäßig durch begrünte Böschungen niedrig zu halten. ~~wobei die Höhe der Stützmauer 1,2 m nicht überschreiten darf.~~

…

4.1 Im Sinne der Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs und einer harmonischen Einfügung der Bauwerke sind ~~künstliche Niveauveränderungen~~ Anschüttungen von mehr als 50 cm im Verhältnis zum gewachsenen Boden unzulässig bzw. nur nach positivem Ortsbildgutachten zulässig.

…

„III. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN

…

1.1 Fassaden und Dächer:
Fassaden und Fassadendekorationen sowie Dächer einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre hinsichtlich Dachform und Material müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.

…

1.2 Fenster, Türen und Tore:

…

Die maximal zulässige Einbautiefe von Fenstern und Türen (Situierung außenbündig oder in der Laibung) leitet sich unmittelbar aus der jeweils charakteristischen Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes ab. In jenen Fällen, wo der Einbau in der Laibung struktur-verträglich ist, wird die Einbautiefe von Fenstern jedenfalls auf max. ~~10~~ 15 cm hinter der Fassadenebene beschränkt.

…

4. ~~Ergänzende Bebauungsvorschriften für die Schutzzonenbereiche in der Andreas-Hofer-Zeile sowie in der KG Mitterberg und in der KG Rauhenstein (nördlich der Schwechat und westlich der Wiener Hochquellenwasserleitung):~~

   ~~Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.~~

…

„IV. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE BADETEICHE IN LEESDORF SÜD

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften umfasst die im Bebauungsplan als "Bauland-Sondergebiet - Badesiedlung" ausgewiesenen Gebiete. Ergänzend bzw. abweichend zu den „allgemeinen Bebauungsvorschriften“ des I. Abschnittes gelten folgende Bestimmungen:

1. Die bebaubare Fläche pro Grundstück wird mit maximal 110 m² begrenzt.
2. ~~Auf einem Bauplatz dürfen höchstens 2 PKW-Abstellplätze, die als Grünfläche zu gestalten sind, angelegt werden. Eine Abdeckung ist nur mittels einer begrünten Pergola (offene Konstruktion) oder einem Carport zulässig.~~
3. ~~3.~~ 2. Uferbefestigungen und Stützmauern dürfen in ihrer Ansichtsfläche nur aus Naturstein, Natursteinnachbildungen oder Holz bestehen, die Gestaltung des Ufers hat naturnah zu erfolgen.
4. ~~4.~~ 3. Bade- und Anlegestege dürfen eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Eine Abstützung im See ist nicht zulässig. Der Belag hat ausschließlich in Holz zu erfolgen.
5. ~~5.~~ 4. Neu geschaffene Bauplätze müssen mindestens 300 m² groß sein.

§ 2 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: