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

Entwurf zur 10. Änderung des **Bebauungsplanes**

"Spitalsgärten / Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 46 03/22-BP

Baden, im Juli 2022

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 10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 6
1.1 „Spitalsgärten“ (B01) 6
1.2 „Bebauungsvorschriften“ (B02) 9
Verordnungsentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 18

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

Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Spitalsgärten / Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 46 03/22-BP

Baden, im Juli 2022

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 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	„Spitalsgärten“	Leesdorf / 482	Festlegung bzw. Abänderung von Baufluchtlinien
B02	-	„Bebauungsvor-schriften“	Gesamtes Gemeindegebiet	Abänderung der Ausnahmen von den Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit; Abänderung der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen im vorderen Bauwich; Abänderung der Regelung von unterirdischen Einbauten im vorderen Bauwich; Neuregelung der verpflichtenden Pflanzung von Bäumen in Bereichen von nicht überdeckten PKW-Stellplätzen; Neuregelung der verpflichtenden versickerungsfähigen Ausgestaltung von oberirdischen Stellplätzen im Freien; Regelung von Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind gemäß §30 Abs 2 Z 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF; Neuregelung der Errichtung von Windkraftanlagen im Bauland; Neuregelung der Begrünung von Gebäudeflachdächern in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF; Neuregelung der Begrünung von Fassadenflächen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF; Neuregelung von Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem

				Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird gemäß §30 Abs 2 Z 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF; Neuregelung von Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat gemäß §30 Abs 2 Z 23 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF; Neuregelung der Bestimmungen über erhaltenswürdige Innenhöfe in Schutzzonen; Abänderung der Bestimmungen über Freiflächen

Im folgenden Abschnitt werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1 „Spitalsgärten“ (B01)

Betroffene Grundstücke

- KG Leesdorf: Gst. Nr. 482

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung bzw. Abänderung von Baufluchtlinien

1.1.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Am östlichen Rand der des Stadtgebietes von Baden, innerhalb der Katastralgemeinde Leesdorf und zwischen der Waltersdorfer Straße und der Kanalgasse gelegen, sind das Landesklinikum Baden, die Bezirksstelle des Österreichischen Roten Kreuzes Baden, diverse Pflegeeinrichtungen sowie zusätzlich Bildungseinrichtungen situiert.

Nördlich angrenzend an das Areal des Landesklinikums Baden schließt eine bereits seit geraumer Zeit als Bauland gewidmete, bislang allerdings brachliegende Fläche im Ausmaß von rd. 2,17 ha („Spitalsgärten“) an. Lediglich die Parzelle Nr. 515, KG Leesdorf, ist bereits baulich genutzt und mit einem eingeschoßigen Einfamilienhauses bebaut. Nördlich anschließend an das Planungsareal ist zwischen der Schwartzstraße und der Dr. Julius-Hahn Straße - im Bereich der „Melkergründe“ - durchwegs mehrgeschoßiger Wohnbau vorzufinden. Westlich davon sind die Bezirkshauptmannschaft Baden und vereinzelte Büro- und Geschäftsflächen situiert, nordöstlich angrenzend zwischen der Dr. Julius-Hahn-Straße und der Trasse der Wiener Lokalbahn ist weitestgehend Einfamilienhausbebauung vorzufinden. Südöstlich angrenzend an das Planungsareal verläuft die Trasse der „Badner Bahn“, an welcher zwei Haltestellen im unmittelbaren Nahbereich des Projektgebietes angebunden sind, nämlich die Stationen „Landesklinikum Baden“ und „Baden Melkergründe“.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden weist für das Bauland die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ aus, der Bebauungsplan sieht für den nördlich situierten Baublock im südwestlichen Bereich eine Geschoßflächenzahl von „1,8“, die „offene“ Bebauungsweise und einen höchsten Punkt des Daches von „16 Meter“, im nordöstlichen Bereich eine Bebauungsdichte von „30%“, die „geschlossene“ Bebauungsweise und einen höchsten Punkt des Daches von „13 Meter“ sowie für den südwestlich gelegenen Baublock eine Geschoßflächenzahl von „1,5“, die „offene“ Bebauungsweise und einen höchsten Punkt des Daches von „16 Meter“ vor. Im nordöstlichen Eckbereich des nördlichen Baublockes ist überdies eine vordere Baufluchtlinie sowie ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

1.1.2 Änderungsanlass

Im Hinblick auf eine funktionstaugliche Umsetzung des – nicht zuletzt im Zuge eines Kooperativen Planungsverfahrens mit der Stadtgemeinde Baden abgestimmten – konkreten Realisierungsprojektes haben sich geringfügige Unschärfen bezüglich der vorgesehenen einzuhaltenden vorderen Bauwiche ergeben, welche nunmehr einerseits in geringfügigem Ausmaß reduziert bzw. im westlichen Bereich des nördlichen Baublockes neu eingeführt werden sollen.

Angesichts dieser wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen soll der Bebauungsplan demgemäß dahingehend angepasst werden, dass einerseits Baufluchtlinien versetzt bzw. andererseits diese neu festgelegt werden.

1.1.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

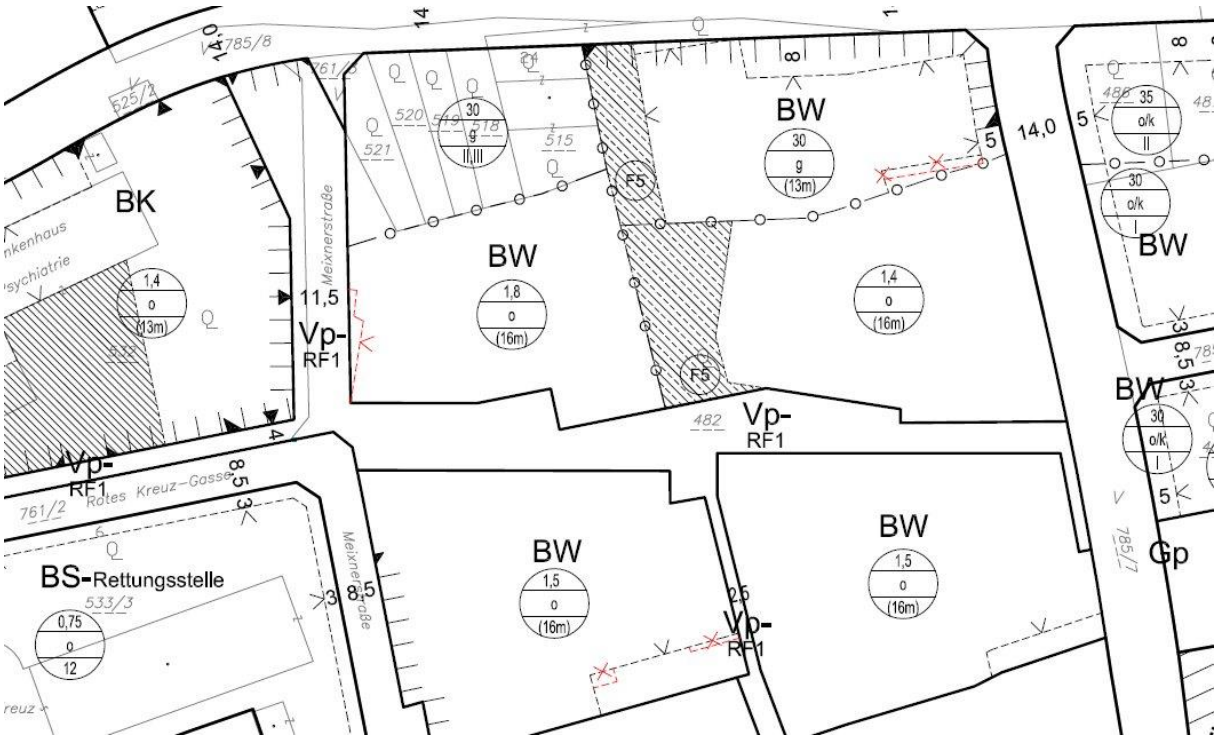
Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern adaptiert werden, als dass im Bereich des Grundstückes Nr. 482, KG Leesdorf, in einem Teilbereich vordere Baufluchtlinien festgelegt bzw. teilweise bestehende vordere Baufluchtlinien geringfügig adaptiert werden.

1.1.4 Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Die Kanalgasse im Bereich der Kreuzung mit der Schwartzstraße Blick Richtung Westen

Abbildung 1.1.4.2: Orthofoto des Gesamtbereiches der „Spitalsgärten“

Abbildung 1.1.4.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.2 „Bebauungsvorschriften“ (B02)

Betroffene Grundstücke

- Gesamtes Gemeindegebiet

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung der Ausnahmen von den Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit
- Abänderung der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen im vorderen Bauwich
- Abänderung der Regelung von unterirdischen Einbauten im vorderen Bauwich
- Neuregelung der verpflichtenden Pflanzung von Bäumen in Bereichen von nicht überdeckten PKW-Stellplätzen
- Neuregelung der verpflichtenden versickerungsfähigen Ausgestaltung von oberirdischen Stellplätzen im Freien
- Regelung von Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind gemäß §30 Abs 2 Z 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF
- Neuregelung der Errichtung von Windkraftanlagen im Bauland
- Neuregelung der Begrünung von Gebäudeflachdächern in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF
- Neuregelung der Begrünung von Fassadenflächen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF
- Neuregelung von Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird gemäß §30 Abs 2 Z 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF
- Neuregelung von Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat gemäß §30 Abs 2 Z 23 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF
- Neuregelung der Bestimmungen über erhaltenswürdige Innenhöfe in Schutzzonen
- Abänderung der Bestimmungen über Freiflächen

1.2.1 Änderungsanlass

Im NÖ Baurecht besteht seit den Novellierungen des NÖ Raumordnungsgesetzes vom Oktober 2020 bzw. der NÖ Bauordnung vom März 2021 – sowie auch aufgrund vorheriger Novellen - die Möglichkeit, einen verstärkten Fokus auf die Themen „Bodensparen“ und „Klimawandelanpassung“ zu legen. Dies führte unter anderem dazu, dass §30 des NÖ Raumordnungsgesetzes nunmehr die Möglichkeit der Regelung begrünter Dachflächen, unversiegelter Flächen, Zonen zur Sammlung von Niederschlagswässern, etc. vorsieht.

Da diese Verordnungsermächtigungen des Landesgesetzgebers auch für die Stadtgemeinde Baden die Chance eröffnen, aufgrund der Änderung der Bestimmungen über den Regelungsinhalt auf aktuelle und stadtentwicklungspolitisch dringende Themen wie Bodensparen und Klimawandelanpassung zu reagieren, ergibt sich der grundlegende Anlass gemäß §34 Abs 1 Z 4 NÖ ROG 2014 iddztgF zur Änderung der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden.

1.2.2 Erläuterung der geplanten Änderungen

Im Hinblick auf die EU-weiten, nationalen und landesweiten Klimaziele bzw. vor dem Hintergrund der letzten Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes scheint es auch für die Stadtgemeinde Baden folgerichtig, sich innerhalb der örtlichen Bebauungsplanung in Zukunft verstärkt dem Thema des Bodensparens und der Klimawandelanpassung zu widmen. Das **NÖ Klima- und Energieprogramm 2030** sieht nennt dabei als Ziele bis zum Jahr 2030 insbesondere

- Reduktion der Treibhausgas-Emissionen um 36% gegenüber 2005 (ohne Emissionshandel)
- Ausbau des Anteils erneuerbarer Energieträger
- Verbesserte Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen im Bereich Bauen / Wohnen bzw. Mobilität / Raum werden dabei u.a. wie folgt konkretisiert:

- „Raus aus dem Öl: aus fossilen Heizungssystemen aussteigen“ (z.B. in Wohngebäuden schrittweise aus der fossilen Gasnutzung für Heizzwecke aussteigen)

- Gebäudebestand klimasicher machen (Baustandards und Normen an den Klimawandel anpassen, klimafitte Parkplatzgestaltung bei Wohngebäuden verpflichtend umsetzen, …)

- Gebäude fit für die Energiewende machen (Großvolumige Wohngebäude für solare Energiegewinnung nutzen, gut zugängliche Radabstellplätze im großvolumigen Wohnbau vorsehen, Solares Kühlen für Nichtwohngebäude forcieren, PV-Tauglichkeit für große Bauwerke vorsehen, Neubau in NÖ auf Ökologie und Klimaneutralität ausrichten, PV- und Beleuchtungskampagne mit Handelsbetrieben initiieren, …)

- Flächenverbrauch für Gebäude reduzieren (Datengrundlagen und Bewusstsein für Bodenversiegelung schaffen, Förderung für Nachverdichtungen im Wohnbauland weiter forcieren, Flächenverbrauch bei Stellplätzen in Betrieben reduzieren, …)

- Mobilität zu Fuß und mit dem Rad attraktiver machen (Aktive Mobilität) (Anteil aktiver Mobilität durch Bevorzugung von Fußgänger- und Radverkehr in den Zentren erhöhen, Maßnahmen zur Steigerung des Radanteils in Zentren entwickeln, …)

- Öffentlichen Verkehr als Rückgrat der Mobilität klimafit ausbauen (ÖV-Warte- und Aufenthaltsbereiche klimafit machen, Anbindung von Haltestellen für die aktive Mobilität optimieren, …)

- Raumplanung klimafit ausrichten (kurze Wege, weniger Klimarisiko)

  - Bedeutung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung in der Raumplanung forcieren

    - kurze Wege forcieren
    - Flächenverbrauch reduzieren
    - Aspekte der Anpassung an den Klimawandel berücksichtigen
    - erneuerbare Energieversorgung sichern
    - Funktionsdurchmischung, maßvolle Dichte und Innenentwicklung,
    - Stärkung von Zentren und Ortskernen

  - Innenverdichtung weiterhin forcieren

  - Raumplanung an ÖV ausrichten

  - Fuß- und Radverkehr in der örtlichen Raumplanung stärker berücksichtigen

  - Klimabedingte Herausforderungen in der Raumordnung und der örtlichen Entwicklungsplanung berücksichtigen

    - Entsprechend angelegte und gestaltete öffentliche Räume und Freiräume können einen wichtigen Beitrag zur Abfederung wachsender Klimarisiken in Ortszentren liefern und diese dadurch attraktivieren (z.B. Sicherung des erforderlichen Flächenbedarfs für innerörtliche Grün- und Bewegungsräume durch Flächenwidmung und Bebauungsplanung, entsprechende Gestaltung von Fußgänger- und Begegnungszonen, Förderung von Pilotprojekten im Rahmen der Dorf- und Stadterneuerung, Beratung und Umsetzung von klimatauglichen Mobilitätskonzepten etc.)

  - Flächenverbrauch für Bauland (Wohnen und Gewerbe) reduzieren

  - Wichtige Flächen zur Abfederung der Auswirkungen des Klimawandels sichern

    - Um die Auswirkungen von häufiger auftretenden Extremereignissen gering halten zu können, bedarf es geeigneter Regelungen (wie Widmungsverbote oder -beschränkungen), um die erforderlichen Flächen langfristig freizuhalten:
      - Flächen für Hochwasserabfluss, Hochwasserspeicherung und zum schadlosen Abfluss von Hangwasser sichern.
      - Herstellung und Sicherung möglichst zusammenhängender kleinräumlicher

Verbundstrukturen von Grün- und Freiflächen im städtischen Kontext, die einen kühlenden Effekt für angrenzende Siedlungsstrukturen haben durch Darstellung von Grün- und Freiflächen in Flächenwidmungsplänen und Festsetzungen von Grün- und Freiflächen in Bebauungsplänen.

- Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Böden: Ziel ist es, durch Bodenbewertung Böden mit hoher Bonität für die Landwirtschaft zu erhalten und darüber hinaus die Selbstversorgung mit Lebensmitteln in NÖ zu gewährleisten.

- Grüne Infrastruktur ausbauen und an die Anforderungen des Klimawandels anpassen (Bepflanzungen in Ortszentren, Siedlungskernen und Betriebsgebieten forcieren, Grundlagen zur Anpassung der grünen Infrastruktur an den Klimawandel entwickeln, Klimawandelangepasste Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünräume im Sinn von „Natur im Garten“ ausbauen, Den Erhalt und Ausbau von Grünräumen in Privatgärten unterstützen, …)

Die vor dem Hintergrund dieser Planungsziele vorgesehenen Änderungen der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden stellen sich nun im Detail wie folgt dar:

<u>Abänderung der Ausnahmen von den Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit</u>

Unter Abschnitt I Z 1.1 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden finden sich Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken. Dabei wird für Bauplätze – ausgenommen der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ – bestimmt, dass von der Regelung über Mindestbauplatzgrößen folgende Vorhaben ausgenommen sind:

- Grundstücksvereinigungen,
- aufgrund der Situierung bestehender Gebäude baurechtlich erforderliche geringfügige Grenzverlegungen und
- die Schaffung von Bauplätzen für Kleinbauten wie Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich einer zweckentsprechenden Anwendung dieser Ausnahmen auch für das gewidmete „Bauland-Kerngebiet“ sollen die o.a. Ausnahmen künftig auch für diese Bereiche gelten.

<u>Abänderung der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen im vorderen Bauwich / Abänderung der Regelung von unterirdischen Einbauten im vorderen Bauwich</u>

Zur Forcierung ausreichender Querschnitte von Erdkörpern, welche einerseits eine hohe Effizienz des Regenwassermanagements aufweisen, andererseits auch über ausreichende Pflanztiefen für entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Sträucher, Bäume) verfügen, soll künftig der vordere Bauwich frei Bauwerken gemäß §4 Z7 NÖ Bauordnung 2014 belassen werden – ausgenommen sind lediglich Einfriedungen als bauliche Anlagen und erforderliche Zufahrtsflächen – und Einbauten im vorderen Bauwich nur dann gestattet werden, wenn diese die gärtnerische Gestaltung nicht beeinträchtigen und zur Schaffung eines zumindest 1 Meter

tiefen Erdkerns zur Gänze mindestens 1 Meter unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 1 Meter unter dem Bezugsniveau liegen und sie für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 80 cm geeignet sind.

Aufgrund dieser klimawandelangepassten Neuausrichtung der Regelung der Bestimmung über vordere Bauwiche soll gleichzeitig die Möglichkeit, bei einem vorderen Bauwich größer als 5 m Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie auch im vorderen Bauwich errichten zu können, gestrichen werden.

<u>Neuregelung der verpflichtenden Pflanzung von Bäumen in Bereichen von nicht überdeckten PKW-Stellplätzen</u>

Im Hinblick auf eine kleinklimatisch wie auch ortsbildspezifisch wirkungsvolle Maßnahme soll künftig in Bereichen ab 5 nicht überdeckten PKW-Stellplätzen je 5 Stellplätze im Nahbereich die Verpflichtung zur Pflanzung von – hinsichtlich Hitze, Trockenheit und Salzresistenz standortverträglichen - Bäumen in den Bebauungsvorschriften verankert werden. Dadurch ist sowohl eine Beschattung von Teilen der Stellplatzflächen möglich und kann die thermische Rückstrahlung durch die Bodenflächen verringert werden. Die Anzahl, Größe und das Verhältnis der Bäume zu den KFZ-Stellplätzen ist dabei für die angestrebte Wirksamkeit wesentlich und soll die Anzahl der Bäume nach der Anzahl der Stellplätze festgelegt werden.

Hinsichtlich einer qualitätsvollen und effektiven Ausgestaltung und Anordnung der Bäume soll dabei geregelt werden, dass jeder Baum eine Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und eine Baumscheibe von mindestens 10 m² zum Pflanzzeitpunkt aufweisen muss. Der durchwurzelbare Erdkern muss mindestens 1,5 Meter Tiefe aufweisen. Darüber hinaus sind diese Bäume in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat. Weiters sollen diese Bereiche zwischen Stellplatzflächen, Fahrgassen und Ein- und Ausfahrten in der Ausgestaltung der Oberfläche zu strukturieren und gestalterisch getrennt sein.

<u>Neuregelung der verpflichtenden versickerungsfähigen Ausgestaltung von oberirdischen Stellplätzen im Freien</u>

Im Hinblick auf eine kleinklimatisch wirksame Maßnahme bei der Ausgestaltung von PKW-Stellplätzen soll künftig gelten, dass Flächen oberirdischer PKW-Stellplätze im Freien jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten sind. Als Hilfestellung für Bauwerber im Sinne einer funktionstauglichen Ausgestaltung soll nunmehr die Anregung ergänzt werden, dass in den Infoblättern „Klimafitte Parkplätze“ des Landes NÖ, Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft, entsprechende Hinweise zu finden sind.

<u>Regelung von Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind gemäß §30 Abs 2 Z 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF</u>

Eine weitere Maßnahme der erforderlichen, verstärkte Bedachtnahme auf Aspekte des Klimaausgleiches und -schutzes wird in der Regelung eines Mindestanteiles an unversiegelter Fläche pro Grundstück gesehen, da hiermit kleinklimatisch positive Wirkungen in Richtung Regenwassermanagement, verringerte Wärmeabstrahlung, Kühlung sowie Staub- und

Schadstofffilterung erwartet werden können. Ein Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnungen hat dabei ergeben, dass vielfach bereits derzeit ein nicht unwesentlicher Anteil an unversiegelter Fläche pro Grundstück zu beobachten ist.

Weiters wird im „NÖ Klima- und Energieprogramm 2020“ festgehalten, dass „durch die immer signifikanteren Auswirkungen des Klimawandels (u.a. steigende Temperaturen und erhöhte Anzahl von Extremwetterereignissen) sich im Gebäudebereich neue Herausforderungen wie z.B. sommerliche Überhitzung oder Bewältigung von Starkregenmengen ergeben. Besonders im Gebäudebereich gehen Klimaschutz und Klimawandelanpassung Hand in Hand.“

Innerhalb der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden soll daher künftig festgelegt werden, dass in den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ 80% von Bauplatzflächen, die aufgrund der geltenden Bebauungsbestimmungen nicht mit Hauptgebäuden bebaubar sind, unversiegelt zu belassen sind, wobei ein Anteil von 25% der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind, unversiegelt zu belassen sind. In „Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz“, innerhalb derer der Bebauungsplan derzeit keine Regelungen zur Bebauungsdichte vorsieht, sollen künftig 80% jener Bauplatzflächen, welche nicht mit bewilligten Gebäuden bebaut sind, unversiegelt zu belassen.

Um auch ausreichende Pflanztiefen für entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Sträucher, Bäume, etc.) zu ermöglichen, sollen diese unversiegelten Flächen – unter Berücksichtigung der Bestimmungen über Freiflächen gemäß §31 Abs 9 NÖ ROG 2014 iddztgF - zumindest bis zu einem Abstand von 1 Meter unterhalb des Bezugsniveaus zur Schaffung eines zumindest 1 Meter tiefen Erdkerns frei von Unterbauung gehalten und oberirdisch entweder gärtnerisch ausgestaltet oder der natürlichen Sukzession überlassen werden, dürfen jedenfalls aber keine Abdeckung des Bodens auf der Höhe des Bezugsniveaus mit einer wasserundurchlässigen Schicht aufweisen. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen soll nur dann zulässig sein, wenn Teilflächen jeweils mindestens 50 m² aufweisen.

Abbildung: Bestehender Versiegelungsgrad pro Grundstück

<u>Neuregelung der Errichtung von Windkraftanlagen im Bauland</u>

Aufgrund jüngster Entwicklungen ist ein verstärkter Trend zur Eigenerzeugung von Energie erkennbar, welcher neben Photovoltaik auch die Errichtung von Windkraftanlagen innerhalb des gewidmeten Baulandes umfasst. Diese Anlagen weisen zum derzeitigen Stand der Technik jedoch einen hohen Grad an ortsbildunverträglicher Form, Größe und Materialität auf.

Zur Hintanhaltung diesbezüglicher ortsbildstörender Entwicklungen – insbesondere innerhalb des gewidmeten Baulandes der Stadtgemeinde Baden - soll künftig festgelegt werden, dass die Errichtung von Windkraftanlagen innerhalb des Baulandes verboten ist.

<u>Neuregelung der Begrünung von Gebäudeflachdächern in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF</u>

In den letzten Jahren hat es sich als kleinklimatisch äußerst wirkungsvoll erwiesen, Flachdächer, welche nutzungsspezifisch im Bereich der Außenhaut eine absolut untergeordnete Funktion erfüllen, extensiv oder intensiv zu begrünen. Wesentliche Vorteile in Richtung einer kleinklimatischen Regulierung sind dabei in der verringerten Wärmeabstrahlung der Dachflächen bzw. sogar einer Kühlung, einer Rückhaltung anfallender Regenwässer, einer Filterung von Staub und Schadstoffen sowie teilweise als Schall- und Wärmeschutz (Dämmung) zu sehen. Angesichts der künftig erforderlichen, verstärkten Bedachtnahme auf Aspekte des Klimaausgleiches sollen daher innerhalb des

Bebauungsplanes Regelungen getroffen werden, welche diese Aspekte zielgerichtet berücksichtigen.

So sollen künftig innerhalb des Baulandes – ausgenommen Schutzzonen der Kategorien 01, 02 und 03, innerhalb derer das öffentliche Interesse am Erhalt des charakteristischen Gepräge des Ortsbildes überwiegt - Dachflächen von Hauptgebäuden, welche eine Dachneigung bis maximal 15° aufweisen, begrünt und als solche erhalten werden, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Ausgenommen werden können dabei jene Teile der Dachhaut, welche eine transparente Deckung aufweisen bzw. für technische Aufbauten im absolut erforderlichen Ausmaß. Ausgenommen sollen weiters Photovoltaikanlagen im unmittelbaren Bereich unterhalb der PV-Paneele werden.

<u>Neuregelung der Begrünung von Fassadenflächen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen gemäß §30 Abs 2 Z 22 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF</u>

Ähnlich wie bei begrünten Flachdächern kann auch die Begrünung von Teilflächen von Fassadenfronten eine positive Wirkung auf das Kleinklima ausüben.

Im Hinblick auf eine effektive Umsetzbarkeit dieser – im Hinblick auf die Klimawandelanpassung relevanten und grundsätzlich positiven - Maßnahme sollen allerdings lediglich Fassaden umfangreicher Bauvorhaben verpflichtend begrünt werden müssen. Dies sind innerhalb des Baulandes – außerhalb von Schutzzonen der Kategorien 01, 02 und 03, innerhalb derer das öffentliche Interesse am Erhalt des charakteristischen Gepräge des Ortsbildes überwiegt - Fassaden von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz oder sonstigen Gebäuden mit einer gesamten Fassadenfläche von über 400 m², welche zumindest zu 20% der Gesamtfläche der Fassade – wobei Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind - des jeweiligen Gebäudes zu begrünen sind (boden-, trog- oder wandgebundene pflanzliche Begrünung).

Im Hinblick auf eine dauerhafte Umsetzung sollen diese Begrünungen nach den Regeln der Technik ausgeführt und in einem vitalen Zustand erhalten werden.

<u>Neuregelung von Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird gemäß §30 Abs 2 Z 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF</u>

Im Sinne einer Entlastung des örtlichen Abwassersammelsystems sowie zur Förderung kleinklimatisch zielführender Rückhaltungen von Niederschlagswasser soll künftig geregelt werden, dass die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern– im technisch möglichen Ausmaß - auf Eigengrund zu erfolgen hat.

<u>Neuregelung von Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat gemäß §30 Abs 2 Z 23 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF</u>

Im Sinne einer Entlastung des örtlichen Abwassersammelsystems und im Falle der – auch teilweisen - fehlenden technischen Möglichkeit der Ableitung oder Versickerung von

Niederschlagswässern auf Eigengrund soll künftig geregelt werden, dass die Sammlung jener Menge an Niederschlagswässer, die nicht auf Eigengrund abgeleitet oder versickert werden können in dafür geeigneten Behältern (Regenwasserzisternen) zu erfolgen hat.

Neuregelung der Bestimmungen über erhaltenswürdige Innenhöfe in Schutzzonen

Gemäß Abschnitt III Z 3.5 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden (Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“) ist für den Schutzzonenbereich „Zentrum“ - dieser umfasst die Teilbereiche Zentrum/Mitte, Zentrum/West, Zentrum/Nord und Zentrum/Ost – *„das charakteristische Gepräge von in der Schutzzone liegenden Höfen zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in erhaltenswerten Innenhöfen und Vorgärten ist nicht gestattet.“*

Angesichts der Tatsache, dass dermaßen erhaltenswürdige Innenhöfe nicht bloß innerhalb der Schutzzone „Zentrum“ vorzufinden sind und diese Bestimmung vielmehr generell innerhalb der Schutzzonenbereiche zum Tragen kommen sollte, soll die Bestimmung gemäß Abschnitt III Z 3.5 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden künftig generell in den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ festgeschrieben werden.

Abänderung der Bestimmungen über Freiflächen

Weiters soll im Sinne von funktionstauglichen, klimawirksamen Freiflächen festgelegt werden, dass innerhalb von Freiflächen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden dürfen.

1.2.3 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 10. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Spitalsgärten / Bebauungsvorschriften"

GZ: 2500 46 03/22-BP

Baden, im Juli 2022

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.dzt.g.F. wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden in der Katastralgemeinde Leesdorf dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

„§ 2 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

„I. ABSCHNITT: ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

…

1.1 Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen müssen die geänderten sowie ggf. neu geschaffene Bauplätze – ausgenommen Bauplätze in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit einer zusätzlichen Beschränkung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück - :

a) in der ausgewiesenen offenen (o), einseitig offenen (eo) oder gekuppelten (k) Bebauungsweise mindestens 600 m²,

b) in der ausgewiesenen geschlossenen Bebauungsweise (g) mindestens 500 m² groß sein.

~~Von dieser Bestimmung ausgenommen sind:~~

~~a) Grundstücksvereinigungen,~~

~~b) aufgrund der Situierung bestehender Gebäude baurechtlich erforderliche geringfügige Grenzverlegungen und~~

~~c) die Schaffung von Bauplätzen für Kleinbauten wie Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.~~

Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit einer zusätzlichen Beschränkung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück müssen geänderte sowie ggf. neu geschaffene Bauplätze

a) in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit der Verbindung „maximal 6 Wohneinheiten“ mindestens 750 m²,

b) in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit der Verbindung „maximal 7 Wohneinheiten“ bis „maximal 12 Wohn¬einheiten“ mindestens 1.500 m² sowie

c) in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mit der Verbindung „maximal 13 Wohneinheiten“ bis „maximal 20 Wohneinheiten“ mindestens 2.500 m²

groß sein.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind:

d) Grundstücksvereinigungen,

e) aufgrund der Situierung bestehender Gebäude baurechtlich erforderliche geringfügige Grenzverlegungen und

f) die Schaffung von Bauplätzen für Kleinbauten wie Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

…..

~~1.4 Die Errichtung von Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen im vorderen Bauwich ist nicht gestattet. Bei einem vorderen Bauwich größer als 5 m dürfen Garagen, Gartenhütten, Carports und dergleichen, ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie auch im vorderen Bauwich errichtet werden.~~

1.4 Der vordere Bauwich 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 und erforderliche Zufahrtsflächen, welche lediglich unbebaut zu belassen sind. Die unversiegelt zu belassenen Flächen sind – unter Berücksichtigung der Bestimmungen über Freiflächen gemäß § 31 Absatz 9 NÖ ROG 2014 iddztgF – mindestens 1 m unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 1 m unter dem Bezugsniveau zur Schaffung eines für eine intensive Begrünung geeigneten, Erdkerns frei von Unterbauungen zu halten.

…..

1.10 Innerhalb von Bereichen ab 5 nicht überdeckten PKW-Abstellplätzen ist zur Beschattung je 5 Stellplätze im Nahbereich ein – hinsichtlich Hitze, Trockenheit und Salzresistenz standortverträglicher - Baum mit einer Baumkrone von mindestens 2 Meter Durchmesser, einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 Meter Stammhöhe und einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu pflanzen und in einem vitalen Zustand zu erhalten, wobei durch die Anordnung der Bäume eine Beschattung der befestigten Stellplatzflächen zu erfolgen hat. Weiters sind diese Bereiche zwischen Stellplatzflächen, Fahrgassen und Ein- und Ausfahrten in der Ausgestaltung der Oberfläche zu strukturieren und gestalterisch zu trennen.

1.11 Oberirdische Stellplätze im Freien sind jedenfalls versickerungsfähig auszugestalten – wie dies beispielsweise in den Infoblättern „Klimafitte Parkplätze“ des Landes NÖ, Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft angeführt wird - ausgenommen davon sind Ausnahmen seitens der Baubehörde aufgrund untergrundbezogener Aspekte (z.B. zum Schutz vor Stoffeinträgen).

1.12 In den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Kerngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ sind von Bauplatzflächen 80% der gemäß Bebauungsbestimmungen nicht mit Hauptgebäuden bebaubaren Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch auszugestalten, wobei ein Anteil von 25% der Bauplatzfläche nicht unterschritten werden darf und Fahnenzufahrten ausgenommen sind. In „Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz“, innerhalb derer der Bebauungsplan keine Bebauungsdichte vorsieht, sind 80% jener Bauplatzflächen, welche nicht mit bewilligten Hauptgebäuden bebaut sind, unversiegelt zu belassen. Die unversiegelt zu belassenden Flächen sind – unter Berücksichtigung der Bestimmungen über Freiflächen gemäß § 31 Absatz 9 NÖ ROG 2014 iddztgF – mindestens 1 m unter

dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 1 m unter dem Bezugsniveau zur Schaffung eines für eine intensive Begrünung geeigneten, Erdkerns frei von Unterbauungen zu halten. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mindestens 50 m² aufweisen.

…

2.6 Innerhalb des Baulandes ist die Errichtung von Windkraftanlagen verboten.

…

5. <u>Begrünung von Dachflächen und Fassaden / Versickerung von Niederschlagswässern:</u>

5.1 Innerhalb des Baulandes – außerhalb von Schutzzonen der Kategorien 01, 02 und 03 - sind Dachflächen, welche eine Dachneigung bis maximal 15° aufweisen, zu begrünen und als solche zu erhalten, wobei die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm und organischen Pflanzungen über die gesamte Dachfläche auszuführen ist. Ausgenommen sind Teile der Dachhaut, welche eine transparente Deckung aufweisen, technische Aufbauten im absolut erforderlichen Ausmaß und Photovoltaikanlagen im unmittelbaren Bereich unterhalb der PV-Paneele.

5.2 Innerhalb des Baulandes – außerhalb von Schutzzonen der Kategorien 01, 02 und 03 - sind Fassaden von

- Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz oder
- sonstigen Gebäuden mit einer gesamten Fassadenfläche von über 400 m²

zumindest zu 20% der Gesamtfläche der Fassade – wobei Fenster- und Türöffnungen nicht einzurechnen sind - des jeweiligen Gebäudes zu begrünen (boden-, trog- oder wandgebundene pflanzliche Begrünung). Die Begrünungen sind nach den Regeln der Technik auszuführen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

5.3 Die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern hat – sofern dies technisch möglich ist - auf Eigengrund zu erfolgen.

5.4 Die Sammlung jener Menge an Niederschlagswässer, die nicht auf Eigengrund abgeleitet oder versickert werden können, hat in dafür geeigneten Behältern (Regenwasserzisternen) zu erfolgen.

…

III. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN

…

1. <u>Allgemeine Bebauungsvorschriften für Schutzzonen</u>

…

1.10 Erhaltenswürdige Innenhöfe:

Das charakteristische Gepräge von in Schutzzonen liegenden Höfen ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in erhaltenswerten Innenhöfen und Vorgärten ist nicht gestattet.

…

3. <u>Allgemeine Bebauungsvorschriften für den Schutzzonenbereich „Zentrum“ (umfasst die Teilbereiche Zentrum/Mitte, Zentrum/West, Zentrum/Nord und Zentrum/Ost):</u>

…

~~3.5 Erhaltenswürdige Innenhöfe:~~
~~Das charakteristische Gepräge von in der Schutzzone liegenden Höfen ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in erhaltens-werten Innenhöfen und Vorgärten ist nicht gestattet.~~

3.~~6~~5 Schanigärten:
Schanigärten sind grundsätzlich ohne Einfriedung sowie innerhalb der Fußgängerzone ohne Podeste herzustellen, Ausnahmen davon können nur nach positivem Schutzzonengutachten genehmigt werden.

…

V. ABSCHNITT: FREIFLÄCHEN

…

Für die in der Plandarstellung ausgewiesenen Freiflächen ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen untersagt und sind folgende Ausgestaltungen vorzusehen:

…

§ 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: