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

Entwurf zur 12. Änderung des **Bebauungsplanes**

"Uetzgasse 12 / Braitner Straße 27"

GZ: 2500 50 09/22-BP

Baden, im September 2022

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 12. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 5
1.1 „Uetzgasse 12 / Weichselgasse 16“ (B01) 5
1.2 „Braitner Straße 27“ (B02) 8
Verordnungsentwurf zur 12. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 11

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

Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Uetzgasse 12 / Weichselgasse 16"

GZ: 2500 50 09/22-BP

Baden, im September 2022

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	„Uetzgasse 12 / Weichselgasse 16“	Rauhenstein / 181/7	Streichung von Baufluchtlinien
B02	02	„Braitner Straße 27“	Braiten / 1/14	Abänderung von Baufluchtlinien

Im folgenden Abschnitt werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1 „Uetzgasse 12 / Weichselgasse 16“ (B01)

Betroffene Grundstücke

- KG Rauhenstein: Gst. Nr. 181/7

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Streichung von Baufluchtlinien

1.1.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Uetzgasse 12 befindet sich die denkmalgeschützte „Volksschule Baden-Uetzgasse“. Das vom Badener Stadtbaumeister Josef Schmidt auf dem Grundstück Nr. 181/7, KG Rauhenstein, errichtete historische Gebäude stammt aus dem Jahr 1890 und ist als zweigeschoßiger Bau auf einem hohen Sockel-Souterrain ausgebildet. Das Gebäude besitzt vierachsige Flanken, der Mittelrisalit wird von einem Dreiecksgiebel abgeschlossen.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadt Baden sieht für das Grundstück Nr. 181/7, KG Rauhenstein, die Widmung „Bauland-Sondergebiet-Schule“ vor. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist eine Schutzzone „W01/RA/332“ und eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 Meter zur Straßenfluchtlinie auf. Das denkmalgeschützte Schulgebäude ist als „Bauwerk unter Denkmalschutz“ kenntlich gemacht.

1.1.2 Änderungsanlass

Aufgrund der Tatsache, dass sich einerseits im unmittelbaren Anschluss an das denkmalgeschützte Schulgebäude ein Kinderhort befindet, welcher teilweise in den vorderen Bauwich ragt und in seinem Bestand aufgrund des absoluten öffentlichen Interesses abgesichert werden soll bzw. andererseits im Bereich der umgebenden, blockinternen Grundstücke keine vorderen Bauwiche ausgewiesen sind, erscheint es zweckmäßig, die vordere Baufluchtlinie auch auf dem Grundstück Nr. 181/7, KG Rauhenstein, zu streichen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass durch den überwiegend denkmalgeschützten Bestand und der Lage innerhalb einer Schutzzone der Kategorie „01“ („Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“) jedenfalls auch von einem vergleichsweise sensibleren Beurteilungsmaßstab etwaiger Baulichkeiten auszugehen ist.

1.1.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass im Bereich des Grundstückes Nr. 181/7, KG Rauhenstein, die vorderen Baufluchtlinien gestrichen werden.

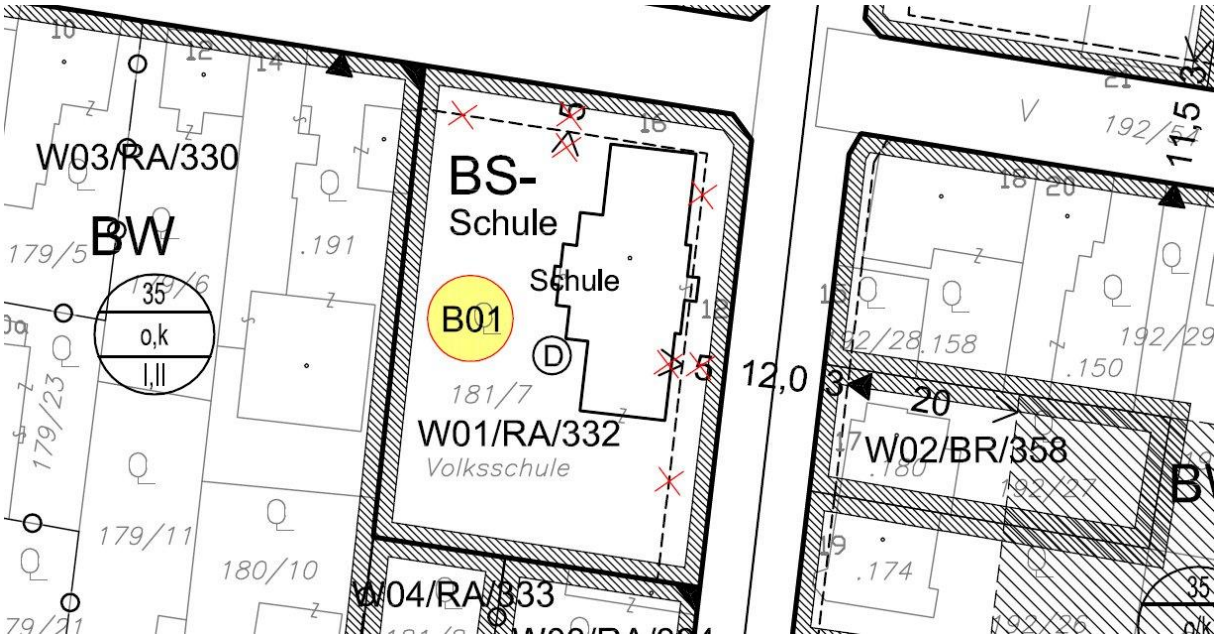
1.1.4 Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Bestehende Situation an der Adresse Uetzgasse 12

Abbildung 1.1.4.2: Schrägansicht des Bereiches in der Uetzgasse

Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches Uetzgasse / Weichselgasse

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



1.2 „Braitner Straße 27“ (B02)

Betroffene Grundstücke

- KG Braiten: Gst. Nr. 1/14

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Baufluchtlinien

1.2.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Braitner Straße 27 – in unmittelbarer Nähe des historischen, 1809 erbauten Schlosses Braiten gelegen – befindet sich auf Grundstück Nr. 1/14, KG Braiten, ein zweigeschoßiges, in geschlossener Bebauungsweise errichtetes Wohngebäude.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadt Baden sieht für das Grundstück Nr. 1/14, KG Braiten, die Widmung „Bauland-Kerngebiet-12WE“ vor.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist eine Schutzzone „W04/RA/298“, die Bebauungsbestimmungen „55%“ Bebauungsdichte, die „geschlossene“ Bebauungsweise und Bauklasse „II“ sowie eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 8 Meter zur hinteren Grundgrenze auf.

1.2.2 Änderungsanlass

Angesichts des Umstandes, dass sich im hinteren Grundstücksbereich - zur Schwechat hin – ein Hauptgebäude befindet und dieses in seinem Bestand abgesichert werden soll, erscheint es zweckmäßig, die bestehende hintere Baufluchtlinie im Bereich des o.a. Grundstückes geringfügig abzuändern.

1.2.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass im Bereich des Grundstückes Nr. 1/14, KG Braiten, die hintere Baufluchtlinie adaptiert wird.

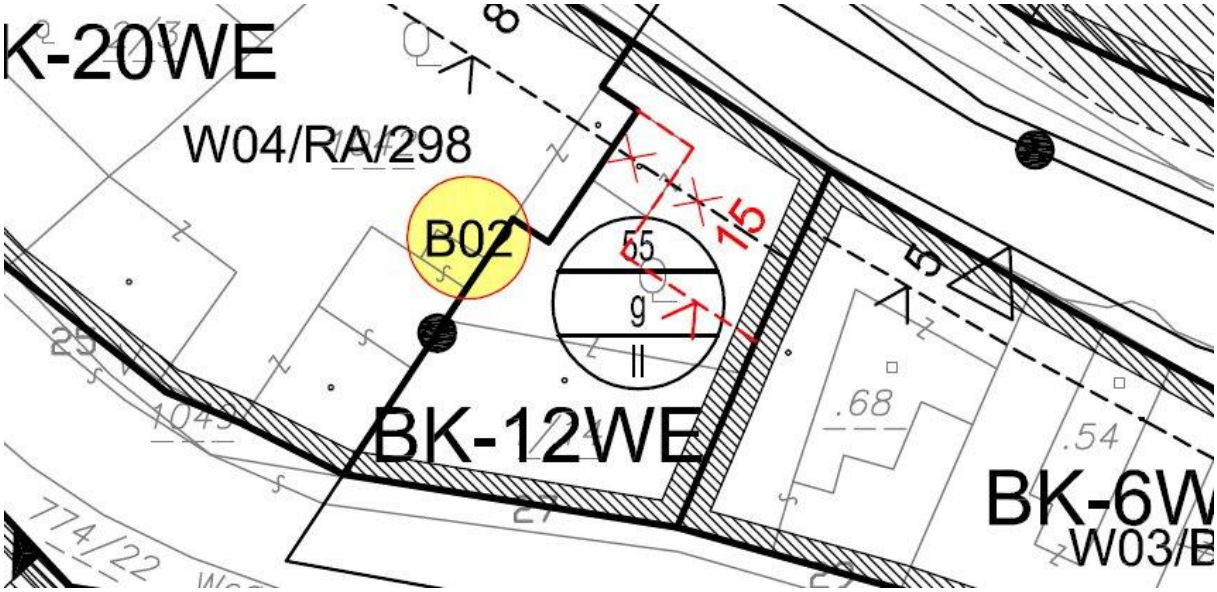
1.2.4 Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.2.4.1: Bestehende Situation an der Adresse Braitner Straße 27

Abbildung 1.2.4.2: Schrägansicht des Bereiches in der Braitner Straße

Abbildung 1.2.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Braitner Straße

Abbildung 1.2.4.4: 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 12. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Uetzgasse 12 / Weichselgasse 16"

GZ: 2500 50 09/22-BP

Baden, im September 2022

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 Rauhenstein und Braiten dahingehend geändert, dass die auf der zugehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

§ 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: