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

# Entwurf zur
# 23. Änderung des
# **Bebauungsplanes**

*“Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11”*

GZ: 2500 77 10/24-BP

Baden, im Oktober 2024

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 23. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden ..... 3
Übersicht über den geplanten Änderungspunkt und Plannummer ..... 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte ..... 5
1.1. „Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11“ (B01) ..... 5
Verordnungsentwurf zur 23. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden ..... 9

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

# Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

*"Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11"*

GZ: 2500 77 10/24-BP

Baden, im Oktober 2024

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 den geplanten Änderungspunkt und Plannummer

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens ist folgende Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

| **Änd. Nr.** | **Plan Nr.** | **Bereich** | **KG / Gst. Nr.** | **Geplante Änderung** |
|---|---|---|---|---|
| B01 | 01 | Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11 | KG Leesdorf / 542/1 und 542/13 | Anpassung von Baufluchtlinien; Anpassung von Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche |

Im folgenden Abschnitt werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

# 1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

## 1.1. „Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11“ (B01)

**Betroffene Grundstücke**

KG Leesdorf: Gst. Nr. 542/1 und 542/13

**Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen**

- Anpassung von Baufluchtlinien
- Anpassung von Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche

### 1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An den Adressen Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11 befinden sich auf den Grundstücken Nr. 542/1 und 542/13, KG Leesdorf, mehrgeschoßige Wohnbauten, welche im Jahre 1991 errichtet wurden. Der gesamte Bereich ist in einem städtebaulich äußerst heterogenen Umfeld zwischen mehrgeschoßiger Wohnbebauung am Spitzerriegel, überwiegend betrieblicher Nutzungen am Grundauerweg und der Umfahrungsstraße B210 gelegen.

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das Grundstück Nr. 542/13, KG Leesdorf, aktuell die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ vor. Der Bebauungsplan sieht die Bebauungsbestimmungen „35%“ Bebauungsdichte, die „offene“ Bebauungsweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „8,5 Meter“ bzw. „10,5 Meter“ vor. Zur Karl Gleichweit-Straße hin sind 5 bzw. 10 Meter tiefe vordere Bauwiche sowie in Teilbereichen „KFZ-Flächen“ festgelegt. Zum südlich angrenzenden Grünraum ist ein 16 Meter tiefer „Bereich vorderer oder seitlicher Bauwiche“ ausgewiesen.

### 1.1.2. Änderungsanlass

Aufgrund einer geplanten Sanierung und Neuorganisation der bestehenden Wohngebäude sind unter anderem die Errichtung einer barrierefreien Aufzugsanlage sowie Balkone vorgesehen, welche in Teilbereichen in den vorderen Bauwich ragen. Diese Maßnahmen entsprechen zeitgemäßen Standards der barrierefreien Zugänglichkeit von Wohnungen und der Schaffung von privaten Freiräumen zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität der Bewohner:innen.

Aufgrund einer erst kürzlich erfolgten Abänderung der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden sind im vorderen Bauwich Bauwerke als Einfriedungen, Licht-, Luft- und Putzschächte, vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, Rankgerüste, Vordächer im unmittelbaren Eingangsbereich bis 1 m Tiefe, Wärmeschutzverkleidungen gemäß § 52 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 und Zufahrts- bzw. Zugangsflächen, welche lediglich frei von Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauwerken zu belassen sind, zulässig. Die gemäß §52 NÖ Bauordnung grundsätzlich ebenso zulässige

Errichtung von Balkonen oder Aufzugsanlagen ist gemäß der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden allerdings unverändert unzulässig.

Zur Ermöglichung der Barrierefreiheit der künftigen Zugänge zu den Wohnhäusern mittels vorgelagerter Aufzugsanlagen bzw. einer zeitgemäßeren Nutzbarkeit der Wohnungen mittels zusätzlicher Balkone als private Freiräume sollen daher die Baufluchtlinien im Bereich der Grundstücke Nr. 542/1 und 542/13, KG Leesdorf, geringfügig angepasst werden.

Entsprechend dieser Anpassung im Bereich des Grundstückes Nr. 542/13, KG Leesdorf, sollen auch die südlich anschließenden „Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche“ erweitert und demgemäß adaptiert werden.

### 1.1.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern angepasst werden, als dass in Teilbereichen der Grundstücke Nr. 542/1 und 542/13, KG Leesdorf, die vorderen Baufluchtlinien von 10 Meter auf 5 Meter bzw. von 5 Meter auf 1,5 Meter Vorgartentiefe reduziert werden.

Gleichzeitig sollen die im Bereich des Grundstückes Nr. 542/13, KG Leesdorf, angrenzenden Bereiche seitlicher oder hinterer Bauwiche entsprechend erweitert werden.

### 1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

*Abbildung 1.1.4.1: Blick von der Haidhofstraße in die Karl Gleichweit-Straße*

*Abbildung 1.1.4.2: Bebauungssituation an den Adressen Karl Gleichweit-Straße 2 sowie Nummer 5-11*

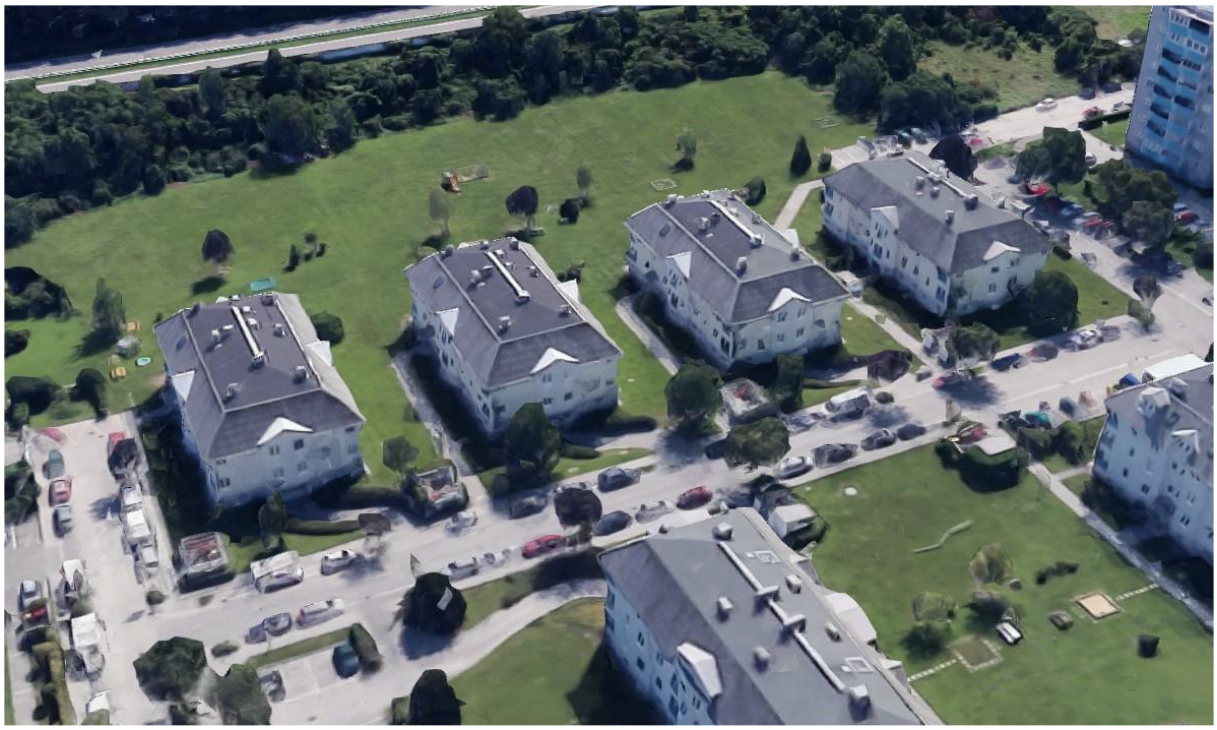
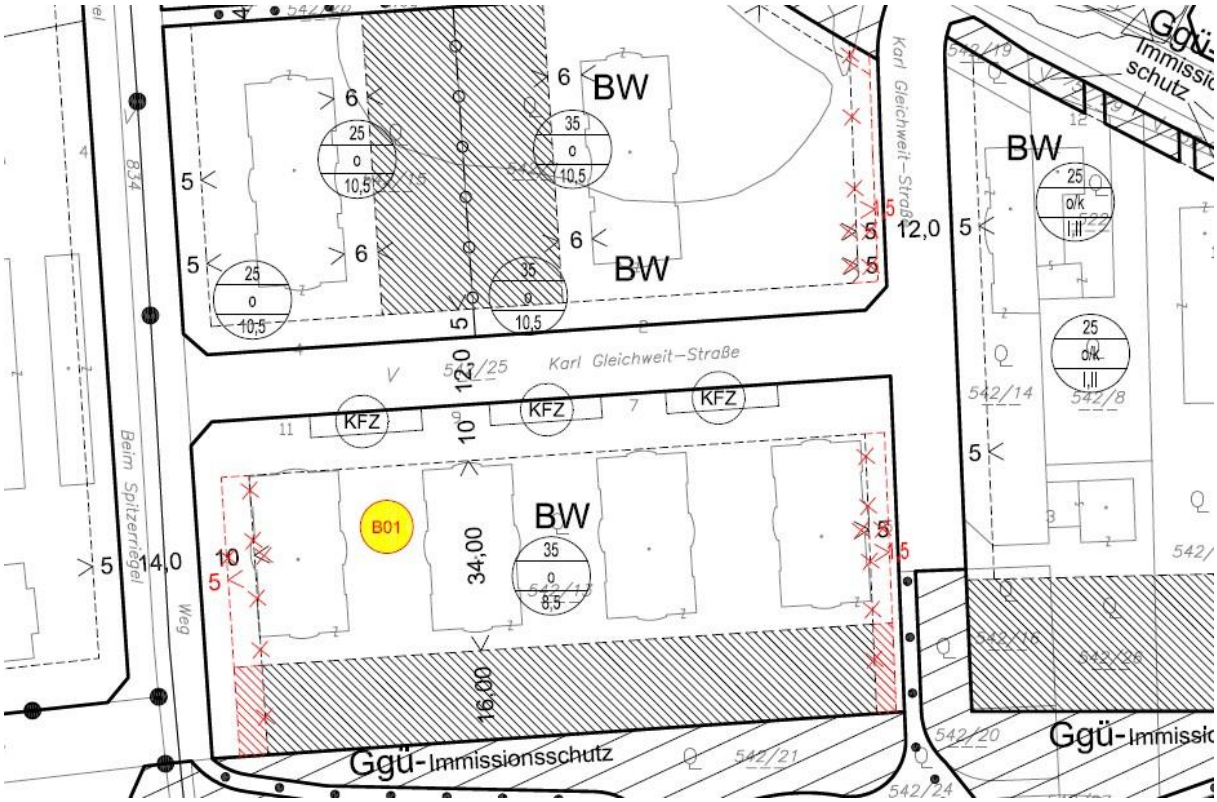


*Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Karl Gleichweit-Straße*

*Abbildung 1.1.4.4: 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 23. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

*"Karl Gleichweit-Straße 2 sowie 5-11"*

GZ: 2500 77 10/24-BP

Baden, im Oktober 2024

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 der Katastralgemeinde Leesdorf dahingehend geändert, dass die auf der zugehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

§ 2 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt 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: