



# Stadtgemeinde Bad Vöslau

Schlossplatz 1

A-2540 Bad Vöslau

Tel.: 02252-76161

[www.badvoeslau.at](http://www.badvoeslau.at)

---

## Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes

---

*“Gebäude in Hanglagen”*

GZ: 2540 04 01/24-BP

Bad Vöslau, im Juli 2024



**raumundplan**

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](mailto:office@raumundplan.at)

[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)

[www.hameter.org](http://www.hameter.org)

# Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau .....	3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern .....	4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte .....	7
1.1. Gebäude in Hanglagen (B01).....	7
1.2. Merkensteiner Straße / Steinbruchgasse (B02) .....	21
1.3. Merkensteiner Straße 10-32 (B03).....	24
1.4. Berggasse 7-11 (B04).....	27
1.5. Lange Gasse 7a-11 (B05) .....	32
1.6. Anzengruberstraße 5-13 (B06).....	35
1.7. Florastraße 19 (B07).....	38
1.8. Badner Straße 3 (B08) .....	41
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau .....	44



## Stadtgemeinde Bad Vöslau

Schlossplatz 1  
A-2540 Bad Vöslau  
Tel.: 02252-76161  
[www.badvoeslau.at](http://www.badvoeslau.at)

---

# Erläuterungsbericht zur Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Bad Vöslau

## *“Gebäude in Hanglagen”*

GZ: 2540 04 01/24-BP

Bad Vöslau, im Juli 2024



**raumundplan**

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](mailto:office@raumundplan.at)  
[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)  
[www.hameter.org](http://www.hameter.org)

## Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens sind folgende Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau geplant:

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
B01	01, 02, 03, 04	Gebäude in Hanglagen (Bereiche der KG Gainfarn und Vöslau)	KG Gainfarn / .10, .15, .16/1, .16/2, .17/1, .17/2, .20, .21, .22, .23/2, .24, .25/1, .25/2, .258, .259, .26/2, .260, .27, .31, .32, .33, .34, .35, .42, .43, .431, .437, .44/1, .44/2, .445, .45, .497, .5, .516, .554, .584, .6, .61, .62, .63/1, .63/2, .64/1, .64/2, .67, .68/1, .68/2, .69, .7, .70, .71, .73, .8, .9, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 24/2, 2542/2, 2543/1, 2544/1, 2545/1, 2546, 2547/1, 2547/3, 2548/1, 2551/1, 2551/2, 2551/3, 2551/4, 2551/6, 2552, 2553/1, 2553/2, 2554, 2555/1, 2556/1, 2557, 2558/1, 2558/2, 2558/3, 2559/1, 2559/2, 2559/3, 2563, 2564, 2565/1, 2565/2, 2567/2, 2568/2, 2570/2, 2572, 2575, 2576/2, 2578/3, 2580, 2581, 2582/2, 2584, 2585, 2588, 2591/2, 2593, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2600/6, 2600/7, 2600/8, 27/2, 27/4, 27/5, 29/3, 30, 31, 3250/1, 3250/4, 3251/4, 332/1, 332/4, 3335/3, 3335/8, 3342, 336/1, 34/1, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 38/2, 38/3, 388, 39, 390/2, 391, 393, 397, 399/1, 399/2, 40, 400/2, 401, 404/1, 404/4, 404/5, 405/1, 405/2, 409/1, 409/2, 409/3, 41, 412/2, 413/1, 413/2, 414/1, 42/2, 43/2, 44, 47, 49/2, 49/3, 50,	Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Festlegung einer Bebauungshöhe a-b*)



			51/2, 53, 54/1, 54/2, 55, 57, 58/1, 58/4, 58/6, 58/7, 59/1, 59/2, 59/6, 59/7, 61/1, 61/2, 61/3, 63/1, 63/2, 63/3, 64/3, 64/4, 64/5, 66/2, 68, 69, 70, 71, 8/1, 8/2, 82/3, 83/1, 83/2, 85/1, 87, 88, 89, 9, 90, 93/1, 93/2, 94, 95/1, 95/2 und 96; KG Vöslau / .107, .109, .110, .111, .112, .113, .136, .140/1, .140/2, .333, .334, .42/1, .43, .538, .57/2, .616, 104, 115/2, 1439/10, 1439/101, 1439/15, 1439/3, 1439/35, 1439/40, 1439/52, 1439/80, 1439/88, 1439/89, 1439/90, 1439/91, 1439/92, 217, 218/1, 219/1, 219/5, 219/6, 220/2, 222/1, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 222/8, 231/1, 259/2, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 282/4, 287/3, 288/2, 288/3, 295/2, 325/2, 326/2, 326/3 und 326/4	
B02	01	Merkensteiner Straße / Steinbruchgasse	KG Gainfarn / 2551/1, 2551/2, 2552, 2555/1, 2556/1, 2557 und 2558/2	Festlegung von hinteren Baufluchtlinien
B03	01	Merkensteiner Straße 10-32	KG Gainfarn / .351, .465, .466, 2543/1, 2543/2, 2547/3, 2553/2, 2555/2, 2556/3, 2558/3 und 3335/8	Abänderung von vorderen Baufluchtlinien, Festlegung einer „Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie“
B04	01	Berggasse 7-11	KG Gainfarn / .438, 79, 81/2, 82/3 und 83/2	Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsweise, Bebauungshöhe), Streichen einer „Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie“, Festlegung von vorderen Baufluchtlinien, Festlegung eines Bezugsniveaus

B05	02	Lange Gasse 7a-11	KG Gainfarn / 389, 390/2, 391 und 393	Festlegung von hinteren Baufluchtlinien
B06	02	Anzengruberstraße 5-13	KG Vöslau / 1439/88, 1439/89, 1439/90, 1493/91 und 1439/92	Festlegung von hinteren Baufluchtlinien
B07	02	Florastraße 19	KG Vöslau / .148/2 und 295/1	Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bebauungshöhe)
B08	02	Badner Straße 3	KG Vöslau / 96/1	Festlegung von vorderen Baufluchtlinien

In den folgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Änderungspunkte näher erläutert:

## 1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

### 1.1. Gebäude in Hanglagen (B01)

#### Betroffene Grundstücke

KG Gainfarn: Gst. Nr. .10, .15, .16/1, .16/2, .17/1, .17/2, .20, .21, .22, .23/2, .24, .25/1, .25/2, .258, .259, .26/2, .260, .27, .31, .32, .33, .34, .35, .42, .43, .431, .437, .44/1, .44/2, .445, .45, .497, .5, .516, .554, .584, .6, .61, .62, .63/1, .63/2, .64/1, .64/2, .67, .68/1, .68/2, .69, .7, .70, .71, .73, .8, .9, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 24/2, 2542/2, 2543/1, 2544/1, 2545/1, 2546, 2547/1, 2547/3, 2548/1, 2551/1, 2551/2, 2551/3, 2551/4, 2551/6, 2552, 2553/1, 2553/2, 2554, 2555/1, 2556/1, 2557, 2558/1, 2558/2, 2558/3, 2559/1, 2559/2, 2559/3, 2563, 2564, 2565/1, 2565/2, 2567/2, 2568/2, 2570/2, 2572, 2575, 2576/2, 2578/3, 2580, 2581, 2582/2, 2584, 2585, 2588, 2591/2, 2593, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2600/6, 2600/7, 2600/8, 27/2, 27/4, 27/5, 29/3, 30, 31, 3250/1, 3250/4, 3251/4, 332/1, 332/4, 3335/3, 3335/8, 3342, 336/1, 34/1, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 38/2, 38/3, 388, 39, 390/2, 391, 393, 397, 399/1, 399/2, 40, 400/2, 401, 404/1, 404/4, 404/5, 405/1, 405/2, 409/1, 409/2, 409/3, 41, 412/2, 413/1, 413/2, 414/1, 42/2, 43/2, 44, 47, 49/2, 49/3, 50, 51/2, 53, 54/1, 54/2, 55, 57, 58/1, 58/4, 58/6, 58/7, 59/1, 59/2, 59/6, 59/7, 61/1, 61/2, 61/3, 63/1, 63/2, 63/3, 64/3, 64/4, 64/5, 66/2, 68, 69, 70, 71, 8/1, 8/2, 82/3, 83/1, 83/2, 85/1, 87, 88, 89, 9, 90, 93/1, 93/2, 94, 95/1, 95/2 und 96;

KG Vöslau: Gst. Nr. .107, .109, .110, .111, .112, .113, .136, .140/1, .140/2, .333, .334, .42/1, .43, .538, .57/2, .616, 104, 115/2, 1439/10, 1439/101, 1439/15, 1439/3, 1439/35, 1439/40, 1439/52, 1439/80, 1439/88, 1439/89, 1439/90, 1439/91, 1439/92, 217, 218/1, 219/1, 219/5, 219/6, 220/2, 222/1, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 222/8, 231/1, 259/2, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 282/4, 287/3, 288/2, 288/3, 295/2, 325/2, 326/2, 326/3 und 326/4

---

#### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Festlegung einer Bebauungshöhe a-b\*)

---

##### 1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist in den Katastralgemeinden Vöslau und Gainfarn in weiten Teilen durch charakteristische, ausgeprägte Hanglagen gekennzeichnet, was sich nicht zuletzt durch die Lage der Stadt am Fuße des Harzberges ergibt:



Die ausgeprägte Hanglage der Bereiche am Fuße des Harzberges kann durch folgende Höhenlagen anschaulich charakterisiert werden:

Harzberg:	466 Meter ü.A.
Steinbruchgasse West:	316 Meter ü.A.
Lange Gasse Nord:	322 Meter ü.A.
Gainfarn Kirche:	286 Meter ü.A.
Bad Vöslau Kirche:	275 Meter ü.A.
Schlossplatz:	257 Meter ü.A.

Insbesondere in den Arealen nördlich der Merkensteiner Straße, der Hauptstraße, und Hochstraße sowie westlich der Badner Straße und der Schlumbergerstraße sind Bereiche vorzufinden, welche diese besagten Hanglagen aufweisen.

Neben den erwähnten Hanglagen sind diese Bereiche auch zu einem Großteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald bzw. der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald sowie bereichsweise im Natura 2000 Schutzgebiet gemäß FFH Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelegen und demgemäß aus der Sicht des Landschaftsbildes und des Naturschutzes von besonderer Relevanz.

Die Struktur der betreffenden Siedlungsgebiete an den Ost- und Südhängen des Harzberges ist durch historische Villenbauten (insbesondere im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Kurparks, der Hauptstraße sowie der Hochstraße), Einfamilienhäuser (z. B. im Bereich der Merkensteiner Straße), moderne villenartige Bebauungen (Steinbruchgasse), aber auch historisch dörfliche Strukturen (insbesondere im Bereich der Berggasse) charakterisiert.

Eine besondere Qualität bilden spezifische Sichtbeziehungen zum Harzberg und zur Gainfarner Bucht bzw. dem Lindenberg. Diese tragen in besonderer Weise zur Attraktivität der Fußwegeverbindungen in Richtung Harzberg bei, die vor allem für Erholungs- und Freizeit-zwecke intensiv genutzt werden.

## Örtliche Planungsgrundlagen

Auf der Ebene des verordneten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erscheinen folgende Maßnahmen von besonderer Relevanz:

- *„Erhalt und Pflege des charakteristischen Erscheinungsbildes der Ortszentren in ihren historischen Ausprägungen durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan („Schutzzonen“, etc.)“*
- *„größtmöglicher Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Schaffung von Verbindungen innerstädtischer Grünräume zum Zwecke der Biotopvernetzung und der Vielfaltigkeit des Orts- und Landschaftsbildes (Alleen, Baumreihen, Flurgehölzstreifen, Hecken etc.) auch innerhalb des gewidmeten Baulandes durch geeignete Maßnahmen“*

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau sieht für die Siedlungsränder bzw. deren erweiterte Bereiche am Fuße des Harzberges derzeit überwiegend die Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“ – bereichsweise beschränkt mit einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück – „Bauland-Kerngebiet“ und „Bauland-Sondergebiet“ mit vereinzelt eingestreuten Sport- und Parkflächen vor.

Der Bebauungsplan sieht derzeit überwiegend moderate Bebauungsdichten an den Siedlungsrändern, tendenziell offene bis gekuppelte Bebauungsweisen und Bebauungshöhen in der Form von Bauklassen oder höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie im Bereich der Schutzzonenkategorien 01 („Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“), 02 („Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“) und 03 („Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“) bestandsorientierte Trauf- und Firsthöhen vor.

Aufgrund der Tatsache, dass bauliche Entwicklungen in Hanglagen außerhalb der Schutzzonenkategorien 01, 02 und 03 mittels der „klassischen“ Regelung durch Bauklassen oder höchstzulässige Gebäudehöhen auch strukturunverträgliche Formen annehmen können – so sind z.B. berg- und talseitig die Gebäudefronten mit derselben Höhe geregelt – hat die Stadtgemeinde Bad Vöslau im Jahr 2023 eine Bausperre erlassen, welche insbesondere die Überarbeitung dieser Höhenbestimmungen zum Ziel hat.

### Bausperre vom 23.2.2023

Für die betreffenden Bereiche gilt aktuell eine Bausperre, die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau mit Beschluss vom 23.2.2023 für Teile des Siedlungsgebietes an den Ost- und Südhängen des Harzberges für die Widmungskategorien „Bauland Kerngebiet“, „Bauland Wohngebiet“ und „Bauland Agrargebiet“ erlassen wurde<sup>1</sup>.

Hintergrund dafür war die Sicherstellung eines Siedlungscharakters, der den Strukturen homogener Ein- bzw. Mehrfamilienhausgebiete aber auch historisch relevanter Baubestände im Hinblick auf die die zulässigen Bebauungshöhen angesichts spezifischer Geländesituationen gerecht wird.

---

<sup>1</sup> s. Verordnung der Stadtgemeinde Bad Vöslau (GR-Beschluss vom 23.2.2023, TOP 7)

### **1.1.2. Änderungsanlass**

Vor dem Hintergrund der derzeit geltenden Bausperre sowie zur Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll nunmehr der Bebauungsplan gemäß §34 Abs 1 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF abgeändert werden.

Zum Schutz der charakteristischen Siedlungsstruktur und einer ortsbildverträglichen Bebauungsstruktur in Wohngebieten an den südlichen bzw. südöstlichen Abhängen des Harzbergs sollen für die eingangs angeführten Grundstücke innerhalb der KG Bad Vöslau und Gainfarn tendenziell differenzierte tal- und bergseitige Bebauungshöhen festgelegt werden.

Diese Differenzierung zielt darauf ab, dass sich künftige Bebauungen harmonisch im Sinne des §30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 iVm §56 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF in die spezifische Geländesituationen einfügen.

Zusätzlich sollen charakteristische begrünte Blockinnenbereiche bzw. Übergangsbereiche zur offenen Waldlandschaft hinsichtlich der Regelung der Positionierung von Hauptgebäuden untersucht und entsprechend geregelt werden.

Ausgangspunkt der Überarbeitung des Bebauungsplanes in den angesprochenen Bereichen war eine umfangreiche Bestandserhebung der Situation vor Ort mittels Begehung und Fotodokumentation. Dabei wurden insgesamt rund 340 Hauptgebäude erhoben und deren berg- und talseitigen Höhen der Gebäudefronten ermittelt.

Die nachstehende Abbildung liefert einen Überblick über die derzeitige Situation der Gebäudehöhen in den betreffenden Hanglage-Bereichen. Im Anschluss veranschaulichen ausgewählte Beispiele besondere Situationen hinsichtlich unterschiedlicher berg- und talseitiger Bestandshöhen:



Abbildung: Maximalhöhen der Gebäudefronten im Bestand

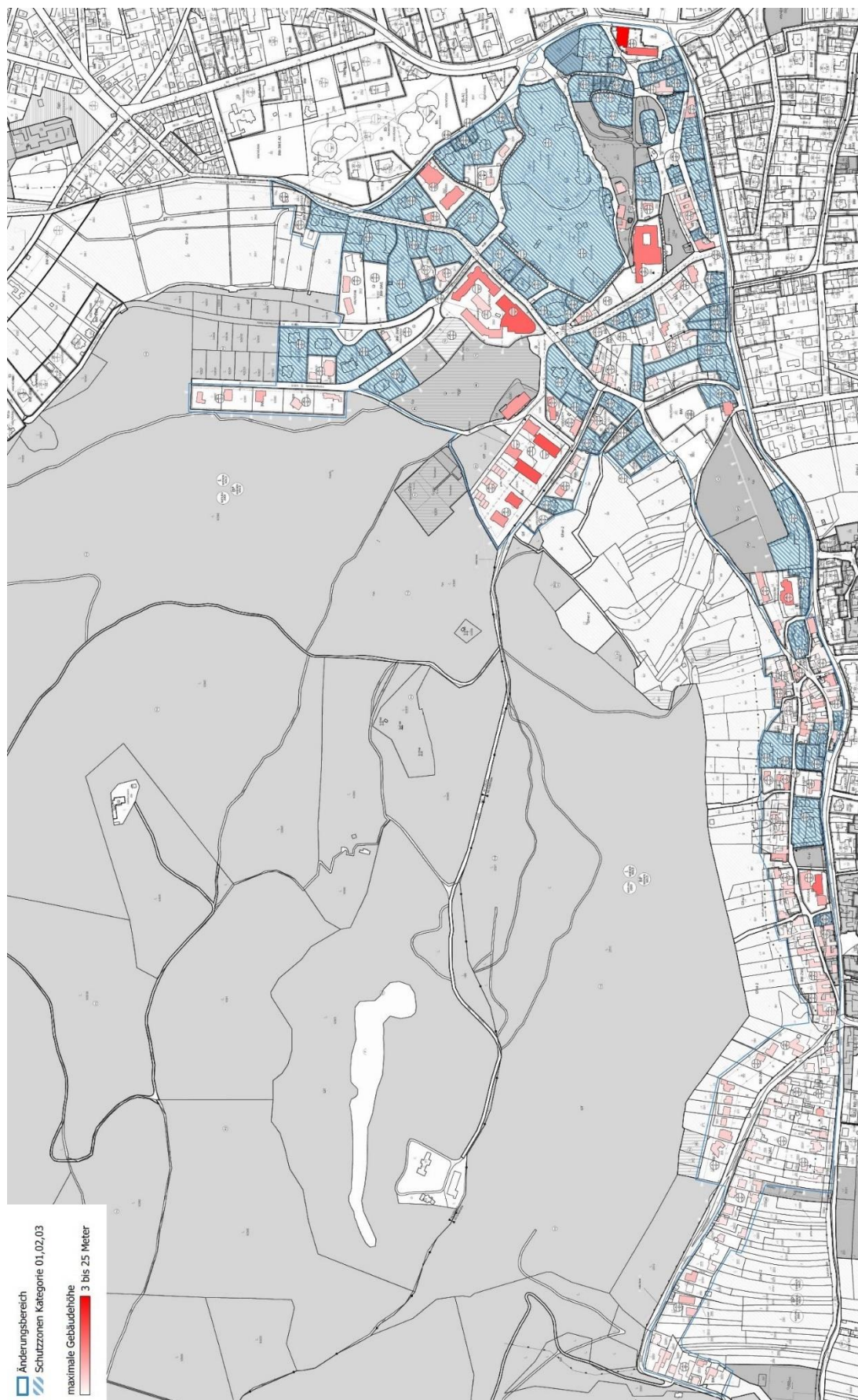




Abbildung: Ausgewählte Beispiele von Gebäuden in ausgeprägten Hanglagen

	
Steinbruchgasse 55	Steinbruchgasse 28
	
Berggasse 60	Berggasse 25
	
Hauptstraße 26a	Oberkirchengasse 12a
	
Waldwiese 4	Oberkirchengasse



Auffallend an der derzeitigen Bestandssituation ist der Umstand, dass die dörflich geprägten Bereiche in Gainfarn an den Siedlungsrändern tendenziell moderate Höhenentwicklungen aufweisen, wohingegen in Bereichen um den Kurpark – insbesondere in der Lange Gasse und bei der Seniorenresidenz – durchaus auch großvolumige und mehrgeschoßige Wohnbauten errichtet sind.

Ausgehend von dieser Bestandssituation wurde ein Ansatz der künftigen Regelung der Bebauungshöhen in den betreffenden Hanglagen gewählt, welcher größtenteils bestandsorientiert erfolgen bzw. zumindest keine „Aufzonierung“ der möglichen Höhenentwicklungen verfolgen sollte, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherstellung eines Siedlungscharakters weitgehend homogener Ein- bzw. Mehrfamilienhausgebiete.

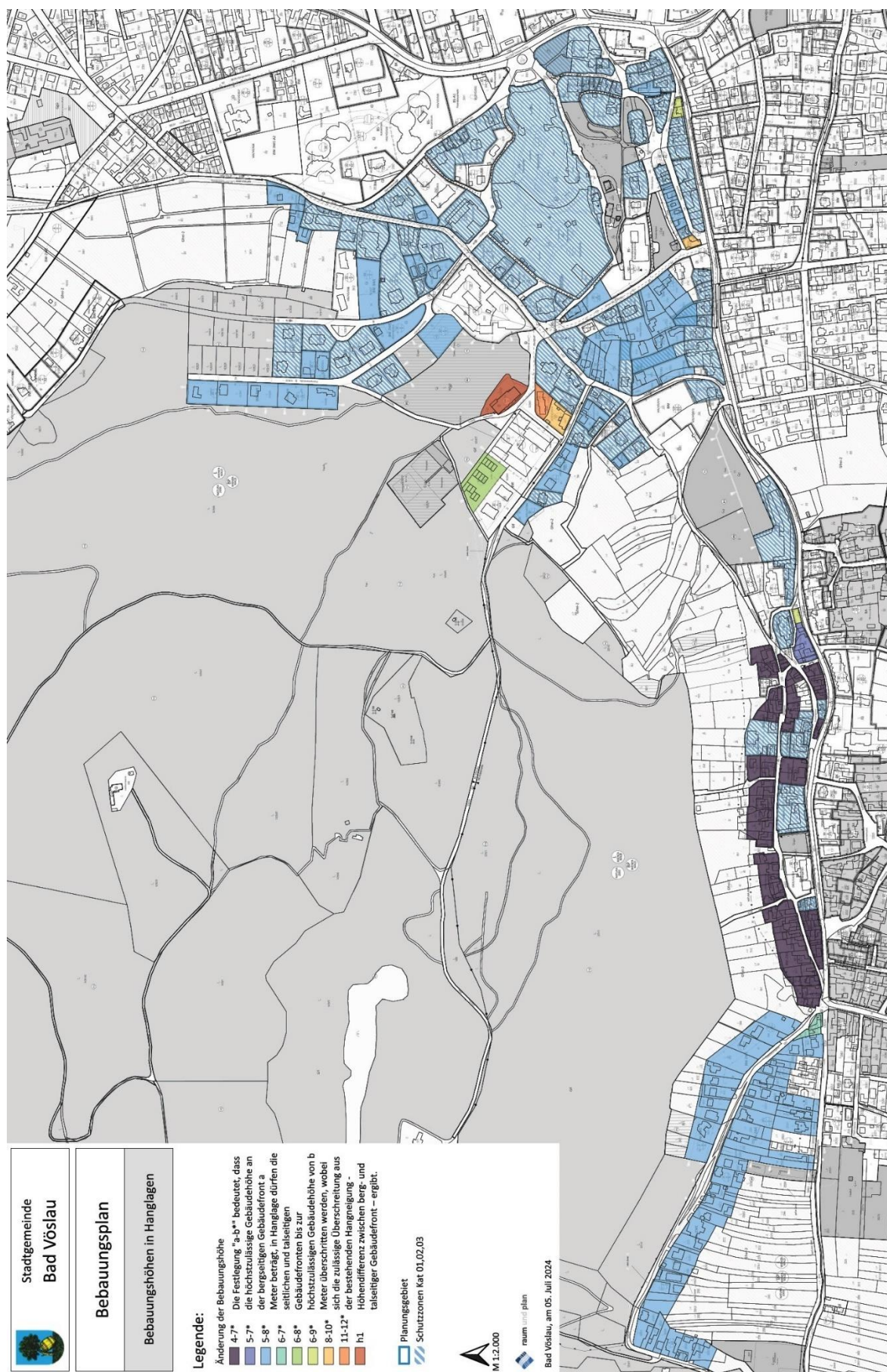
Ausgenommen von diesen Regelungen wurden allerdings die Schutzzonenkategorien 01 („Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“), 02 („Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“) und 03 („Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“), da diese ohnehin bereits auch jetzt schon bestandsorientierte Trauf- und Firsthöhen vorsehen.

Im Hinblick auf eine künftig praxistaugliche Regelung der Bebauungshöhen in diesen Hanglagen wurde nun folgender Ansatz berg- und talseitiger bzw. seitlich differenzierter Höhen der Gebäudefronten gewählt:

*„Die Festlegung „a-b\*“ bedeutet, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe an der bergseitigen Gebäudefront a Meter beträgt, in Hanglage dürfen die seitlichen und talseitigen Gebäudefronten bis zur höchstzulässigen Gebäudehöhe von b Meter überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung – Höhendifferenz zwischen berg- und talseitigem Schnittpunkt der Gebäudefront mit dem Bezugsniveau – ergibt.“*

Diese Regelung erscheint aus siedlungsstruktureller Sicht als probates Mittel, die Ziele der Bausperre bzw. die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Bad Vöslau in geeigneter Form umzusetzen. Nachstehende Abbildung illustriert die grundsätzliche Eignung der Bereiche in Hanglagen hinsichtlich dieser differenzierten Regelung der Bebauungshöhen:

Abbildung: Eignung bzw. vorgesehene Abänderung der festgelegten Bebauungshöhen



Gemäß der skizzierten Vorgangsweise der künftigen Regelung der Bebauungshöhen im Bereich der eingangs aufgezählten Grundstücke in Hanglage soll demnach der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau entsprechend abgeändert werden.

### **1.1.3. Erläuterung der geplanten Änderungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass bereichsweise für Grundstücke im Bauland in den betreffenden Bereichen – der Geländesituation angepasste – Höhenregelungen in der Form „a-b\*“ festgelegt werden, wobei Folgendes gilt:

*„Die Festlegung "a-b\*" bedeutet, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe an der bergseitigen Gebäudefront a Meter beträgt, in Hanglage dürfen die seitlichen und talseitigen Gebäudefronten bis zur höchstzulässigen Gebäudehöhe von b Meter überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung – Höhendifferenz zwischen berg- und talseitigem Schnittpunkt der Gebäudefront mit dem Bezugsniveau – ergibt.“*



#### 1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Hanglagen im Bereich der Steinbruchgasse und der Merkensteiner Straße



Abbildung 1.1.4.2: Hanglagen im Bereich der Berggasse und der Hauptstraße





*Abbildung 1.1.4.3: Steil ansteigende Hanglagen nördlich der Hochstraße zwischen der Sellnergasse und dem Bereich des Thermalbades*



*Abbildung 1.1.4.4: Hanglagen im Bereich der Florastraße und der Anzengruberstraße*

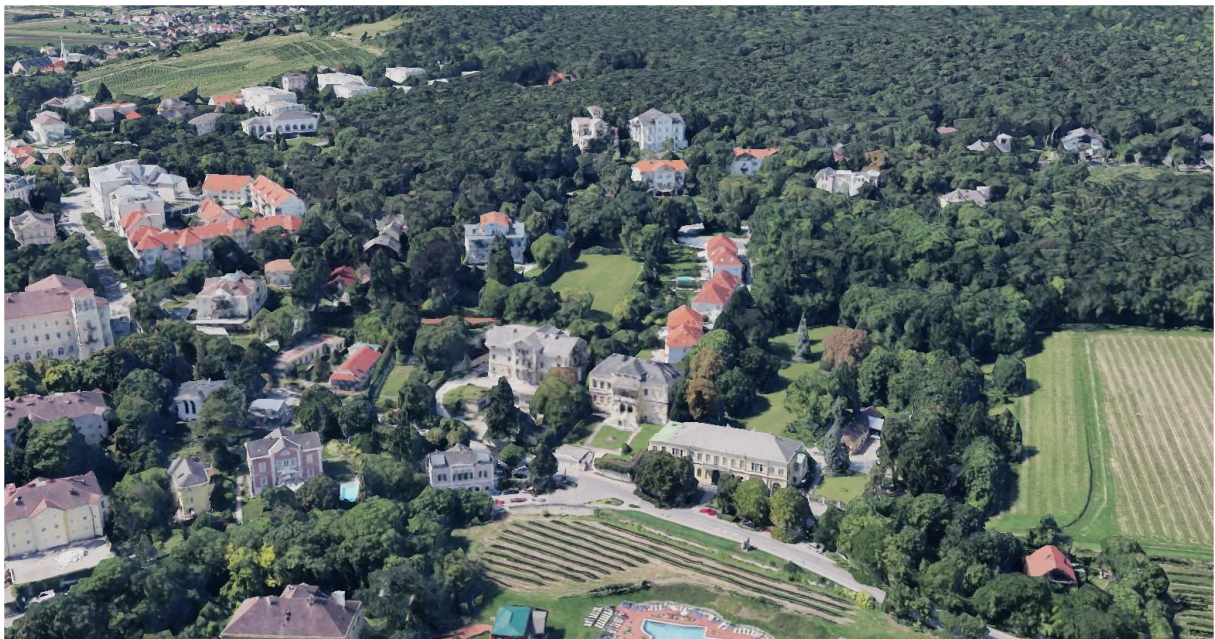




Abbildung 1.1.4.5: Hangneigungen in Prozent und Grad im Bereich des Harzberges

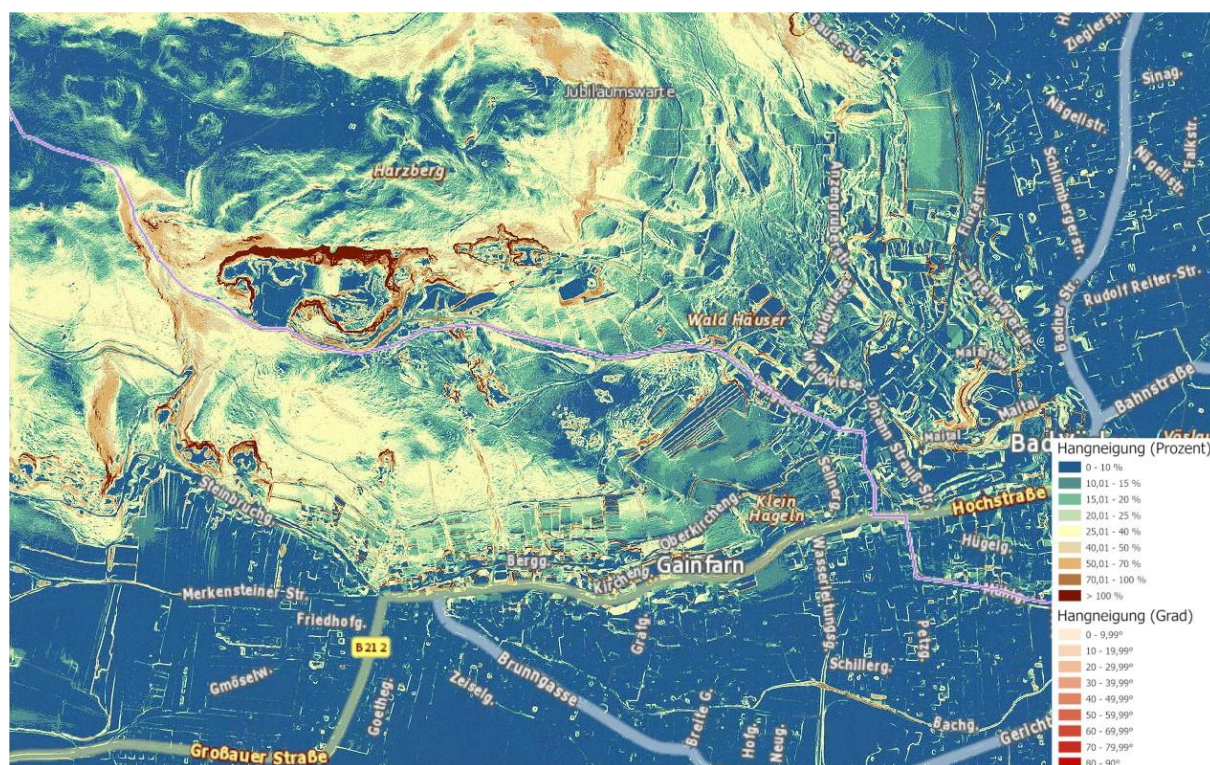


Abbildung 1.1.4.6: Orthofoto des Bereiches in der Stadtgemeinde Bad Vöslau

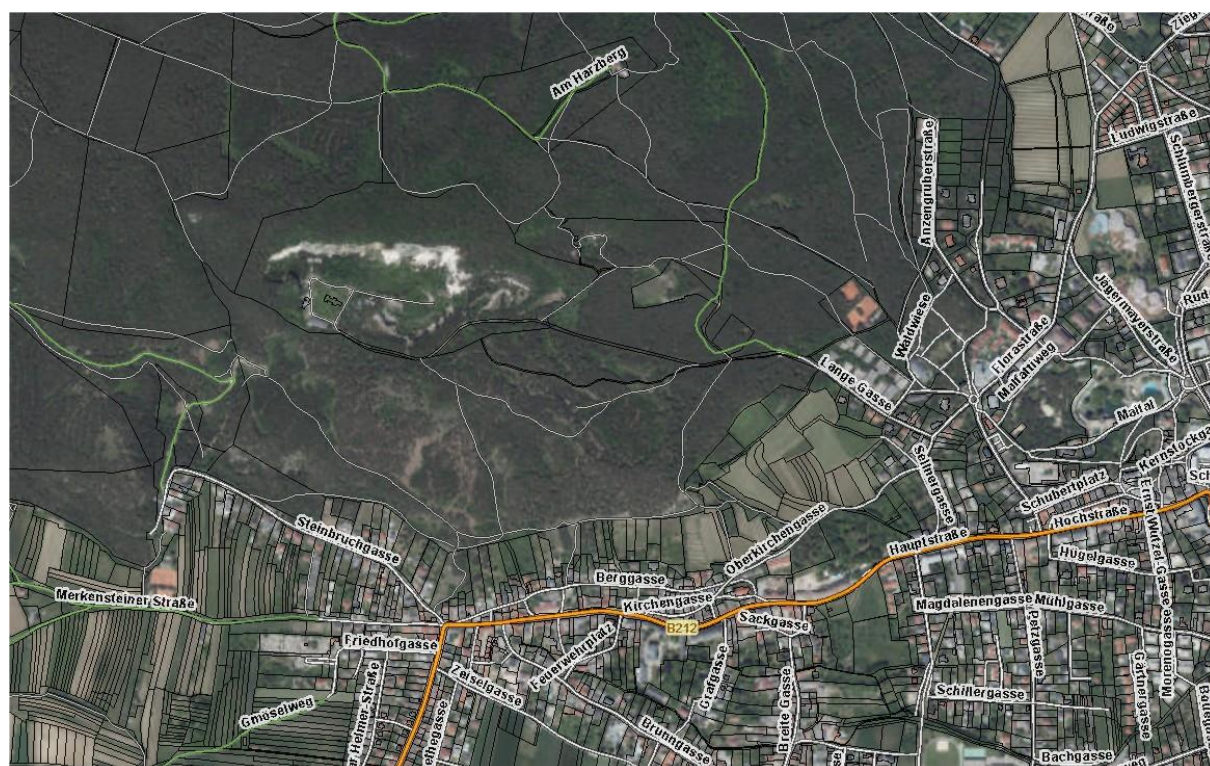




Abbildung 1.1.4.7: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau (Ausschnitt I)

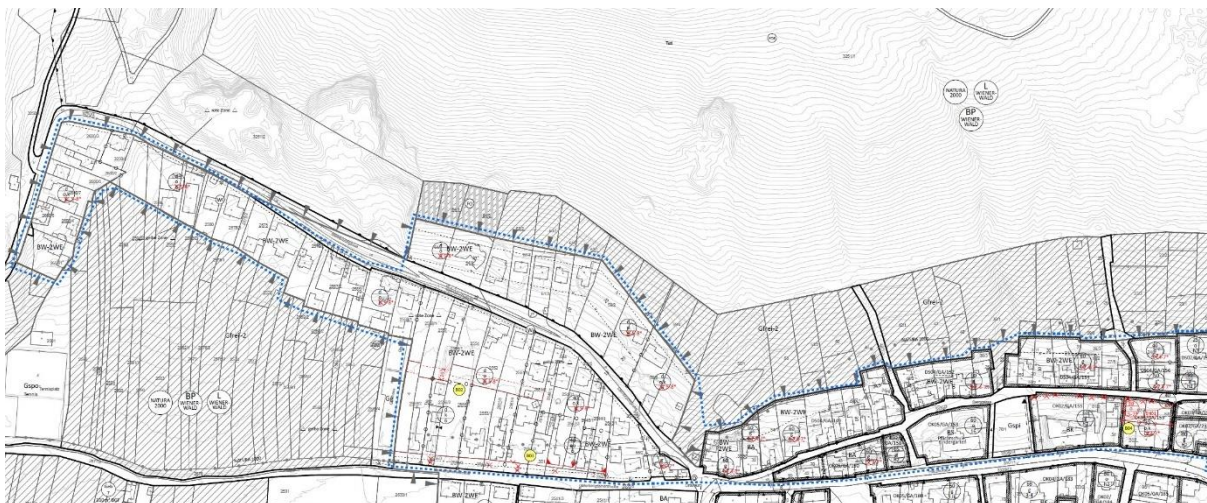
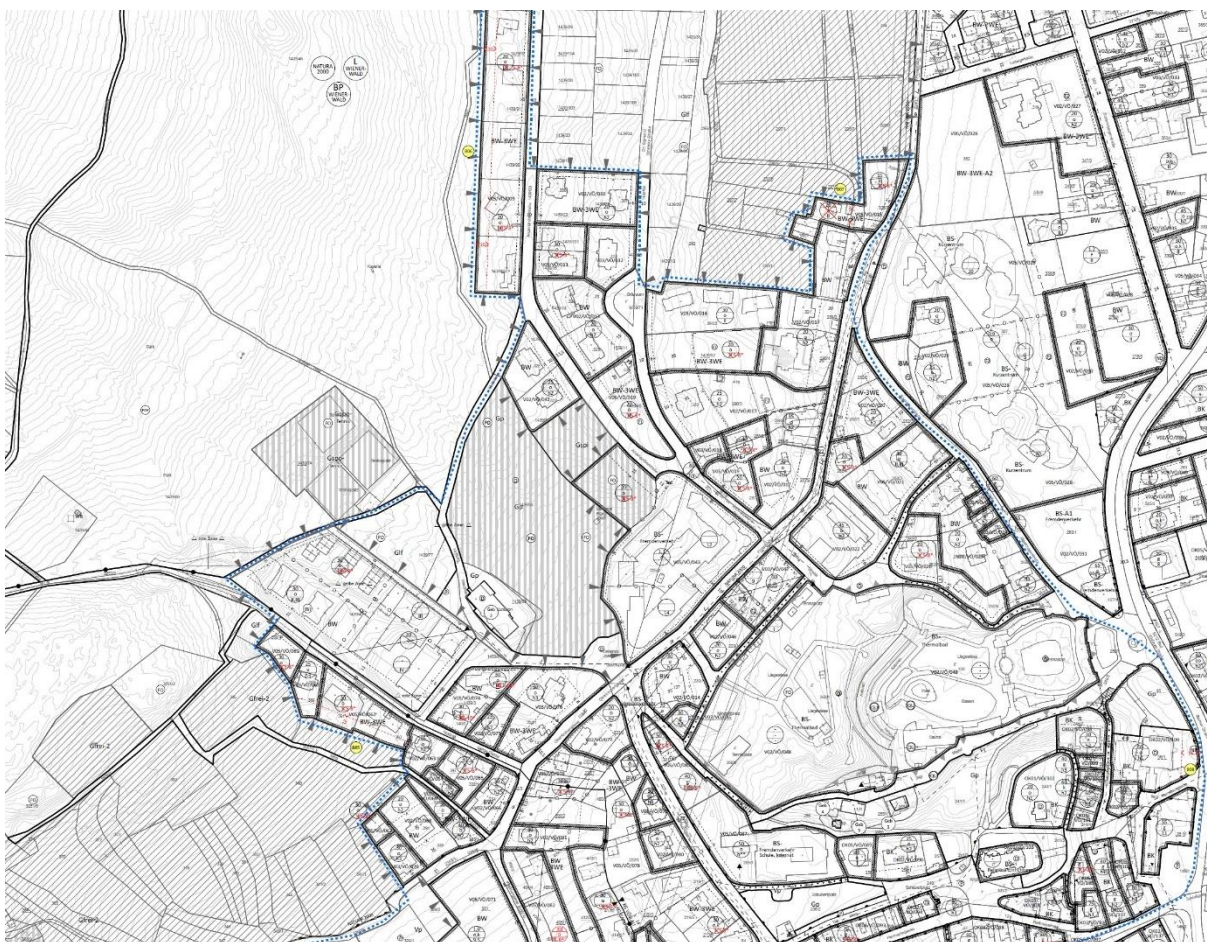
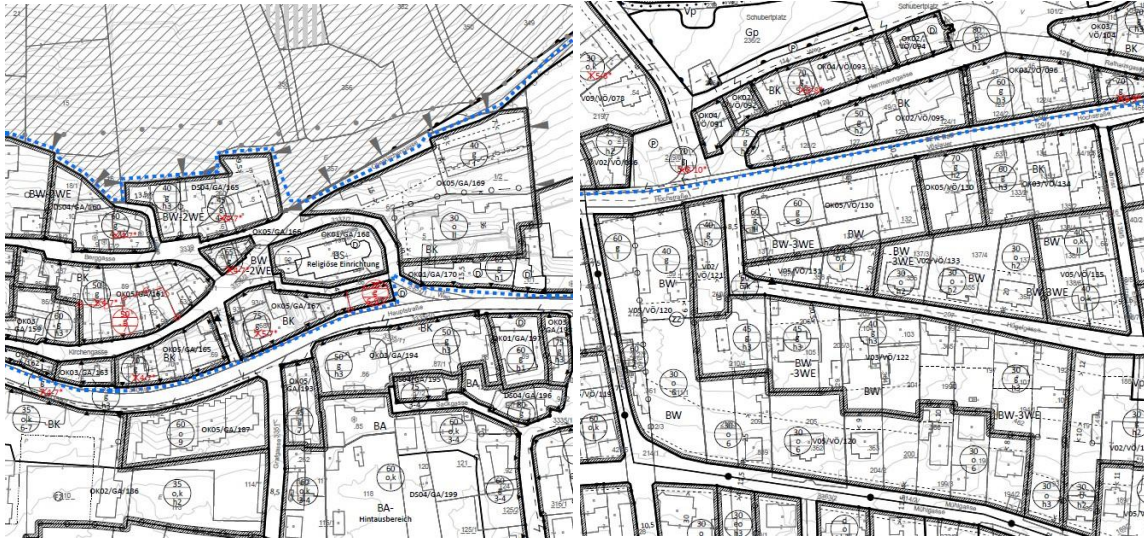


Abbildung 1.1.4.8: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau (Ausschnitt II)





*Abbildung 1.1.4.9: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der  
Stadtgemeinde Bad Vöslau (Ausschnitt III und IV)*





## 1.2. Merkensteiner Straße / Steinbruchgasse (B02)

### Betroffene Grundstücke

- KG Gainfarn / 2551/1, 2551/2, 2552, 2555/1, 2556/1, 2557 und 2558/2

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung von hinteren Baufluchtlinien

#### 1.2.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Am östlichen Ortsrand – am Fuße des Harzberges gelegen – befinden sich die Straßenzüge der Merkensteiner Straße und der Steinbruchgasse. Siedlungsstrukturell ist dieser Bereich des Stadtgebietes durch überwiegende Einfamilienhausbebauung und langgezogene, in Nord-Süd-Richtung orientierte Grundstücke geprägt, wobei die Blockinnenbereiche weitestgehend Hausgärten bzw. begrünte Abstandsflächen darstellen. Südlich der Grundstücke Steinbruchgasse 17-29 finden sich neben der besagten Wohnbebauung auch noch landwirtschaftlich geprägte Fluren sowie eine Gärtnerei.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Bad Vöslau sieht für den gegenständlichen Bereich lediglich die Maßnahme „Optimierung und Ausbau des Öffentlichen Verkehrs“ vor. Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ gewidmet.

Die Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan sehen für den Bereich der oben angeführten Grundstücke überwiegend die „offene Bauweise“, eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „6 Meter“ und eine Bebauungsdichte gemäß Formel „d“ vor.

#### 1.2.2. Änderungsanlass

Im Hinblick auf eine Sicherstellung des Siedlungscharakters dieser Ein- bzw. Mehrfamilienhausgebiete gemäß aktueller Bausperre, zur Hintanhaltung strukturunverträglicher Bebauungsformen bzw. hinsichtlich der Wahrung einer einheitlichen Situierung der Baukörper in Richtung Steinbruchgasse bzw. Merkensteiner Straße soll für die betreffenden Grundstücke künftig eine hintere Baufluchtlinie in einer Tiefe von 10 Meter zur hinteren Grundstücksgrenze festgelegt werden.

#### 1.2.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als für die eingangs erwähnten Grundstücke eine „hintere Baufluchtlinie“ festgelegt wird.

#### 1.2.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.2.4.1: Blick von der Steinbruchgasse Richtung Südosten



Abbildung 1.2.4.2: Bestehende Situation zwischen der Merkensteiner Straße und der Steinbruchgasse

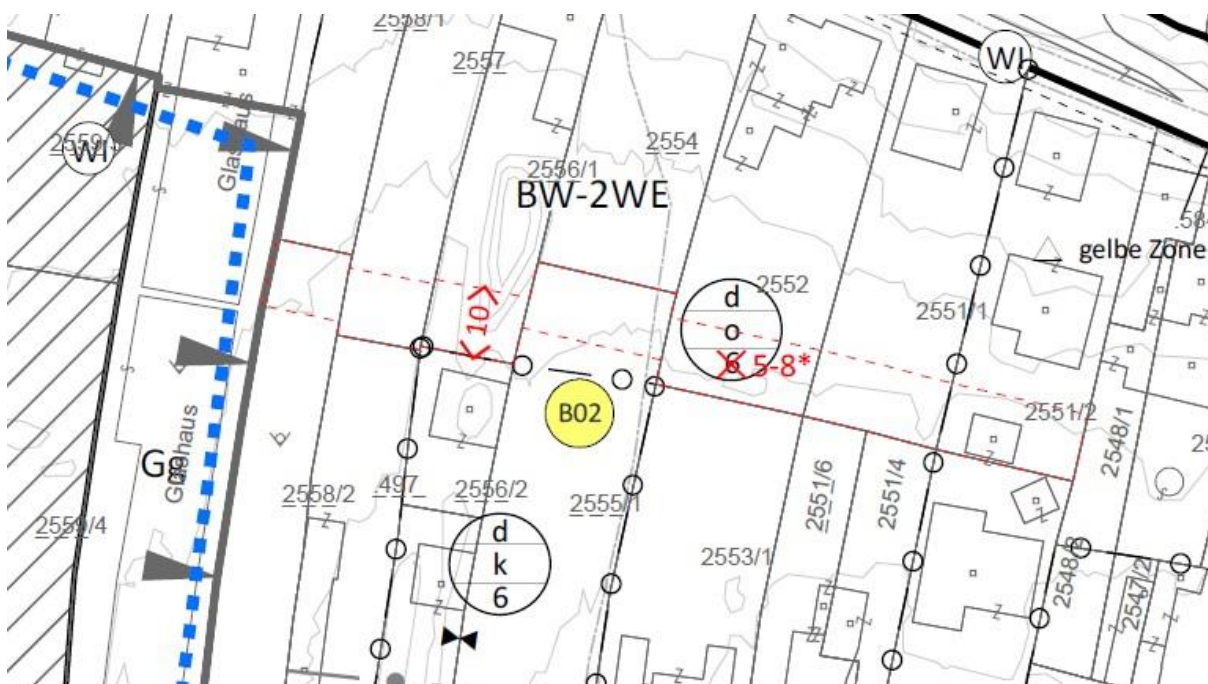




Abbildungen 1.2.4.3: Orthofoto des Bereiches



Abbildung 1.2.4.4: Übersicht über die vorgesehenen Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau



### 1.3. Merkensteiner Straße 10-32 (B03)

#### Betroffene Grundstücke

- KG Gainfarn / .351, .465, .466, 2543/1, 2543/2, 2547/3, 2553/2, 2555/2, 2556/3, 2558/3 und 3335/8

#### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von vorderen Baufluchtlinien
- Festlegung einer „Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie“

#### 1.3.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Im Bereich der Hausnummern 10 bis 32 ist die Merkensteiner Straße von Einfamilienhäusern mit charakteristischen großzügigen Vorgärten geprägt. Die Wohngebäude an den Adressen Merkensteiner Straße 10 bis 16 erzeugen durch ihre Konfiguration eine Ensemblewirkung, die durch diese Vorgärten unterstützt wird und eine siedlungstypische Aufweitung des wahrnehmbaren Straßenraumes in diesem Bereich entfalten.

Gemäß Flächenwidmungsplan gilt für den gesamten als „Bauland Wohngebiet“ gewidmeten Änderungsbereich eine Wohneinheitenbeschränkung von maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück.

Hinsichtlich der zulässigen Bebauungsweisen-, dichten und -höhen bestehen durchwegs heterogene Bestimmungen, die sowohl offene, einseitig offene und gekuppelte Bauweisen sowie differenzierte Dichteregungen umfassen. Derzeit ist die höchstzulässige Bebauungshöhe auf 6 Meter beschränkt.

#### 1.3.2. Änderungsanlass

Um die bestehende Bebauungsstruktur und insbesondere die spezifische Vorgärtensituation auch für die Zukunft zu wahren, soll die vordere Baufluchtlinie nach hinten versetzt werden. Für den Bereich der Adressen 10 bis 16 soll zusätzlich eine „Anbauverpflichtung an die Straßen- oder Baufluchtlinie“ eingeführt werden, um die in einer gemeinsamen Flucht erzeugte Ensemblewirkung der betreffenden Baukörper auch künftig zu gewährleisten.

#### 1.3.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass im betreffenden Grundstücksbereich die vorderen Baufluchtlinien versetzt werden bzw. bereichsweise eine Anbauverpflichtung an eine Straßen- oder Baufluchtlinie festgelegt wird.



### 1.3.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.3.4.1: Bestehendes Ensemble Merkensteiner Straße 10-16

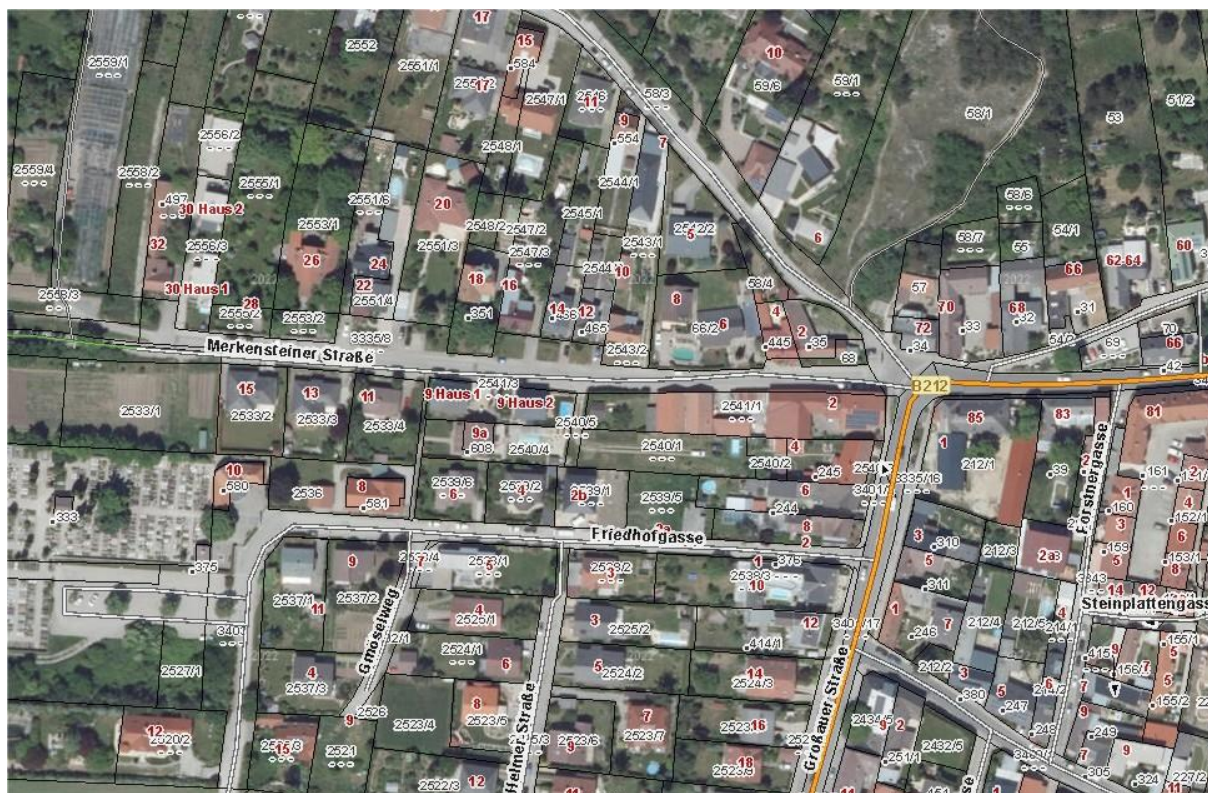


Abbildung 1.3.4.2: Die Merkensteiner Straße Blick Richtung Osten

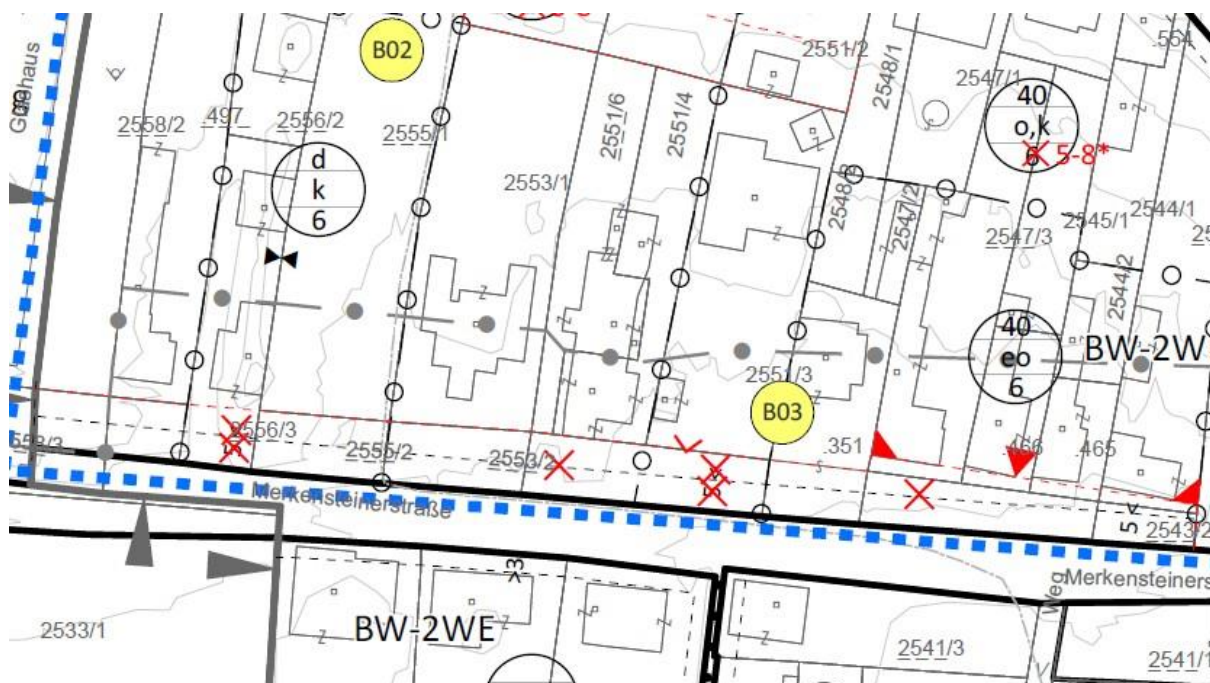




Abbildungen 1.3.4.3: Orthofoto des Bereiches



*Abbildung 1.3.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau*



## 1.4. Berggasse 7-11 (B04)

### Betroffene Grundstücke

- KG Gainfarn: Gst. Nr. .438, 79, 81/2, 82/3 und 83/2

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsweise, Bebauungshöhe)
- Streichen einer „Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie“
- Festlegung von vorderen Baufluchtlinien
- Festlegung eines Bezugsniveaus

#### 1.4.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der betreffende Bereich befindet sich in ausgeprägter Hanglage südlich der Berggasse zwischen der Volksschule Gainfarn und der Kirchengasse und ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke Berggasse 7 bis 9 sind derzeit unbebaut, entlang der südlichen Straßengrenze der Berggasse ist eine rund 1,5 Meter hohe Einfriedungsmauer errichtet.

Im Flächenwidmungsplan ist für den Bereich der Adressen Berggasse 7 bis 11 die Widmung „Bauland-Kerngebiet“ ausgewiesen. Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht für das Areal vordere Baufluchtlinien und heterogene Bebauungsbestimmungen vor, wobei sowohl Bauweisen als auch höchstzulässige Dichten und Höhen unterschiedlich geregelt sind.

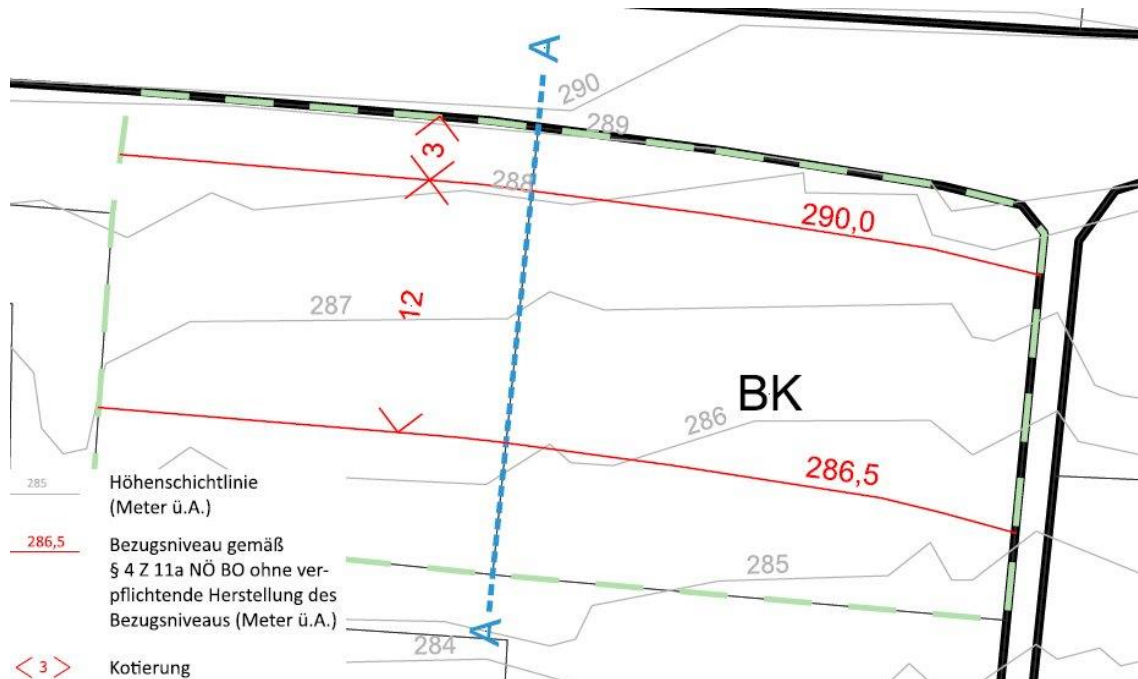
#### 1.4.2. Änderungsanlass

Aufgrund der sensiblen Lage der betreffenden Grundstücke zwischen der Berggasse und der Hauptstraße – in diesem Bereich fällt das Gelände deutlich nach Süden ab und besteht derzeit aufgrund der unbebauten Bereiche eine „balkonartige“ Situation – sowie angesichts der Tatsache, dass diese Areale derzeit noch unbebaut sind, ergibt sich das Erfordernis einer siedlungsstrukturangepassten, feinabgestimmten Regelung einer künftig möglichen Bebauung mit Hauptgebäuden.

Erstens soll im Zuge der geplanten Änderung die straßenseitige Anbauverpflichtung an die Berggasse zugunsten eines vorderen Bauwiches von 3 Meter zur Berggasse hin weichen, da diese Regelung der bestehenden Siedlungscharakteristik in höherem Ausmaße entspricht.

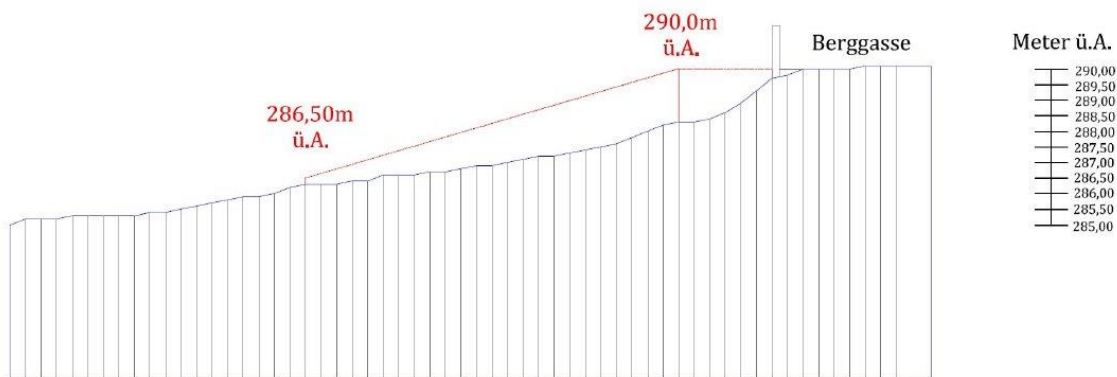
Darüber hinaus sollen die geltenden maximal zulässigen Bebauungshöhen für den Bereich der Adressen Berggasse 7 und 9 aufgrund der bestehenden Geländesituation hinsichtlich einer zweckmäßigen, aber auch ortsbildverträglichen Bebauungsstruktur nach tal- bzw. bergseitiger Lage differenziert werden (Regelung a-b\*), wobei eine bergseitige Höhe der Gebäudefront von maximal 3,5 Meter als strukturverträglich erachtet wird.

Aufgrund der speziellen Geländesituation und des steilen Abfalls des Geländes nach Süden ausgehend von der Berggasse soll darüber hinaus gemäß §30 Abs 2 Z 17 NÖ ROG 2014 idgF ein Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ohne Gebot zur verpflichtenden Herstellung dieses Bezugsniveaus festgelegt werden. Die vorgesehene Regelung stellt sich dabei wie folgt dar (s.a. entsprechende Beilage):



Das Längsprofil (Schnitt A-A) stellt sich folgendermaßen dar:

#### Schnitt A-A



#### 1.4.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern adaptiert werden, als dass die „Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie“ an die Berggasse gestrichen und eine vordere Baufluchtlinie festgelegt wird. Darüber hinaus wird die Bestimmung der höchstzulässigen Bebauungshöhe nach berg- und talseitiger Hanglage ausdifferenziert und soll ein Bezugsniveau gemäß §30 Abs 2 Z 17 NÖ ROG 2014 idgF festgelegt werden.



#### 1.4.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.4.4.1: Die Grundstücke Berggasse 7-9 von oben gesehen



Abbildung 1.4.4.2: Die Berggasse im Bereich der Hausnummern 7-11

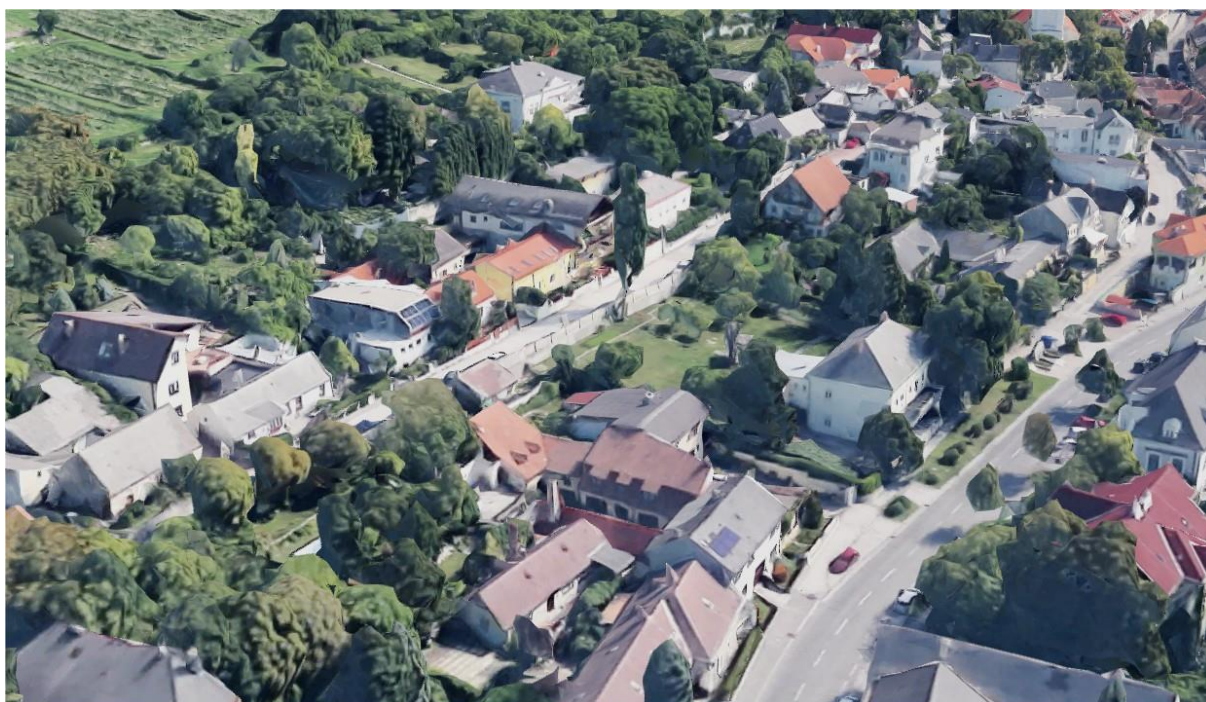




Abbildung 1.4.4.3: Das Grundstück Berggasse 7-9 mit der derzeitigen Nutzung

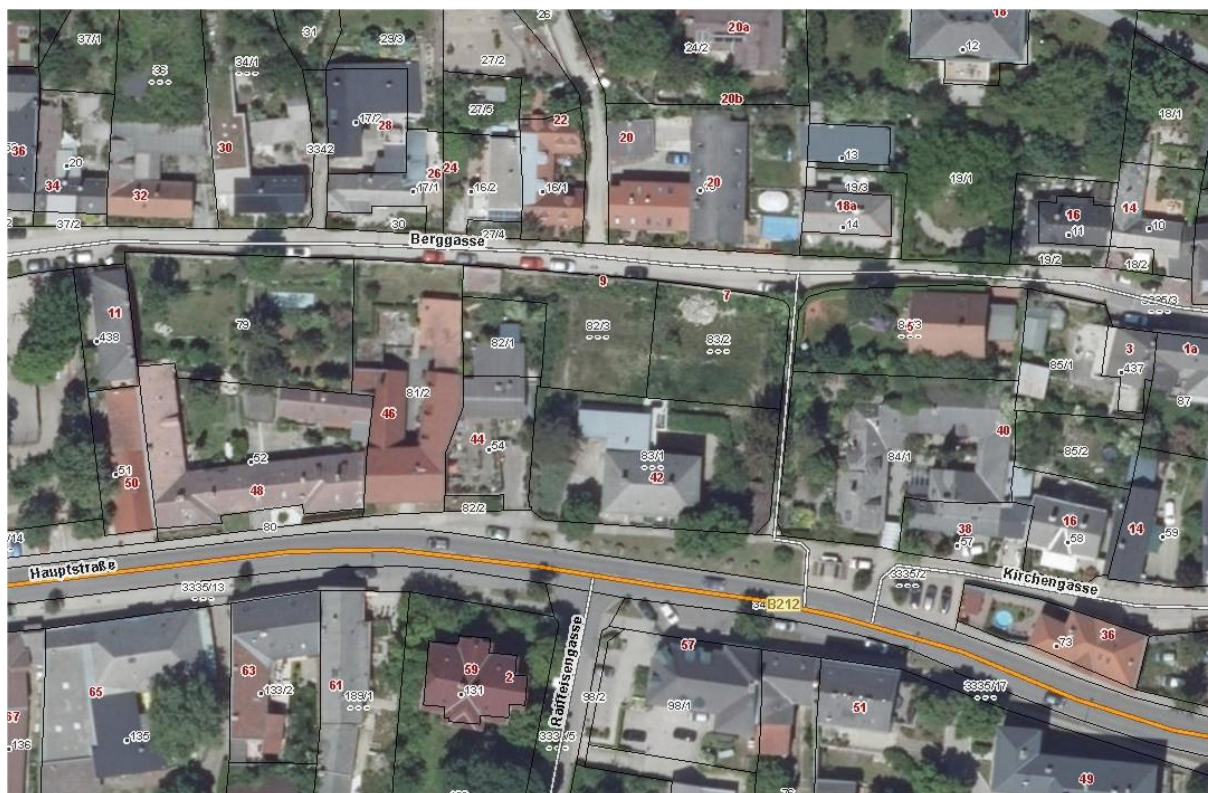


Abbildung 1.4.4.4: Steil abfallende Hangsituation und angrenzende Einfriedungsmauer

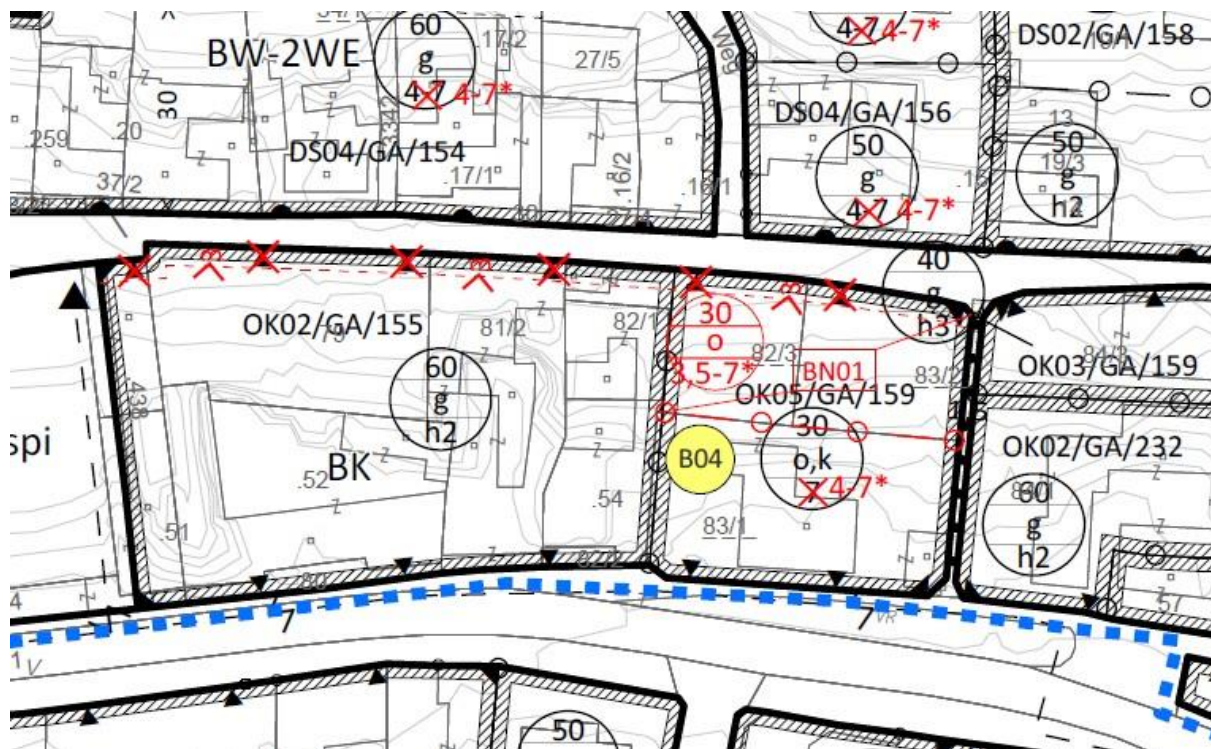




*Abbildung 1.4.4.5: Orthofoto des Bereiches in der Berggasse*



*Abbildung 1.4.4.6: Übersicht über die vorgesehenen Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau*



## 1.5. Lange Gasse 7a-11 (B05)

### Betroffene Grundstücke

- KG Gainfarn: Gst. Nr. 389, 390/2, 391 und 393

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung von hinteren Baufluchtlinien

---

#### 1.5.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Lange Gasse liegt in der KG Gainfarn und zweigt von der Oberkirchengasse in Richtung Harzberg ab. Der Abschnitt im Bereich der Adressen 7a bis 11 ist im Nordosten von großvolumigen, mehrgeschoßigen Wohnbauten und im Südwesten von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Gärten geprägt.

Im Flächenwidmungsplan ist der o.a. Bereich als „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ gewidmet. Das im nördlichen Teil des Änderungsbereiches situierte Grundstück Nr. 389 liegt in einer Schutzzone „Villenviertel“ der Kategorie 03 („Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“). Für die betreffenden übrigen Grundstücke ist die Schutzzonekategorie Villenviertel 05 („Pufferzone“) ausgewiesen.

#### 1.5.2. Änderungsanlass

Aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Weingärten am Fuße des Harzbergs und hinsichtlich der Sicherung einer siedlungsstrukturell zweckmäßigen, zur Lange Gasse hin orientierten, Bebauungsstruktur soll für die betreffenden Grundstücke eine hintere Baufluchtlinie festgelegt werden.

#### 1.5.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass für die Grundstücke Nr. 389, 390/2, 391 und 393 (KG Gainfarn) hintere Baufluchtlinien festgelegt werden.



#### 1.5.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.5.4.1: *Bestehende Einfamilienhausbebauung im Bereich der Grundstücke Lange Gasse 7-11*



Abbildung 1.5.4.2: *Die Lange Gasse Blick Richtung Norden*

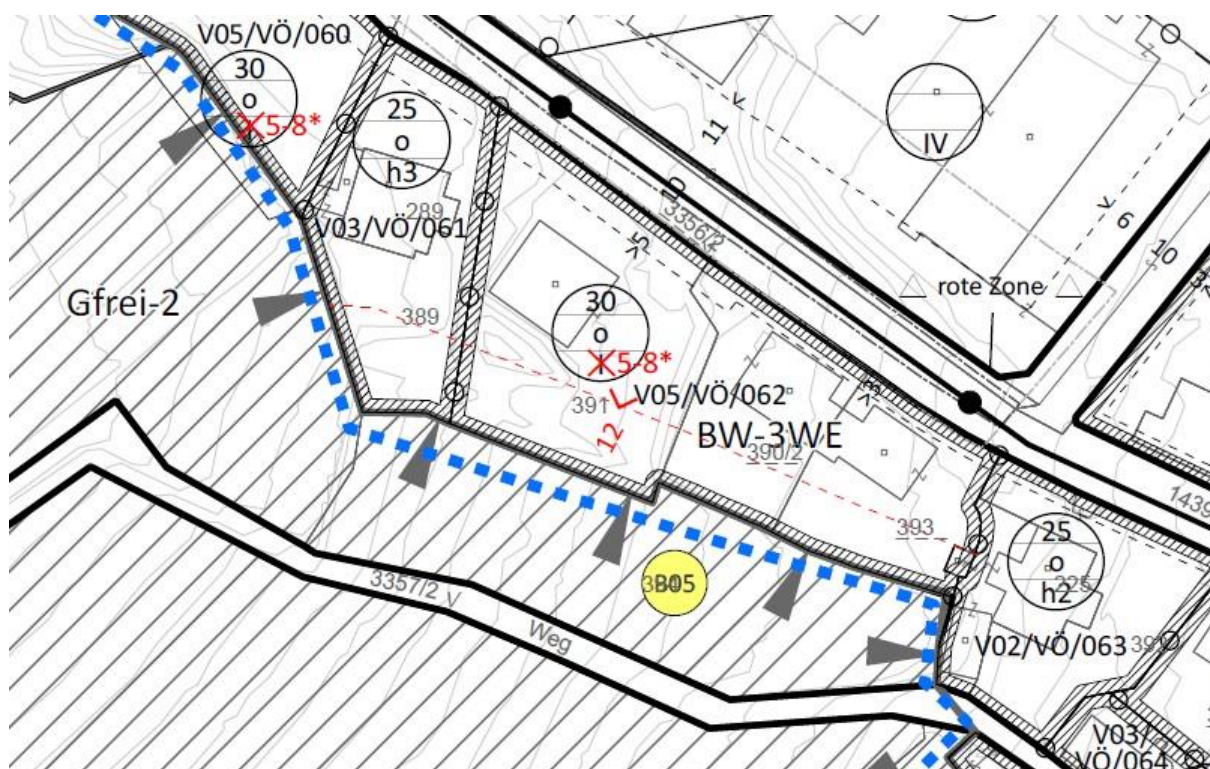




Abbildung 1.5.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Lange Gasse



Abbildung 1.5.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau



## 1.6. Anzengruberstraße 5-13 (B06)

### Betroffene Grundstücke

- KG Vöslau: Gst. Nr. 1439/88, 1439/89, 1439/90, 1493/91 und 1439/92

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung von hinteren Baufluchtlinien

---

#### 1.6.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Anzengruberstraße liegt in der KG Vöslau im Villenviertel nördlich des Kurparks. Sie ist durch historisch bedeutsame Villen aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts geprägt. Der Bereich der Adressen Anzengruberstraße 5 bis 13 liegt am nördlichen Ende des Straßenzuges in unmittelbarer Nähe zum Natura-2000-FFH-Schutzgebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenpark Wienerwald.

Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ gewidmet. Der Bebauungsplan sieht „20%“ Bebauungsdichte, die „offene“ Bebauungsweise und Bauklasse „I, II“ vor.

#### 1.6.1. Änderungsanlass

Aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage (Natura-2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenpark Wienerwald) und hinsichtlich der Wahrung einer siedlungsstrukturell verträglichen bzw. diese berücksichtigende Bebauungsstruktur soll für die betreffenden Grundstücke eine hintere Baufluchtlinie festgelegt werden.

#### 1.6.2. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass im Bereich der o.a. Grundstücke eine hintere Baufluchtlinie festgelegt wird.



### 1.6.3. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.6.4.1: Typisch stark durchgrünte Vorgärten im Bereich der Anzengruberstraße

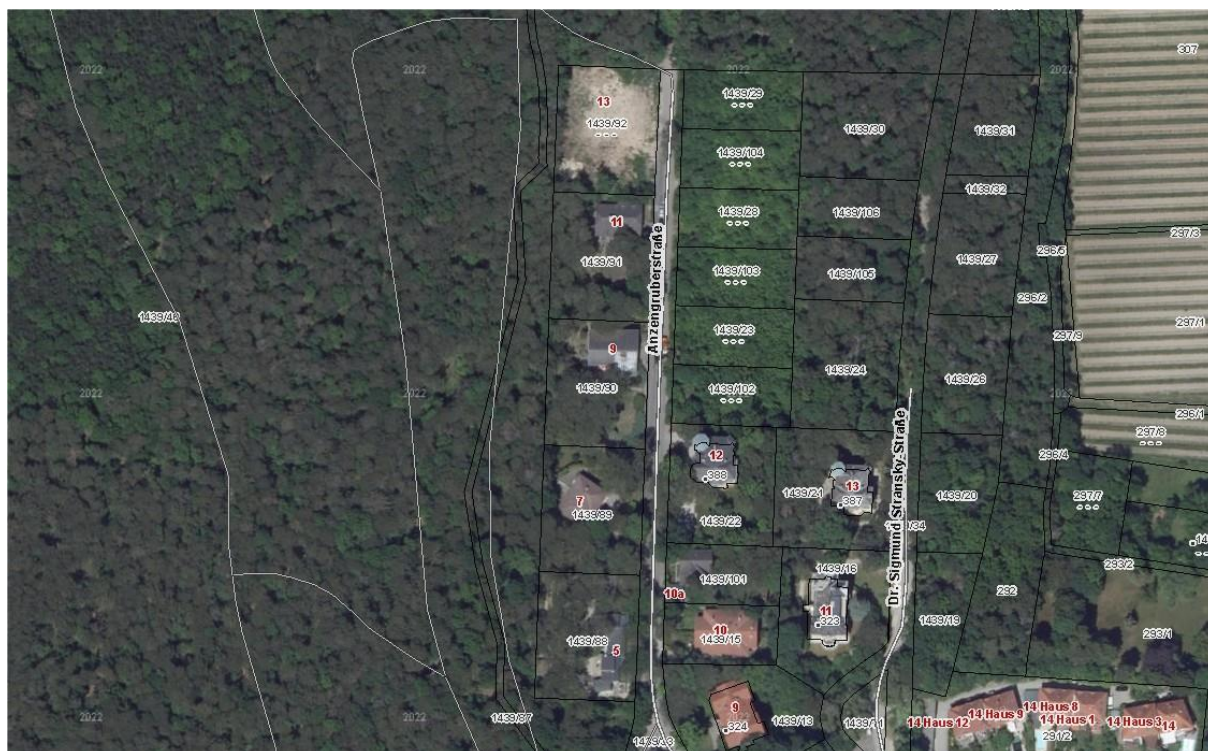


Abbildung 1.6.4.2: Die Anzengruberstraße Blick Richtung Süden





Abbildung 1.6.4.3: Orthofoto des Bereiches



*Abbildung 1.6.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der  
Stadtgemeinde Bad Vöslau*



## 1.7. Florastraße 19 (B07)

### Betroffene Grundstücke

- KG Vöslau / Gst. Nr. .148/2 und 295/1

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bebauungshöhe)

#### 1.7.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Florastraße 19 (KG Vöslau) befindet sich die „Marienvilla“, ein langgestreckter zweigeschoßige Baukörper, der 1845 errichtet wurde<sup>2</sup>. Die Umgebung ist von lockerer Villenbebauung geprägt. Unmittelbar gegenüber im Osten der Florastraße befindet sich das Areal des Kurhotels „VIVEA Bad Vöslau“. In den hinteren Bereichen der Villenanlage auf den Grundstücken Nr. .148/2 und 295/1 sind Nebengebäude situiert.

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau sieht für den Bereich der betreffenden Grundstücke die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ vor. Darüber hinaus liegen die betreffenden Grundstücke innerhalb der Schutzzone „Villenviertel“ mit der Kategorie 05 („Pufferzone“).

Im Bebauungsplan gelten derzeit für das betreffende Areal die Bebauungsbestimmungen „20%“ Bebauungsdichte, die „offene“ Bebauungsweise und Bauklasse „II“.

#### 1.7.2. Änderungsanlass

Um der historisch bedeutsamen Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung zu tragen und im Hinblick auf eine Harmonisierung der geltenden Regelungen für die Bebauungsdichten bzw. -höhen sollen die Bebauungsbestimmungen an jene der unmittelbaren nördlich gelegenen Umgebung angeglichen werden. Dementsprechend sollen eine Bebauungsdichte von „15%“, eine „offene“ Bebauungsweise und eine – nach Geländesituation differenzierte – Bebauungshöhe „5-8\*“ festgelegt werden.

#### 1.7.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass für die betreffenden Grundstücke die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der Bebauungshöhe und -dichte abgeändert werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. DEHIO Niederösterreich 2003



#### 1.7.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.7.4.1: Bereich an der Adresse Florastraße 19



Abbildung 1.7.4.2: Die Florastraße Blick Richtung Süden und Bellevue





Abbildung 1.7.4.3: Orthofoto des Bereiches



Abbildung 1.7.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau



## 1.8. Badner Straße 3 (B08)

### Betroffene Grundstücke

- KG Vöslau: Gst. Nr. 96/1

### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie

#### 1.8.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der gegenständlichen Adresse befindet sich die Villa „Pereira-Arnstein“, die auch unter dem Namen „Café Thermalbad“ bekannt ist. Ihre unmittelbare Umgebung ist durch heterogene Bebauungsformen und Villenbauten geprägt. Es handelt sich um eine Biedermeiervilla, die etwa 1830 erbaut wurde und dem Architekten Josef Kornhäusel zugeschrieben wird<sup>3</sup>. Im Vorbereich des Grundstücks befindet sich darüber hinaus eine Platane, die als „Naturdenkmal“ ausgewiesen ist.

Im Flächenwidmungsplan sind für das betreffende Grundstück die Widmung „Bauland-Kerngebiet“ sowie die Schutzzone „Ortskern-Bad Vöslau“ Kategorie 02 („schutzwürdige Objekte“) ausgewiesen.

Die Bebauungsbestimmungen sehen „55%“ Bebauungsdichte, eine „offene“ Bauweise und die Sonderbebauungshöhe „h1“ (Beibehaltung von Traufen- und Firsthöhe des Bestandes) vor.

#### 1.8.2. Änderungsanlass

Hinsichtlich der langfristigen Sicherung der ortstypischen Vorgarten- bzw. Parksituation bei der Villa „Pereira-Arnstein“ und des Naturdenkmales soll künftig eine vordere Baufluchtlinie festgelegt werden.

#### 1.8.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher insofern abgeändert werden, als dass im Bereich des Grundstücks Nr. 96/1 eine vordere Baufluchtlinie mit einer Tiefe von rund 15 Meter festgelegt wird.

---

<sup>3</sup> DEHIO Niederösterreich. 2003.



#### 1.8.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.8.4.1: Bestehendes Gebäude an der Adresse Badner Straße 3

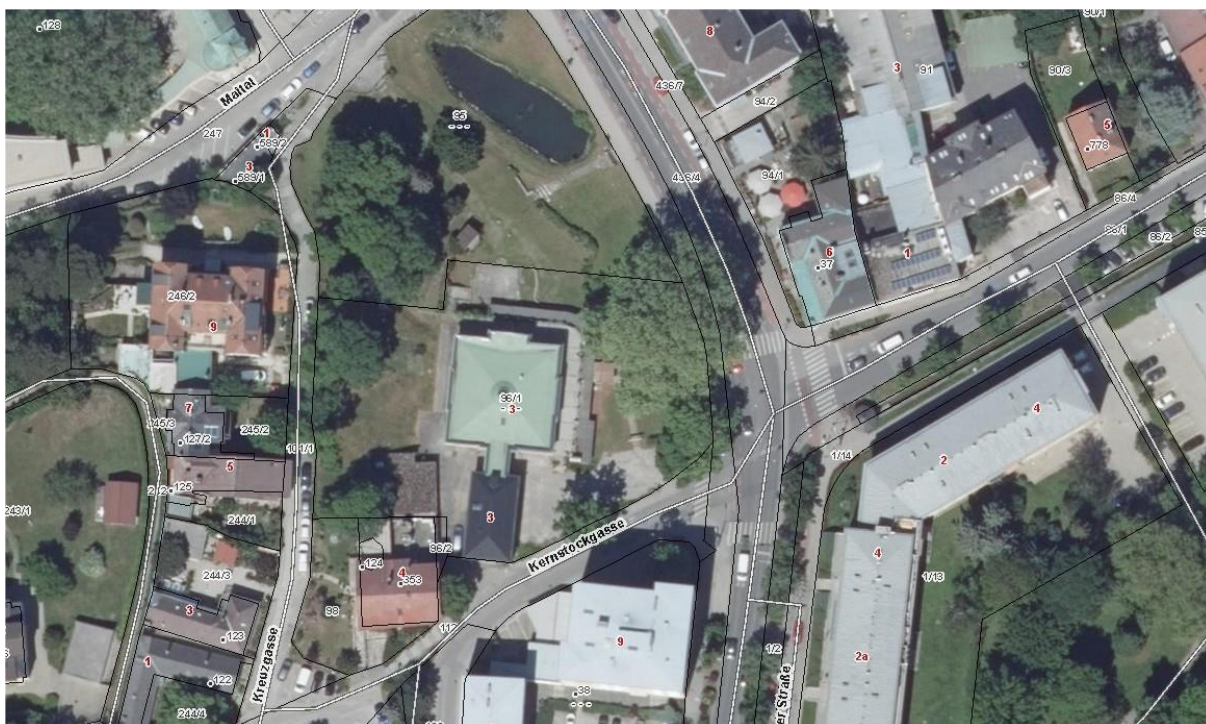


Abbildung 1.8.4.2: Bestehende Vorgartensituation bei der Villa Pereira





Abbildung 1.8.4.2: Orthofoto des Bereichs in der Badner Straße 3



*Abbildung 1.8.4.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der  
Stadtgemeinde Bad Vöslau*

