



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

(7. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 28.10.2024, Top 4, folgende

VERORDNUNG

I. Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Eichgraben (7. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Örtlichen Raumordnungsprogramm geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G23143/F7 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Verordnungstext

Der Verordnungstext der Stammverordnung Marktgemeinde Eichgraben wird entsprechend folgenden roten Textänderungen ergänzt und in der Gesamtfassung neu festgelegt.

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

§ 1

Örtliches Raumordnungsprogramm

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben besteht aus einem Örtlichen Entwicklungskonzept und einem Flächenwidmungsplan.

§ 2

Plandarstellung

Die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8 verfasste Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (Plannummer: 1/EWKO/10, M:1:10.000) vom 29. 4. 2014“ bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan (M:1:5.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Ziele der Örtlichen Raumordnung

Die Gemeinde verfolgt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele:

Ziele zur Funktion, Siedlungswesen und Wirtschaft

- Sicherung und Erhaltung der Funktion unter besonderer Bedachtnahme auf die Erreichung einer hohen Lebensqualität und Wohnzufriedenheit.
- Sicherung und Ausbau der bestehenden Struktur als Wohnstandort und als Standort für wohnungsnahe Arbeitsformen, sowie als Agrar- und Gewerbestandort mit umweltverträglichen Betrieben. Damit verbunden ist auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Bevorzugte Entwicklung in jenen Bereichen, welche im relevanten Einzugsbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs liegen. Innenentwicklung im Kerngebiet (Mobilisierung, Verdichtung) vor Außenentwicklung unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden, sowie Akzeptanz der schon dort lebenden Bevölkerung.
- Schaffung eines möglichst durchmischten Angebotes für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung mit Wohnformen für junge und ältere Menschen (betreutes Wohnen).
- Erhaltung und Verbesserung des Bildungsangebots und Kinderbetreuung.
- Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur.
- Erhaltung und Sicherung der Merkmale, die auf die ästhetisch, atmosphärische Wahrnehmung wirken. Das Vorhandensein eines Ortszentrums, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern.

Ziele zum Naturraum

- Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft.
- Die Waldausstattung ist zu erhalten (Windschutz und Kleinklima).
- Erhaltung der Uferbereiche entlang der Fließgewässer als Grünraum.
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungswesens (Hochwassersicherheit).
- Erhalten der vernetzten, erhaltenswerten Landschaftsteile durch Grünverbindungen zum Erhalt der Biodiversität.
- Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik) innerhalb von Siedlungsgebieten

Ziele zum Verkehr

- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Steigerung der Benutzung der Bahn
- Forcierung des zu Fußgehens zu Haltestellen, Freizeit-, Versorgungs- u. Bildungseinrichtungen.
- Ausbau und Aufbau durchgehender Rad- und Fußwege in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Freizeiteinrichtungen, sowie den innerörtlichen Spiel- und Erholungsflächen, als auch zu den Siedlungsgebieten.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verbreiterung der Sichträume mit Herstellung von ausreichenden Verkehrsflächen.

Die im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eichgraben ausgewählten Standorte stellen eine Möglichkeit der Entwicklung dar, die nur in Anspruch genommen wird, wenn ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Die Marktgemeinde Eichgraben strebt mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum innerhalb der reichlich vorhandenen Baulandreserven an.

§ 4

Regelungen zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb)

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bebauten Fläche der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung "A" werden, abweichend von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2, wie folgt festgelegt:

- Für Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² bebaute Fläche zulässig.
- Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.
- Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschoßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

§ 5

Aufschließungszonen

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 bis BW-2WE- ~~A16~~ A18 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Gemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

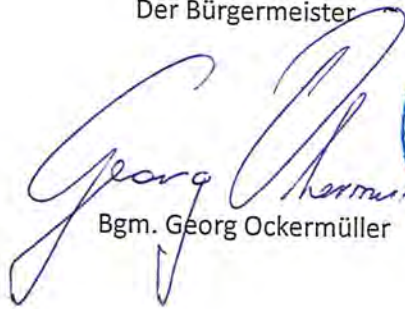
IV. Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgende *Kundmachung* mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß §24 Abs. 11 und 14 i.V.m. §25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom 10.02.2025, Zl. RU1-R-107/076-2024, genehmigt. Diese Verordnung tritt gemäß §59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 20.02.2025

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Bgm. Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 21.02.2025
Abgenommen am: 10.03.2025

EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT 01



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

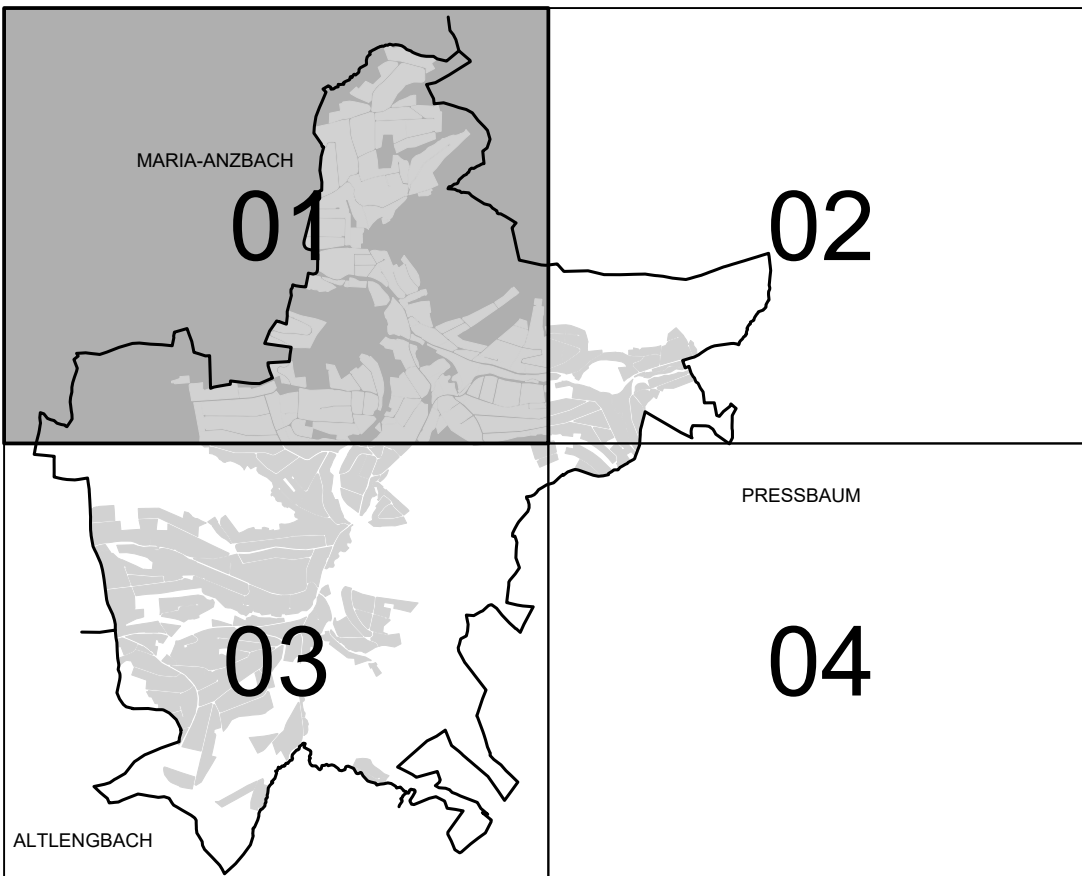
AUH ... Aufbahnhalle	GR ... Graben	OE ... Öffentliche Einrichtung
BAO ... Bad, Freibad	GZ ... Gemeindezentrum	P&R ... Park&Ride Anlage
BG ... Bachbegleitgrün	HO ... Hotel	PP ... Parkplatz
BÖ ... Böschungsbepflanzung	KI ... Kirche	RET ... Retention
FE ... Freizeitanlage	KG ... Kindergarten	SAB ... Städtischer Abschluss
FF ... Feuerwehr	LDG ... Landschaftsgliederung	SIB ... Sicherheitsbereich der Wr.
FW ... Fußweg	MI ... Mittelschule	VS ... Volksschule
FRW ... Fuß-Radweg	MUS ... Museum	

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 01

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23143 / F7

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gg.at www.gruppenplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

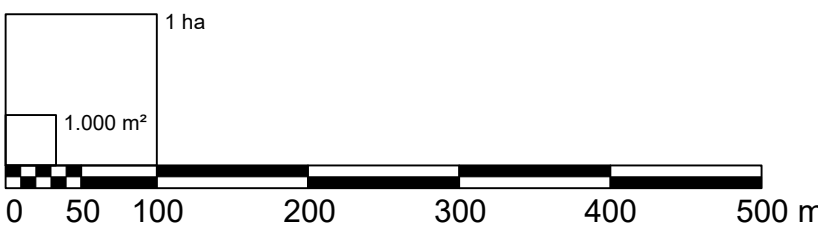
GENEHMIGT DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04



EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT 02



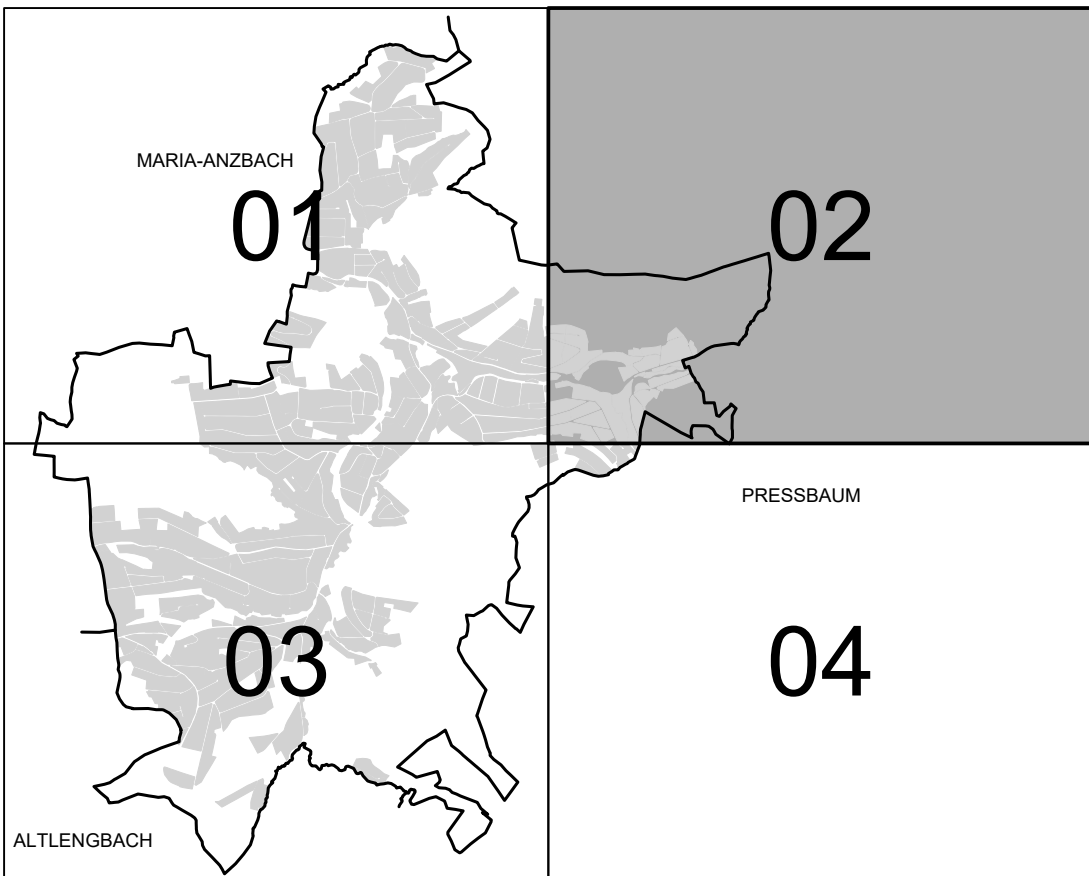
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- | | | | | | |
|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------------|
| AUH ... | Aufbahnhalle | GR ... | Graben | OE ... | Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... | Bad, Freibad | GZ ... | Gemeindezentrum | P&R ... | Park&Ride Anlage |
| BG ... | Bachbegleitgrün | HO ... | Hotel | PP ... | Parkplatz |
| BO ... | Böschungsbepflanzung | KI ... | Kirche | RET ... | Retention |
| FE ... | Freizeitanlage | KG ... | Kindergarten | SAB ... | Siedlungsabschluss |
| FF ... | Feuerwehr | LDG ... | Landschaftsgliederung | SIB ... | Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... | Fußweg | MI ... | Neue Mittelschule | VS ... | Volksschule |
| FRW ... | Fuß-Radweg | MUS ... | Museum | | |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 02

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23143 / F7

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44 OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gpi.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

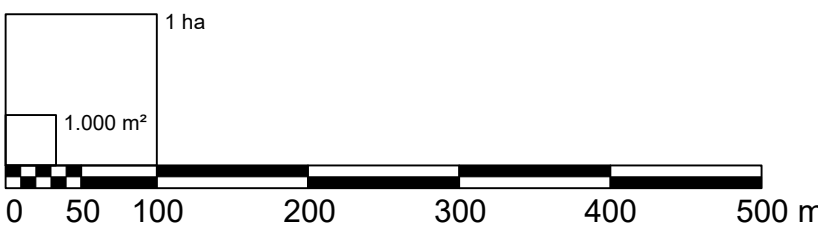
GENEHMIGT DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04



EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT 03



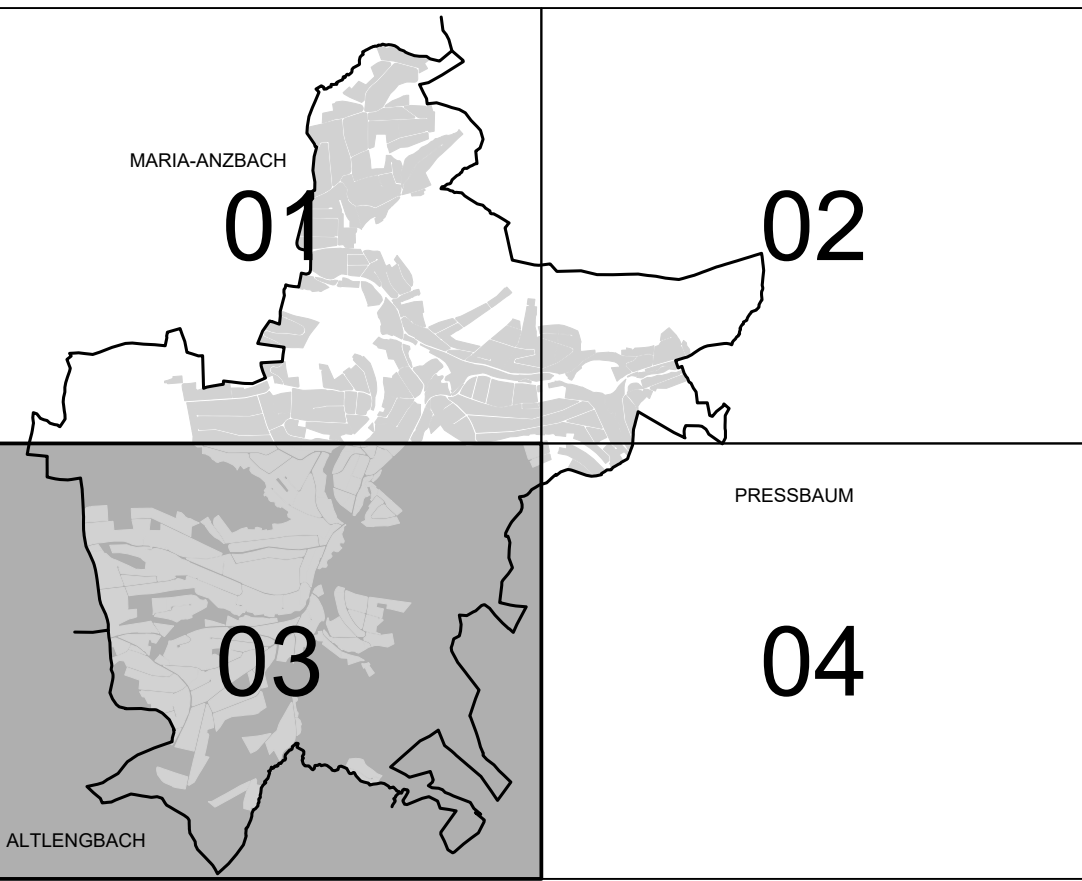
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| AUH ... Aufbahnhalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | PR ... Park&Ride Anlage |
| BG ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BO ... Böschungsbepflanzung | KI ... Kirche | RET ... Retention |
| FE ... Freizeiteinrichtung | KG ... Kindergarten | SAB ... Stadtungsabschluss |
| FF ... Feuerwehr | LDG ... Landschaftsgliederung | SIB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... Fußweg | MI ... Neue Mittelschule | VS ... Volksschule |
| FRW ... Fuß-Radweg | MUS ... Museum | |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 03

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23143 / F7



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gp.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

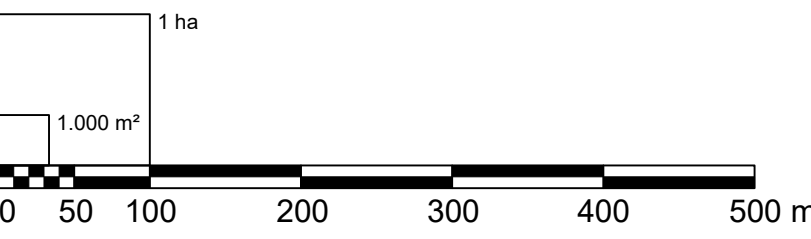
GENEHMIGT DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE HANGRUTSCHUNG KLEINE STEINSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 24.3.2025, Tagesordnungspunkt 11a die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für einen Teilbereich des Bauland Wohngebietes (sowie Teile der Grundstücke Nr.: 1854/2, 1854/3, 1854/4, 1854/5, 1854/7, 1854/8, 1854/9, 1854/10, 1854/11, 1854/12, 1854/13, 1854/15, 1854/16, 1854/17 und 1854/32, KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befindet sich an der Straße „Kleine Steinstraße“ im nördlichen Bereich der Gemeinde und sind mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1854/11, KG Eichgraben, bebaut. Die betroffene Fläche ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

Auf Teilflächen der Grundstücke entlang des Steinwinkelgrabens erfolgte Mitte September 2024 eine Erdrutschung infolge eines außergewöhnlich starken Niederschlagsereignisses. Aufgrund der damit verbundenen Instabilität des Untergrundes sowie weiters anzunehmender Rutsch- und Setzprozesse wurde für das Grundstück Nr. 1854/13, KG Eichgraben festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 Nö ROG 2014 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Ch. Kollmann (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft und die Notwendigkeit für einen Sanierungsauftrag festgestellt.

Bereits im Jahr 2021 ereignete sich auf dem Grundstück Nr. 1854/4, KG Eichgraben (Kleine Steinstraße 5) eine Rutschung, welche einen Sanierungsauftrag zur Folge hatte. Aufgrund der unklaren Verhältnisse entlang des Steinwinkelgrabens bedarf es einer Bausperre für Bereiche, auf denen Rutschungen nicht ausgeschlossen werden können.

In seiner Stellungnahme vom 20. März 2025 äußert sich Dr. Schweigl, Amtssachverständiger für Geologie dahingehend, dass „ Aus geologischer Sicht [...] der ganze Graben in der Kleinen Steinstraße und die Gärten, welche angrenzen, hoch rutschgefährdet (gelber bis oranger Hinweisbereich in der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse) [sind]. Es wird daher vorgeschlagen über den gesamten Bereich von Gst. 1854/2 bis 1854/17 der KG Eichgraben eine Bausperre zu verhängen.“

Die Bausperre verfolgt den Zweck Bauvorhaben im Bereich der Bausperre zu verhindern. Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht. Bei Vorliegen eines Gutachtens über die ausreichende Stabilität des Untergrundes kann die Bausperre in Teilbereichen aufgehoben bzw. abgeändert werden.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 25.3.2025

Für den Gemeinderat

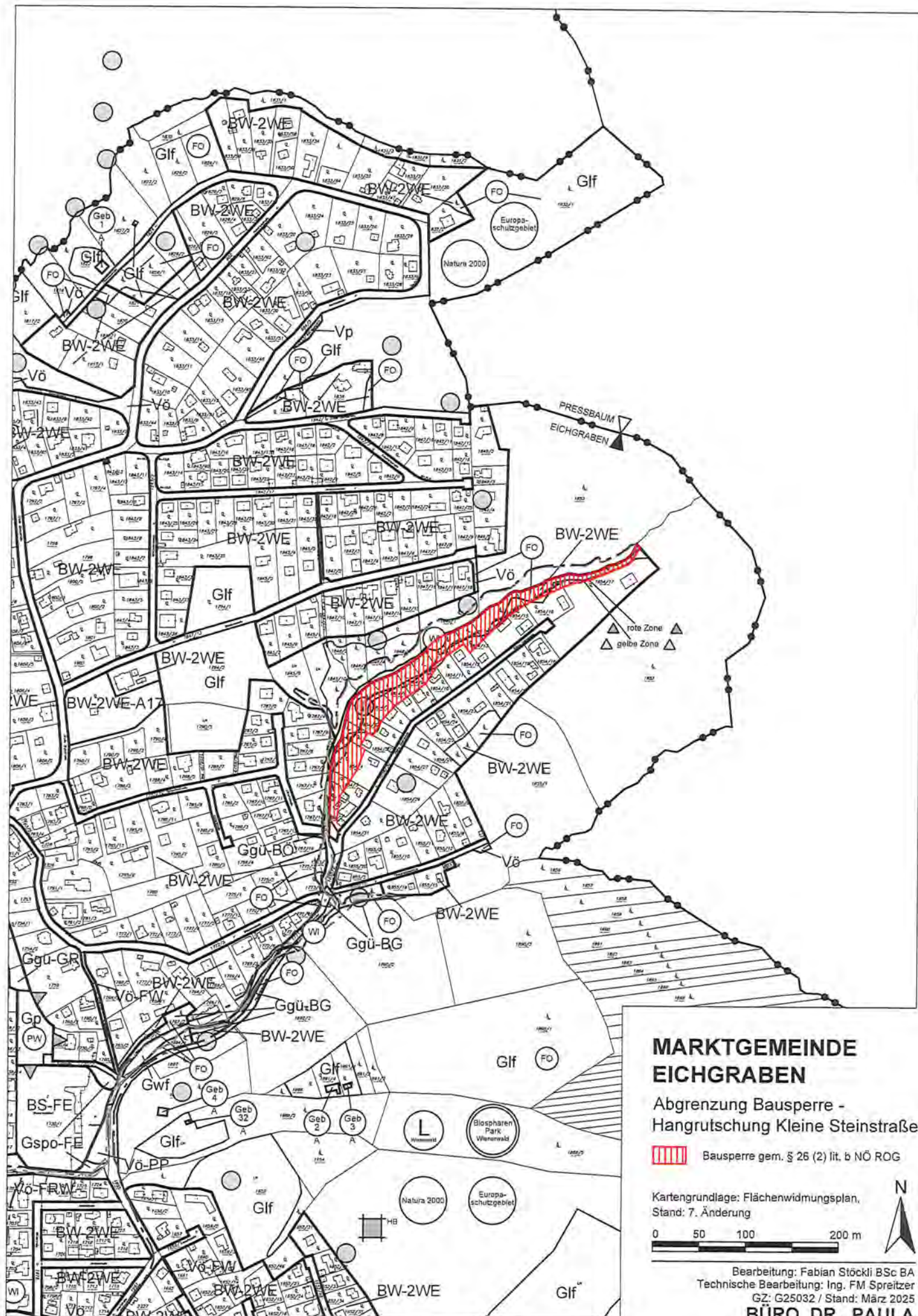
Der Bürgermeister



Georg Ockermüller



angeschlagen am: 25.3.2025
abgenommen am: 10.4.2025



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE HANGRUTSCHUNG FLETTNERSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 24.3.2025, Tagesordnungspunkt 11b die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Wohngebietes (Teile der Grundstücke Nr.: 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8 und 43/9, KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befinden sich an der Flettnerstraße im südlichen Bereich der Gemeinde und sind mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 43/6, KG Eichgraben, bebaut. Die betroffenen Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

Auf Teilflächen der Grundstücke entlang des Flettnerweggrabens erfolgten Mitte September 2024 Erdrutschungen infolge eines außergewöhnlich starken Niederschlagsereignisses. Aufgrund der damit verbundenen Instabilität des Untergrundes sowie weiters anzunehmender Rutsch- und Setzprozesse wurde für das Grundstück Nr. 43/4 festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 Nö ROG 2014 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Ch. Kollmann (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft und die Notwendigkeit für einen Sanierungsauftrag festgestellt.

In seiner Stellungnahme vom 20. März 2025 äußert sich Dr. Schweigl, Amtssachverständiger für Geologie dahingehend, dass die geologische Situation entlang des gesamten Flettnerweggrabens aus geologischer Sicht kritisch sei. „Die Gartenbereiche der Grundstücke Nr. 43/2 bis Nr. 43/9 der KG Eichgraben zum Graben hin sind hoch rutschgefährdet (gelber bis oranger Hinweisbereich der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ). Es wird daher aus geologischer, geotechnischer Sicht vorgeschlagen [...] von Gst. Nr. 43/2 bis Gst. Nr. 43/9 der KG Eichgraben eine Bausperre zu verhängen.“

Aufgrund der kritischen Verhältnisse entlang des Flettnerweggrabens bedarf es einer Bausperre für Bereiche, auf denen Rutschungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Bausperre verfolgt den Zweck Bauvorhaben im Bereich des Flettnerweggrabens, welche den Rutschhang weiter destabilisieren könnte, zu verhindern. Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges vor Rutschungen sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht. Bei Vorliegen eines Gutachtens über die ausreichende Stabilität des Untergrundes kann die Bausperre in Teilbereichen aufgehoben bzw. abgeändert werden.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 25.3.2025

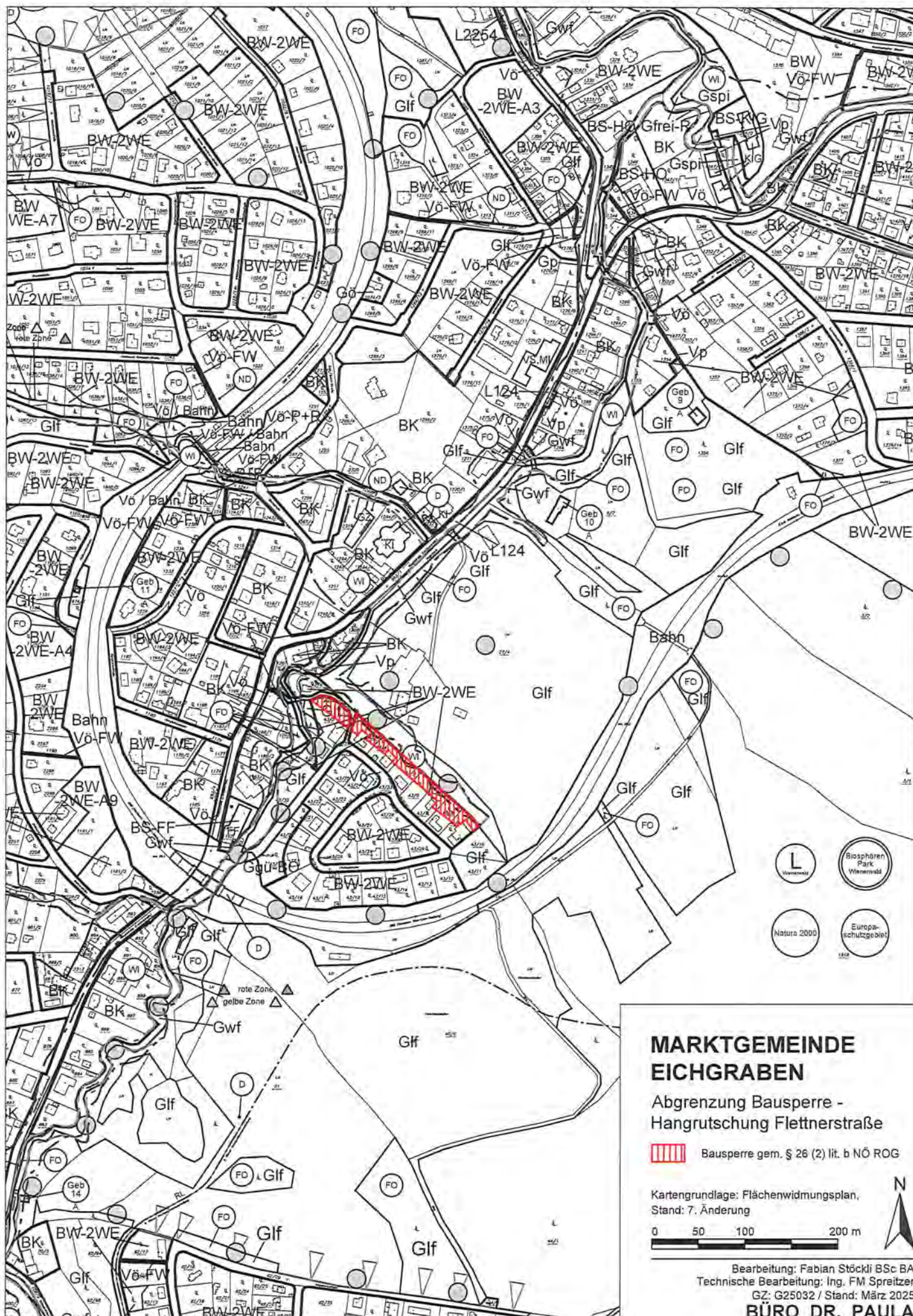
Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 25.3.2025
abgenommen am: 10.4.2025



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN VILLEN – ORTSBILD

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 28.8.2024, Tagesordnungspunkt 4, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland im Ortsgebiet der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes im Ortsgebiet von Eichgraben durchzuführen. Der Fokus liegt dabei auf den älteren, für das Ortsbild relevanten Baustrukturen.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch die Ansiedlung von bauhistorische bedeutenden Villenstrukturen geprägt, die einerseits im Bereich des Ortskern rund um den Bahnhof und andererseits vereinzelt im Siedlungsgebiet der Gemeinde liegen. Aufgrund der aktuellen Bestimmungen des NÖ ROG und der NÖ BO zum Schutz des Ortsbildes ist bei Neu- Umbauten auf eine sorgfältige Einfügung in die Umgebungsstrukturen zu achten.

Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf besteht für sensible baukulturell relevante Villen im Hinblick auf das Ortsbild nicht nur auf eine harmonische Einbindung der Gebäudestrukturen zu achten, sondern dass die bestehenden Strukturen in ihrem Wesen teilweise schutzwürdige Eigenarten aufweisen.

Die Baustrukturen im Bauland sollen daher auf ihre bauhistorische Relevanz geprüft und entsprechend ihrer strukturellen und baulichen Qualitäten geschützt und erhalten werden. Dabei geht es um Villenstrukturen, welche in aller Regel über einen in der Größe wesentlichen und vielfältig gestalteten Charakter aufweisen.

Ziel der Gemeinde ist es die Bebauungsbestimmungen für das gesamte Bauland dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen schutzwürdige Villenstrukturen mit einem Erhaltungsgebot belegt und so vor einem Abbruch oder wesentlichen baulichen Veränderungen verschont bleiben. Ebenfalls soll auf solchen Grundstücken keine weitere Verbauung zulässig sein.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt daher das Ziel den Bauungsplan bezüglich der Festlegungen im Hinblick auf die bauliche Struktur zu überarbeiten.

Zweck der Bausperre ist es, die Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Strukturen zu überprüfen und allenfalls eine Schutzzone samt abbruchverbot zu erlassen. Um bis dahin keine Bauvorhaben zu ermöglichen die diesen neu geplanten Festlegungen widersprechen soll eine Bausperre erlassen werden.

Während der Geltungsdauer der Bausperre soll im gesamten Gemeindegebiet der Abbruch bzw. wesentliche bauliche Veränderungen an freistehenden, gestalterisch erhaltenswerten Villen welche vor 1945 errichtet wurden untersagt werden.

Zusätzlich soll für solche Strukturen die weitere Verbauung sowie die Grundstücksteilung untersagt werden, sofern keine rechtsgültige Aufschließungszone vorliegt. Die Maßnahmen dienen dazu, bis zur Neufestlegung der Bestimmungen den Verlust bauhistorisch bedeutender Strukturen zu verhindern.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin kein Abbruch oder Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Aufgrund des oben angeführten Zweckes der Bausperre werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Gültigkeit der Bausperre definiert:

- Von der Bausperre ausgenommen sind Grundstücke mit Hauptgebäuden welche nach 1945 errichtet wurden.
- Es ist durch die Baubehörde zu bestimmen, ob es sich um eine erhaltenswerte Villa handelt.
- Es gilt ein Abbruchverbot für Haupt- und Nebengebäude. Ebenfalls sind wesentliche bauliche Veränderungen sowie die weitere Verbauung des Grundstücks, welche das Erscheinungsbild der Gebäudestruktur verändern untersagt.
- Es gilt ein Teilungsverbot für die Schaffung neuer Bauplätze, sofern diese nicht als Aufschließungszone gewidmet sind.

§ 4 Rechtskraft

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Eichgraben, am 28.8.2024

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 29.8.2024

abgenommen am: 17.9.2024

Marktgemeinde EICHGRABEN



Gemeindezentrum, Rathausplatz 1
3032 Eichgraben, Pol. Bez. St. Pölten NÖ
T 02773/44600 I Fax 02773/44600-35
info@eichgraben.at I www.eichgraben.at

Parteienverkehr:
Mo., Mi.-Fr.: 08.00 – 12.00
Di.: 08.00 – 12.00, 16.00 – 19.00

Amtsstunden:
Mo., Mi.-Do. 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00
Di.: 07.00-12.00, 12.30 – 19.00, Fr.: 07.00-13.00

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt in seiner Sitzung am 19. März 2014 unter TOP 20 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Bereich der Bausperre

Gemäß § 23, Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-0, in der jeweils geltenden Fassung, wird für das unbebaute Bauland – Wohngebiet, im beiliegenden Plan mit gelb gekennzeichnet, eine unbefristete Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

Da sich dieses Baugrundstück im gelben bis orangen Gefahrenbereich der Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ befinden, hat der geologische Dienst sämtliche vorhandenen Gutachten studiert, den Baugrunderkaster, die vorhandenen Karten und Luftbilder ausgewertet und am 08. 01. 2014 einen Lokalausweis durchgeföhrt.

Aufgrund dieser Begehung wurde eine geologische Stellungnahme des Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst, BD1-G-86/041-2014 erstellt.

Um die Erkenntnisse dieser Stellungnahme umzusetzen, wird diese Bausperre erlassen.

§ 3

Zielsetzung

Das Grundstück Nr. 62/97 ist für eine Bebauung nicht geeignet, weil es gefährdet ist durch Setzungen, Rutschungen und Grundwasser.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.



Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalitsch



Geprüft gemäß
§ 68 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 8.4.2014

NÖ Landesregierung
Im Auftrage

DAUERAUSHANG

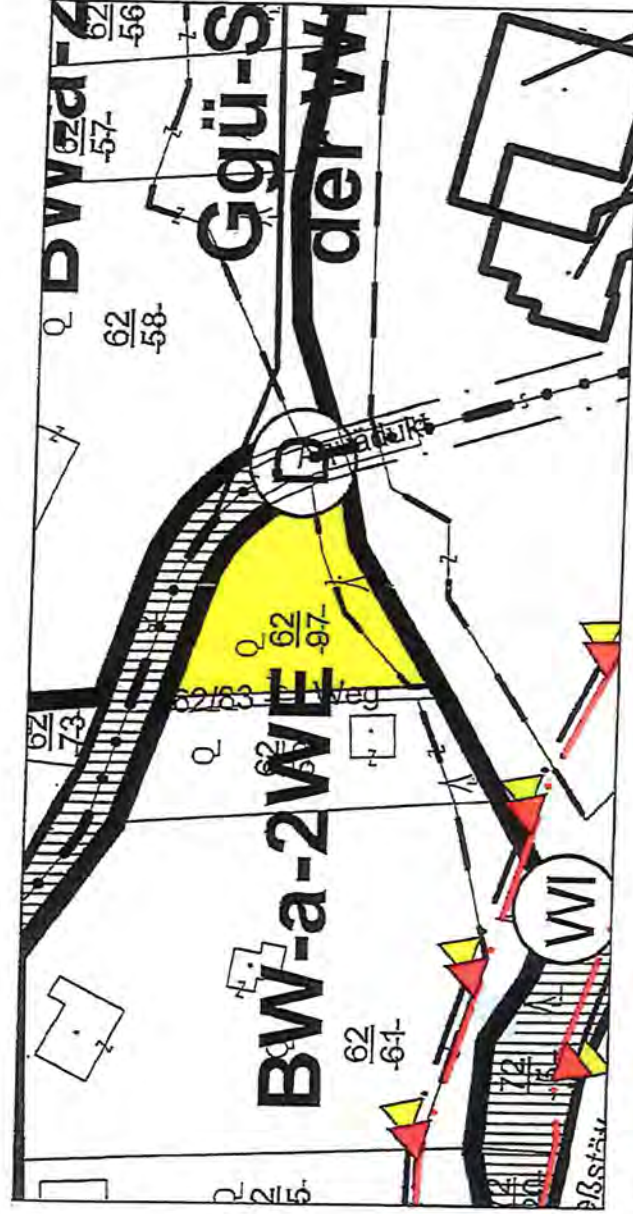
Angeschlagen am: 20.3.2014

Marktgemeinde Eichgraben

Beilage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre

Dieser Plan ist Teil der Verordnung,

beschlossen im Gemeinderat vom 19.03.2014, unter TOP 20



Legende:

 Geltungsbereich der Bausperre

Maßstab: 1:1.000

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE BAHNHOFSGRABEN
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2020 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten im Bereich des Eisenbahngrabens zw. Ferdinand Raimund Straße und Nestroystraße (tlw. Grdst. Nr.: 1092/20, 1038/14, 1038/13, 1038/15, 1038/16, 1038/17, 1038/8, 1038/6, 1038/5, 1038/4, 1038/3, 1093, 1092/16, 1092/19 KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Teilflächen der Grundstücke befinden sich im Bereich des Eisenbahngrabens zw. Ferdinand Raimund Straße und Nestroystraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten festgelegt.

Für Teilflächen der Grundstücke wurden von der Abteilung BD1 des Amtes der NÖ Landesregierung (Dr. Schweigl) festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge Begehung von Dr. Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandflächen und Grünlandbereiche zu verhindern, um Schäden aufgrund von allfälligen weiteren Rutschungen zu vermeiden.

Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 16. Dezember 2020

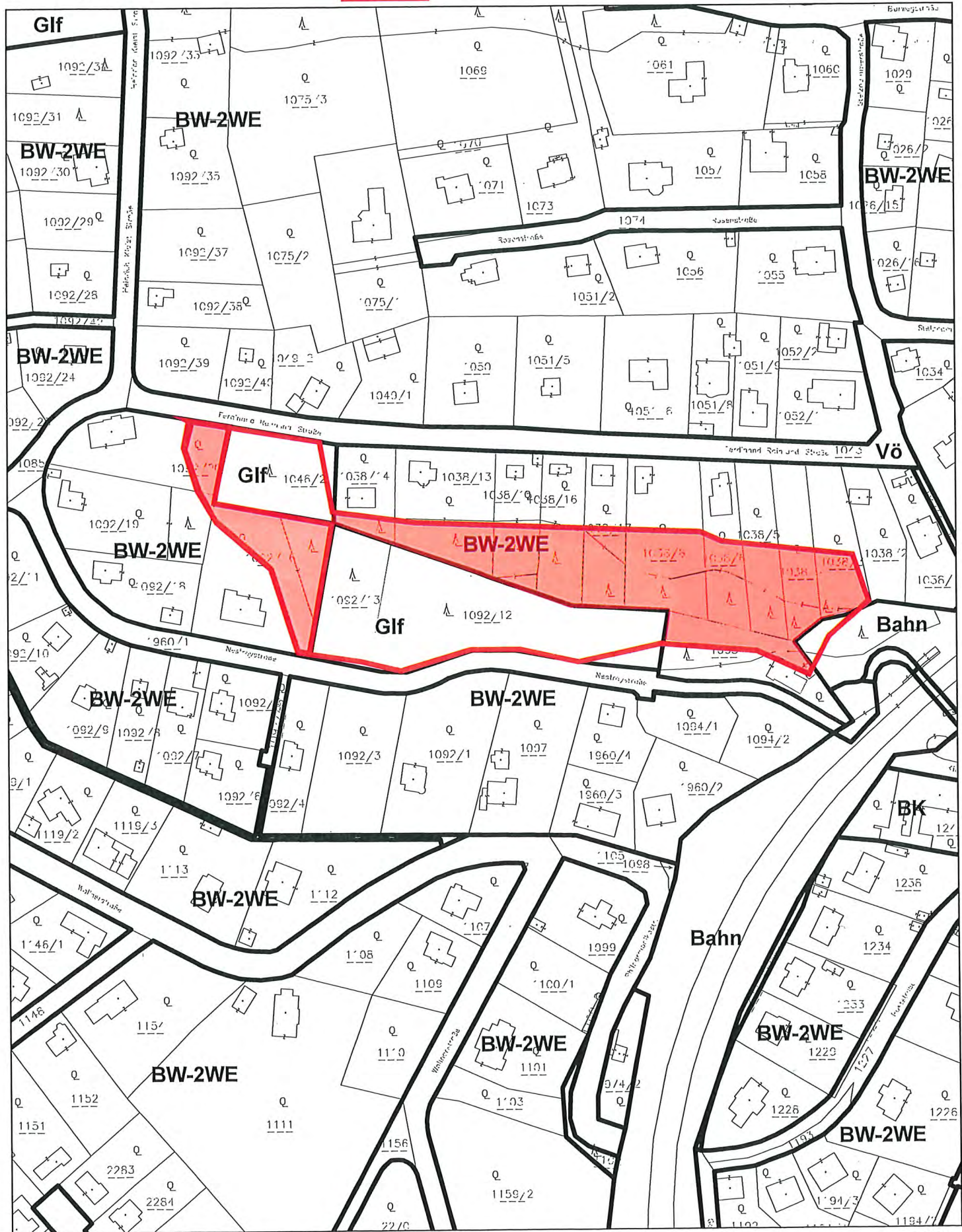


Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 17. Dez. 2020
abgenommen am: 05. Jan. 2021

BAUSPERRE BAHNHOFSSFSGRABEN

Geltungsbereich Bausperre
rutschgefährdeter Bereich



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

**BAUSPERRE HUTTENSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG**

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 21.9.2020, Tagesordnungspunkt 11a, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Kerngebietes westlich der Huttenstraße (Grdst. Nr.: tlw. 1582/2 und tlw. 1592 Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Teilflächen der Grundstücke befinden sich westlich der Huttenstraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiet festgelegt.

Auf Teilflächen der Grundstücke erfolgte im Juni 2020 eine starke Erdrutschung infolge von außergewöhnlich starken Niederschlägen. Wodurch für den Hangbereich ersichtlich wurde, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Dr. Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandflächen zu verhindern, um Schäden aufgrund von allfälligen weiteren Rutschungen zu verhindern.

Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 21.9.2020

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



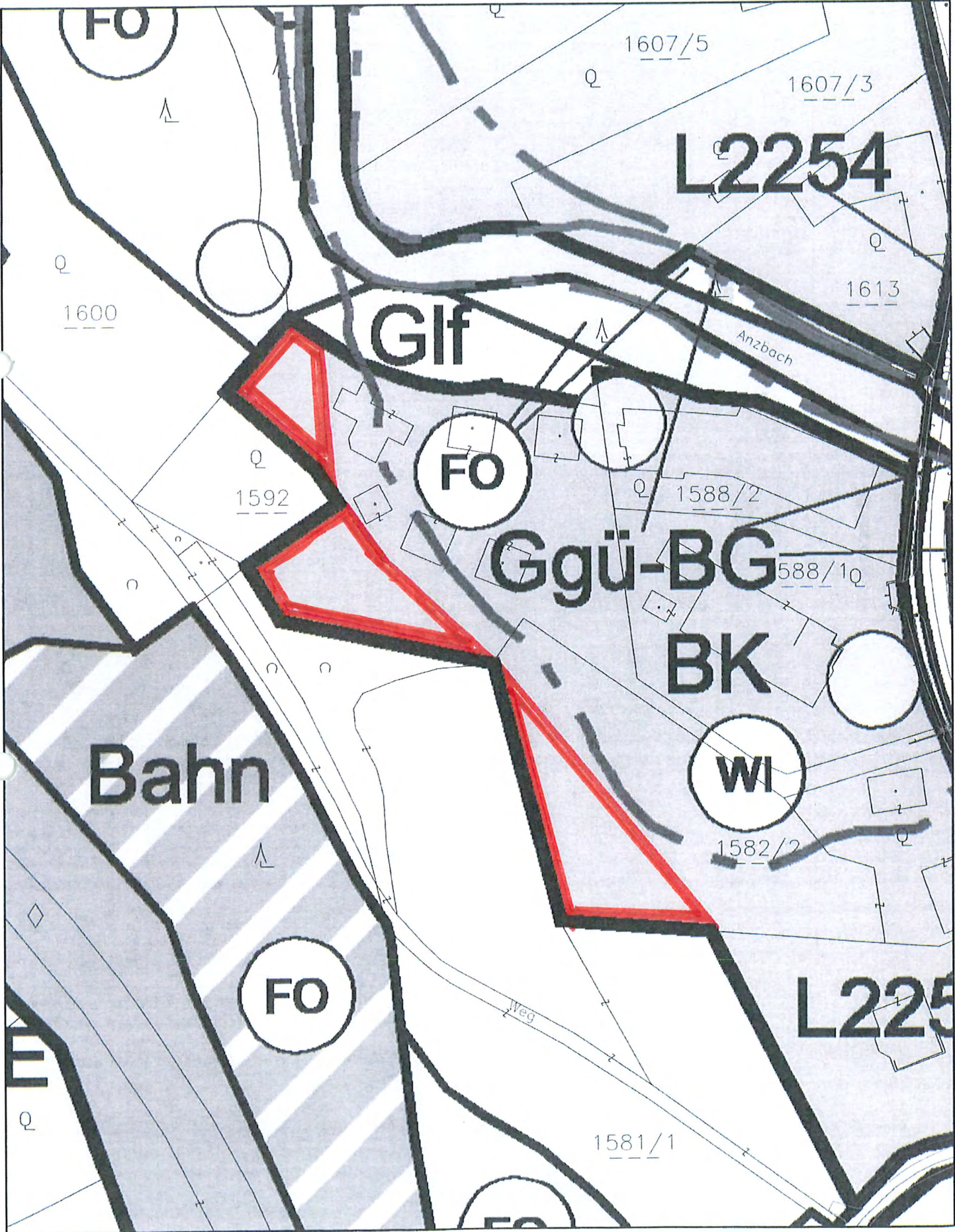
Georg Ockermüller

angeschlagen am: 22. Sep. 2020

abgenommen am: - 9. Okt. 2020

BAUSPERRE HUTTENSSTRASSE

Geltungsbereich 



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNG

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 1.7.2020 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für den Bereich des Bauland Wohngebietes – max. 2 Wohneinheiten in der Mozartstraße (Grdst. Nr.: 1021/1, 1021/2 und 1021/3 KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich der Mozartstraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten festgelegt.

Auf den genannten Grundstücken am Ende der Mozartstraße wurden mehrere Vernäsungsbereiche, Feuchtpflanzen und Quellaustritte festgestellt. Von den Grundstücken fließt ständig Wasser zur Mozartstraße. Unter der Grasnarbe ist ein weicher humusreicher sandiger Lehm vorhanden, welcher laut Ersteinschätzung von DI Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) nicht standfest und tragfähig ist.

Aufbauend auf diesen aktuellen Beobachtungen soll die derzeit rechtsgültige Flächenwidmung als Bauland auf den Grundstücken fachlich überprüft werden. Falls festgestellt wird, dass die Fläche keine Baulandeignung aufweist und diese auch nicht hergestellt werden kann, ist eine Umwidmung der Flächen in Grünland Land- und Forstwirtschaft angedacht.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke vor Schäden durch eine allfällige fehlende Tragfähigkeit zu schützen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Prüfung der festgelegten Widmungsart ist während der Bausperre keine Bebauung oder Nutzung im Sinne der derzeit rechtskräftigen Widmung zulässig.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 1.7.2020

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 2.7.2020

abgenommen am: **20. Juli 2020**



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
Baulandreserven Bauland Wohngebiet

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 10.10.2023, Tagesordnungspunkt 1, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Zweck

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Zweck der Bausperre ist eine geordnete, sinnvolle Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des Gemeindegebietes zu erreichen. Dabei soll in der Planung vor allem die geordnete, strukturierte auf die Erschließungsgüte abgestimmte Nutzung der bestehenden Baulandreserven im Bauland Wohngebiet berücksichtigt werden.

§ 3 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben plant aufbauend auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung für die unbebauten als Bauland Wohngebiete gewidmeten Grundstücke eine Überprüfung der weiteren Nutzung, Widmung, sowie allfälliger Teilungsbedingungen der Flächen zu untersuchen.

Aufgrund der Problematik des Siedlungsdruckes sollen für die unverbauten Grundstücke mit der Widmung Bauland Wohngebiete der geeignete langfristige Umgang untersucht werden, mit dem Ziel eine mit der Strategie der Innenentwicklung vereinbare Entwicklungsperspektive zu formulieren.

Für die Grundlagenforschung und für die im gesamten Siedlungsgebiet abgestimmte Siedlungsentwicklung bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung mit den bestehenden Standortqualitäten. Für die Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der stra-

tegischen Ausrichtung der Flächen des Bauland Wohngebietes widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen. Die Bausperre verfolgt daher den Zweck, mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Entsprechend den oben definierten Zielen und dem Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen

- Während der Bausperre ist für Grundstücke im Geltungsbereich ggst. Bausperre unter Berücksichtigung der oben angeführten Vorgaben die Bewilligung der Schaffung von max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 10.10.2023

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller

Georg Ockermüller

angeschlagen am: 11.10.2023

abgenommen am: 27.11.2023

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

BAULANDRESERVEN BAULAND WOHNGEBIETE

 Geltungsbereich Bausperre



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN großflächige Baulandreserven

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 9.11.2022, Tagesordnungspunkt 6a, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Zweck

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Zweck der Bausperre ist eine geordnete, sinnvolle Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des Gemeindegebietes zu erreichen. Dabei soll in der Planung vor allem die geordnete, strukturierte Nutzung der bestehenden großflächigen Baulandreserven berücksichtigt werden.

§ 3 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben plant aufbauend auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung im Bereich großflächiger Baulandreserven konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung der Flächen zu definieren und diese in Form von Freigabebedingungen in Aufschließungszonen zu verankern.

Für einige dieser Flächen wurde bereits nähere Kriterien zur Nutzung der Flächen erarbeitet. Derzeit wird an einer inhaltlichen Ergänzung/Konkretisierung und Ausweitung der Festlegungen gearbeitet. Dabei sollen die Festlegungen für alle zukünftigen Aufschließungszonen einheitlich gestaltet werden.

Bis zur Rechtskraft der geplanten Überarbeitung ist noch eine weitere Bearbeitungszeit erforderlich. Die Bausperre verfolgt den Zweck, mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Entsprechend den oben definierten Zielen und dem Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen

- Nur Teilungen zulässig, die einem mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Während der Bausperre ist pro Aufschließungszone unter Berücksichtigung der oben angeführten Vorgaben die Bewilligung der Schaffung von maximal zwei Bauplätzen mit max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

§ 3 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 9.11.2022

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Georg Öckermüller



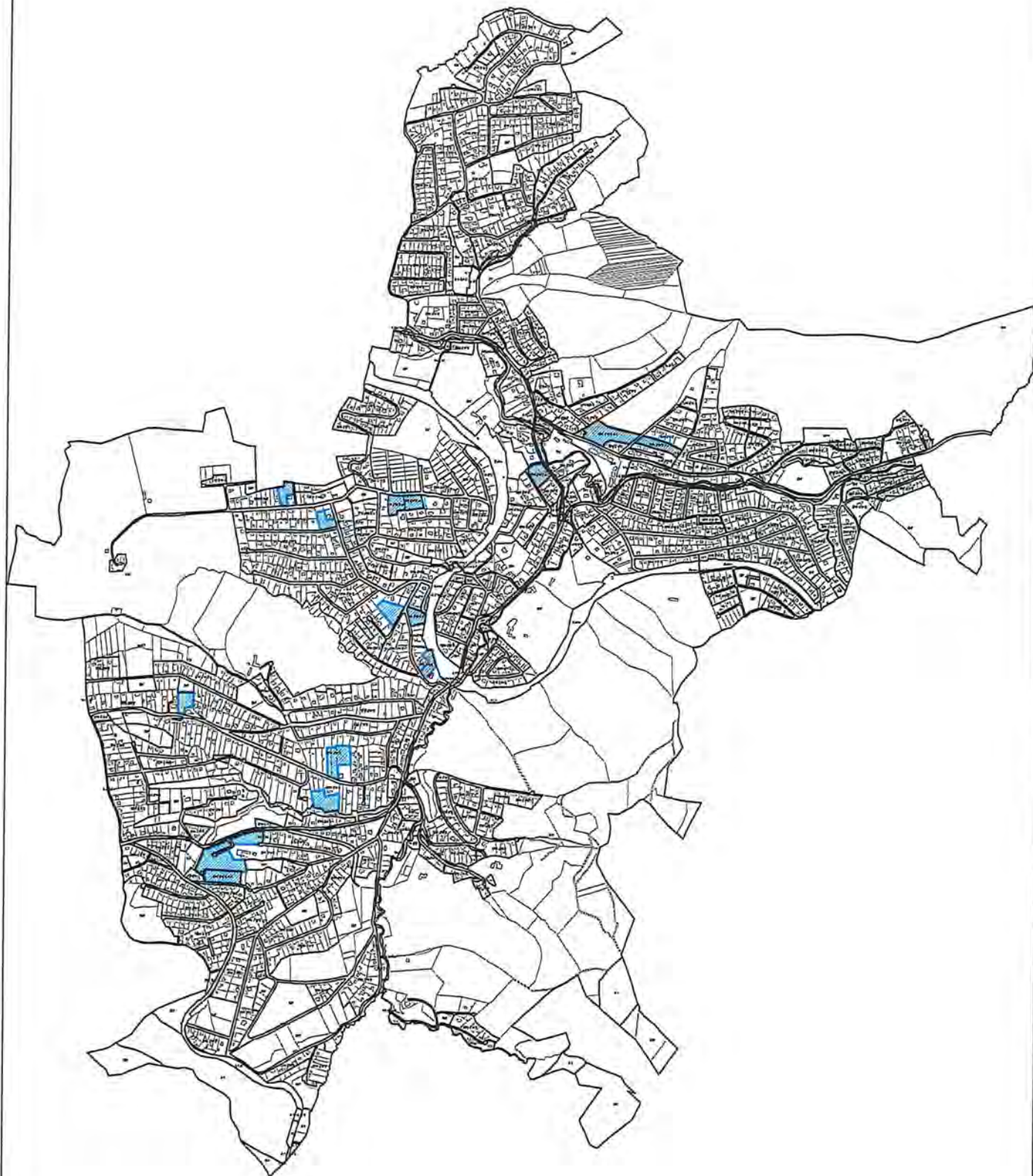
angeschlagen am: 10.11.2022

abgenommen am: 28.11.2022

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
GROSSFLÄCHIGE BAULANDRESERVEN



Geltungsbereich Bausperre



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
zusammenhängende Baulandreserven
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 26.6.2023 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Zweck

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Zweck der Bausperre ist eine geordnete, sinnvolle Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des Gemeindegebietes zu erreichen. Dabei soll in der Planung vor allem die geordnete, strukturierte Nutzung der bestehenden zusammenhängenden Baulandreserven berücksichtigt werden.

§ 3 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben plant aufbauend auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung im Bereich zusammenhängender Baulandreserven konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung der Flächen zu definieren und diese in Form von Freigabebedingungen in Aufschließungszonen zu verankern.

Für einige Flächen wurde bereits nähere Kriterien zur Nutzung der Flächen erarbeitet. Es wird an einer inhaltlichen Ergänzung sowie Ausweitung der Festlegungen gearbeitet. Dabei sollen die Festlegungen für alle zukünftigen Aufschließungszonen einheitlich gestaltet werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen. Die Bausperre verfolgt daher den Zweck, mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Entsprechend den oben definierten Zielen und dem Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen

- Nur Teilungen zulässig, die einem mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Während der Bausperre ist pro Aufschließungszone unter Berücksichtigung der oben angeführten Vorgaben die Bewilligung der Schaffung von maximal zwei Bauplätzen mit max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz zulässig.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 27.6.2023

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



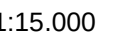
Georg Ockermüller



angeschlagen am: 27.6.2023

abgenommen am: 13.7.2023

 Geltungsbereich Bausperre



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

KG EICHGRABEN

TEILFREIGABE DER AUFSCHLIESSUNGSZONE „BW-2WE-A16“

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung am 30.9.2024, Tagesordnungspunkt 4, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bauland Wohngebiet für Maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück – Aufschließungszone 16 (BW-2WE-A16) in der KG Eichgraben, betreffend das Grundstück Nr. 998/14, zur Grundteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2

Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone sind gemäß dem örtlichen Raumordnungsprogramm wie folgt erfüllt:

- Für die Aufschließungszone BW-2WE-A16 wurde ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept erstellt und mit der Gemeinde abgestimmt. Auf Basis dieser Unterlagen wurde ein exemplarisches Bebauungskonzept erstellt, welches darlegt, dass die Bebaubarkeit der Teilflächen möglich ist und wodurch die entsprechende Freigabebedingung 1 erfüllt ist.
- Ein abgestimmter und durch die Gemeinde akzeptierter Grundteilungsentwurf - der die Umsetzung gemäß Parzellierungs-, Erschließungskonzept sowie des Bebauungskonzeptes sichert - liegt vor.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nicht vorgenommen.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Eichgraben, am 30.09.2024

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Georg Ockermüller



angeschlagen am: 1.10.2024
abgenommen am: 17.10.2024