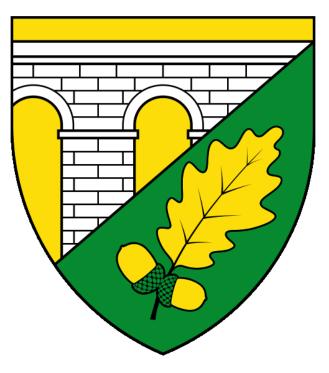


BEBAUUNGSPLAN- 5. ÄNDERUNG



ENTWURF



A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde Eichgraben KG Eichgraben Bebauungsplan - 5. Änderung Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausg	angssituation	3
2	Anpa	ssungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)	. 5
	2.1	Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020	. 5
	2.2	A1: Hauptstraße	. 5
	2.3	A2: Hummelbachstraße	6
	2.4	A3: Hauptstraße	. 6
3	Inhalt	tliche Änderungspunkte	8
	3.1 Fläch	Anzengruberstraße: Kenntlichmachung Geb 31 A (5. Änderunenwidmungsplan)	_
	3.2	Severinstraße: Kenntlichmachung Geb 32 A (5. Änderu nenwidmungsplan)	ng
	3.3	Sportplatzsteig: Verbreiterung öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg (Vö-FW) (erung Flächenwidmungsplan)	(5.
	3.4 BK ui	Karl-Föderl-Straße - Gartenstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FWnd BW-2WE) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.5 Ände	Ulmenstraße: Anpassung Straßenfluchtlinie Verkehrsfläche (Vö, Vp und Glf) (erung Flächenwidmungsplan)	
	3.6 (Vö)	Große Steinstraße: Abschrägung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläck (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
		Wilhelmstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vnderung Flächenwidmungsplan)	,
		Annenhofstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vnderung Flächenwidmungsplan)	,
	3.9 Übera	Rodlhofstraße: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung (BW-2WBarbeitung Bebauungsbestimmungen, (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	, .
		Anzengruberstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BW-2WE) erung Flächenwidmungsplan)	•
		Badstraße (Wienerwaldbad): öffentlichen Verkehrsfläche-Fuß-Radweg (V ′) - Festlegung "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
		Streichung Kenntlichmachung Forst (FO) (5. Änderu nenwidmungsplan)	_

	3.13 Badner Straße (Landesstraße): Begradigung Straßenfluchtlinie öffentlic Verkehrsfläche (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.14 Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche-Fußweg (Vö- FW) - Festlegu "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	ung
	3.15 Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlich Verkehrsfläche (Vö) Kenntlichmachung der Aufschließungszone A1 im BW-2WE (E 2WE-A1) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	3W-
	3.16 Lindenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A2 im BW-2WE (E 2WE-A2) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.17 Huttenstraße/Gartenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A3 BW-2WE (BW-2WE-A3) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.18 Wallnerstaße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A4 im BW-2WE (B 2WE-A4) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.19 Burwegstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A5 im BW-2WE (E 2WE-A5) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
	3.20 Primelstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A6 im BW-2WE (B 2WE-A6) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)	
4	Überarbeitung der textlichen Bebauungsbestimmungen	. 37
	4.1 Anpassung Verordnungstext § 1 und 2	. 37
	4.2 Änderung Verordnungstext § 3, 1) Bauplatzgröße und 2) Bauplatzausnutzur Servitutsflächen	_
	4.3 Änderung Verordnungstext § 3, 2) Bauplatzausnutzung Grundstücksbezogenen Dichteformel "F"	
	4.4 Änderung Verordnungstext § 3, 3) Einfriedungen, Abstellplatz – Überarbeituder Regelungen für KFZ Abstellanlagen	_
	4.5 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4) Werbeanlagen im Bauland	.49
	4.6 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 6) Geländeveränderungen	. 50
	4.7 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Umgang mit Niederschlagswässern	. 52
5	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	. 55
6	Zusammenfassung	55

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 4. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

- 1. Anzengruberstraße: Kenntlichmachung Geb 31 A (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 2. Severinstraße: Kenntlichmachung Geb 32 A (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 3. Sportplatzsteig: Verbreiterung öffentlichen Verkehrsfläche Fußweg (Vö-FW) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 4. Karl-Föderl-Straße Gartenstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BK und BW-2WE) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 5. Ulmenstraße: Anpassung Straßenfluchtlinie Verkehrsfläche (Vö, Vp und Glf) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 6. Große Steinstraße: Abschrägung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 7. Wilhelmstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 8. Annenhofstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 9. Rodlhofstraße: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung (BW-2WE); Überarbeitung Bebauungsbestimmungen, (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 10. Anzengruberstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BW-2WE) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 11. Badstraße (Wienerwaldbad): öffentlichen Verkehrsfläche-Fuß-Radweg (Vö- FRW) Festlegung "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 12. Streichung Kenntlichmachung Forst (FO) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 13. Badner Straße (Landesstraße): Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 14. Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche-Fußweg (Vö- FW) Festlegung "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 15. Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Kenntlichmachung der Aufschließungszone A1 im BW-2WE (BW-2WE-A1) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- Lindenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A2 im BW-2WE (BW-2WE-A2) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 17. Huttenstraße/Gartenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A3 im BW-2WE (BW-2WE-A3) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 18. Wallnerstaße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A4 im BW-2WE (BW-2WE-A4) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 19. Burwegstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A5 im BW-2WE (BW-2WE-A5) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)
- 20. Primelstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A6 im BW-2WE (BW-2WE-A6) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

- 21. Anpassung Verordnungstext § 1 und 2
- 22. Änderung Verordnungstext § 3, 1) Bauplatzgröße und 2) Bauplatzausnutzung Servitutsflächen
- 23. Änderung Verordnungstext § 3, 2) Bauplatzausnutzung Grundstücksbezogenen Dichteformel "F"
- 24. Änderung Verordnungstext § 3, 3) Einfriedungen, Abstellplatz Überarbeitung der Regelungen für KFZ Abstellanlagen
- 25. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4) Werbeanlagen im Bauland
- 26. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 6) Geländeveränderungen
- 27. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Umgang mit Niederschlagswässern

Die gegenständliche Änderung umfasst weiters die Dokumentation von 3 geringfügigen, rein planlichen Anpassungen an die aktuelle DKM (ohne inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes) bzw. die Kenntlichmachungen der Anpassungen im Flächenwidmungsplan, die sich aufgrund der aktuellen DKM ergeben (siehe korrespondierende 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms zur öffentlichen Auflage gebracht (5. Änderung).

2 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

2.1 Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf Basis der Plangrundlage der DKM 2017 digital neu erstellt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll als Plangrundlage die aktuelle DKM 10.2020 dargestellt und die Festlegungen im Bebauungsplan an die neue Plangrundlage angepasst werden.

Durch die geplante Darstellung und bereichsweise Anpassung des Bebauungsplanes an die neue, aktuelle Plangrundlage der DKM 2020 ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Bebauungsplanes mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM 2020.

Diese Anpassungen stellen einerseits Anpassungen von Bebauungsbestimmungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen dar. Andererseits werden durch die Anpassungen im Flächenwidmungsplan diverse Anpassungen im Bebauungsplan (Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, etc.) notwendig. Die Anpassungen sind unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (A) in der Plandarstellung dokumentiert.

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe DKM 2020.

- Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (DKM).
- ➤ Ziel der Marktgemeinde ist es, den Bebauungsplan auf einer aktuellen Plangrundlage auf Basis des Letztstandes der amtlichen Katastermappe darzustellen.
- ▶ Der Bebauungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die aktuelle DKM angepasst.
- ➤ Zusätzlich werden die Änderungen, die sich aufgrund der aktuellen Plangrundlage im Flächenwidmungsplan ergeben, im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümer entfallen.

2.2 A1: Hauptstraße

Der Anpassungspunkt 1 liegt entlang der Hauptstraße, zwischen der Sportplatzstraße und der Sturmmühlstraße, im Osten von Eichgraben.

Abbildung 1: Orthofoto im Bereich A1



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, Oktober 2020.

Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie zwischen Vö und Ggü-BG an die aktuelle DKM angepasst.

2.3 A2: Hummelbachstraße

Der Anpassungspunkt 2 liegt im Bereich der Hummelbachstraße 30b, im Westen von Eichgraben (Ortsteil Hinterleiten).

Abbildung 2: Orthofoto im Bereich A2



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, Oktober 2020.

Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Straßenfluchtlinie zwischen BW-2WE und Vö an die aktuelle DKM angepasst.

2.4 A3: Hauptstraße

Der Anpassungspunkt 3 liegt entlang der Hauptstraße, zwischen der Badner Straße und der Herrenhofstraße, im Südwesten von Eichgraben.

Abbildung 3: Orthofoto im Bereich A3



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, April 2021.

Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Straßenfluchtlinie zwischen Landesstraße und Vö an die aktuelle DKM angepasst.

3 Inhaltliche Änderungspunkte

3.1 <u>Anzengruberstraße: Kenntlichmachung Geb 31 A (5. Änderung Flächenwid-</u> mungsplan)

3.1.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird ein bewilligtes Hauptgebäude als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 31 A festgelegt. Gleichzeitig wird dieses, wie auch die bereits bestehenden Geb im Gemeindegebiet, gemäß den Bestimmungen des §20 Abs. 2 Ziff. 4 durch eine Zusatzbezeichnung in ihrer Nutzung durch die Zusatzbezeichnung "A" eingeschränkt.

Ebenso gelten für dieses neue erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung "A" folgende Bebauungsbestimmungen:

- 1.1 Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gaupen in einer Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.
- 1.2 Der zulässige höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes entsprechend den Bestimmungen des §53a Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrendämmung) in der derzeit gelten-den Fassung ist zulässig.

3.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung stellen wesentliche Änderungen der Planungsgrundlage dar, die sich aus der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben.

3.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan dar.

3.1.4 Maßnahme

Die geänderte Flächenwidmung im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes auf den Grundstücken Nr. 749/1 und 756/1, KG Eichgraben, wird als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 31 A im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

3.2 <u>Severinstraße: Kenntlichmachung Geb 32 A (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.2.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird ein Hauptgebäude, welches bereits vor 1925 errichtet wurde, als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 32 A festgelegt. Gleichzeitig wird dieses, wie auch die bereits bestehenden Geb im Gemeindegebiet, gemäß den Bestimmungen des §20 Abs.2 Ziff. 4 durch eine Zusatzbezeichnung in ihrer Nutzung durch die Zusatzbezeichnung "A" eingeschränkt.

Ebenso gelten für dieses neue erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung "A" folgende Bebauungsbestimmungen:

- 1.1 Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gaupen in einer Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.
- 1.2 Der zulässige höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punktes des Gebäudes entsprechend den Bestimmungen des §53a Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrendämmung) in der derzeit gelten-den Fassung ist zulässig.

3.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung stellen wesentliche Änderungen der Planungsgrundlage dar, die sich aus der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben.

3.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan dar.

3.2.4 Maßnahme

Die geänderte Flächenwidmung im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes auf dem Grundstück Nr. 1889/2, KG Eichgraben, wird als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 32 A im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

3.3 <u>Sportplatzsteig: Verbreiterung öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg (Vö-FW) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.3.1 Grundlagenforschung

Das Grundstück Nr. 2106 stellt eine bestehendes bebautes Bauland im Gemeindegebiet von Eichgraben dar. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde die bestehende öffentliche Verkehrsfläche zur Verlegung der Hauptwasserleitung in diesem Bereich geringfügig verbreitert und neu festgelegt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie neu festgelegt, die bestehenden Bebauungsbestimmungen an die neuen Widmungsgrenzen angepasst werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der Änderungen in der notwendigen Erschließungsstruktur des Gebietes ergeben.

Einen weiteren Änderungsanlass bilden der Ausbau und die Sicherung der Nutzungsstrukturen im gesamten Gemeindegebiet von Eichgraben.

3.3.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebietes von Eichgraben.

3.3.4 Maßnahme

Im Bereich des Grundstückes Nr. 2106 werden die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche – Fußweg und der Grenze des Bauland Wohngebietes – max. 2 Wohneinheiten angepasst.

3.4 <u>Karl-Föderl-Straße - Gartenstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BK und BW-2WE) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.4.1 Grundlagenforschung

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1269 wurde eine Fußwegverbindung zwischen Bahnhof und Hauptstraße vorgesehen. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde die geplante öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) gestrichen und wieder in das angrenzende Bauland Kerngebiet und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten integriert.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie abgeändert und der öffentliche Weg im Bebauungsplan gestrichen werden. Gleichzeitig werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen an die neuen Widmungsgrenzen angepasst.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.4.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der Änderungen der geplanten Erschließungsstruktur des Gebietes ergeben.

3.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.4.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 1269 werden die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg gestrichen bzw. angepasst. Gleichzeitig wird der "öffentliche Weg" im Bereich der ehemaligen öffentlicher Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) ersatzlos gestrichen.

3.5 <u>Ulmenstraße: Anpassung Straßenfluchtlinie Verkehrsfläche (Vö, Vp und Glf) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.5.1 Grundlagenforschung

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1354 und 1977/3 wurde eine Abänderung der Widmungsfestlegungen vorgenommen. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde eine eingetragene, öffentliche Verkehrsfläche samt Platz an die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die Nutzungsstrukturen in der Natur angepasst und teilweise in private Verkehrsfläche umgewidmet. Gleichzeitig wurde am Ende der Ulmenstraße in Abstimmung mit dem betroffenen Grundeigentümer, eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verbesserung der Erschließungsstruktur vor Ort durchgeführt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie abgeändert werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.5.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der Änderungen der geplanten Erschließungsstruktur des Gebietes ergeben.

3.5.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.5.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 1354 und 1977/3 werden die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

3.6 <u>Große Steinstraße: Abschrägung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche</u> (Vö) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.6.1 Grundlagenforschung

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1783/2 wurde eine Abänderung der Widmungsfestlegungen vorgenommen. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde eine Abschrägung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung vorgenommen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie abgeändert werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.6.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Verbesserung des Verkehrssystems im Gemeindegebiet ergeben.

3.6.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.6.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 1783/2 wird die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

3.7 <u>Wilhelmstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö)</u> (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.7.1 Grundlagenforschung

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1753 soll langfristig eine Begradigung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) vorgenommen werden. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde dementsprechend die Widmungsgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung an den Verlauf der angrenzenden Grundstücke angepasst, um einen geradlinigen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie abgeändert werden. Eine entsprechende Abtretung der Verkehrsfläche in das öffentliche Gut der Marktgemeinde wird erst bei einem Bauverfahren auf dem Grundstück oder einer Bauplatzerklärung schlagend. Durch die gegenständliche Begradigung der Verkehrsfläche soll langfristig eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Bereich der Annenhofstraße gesichert werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.7.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Verbesserung des Verkehrssystems im Gemeindegebiet ergeben.

3.7.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.7.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 1753 wird die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

3.8 <u>Annenhofstraße: Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö)</u> (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

Im Bereich des Grundstückes Nr. 636 soll langfristig eine Begradigung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) vorgenommen werden. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde dementsprechend die Widmungsgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE), zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung, an den Verlauf der angrenzenden Grundstücke angepasst, um langfristig einen geradlinigen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie abgeändert werden. Eine entsprechende Abtretung der Verkehrsfläche in das öffentliche Gut der Marktgemeinde wird erst bei einem Bauverfahren auf dem Grundstück schlagend. Durch die gegenständliche Begradigung der Verkehrsfläche soll langfristig eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Bereich der Annenhofstraße gesichert werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.8.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und aufgrund der von der Marktgemeinde angestrebten Verbesserung und Sicherung der Verkehrserschließung im Gemeindegebiet ergeben.

3.8.2 <u>Ziel</u>

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sowie, unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen des Ortsgebietes die Verkehrserschließung und somit die Verkehrssicherheit in ihrer Struktur und Ausformung zu verbessern.

3.8.3 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 636 wird die Straßenfluchtlinien an die langfristig angestrebte Begradigung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

3.9 Rodlhofstraße: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung (BW-2WE); Überarbeitung Bebauungsbestimmungen, (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

Im gesamten Siedlungsgebiet der Marktgemeinde besteht nur zwei Flächen, die die Widmung Bauland Agrargebiet aufweisen. Einer dieser Bereiche befindet sich in der Rodlhofstraße. Hier wurde in Anpassung an die damals bestehende Nutzungsstruktur eines landwirtschaftlichen Betriebes ein Teil des Baulandbereiches als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet.

Der gegenständliche landwirtschaftliche Betrieb wurde stillgelegt. Während sich auf dem Grundstück Nr. 588/1 ein ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Gebäude befindet, herrscht auf den angrenzenden Grundstücken hauptsächlich die Einfamilienhausbebauung vor. Auf den Grundstücken 588/3 und 588/4 wurden im Bauland Agrargebiet bereits drei Doppelhäuser errichtet. Der gesamte benachbarte Bereich der Rodelhofstraße ist in Form eines klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebietes genutzt und weist dementsprechend die Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten auf.

Aufgrund dieser wesentlich geänderten Rahmenbedingungen, soll nun im Zuge der aktuellen Änderung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes, zur Vermeidung von langfristigen Nutzungskonflikten mit dem punktuellen, innerörtlichen Agrargebiet, eine Überarbeitung der Widmungsfestlegung und Bebauungsbestimmungen durchgeführt werden. Ziel der Marktgemeinde ist es in diesem Bereich keine agrarische Nutzung mehr zu ermöglichen. Daher soll die Wohnbaulandwidmung und die Festlegungen des Bebauungsplanes auf der Fläche im Sinne einer Gleichbehandlung der Eigentümer an die Widmungsfestlegung im Anschluss angepasst werden.

Im Bereich des Bauland Agrargebietes war bisher eine offene Bebauungsweise, die Bauklassen I,II und eine Bebauungsdichte von 35 % festgelegt. Im gesamten angrenzenden Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) ist eine offene Bebauungsweise, die Bauklassen I,II und eine grundstücksgrößenabhängige Dichteformel festgelegt. Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan soll dieser Bereich in das umliegenden Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten eigegliedert werden und dementsprechend auch die gleichen Bebauungsbestimmungen, wie im umliegenden Bereich, auf dem ehemaligen Bauland Agrargebiet festgelegt werden. Dadurch soll langfristig eine einheitliche, harmonische Siedlungsstruktur in der Rodlhofstraße gewährleistet werden. Daher soll anstelle der Bebauungsdichte von 35 % auch die Dichteformel für die Flächen festgelegt werden.

3.9.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen, die sich aufgrund der Auflassung des landwirtschaftlichen Betriebes ergeben, sowie die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dar.

3.9.2 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist die Schaffung langfristige Vereinheitlichung der Siedlungsund Bebauungsstruktur in der Rodlhofstraße und die Gewährleistung der gleichen Rahmenbedingungen im gesamten Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten.

3.9.3 Maßnahme

Im Bereich der Grundstücke Nr. 588/1, 588/3 und 588/4, KG Eichgraben, die geänderte Widmungsfestlegung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) kenntlichgemacht.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 588/1, 588/3 und 588/4, KG Eichgraben, wird die Bebauungsdichte von 35 % auf die grundstücksgrößenbezogene Dichteformel "F" abgeändert.

3.10 <u>Anzengruberstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BW-2WE) (5.</u> Änderung Flächenwidmungsplan)

Im Bereich des Grundstückes Nr. 747 war der Verlauf eines öffentlichen Fußweges vorgesehen. Die geplante Fußwegverbindung konnte in Abstimmung mit der Nachbargemeinde auf dem Gemeindegebiet von Maria Anzbach gesichert werden. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde die öffentlicher Verkehrsfläche-Fußweg (Vö-FW) in das angrenzende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) auf dem Grundstück Nr. 747 integriert.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Straßenfluchtlinie und der öffentliche Weg abgeändert bzw. gestrichen werden. Gleichzeitig sollen die Bebauungsbestimmungen F/o/6,5 auf den gesamten Bauplatz des Grundstückes Nr. 747 erstreckt werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.10.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der Änderungen der geplanten Erschließungsstruktur des Gebietes ergeben.

3.10.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.10.3 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 747 werden die Straßenfluchtlinien an der geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg gestrichen bzw. angepasst. Gleichzeitig wird der "öffentliche Weg" im Bereich der ehemaligen öffentlicher Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) ersatzlos gestrichen und die Bebauungsbestimmungen F/o/6,5 auf die gesamte Bauland Wohngebietsfläche max. 2 Wohneinheiten erstreckt.

3.11 <u>Badstraße (Wienerwaldbad): öffentlichen Verkehrsfläche-Fuß-Radweg (Vö-</u>FRW) - Festlegung "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.11.1 Grundlagenforschung

Im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben befinden sich, innerhalb des Siedlungsgebietes Fuß- und Radwegverbindungen, die ausschließlich der Schaffung von Wegverbindungen für Fußgänger im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege dienen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht als Erschließungsstraßen für Bauplätze genutzt werden.

Im Bereich der Badstraße besteht eine als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Verbindung zur Finsterleitenstraße. Diese Verkehrsfläche (Steinwinkelgraben) hat keine Erschließungsfunktion und dient entsprechend dem Konzept der kurzen Wege, ausschließlich als Fuß-und Radwegverbindung.

Ziel der Marktgemeinde ist es Fuß- und Radwege im Gemeindegebiet ihrer Funktion entsprechend mit einer Zusatzbezeichnung zu versehen, um einerseits deren Nutzung sicher zu stellen und andererseits klar zu stellen, dass einer Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr über diese Verkehrsflächen nicht möglich ist. Ein Großteil der betroffenen Verkehrsflächen wurde bereits im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes mit einer entsprechenden Zusatzbezeichnung versehen. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun auch im Bereich des Steinwinkelgrabens die Nutzung der Fläche durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung an die tatsächliche Nutzung in der Natur angepasst werden.

Die meisten dieser Fußwege sind im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als "öffentlicher Weg" (Wege die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege) festgelegt und dementsprechend mit einer punktierten Signatur versehen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festlegungen innerhalb des Gemeindegebietes von Eichgraben dahingehend vereinheitlicht werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zusatzbezeichnung Fuß- Radwegweg (Vö-FRW) im Bebauungsplan auch als "öffentlicher Weg" festgelegt wird.

3.11.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Sicherung der Erschließungsstruktur für Fußgänger und Radfahrer ergibt

3.11.3 <u>Ziel</u>

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Ein weiters Ziel ist die Sicherung der Nutzungsstruktur und der Funktion von Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Gemeindegebietes von Eichgraben durch die Ausweisung von "öffentlichen Wegen" im Bebauungsplan.

3.11.4 Maßnahme

In einem Teilbereich der Grundstücke Nr. 1729 und 1738/61 wird die Festlegung als "öffentlicher Weg", der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen ist, festgelegt.

3.12 Streichung Kenntlichmachung Forst (FO) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.12.1 Grundlagenforschung

Im Gemeindegebiet von Eichgraben befinden sich innerhalb des bestehenden gewidmeten Wohnbaulandes noch einige Grundstücke, die gemäß den Festlegungen der Digitalen Katastermappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen die Nutzung als Waldflächen (Forst) aufweisen.

Bei einer Nutzung der entsprechenden Bauplätze ist von Seiten der Grundeigentümer zu überprüfen, ob es sich tatsächlich um eine Waldfläche gemäß Forstgesetz handelt, oder eine Rodung der Fläche zu beantragen und durchzuführen.

Dementsprechende Rodungen oder Feststellungen, dass es sich nicht um Forst im Sinne des Forstgesetzes handelt werden laufend durchgeführt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll die Kenntlichmachung der Forstflächen in 6 Bereichen an vorliegende Rodungsbewilligungen angepasst werden.

- Anzengruberstraße (Nr. 795/6)
- Herrenhoferstraße (Nr. 308/1)
- Hubertusstraße (Nr. 1833/33)
- Huttenstraße (Nr. 1276/8)
- Jasminstraße (Nr. 143/1)
- Sonnwendstraße (Nr. 2237)

3.12.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der Rodungsbewilligung der Bezirksforstinspektion ergeben.

3.12.3 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Anpassung der Kenntlichmachungen die Konformität zwischen dem Rechtsstand und den Kenntlichmachung der Forstflächen im Bebauungsplan nachzutragen.

3.12.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1833/33, 795/6, 308/1, 1276/8, 143/1 und 2236 wird die Kenntlichmachung Forst (FO) gestrichen.

3.13 <u>Badner Straße (Landesstraße): Begradigung Straßenfluchtlinie öffentliche Verkehrsfläche (Vö)</u> (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.13.1 <u>Grundlagenforschung</u>

Im Bereich des Grundstückes Nr. 524 soll langfristig eine Begradigung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) vorgenommen werden. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde dementsprechend die Widmungsgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung begradigt, um einen geradlinigen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll nun entsprechend der geänderten Flächenwidmung auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie abgeändert werden.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.13.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Verbesserung des Verkehrssystems im Gemeindegebiet ergeben.

3.13.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

3.13.4 Maßnahme

In einem Teilbereich der Grundstücke Nr. 524 und 251/3 wird die Straßenfluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

Gleichzeitig wird die Grenze des Verlaufes der Landesstraße angepasst.

3.14 <u>Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche-Fußweg (Vö- FW) - Festlegung "öffentlicher Weg" (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.14.1 Grundlagenforschung

Im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben befinden sich, innerhalb des Siedlungsgebietes Fuß- und Radwegverbindungen, die ausschließlich der Schaffung von Wegverbindungen für Fußgänger im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege dienen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht als Erschließungsstraßen für Bauplätze genutzt werden.

Im Bereich des Klostersteiges besteht eine als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Verbindung. Diese Verkehrsfläche hat keine Erschließungsfunktion und dient entsprechend dem Konzept der kurzen Wege, ausschließlich als Fußwegverbindung.

Ziel der Marktgemeinde ist es Fuß- und Radwege im Gemeindegebiet ihrer Funktion entsprechend mit einer Zusatzbezeichnung zu versehen, um einerseits deren Nutzung sicher zu stellen und andererseits klar zu stellen, dass einer Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr über diese Verkehrsflächen nicht möglich ist. Ein Großteil der betroffenen Verkehrsflächen wurde bereits im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes mit einer entsprechenden Zusatzbezeichnung versehen. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun auch im Bereich des Klostersteiges die Nutzung der Fläche durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung an die tatsächliche Nutzung in der Natur angepasst werden.

Die meisten dieser Fußwege sind im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als "öffentlicher Weg" (Wege die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege) festgelegt und dementsprechend mit einer punktierten Signatur versehen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festlegungen innerhalb des Gemeindegebietes von Eichgraben dahingehend vereinheitlicht werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zusatzbezeichnung Fußweg (Vö-FW) im Bebauungsplan auch als "öffentlicher Weg" festgelegt werden.

3.14.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Sicherung der Erschließungsstruktur für Fußgänger ergibt.

3.14.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Ein weiters Ziel ist die Sicherung der Nutzungsstruktur und der Funktion von Fußwegverbindungen innerhalb des Gemeindegebietes von Eichgraben durch die Ausweisung von "öffentlichen Wegen" im Bebauungsplan.

3.14.4 Maßnahme

In einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 984/4 wird die Festlegung als "öffentlicher Weg", der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen ist, festgelegt.

3.15 <u>Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Kenntlichmachung der Aufschließungszone A1 im BW-2WE (BW-2WE-A1) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)</u>

3.15.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1575/2 war bisher Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten und tlw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 1 ausgewiesen (BW-2WE-A1).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche notwendig.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nun die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden und auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie abgeändert werden.

Die bisher festgelegten Bebauungsbestimmungen werden sinngemäß beibehalten. Im südlichen Bereich an der Hauptstraße werden die bestehenden Festlegungen F/o/I,II beibehalten. Im nördlichen Anschluss an die bereits bestehenden Baulandgrundstücke an der Hauptstraße soll in Anpassung an den bestehenden Geländesprung die Bebauungsbestimmungen F/o/6,5 festgelegt werden. Im Bereich des Geländesprunges und der bestehenden Grundgrenzen wird zur Trennung dieser beiden Bestimmungen vorläufig eine Trennlinie zwischen den Bebauungsbestimmungen eingefügt.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.15.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.15.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.15.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1575/2 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 1 (BW-2WE-A1) kenntlichgemacht und in Anpassung daran die Straßenfluchtlinie abgeändert.

Im Bereich des Geländesprunges und der bestehenden Grundgrenzen wird zur Trennung dieser beiden Bestimmungen vorläufig eine Trennlinie zwischen den Bebauungsbestimmungen eingefügt. Die bereits bisher festgelegten Bebauungsbestimmungen im Norden (F/o/6.5) und Süden (F/o/I,II) werden entsprechend dieser vorübergehend adaptierten Trennlinie erstreckt.

3.16 <u>Lindenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A2 im BW-2WE</u> (BW-2WE-A2) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.16.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1543 war bisher Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 2 ausgewiesen (BW-2WE-A2).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A2 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche angedacht.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nur die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden. Die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen F/o/6.5 bleiben unverändert.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.16.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.16.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.16.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1543 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 2 (BW-2WE-A2) kenntlichgemacht und anstelle der Trennungslinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen eine Widmungsgrenze festgelegt.

3.17 <u>Huttenstraße/Gartenstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A3 im</u> BW-2WE (BW-2WE-A3) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.17.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1325 war bisher Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 3 ausgewiesen (BW-2WE-A3).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A3 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche angedacht.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nur die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden. Die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen F/o/I,II bleiben unverändert.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.17.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.17.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.17.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1325 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 3 (BW-2WE-A3) kenntlichgemacht.

3.18 <u>Wallnerstaße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A4 im BW-2WE (BW-2WE-A4)</u> (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.18.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1159/2 und 1103 waren bisher als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 4 ausgewiesen (BW-2WE-A4).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A4 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche angedacht.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nur die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden. Die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen F/o/I,II bleiben unverändert.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.18.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.18.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.18.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1159/2 und 1103 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 4 (BW-2WE-A4) kenntlichgemacht.

3.19 <u>Burwegstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A5 im BW-2WE</u> (BW-2WE-A5) (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.19.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1075/3 und 1096 waren bisher als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 5 ausgewiesen (BW-2WE-A5).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A5 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche angedacht.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nur die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden. Die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen F/o/I,II bleiben unverändert.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.19.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.19.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.19.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1075/3 und 1096 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 5 (BW-2WE-A5) kenntlichgemacht.

3.20 <u>Primelstraße: Kenntlichmachung der Aufschließungszone A6 im BW-2WE (BW-2WE-A6)</u> (5. Änderung Flächenwidmungsplan)

3.20.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden ausgewählte großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben als Aufschließungszone ausgewiesen.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 472/8 und 472/10 waren bisher als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten gewidmet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 6 ausgewiesen (BW-2WE-A6).

Im Zuge der 5 Änderung des Flächenwidmungsplanes werden für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A6 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert:

- → 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 bedarfsangepasste 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).
- → <u>Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungs-konzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).</u>
- → Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Es ist also langfristig auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen auf der Fläche angedacht.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch in einem ersten Schritt nur die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden. Die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen F/o/6.5 bleiben unverändert.

Es wird auch auf die Erläuterungen in der zugehörigen 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

3.20.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist eine wesentliche Änderung in Folge struktureller Entwicklungen, die sich aufgrund geänderten Festlegungen im Flächenwidmungsplan und der geplanten Überarbeitung der Verkehrserschließung und der Bebauungsbestimmungen, aufbauend auf ein mit der Marktgemeinde abgestimmtes Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzept, ergibt.

3.20.3 <u>Ziel</u>

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

3.20.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 472/8 und 472/10 wird die geänderte Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 6 (BW-2WE-A6) kenntlichgemacht.

4 Überarbeitung der textlichen Bebauungsbestimmungen

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 4. Änderung in Rechtskraft. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig eine Überarbeitung und Änderung des Verordnungstextes vorgenommen werden.

Seit der Ersterstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 haben sich die planerischen Rahmenbedingungen in der Marktgemeinde Eichgraben und die gesetzlichen Vorgaben des NÖ ROG wesentlich geändert, sodass in einigen Punkten eine erneute Überarbeitung der Festlegungen der Verordnung zum Bebauungsplan vorgenommen wird.

Im Rahmen der ggst. Änderung soll die Stammverordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben an die neuen Rechtsgrundlagen des NÖ Raumordnungsprogrammes 2014, LGBI. Nr. 3/2015, angepasst und daher neu verordnet werden. Die Überarbeitung des Verordnungstextes (Stammverordnung) erfolgt auf Basis eines intensiven gemeindeinternen Diskussionsprozesses. Es handelt sich allerdings nicht um eine vollständige, vollinhaltliche Überarbeitung, sondern um eine Anpassung im Bereich einzelner Festlegungen.

Aufgrund der Änderung des Verordnungstextes ergeben sich auch Änderungen in der Nummerierung der Verordnung.

4.1 Anpassung Verordnungstext § 1 und 2

4.1.1 Grundlagenforschung

Seit der Ersterstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 haben sich die planerischen Rahmenbedingungen in der Marktgemeinde Eichgraben und die gesetzlichen Vorgaben des NÖ ROG wesentlich geändert, sodass in einigen Punkten eine erneute Überarbeitung der Festlegungen der Verordnung zum Bebauungsplan vorgenommen wird.

Im § 1 soll in Anpassung an neue Rechtsgrundlagen des NÖ Raumordnungsprogrammes 2014 der alte Verweis gestrichen und die Formulierung an die aktuellen Grundlagen angepasst werden.

§1 Bebauungsplan

Aufgrund der §§ 68 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBI. 8200-14, §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan für den im Plan speziell gekennzeichneten Bereich der Marktgemeinde Eichgraben erlassen.

Im Paragraph 2 werden die Verwiese auf die aktuelle Plangrundlage eingefügt. Die Inhalte des §6 werden in den §2 verlagert. Der §6 wird daher gestrichen.

§2 Plandarstellung

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Bebauungsplan (M:1:1.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Büre für Raumplanung und Raumerdnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OEG Fröhlichgasse 44/8, 1230 Wien, am 16.6.2008 u. 11.8.2008 verfaßten und aus den Katastralmappenblättern mit der Plannummer ¾, 4/1 (inklusive Legende), 4/3, 4/4, 11/2, 11/4, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, 21/3, 26/2, 26/4, 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 28/1, 28/3, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 36/1 und 36/3 bestehenden, und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung, zu entnehmen.

§6

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

4.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Verordnungstextes sind Anpassungen an die neue Rechtsgrundlage des NÖ Raumordnungsgesetzes und die Zusammenführung der Verordnungsinhalte des Bebauungsplanes sowie der zuletzt vorgenommenen Änderungen in einer Gesamtverordnung für das Gemeindegebiet.

4.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Grundlagen in der Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung eines komprimierten neuen Gesamtkonvolutes der Verordnung zum Bebauungsplan, welches alle Verordnungsinhalte in einer neuen Stammverordnung vereint.

4.1.4 Maßnahme

Die textlichen Bebauungsvorschriften der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben werden gemäß der beiliegenden Verordnung abgeändert.

4.2 Änderung Verordnungstext § 3, 1) Bauplatzgröße und 2) Bauplatzausnutzung - Servitutsflächen

4.2.1 Grundlagenforschung

Im §3 der Verordnung zu den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Eichgraben wurden gesonderte Festlegungen zu der Bauplatzgröße und der zulässigen Bauplatzausnutzung im Gemeindegebiet von Eichgraben festgelegt.

Gemäß den Bestimmungen des §30 Abs. 2 Ziff. 5 NÖ ROG 2014 in der derzeit gültigen Fassung ist es zulässig die Mindestmaße von Bauplätzen zu regeln.

Der § 3 1) beinhaltet Regelungen betreffend der Mindestgröße von Bauplätzen, die durch Grundabteilung neu geschaffen werden. Derzeit ist festgelegt, dass neu zu schaffende Bauplätze im Bauland Kerngebiet, Bauland Wohngebiet, Bauland Agrargebiet und Bauland Sondergebiet eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen müssen.

Im Gemeindegebiet von Eichgraben besteht eine Vielzahl von Baulandreserven, die die Mindestgröße für Bauplätze von 700 m² bei weitem überschreiten. Das gesamte Gemeindegebiet ist von Gräben mit tlw. starken Hangbereichen durchzogen. Die Baulandflächen weisen im Gemeindegebiet - auch aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten - oftmals große Baulandtiefen, von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baulandgrenze, auf.

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes, der Bauordnung und der rechtskräftigen Verordnung zum Bebauungsplan ist somit derzeit eine Unterteilung von großen Grundstücken in Einzelparzellen von jeweils 700 m² zulässig.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre bewirkt diese Festlegung eine Aufteilung von großen Baulandbereichen in einzelne Grundstücke, die teilweise mit einer "Fahne" an das öffentliche Gut angebunden werden. Diese Tatsache, in Kombination mit den im Gemeindegebiet bestehenden topographischen Gegebenheiten, ergibt oft schwer zugängliche und schwer nutzbare bzw. bebaubare Bauplätze. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Formulierung bereits bezüglich Fahnenparzellen ergänzt.

In einigen Bereichen bestehen neben Fahnengrundstücken auch Grundstücke, die Servitutsflächen für die Erschließung angrenzender Grundstücke bereitstellen und somit die gleiche Funktionalität wie Fahnenparzellen aufweisen. Daher soll im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung der textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes auf diese Gegebenheiten reagiert werden und die derzeit geltenden Bestimmungen entsprechend angepasst werden.

Um gleiche Grundvoraussetzungen für normale Bauplätze und Bauplätze mit Fahnenparzellen und Bauplätzen mit Servitutsflächen zu schaffen, sollen die Servitutsflächen ("Zufahrt") von der Berechnung der Mindestgröße ausgenommen werden. Somit wird die tatsächlich nutzbare Fläche der Bauplätze auf mind. 700 m² vereinheitlicht. Die Fläche der Servitutsfläche, die von der Ermittlung der Mindestgröße ausgenommen wird umfasst dabei jene Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.

4.2.2 Ziel

Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes dient der Vorgabe von einheitlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung eines gleichwertig bebaubaren Bereichs im Bereich von Bauplätzen mit Fahnenparzellen. Mit Servitutsflächen oder mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

4.2.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes in Eichgraben ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge der strukturellen Entwicklung des Gemeindegebietes. Aufgrund der Entwicklung der Grundstücksstrukturen im Gemeindegebiet und der vermehrten Schaffung von Fahnenparzellen und Servitutsflächen besteht der Bedarf einer Anpassung der Bebauungsbestimmungen zur Schaffung gleichwertiger Grundbedingungen für die Ausformung von Bauplätzen.

4.2.4 Maßnahme

Der § 3 1) und 2) wird durch eine Regelung für Servitutsflächen ergänzt. Siehe rote Ergänzungen im Abs. 1 und 2.1):

83

Bebauungsvorschriften für das Bauland Kerngebiet, für das Bauland Wohngebiet, das Bauland Sondergebiet

1) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700m² betragen. Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8m sind. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m² für die Grundstücksfläche ohne Servitutsfläche.

2) Bauplatzausnutzung

2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein "F" (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

4.3 Änderung Verordnungstext § 3, 2) Bauplatzausnutzung – Grundstücksbezogenen Dichteformel "F"

4.3.1 Grundlagenforschung

Im §3 der Verordnung zu den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Eichgraben wurden gesonderte Festlegungen zu der zulässigen Bauplatzausnutzung im Gemeindegebiet von Eichgraben festgelegt.

Gemäß den Bestimmungen des §30 Abs. 2 Ziff. 6 NÖ ROG 2014 in der derzeit gültigen Fassung ist es zulässig eine Bebauungsdichte festzulegen. Im Bereich des Bauland Wohngebietes der Marktgemeinde Eichgraben wurde bei der Ersterstellung der Bebauungsplanes für das Bauland Wohngeiet eine Dichteformel "F" festgelegt, die die Bebauungsdichte eines Grundstückes in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße definiert.

Bereits damals war es das Ziel der Marktgemeinde die historisch gewachsene Ein- und Zweifamilienhausstruktur mit größeren Grün- und Gartenbereichen und die dadurch gewährleistete hohen Wohn- und Lebensqualität durch die Festlegungen des Bebauungsplanes zu sichern und zu erhalten. Im Zuge der damals durchgeführten Grundlagenforschung wurde der Bedarf gesehen heterogene Siedlungsstrukturen zu vermeiden und den bestehenden strukturellen Charakter der Ein- und Zweifamilienhausgebiete durch die Festlegung der Dichteformel im Bebauungsplan abzusichern. Ziel der gegenständlichen Festlegung war vor allem auch die unkontrollierte Errichtung von großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl an Wohnungen zu verhindern.

Auch heute ist ein Ziel des örtlichen Entwicklungskonzeptes, die Charakteristik der Marktgemeinde Eichgraben zu erhalten und die bevorstehende Entwicklung entsprechend zu lenken, sodass die bestmögliche Nutzung für die jeweiligen Standorte gefunden wird. Die Marktgemeinde Eichgraben strebt dabei mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum in der typischen lockeren, durchgrünten Bebauungsstruktur an.

Seit der Erstfestlegung des Bebauungsplanes haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen des NÖ Raumordnungsgesetzes und die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Eichgraben dahingehend geändert, dass die Bauland Wohngebietsflächen zusätzlich mit maximal zwei zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt wurden. Durch diese geänderten Rahmenbedingungen wurde insgesamt die Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Grundstücksflächen im Bauland Wohngebiet maßgeblich geändert.

Im Gemeindegebiet von Eichgraben besteht eine Vielzahl von bebauten Grundstücken, die die Mindestgröße für Bauplätze von 700 m² bei weitem überschreiten. Das gesamte Gemeindegebiet ist von Gräben mit tlw. starken Hangbereichen durchzogen. Die Grundstücke weisen im Gemeindegebiet - auch aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten - oftmals große Baulandflächen und geringe Bebauungsdichten auf.

Aufgrund der Erfahrungen mit den Festlegungen des Bebauungsplanes, seit der Erstfestlegung im Jahr 2008, hat sich gezeigt, dass durch die gegenständliche Dichteformel eine wesentliche Einschränkung für die Errichtung von zwei Wohneinheiten auf großen Grundstücksflächen besteht. Die derzeit verordnete Flächenformel sieht bei Grundstücksflächen von über 1.600 m² nur noch eine Bebauungsdichte von 15 % und bei einer Grundstücksgröße von 4.000 m² nur noch eine Bebauungsdichte von 7,5 % vor.

Diese restriktive Einschränkung zielte, wie oben bereits dargelegt, auf die unkontrollierte Errichtung von großvolumigen Bauten inmitten eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes ab. Da sich aufgrund der

- geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen,
- der bereits umgesetzten Beschränkung des Bauland Wohngebietes mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück und der
- zusätzlichen, neuen gesetzlichen Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Bauland Wohngebiete mit einer GFZ von 1,0

die Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben, plant die Marktgemeinde Eichgraben nun nach über 13 Jahren die Dichteformel zu überarbeiten. Dabei sollen die zulässigen, grundstücksgrößenabhängigen Bebauungsdichten so abgeändert werden, dass die Ausnutzung von größeren Grundflächen erleichtert wird.

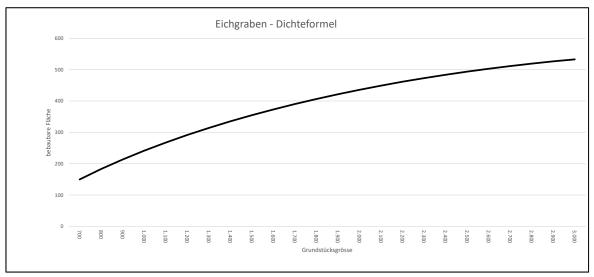
Grundlage für die Anpassung der Dichteformel sind dabei folgende Zielfestlegungen für die Sicherung des harmonischen Ortsbildes und die Sicherung des strukturellen Charakters, der durchgrünten Ein- und Zweifamilienhausstrukturen im Gemeindegebiet von Eichgraben:

 Auf großen Baulandgrundstücken soll eine wesentlich höhere Bebauungsdichte ermöglicht werden.

- Auf mittleren Baugrundstücken von 1.000 bis 1.500 m² soll durch die schrittweise Erhöhung der grundstücksabhängigen Dichteformel die Errichtung von Zweifamilienhäusern ermöglicht werden.
- Auf kleinen Baulandgrundstücken mit einer Mindestgröße von 700 m² soll zur Sicherung des durchgrünten Charakters die Errichtung von Einfamilienhäusern forciert werden.

In Anpassung an diese Zielfestlegungen der Marktgemeinde wurde die Kurve der Dichteformel so angepasst, dass die maximal bebaubare Fläche zw. 700 m² und 1.400 m² Grundfläche stärker steigt und danach langsam abflacht. Ein Einfrieren des Dichtewerts soll von vormals 4.000 m² auf 3.000 m² Grundstücksfläche herabgesetzt werden, ab dieser Grundstücksgröße soll eine Bebauungsdichte von 17,8 % gelten.

Abbildung 4: Entwicklung der bebaubaren Fläche nach Grundstücksgrößen gemäß angepasster Dichteformel



Quelle: Marktgemeinde Eichgraben: eigene Darstellung der, April 2021.

Die Werte der bebaubaren Fläche entsprechend der angepassten Dichteformel können aus folgender Liste abgelesen werden:

	maximal			maximal	
Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-	Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-
m²	Fläche in m²	dichte in %	m²	Fläche in m²	dichte in %
700	150,00	21,4%	2.600	503,03	19,3%
800	183,12	22,9%	2.700	511,55	18,9%
900	213,48	23,7%	2.800	519,36	18,5%
1.000	241,49	24,1%	2.900	526,49	18,2%
1.100	267,43	24,3%	3.000	534,00	17,8%
1.200	291,56	24,3%	3.100	551,80	17,8%
1.300	314,05	24,2%	3.200	569,60	17,8%
1.400	335,06	23,9%	3.300	587,40	17,8%
1.500	354,71	23,6%	3.400	605,20	17,8%
1.600	373,12	23,3%	3.500	623,00	17,8%
1.700	390,37	23,0%	3.600	640,80	17,8%
1.800	406,53	22,6%	3.700	658,60	17,8%
1.900	421,67	22,2%	3.800	676,40	17,8%
2.000	435,84	21,8%	3.900	694,20	17,8%
2.100	449,11	21,4%	4.000	712,00	17,8%
2.200	461,50	21,0%	4.100	729,80	17,8%
2.300	473,05	20,6%	4.200	747,60	17,8%
2.400	483,81	20,2%	4.300	765,40	17,8%
2.500	493,79	19,8%	4.400	783,20	17,8%

Zusätzlich zu der Regelung der Bebauungsdichte für Hauptgebäude über die Dichteformel wurde eine gesonderte Fläche für die Errichtung von Nebengebäuden definiert. Diese Regelung soll im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung der Dichteformel ersatzlos gestrichen werden. Die zulässige Bebauungsdichte gemäß Formel umfasst die Flächen für die zulässigen Flächen für die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden, dies ergibt eine klare, eindeutige Regelung der zulässigen bebaubaren Fläche.

4.3.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung der Festlegungen zur Bauplatzausnutzung ist einerseits die Anpassung der Vorgaben an die geänderten Rahmenbedingungen (BW-2WE) und andererseits die Sicherung des strukturellen Charakters der betroffenen Siedlungsgebiete durch die Anpassung der zulässigen bebaubaren Flächen an die bestehenden Strukturen es der überwiegend vorherrschende Bebauungsform des freistehenden Einfamilienhauses mit großem Hausgarten.

4.3.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes in Eichgraben ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge geänderten gesetzlichen Vorgaben und der bereits vorgenommen Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet.

4.3.4 Maßnahme

Der § 3 2) wird wie Folgt abgeändert. Siehe rote Ergänzungen:

2) <u>Bauplatzausnutzung</u>

2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein "F" (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

Ungeachtet dieser rechnerisch ermittelten maximal bebaubaren Fläche, darf eine Garage als Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von höchstens 100m² errichtet werden.

2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{\left(x - a\right)^2}{a^2}\right)}$$

Parameter: a = 4000 b = 300 x = Bauplatz in m² y = bebaubare Fläche in m²

Y= $V 90.000 - (90.000 \times (z - 4.000)^2 / 16.000.000)$

Parameter: a=4000 b=386,88 x=Bauplatz in m² y=bebaubare Fläche

Bauplatz in	maximal bebaubare Fläche in m²	Bebauungs- dichte in %	Bauplatz in m²	maximal bebaubare Fläche in m²	Bebauungs- dichte in %
700	169,54	24,2	2 600	281,02	10,8
800	180,00	22,5	2 700	283,71	10,5
900	189,59	21,1	2 800	286,18	10,2
1 000	198,43	19,8	2 900	288,43	9,9
1 100	206,62	18,8	3 000	290,47	9,7
1 200	214,24	17,9	3 ⁄100	292,31	9,4
1 300	221,35	17,0	3 200	293,94	9,2
1 400	227,98	16,3	3 300	295,37	9,0
1 500	234,19	15,6	3 400	296,61	8,7
1 600	240,00	15,0	3 300	295,37	9,0
1 700	245,45	14,4	3 400	296,61	8,7
1 800	250,55	13,9	3 500	297,65	8,5
1 900	255,33	13,4	3 400	296,61	8,7
2 000	259,81	13,0	3 500	297,65	8,5
2 100	264,00	12,6	3 600	298,50	8,3
2 300	271,56	11,8	3 700	299,16	8,1
2,400	274,95	11,5	3 800	299,62	7,9
2 500	278,11	11,1	3 900	299,91	7,7
			4 000	300,00	7,5

	maximal			maximal	
Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-	Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-
m²	Fläche in m²	dichte in %	m²	Fläche in m²	dichte in %
700	150,00	21,4%	2.600	503,03	19,3%
800	183,12	22,9%	2.700	511,55	18,9%
900	213,48	23,7%	2.800	519,36	18,5%
1.000	241,49	24,1%	2.900	526,49	18,2%
1.100	267,43	24,3%	3.000	534,00	17,8%
1.200	291,56	24,3%	3.100	551,80	17,8%
1.300	314,05	24,2%	3.200	569,60	17,8%
1.400	335,06	23,9%	3.300	587,40	17,8%
1.500	354,71	23,6%	3.400	605,20	17,8%
1.600	373,12	23,3%	3.500	623,00	17,8%
1.700	390,37	23,0%	3.600	640,80	17,8%
1.800	406,53	22,6%	3.700	658,60	17,8%
1.900	421,67	22,2%	3.800	676,40	17,8%
2.000	435,84	21,8%	3.900	694,20	17,8%
2.100	449,11	21,4%	4.000	712,00	17,8%
2.200	461,50	21,0%	4.100	729,80	17,8%
2.300	473,05	20,6%	4.200	747,60	17,8%
2.400	483,81	20,2%	4.300	765,40	17,8%
2.500	493,79	19,8%	4.400	783,20	17,8%

2.3 Bei Flächen, die 3.000m² und größer als 4.000 m² sind, ist der ein fixer Prozentsatz von 7,5% 17,8% Bebauungsdichte linear fortzuschreiben anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% ebenfalls die Formel anzuwenden.

4.4 Änderung Verordnungstext § 3, 3) Einfriedungen, Abstellplatz – Überarbeitung der Regelungen für KFZ Abstellanlagen

4.4.1 Grundlagenforschung

Gemäß den Bestimmungen des §30 Abs. 2 Ziff. 10 NÖ ROG 2014 in der derzeit gültigen Fassung ist es zulässig die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von §63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, festzulegen.

Der § 3 Abs. 3.2) der rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen beinhaltet Regelungen betreffend die Anzahl von Stellplätzen im Wohnbauland. Derzeit sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden und bei Zu- und Umbauarbeiten, wenn diese die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit betreffen, pro neuer Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten.

Neben der Errichtung des klassischen Einfamilienhauses für das zumeist die Sicherung von zwei Stellplätzen auf Eigengrund bedarfsgerecht ist, gibt es vermehrt auch andere Wohnungsformen im Gemeindegebiet von Eichgraben, die aufgrund ihrer Nutzungsstruktur keinen gleichwertigen Bedarf an KFZ-Abstellanlagen aufweisen.

Ziel der Marktgemeinde ist es zu sichern, dass die vorgeschriebenen Stellplätze im Bauland einer möglichst sinnvollen und effizienten Nutzung zugeführt werden. Dazu sollen die Bebauungsbestimmungen bezüglich der Anordnung und Ausführung der Stellplätze im Bauland überarbeitet werden. Ebenso ist vorgesehen die Zufahrt zu den Stellplätzen durch eine Regelung der Einfriedungen in diesem Bereich möglichst einfach nutzbar zu gestalten.

Bezüglich der vorgeschriebenen Anzahl an Stellplätzen ist vorgesehen die Anzahl pro Wohneinheit zu überarbeiten und eine der Widmungskategorie und Wohnungsgröße angepasste Anzahl von Stellplätzen zu definieren. Aufgrund der bestehenden Erfahrungswerte, wird für die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes mit folgendem Bedarf an Stellplätzen für KFZ ausgegangen:

Wohnb	auland / Art der Wohneinheit	Faktor
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m²	1,0
BK	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m²und 60 m²	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60 m²	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

Durch die gegenständliche bedarfsangepasste Verringerung der Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze im Bauland Kerngebiet kann eine an die realen Nutzungsbedingungen angepasste Regelung geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen zusätzlich zu den bisherigen Regelungen zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück zwei neue Regelungen hinzugefügt werden, um eine effiziente, funktionsgerechte Nutzung der Stellplätze auf Eigengrund zu gewährleisten und zu verhindern,

dass die Fahrzeuge auf dem beschränkt zur Verfügung stehenden Raum im öffentlichen Gut der Marktgemeinde abgestellt werden.

Dazu soll geregelt werden, dass die einzelnen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz nicht hintereinander angeordnet werden dürfen, um die Nutzung und Zufahrt zu den Stellplätzen möglichst einfach zu gestalten. Weiters soll geregelt werden, dass sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück so anzuordnen sind, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz verkehrstechnisch gewährleistet ist und dadurch direkt erfolgen kann.

In Ergänzung dazu soll die Zufahrt zu den Stellplätzen dahingehend vereinfacht werden, dass diese gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden dürfen.

4.4.2 Ziel

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist eine bedarfsorientierte, angemessene Anordnung der Stellplätze auf den Wohnbaulandflächen des Gemeindegebietes zu schaffen.

Ziel der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Regelungen bezüglich der Lage von privaten Abstellanlagen, die eine ganzjährige Benutzbarkeit dieser Anlagen und eine einfache und direkte Befahrbarkeit der Stellplätze im Sinne ihrer vorgesehenen Funktion zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes im Wohngebiet garantieren.

4.4.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes in Eichgraben ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge der strukturellen Entwicklung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet. Durch die weitere Verbesserung der Strukturierung und der Nutzbarkeit der Stellplätze im Bauland soll das Parken auf der räumlich beschränkten öffentlichen Verkehrsfläche eingeschränkt werden.

4.4.4 Maßnahme

Der § 3 3.2 wird wie Folgt abgeändert. Es wurden zwei neue Absätze 3.5 und 3.6 eingefügt. Siehe rote Ergänzungen:

3.2 KFZ-Abstellplatz:

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden und bei Zu- und Umbauarbeiten, wenn eine zusätzliche Wohneinheit errichtet wird, pro neuer Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grund für Personenkraftwagen zu errichten.

Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Wohnb	auland / Art der Wohneinheit	Faktor
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m^2	1,0
BK	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m²und 60m²	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m²	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

- 3.5 Die einzelnen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht hintereinander angeordnet werden. Sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück sind so anzuordnen, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz verkehrstechnisch gewährleistet ist und dadurch direkt erfolgen kann.
- 3.6 Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden.

4.5 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4) Werbeanlagen im Bauland

4.5.1 Grundlagenforschung

Im §3 Absatz wird die Gestaltung von Werbeanlage im Bauland vorgesehen.

Dabei ist die Errichtung von Werbetafeln und Werbepilone im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) verboten.

Im Rahmen der gegenständlichen Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen soll die Formulierung der Festlegungen zur Verbesserung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben dahingehend adaptiert, dass Werbepilone zugelassen werden.

4.5.2 <u>Ziel</u>

Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll die Verbesserung der Attraktivität der Marktgemeinde für Betriebe sein.

4.5.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, welche sich durch den Bedarf an der Schaffung von Werbemöglichkeiten für die Betriebe Gemeindegebiet von Eichgraben ergibt.

4.5.4 Maßnahme

Der § 3 4.1 wird wie Folgt abgeändert Siehe rote Änderungen:

4.1 Die Errichtung von Werbetafeln und Werbepilone im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m² sind davon nicht berührt.

4.6 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 6) Geländeveränderungen

4.6.1 Grundlagenforschung

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch ein topographisch unterschiedliches Gelände geprägt, das sich auf Grund der Gräben, die das Ortsgebiet durchziehen, ergibt. Aufgrund der bestehenden geologischen Rahmenbedingungen ist bei der Entwicklung des Siedlungsgebietes ein besonderes Augenmerk auf die geologische Beschaffenheit des Untergrundes zu legen.

Im Laufe der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass jegliche Art der Veränderungen des Geländes aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse im Bauland und im Grünland einer besonderen Beobachtung unterzogen werden muss.

Ein Großteil der Baulandflächen im Gemeindegebiet von Eichgraben weist aufgrund der bestehenden topographischen und geologischen Beschaffenheit Hangbereiche auf. Im Zuge aktueller Bauverfahren hat sich erwiesen, dass aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen die Prüfung der Standsicherheit von Bauwerken und des angrenzenden Geländes bei der Veränderung der Höhenlage des Geländes am Baugrundstück, oder im Grünland von besonderer Bedeutung ist.

Die Marktgemeinde Eichgraben plant daher, zur Steuerung und zur Sicherstellung der Standsicherheit von Bauwerken, des Geländes im Bauland und den daran angrenzenden Grünflächen, eine Überarbeitung der Festlegungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

Insgesamt soll damit langfristig für das Siedlungsgebiet von Eichgraben eine an die realen Nutzungsbedingungen angepasste, gesicherte Veränderung des Geländes geschaffen werden.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes sollen daher nun dahingehend zu überarbeitet werden, dass die bisher festgelegten textlichen Bebauungsbestimmungen zu den Geländeveränderungen gemäß den Bestimmung des § 30 Abs. 2 Ziff. 17 und § 30 Abs.3 des NÖ Raumordnungsgesetz und des §67 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 ergänzt werden.

Es ist vorgesehen zur Sicherung der Standsicherheit von Bauwerken und der Tragfähigkeit des Geländes die Veränderung der Höhenlage des Geländes im Bauland und im Grünland (z. Bsp. für Terrassen, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Biotope, Errichtung von Bauwerken,...) dahingehend zu beschränken, dass diese nur mehr bei Vorliegen eines entsprechenden geologischen Gutachtens zulässig sind.

4.6.2 Ziel

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es eine besondere Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Gemeindegebiet von Eichgraben zu schaffen.

4.6.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, welche sich durch die immer größeren Eingriffe in das Gelände im Zuge von Bauvorhaben im Gemeindegebiet von Eichgraben ergibt.

4.6.4 Maßnahme

Der § 3 6) wird wie Folgt abgeändert Siehe rote Änderungen:

6) <u>Geländeveränderungen</u>

- 6.1 Geländeveränderungen (z. Bsp. für Terrassen, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Biotope, Errichtung von Bauwerken,...) im Bauland und im daran angrenzenden Grünland sind nur dann zulässig, wenn die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird. Dies ist durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen.
- 6.2 Geländeveränderungen in Form von Terrassierungen, Stützmauern oder Stützeinrichtungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig.
 Mehrere Stützmauern oder Stützeinrichtungen bei Geländeveränderungen auf Grundstücken dürfen jeweils maximal 1,5m hoch sein und müssen in einem Abstand von mindestens 5m angeordnet werden.

4.7 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Umgang mit Niederschlagswässern

4.7.1 Grundlagenforschung

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch ein topographisch unterschiedliches Gelände geprägt, das sich auf Grund der Gräben, die das Ortsgebiet durchziehen, ergibt. Das Gemeindegebiet von Eichgraben befindet sich im Bereich eines geologischen Untergrundes, der eine sehr geringe Durchlässigkeit des Bodens und somit eine geringe Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswässern aufweist. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet aufgrund der geologischen Beschaffenheit und der Hanglage rutschgefährdete Bereiche und Hangwässer. Aufgrund der bestehenden geologischen Rahmenbedingungen ist bei der Entwicklung des Siedlungsgebietes allgemein ein besonderes Augenmerk auf die geologische Beschaffenheit des Untergrundes zu legen.

Im Bereich der seit langem gewidmeten Baulandflächen von Eichgraben bestehen noch mehrere großflächige innerörtliche Baulandreserven bzw. große Grundstücksflächen, die nun sukzessive intensiver genutzt werden. Im Laufe der letzten Jahrzehnte haben sich die Anforderungen an die Nutzung von Baulandflächen durch die intensivere Ausnutzung der Baulandflächen maßgeblich geändert. Dies vor allem aufgrund von geänderten Verwertungsstrukturen, die eine vermehrte Unterteilung von Grundstücken und eine Nutzung der entstehenden Einzelparzellen mit sich bringt. Dies wiederrum bewirkt im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine erhöhte Versiegelung der Grundflächen, eine geänderte Nutzung der Baulandstrukturen und eine damit in Zusammenhang stehende geänderte Ver- und Entsorgungssituation. Weiters entsteht aufgrund der Vermehrung von Starkregenereignissen der Bedarf die Oberflächenwässer einer geordneten Ableitung zuzuführen. Das Kanalsystem der Marktgemeinde ist als Mischsystem ausgeformt und wurde nicht für eine Ableitung der durch die verstärkte Verbauung und Versiegelung vermehrt entstehenden Regenmengen konzipiert. Daher soll nun im Gemeindegebiet von Eichgraben die Einleitung der Niederschlagswässer in den Kanal untersagt und in einer anderen Form geregelt werden.

Um eine Lösung für die Behandlung der Niederschlagswässer innerhalb des Siedlungsgebietes von Eichgraben zu schaffen wurde eine Bausperre verordnet, die bereits konkrete Vorgaben für die Behandlung der Niederschlagswasser vorgab.

Im Zuge der 6. Novelle des NÖ ROG wurden von Seiten des Landes Niederösterreich in Reaktion auf die Entwicklung der allgemeinen Problematik zur Behandlung von Niederschlagswässern in Siedlungsgebieten zusätzlich neue rechtliche Regelungsmöglichen geschaffen.

So ist es gemäß den Festlegungen des §30 Abs. Ziff 19, 20, 23, 24 nun zulässig konkrete Bestimmungen zur Behandlung von Niederschlagswässern festzulegen:

- Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird,
- Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat,

Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind,

Die Marktgemeinde verfolgt nun das Ziel, den Bebauungsplan auf Basis der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Behandlung von Niederschlagswässern dahingehend zu überarbeiten, dass bei der künftigen Nutzung der Baulandflächen und der bereits seit langem gewidmeten großflächigen unbebauten Baulandbereiche die geänderten Rahmenbedingungen die Versickerung von Oberflächenwässern in der Marktgemeinde Eichgraben besser berücksichtigt werden.

Dabei wurden für die zukünftig vorgesehene Behandlung der Niederschlagswässer in Zusammenarbeit mit dem Kulturtechniker der Marktgemeinde folgende notwendigen Rahmenbedingungen definiert:

- 1) Die Niederschlagswässer dürfen aufgrund der fehlenden Kapazitäten des Kanalsystems nicht in den Kanal oder den Vorfluter eingeleitet werden.
- 2) Die Niederschlagswässer können, aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit des Untergrundes nicht direkt versickert werden, und müssen daher auf dem Grundstück großflächig versickert oder rückgehalten werden.
- 3) Die benötigten Flächen für die Versickerung auf Eigengrund müssen gesichert werden.

Aufbauend auf die geologischen und topographischen Verhältnisse im Gemeindegebiet, die oben definierten notwendigen Rahmenbedingungen und die geänderten gesetzlichen Grundlagen wurden folgende Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswässern in der Marktgemeinde Eichgraben definiert:

- Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.
- Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten und Bauland Agrargebiet 50 % der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung

freizuhalten. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

4.7.2 Ziel

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es auf Basis der geänderten rechtlichen Vorgaben eine neue Regelung zum Umgang mit Niederschlagswässern im Gemeindegebiet von Eichgraben zu schaffen.

4.7.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, welche sich durch den Bedarf zu einer gesonderten Regelung des Umgangs mit Niederschlagswässern und der geänderten gesetzlichen Regelungen des Raumordnungsgesetzes in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswässern ergibt.

4.7.4 Maßnahme

Dem § 3 wird ein neuer Absatz 7 hinzugefügt. Siehe rote Änderungen:

7) Umgang mit Niederschlagswässern

- 7.1 Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- 7.2 Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.
- 7.3 Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten und Bauland Agrargebiet 50% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

5 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBI. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

6 Zusammenfassung

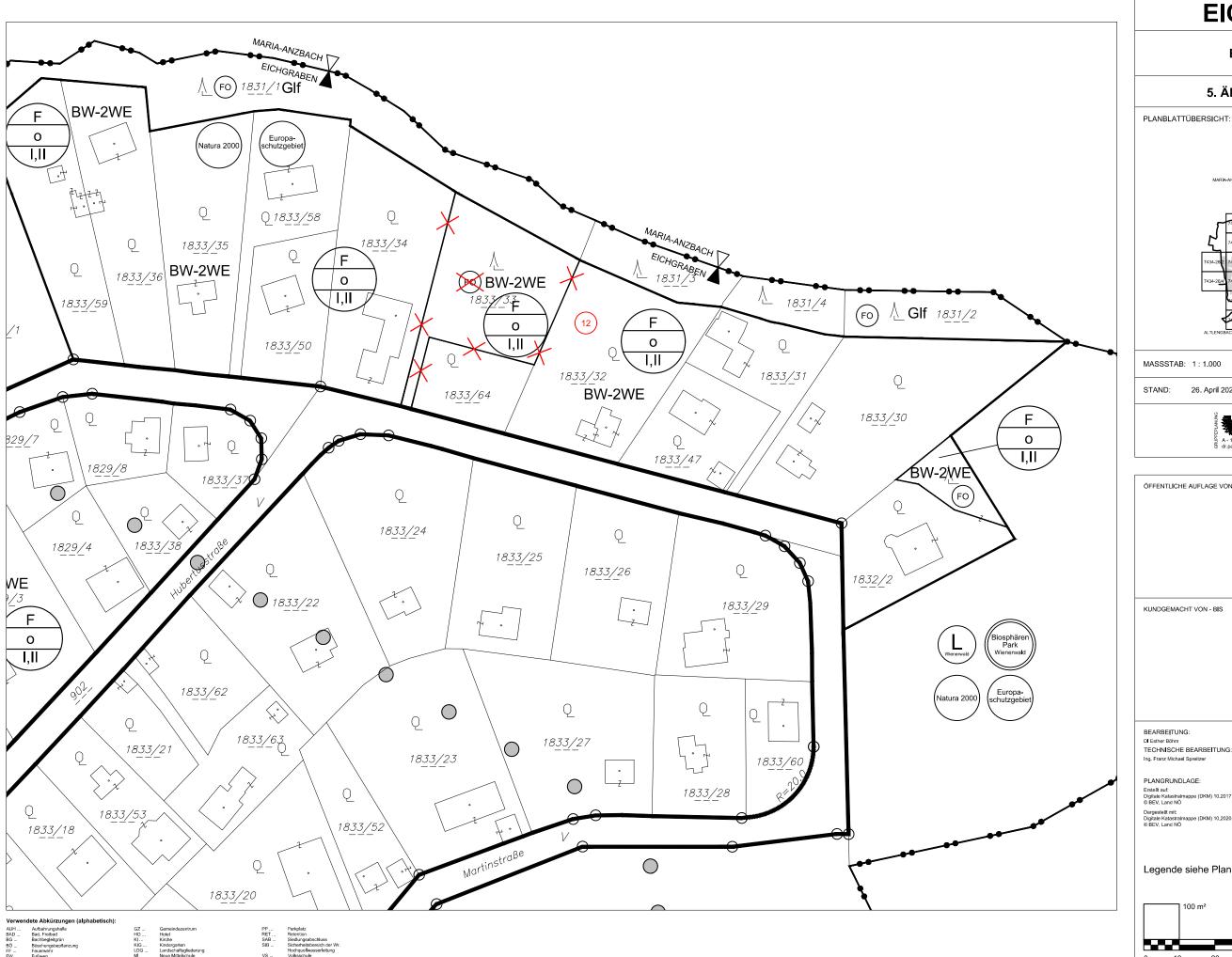
Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung und aufgrund der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes geändert.

Wien, 26.04.2021, Böhm/BO GZ G20125/B5

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

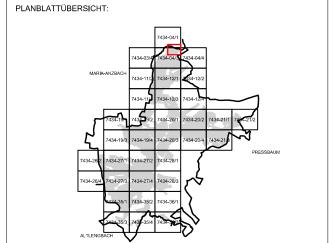
<u>Anlagen</u>

- Entwurf Plandarstellung
- Entwurf Verordnungstext



BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



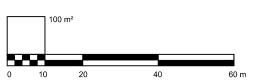
MASSSTAB: 1:1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND: 26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschofter in aus Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 bg dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

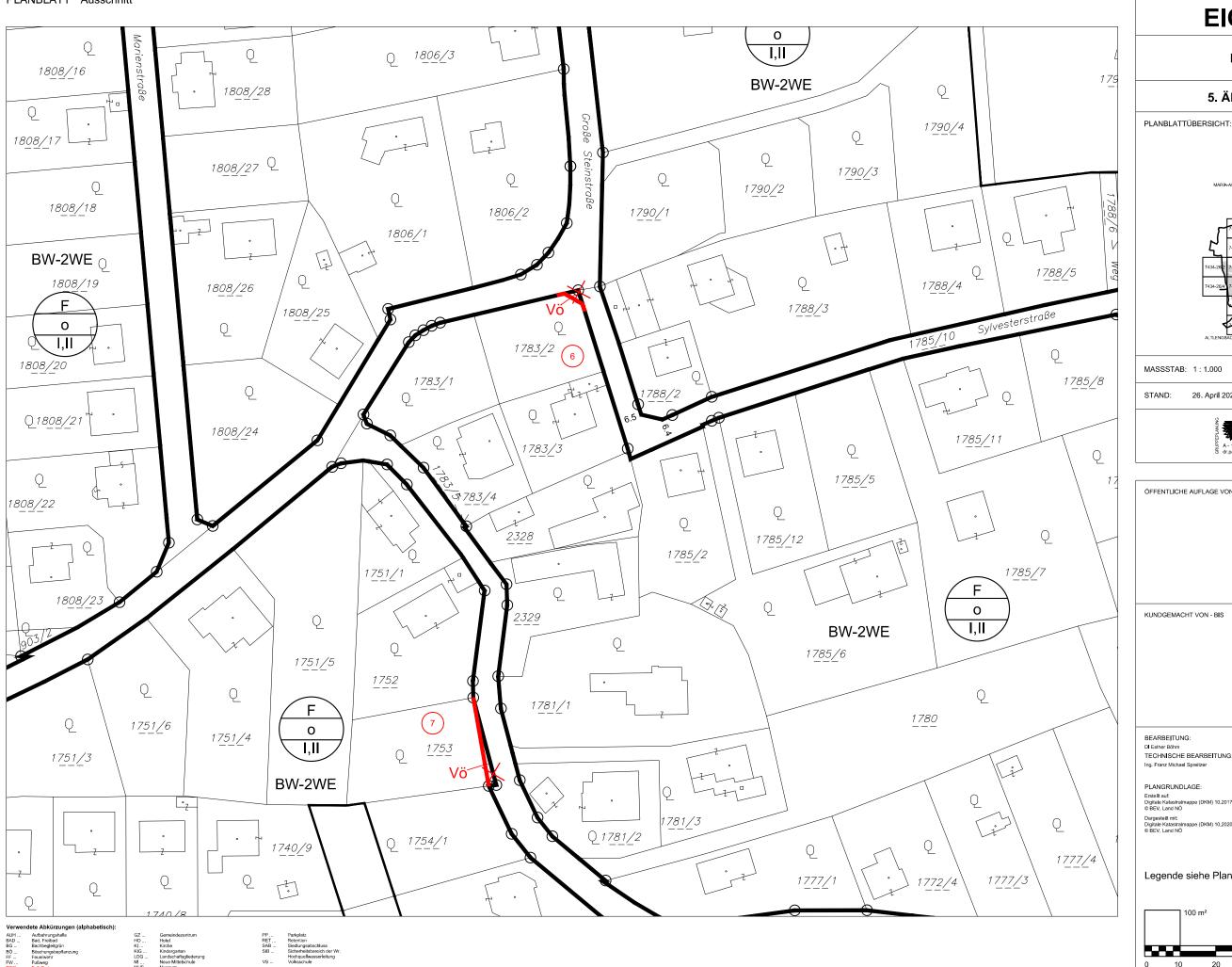
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

® BEV, Land NÖ

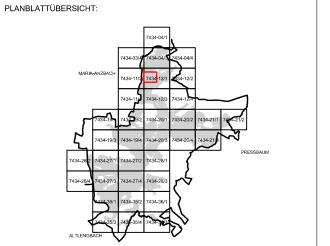






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF

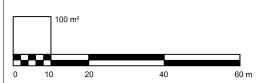


MASSSTAB:	1:1.000	PLANBLATT	: Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH de dr.paul@gplat www.gruppplanungat www.paula.at			

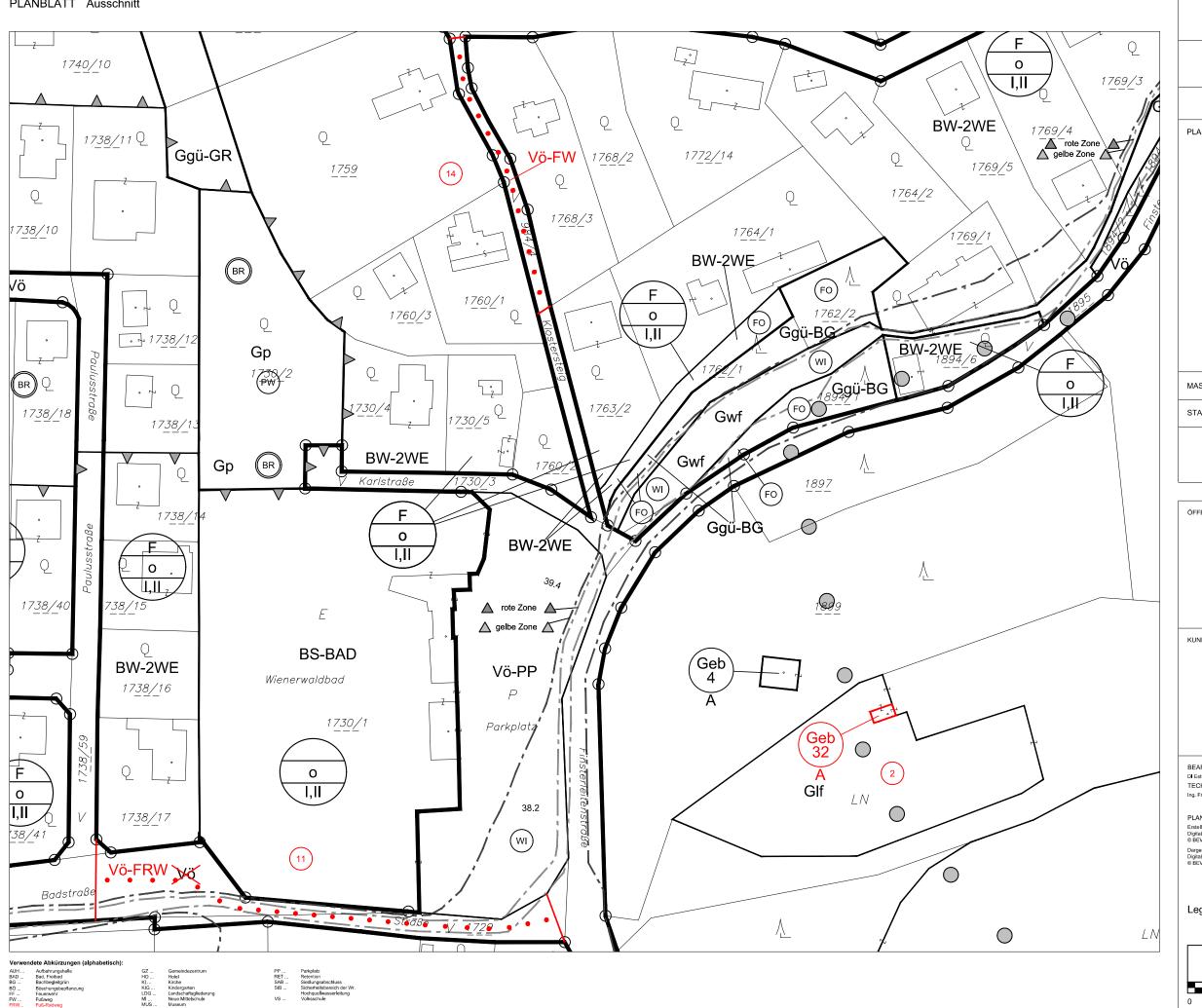
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG KUNDGEMACHT VON - BIS BEARBEITUNG:

PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

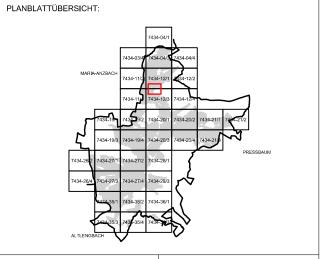






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



ASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
AND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A-1030 Wien, Engelsbergg, 4/4-OG T 01-718 48 68 F/20 gropaula@gplat www.pruppeplanung.at www.paula.at

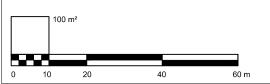
ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

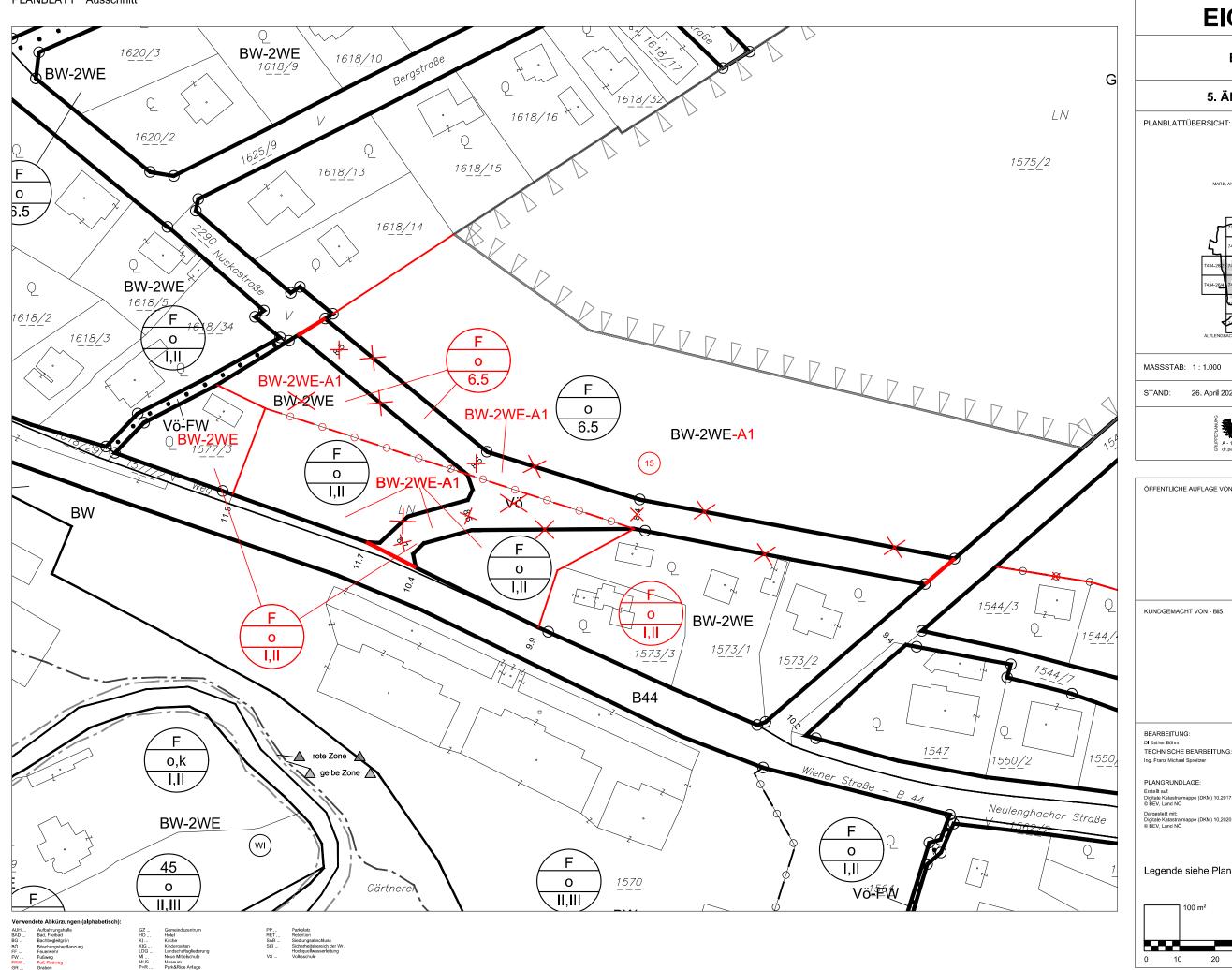
TECHNISCHE BEARBEITUNG

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

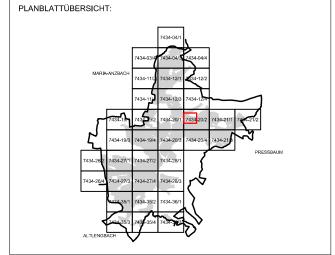
© BEV, Land NÖ





BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF

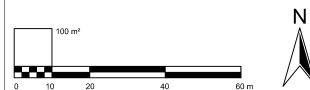


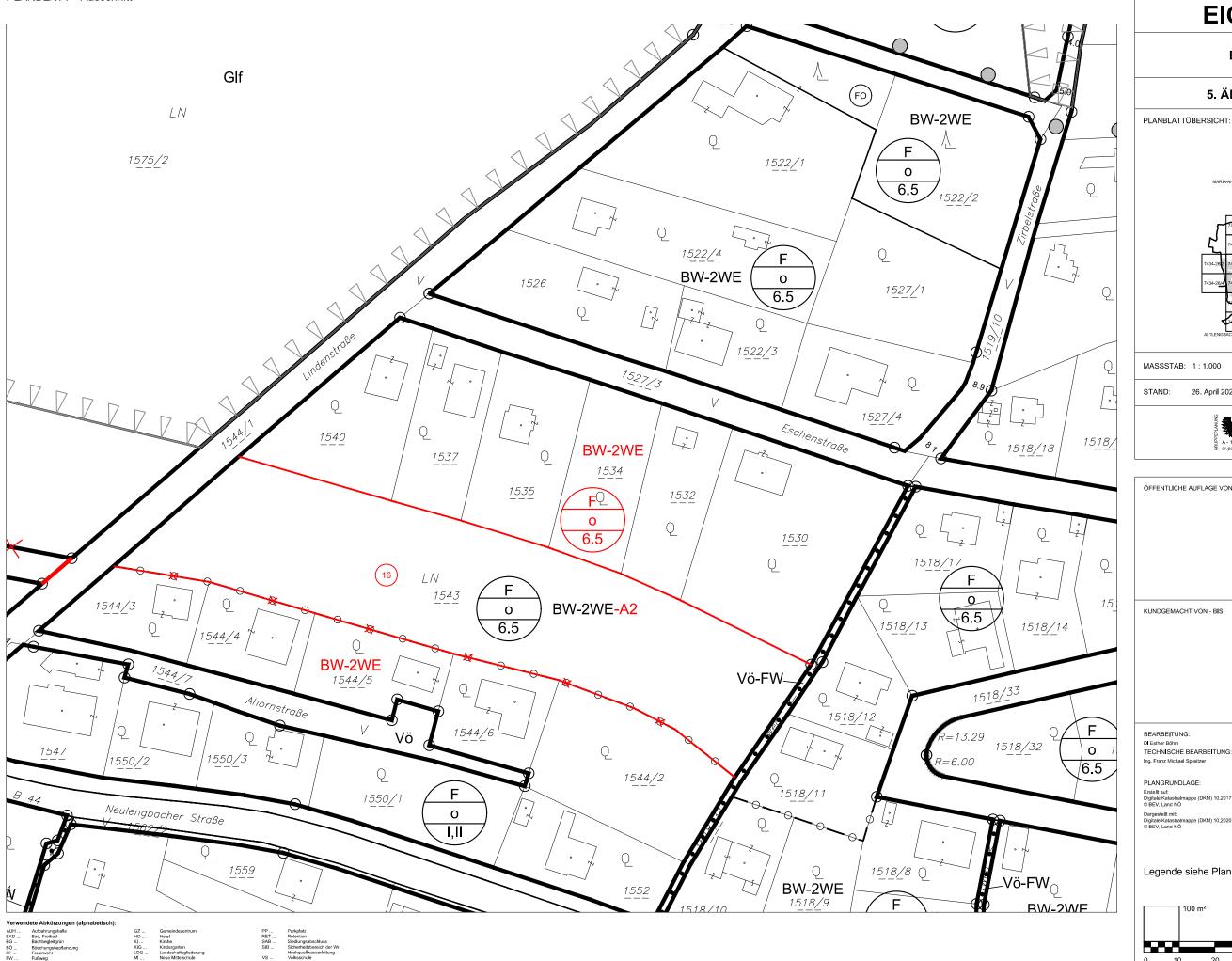
MASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landscheften Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 bg dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

KUNDGEMACHT VON - BIS VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
	KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

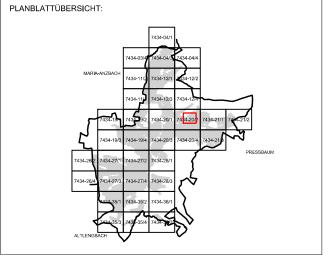
PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017 © BEV, Land NÖ





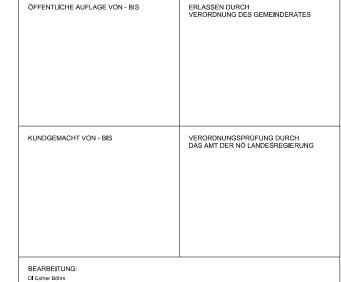
BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF

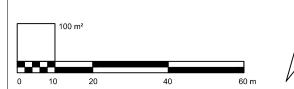


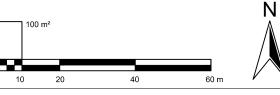
MASSSTAI	B: 1:1.000	PLANBLA	ATT: Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5
		O DR. P	rdnung und

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A-1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at www.pruppeplanung.at www.paula.at





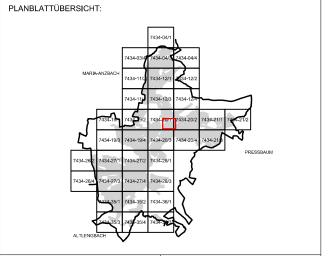






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



PLANBLATT: Ausschnitt

G20125 / B5

GZ:

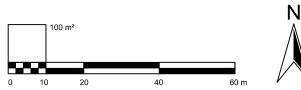
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschofter in aus Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-7184 868 F/20 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm	'



Legende siehe Planblatt 00

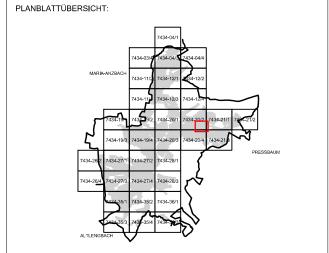
26. April 2021





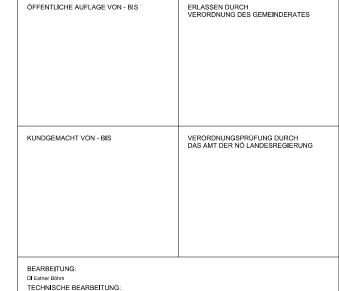
BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



ASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
ΓAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

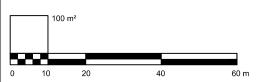
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A-1030 Wien, Engelsbergg, 4/4-OG T 01-718 48 68 F/20 gropaula@gplat www.pruppeplanung.at www.paula.at

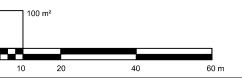


PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

BEV, Land NÖ

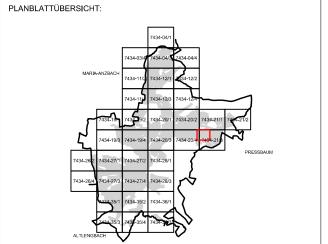






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB: 1:1.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 26. April 2021	GZ: G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschoffen Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 bg dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

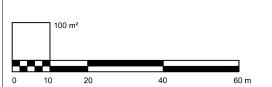
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm	

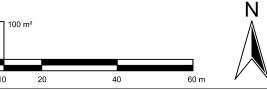
TECHNISCHE BEARBEITUNG Ing. Franz Michael Spreitzer

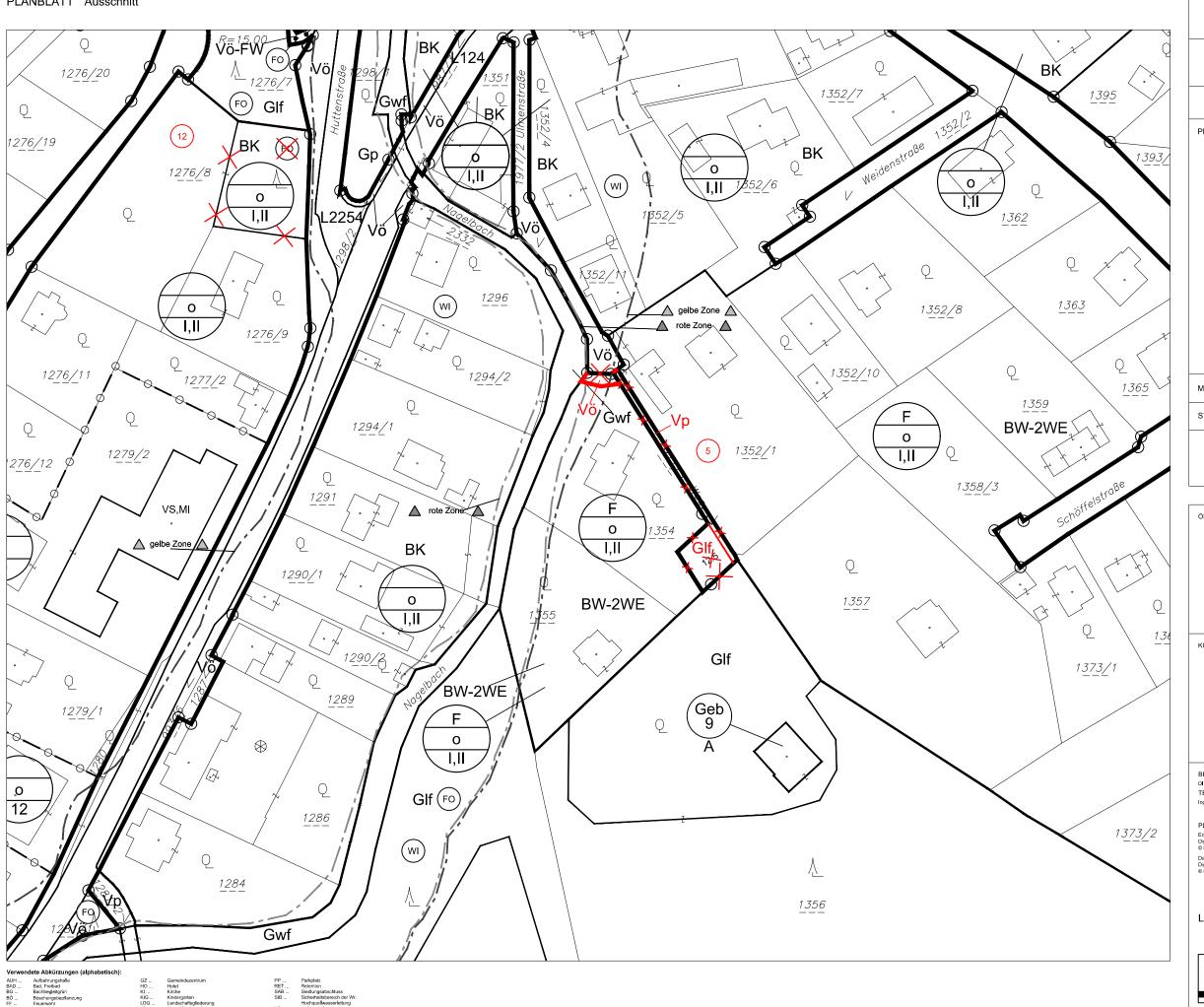
PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

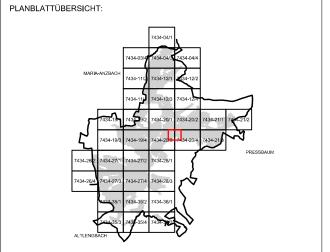






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschofter in aus Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-7184 868 F/20 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung at www.paula.at

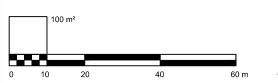
,	ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
***	KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
1	BEARBEITUNG:	

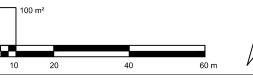
TECHNISCHE BEARBEITUNG:

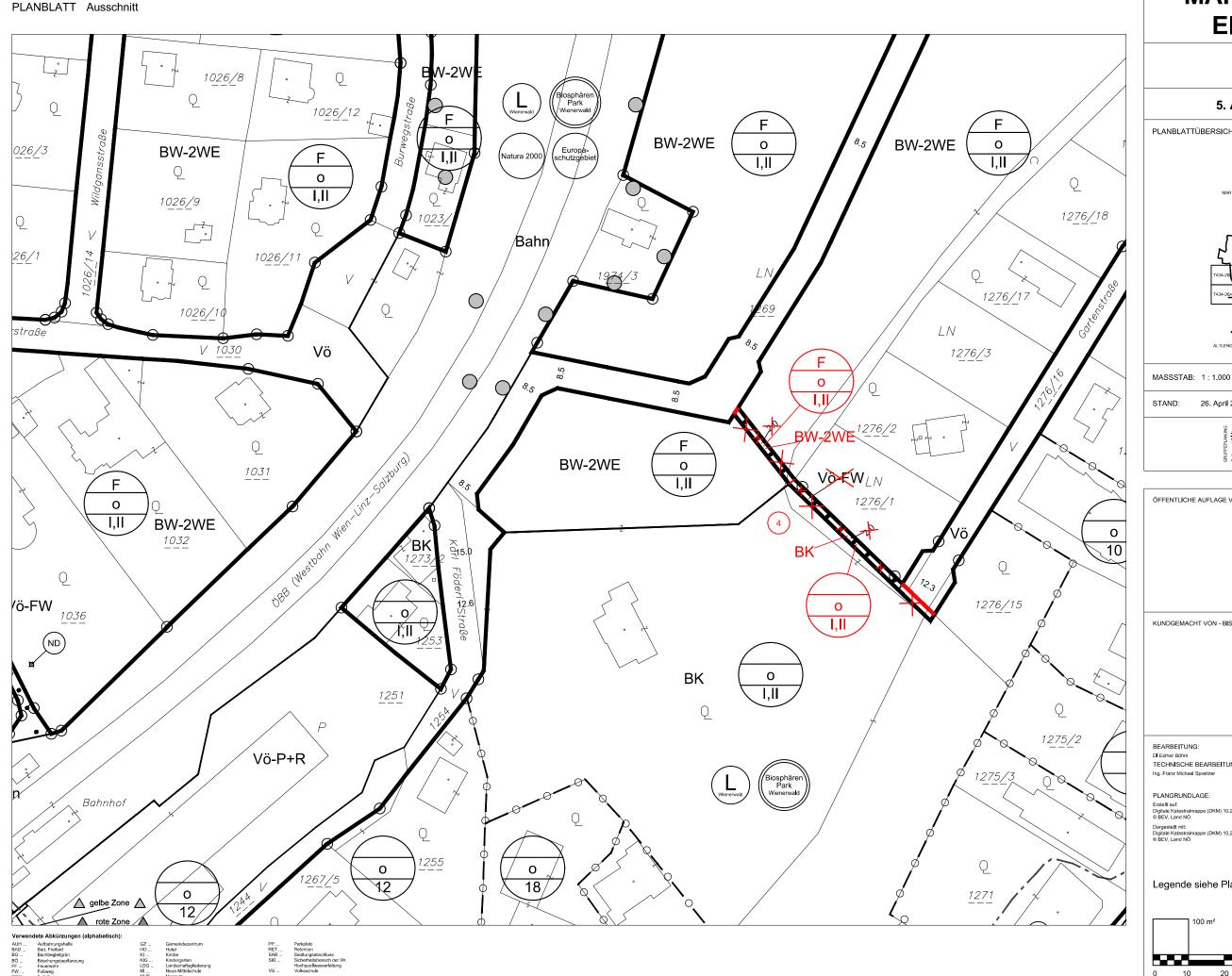
PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

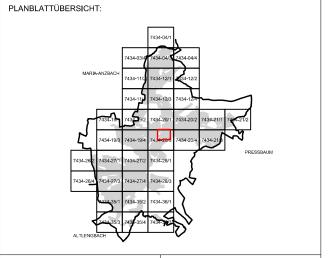






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



UNG	عله	BÜRO DR. PAULA
3	3	Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
		Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20 t www.gruppeplanung.at www.paula.at

GZ:

26. April 2021

PLANBLATT: Ausschnitt

G20125 / B5

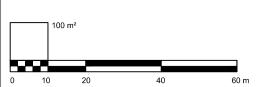
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG:	
DI Esther Böhm	

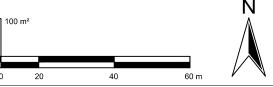
TECHNISCHE BEARBEITUNG Ing. Franz Michael Spreitzer

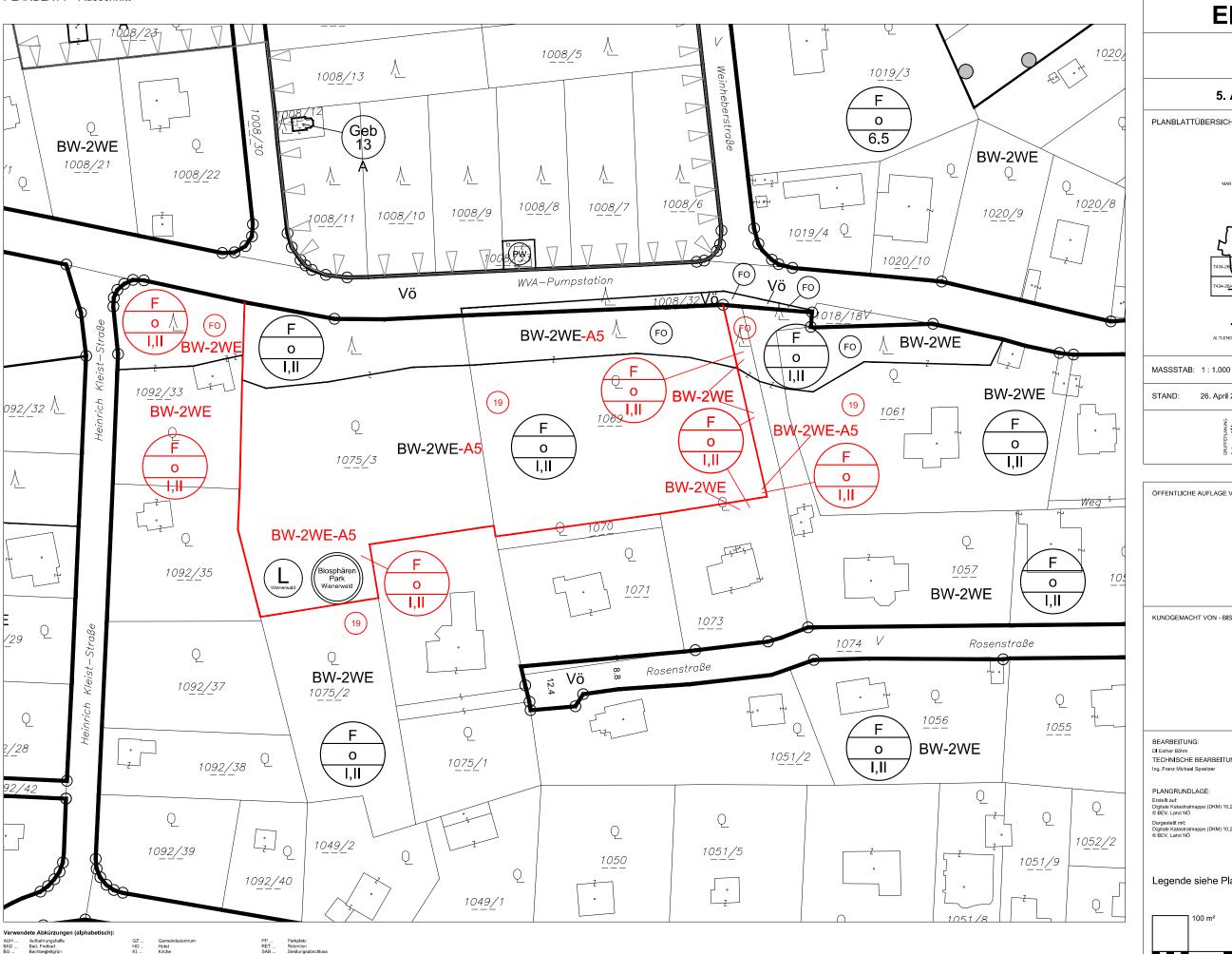
PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

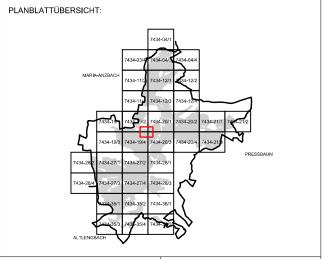






BEBAUUNGSPLAN

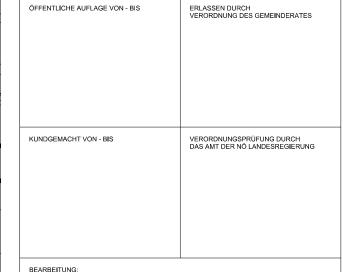
5. ÄNDERUNG - ENTWURF



6. April 2021	GZ:	G20125 / B5
Raumpla	nung, Raum aftsplanung g.4/4.0G T 01	

26. April 2021

PLANBLATT: Ausschnitt

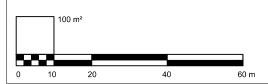


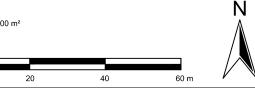
TECHNISCHE BEARBEITUNG:

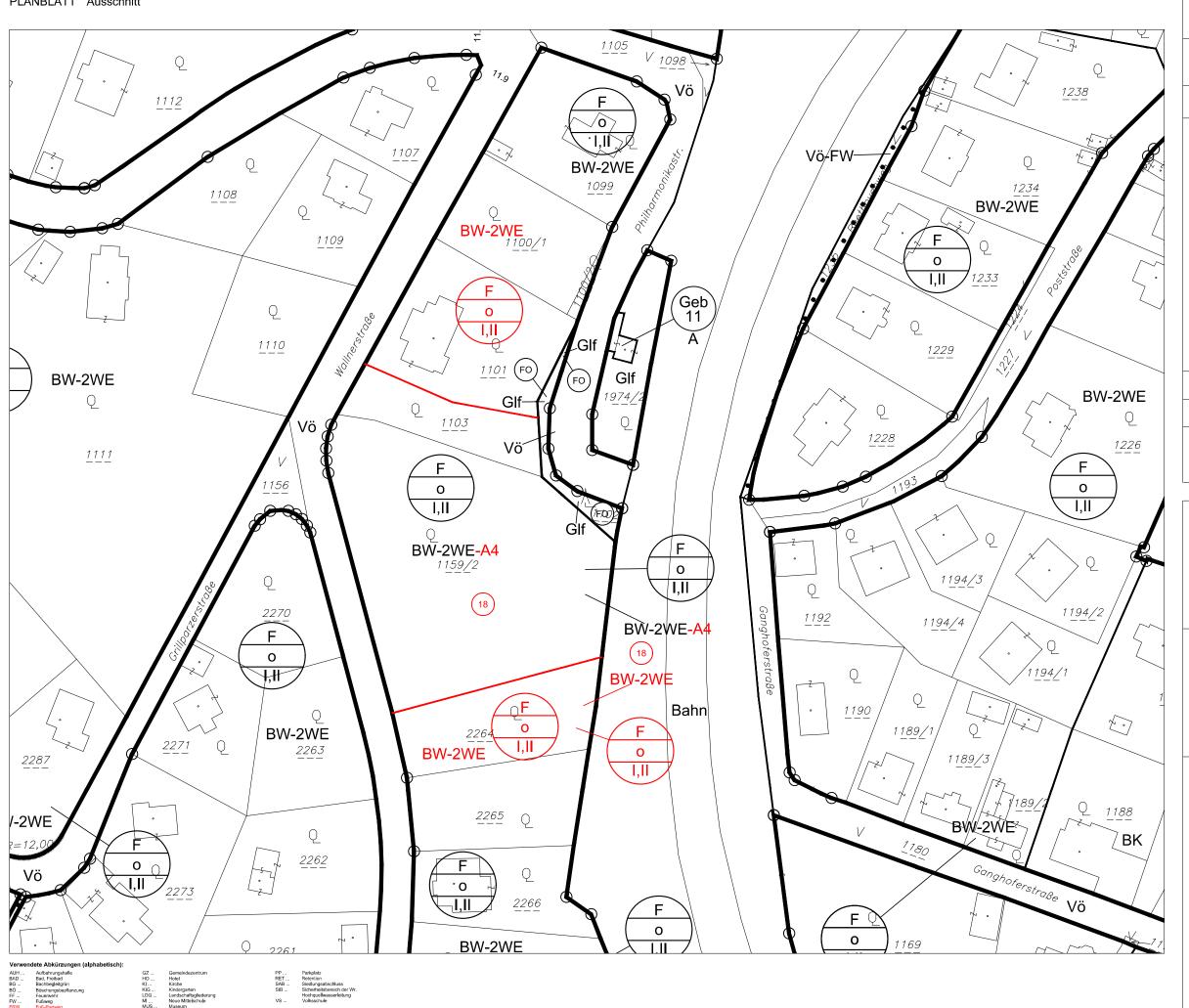
PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

BEV, Land NÖ

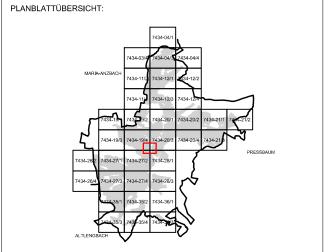






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



STAND: 26. April 2021 G7: G20125 / B5	MASSSTAB: 1:1.000	PLANBLATT: Ausschnitt
GE. GEO/EG/ 30	STAND: 26. April 2021	GZ: G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschofter in aus

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-7184 868 F/20 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG:	
DI Esther Böhm	

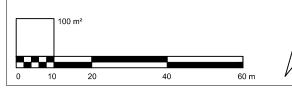
TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:

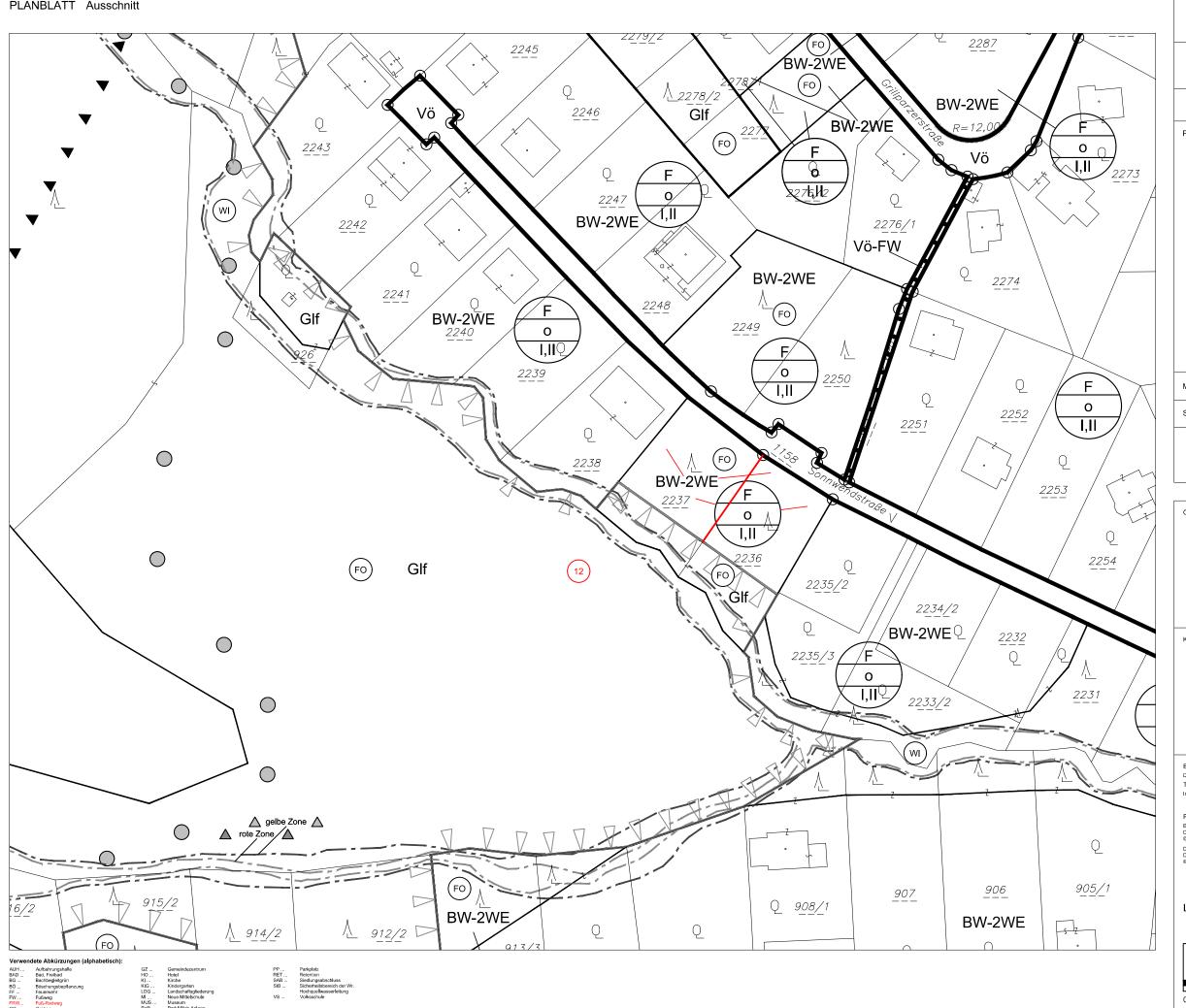
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

® BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00

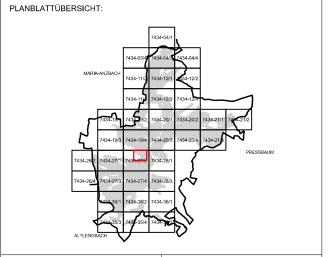


Ν



BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB	1:1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5
		-	

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH 6-fraula@gplat www.guppeplanung t www.paulatu

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

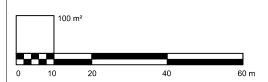
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer

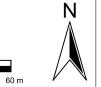
PLANGRUNDLAGE:

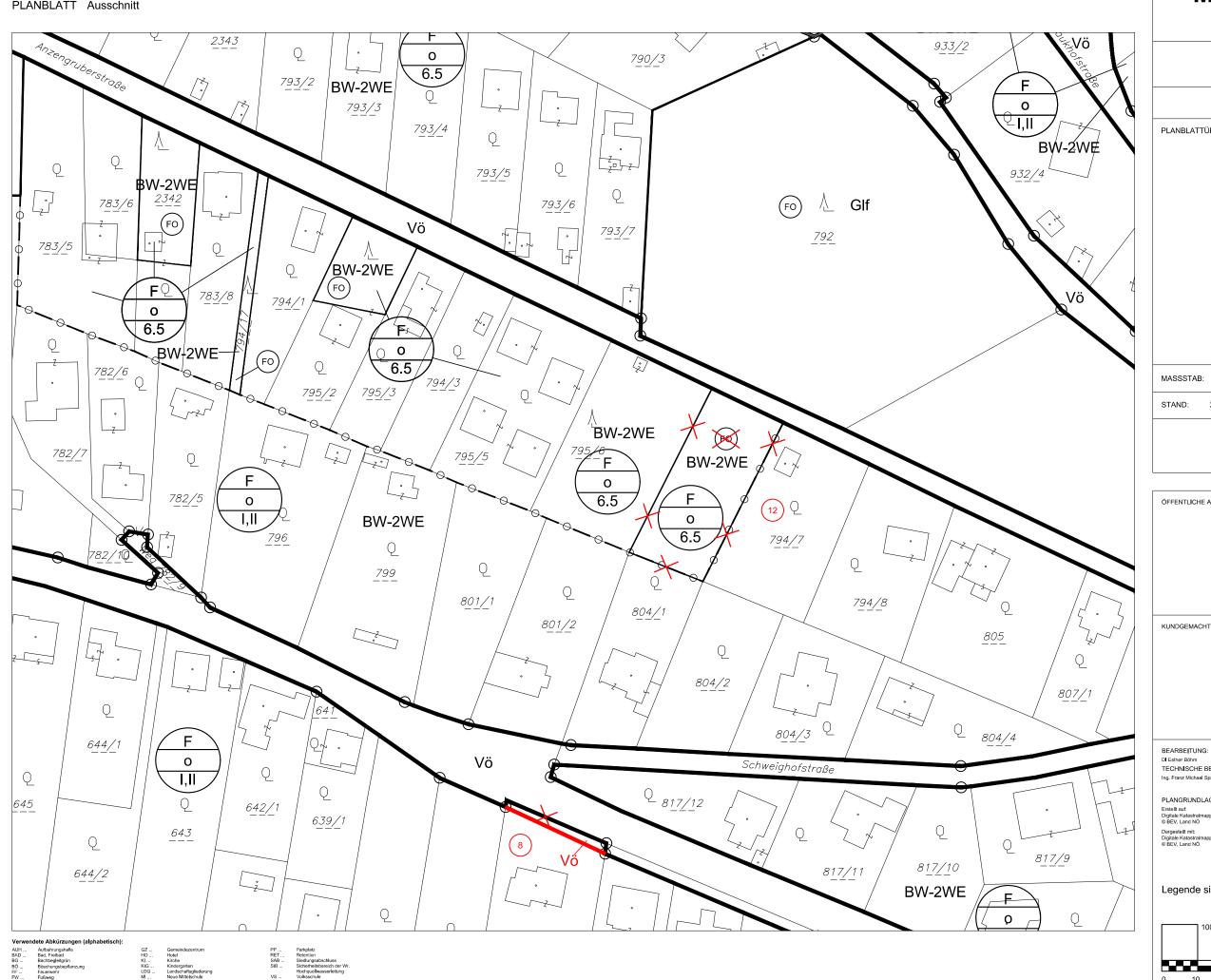
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.20 © BEV, Land NŌ

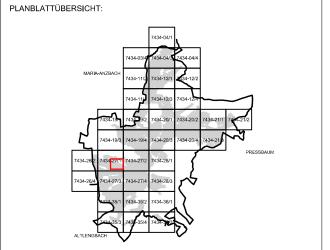






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschofter in aus Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 bg dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

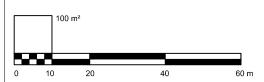
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer

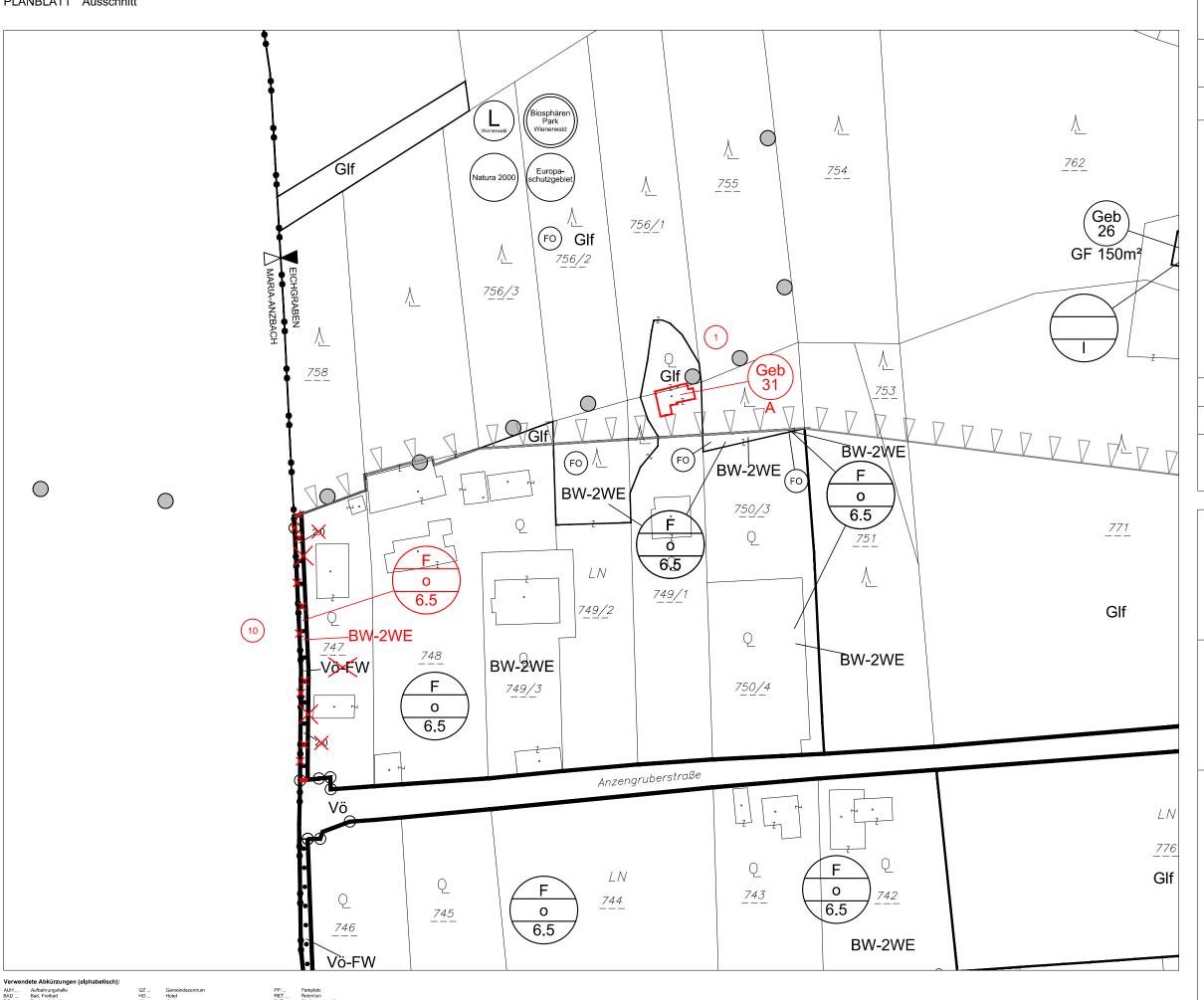
PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

® BEV, Land NÖ

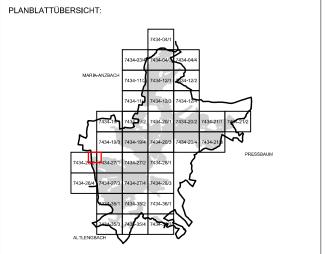






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

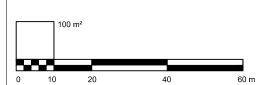
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung 2T-GmbH A 1030 Wen, Engelsberg, 44.OG T 01-718.488 F/20 dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARREITING:	

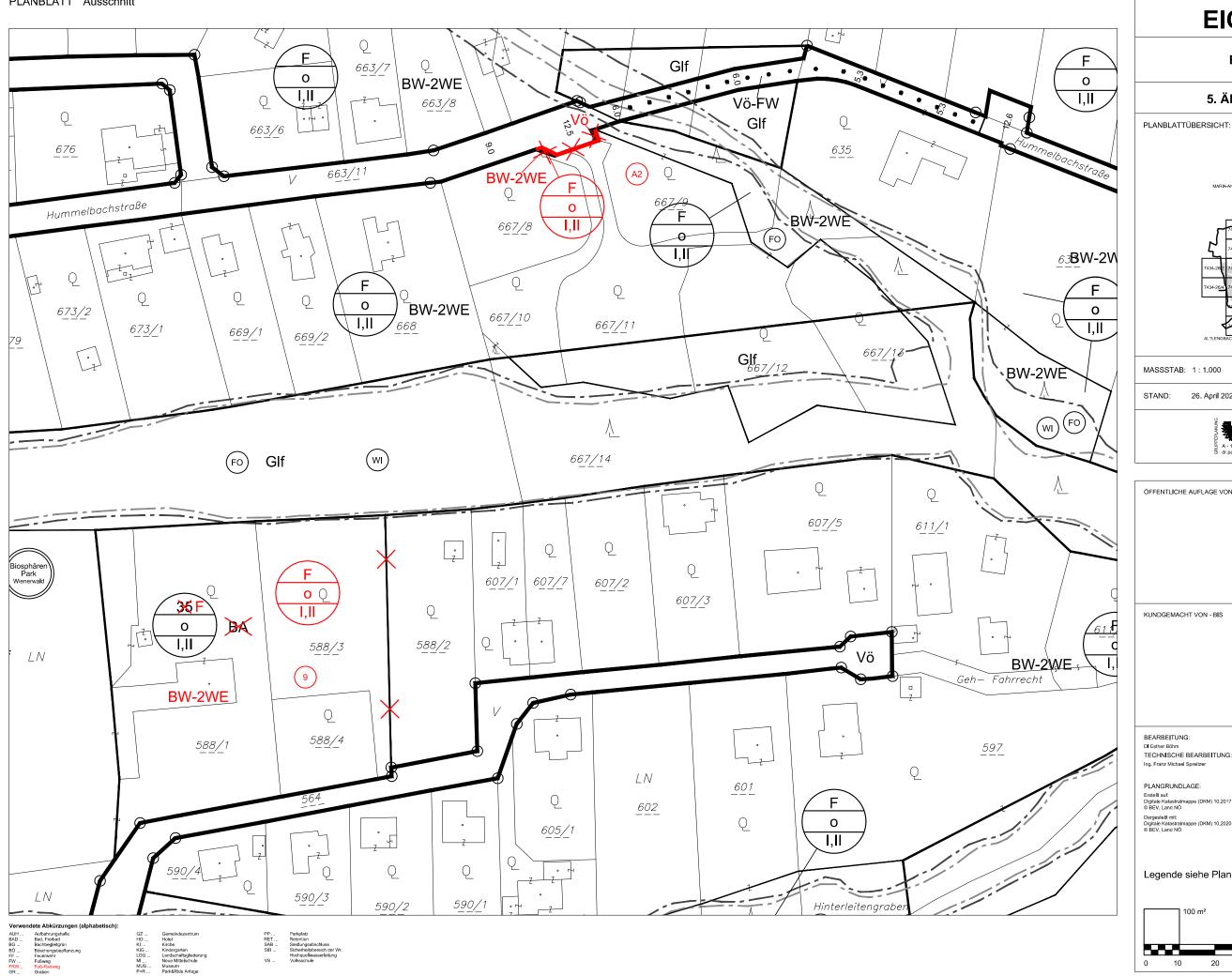
TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer

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

Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.1 © BEV. Land NÖ

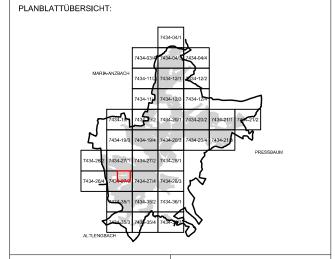






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



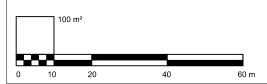
MASSSTAB: 1:1.000		PLANBLATT: Ausschnitt		
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5	
BÜRO DR. PAULA				

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A-1030 Wien, Engelsbergg, 4/4-OG T 01-718 48 68 F/20 gropaula@gplat www.pruppeplanung.at www.paula.at

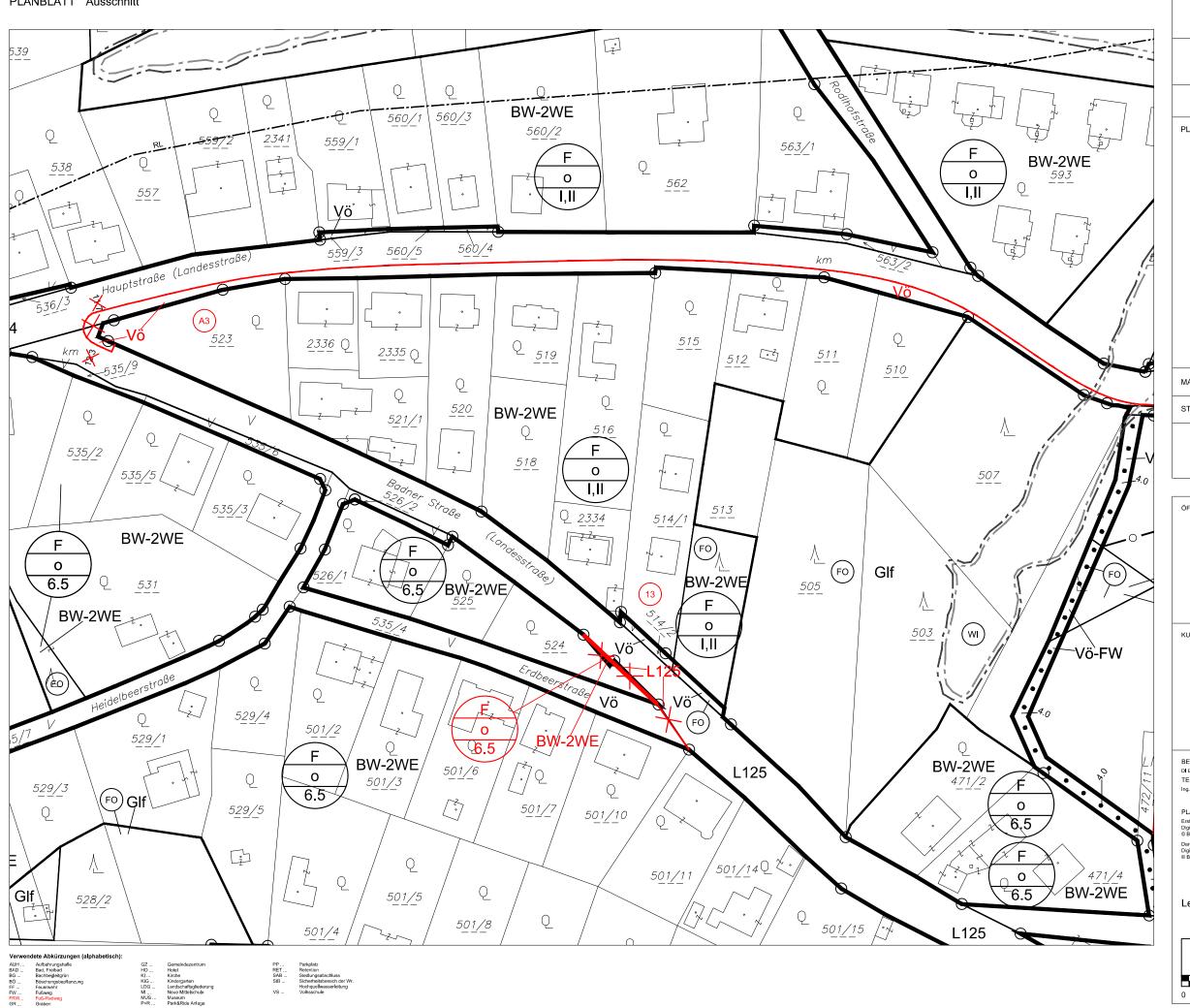
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG KUNDGEMACHT VON - BIS

PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

© BEV, Land NÖ

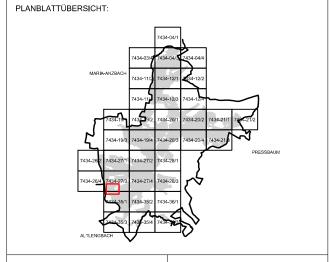






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF

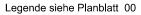


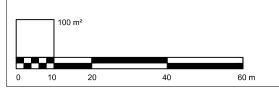
MASSSTAB:	1 : 1.000		PLANB	LATT: Ausschnitt	
STAND:	26. April 2021		GZ:	G20125 / B5	
	PEPLANUNG	Raumplan	ung, Raum	PAULA ordnung und ZT-GmbH	

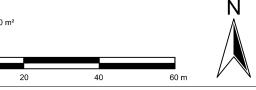
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH 0030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 aula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

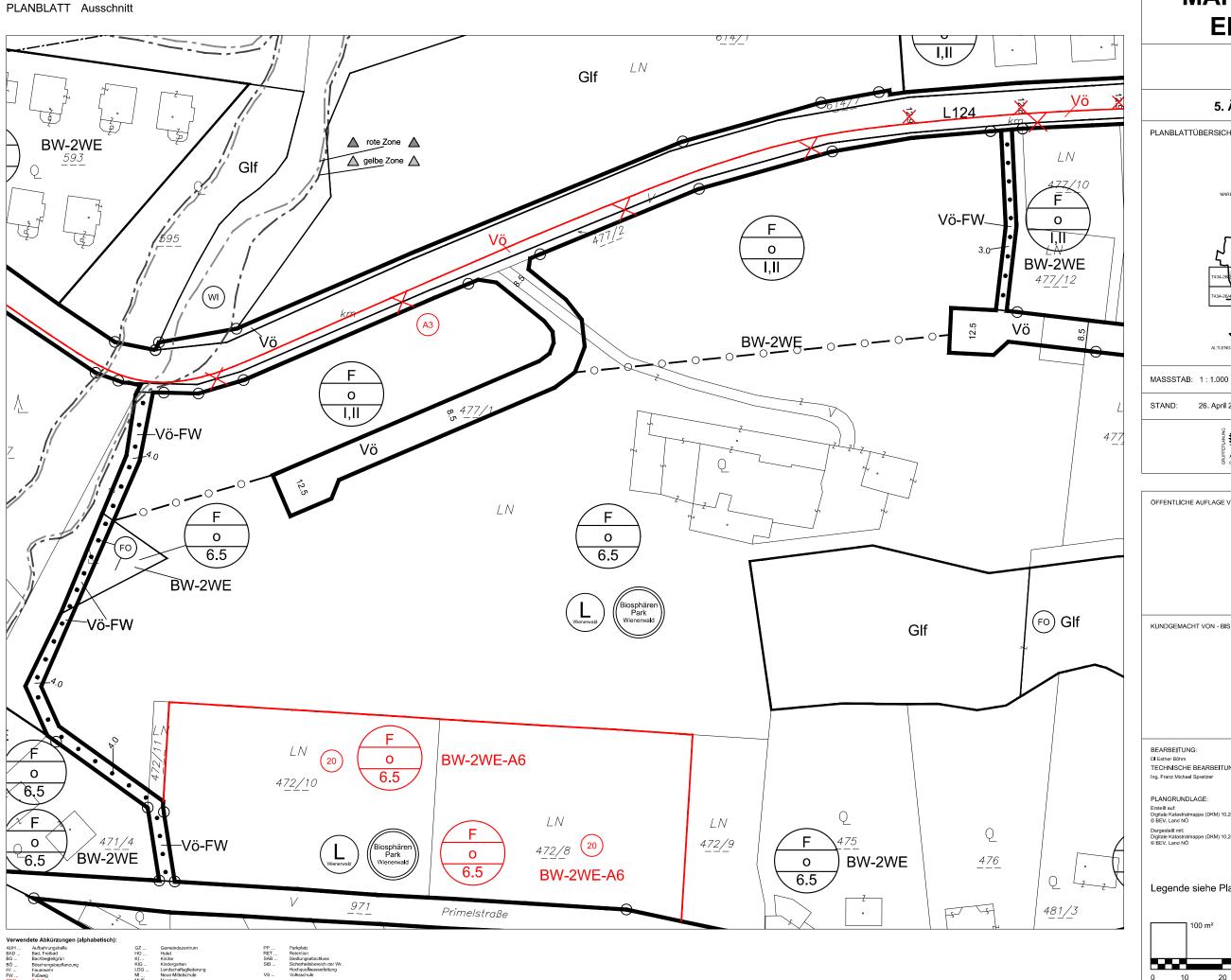






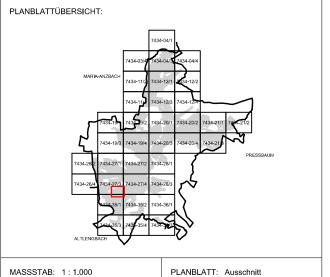






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



ale and	BÜRO	DR.	PAULA
A - 1030 Wien, dr.paula@gpl.a	Landschafts Engelsbergg. 4/	splanung	Tordnung und ZT-GmbH 1-718 48 68 F/20 t www.paula.at

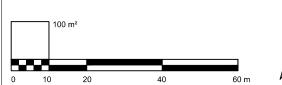
GZ:

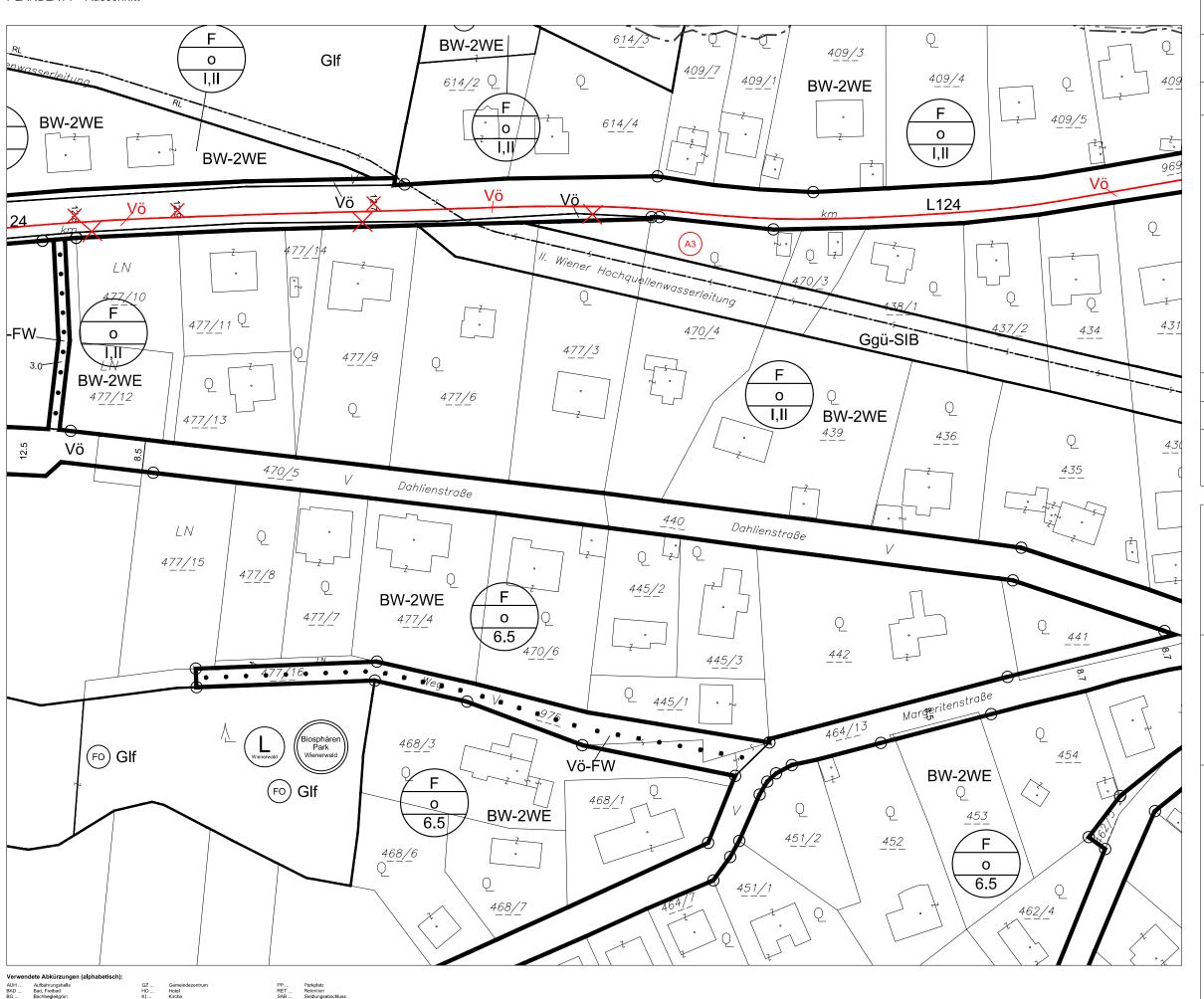
G20125 / B5

26. April 2021

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer	

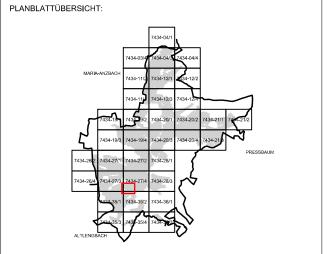
PLANGRUNDLAGE:





BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



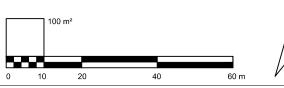
MASSSTAB:	1:1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

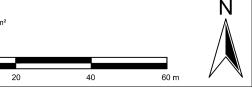
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschoffer in aus Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 bg dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

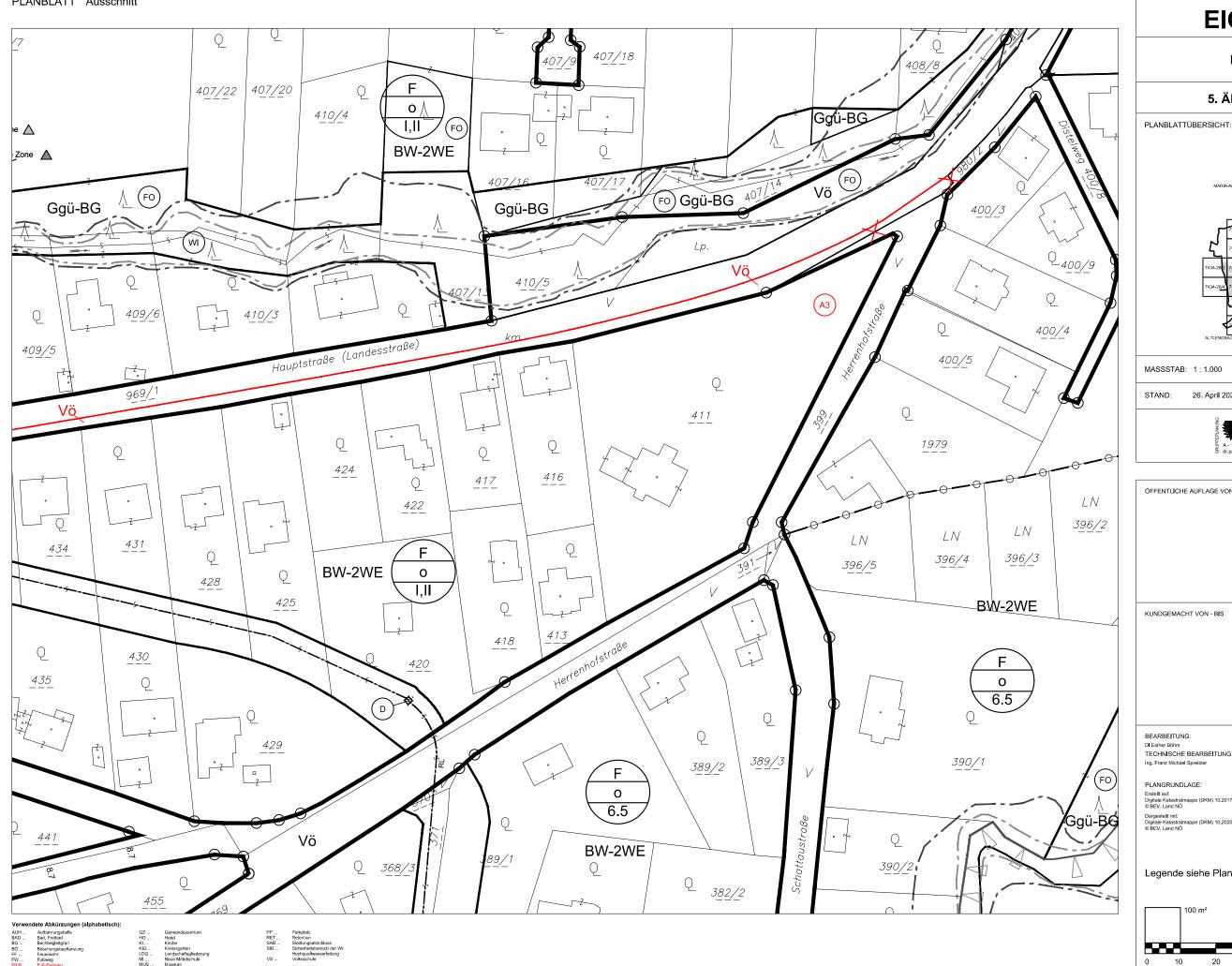
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG



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

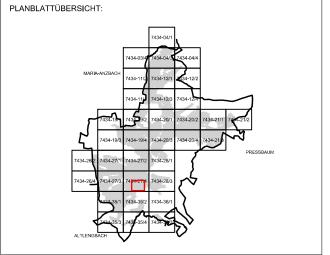






BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



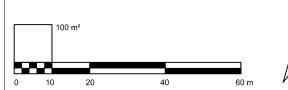
26. April 2021	GZ:	G20125 / B5	
	ung, Raur ftsplanung 4/4.0G T 0	nordnung und j ZT-GmbH i1-718 48 68 F/20	

PLANBLATT: Ausschnitt

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LÄNDESREGIERUNG
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm	

Ing. Franz Michael Spreitzer PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

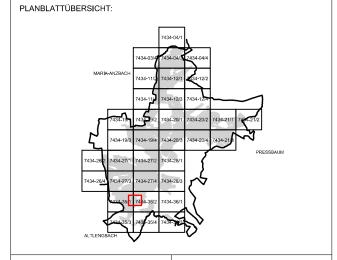
© BEV, Land NÖ





BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



ASSSTAB:	1:1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
ΓAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

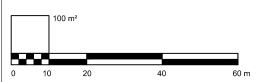
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und

Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH 5 A-1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20 5 dr.paula@gplat www.gruppeplanung.at www.paula.at

OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LÄNDESREGIERUNG

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

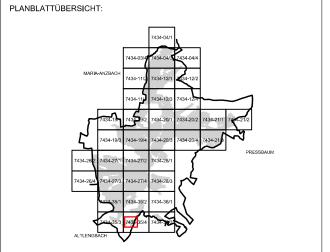
© BEV, Land NÖ





BEBAUUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



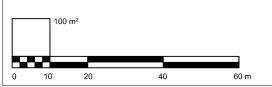
MASSSTAB:	1 : 1.000	PLANBLATT:	Ausschnitt
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5

BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung 2T-GmbH Landschaftsplanung 2T-GmbH drpaulagplat www.rpupplanungat www.paulast

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG:	
DI Esther Böhm	
TECHNISCHE BEARBEITUNG:	
Ing. Franz Michael Spreitzer	

PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017

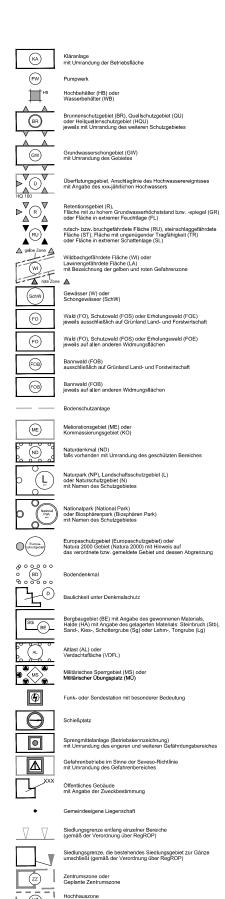
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10. © BEV, Land NÖ



BW	Wohngebiete
вк	Kerngebiete
ВВ	Betriebsgebiete
ВІ	Industriegebiete
ВА	Agrargebiete
BS	Sondergebiete
ВО	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
-xxx	Spezielle Verwendung nur bei BK und BB Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS
-HE	Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK - erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m²)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW und BK
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xxx - F1	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes Frist
	mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
Grünland	
Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
Geb 16 xxx	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnur - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei	Freihalteflächen
Ggü-xxx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnereien
Gkg	Kleingärten
Gspo-xxx	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xxx	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
-OL	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien
Ga-xxx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
-A1	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
	Windkraftanlagen
Gwka-95	 erforderlichenfalls mit Angabe des h\u00f6chst zul\u00e4ssigen \u00e4quivaler Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

A1	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
gepl.A1	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
B3	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
gepl.B3	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen
/ö-xxx	 erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
/p-xxx	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
P	Parkplatz
(1)	Tankstelle
Bahn	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
p-Bahn	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
nenverkehrstärmzo	(Angabe als dBA-Wert) ne-sodBA
ugplatz	Öffentlicher Flugplatz
-Flugplatz	Privater Flugplatz
一	Flugplatz Sicherheitszone
	Thighaz Sichemenszone
	Schwicken State Control of the Contr
	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
irmzone-60dBA	
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
///	Schlepplift
aronzi	ung dar Widmungaartan
grenzu	ing der Widmungsarten
ВК	
Gwf Vö	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
Gwf	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung
i / Bahn	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung
renzen	
KG Eins	Katastralgemeindegrenze
KG Zwei INNEN	Gemeindegrenze
AUSSEN	
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze
eitere k	Kenntlichmachungen
4 EW	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
<u> </u>	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art
EG	
	der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL) Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art
EG	der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Röhrleitung (RL) Unteridische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Röhrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung

ie)	KA	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
	PW	Pumpwerk
	HB A	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
	BR	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
	GW W	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
	HQ 100	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
	$\triangleright_{\mathbb{A}}^{\mathbb{V}}_{\mathbb{R}}^{\mathbb{V}}$	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzwspiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
	RU RU	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
	(WI) rote Zone	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
	(SchW)	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
	(FO)	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	(FO)	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen Bannwald (FOB) Bansschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
		Bannwald (FOB)
	(FOB)	jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
		Bodenschutzanlage
	(ME)	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
		Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
		Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebeit (N) mit Namen des Schutzgebietes
	O National Park	Nationalpark (National Park) oder Blosphärenpark (Blosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
ng)	Europa- (schutzgeblet	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
ng)	8D 8D	Bodendenkmal
		Baulichkeit unter Denkmalschutz
	Stb BE	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	AL	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	MS MS	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	⑤	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Θ	Schießplatz
	•	Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
		Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	- xxx	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	•	Gemeindeeigene Liegenschaft
art	$\nabla \nabla$	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
Art ·		Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	(22)	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
	HZ 75	Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS



Verwendete Abkürzungen: siehe jedes Planblatt links unten

Hinweis zur Darstellung der Planzeichen:
Die in der Legende dargestellten Symbole können im Plan sowohl in ihrer Größe, als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen BW-2WE-A1 bis BW-2WE-A6 WV-2WE-AT bis BW-2WE-AF
Ab Voraussetzung für die Freighabe Vorl Aufschließungszone BW-2VE-AT bis
BW-2WE-AT bis
BW-2WE-AT bis
BW-2WE-AT auf Grundfelding und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:
Vollegen eines mit der Gemeinde abgestimmter Erschließungs-, Bebauungs-,
Parzellerungsbernzepts-, welches die Thoman Inskinsongereitungsbernzepts-,
Brachleßung der Bauplitze. Anordnung von Stellptätzen, und eine bedarfsangepasst
phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
Vorliegen eines Tellungsplanes mit Zustimmung aller Grundelgenütimer und der
Gemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten
Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
Erfassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-,
Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
Bedarfsangepasste Freigbe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in mit
der Gemeinde abgestimmte Umsetzungsphasen.

Erläuterung zur Zusatzbezeichnung "Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)": GF x m² Mögliche bebaubare Grundfläche in x m².

A
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 unsschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestrukt (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.

Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschoßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

Schutzgebiete:

Schutzgebiete:
Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion
Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion
Hitp://www.noe.gv.att/Unwet/Naturschutz/Natura-2000.html"
Landschaftsschutzgebiet Wienerwald
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NO Landesregierung
http://www.noe.gv.att/noen/Naturschutz/Schutzgebiete_Landschaftssch
Blosphärenpark Wienerwald
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage Biosphärenpark Wienerwald
http://www.bpww.at*

zusätzliche Festlegungen zur "Bebauungsdichte":

F

kt im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein "F" (Formel) festgelegt so ist für
die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare
Fläche aus der Tabelle (in der Verordrung) zu entrehmen. Bei Fahnengrundstücken
bleibt die Fläche der Fahne bei der Berschnung der Dichteformel unberücksichtigt,
Bei Grundstücken, auf denen ein Servint für die Erschließung eines anderen
Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berschnung der Dichteformel
unberücksichtigt.

 $y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{(x - a^2)}{a^2}\right)}$ Parameter: a = 4000 | b = 300 | x = Bauplatz in m² | y = bebaubare Fläche in m² | b = 305,88

Bei Flächen, die 3.000m² und größer sind, ist der ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Baupfätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% anzuwenden.

Festlegung von "Freiflächen":

- Für die im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung "A" gelten folgende »bauungsbestimmungen: Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gaupen in einer Breite von max. 50% der Gebäudefort zulässig.
- Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.

 Der zulässig höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Bestimmungen des §53a. Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrandämmung) in der derzeit geltenden Fassung ist

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:



Festlegungen



— O — O — Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe



Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Bebauungshöhe in Bauklasser



Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)







Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlager



Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen

Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht einmünden dürfen



Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht



Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten



Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)



X 10.90 Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)

===20.0 --- Bemaßung (Angabe in m)

 ∞

A erhaltungswürdiges Altortgebiet

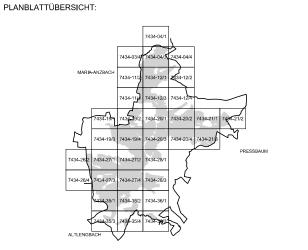
Grenze des Planungsgebietes

BEBAUUNGSPLAN

MARKTGEMEINDE

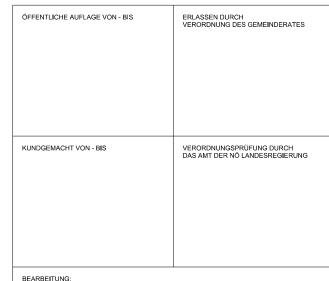
EICHGRABEN

5. ÄNDERUNG - ENTWURF



MASSSTAB: 1:2.000		PLANBLATT: Ausschnitt		
STAND:	26. April 2021	GZ:	G20125 / B5	





TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017 ® BEV, Land NÖ Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020

BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00

0 10 50 100 m

Ν

Gemeindezentrum, Rathausplatz1 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

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN

(5. Änderung – Entwurf)

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

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (5. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hier-mit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20125/B5 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Verordnungstext Bebauungsplan

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

Die einzelnen Abänderungsverordnungen werden in die ursprüngliche Stammverordnung integriert und zu einer neuen Gesamtverordnung zusammengefasst.

Weiters werden einzelne Festlegungen überarbeitet und ergänzt.

Die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Eichgraben, werden abgeändert wie folgt:

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

Bebauungsplan

Aufgrund der <u>§§ 68 -72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-14,</u> §§ 29 - 34 NÖ Raumord-nungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan für den im Plan speziell gekennzeichneten Bereich der Marktgemeinde Eichgraben erlassen.

§2 Plandarstellung

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Bebauungsplan (M:1:1.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Büro für Raumpalnung und Raumordnung Dipl.-Ing. Freidmann und Aujesky OEG Fröhlichgasse 44/8, 1230 Wien, am 16.6.2008 u. 11.8.2008 verfaßten und aus den Katastralmappenblättern mit der Plannummer ¾, 4/1 (inklusive Legende), 4/3, 4/4, 11/2, 11/4, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, 21/3, 26/2, 26/4, 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 28/1, 28/3, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 36/1 und 36/3 bestehnednen, und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung, zu entnehmen.

§3

Bebauungsvorschriften für das Bauland Kerngebiet, für das Bauland Wohngebiet, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet

1) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700m² betragen.

Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8m sind.

Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m² für die Grundstücksfläche ohne Servitutsfläche.

2) Bauplatzausnutzung

- 2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein "F" (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

 Ungeachtet dieser rechnerisch ermittelten maximal bebaubaren Fläche, darf eine Garage als Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von höchstens 100m² errichtet werden.
- 2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left(b^2 \frac{\left(x - a\right)^2}{a^2}\right)}$$
Parameter: $a = 4000 \text{ b} = 300 \text{ x} = \text{Bauplatz in m}^2 \text{ y} = \text{bebaubare Fläche in m}^2$

 $Y = \sqrt{90.000 - (90.000 \times (z - 4.000)^2 / 16.000.000)}$

Parameter: a=4000 b=386,88 x=Bauplatz in m² y=bebaubare Fläche

Bauplatz in	maximal bebaubare Fläche in m²	Bebauungs- dichte in %	Bauplatz in m²	maximal bebaubare Fläche in m²	Bebauungs- dichte in %
700	169,54	24,2	2 600	281,02	10,8
800	180,00	22,5	2 700	283,71	10,5
900	189,59	21,1	2 800	2 86,18	10,2
1 000	198,43	19,8	2 900	288,43	9,9
1 100	206,62	18,8	3 000	290,47	9,7
1 200	214,24	17,9	3/100	292,31	9,4
1 300	221,35	17,0	3 200	293,94	9,2
1 400	227,98	16,3	3 300	295,37	9,0
1 500	234,19	15,6	3 400	296,61	8,7
1 600	240,00	15,0	3 300	295,37	9,0
1 700	245,45	14,4	3 400	296,61	8,7
1 800	250,55	13,9	3 500	297,65	8,5
1 900	255,33	13,4	3 400	296,61	8,7
2 000	259,81	13,0	3 500	297,65	8,5
2 100	264,00	12,6	3 600	298,50	8,3
2 300	271,56	11,8	3 700	299,16	
2,400	274,95	11,5	3 800	299,62	7,9
2 500	278,11	11,1	3 900	299,91	7,7
			4 000	300,00	

	maximal			maximal	
Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-	Bauplatz in	bebaubare	Bebauungs-
m²	Fläche in m²	dichte in %	m²	Fläche in m²	dichte in %
700	150,00	21,4%	2.600	503,03	19,3%
800	183,12	22,9%	2.700	511,55	18,9%
900	213,48	23,7%	2.800	519,36	18,5%
1.000	241,49	24,1%	2.900	526,49	18,2%
1.100	267,43	24,3%	3.000	534,00	17,8%
1.200	291,56	24,3%	3.100	551,80	17,8%
1.300	314,05	24,2%	3.200	569,60	17,8%
1.400	335,06	23,9%	3.300	587,40	17,8%
1.500	354,71	23,6%	3.400	605,20	17,8%
1.600	373,12	23,3%	3.500	623,00	17,8%
1.700	390,37	23,0%	3.600	640,80	17,8%
1.800	406,53	22,6%	3.700	658,60	17,8%
1.900	421,67	22,2%	3.800	676,40	17,8%
2.000	435,84	21,8%	3.900	694,20	17,8%
2.100	449,11	21,4%	4.000	712,00	17,8%
2.200	461,50	21,0%	4.100	729,80	17,8%
2.300	473,05	20,6%	4.200	747,60	17,8%
2.400	483,81	20,2%	4.300	765,40	17,8%
2.500	493,79	19,8%	4.400	783,20	17,8%

^{2.3} Bei Flächen, die 3.000m² und größer als 4.000 m² sind, ist der ein fixer Prozentsatz von 7,5% 17,8% Bebauungsdichte linear fortzuschreiben anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% ebenfalls die Formel anzuwenden.

3) Einfriedungen, Abstellplatz

3.1 a) Einfriedungen:

Einfriedungen zum öffentlichen Gut und Parkanlagen dürfen höchstens 2m hoch sein. Dies gilt auch für Zaunfelder mit Sockel. Unter Zaunfelder versteht man jene Teile der Einfriedung, die sich zwischen 2 Stehern befinden. Eine Einfriedung hat zumindest aus Stehern und Zaunfeldern zu bestehen. Zusätzlich kann ein Sockel errichtet werden, wobei die Sockelhöhe von 50 cm nicht überschritten werden darf, mit Ausnahme, dass es sich bei der Einfriedung gleichzeitig um eine Stützmauer handelt.

b) Mauern sind unzulässig.

3.2 KFZ-Abstellplatz:

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden und bei Zu- und Umbauarbeiten, wenn eine zusätzliche Wohneinheit errichtet wird, pro neuer Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grund für Personenkraftwagen zu errichten-

Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Wohnb	Faktor	
ВК	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m²	1,0
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m²und 60m²	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m²	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

- 3.3 Die Konfiguration eines Bauplatzes sowie die Lage und das Ausmaß der privaten KFZ-Abstellanlagen auf dem Bauplatz sind so zu gestalten, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen kein Gefälle oder keine Steigung über 15% aufweist und diese somit ganzjährig befahrbar sind.
- 3.4 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen erst ab einem Abstand von 3 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
 - Es dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 1,5m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn das Gefälle oder die Steigung des Geländes in einem Abstand von 10m zur Straßenfluchtlinie mehr als 15% beträgt.
- 3.5 Die einzelnen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht hintereinander angeordnet werden. Sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück sind so anzuordnen, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz verkehrstechnisch gewährleistet ist und dadurch direkt erfolgen kann.
- 3.6 Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden.

4) Werbeanlagen im Bauland

- 4.1 Die Errichtung von Werbetafeln und Werbepilone im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m² sind davon nicht berührt.
- 4.2 Im Bauland Wohngebiet ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront sind davon nicht berührt.
- 4.3 Die Errichtung von Roller-Boards u. d.gl. über 6m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

5) Antennen und Sendemasten

- 5.1 Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn-Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Bestehende bewilligte Analgen sind davon nicht betroffen.
- 5.2 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanalgen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

6) Geländeveränderungen

- 6.1 Geländeveränderungen (z. Bsp. für Terrassen, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Biotope, Errichtung von Bauwerken,...) im Bauland und im daran angrenzenden Grünland sind nur dann zulässig, wenn die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird. Dies ist durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen.
- Geländeveränderungen in Form von Terrassierungen, Stützmauern oder Stützeinrichtungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig.
 Mehrere Stützmauern oder Stützeinrichtungen bei Geländeveränderungen auf Grundstücken dürfen jeweils maximal 1,5m hoch sein und müssen in einem Abstand von mindestens 5m angeordnet werden.

7) Umgang mit Niederschlagswässern

- 7.1 Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig.

 Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- 7.2 Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen.
 Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter

Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.

7.3 Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten und Bauland Agrargebiet 50% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

§4 Vorschriften für die Freiflächen

Freifläche F: Die im Plan festgelegte Freifläche F ist als Wiese zu belassen und darf aufgrund der Nähe zur Wr. Hochquellenwasserleitung nicht gärtnerisch gestaltet werden.

§5 Vorschriften für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)

1) Bebauungsbestimmungen Geb-A

Für die im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung "A" gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- 1.1 Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gaupen in einer Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.
- 1.2 Der zulässige höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend den Bestimmungen des §53a Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrendämmung) in der derzeit geltenden Fassung ist zulässig.

§6

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

IV. Schlussbestimmungen

Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
Marktgemeinde Eichgraben, am
Für den Gemeinderat Der Bürgermeister
Del Bulgermeister
Bgm. Georg Ockermüller
Angeschlagen am: Abgenommen am:
Abgenommen am.