



## MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN BAUSPERRE – Versiegelung/Versickerung BK

### VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 31.08.2022 die folgende Verordnung erlassen:

#### § 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland Kerngebiet der Gemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist des Bauland Kerngebietes Bereich 1, Bauland Kerngebiet Bereich 2 und Bauland Kerngebiet Bereich 3 ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

#### § 2 Ziel

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist die Festlegung von Bestimmungen zum Umgang mit der Versiegelung von Flächen und der Versickerung von Niederschlagswässern im Bauland Kerngebiet von Eichgraben.

Die Marktgemeinde Eichgraben hat bereits für die Versiegelung von Baulandflächen und die dadurch entstehenden Niederschlagswässer von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen im Bauland Wohngebiet, Bauland Agrargebiet und Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten Regelungen zur Sicherung von Versickerungsflächen auf Eigengrund unter Bedachtnahme auf die hydrogeologischen Bedingungen im Gemeindegebiet von Eichgraben festgelegt.

Nun zeigt sich, dass aufgrund der besonderen hydrogeologischen Bedingungen im Gemeindegebiet von Eichgraben auch im Bauland Kerngebiet eine entsprechende Festlegung notwendig wird. Daher soll für das Bauland Kerngebiet eine entsprechende Festlegung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### § 3 Zweck

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

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 im Gemeindegebiet rutschgefährdete Bereiche.

Aufgrund der fortschreitenden Bebauung von noch unbebauten Baulandreserven im Bauland Kerngebiet und der damit verbundenen weiteren Versiegelung von Flächen ergeben sich zusätzliche Probleme mit der Versickerung und der Ableitung von Niederschlagswässern.

Die Bausperre verfolgt daher den Zweck, die Festlegungen des Bebauungsplanes dahingehend zu überarbeiten, dass die bisher festgelegten textlichen Bebauungsbestimmungen um Regelungen bezüglich dem Umgang mit Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen gemäß den Bestimmungen des §30 Abs. 2 Ziff. 19 und 20 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 im Bauland Kerngebiet ergänzt werden. Weiters soll die Versiegelung von Flächen im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Versickerungsflächen ergänzend geregelt werden.

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

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im Bauland Kerngebiet folgende Maßnahmen bezüglich der Versiegelung von Baulandflächen und der Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen zulässig:

Bauland Kerngebiet – Bereich 1 (siehe Plandarstellung):

Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet 20% 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.

Bauland Kerngebiet – Bereich 2 (siehe Plandarstellung):

Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet 30% 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.

Bauland Kerngebiet – Bereich 3 (siehe Plandarstellung):

Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet 40% 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.

- Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

- Der Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

### § 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 31.08.2022

Für den Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben

Der Bürgermeister

  
Georg Ockermüller



angeschlagen am: 1.9.2022

abgenommen am: 19.9.2022

# BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN BAULAND KERNGEBIET

Geltungsbereich Bausperre:



Bereich 1 Bereich 2 Bereich 3

