



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

(Beschluss : 6a. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 9.11.2022, Tagesordnungspunkt 6d, folgende

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (6a. Änderung) dahingehend abgeändert, dass der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert wird.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G222091/B6a Änderung 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.

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

§1 Bebauungsplan

Aufgrund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan 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.

§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.

2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

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

Parameter: a=4000; b=950; x=Bauplatz in m²; y= bebaubare Fläche in m²; Basis=386,88

Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungsdichte in %	Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungsdichte 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 sind, ist ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% 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.

Die Errichtung Einfriedungen in Form von Stützmauern ist nur im Bereich von gewachsenem Gelände und nicht im Bereich von Anschüttungen zulässig.

b) Mauern sind unzulässig.

c) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten, bzw. der Abänderung von Einfriedungen ist der erforderliche Platzbedarf für den Abholbereich der Müllcontainer auf Eigengrund in Straßennähe vorzusehen, wenn es bautechnisch möglich ist, da das Abstellen der Müllcontainer auf öffentlichen Gut nicht zulässig ist.

3.2 KFZ-Abstellplatz:

Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, **und wenn es bautechnisch möglich ist, bei der Neukonfiguration der Nutzung eines Grundstückes bzw. eines Gebäudes** den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Wohnbauland / Art der Wohneinheit		Faktor
BK	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m ²	1,0
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m ² und 60m ²	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m ²	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

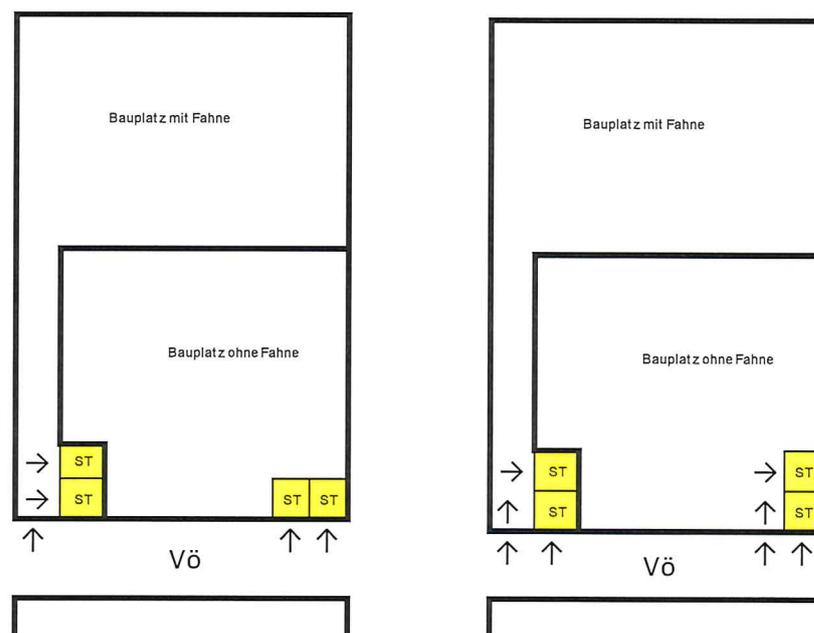
Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

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.

Die Lage der KFZ-Abstellanlagen auf dem Bauplatz ist in Straßennähe so anzuordnen, dass der erforderliche Platzbedarf für ganzjährig benutzbare Stellplätze auf Eigengrund gegeben ist.

Die Lage der privaten KFZ-Abstellanlagen und Ausgestaltung des Anbindungsbereichs an die öffentliche Straße, Größe und Steigung der Anfahrts- und Abfahrtsrampe, sowie die Schnittstelle ruhender zu fließendem Verkehr ist mit max. 6% Steigung im Bereich der Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche auszugestalten.

Im Bauland Wohngebiet – maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu situieren. Die Anordnung der Stellplätze hat sich in diesem Fall an folgenden Skizzen zu orientieren.

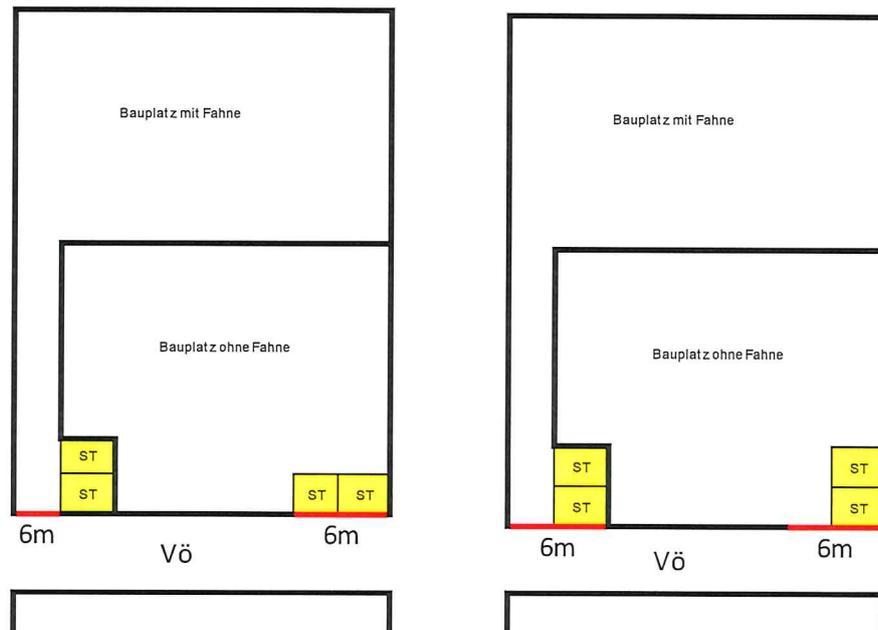


Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) sind bei Neubauten die KFZ Stellplätze ab der 3 Wohneinheiten Form von Tiefgaragen oder Parkdecks auszuformen.

Diese Bestimmungen sind bereits bei der Teilung von Grundstücken einzuhalten.

- 3.4 Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet – max.2 Wohneinheiten (BW-2WE), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) ist bei der Schaffung von neuen Grundstücken und wenn möglich bei der Neukonfiguration der Nutzung eines Grundstückes eine Ein- und Ausfahrten in einer max. Breite von 6 Meter zulässig.

Bei der Schaffung von Fahngrundstücken ist eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von 6 Meter vorzusehen, um die Anordnung von 2 Stellplätze je Wohneinheit im Nahbereich der Straße zu sichern.



- 3.45 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.

- 3.56 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.

- 3.67 Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden.

4) Gestaltung von Gebäuden

- 4.1 Zur Sicherung der harmonischen Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) des Ortsbildes im Bauland Wohngebiet und im Bauland Wohngebiet - max. 2 Wohneinheiten, hat die Baukörperausformung und Proportion der Gebäude (Bauform), entsprechend den bestehenden Strukturen im Ortsgebiet von Eichgraben, in Form von länglichen, quaderförmigen Bauwerken, die in ihrer Proportion jedenfalls deutlich breiter als hoch ausgeformt sind, zu erfolgen.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück sind diese innerhalb eines Gebäudes zu errichten.

4.5) Werbeanlagen im Bauland

- 45.1 Die Errichtung von Werbetafeln im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m² sind davon nicht berührt.
- 45.2 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.
- 45.3 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.

5.6) Antennen und Sendemasten

- 56.1 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 Anlagen sind davon nicht betroffen.
- 56.2 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanalgen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

6.7) Geländeänderungen

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

7.8) Umgang mit Niederschlagswässern

- 78.1 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.).
- 78.2 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.
- 78.3 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.

IV. Schlussbestimmungen

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 9.11.2022

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 10.11.2022
Abgenommen am: 28.11.2022