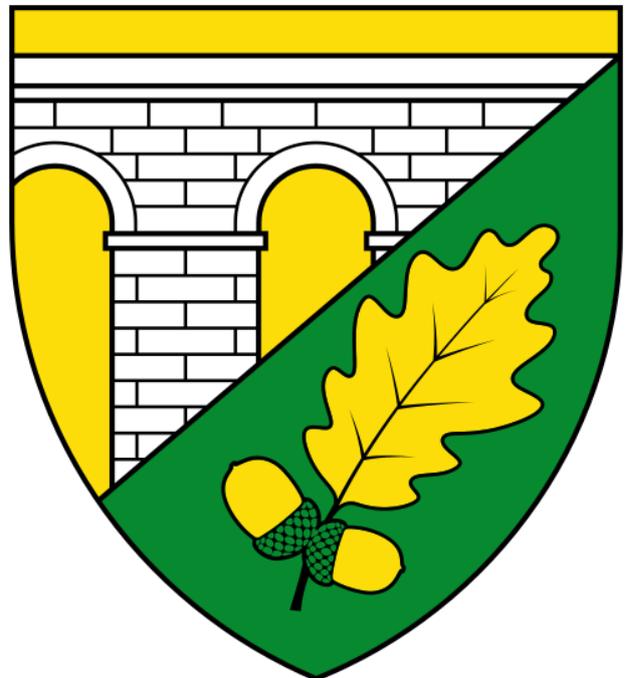


BEBAUUNGSPLAN - 7. ÄNDERUNG



ENTWURF

G23098

Marktgemeinde Eichgraben
KG Eichgraben
Bebauungsplan - 7. Änderung
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	2
2	Inhaltliche Änderungspunkte.....	3
2.1	Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen im BK – Zentrum	3
3	Überarbeitung der textlichen Bebauungsbestimmungen	12
3.1	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 1) Ergänzung der Regelungen zur Mindestbauplatzgröße.....	13
3.2	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.1) Ergänzung Gestaltung von Einfriedungen.....	15
3.3	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.3) Regelung zur Anordnung von Stellplätzen – ergänzende Beschriftung zur Skizze	17
3.4	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.4) Regelung von Ein- und Ausfahrten - Streichung Skizze	18
3.5	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.2) Gestaltung von Gebäuden - Spezifikation Bedingung zur Anordnung von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – max. 2WE	19
3.6	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.3) Festlegung von Bestimmungen zu maximaler Gebäudehöhe.....	21
3.7	Einführung Besondere Bestimmungen zu Gebäudehöhen (§ 3 Abs. 5.1 und 5.2) 22	
3.8	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Geländeänderungen bei offener Bauweise.....	25
3.9	Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 8.3) Freiflächen.....	27
4	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	30
5	Zusammenfassung	30

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 6a. Änderung in Rechtskraft. Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplan wurde abgeschlossen. Die Genehmigung der zugehörigen 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes ist bereits erfolgt.

Änderungspunkte:

1. Überarbeitung der Bauungsbestimmungen im BK – Zentrum (siehe Bausperre)
2. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 1) Ergänzung der Regelungen zur Mindestbauplatzgröße
3. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.1) Ergänzung Gestaltung von Einfriedungen
4. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.3) Regelung zur Anordnung von Stellplätzen – ergänzende Beschriftung zur Skizze
5. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.4) Regelung von Ein- und Ausfahrten - Streichung Skizze
6. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.2) Gestaltung von Gebäuden - Spezifikation Bedingung zur Anordnung von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – max. 2WE
7. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.3) Festlegung von Bestimmungen zu maximaler Gebäudehöhe
8. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 5) Festlegung Besondere Bestimmungen (§ 5 Abs. 5.1 und 5.2)
9. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Geländeänderungen bei offener Bauungsweise
10. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 8.3) Freiflächen

2 Inhaltliche Änderungspunkte

2.1 Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen im BK – Zentrum

Die Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes im Bereich des Ortszentrums von Eichgraben (Bereich Rathaus/Kirche/Bahnhof) durchzuführen. Zur Sicherung des Ortbildes wurde während der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Bausperre verordnet.

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im zentralen Gemeindegebiet von Eichgraben. Im Ortszentrum und im Nahbereich des Bahnhofes bestehen im Bebauungsplan Festlegungen, die eine Zentrumsentwicklung in diesem zentralen Bereich ermöglichen.

Ziel der Gemeinde ist es die Bebauungsbestimmungen im Ortszentrum dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen auf eine harmonische Einbindung der Gebäude unter Berücksichtigung der Hanglage geachtet wird. Dementsprechend sollen die Bebauungsbestimmung hinsichtlich der Festlegung von Gebäudehöhen und Baufluchtlinien überarbeitet werden.

2.1.1 Grundlagenforschung

Im Folgenden werden als Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes die wesentlichen bestehenden strukturellen Rahmenbedingungen im Bereich des Ortszentrums beschrieben.

Gelände

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch ein topographisch unterschiedliches Gelände geprägt. Der Bereich ist durch ein Zusammenspiel von starken Hangbereichen Richtung Bahnhof mit ebenen Flächen hin zur Hauptstraße geprägt.

Aufgrund der teilweise steil geneigten topographischen Verhältnisse in Kombination mit der bestehenden Siedlungsstruktur und Straßenzüge, sind die bestehenden Hauptgebäude im Ortszentrum in ihrer Höhe deutlich heterogen wahrnehmbar.



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, NÖ-Atlas; Hangneigungen; <https://atlas.noel.gv.at>; Stand: Juni 2023

Bestehende Festlegungen

Der gegenständliche Bereich befindet sich im Ortszentrum von Eichgraben. Der Baubestand auf den betroffenen Flächen weist öffentliche Einrichtungen (Kirche, Rathaus) Wohnhausanlagen und Einfamilienhäuser auf. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind die Flächen als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Die Bebauungsweise im Bauland Kerngebiet (BK) ist mehrheitlich offen und ist auch im Bebauungsplan mit einer offenen Bebauungsweise versehen.

An der Hauptstraße und in den mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken ist überwiegend die Bauklasse I, II (Gebäudehöhe bis 8m) festgelegt. Im Ortszentrum sind maximale Gebäudehöhen zwischen 10 und 11m festgelegt. In den Hangebereichen zum Bahnhof hin befinden sich Gebäudehöhen von 12m bzw. 18m.

Bebauungsstruktur

Die Bebauung im Bauland Kerngebiet kann in unterschiedlichen Erstellungszeiträumen eingeteilt werden, in welchen jeweils ein spezifischer Ansatz zur charakteristischen Ausprägung der Bauten mit entsprechender Höhenentwicklung führte.

Bauten die vor den 1980er Jahren erstellt wurden sind tendenziell mit wenig Eingriff in das gewachsene Gelände einhergegangen.

Bei Bauten der 1990er zeigt sich eine starke Tendenz von Geländeanpassungen mit entsprechend einheitlicher maximaler Gebäudehöhe pro Grundstück.

Bauten neueren Baudatums zeichnen sich dadurch aus, dass ein möglichst hoher Ausbaugrad angestrebt werden und die Fassadenhöhen (in Abhängigkeit vom gewachsenen Gelände) maximiert werden.

Sichtbeziehungen

Vom höchsten Punkt des Areals im Bereich des Parkplatzes des Bahnhofes ergibt sich ein relevante, unverbaute Sichtbeziehung in Richtung Ortszentrum und Kirche.

Vom Rathausplatz aus in Richtung Bahnhof bestehen starke Hanglagen, die zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen sind.

Parkplatz Bahnhof Blickrichtung Zentrum



Bahnstraße Blickrichtung Südwest



Kirchenstraße Blickrichtung Zentrum



Kirchenstraße Ecke Bahnstraße Blickrichtung Ost



Rathausplatz Blickrichtung Norden



Rathausplatz Blickrichtung Westen



Quelle: Google Street View, <https://www.google.com/maps>; Stand: Juni 2023

2.1.2 Geplante Änderungen

Im Zuge der Grundlagenforschung wurde festgestellt, dass die bestehenden Bestimmungen zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes nicht hinreichend zielführend sind.

Ziel der Gemeinde ist es daher die Bebauungsbestimmungen im Ortszentrum dahingehend zu überarbeiten, dass auf eine harmonische Einbindung der Gebäude unter Berücksichtigung der Hanglage und der bedeutenden Sichtbeziehungen geachtet wird.

Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die harmonische Gestaltung von Gebäudehöhen in der Hanglage gerichtet werden. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Nutzung von Grundstücken in Hanglagen und der geänderten Bewertung von Gebäudehöhen in Hanglagen, ergibt sich der Bedarf einer Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen in Bezug auf die Hanglagen.

Zur Erreichung des Ziels der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes im Ortszentrum, sollen folgende Rahmenbedingungen für die Entwicklung der weiteren Bebauungsstruktur durch Festlegungen des Bebauungsplanes definiert werden:

- Sicherung der Sichtbeziehungen vom Bahnhof auf das Ortszentrum.
- Schaffung eines harmonischen Siedlungsgefüges durch die Definition einer höchstzulässigen Gesamtgebäudehöhe in Metern über Adria im Hangbereich.
- Definition der zulässigen Geschoßanzahl in besonders sensiblen Hangbereichen, um zur Sicherung der harmonischen Gestaltung von Gebäuden in der Hanglage eine übermäßige Ausnutzung der Gebäudehöhe in Form von Geschoßen zu unterbinden.
- Harmonische Einbindung der Gebäude in den Hangbereich, durch die Festlegung einer max. zulässigen Gebäudehöhe nach den Schauseiten (bergseits;talseits).
- Anpassung der Bauweise an die angestrebte Struktur unter Berücksichtigung des Baubestandes.

- Sicherung einer geregelten Anordnung der Hauptgebäude durch die Festlegung von Baufluchtlinien

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen für eine zielgerichtete und qualitätsvolle Entwicklung im Bereich Ortszentrums die Bebauungsbestimmungen dahingehend angepasst werden, dass sich Bauten optimal ins Siedlungsgefüge eingliedern. Damit zusammenhängend werden bei folgenden Bestimmungen Anpassungen vorgesehen:

Gebäudehöhe:

- Zur Sicherung einer Bebauungsstruktur, die verbessert auf die typischen Gegebenheiten der Hangstrukturen angepasst wird, soll vorgesehen werden, dass in den Hanglagen durch die Festlegung einer max. zulässigen Gebäudehöhe nach Schauseiten (bergseits;talseits) eine sensiblere Einbindung der Gebäude in den Hangbereich gewährleistet wird. Daher soll die festgelegte Gebäudehöhe dahingehend geändert werden, dass eine - der Situation angepasste - künftige Entwicklung möglich ist. Für Grundstücke in Hanglage wird daher die maximal zulässige Gebäudehöhe spezifiziert: Für die in Hanglage gelegene Grundstücke soll je nach Hanglage und Lage innerhalb des Ortszentrums eine maximal höchstzulässige Gebäudehöhe von 6;8 Metern bergseits;talseits, von 6;12 Metern bergseits;talseits und von 12;18 Metern bergseits;talseits festgelegt werden. Im Bereich der seitlichen Schauseiten sind die Gebäudehöhen harmonisch an die berg- und talseitigen Gebäudehöhen anzupassen.
- Weiters soll die bestehende Höhenbestimmung von 12 Metern Gebäudehöhe auf dem Grundstück Nr. 2318, KG Eichgraben durch die Festlegung „Bauklasse I,II“ ersetzt werden, da dies den in diesem Fall Bestand entspricht.
- Zur Sicherung der Sicherung der Sichtbeziehungen vom Bahnhof auf das Ortszentrum und zur klaren Begrenzung der Höhenstruktur im Gelände soll weiters in dem besonders sensiblen Hangbereich östlich des Bahnhofes eine absolute Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe durch die zusätzliche Definition einer höchstzulässigen Gesamtgebäudehöhe in 314 Metern über Adria im Hangbereich eingeführt werden. Diese Bestimmung wird in Form der Besonderen Bestimmung 1 (BB1) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bestimmung legt fest, dass der höchstgelegene Punkt eines Gebäudes (und somit sämtliche raumbildenden Gebäudeteile) die absolute Höhe von 314 Metern über Adria nicht überschreiten dürfen. Siehe dazu auch die Erläuterung in Kapitel 8 „Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 5) Festlegung Besondere Bestimmungen (§ 5 Abs. 5.1 und 5.2)“.
- Ebenso soll in den oben genannten besonders sensiblen Hanglagen in Ergänzung zur Definition von max. Gebäudehöhen nach Schauseiten auch eine Definition der von max. 4 zulässigen Geschoßanzahl in besonders sensiblen Hangbereichen vorgenommen werden, um zur Sicherung der harmonischen Gestaltung von Gebäuden in der Hanglage eine übermäßige Ausnutzung der Gebäudehöhe in Form von zurückversetzten Geschoßen zu unterbinden. Siehe dazu auch die Erläuterung in Kapitel 8 „Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 5) Festlegung Besondere Bestimmungen (§ 5 Abs. 5.1 und 5.2)“.

Durch die gegenständlichen Anpassungen des Bebauungsplanes soll gesichert werden, dass aufgrund der Hanglage für das Ortsbild unverhältnismäßige Volumina gebildet werden

können. Bei Bedarf ist die Einfügung der Baukörper in den Umgebungsbereich zusätzlich durch ein Ortsbildgutachten zu beurteilen.

Baufluchtlinien:

- Zur Sicherung einer einheitlichen sinnvollen Anordnung der Hauptgebäude soll gleichzeitig unter Berücksichtigung des Baubestandes, in jenen Bereichen, in welchen bereits ein vorderer Bauwuch in der Natur besteht eine vordere Baufluchtlinie eingetragen werden. Die Festlegung der Baufluchtlinie dient der Sicherung der harmonischen, einheitlichen Anordnung von Hauptgebäuden, sowie der Sicherung der Möglichkeit zur Schaffung von KFZ- Stellplätzen auf Eigengrund. Im Bereich des Ortskerns werden daher diverse Baufluchtlinien neu festgelegt. Diese bemessen sich in der Regel auf 5 Meter ab Straßenfluchtlinie, in Ausnahmefällen werden diese bei vorhandenen Bestandsgebäuden mit 2 und 3 Meter Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Weiters wird in einzelnen Situationen (Aufgrund Grundstückskonfiguration) die Baufluchtlinie spezifisch festgelegt.

Bebauungsweise:

- Im Bereich der Grundstücke der Kirchen auf denen nur denkmalgeschützte Gebäude bestehen sollen die Festlegungen des Bebauungsplanes auf die Festlegung einer Straßenfluchtlinie reduziert werden. Bauliche Änderungen unterliegen dem Denkmalschutz und werden darüber geregelt.
- In zwei Teilbereichen soll die Bebauungsweise in Anpassung an den Baubestand angepasst werden. Im Bereich des Grundstücks Nr. 1251, KG Eichgraben der nicht unter Denkmalschutz steht, soll die Bebauungsweise von offen (o) auf einseitig offen (eo) angepasst werden.
- Im Bereich der Grundstücke Nr. 2317, 1209, 1186/1 und 1203 KG Eichgraben soll die offene Bebauungsweise (o) auf eine wahlweise offen oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) abgeändert werden. Im überwiegenden Bereich des Ortskerns soll jedoch zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes die offene Bebauungsweise beibehalten werden.

2.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich im Speziellen aus den neuere Vorgaben hinsichtlich der harmonischen Gestaltung des Ortszentrums und der Innenentwicklung ergeben. Die gegenständliche Änderung dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen im Ortszentrum von Eichgraben.

2.1.4 Ziel

Ziel der Gemeinde ist es die Bebauungsbestimmungen im Ortszentrum dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen auf eine harmonische Einbindung der Gebäude unter Berücksichtigung der Hanglage geachtet wird. Durch die Festlegung spezifischer Bebauungsbestimmungen soll die Einpassung von Bauten in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt und damit das Ortsbild harmonisch gestaltet werden.

2.1.5 Maßnahmen

Änderung Bebauungsbestimmungen in Bereich nachfolgender Grundstücke:

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1269/2 und 1269/4, KG Eichgraben wird die zulässige Gebäudehöhe von Bauklasse I,II auf 6 Meter bergseits und 8 Meter talseits (6;8) angepasst.

Im Bereich des Grundstück Nr. 2320, KG Eichgraben wird die zulässige Gebäudehöhe von 18 Meter auf 12 Meter bergseits und 18 Meter talseits (12;18) angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1255 und 1267/5, KG Eichgraben wird die zulässige Gebäudehöhe von 12 Meter auf 6 Meter bergseits und 12 Meter talseits (6;12) angepasst.

Im Bereich des Grundstück Nr. 1259, KG Eichgraben wird die zulässige maximale Gebäudehöhe von 12 Meter auf 6 Meter bergseits und 12 Meter talseits (6;12) angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1243/1 und 1243/3, KG Eichgraben wird die zulässige maximale Gebäudehöhe von 12 Meter auf 6 Meter bergseits und 8 Meter talseits (6;8) angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1240 und 1241, KG Eichgraben wird die zulässige maximale Gebäudehöhe von 12 Meter auf 6 Meter bergseits und 8 Meter talseits (6;8) angepasst.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1251, KG Eichgraben wird die zulässige Gebäudehöhe von 12 Meter auf Bauklasse I,II abgeändert.

Festlegung Bauungsweisen:

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1264/5 sowie 2321, KG Eichgraben auf denen nur denkmalgeschützte Gebäude bestehen werden die Festlegungen des Bebauungsplanes auf die Festlegung einer Straßenfluchtlinie reduziert.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1251, KG Eichgraben der nicht im Bereich der Kirche ist, wird die Bauungsweise von offen (o) auf einseitig offen (eo) angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 2317, 1209, 1186/1 und 1203 KG Eichgraben wird die Bauungsweise offen (o) mit gekuppelt (k) ergänzt.

Festlegung Besondere Bestimmungen:

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1255 und 1267/5, sowie 1259 KG Eichgraben wird die Besondere Bestimmung BB1 festgelegt.

5.2. Für Teilgebiete, für die in der Plandarstellung die Bezeichnung „BB1“, „BB2“, etc. angeführt werden gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
BB1: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf die Höhe von 314,0 Meter über Adria nicht überschreiten. Bei der Ausnutzung der hangabhängig nach Schauseiten festgelegten höchstzulässige Gebäudehöhe, dürfen hangseitig max. 4 oberirdische Geschoße errichtet werden.

Festlegung Baufluchtlinien:

Im Bereich des Ortskerns werden diverse Baufluchtlinien neu festgelegt. Diese bemessen sich in der Regel auf 5 Meter ab Straßenfluchtlinie, in Ausnahmefällen werden diese bei vorhandenen Bestandsgebäuden mit 2 und 3 Meter Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Weiters wird in einzelnen Situationen (Aufgrund Grundstückskonfiguration) die Baufluchtlinie spezifisch festgelegt.

3 Überarbeitung der textlichen Bebauungsbestimmungen

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 6. 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. Im Laufe der letzten Jahre wurden dabei neue Erfahrungen bezüglich der notwendigen Regelungsinhalte in der Gemeinde gesammelt. Auf Basis dieser gesammelten Erfahrungswerte werden die Festlegungen im Bebauungsplan schrittweise weiter ergänzt und konkretisiert.

Im Rahmen der ggst. Änderung wird eine Überarbeitung des Verordnungstextes (Stammverordnung) durchgeführt. Die Festlegungen erfolgen 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.

3.1 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 1) Ergänzung der Regelungen zur Mindestbauplatzgröße

3.1.1 Grundlagenforschung

Unter § 3 Abs. 1) werden Regelungen hinsichtlich der Bauplatzgrößen vorgesehen.

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 5 NÖ ROG 2014 können im Bebauungsplan Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Bauplätzen geregelt werden.

Inhalte der bestehenden Regelung sind insbesondere eine Mindestgröße für neue Bauplätze sowie spezifische Vorgaben für Fahnenparzellen sowie Grundstücke mit bestehenden Servituten.

Es gilt folgende Bestimmung:

„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.“

Die Aktualisierung übergeordneter Grundlagen, im Speziellen des Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinenverbauung führt faktisch zu einer teilweisen Einschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken, welche gemäß Gefahrenzonenplan von einer roten Zone berührt sind. In solchen Bereichen dürfen keine Bauten errichtet werden. Von Seiten des NÖ ROG ist weiters vorgesehen zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einer roten Zone in Gefahrenzonenplanungen betroffen sind, hinsichtlich ihrer Widmung zu überprüfen.

Bei der Teilung von größeren Baulandflächen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage der bisher festgelegten Regelungen zu den Mindestgrößen von Bauplätzen Grundstücke geschaffen, die zwar den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprochen haben, aber aufgrund ihrer teilweisen Gefährdung durch rote Zonen des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung kaum bebaubar waren.

Um bereits im Zuge einer allfälligen Teilung von Grundstücken zu gewährleisten, dass nutzbare und bebaubare Baulandgrundstücke gebildet werden, wird von der Gemeinde Eichgraben unter Bedachtnahme auf die gesetzlichen Bestimmungen des NÖ ROG angestrebt, die Regelung der Mindestbauplatzgröße dahingehend zu überarbeiten, dass Flächen in der roten Zone eines Gefahrenzonenplanes nicht in die Mindestgröße eines Grundstückes einbezogen werden können.

Die Bestimmung zur Konkretisierung der Festlegung soll daher wie folgt ergänzt werden:

„[...]

Weiters sind Baulandbereich für die eine Gefährdung durch eine rote Zone des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung besteht nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen.“

3.1.2 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Verbesserung und Sicherung der Bebaubarkeit der bestehenden Baulandflächen im Gemeindegebiet von Eichgraben.

3.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen durch die aktuellen Daten der roten Zonen gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung ergibt.

3.1.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 1) wird wie Folgt ergänzt: Siehe rote Änderungen:

„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.
Weiters sind Baulandbereich für die eine Gefährdung durch eine rote Zone des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung besteht nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen.“

3.2 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.1) Ergänzung Gestaltung von Einfriedungen

3.2.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 3.1) werden Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen vorgesehen.

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 13 NÖ ROG 2014 kann die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot geregelt werden.

Derzeit gilt bezüglich der Gestaltung von Einfriedungen folgende Bestimmung:

„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.“

Die Regelung wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend präzisiert, dass die Erstellung von Stützmauern ausschließlich im Bezug auf das natürlich gewachsene Gelände als Ausnahme zulässig ist.

Im Zusammenhang mit dem offensichtlichen Bestreben, private Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum blickdicht abzuschotten, bedarf es zwingend einer weiteren Präzisierung der Vorgabe zur Ausgestaltung um die Fragmentierung des Straßenraumes zu unterbinden und die Durchlässigkeit und so das Raumgefüge zu bewahren. Es sollen daher weitere Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen hinsichtlich der Verwendung von Materialien ergänzt werden, um ein einheitliches Bild im Straßenraum zu gewährleisten. Für die Bewertung der ortsüblichen Materialien ist einerseits die übliche Einfriedungsstruktur in der Gemeinde aber auch im Besonderen innerhalb des betroffenen Straßenzuges zu betrachten. Daher soll die Bestimmung wie folgt ergänzt werden:

„Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. [...]Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00m betragen. Die Ausgestaltung der Zaunfelder ist in durchbrochener Form (30% Öffnungen) und in ortsüblichen Materialien durchzuführen.[...]Die Gestaltung der Einfriedung hat sich harmonisch in das Ortsbild des Straßenzuges einzufügen.“

3.2.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung eines harmonischen Ortsbildes im Straßenraum der Marktgemeinde Eichgraben. Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll sicherstellen, dass Einfriedungen derart ausgestaltet werden, als dass sie sich

ins Ortsbild einfügen. Die Regelung soll der Fragmentierung des Straßenraums entgegenwirken.

3.2.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsrundlagen, die sich durch die vermehrte Anwendung neuer Materialien und der Errichtung von massiven Einfriedungen ergeben hat.

3.2.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 3.1) wird wie Folgt ergänzt: Siehe rote Änderungen:

a) Einfriedungen:

Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. 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 Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00m betragen. Die Ausgestaltung der Zaunfelder ist in durchbrochener Form (30% Öffnungen) und in ortsüblichen Materialien durchzuführen. Die Errichtung von Einfriedungen in Form von Stützmauern ist nur im Bereich von gewachsenem Gelände und nicht im Bereich von Anschüttungen zulässig. Die Gestaltung der Einfriedung hat sich harmonisch in das Ortsbild des Straßenzuges einzufügen.

3.3 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.3) Regelung zur Anordnung von Stellplätzen – ergänzende Beschriftung zur Skizze

3.3.1 Grundlagenforschung

Im §3 Abs. 3.3) werden Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen vorgesehen.

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 10 NÖ ROG 2014 kann die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen geregelt werden.

Grundsätzlich sind im Bauland Wohngebiet – maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze hat sich an - in der Verordnung dargestellten - Skizzen zu orientieren.

Bei der Interpretation der Skizzen sind in der Vergangenheit Umsetzungsfragen aufgetreten. Obschon textlich mit dem Begriff „orientieren“ ein gewisser Interpretationsspielraum offenbart wird, sollen die Skizzen nun zusätzlich ergänzend beschriftet werden:

Die Skizze zur Anordnung der Stellplätze sollen wie folgt ergänzt werden:

„vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze; ST-Stellplatz“

3.3.2 Ziel

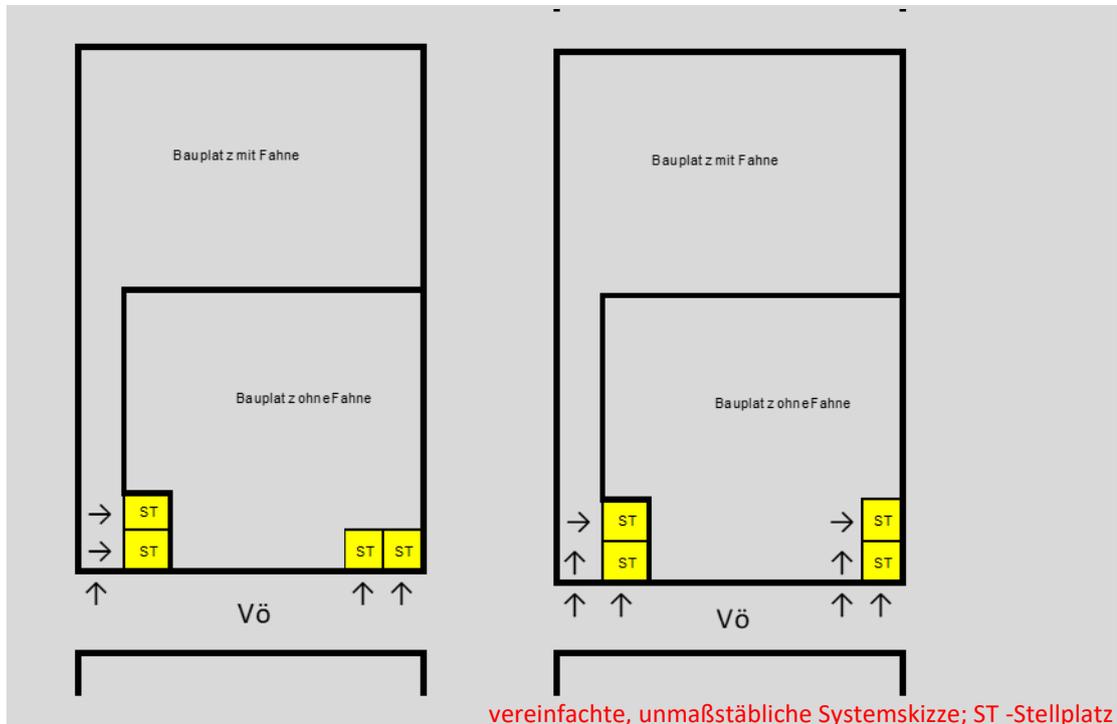
Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll klarstellen, dass es sich bei den Abbildungen um „Systems-skizzen“ im Sinne einer unmaßstäblichen, vereinfachten Darstellung handelt.

3.3.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen, welche sich durch Fehlinterpretationen der Skizzen ergeben.

3.3.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 3.3) wird wie Folgt ergänzt: Siehe rote Änderungen:



3.4 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.4) Regelung von Ein- und Ausfahrten - Streichung Skizze

3.4.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 3.4) ist die zulässige Breite sowie die Anordnung von Ein- und Ausfahrten von Bauplätzen geregelt.

Zur Unterstützung der Auslegung der Regelung wurde im Verordnungstext eine vereinfachte Skizze als Interpretationshilfe eingefügt. Es hat sich gezeigt, dass die Skizzen aufgrund der Unmaßstäblichkeit missinterpretiert werden. Die Skizzen sollen daher aus der Verordnung entfernt werden, da der textliche Bestandteil der Regelung hinreichend präzise für eine widerspruchsfreie Interpretation darstellt.

3.4.2 Ziel

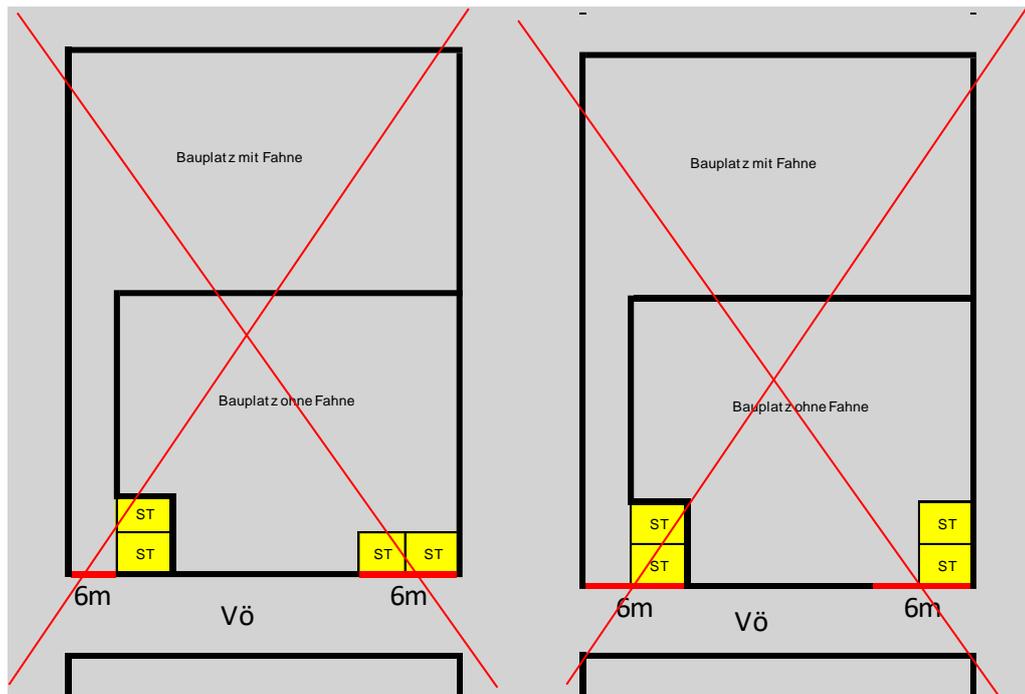
Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes durch das Entfernen der Skizzen soll bewirken, dass Fehlinterpretationen hinsichtlich der Anordnung von Ein- und Ausfahrten vermieden werden.

3.4.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen, welche sich durch Fehlinterpretationen der Skizzen ergeben.

3.4.4 Maßnahme

Die Skizzen in § 3 Abs. 3.4) werden entfernt. Siehe rote Änderungen:



3.5 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.2) Gestaltung von Gebäuden - Spezifikation Bedingung zur Anordnung von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – max. 2WE

3.5.1 Grundlagenforschung

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 3 NÖ ROG 2014 kann die die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen geregelt werden.

In § 3 Abs. 4) wird die Gestaltung von Gebäuden geregelt. Unter § 3. Abs. 4.2) wird dabei festgelegt, dass bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück die beiden Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu errichten sind.

Derzeit gilt folgende Bestimmung:

„Bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten auf einem unbebauten Grundstück sind diese innerhalb eines Gebäudes zu errichten.“

Bei der Auslegung der Bebauungsbestimmung hat sich der Bedarf ergeben zwischen zwei Fällen zu unterscheiden:

Fall 1: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Daher sind seit diesem Jahr für die Nutzung des Grundstückes die oben angeführten Rahmenbedingungen bekannt. Diese können daher bei der Planung auf dem Grundstück berücksichtigt werden.

Fall 2: Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück, das bisher nur mit einer Wohneinheit bebaut war. Bei dem Bau dieser Wohneinheiten waren die gewünschten Rahmenbedingungen, dass die beiden zulässigen Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes anzuordnen sind nicht bekannt. In diesem Fall ist ein Um- oder Zubau einer zweiten Wohneinheit in einem Gebäude aufgrund des Gebäudebestandes (Belichtung, Gebäudehöhe, Hanglage, etc.) eventuell nicht möglich.

Aus diesem Sachverhalt heraus ergibt sich der Bedarf einer weiteren differenzierteren Betrachtung der beiden Fälle.

Daher soll nun festgelegt werden, dass mit Stichtag 01.01.2023 bei der Realisierung einer zweiten Wohneinheit (bei bisher einer einzelnen) prioritär die zweite Wohneinheit durch Zu- oder Umbauten in das bestehende Gebäude zu integrieren ist. Sollte dies nicht möglich sein, kann die zulässige zusätzlich Wohneinheit in einem gesonderten Gebäude errichtet werden. Dies gilt für Situationen, die schon vor dem Stichtag bestand haben. Für Bauten die nach dem Stichtag erstellt wurden.

Daher soll die Bestimmung für unbebautes Bauland Wohngebiet – max. 2 WE wie folgt ergänzt werden:

„Bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – max. 2WE auf einem unbebauten Grundstück sind diese ab dem Stichtag 01.01.2023 innerhalb eines Gebäudes zu errichten.

Bei bereits bebauten Grundstücken im Bauland Wohngebiet – max. 2WE mit einem Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit, das bereits vor dem angegebenen Stichtag bestanden hat, ist die zweite Wohneinheit wenn möglich ebenfalls durch Zu- und Umbauten in das bestehende Wohngebäude zu integrieren. Ist dies aufgrund der Anordnung und Gebäudestruktur nicht möglich dann kann die zusätzlich zulässige Wohneinheit auch in einem gesonderten Gebäude errichtet werden.“

3.5.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung einer möglichst einheitlichen aber auch sinnvollen Nutzung des bestehenden Baulandes im Gemeindegebiet von Eichgraben. Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll bewirken, dass weiterhin auch bereits mit einer Wohneinheit bebaute Bauplätze durch eine zweite Wohneinheit sinnvoll und angemessen bebaut werden können.

3.5.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine Änderung der Planungsgrundlagen, aufgrund der geänderten Bebauungsstrukturen (2WE) im Gemeindegebiet, auf die

durch eine Änderung des Verordnungstextes gleichermaßen im Baubestand als auch im Bereich von Neubauten Rücksicht genommen werden soll.

3.5.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 4.2) wird wie Folgt ergänzt: Siehe rote Änderungen:

- 4.2. Bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten **im Bauland Wohngebiet – max. 2WE** auf einem **unbebauten** Grundstück sind diese **ab dem Stichtag 01.01.2023** innerhalb eines Gebäudes zu errichten.
Bei bereits bebauten Grundstücken im Bauland Wohngebiet – max. 2WE mit einem Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit, das bereits vor dem angegebenen Stichtag bestanden hat, ist die zweite Wohneinheit wenn möglich ebenfalls durch Zu- und Umbauten in das bestehende Wohngebäude zu integrieren. Ist dies aufgrund der Anordnung und Gebäudestruktur nicht möglich dann kann die zusätzlich zulässige Wohneinheit auch in einem gesonderten Gebäude errichtet werden.

3.6 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.3) Festlegung von Bestimmungen zu maximaler Gebäudehöhe

3.6.1 Grundlagenforschung

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 3 NÖ ROG 2014 kann die die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen geregelt werden. Gemäß § 30 Abs. (1) Ziff. 3 NÖ ROG ist im Bebauungsplan die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen.

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die die NÖ Bauordnung für die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudehöhen vorgibt, ergibt sich die Möglichkeit über die durch eine Bauklasse oder durch eine maximale Gebäudehöhe hinaus vorgegebene Gebäudehöhe noch einen weiteren hohen Dachaufbau zu gestalten.

Ziel der Gemeinde ist durch die zusätzliche Definition einen höchstzulässigen Punkt eines Gebäudes (First) eine weitere Vorgabe für eine harmonische Gestaltung von Gebäuden im Gemeindegebiet zu definieren. Daher soll im Zuge der Überarbeitung der Festlegungen des Bebauungsplanes im § 3 ein neuer Abs. 4.3) hinzugefügt werden, der neben der in der Plandarstellung festgelegten Bauklasse oder max. Gebäudehöhe zur genaueren Regelung der Bebauungshöhe noch zusätzlich den höchsten Punkt des Gebäudes definiert. Dadurch soll unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Regelungen der NÖ Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung ein einheitliches harmonisches Siedlungsbild gewährleistet werden.

Der Abstand zwischen der festgelegten Gebäudehöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes im Ausmaß von 4m bildet eine realistische Höhe ab und wurde auf Basis der bestehenden Gebäudestrukturen und des Baubestandes definiert.

3.6.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Schaffung der Rahmenbedingungen zur Regelung einer einheitlichen, harmonischen Entwicklung der allgemeinen Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet von Eichgraben unter Berücksichtigung der angestrebten Baustruktur. Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll sicherstellen, dass im Wohnbauland keine übergroßen raumbildenden und dominante Volumina entstehen, welche mit dem Ortsbild unvereinbar sind und dieses schädigen.

3.6.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge der strukturellen Entwicklung des Gemeindegebietes. Im Sinne einer Verbesserung und Vereinheitlichung der Bebauungsbestimmungen im Siedlungsgebiet von Eichgraben soll eine einheitliche Regelung der Gebäudehöhen getroffen werden.

3.6.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 4.3) wird eingeführt:

4.3. Der höchste Punkt der Gebäude im Wohnbauland (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Bei Bestandsbauten, die bereits einen höheren Punkt des Gebäudes aufweisen, ist diese Bestimmung nicht anzuwenden. Allfällige Zubauten sind im Hinblick auf die Gebäudehöhe harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.

3.7 Einführung Besondere Bestimmungen zu Gebäudehöhen (§ 3 Abs. 5.1 und 5.2)

3.7.1 Grundlagenforschung

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 3 NÖ ROG 2014 kann die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen geregelt werden. Für die Regelung der harmonischen Gestaltung in ausgewählten Bereichen, in welchen ein begründeter Bedarf besteht sollen zusätzliche Regelungsinhalte über sogenannte „Besondere Bestimmungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Besonderen Bestimmungen (BB) werden nummeriert und in der Plandarstellung des Bebauungsplanes verortet.

Da „Besondere Bestimmungen“ bisher in der Legistik der Verordnung nicht verwendet wurden, wird mit § 3 Abs. 5 ein entsprechender Passus eingeführt. Dieser verfügt mit § 3 Abs. 5.1 über einen Allgemeinen Artikel in welchem die inhaltliche Bedeutung der besonderen Bestimmungen näher erläutert wird.

„5) Besondere Bestimmungen

5.1. *Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. in Folge näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil*

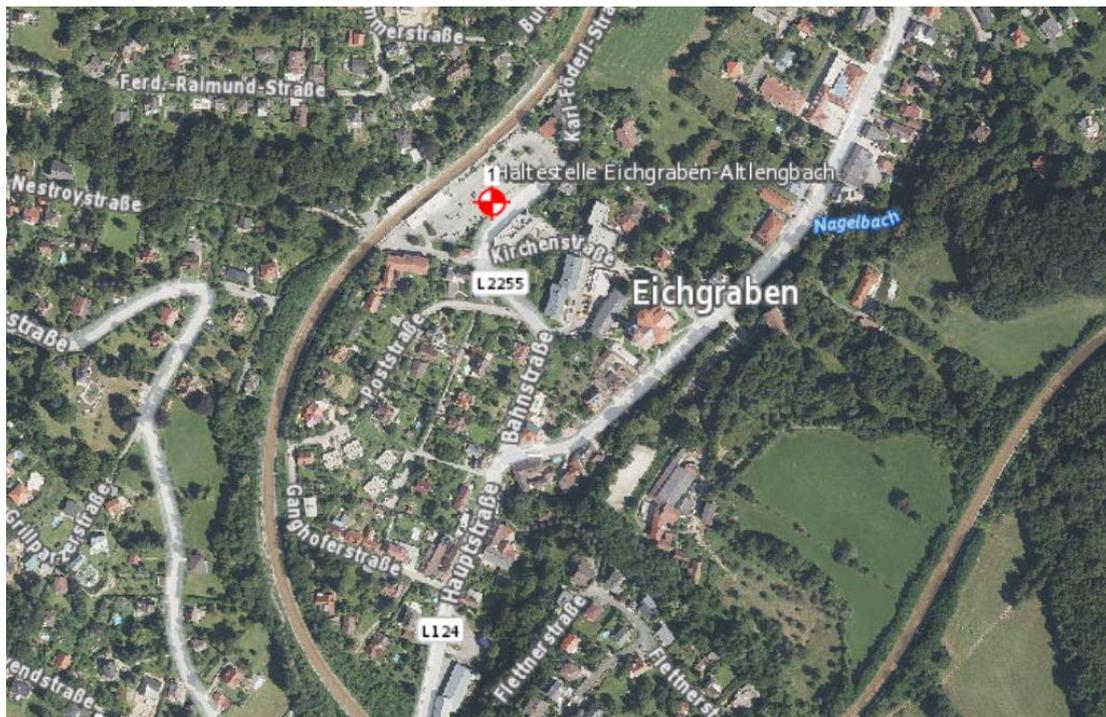
dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.“

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die die NÖ Bauordnung für die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudehöhen vorgibt, ergibt sich die Möglichkeit über die durch eine Bauklasse oder durch eine maximale Gebäudehöhe hinaus vorgegebene Gebäudehöhe noch einen weiteren hohen Dachaufbau zu gestalten.

Innerhalb des Ortszentrums von Eichgraben besteht eine besondere Geländesituation und eine prägnante Sichtbeziehung vom Bahnhof in Richtung Kirche und Rathaus.

Ziel der Gemeinde ist es in diesem Bereich die Entwicklung von Gebäudehöhen so zu steuern, dass der höchste Punkt der Gebäude die Sichtbeziehung in Richtung Kirche und Ortszentrum nicht beeinträchtigt.

Deswegen soll zur Sicherung des Ortsbildes an den wesentlichen Hangbereichen im Ortszentrum zusätzlich zu den allgemein bestehenden Regelungen zu den Gebäudehöhen die maximale Bauhöhe mittels der Festlegung eines höchsten Punktes der Gebäude mit der Angabe einer Höhe über Adria geregelt werden.

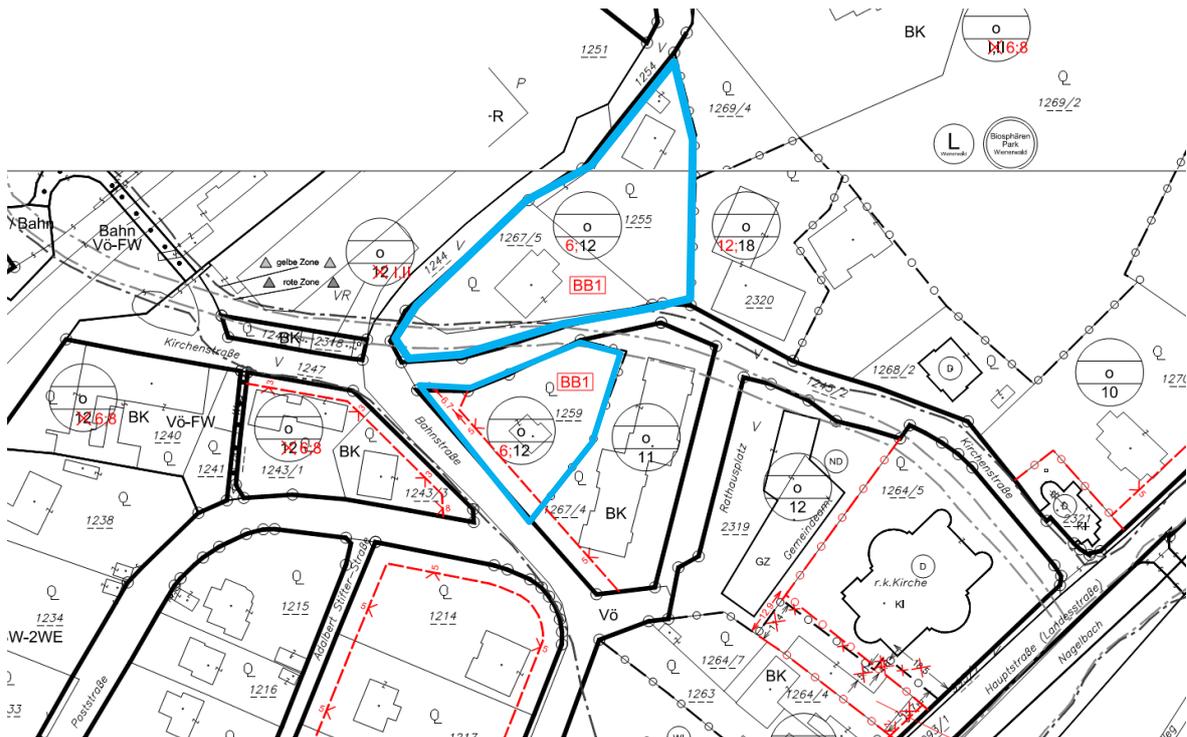


Als maßgebliche Höhe werden 314m über Adria definiert. Die Höhe wurde anhand der bestehenden Geländehöhen und der relevanten Sichtbeziehungen abgeleitet. Als Bezugspunkt wurde die Ebene des Parkplatzes vor dem Bahnhof, die eine Höhe von 314m über Adria aufweist definiert.

Eine ebensolche Regelung existiert in der rechtsgültigen Verordnung bisher nicht und soll mittels „Besonderer Bestimmung“ eingeführt werden. Daher soll unter § 3 Abs. 5.2) die „Besondere Bestimmung 1 - BB1“, in den Verordnungstext aufgenommen werden. Hier soll

zusätzlich zu den übrigen Bestimmungen in zwei ortsbildrelevanten Baublocken der absolut höchste (raumbildende) Punkt eines Gebäudes festgelegt wird.

Die besonderen Bestimmungen BB1 geben vor, dass in Bereichen deren Gültigkeit die Höhe von 314,0 Meter über Adria nicht überschritten werden darf. Zudem wird festgelegt, dass „Bei der Ausnutzung der hangabhängig nach Schauseiten festgelegten höchstzulässige Gebäudehöhe, [...] hangseitig max. 4 oberirdische Geschosse errichtet werden [dürfen].“



3.7.2 Ziel

Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll sicherstellen, dass an besonders exponierten Lagen keine raumbildenden und dominanten Volumina entstehen, welche mit dem Ortsbild unvereinbar sind und dieses schädigen.

3.7.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen, welche sich in der Gefährdung des Ortsbildes im Ortszentrum von Eichgraben ergeben durch die Erstellung von Neubauten an besonders exponierten Lagen manifestieren.

3.7.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 5) wird eingeführt:

5) Besondere Bestimmungen

- 5.1. Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. in Folge näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.
- 5.2. Für Teilgebiete, für die in der Plandarstellung die Bezeichnung „BB1“, „BB2“, etc. angeführt werden gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
- BB1: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf die Höhe von 314,0 Meter über Adria nicht überschreiten. Bei der Ausnutzung der hangabhängig nach Schauseiten festgelegten höchstzulässige Gebäudehöhe, dürfen hangseitig max. 4 oberirdische Geschoße errichtet werden.

3.8 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 7) Geländeänderungen bei offener Bauungsweise

3.8.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 7) werden Regelungen zu zulässigen Geländeänderungen vorgesehen.

Gemäß §30 Abs. 2 Ziff. 17 NÖ ROG 2014 kann die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes geregelt werden.

Die Markgemeinde Eichgraben weist aufgrund ihrer topographischen Lage eine erschwerte Situation hinsichtlich der Erschließung des Baulandes auf. Daher wurden bezüglich Geländeänderungen bereits spezifische Regelungen im Verordnungstext vorgesehen.

Aufgrund der topographischen Lage des Gemeindegebietes und der Baulandflächen überwiegend in Hangbereichen, hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass sich bei der fortschreitenden Bebauung der Baulandflächen in Hangbereichen durch die Veränderung des Geländes im Bereich von Grundgrenzen Probleme ergeben.

Bei einer Veränderung des Geländes im seitlichen Bauwuch zu den Nachbargrundstücken entstehen in Zusammenhang mit der Errichtung von Nebengebäuden Probleme, da auf angrenzenden Grundstücken unterschiedliche Vorgehensweisen zur Veränderung der Höhenlage des Geländes (Anschüttung, Abgrabungen in unterschiedlichem Ausmaß) getroffen werden. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Errichtung von Nebengebäuden im Bauwuch und somit unterschiedliche Beeinträchtigungen auf den Grundstücken.

Die Gemeinde Eichgraben strebt daher an, diesbezüglich gesonderte Bestimmungen für die Zulässigkeit der Veränderung des Geländes im Bereich der Bauwuche zu definieren.

Daher soll nun die Regelung bezüglich Geländeveränderungen dahingehend konkretisiert und für das Wohnbauland wie folgt ergänzt werden:

„Im Wohnbauland (BK, BW, BW-2WE, BA) gelten in der offenen Bebauungsweise folgende Bestimmungen zur Veränderung der Höhenlage des Geländes:

- a) Geländeveränderungen im seitlichen und hinteren Bauwuch sind nicht zulässig.*
- b) Ausgenommen von dem Verbot der Geländeveränderungen sind Geländeveränderungen für die Errichtung von Stellplätzen im seitlichen Bauwuch bis zu einer Tiefe von max. 8m und für die Errichtung von Garagenzufahrten im seitlichen Bauwuch mit einer Einfahrtslänge von max. 3m und einer Gesamtlänge inkl. Garage von max. 8m. Diese Geländeveränderungen sind unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Geländes auf dem Nachbargrundstück zu gestalten und harmonisch in die Geländestruktur einzufügen. Das daran anschließende Gelände darf nicht verändert werden.“*

3.8.2 Ziel

Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll geordnete Entwicklung der Geländeanpassungen im Gemeindegebiet bewirken.

3.8.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch den Bedarf einer Konkretisierung und Klarstellung der Bestimmungen ergibt.

3.8.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 7) wird aufgrund des Einschubes § 3 Abs. 5 „Besondere Bestimmungen“ in Abs. 8) abgeändert und wird wie Folgt ergänzt: Siehe rote Änderungen:

- 8.2 Im Wohnbauland (BK, BW, BW-2WE, BA) gelten in der offenen Bebauungsweise folgende Bestimmungen zur Veränderung der Höhenlage des Geländes:
- a) Geländeveränderungen im seitlichen und hinteren Bauwuch sind nicht zulässig.
 - b) Ausgenommen von dem Verbot der Geländeveränderungen sind Geländeveränderungen für die Errichtung von Stellplätzen im seitlichen Bauwuch bis zu einer Tiefe von max. 8m und für die Errichtung von Garagenzufahrten im seitlichen Bauwuch mit einer Einfahrtslänge von max. 3m und einer Gesamtlänge inkl. Garage von max. 8m. Diese Geländeveränderungen sind unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Geländes auf dem Nachbargrundstück zu gestalten und harmonisch in die Geländestruktur einzufügen. Das daran anschließende Gelände darf nicht verändert werden.

3.9 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 8.3) Freiflächen

3.9.1 Grundlagenforschung

Der Umgang mit Niederschlagswässern wird in § 3 Abs. 8 festgelegt.

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 wiederum 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 Starkregeneignissen 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.

Zur Sicherung von ausreichend versickerungsfähigem Boden wurde im § 3 Abs 8.3 bereits festgelegt, dass im Bauland Wohngebiet, Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten und Bauland Agrargebiet bei der Bebauung von neuen Bauplätzen 50% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freigehalten werden. Durch die neue Regelung konnte bereits ein positiver Effekt im Hinblick auf die Ableitung von Oberflächenwasser bewirkt werden, daher verfolgt die Marktgemeinde nun das Ziel, den Bebauungsplan auf Basis der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Behandlung von Niederschlagswässern dahingehend weiter zu überarbeiten, dass auch bei der künftigen Nutzung von bebauten Baulandflächen und von Flächen innerhalb des Bauland Kerngebietes Freiflächen für die Versickerung gesichert werden.

Es soll daher eine, der baulichen Struktur angepasste stufenweise Regelung im gesamten Wohnbauland eingeführt werden. Diese sieht für die zentralen Kerngebiete mit großem Anteil bestehender, bebauter und versiegelter Strukturen einerseits, sowie für das Bauland Wohngebiet, Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten sowie das Bauland Agrargebiet andererseits Freiflächenanteile zwischen 20% und 50% vor.

In Ergänzung zu den bisher getroffenen Festlegungen und zur Verbesserung der Umsetzbarkeit soll außerdem festgelegt werden, dass die Lage der Freiflächen im Einreichplan zu kennzeichnen ist.

Für bestehende bebaute Baulandbereiche wird weiters eine Ausnahme für Bereiche in welchen der definierte Freiflächenanteil bereits unterschritten wird eingeführt. In diesem Fall ist der bestehende Freiflächenanteil bei Um- und Zubauten jedenfalls zu erhalten,

3.9.2 Ziel

Die vorliegende Änderung des Verordnungstextes soll sicherstellen, dass für die Versickerung von Niederschlagswässern im Wohnbauland hinreichend unversiegelte Freiflächen zur Verfügung stehen. Die Freiflächenanteile werden unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur festgelegt.

3.9.3 Änderungsanlass

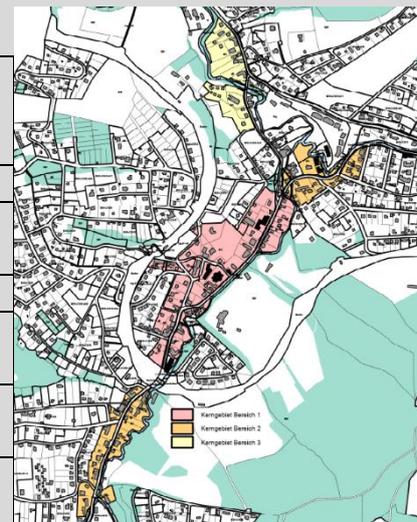
Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, welche sich durch den Bedarf zu einer gesonderten Regelung des Umgangs mit Niederschlagswässern und der geänderten gesetzlichen Regelungen des Raumordnungsgesetzes und den Bedarf einer weiteren Konkretisierung und Klarstellung der Bestimmungen ergibt.

3.9.4 Maßnahme

Der § 3 Abs. 8.3) wird aufgrund des Einschubes § 3 Abs. 5) „Besondere Bestimmungen“ in Abs. 9) abgeändert und wird wie Folgt ergänzt. Der Abs. 9.1) wird in zwei Absätze aufgeteilt: Siehe rote Änderungen:

- 89.1 Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig.
- 9.2 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.).
- ~~8.3 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.~~
- 9.3 Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben folgender Prozentanteil der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten:

Wohnbauland:	Prozentanteil der Bauplatzfläche als Freifläche:
Bauland Wohngebiet	50% der Bauplatzfläche
Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten	50% der Bauplatzfläche
Bauland Agrargebiet	50% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 1	20% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 2	30% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 3	40% der Bauplatzfläche



vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze siehe auch Plandarstellung im Anhang

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 Wohnbauland (Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet – max. 2WE (BW-2WE), Bauland Agrargebiet (BA)) im Bestand der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der 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.

4 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. 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.*

5 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, 27.06.2023, Böhm/BO
GZ G23098/B7



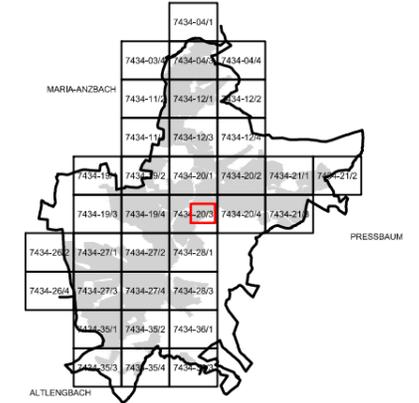
DI Esther Böhm

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Entwurf Verordnungstext
- Entwurf Plandarstellung

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. Juni 2023

GZ: G23098 / B7

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppenplanung.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:

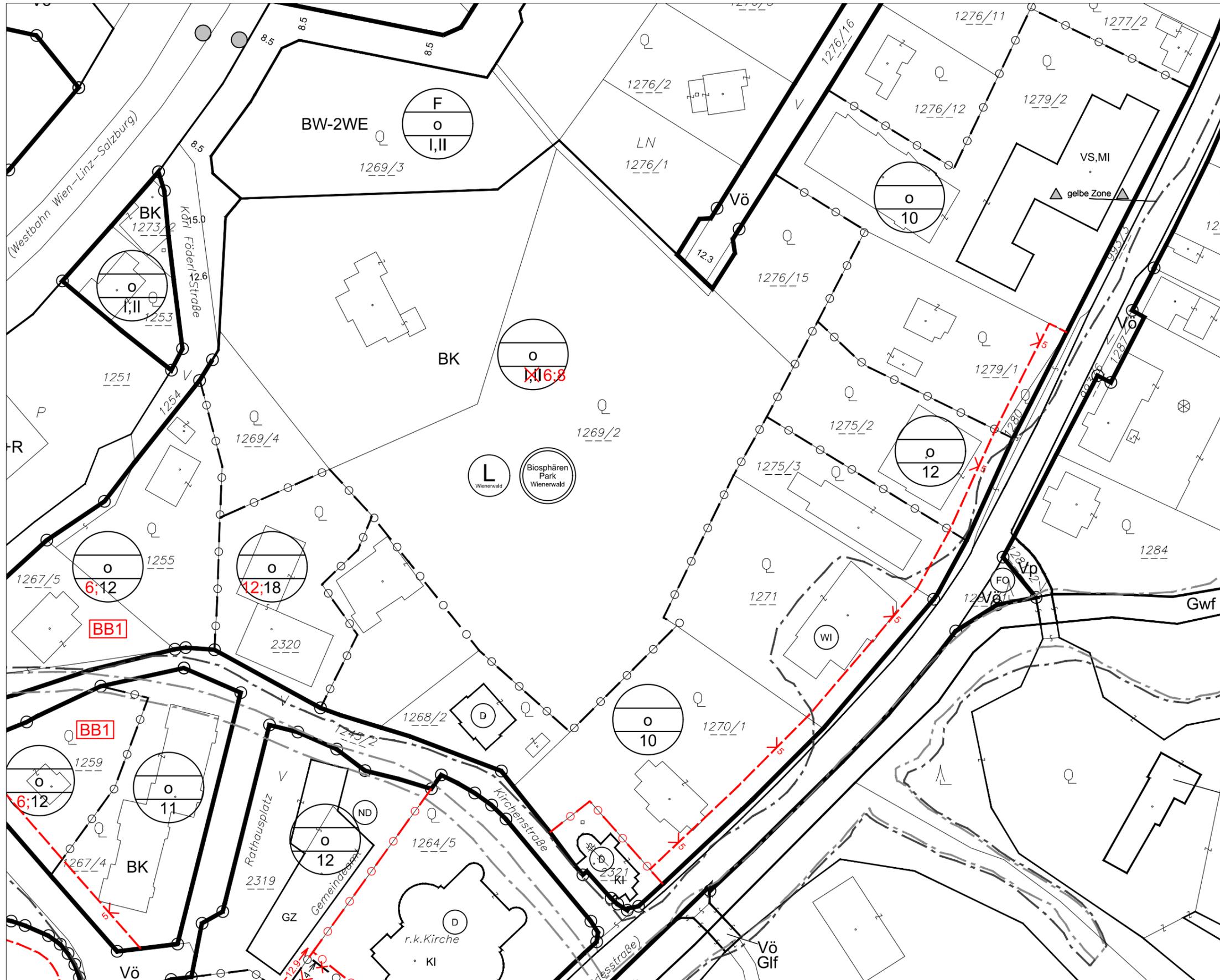
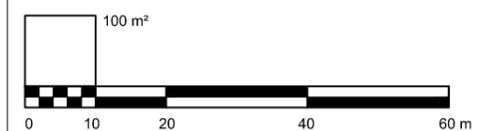
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NO

Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ALH ... Aufbahrungshalle	GR ... Graben	P+R ... ParkRide Anlage
BAD ... Bad, Freibad	GZ ... Gemeindezentrum	PP ... Parkplatz
BO ... Bachbegleitgrün	HO ... Hotel	RET ... Retention
BO ... Bäckereibehälter	KI ... Kirche	SAB ... Siedlungsabschluss
FE ... Freizeitanlage	KIG ... Kindergarten	SB ... Sicherheitsbereich der Wr.
FF ... Feuerwehr	LDG ... Landschaftsgliederung	SW ... Hochquellenwasserleitung
FW ... Fußweg	MI ... Neue Mittelschule	VS ... Volksschule
FRW ... Fuß-Radweg	MUS ... Museum	

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB1

Höchster Punkt 314m ü.A

zusätzliche Festlegungen zur "Gebäudehöhe":

6;8

Für diese in Hanglage gelegene Grundstücke (-teile) gilt eine maximal höchstzulässige Gebäudehöhe von bergseits 6 m; talseits 8 m.

