

**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN  
KG EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
(10. Änderung)**

# **K U N D M A C H U N G**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, für die KG Eichgraben den geltenden Bebauungsplan abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

**von Mi. 13.08.2025 bis Do. 25.09.2025**

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Einsichtnahme ist nach vorheriger Terminvereinbarung zu den Zeiten des Parteienverkehrs, in der Bauabteilung (02773 44600 22) oder direkt über die Homepage der Marktgemeinde Eichgraben [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at) möglich.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch auf ihre Berücksichtigung.

Eichgraben, am 13.08.2025



Der Bürgermeister

Georg Ockermüller

angeschlagen am: 13.08.2025

abgenommen am:

Ergeht nachrichtlich an:

1. betroffene Grundstückseigentümer:  
lt. Liste



# **Marktgemeinde Eichgraben KG Eichgraben Bebauungsplan - 10. Änderung Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 9. Änderung in Rechtskraft.

Die gegenständliche Änderung umfasst die Kenntlichmachungen von Anpassungen im Flächenwidmungsplan (siehe korrespondierende 8. Änderung des Flächenwidmungsplans) sowie eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen.

Zudem erfolgt eine Ergänzung der Stammverordnung durch die Einführung der Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) in sieben Punkten. Weiters soll der § 4 Abs. 2 präzisiert werden.

Änderungspunkte:

1. Hotel Wienerwald: Kenntlichmachung der Änderung der Flächenwidmung, Änderung der Bebauungsbestimmungen
2. Änderung Verordnungstext § 3 Ergänzung Widmungskategorien BKN und BWN
3. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.2 Ergänzung der Regelungen „KFZ-Abstellplatz“ für BKN und BWN
4. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.3 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN
5. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.4 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN
6. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.2 Änderung Formulierung
7. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 6.1 Ergänzung der Regelungen für BWN
8. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 8.2 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN
9. Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 9.4 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN



Weiters sollen die Bebauungsbestimmungen harmonisiert bzw. die Festlegungen des bisher auf dem bebauten Teil des Grundstückes gültigen Bestimmungen übernommen werden. Dies impliziert, dass die derzeit festgelegte Regelung der zulässigen Bauklasse „I,II“ in Bauklasse „II,III“ geändert wird. Weiters wird die auf dem bebauten Teil des Grundstückes Nr. 1346, KG Eichgraben bestehend festgelegte Dichte übernommen und mit „45“ festgelegt. Die offene Bauungsweise bleibt bestehen.

### 2.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen, im speziellen die Änderung des Flächenwidmungsplanes in dem Bereich im Zuge der 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes dar.

### 2.1.4 Ziel

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

### 2.1.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1342, KG Eichgraben, wird die Änderung der Widmungskategorie von BS-HO in BKN-1,3 kenntlich gemacht.

Auf dem Grundstück Nr. 1346, KG Eichgraben, wird die Änderung der Widmungskategorie von BS-HO bzw. BK in BKN-1,3 kenntlich gemacht.

Auf dem Grundstück Nr. 1346, KG Eichgraben werden einheitliche Bebauungsbestimmungen festgelegt. Hierfür werden auf dem nordöstlichen Teil des Grundstückes die Bebauungsbestimmungen von (-/o/I,II) in (45/o/II,III) geändert.

## **2.2 Änderung Verordnungstext § 3 Ergänzung Widmungskategorien BKN und BWN**

### 2.2.1 Grundlagenforschung

Der § 3 der Verordnung zum Bebauungsplan subsummiert beschreibend die nachfolgenden Regelungsinhalte. Die rechtsgültige Formulierung „Bebauungsvorschriften für das Bauland Kerngebiet, für das Bauland Wohngebiet, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet“ schließt die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) bisher nicht mit ein.

Im Zuge der gegenständlichen Einführung der Widmungskategorien BKN und BWN soll der § 3 nun umformuliert und die Widmungskategorien ergänzt werden.

### 2.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

### 2.2.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

### 2.2.4 Maßnahme

Der § 3 wird wie Folgt abgeändert:

#### §3

*Bebauungsvorschriften für das Bauland Kerngebiet, **das Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**, für das Bauland Wohngebiet, **das Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung**, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet*

## **2.3 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.2 Ergänzung der Regelungen „KFZ-Abstellplatz“ für BKN und BWN**

### 2.3.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 3.2 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, in welchem Umfang KFZ-Abstellplätze je Bauplatz in den unterschiedlichen Widmungskategorien geschaffen werden müssen. Dies dient in erster Linie dazu, sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze auf den Bauplätzen vorgesehen werden. Die bestehende Regelung gilt für die Widmungskategorien Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Wohngebiet (BW) sowie Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden.

Bei der Baulandkategorie BKN soll der gleiche Faktor wie im Bauland Kerngebiet angewendet werden.

Bei der Baulandkategorie BWN soll der gleiche Faktor wie im Bauland Wohngebiet angewendet werden.

### 2.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

### 2.3.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

### 2.3.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 3.2 „KFZ-Abstellplatz“ wird wie Folgt abgeändert:

#### 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, BKN                           | <i>pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m<sup>2</sup></i>                  | 1,0    |
|                                   | <i>pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m<sup>2</sup> und 60m<sup>2</sup></i> | 1,5    |
|                                   | <i>pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m<sup>2</sup></i>                     | 2,0    |
| BW, BW-2WE, BWN                   | <i>pro Wohneinheit</i>   | 2,0    |

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

## **2.4 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.3 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN**

### 2.4.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 3.3 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, wie Bauplätze in den unterschiedlichen Widmungskategorien konfiguriert werden müssen. Dies dient in erster Linie dazu, sicherzustellen, dass Stellplätze flächensparend angeordnet werden. Die bestehende Regelung gilt für die Widmungskategorien Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Wohngebiet (BW) sowie Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden.

Bei den Baulandkategorien BWN und BKN soll grundsätzlich dieselbe Regelung wie in den anderen Baulandkategorien greifen.

#### 2.4.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

#### 2.4.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

#### 2.4.4 Maßnahme

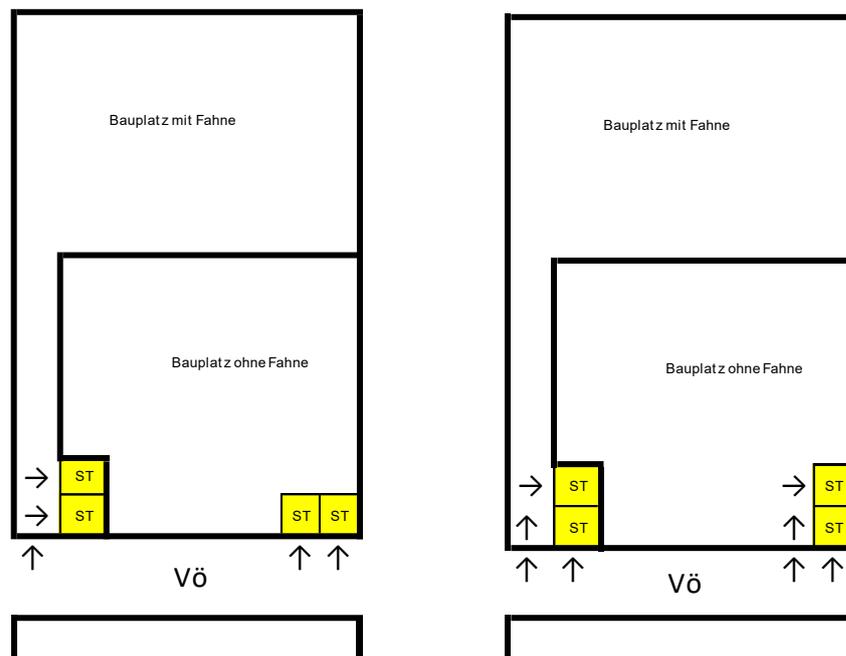
Der § 3 Abs 3.3 wird wie Folgt abgeändert:

- 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.*



vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze; ST -Stellplatz

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

## **2.5 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 3.4 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN**

### **2.5.1 Grundlagenforschung**

Im § 3 Abs. 3.4 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, wie die Einfahrten bei der Schaffung von neuen Grundstücken in den unterschiedlichen Widmungskategorien konfiguriert werden müssen. Dies dient in erster Linie dazu, sicherzustellen, dass Zufahrten übersichtlich und flächensparend angeordnet werden. Die bestehende Regelung gilt für die Widmungskategorien Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Wohngebiet (BW) sowie Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden.

Bei den Baulandkategorien BWN und BKN soll grundsätzlich dieselbe Regelung wie in den anderen Baulandkategorien greifen.

## 2.5.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

## 2.5.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

## 2.5.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 3.4 wird wie Folgt abgeändert:

3.4 *Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet – max.2 Wohneinheiten (BW-2WE), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) sowie Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) 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 Fahnengrundstücken 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.*

## **2.6 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 4.2 Änderung Formulierung**

### 2.6.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 4 „Gestaltung von Gebäuden“ der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, wie zum Zwecke der harmonischen Gestaltung von Gebäuden Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten angeordnet werden sollen. Unter anderem Bestimmt der §3 Abs. 4.2, dass die maximal 2 Wohneinheiten grundsätzlich innerhalb eines Gebäudes zu errichten seien.

Es hat sich gezeigt, dass der Begriff „Gebäude“ nach § 4 Abs. 15 NÖ BO 2014 eine nicht zielführenden Interpretationsspielraum zu lässt. So könnten zwei Einfamilienhäuser, welche durch Garagen aneinander Grenzen, als ein Gebäude interpretiert werden. Obschon durch die festgelegte offene Bebauungsweise diese Interpretation in der Regel nicht zulässt, soll durch den Ersatz des Wortes „Gebäude“ durch „Hauptgebäude“ die Formulierung entsprechend der Absicht, dass sich Wohneinheiten auf Hauptgebäude beziehen, präzisiert werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Änderung nun vorgenommen werden.

## 2.6.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine Konkretisierung der Regelung welche sich aufgrund eines Bedarfes in der Planungspraxis ergibt.

## 2.6.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

## 2.6.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 4.2 wird wie Folgt abgeändert:

- 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-~~~~Hauptgebäudes~~ zu errichten. Bei bereits bebauten Grundstücken im Bauland Wohngebiet - max. 2WE mit einem ~~Wohngebäude~~~~Hauptgebäude~~ 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~~~~Hauptgebäudes~~ zu integrieren. Ist dies aufgrund der Anordnung und Gebäudestruktur nicht möglich dann kann die zusätzlich zulässige Wohneinheit auch in einem gesonderten Gebäude errichtet werden.

## **2.7 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 6.1 Ergänzung der Regelungen für BWN**

### 2.7.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 6.1 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, dass Werbeanlagen mehreren Widmungskategorien des Baulandes nicht zulässig sind. Die bestehende Regelung gilt für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet (BW) , Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Sondergebiet (BS) und Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden.

In der Baulandkategorie BWN soll grundsätzlich dieselbe Regelung wie in der Widmungskategorie Bauland Wohngebiet (BW) greifen.

### 2.7.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

### 2.7.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

### 2.7.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 6.1 wird wie Folgt abgeändert:

- 6.1 Die Errichtung von Werbetafeln im Bauland Wohngebiet (BW), **Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)**, Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m<sup>2</sup> sind davon nicht berührt.

## **2.8 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 8.2 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN**

### 2.8.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 8 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, inwieweit Geländeänderungen im Bauland zulässig sind. mehreren Widmungskategorien des Baulandes nicht zulässig sind. Der § 3 Abs. 8.2 definiert für das Wohnbauland mit offener Bauweise zwei Bestimmungen für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes. Bisher gilt die Regelung für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Sondergebiet (BS) und Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden.

Bei den Baulandkategorien BWN und BKN soll grundsätzlich dieselbe Regelung wie in den anderen Baulandkategorien greifen.

### 2.8.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

### 2.8.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

### 2.8.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 8.2 wird wie Folgt abgeändert:

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

- a) Geländeänderungen im seitlichen und hinteren Bauwuch sind nicht zulässig.
- b) Ausgenommen von dem Verbot der Geländeänderungen sind Geländeänderungen 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 Geländeänderungen 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.

## **2.9 Änderung Verordnungstext § 3 Abs. 9.4 Ergänzung der Regelungen für BKN und BWN**

### 2.9.1 Grundlagenforschung

Im § 3 Abs. 3.4 der Verordnung zum Bebauungsplan wird festgelegt, wie mit Niederschlagswässern umgegangen werden muss. Bisher gilt die Regelung für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Sondergebiet (BS) und Bauland Wohngebiet für maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher.

Weiters wird das Kerngebiet der Marktgemeinde in drei Bereiche unterteilt. Da die korrespondierenden 8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Bereich des Bereiches Kerngebiet 2 befindet und für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) sowie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) fehlt eine entsprechende Regelung bisher, soll die Regelung entsprechend angepasst werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll eine entsprechende Regelung nun eingeführt und die Verordnung ergänzt werden. Zusätzlich wird der Anhang der Verordnung entsprechend der 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes aktualisiert und angepasst.

Bei den Baulandkategorien BWN und BKN soll grundsätzlich dieselbe Regelung wie in den anderen Baulandkategorien greifen.

### 2.9.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen die sich durch den Bedarf einer inhaltlichen Ergänzung der Festlegungen aufgrund der Einführung der Widmungskategorien BWN und BKN ergibt.

### 2.9.3 Ziel

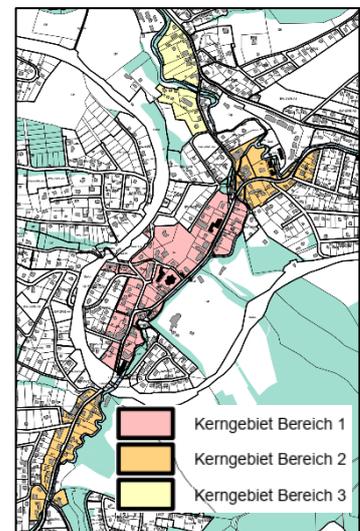
Ziel der Marktgemeinde ist die Sicherstellung einer geregelten, räumlichen Entwicklung durch die Festlegung zielgerichteter Verordnungsinhalte.

### 2.9.4 Maßnahme

Der § 3 Abs 9.4 wird wie Folgt abgeändert:

- 9.4 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, <b>Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung</b>             | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten                                      | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Agrargebiet  | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – Bereich 1</b> | 20% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung– Bereich 2</b>  | 30% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – Bereich 3</b> | 40% der Bauplatzfläche                           |



vereinfachte, unmaßstäbliche  
Systemskizze siehe auch Plandar-  
stellung 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 Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)**, Bauland Wohngebiet (BW), **Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)**, **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.

Der Anhang der Verordnung „Plandarstellung Bauland Kerngebiet Bereich 1, 2, 3“ wird sinngemäß oben genannter Änderung angepasst und die Grundstücke Nr. 1342 und 1346, KG Eichgraben dem Bereich 2 zugewiesen.

### **3 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.*

## 4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 18.06.2025, Stöckli/BO  
GZ G24098/B10

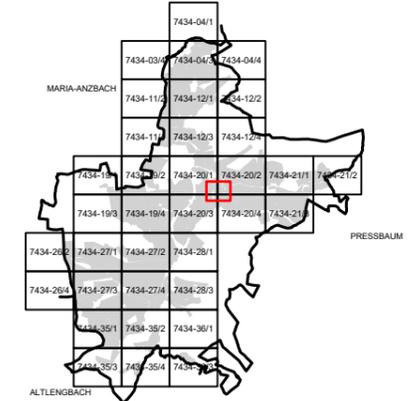


**Fabian Stöckli BSc BA**  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Plandarstellung
- Stammverordnung (inkl. Anhang)

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 18. Juni 2025

GZ: G24098 / B10

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G T 01-716 48 68 F 120  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

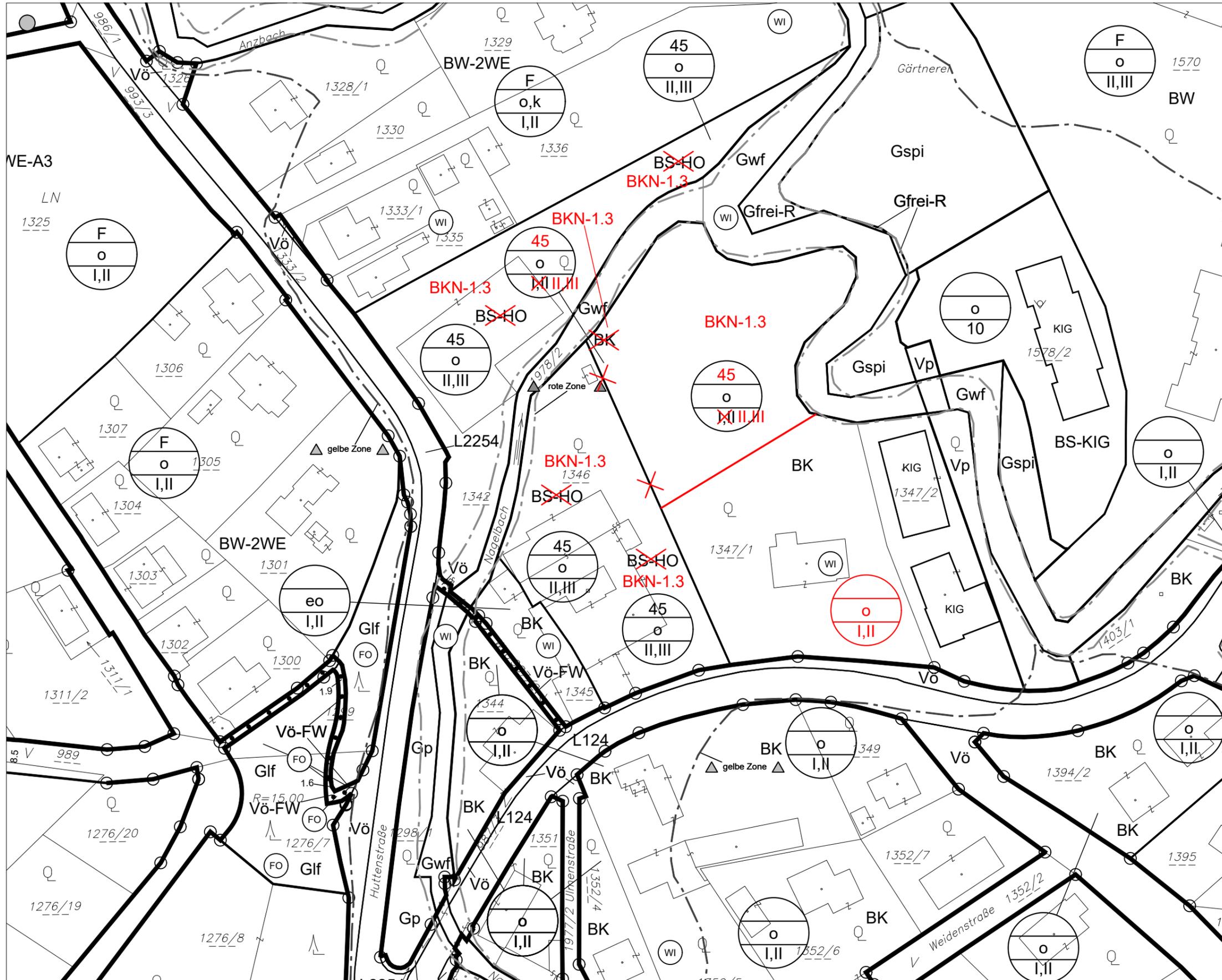
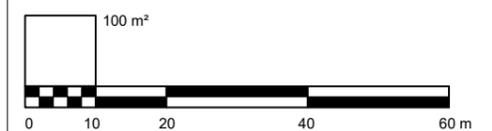
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

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

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

Legende siehe Planblatt 00



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

|                           |                               |                                    |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| AUH ... Aufbahngasthalle  | GR ... Graben                 | P+R ... Park&Ride Anlage           |
| BAD ... Bad, Freibad      | GZ ... Gemeindezentrum        | PP ... Parkplatz                   |
| BO ... Bachbegleitgrün    | HO ... Hotel                  | RET ... Retention                  |
| BO ... Bösungsbefestigung | KI ... Kirche                 | SAB ... Siedlungsabschluss         |
| FE ... Freizeitanlage     | KIG ... Kindergarten          | SIB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FF ... Feuerwehr          | LDG ... Landschaftsgliederung | Hochpeltwasserleitung              |
| FW ... Fußweg             | Mi ... Neue Mittelschule      | VS ... Volksschule                 |
| FRW ... Fuß-Radweg        | MUS ... Museum                |                                    |



## MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

### BEBAUUNGSPLAN

(10. Änderung)

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 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (10. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten und 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. G24098/B10 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.

## §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, **das Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**, für das Bauland Wohngebiet, **das Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung**, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet

### 1) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700m<sup>2</sup> betragen.

Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> 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 700m<sup>2</sup> für die Grundstücksfläche ohne Servitutsfläche.

Weiters sind Baulandbereiche für die eine Gefährdung durch eine rote Zone des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung besteht nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> einzuberechnen.

### 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 m<sup>2</sup>; y= bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>; Basis=386,88

| Bauplatz in m <sup>2</sup> | maximal bebaubare Fläche in m <sup>2</sup> | Bebauungsdichte in % | Bauplatz in m <sup>2</sup> | maximal bebaubare Fläche in m <sup>2</sup> | 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 3.000m<sup>2</sup> und größer sind, ist ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m<sup>2</sup> ist ein Prozentsatz von 21,4% anzuwenden.

### 3) Einfriedungen, Abstellplatz

#### 3.1 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.

#### 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, BKN                           | pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m <sup>2</sup>                   | 1,0    |
|                                   | pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m <sup>2</sup> und 60m <sup>2</sup> | 1,5    |
|                                   | pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m <sup>2</sup>                      | 2,0    |
| BW, BW-2WE, BWN                   | pro Wohneinheit   | 2,0    |

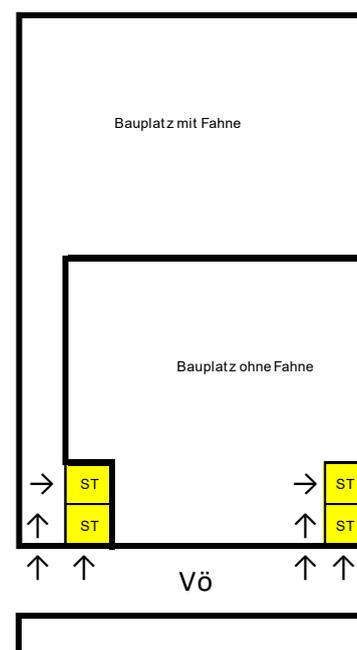
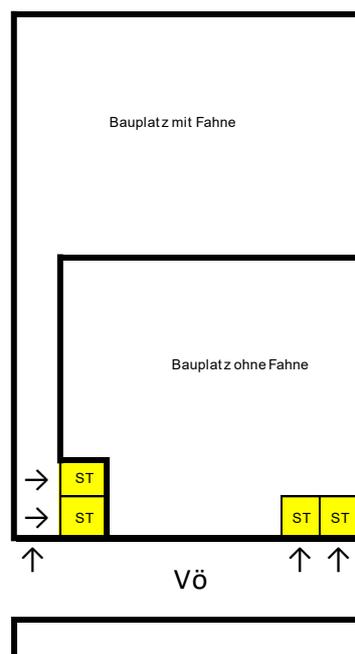
Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

### 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.



vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze; ST -Stellplatz

Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) sowie Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) 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) sowie Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) 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 Fahnengrundstücken 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.
- 3.5 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 des Geländes in einem Abstand von 10m zur Straßenfluchtlinie mehr als 15% beträgt.
- 3.6 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.
- 3.7 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 im Bauland Wohngebiet - max. 2WE auf einem unbebauten Grundstück sind diese ab dem Stichtag 01.01.2023 innerhalb eines Gebäudes/Hauptgebäudes zu errichten. Bei bereits bebauten Grundstücken im Bauland Wohngebiet - max. 2WE mit einem Wohngebäude/Hauptgebäude 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/Hauptgebäude zu integrieren. Ist dies aufgrund der Anordnung und Gebäudestruktur nicht möglich dann kann die zusätzlich zulässige Wohneinheit auch in einem gesonderten Gebäude errichtet werden.
- 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.

#### 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.

## 6) Werbeanlagen im Bauland

- 6.1 Die Errichtung von Werbetafeln im Bauland Wohngebiet (BW), **Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)**, Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m<sup>2</sup> sind davon nicht berührt.
- 6.2 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.
- 6.3 Die Errichtung von Roller-Boards u. d.gl. über 6m<sup>2</sup> Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6m<sup>2</sup> dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

## 7) Antennen und Sendemasten

- 7.1 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.
- 7.2 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanalgen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

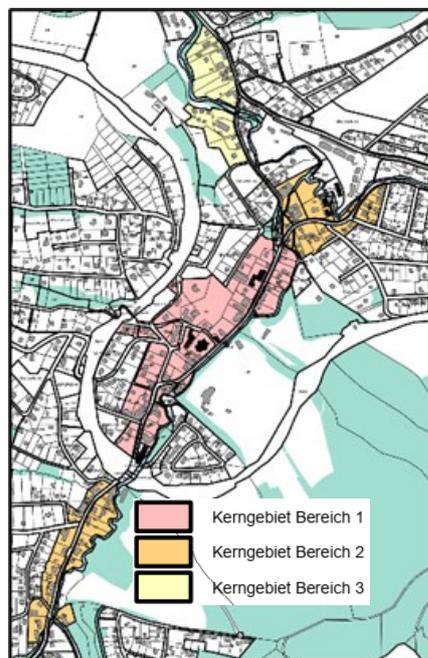
## 8) Geländeänderungen

- 8.1 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.
- 8.2 Im Wohnbauland (BK, **BKN**, BW, **BWN**, BW-2WE, BA) gelten in der offenen Bauweise folgende Bestimmungen zur Veränderung der Höhenlage des Geländes:
- Geländeänderungen im seitlichen und hinteren Bauwuch sind nicht zulässig.
  - Ausgenommen von dem Verbot der Geländeänderungen sind Geländeänderungen 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 Einfahrtlänge von max. 3m und einer Gesamtlänge inkl. Garage von max. 8m. Diese Geländeänderungen 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.
- 8.3 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.

## 9) Umgang mit Niederschlagswässern

- 9.1 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.).
- 9.3 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.
- 9.4 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, <b>Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung</b>             | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten                                      | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Agrargebiet  | 50% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – Bereich 1</b> | 20% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – Bereich 2</b> | 30% der Bauplatzfläche                           |
| Bauland Kerngebiet, <b>Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – Bereich 3</b> | 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 Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)**, Bauland Wohngebiet (BW), **Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN)**, 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.

## 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 .....

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

Bgm. Georg Ockermüller

Angeschlagen am:

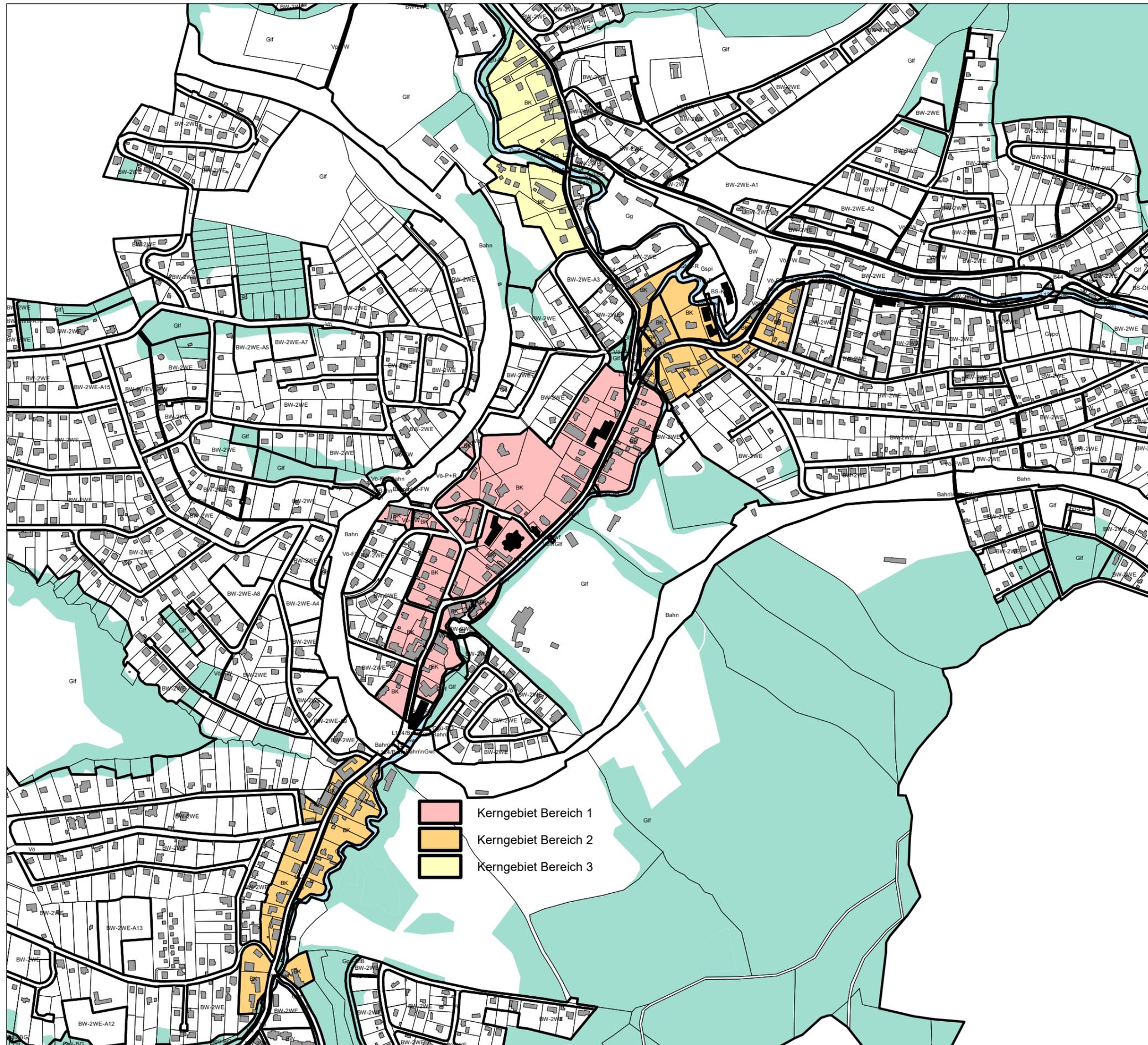
Abgenommen am:

ANHANG:

- Plandarstellung Bauland Kerngebiet Bereich 1, 2, 3 entsprechenden 9.4.

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BK BEREICHE FREIFLÄCHENANTEIL



Quelle: Gemeinde;  
eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage: DKM 2023, BEV

0 100 200 400 m



Bearbeitung: DI E. Böhm, Fabian Stöckli BSc, BA  
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer  
GZ: G24097 / Stand: Juni 2025

**BÜRO DR. PAULA**