

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
BAUSPERRE – Bebauungsplan

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 10.12.2019, unter Tagesordnungspunkt 5a, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland der Gemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel

Der Großteil der Baulandflächen der Marktgemeinde Eichgraben wurde bereits bei der erstmaligen Verordnung des Flächenwidmungsplanes festgelegt.

Im Bereich der seit langem gewidmeten Baulandflächen von Eichgraben bestehen noch mehrere großflächige innerörtliche Baulandreserven bzw. große Grundstücksflächen, die nun sukzessive intensiver genutzt werden. Der rechtskräftig verordnete Bebauungsplan beinhaltet planliche Festlegungen zur Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Gebäudehöhe. Im Verordnungstext gibt es unter anderem eine Regelung zu den Mindestmaßen von Bauplätzen (700m²).

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.

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 und eine geänderte Nutzung der Baulandstrukturen und eine damit in Zusammenhang stehende geänderte Ver- und Entsorgungssituation.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass bei der künftigen Nutzung der Baulandflächen und der bereits seit langem gewidmeten großflächigen unbebauten Baulandbereiche die geänderten Rahmenbedingungen (kleinere Parzellierungen, Erschließung durch Fahnenparzellen, Anordnung von Stellplätzen, Rutschungen, Ableitung von Hangwässern, Versiegelung, Versickerung) in der Gemeinde Eichgraben besser berücksichtigt werden.

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist daher die Überarbeitung der planlichen und textlichen Bebauungsbestimmungen (Freiflächen, Baufluchtlinien, Mindestgröße von Bauplätzen, Lage und Anordnung von Stellplätzen, Behandlung von Niederschlagswässern, ...), um eine bessere Steuerung der Nutzung der Baulandflächen von Eichgraben zu bewirken.

§ 3 Zweck

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

Zweck der Überarbeitung ist es, in Zukunft bei der Verwertung von Baulandflächen auf die aktuellen Rahmenbedingungen, die wesentlichen Einfluss auf die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung in Eichgraben (Hangneigung, Ableitung von Hangwässern, Umgang mit Niederschlagswässern, Mindestmaße von Bauplätzen, Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen, Versiegelung, Versickerungsbereiche, Freiflächen) Rücksicht zu nehmen.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes sollen daher dahingehend überarbeitet werden, dass die bisher festgelegten textlichen und planlichen Bauvorschriften um Regelungen zur Steuerung der Baulandnutzung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen ergänzt werden.

Gleichzeitig sollen Festlegungen bezüglich dem Umgang mit Niederschlagswässern von versiegelten Flächen und Dachflächen gemäß den Bestimmungen des §30 Abs. 2 Ziff. 19 und 20 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ergänzt werden. Weiters soll die Versiegelung von Flächen im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Versickerungsflächen ergänzend geregelt werden. Die Marktgemeinde Eichgraben plant für die Versiegelung von Baulandflächen und die dadurch anfallenden Niederschlagswässer von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen einheitliche Regelungen unter Bedachtnahme auf die hydrogeologischen Bedingungen im Gemeindegebiet von Eichgraben zu erarbeiten.

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

Entsprechend den oben definierten Zielen der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im Bereich von Baulandbereichen Bauvorhaben und Teilungen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Einreichungen zur Bebauung und/oder Teilung des Baulandes, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie andernfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.
- Bei neuen Bauvorhaben ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).

Die Versickerung der Niederschlagswässer hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen

und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.

- Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben gemäß §31 Abs. 9 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 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.
- Um den Anteil an versiegelten Flächen im Gemeindegebiet zusätzlich zu reduzieren ist während der Bausperre die zulässige Bauplatzausnutzung auf die Dichteformel gemäß §3 Punkt 2.2 der VERORDNUNG v. 13.8.2008 der Marktgemeinde Eichgraben beschränkt. Die darüber hinaus vorgesehene Ausnahme für Garagen im Ausmaß von 100m² ist während der Geltungsdauer der Bausperre nicht zulässig.
- Änderung von Grundgrenzen bzw. Teilungen (auf der Grundlage der derzeit gültigen Mindestgrößen von Bauplätzen von 700m²) sind bei einer Grundfläche von über 1.400m² unter Berücksichtigung der Themen Hangneigung, Schaffung von nutzbaren Stellplätzen, Erschließung, Parzellierung, Berücksichtigung von Hangwässern und Sicherung von Versickerungsflächen zulässig, wenn in einem Parzellierungskonzept nachgewiesen wird, dass die Planungsziele berücksichtigt werden.

§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 10.12.2019

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Georg OCKERMÜLLER

angeschlagen am: 11.12.2019

abgenommen am: 31.12.2019