



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN

(7. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 25.09.2023, Top 8.a. 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 (7. 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. G23098/B7 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, für das Bauland Wohngebiet, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet

1) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700m² betragen.

Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Erschließung 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.

2) Bauplatzausnutzung

- 2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein „F“ (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

- 2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

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

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

Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungsdichte in %	Bauplatz in m ²	maximal bebaubare Fläche in m ²	Bebauungsdichte in %
700	150,00	21,4%	2 600	503,03	19,3%
800	183,12	22,9%	2 700	511,55	18,9%
900	213,48	23,7%	2 800	519,36	18,5%
1 000	241,49	24,1%	2 900	526,49	18,2%
1 100	267,43	24,3%	3 000	534,00	17,8%
1 200	291,56	24,3%	3 100	551,80	17,8%
1 300	314,05	24,2%	3 200	569,60	17,8%
1 400	335,06	23,9%	3 300	587,40	17,8%
1 500	354,71	23,6%	3 400	605,20	17,8%
1 600	373,12	23,3%	3 500	623,00	17,8%
1 700	390,37	23,0%	3 600	640,80	17,8%
1 800	406,53	22,6%	3 700	658,60	17,8%
1 900	421,67	22,2%	3 800	676,40	17,8%
2 000	435,84	21,8%	3 900	694,20	17,8%
2 100	449,11	21,4%	4 000	712,00	17,8%
2 200	461,50	21,0%	4 100	729,80	17,8%
2 300	473,05	20,6%	4 200	747,60	17,8%
2 400	483,81	20,2%	4 300	765,40	17,8%
2 500	493,79	19,8%	4 400	783,20	17,8%

- 2.3 Bei Flächen, die 3.000m² und größer sind, ist ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m² ist ein Prozentsatz von 21,4% anzuwenden.

3) Einfriedungen, Abstellplatz

3.1 a) Einfriedungen:

Einfriedungen 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	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m ²	1,0
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m ² und 60m ²	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m ²	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

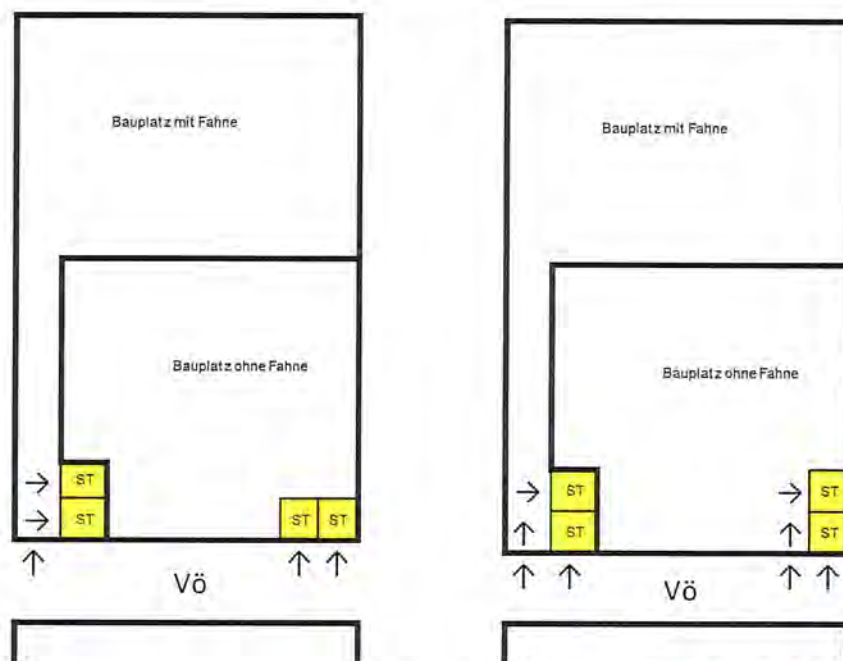
Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

3.3 Die Konfiguration eines Bauplatzes sowie die Lage und das Ausmaß der privaten KFZ-Abstellanlagen auf dem Bauplatz sind so zu gestalten, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen kein Gefälle oder keine Steigung über 15% aufweist und diese somit ganzjährig befahrbar sind.

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

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

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



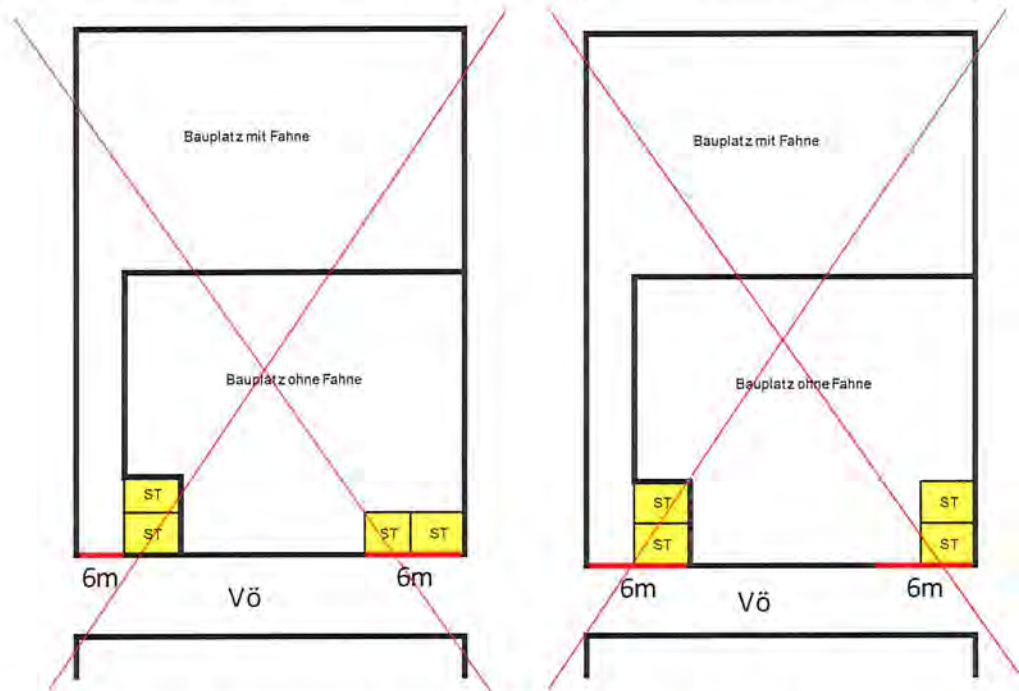
vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze; ST –Stellplatz

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

Diese Bestimmungen sind bereits bei der Teilung von Grundstücken einzuhalten.

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

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



- 3.5 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 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.

- 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) ~~5~~ Werbeanlagen im Bauland

- ~~6~~ 5.1 Die Errichtung von Werbetafeln im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m² sind davon nicht berührt.
- ~~6~~ 5.2 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~~ 5.3 Die Errichtung von Roller-Boards u. d.gl. über 6m² Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6m² dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

7) ~~6~~ Antennen und Sendemasten

- ~~7~~ 6.1 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~~ 6.2 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanalgen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

8) 7) Geländeänderungen

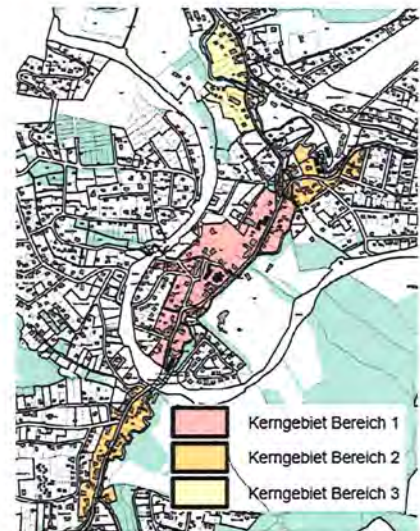
- 8.7.1 Geländeänderungen (z. Bsp. für Terrassen, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Biotop, Errichtung von Bauwerken,...) im Bauland und im daran angrenzenden Grünland sind nur dann zulässig, wenn die Stand-sicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird. Dies ist bei Bedarf im Einzelfall durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen.
- 8.2 Im Wohnbauland (BK, BW, 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.
- 8.7.3 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.

8) 9) Umgang mit Niederschlagswässern

- 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, Biotop, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- 8.2.9.3 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.
- ~~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.~~

- 9.4 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	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

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 25.9.2023

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 26.09.2023

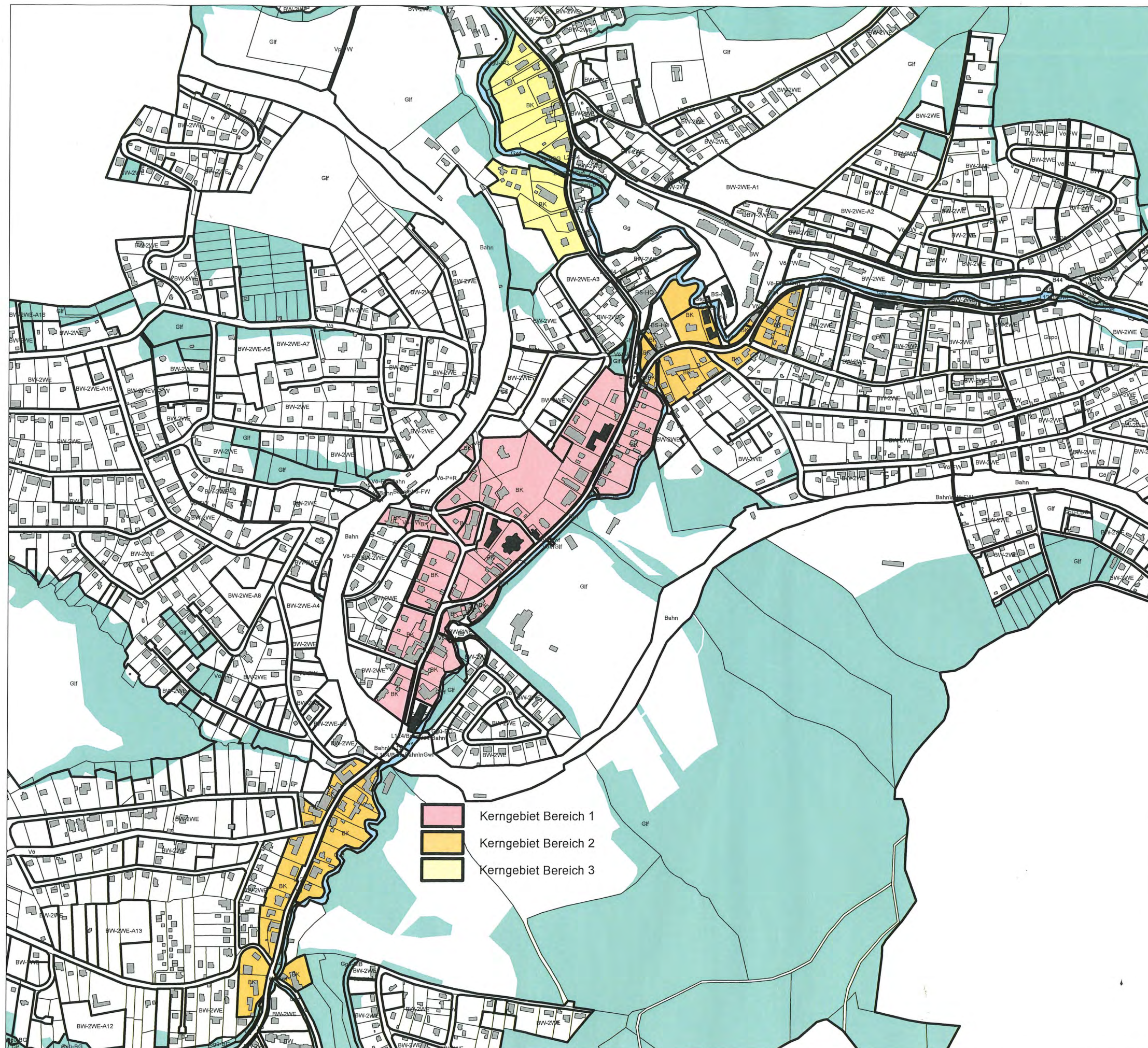
Abgenommen am: 13.10.2023

ANHANG:

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

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BK BEREICHE FREIFLÄCHENANTEIL



Quelle: Gemeinde;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: DKM 2022, BEV

0 70 140 280 420 m



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G23026 / Stand: März 2023

BÜRO DR. PAULA

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

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 12.06.2024, Top 11, folgende

VERORDNUNG

§ 1 Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (8. 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.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24078/B8 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Eichgraben, am 13.06.2024



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 13.06.2024

abgenommen am: 01.07.2024



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

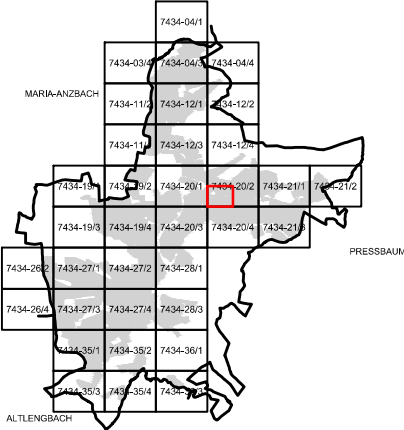
AUH ... Aufwahrungshalle	GR ... Graben	P+R ... Park&Ride Anlage
BAD ... Bad, Freibad	GZ ... Gemeindezentrum	PP ... Parkplatz
BO ... Bachbegleitgrün	HO ... Hotel	RET ... Retention
BO ... Bösungsbefestigung	KI ... Kirche	SAB ... Siedlungsabschluss
FE ... Freizeitanlage	KIG ... Kindergarten	SB ... Sicherheitsbereich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

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



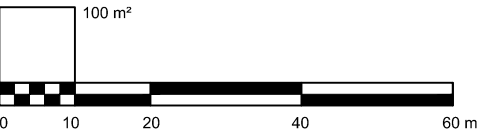
MASSSTAB: 1 : 1.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 04. April 2024	GZ: G24078 / B8
BÜRO DR. PAULA Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F 20 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at	

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

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

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN VILLEN – ORTSBILD

V E R O R D N U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 28.8.2024, Tagesordnungspunkt 4, 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 im Ortsgebiet der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes im Ortsgebiet von Eichgraben durchzuführen. Der Fokus liegt dabei auf den älteren, für das Ortsbild relevanten Baustrukturen.

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

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch die Ansiedlung von bauhistorische bedeutenden Villenstrukturen geprägt, die einerseits im Bereich des Ortskern rund um den Bahnhof und andererseits vereinzelt im Siedlungsgebiet der Gemeinde liegen. Aufgrund der aktuellen Bestimmungen des NÖ ROG und der NÖ BO zum Schutz des Ortsbildes ist bei Neu- Umbauten auf eine sorgfältige Einfügung in die Umgebungsstrukturen zu achten.

Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf besteht für sensible baukulturell relevante Villen im Hinblick auf das Ortsbild nicht nur auf eine harmonische Einbindung der Gebäudestrukturen zu achten, sondern dass die bestehenden Strukturen in ihrem Wesen teilweise schutzwürdige Eigenarten aufweisen.

Die Baustrukturen im Bauland sollen daher auf ihre bauhistorische Relevanz geprüft und entsprechend ihrer strukturellen und baulichen Qualitäten geschützt und erhalten werden. Dabei geht es um Villenstrukturen, welche in aller Regel über einen in der Größe wesentlichen und vielfältig gestalteten Charakter aufweisen.

Ziel der Gemeinde ist es die Bebauungsbestimmungen für das gesamte Bauland dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen schutzwürdige Villenstrukturen mit einem Erhaltungsgebot belegt und so vor einem Abbruch oder wesentlichen baulichen Veränderungen verschont bleiben. Ebenfalls soll auf solchen Grundstücken keine weitere Verbauung zulässig sein.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt daher das Ziel den Bauungsplan bezüglich der Festlegungen im Hinblick auf die bauliche Struktur zu überarbeiten.

Zweck der Bausperre ist es, die Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Strukturen zu überprüfen und allenfalls eine Schutzzone samt abbruchverbot zu erlassen. Um bis dahin keine Bauvorhaben zu ermöglichen die diesen neu geplanten Festlegungen widersprechen soll eine Bausperre erlassen werden.

Während der Geltungsdauer der Bausperre soll im gesamten Gemeindegebiet der Abbruch bzw. wesentliche bauliche Veränderungen an freistehenden, gestalterisch erhaltenswerten Villen welche vor 1945 errichtet wurden untersagt werden.

Zusätzlich soll für solche Strukturen die weitere Verbauung sowie die Grundstücksteilung untersagt werden, sofern keine rechtsgültige Aufschließungszone vorliegt. Die Maßnahmen dienen dazu, bis zur Neufestlegung der Bestimmungen den Verlust bauhistorisch bedeutender Strukturen zu verhindern.

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

Aufgrund des oben angeführten Zweckes der Bausperre werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Gültigkeit der Bausperre definiert:

- Von der Bausperre ausgenommen sind Grundstücke mit Hauptgebäuden welche nach 1945 errichtet wurden.
- Es ist durch die Baubehörde zu bestimmen, ob es sich um eine erhaltenswerte Villa handelt.
- Es gilt ein Abbruchverbot für Haupt- und Nebengebäude. Ebenfalls sind wesentliche bauliche Veränderungen sowie die weitere Verbauung des Grundstücks, welche das Erscheinungsbild der Gebäudestruktur verändern untersagt.
- Es gilt ein Teilungsverbot für die Schaffung neuer Bauplätze, sofern diese nicht als Aufschließungszone gewidmet sind.

§ 4 Rechtskraft

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

Eichgraben, am 28.8.2024

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 29.8.2024

abgenommen am: 17.9.2024



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN (9. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 28.10.2024, Top 4, folgende

VERORDNUNG

§ 1 Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (9. 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.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G23144/B9 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen-Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 20.02.2025

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Bgm. Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 21.02.2025
Abgenommen am: 10.03.2025

EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-11/4
KG Eichgraben



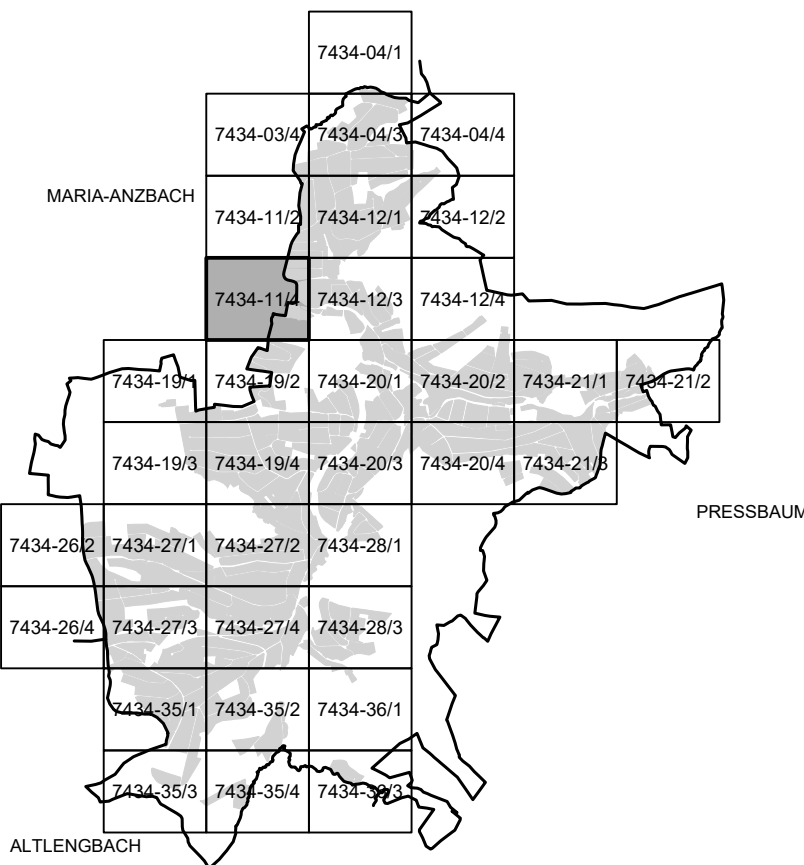
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| AUH ... Aufbahnhalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | P&R ... Park&Ride Anlage |
| BG ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BÖ ... Böschungsbepflanzung | KI ... Kirche | RET ... Retention |
| FE ... Freizeiteinrichtung | KG ... Kindergarten | SAB ... Stadtungsabschluss |
| FF ... Feuerwehr | LDG ... Landschaftsgliederung | SIB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... Fußweg | MI ... Neue Mittelschule | VS ... Volksschule |
| FRW ... Fuß-Radweg | MUS ... Museum | |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-11/4

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLEGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

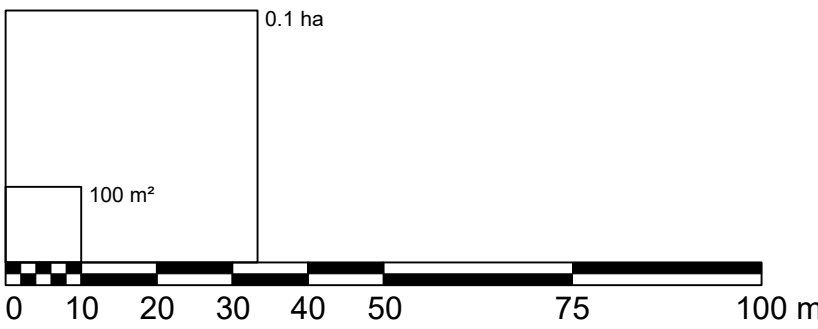
KUNDGEMACHT VON - BIS

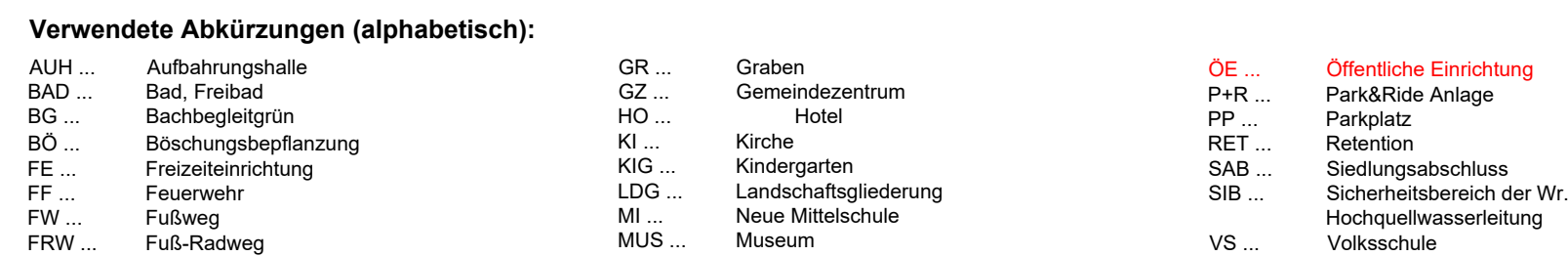
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

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





9. ÄNDERUNG

GZ: G23144 / B9

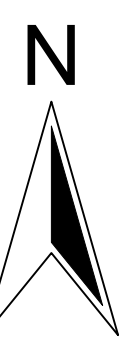


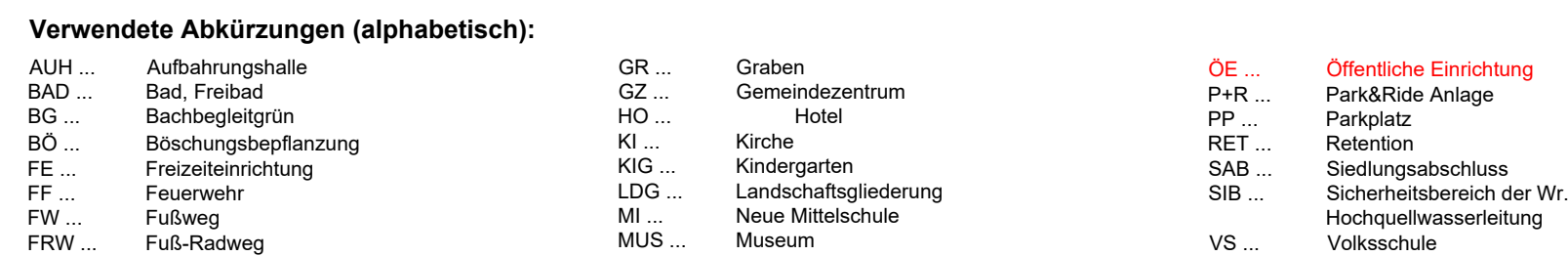
28.10.2024

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

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

The diagram shows a horizontal transect of 100 m, marked with a scale from 0 to 100 m in increments of 10. A large square plot of 0.1 ha is shown, with a smaller square subplot of 100 m² located within it. The subplot is positioned between the 0 and 10 m marks on the transect.

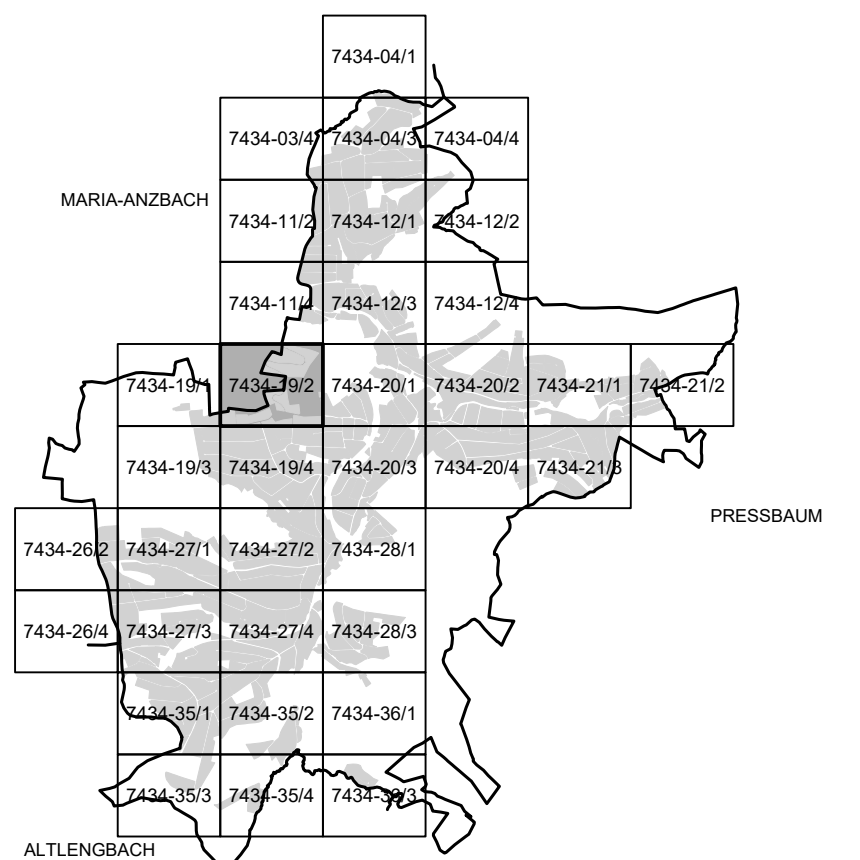




BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-19/2

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9

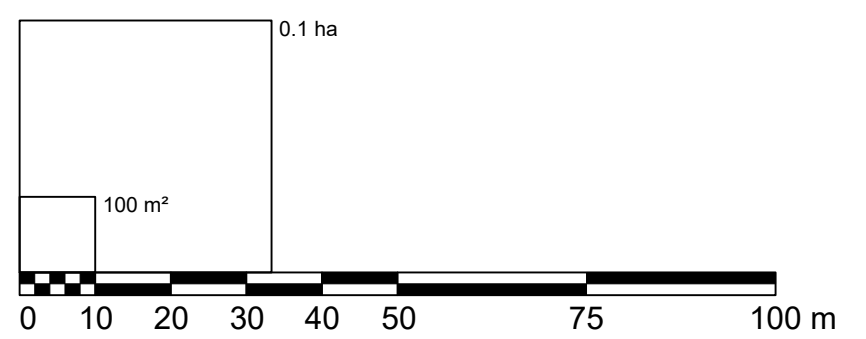


BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
En, Engelsberg, 4./4.OG T 01-718 48 68 F/20
l.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

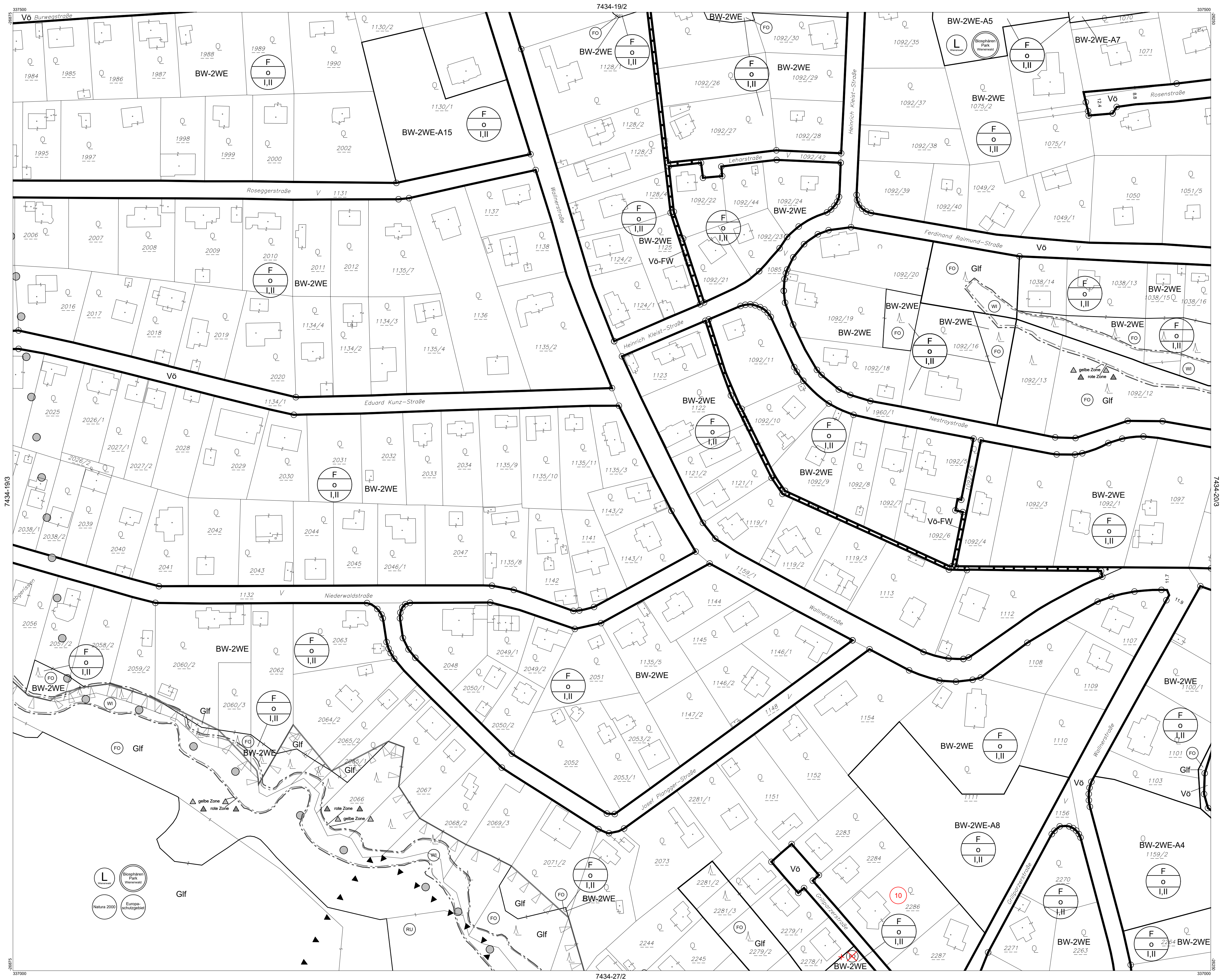


ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
08.08.2024 - 20.09.2024	28.10.2024
KUNDGEMACHT VON - BIS	VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG
BEARBEITUNG: DI Esther Böhm, Fabian Stöckli BSc. BA TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Franz Michael Spreitzer PLANGRUNDLAGE: Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017 © BEV, Land NO Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023 © BEV, Land NO	

Legende siehe Planblatt 00



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-19/4
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

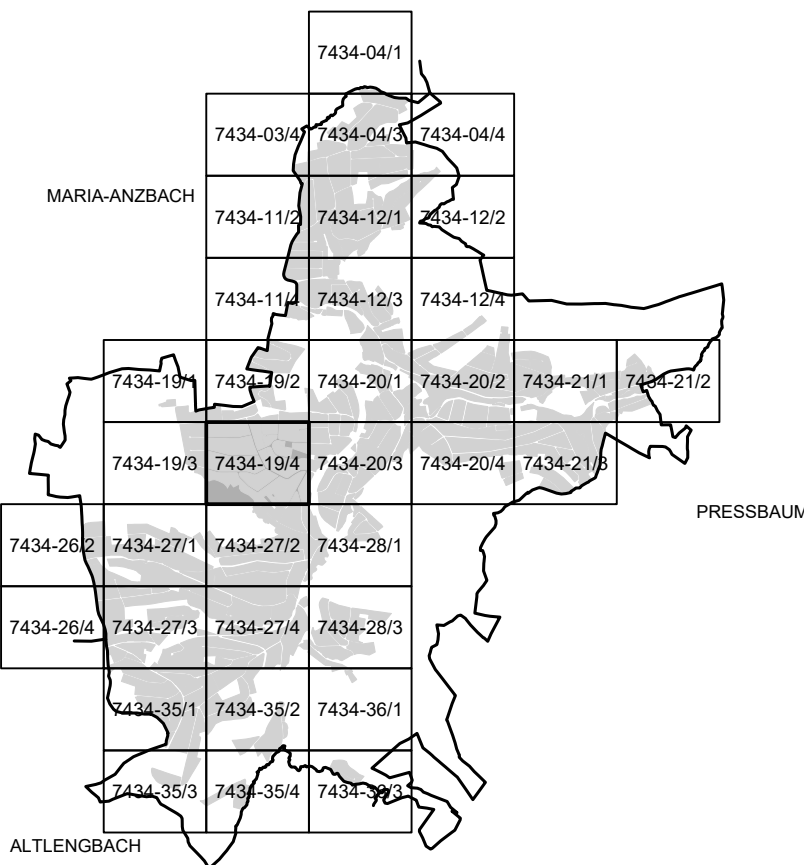
AUH ...	Aufbahnhalle	GR ...	Graben	OE ...	Öffentliche Einrichtung
BAO ...	Bau, Freizeid	GZ ...	Gemeindezentrum	P&R ...	Park&Ride Anlage
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	PP ...	Parkplatz
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	RET ...	Retention
FE ...	Freizeitanlage	KG ...	Kindergarten	SAB ...	Siedlungsschluss
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-19/4

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44.0G T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gruppelplanung.at www.gruppelplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

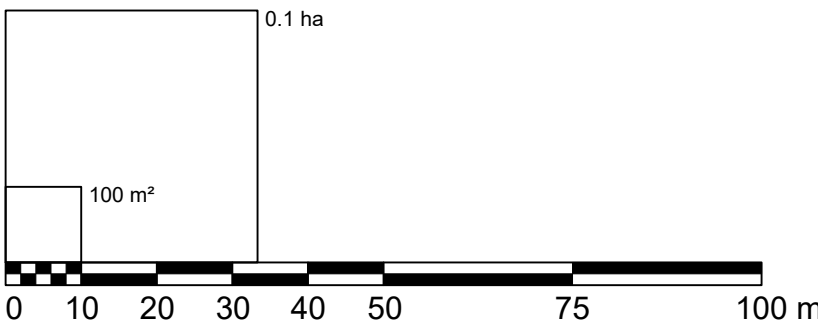
KUNDGEMACHT VON - BIS

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-20/2
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

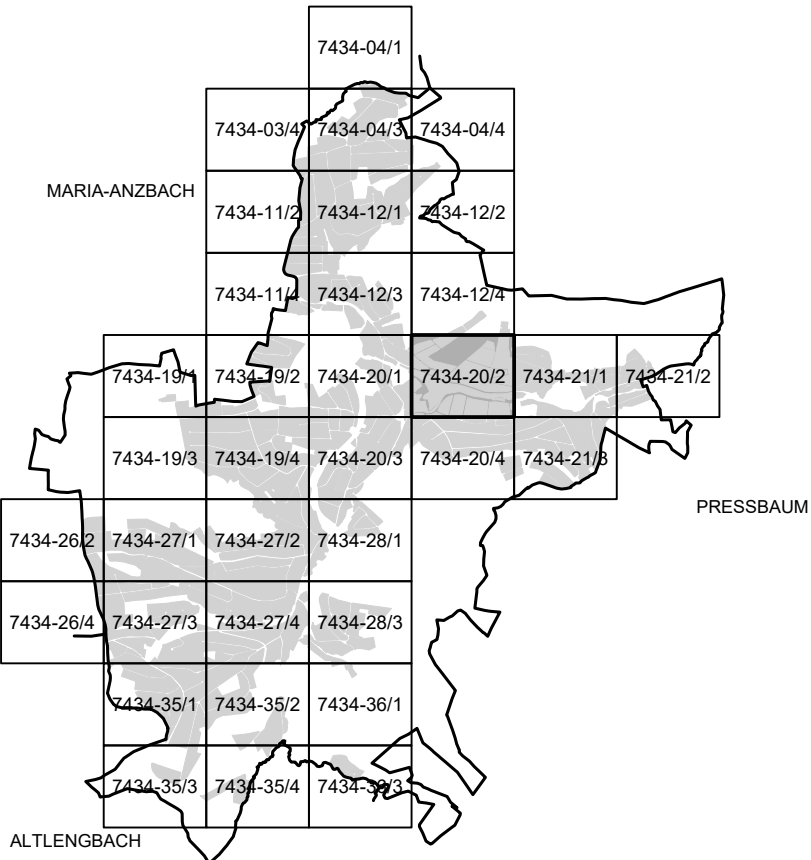
AUH ...	Aufbahnhalle	GR ...	Graben	OE ...	Öffentliche Einrichtung
BAO ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	P+R ...	Park&Ride Anlage
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	PP ...	Parkplatz
BO ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	RET ...	Retention
FE ...	Freizeitanlage	KIG ...	Kindergarten	SAB ...	Siedlungsanschluss
FF ...	Friedhof	LDG ...	Landschaftsgliederung	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FW ...	Fußweg	MI ...	Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-20/2

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A-1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gpi.at www.gruppenplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS
08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
28.10.2024

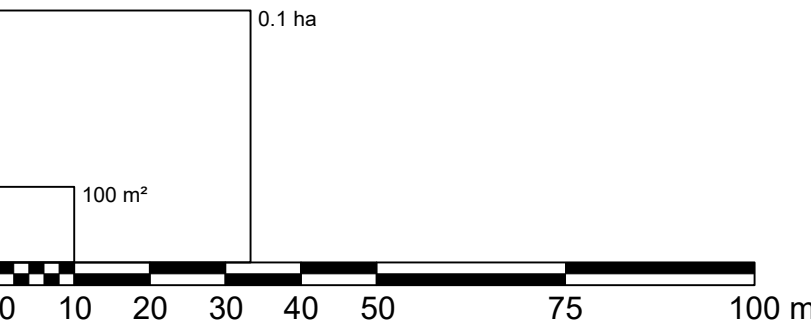
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

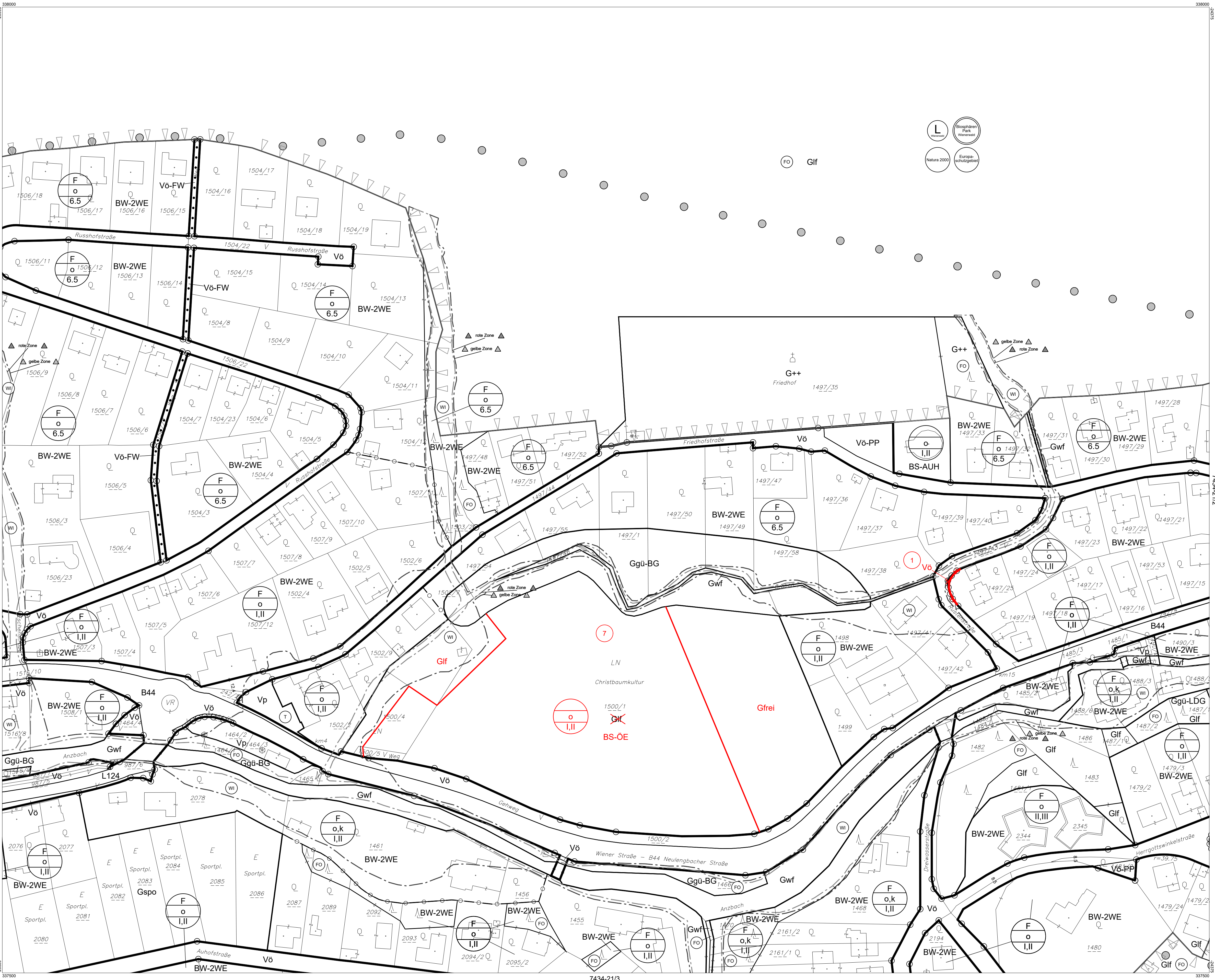
BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-21/1
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

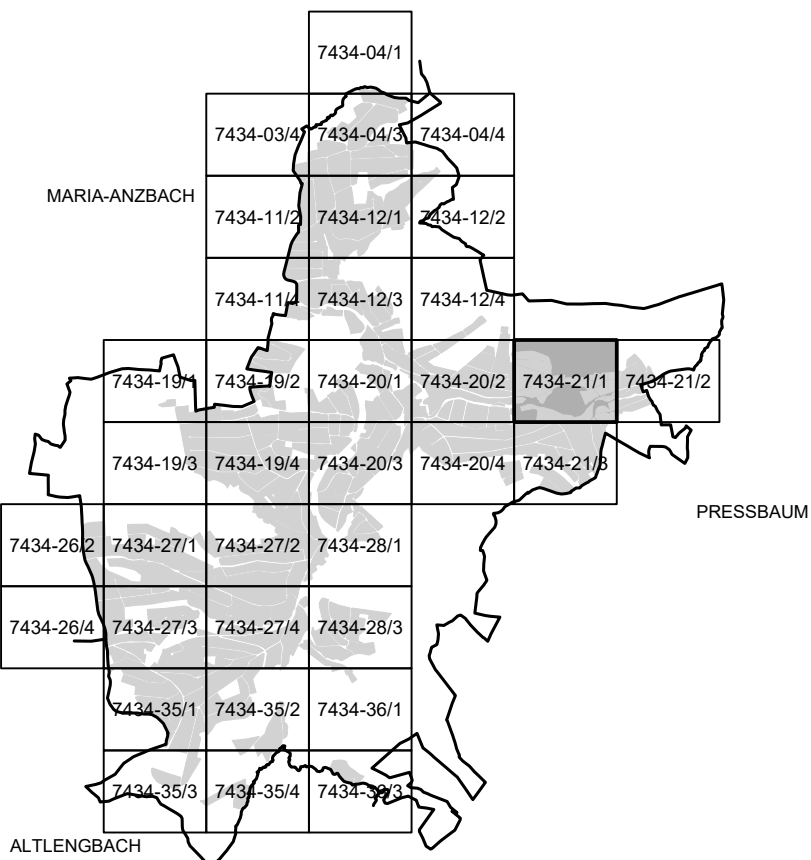
AUH ... Aufbahnhalle	GR ... Graben	OE ... Öffentliche Einrichtung
BAO ... Bad, Freibad	GZ ... Gemeindezentrum	PR ... Park&Ride Anlage
BG ... Bachbegleitgrün	HO ... Hotel	PP ... Parkplatz
BO ... Böschungsbepflanzung	KI ... Kirche	RET ... Retention
FE ... Freizeitanlage	KG ... Kindergarten	SAB ... Stützungsabschluß
FF ... Feuerwehrraum	LDG ... Landschaftsgliederung	SIB ... Sicherheitsbereich der Wr.
FW ... Fußweg	MI ... Mittelschule	VS ... Volksschule
FRW ... Fuß-Radweg	MUS ... Museum	

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-21/1

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gp.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS
08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
28.10.2024

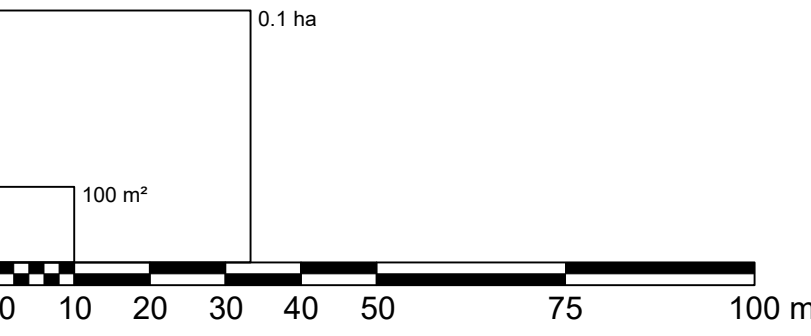
KUNDGEMACHT VON - BIS

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-27/2
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

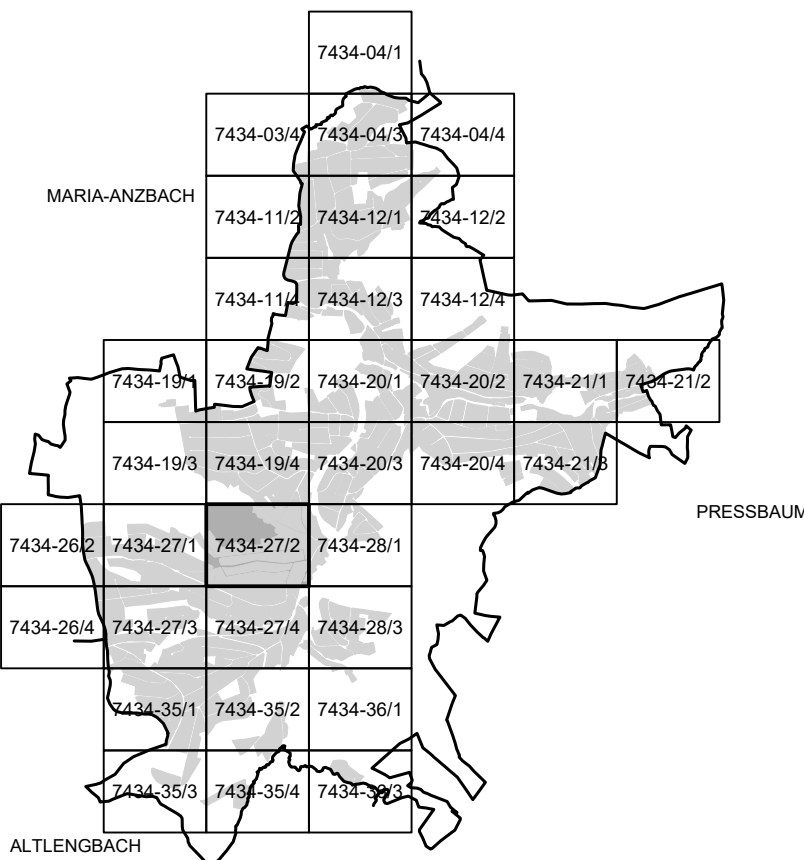
AUH ...	Aufbahnhalle	GR ...	Graben	OE ...	Öffentliche Einrichtung
BAO ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	P+R ...	Park&Ride Anlage
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	PP ...	Parkplatz
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	RET ...	Retention
FE ...	Freizeitanlage	KG ...	Kindergarten	SAB ...	Siedlungsabschluss
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-27/2

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@grl.at www.gruppenplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

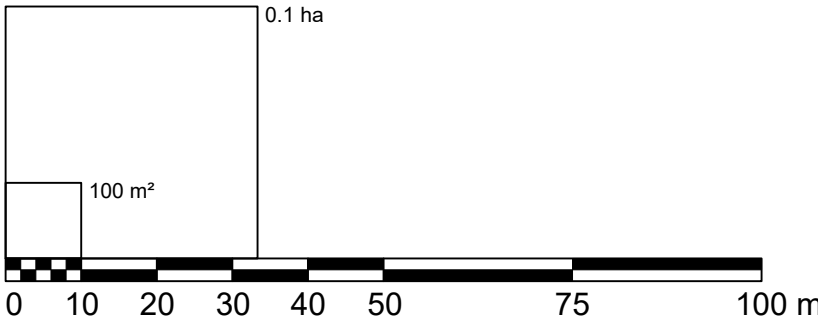
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

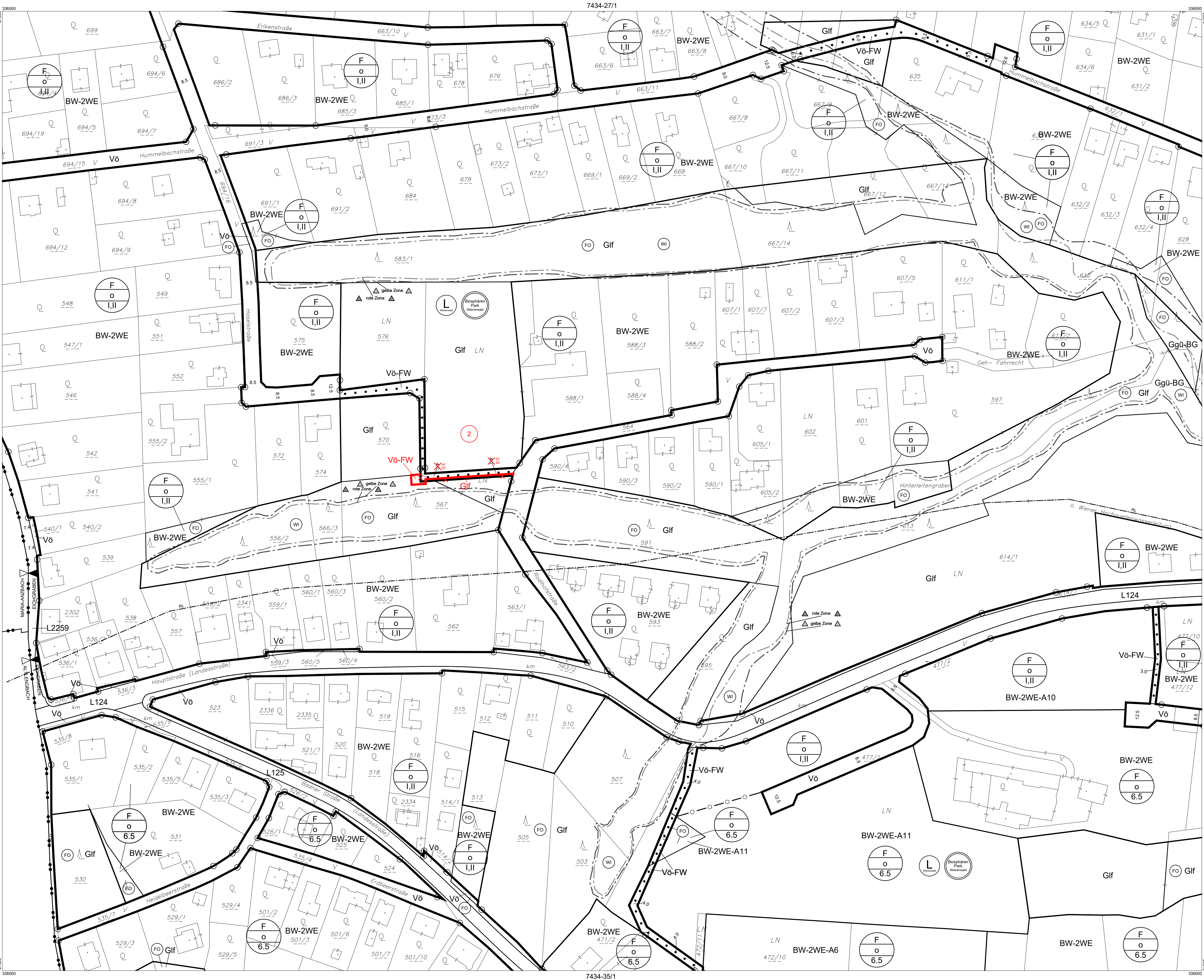
BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-27/3
KG Eichgraben



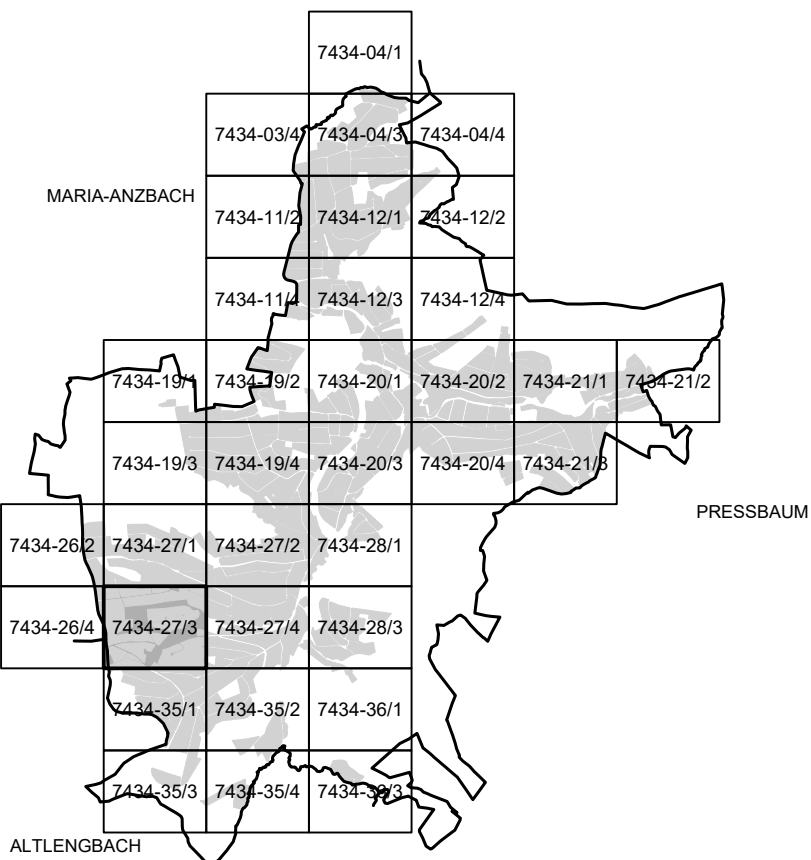
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| AUH ... Aufbahnhalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | PHR ... Park&Ride Anlage |
| BG ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BÖ ... Böschungsbepflanzung | KI ... Kirche | RET ... Retention |
| FE ... Freizeitanlage | KG ... Kindergarten | SAB ... Siedlungsschluss |
| FF ... Feuerwehr | LDG ... Landschaftsgliederung | SIB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... Fußweg | MI ... Mittelschule | SIB ... Hochquellenwasserleitung |
| FRW ... Fuß-Radweg | MUS ... Museum | VS ... Volksschule |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-27/3

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A-1030 Wien, Engelsbergg. 44 OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gruppelplanung.at www.gruppelplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

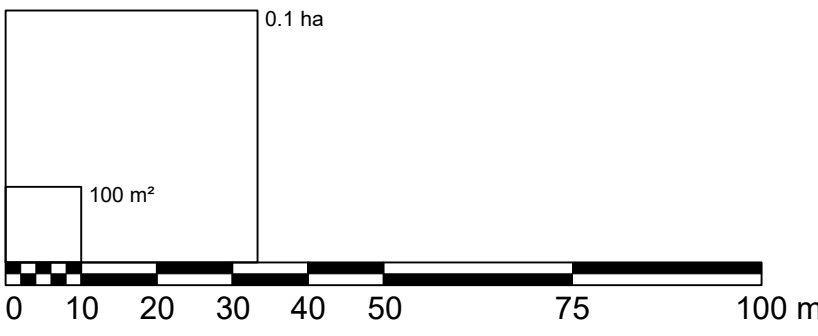
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

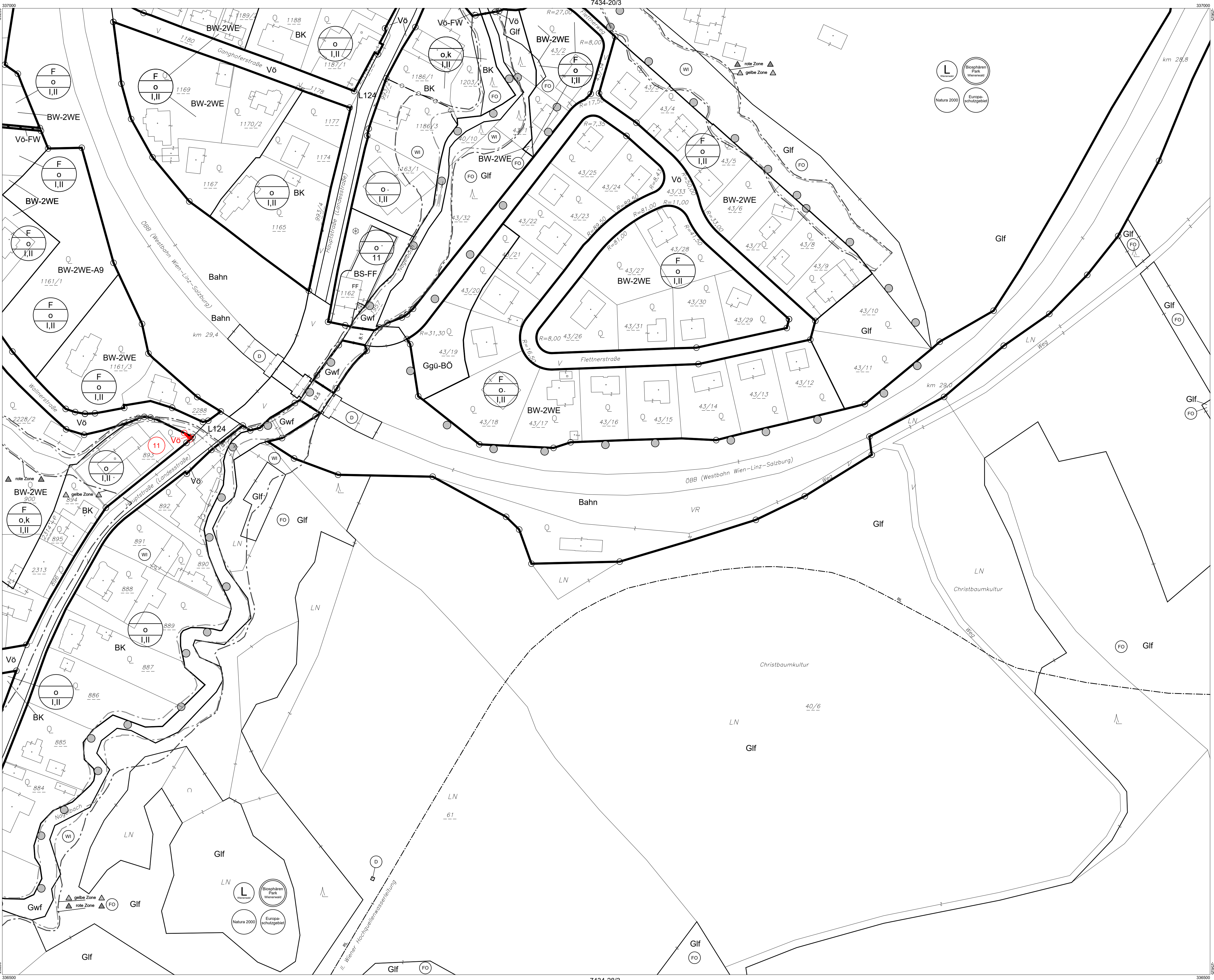
BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-28/1
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

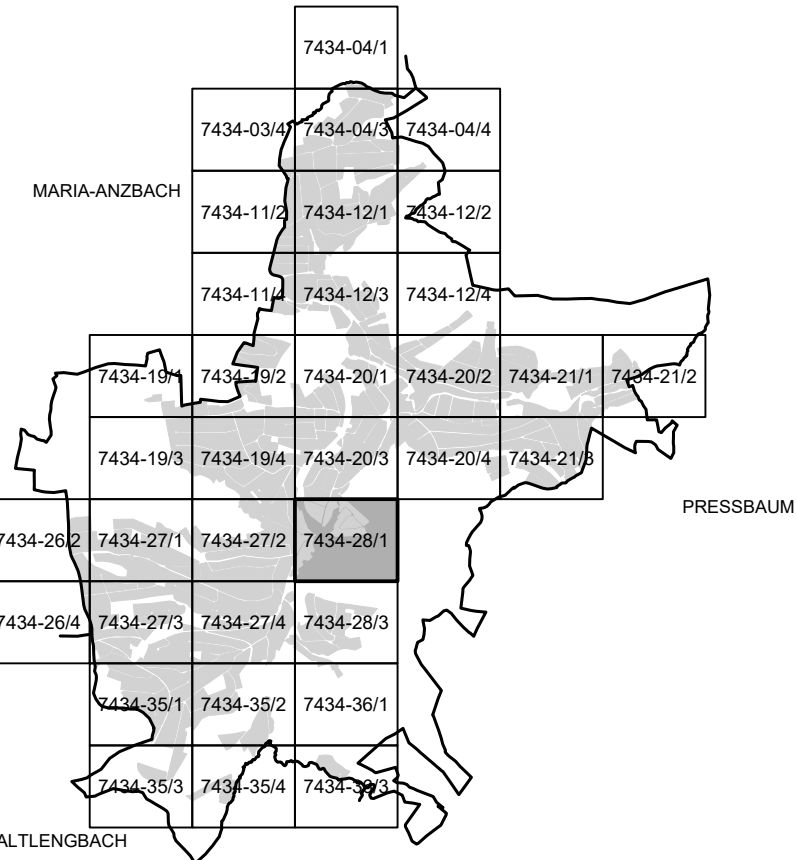
AUH ...	Aufbahungshalle	GR ...	Graben	OE ...	Öffentliche Einrichtung
BAO ...	Bau, Freizeitanlage	GZ ...	Gemeindezentrum	P&R ...	Park&Ride Anlage
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	PP ...	Parkplatz
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	RET ...	Retention
FE ...	Freizeitanlage	KG ...	Kindergarten	SAB ...	Siedlungsabschluss
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-28/1

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gruppelplanung.at www.gruppelplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

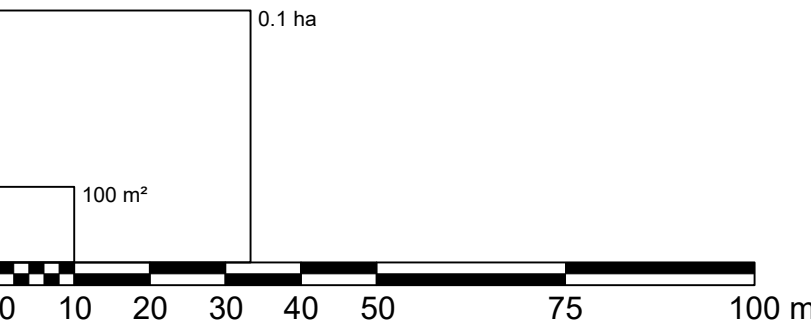
KUNDGEMACHT VON - BIS

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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-35/1
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

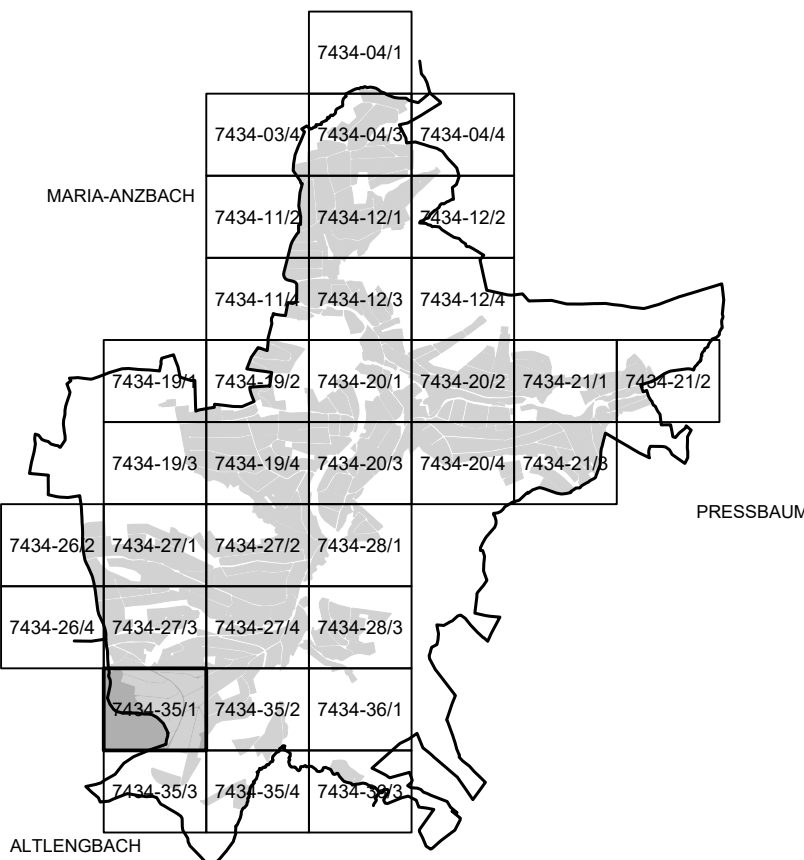
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| AUH ... Aufbahnhalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | PHR ... Park&Ride Anlage |
| BG ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BÖ ... Böschungsbepflanzung | KI ... Kirche | RET ... Retention |
| FE ... Freizeitanlage | KIG ... Kindergarten | SAB ... Siedlungsabschluss |
| FF ... Feuerwehr | LDG ... Landschaftsgliederung | SIB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... Fußweg | MI ... Neue Mittelschule | VS ... Volksschule |
| FRW ... Fuß-Radweg | MUS ... Museum | |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-35/1

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 44/OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gpl.at www.gruppenplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

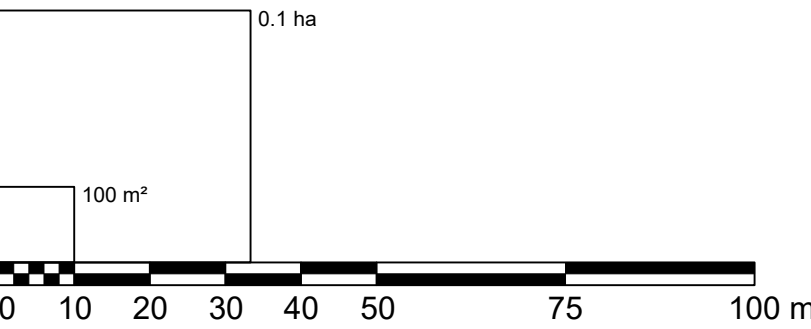
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stockl 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





ÖE ...	Öffentliche Einrichtung
P+R ...	Park&Ride Anlage
PP ...	Parkplatz
RET ...	Retention
SAB ...	Siedlungsabschluss
SIB ...	Sicherheitsbereich der W
	Hochquellwasserleitung
VS ...	Volksschule

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-35/2

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
Engelsberg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20
at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

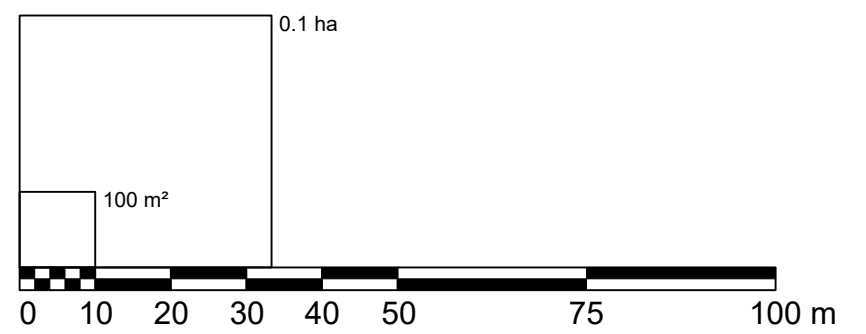
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, Fabian Stöckli 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



EICHGRABEN
BEBAUUNGSPLAN
PLANBLATT 7434-36/3
KG Eichgraben



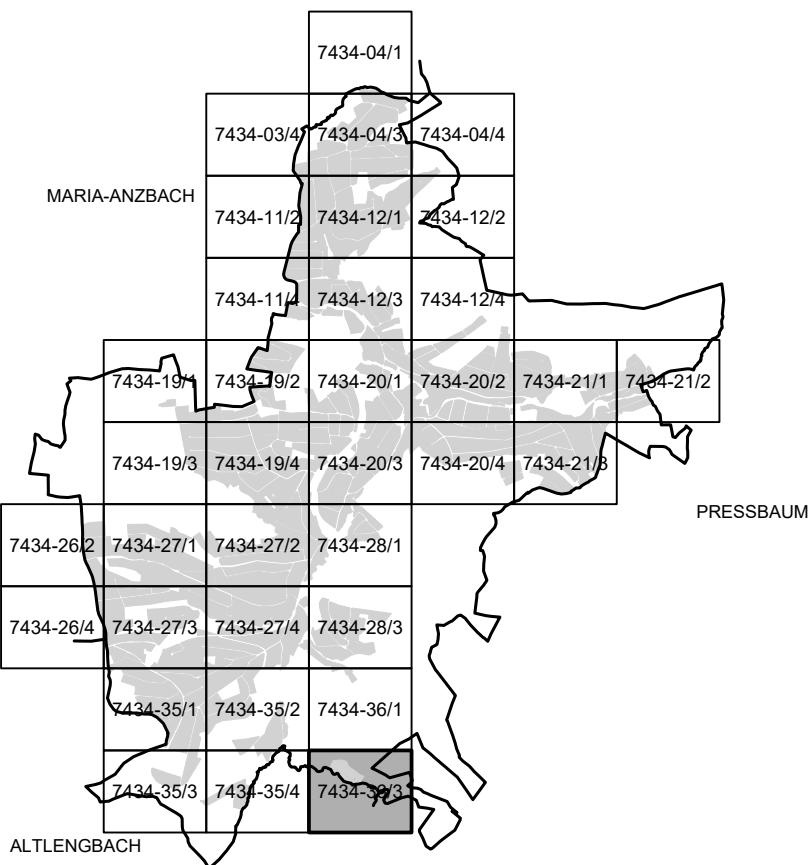
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- | | | | | | |
|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------------|
| AUH ... | Aufbahnhalle | GR ... | Graben | OE ... | Öffentliche Einrichtung |
| BAO ... | Bad, Freibad | GZ ... | Gemeindezentrum | PHR ... | Park&Ride Anlage |
| BG ... | Bachbegleitgrün | HO ... | Hotel | PP ... | Parkplatz |
| BÖ ... | Böschungsbepflanzung | KI ... | Kirche | RET ... | Retention |
| FE ... | Freizeitanlage | KG ... | Kindergarten | SAB ... | Städtebauabschnitt |
| FF ... | Feuerwehr | LDG ... | Landschaftsgliederung | SIB ... | Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... | Fußweg | MI ... | Neue Mittelschule | VS ... | Volksschule |
| FRW ... | Fuß-Radweg | MUS ... | Museum | | |

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-36/3

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg 44, OG T 01-718 48 68 F 120
dr.paula@gpi.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

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

