

Marktgemeinde EICHGRABEN



Gemeindezentrum, Rathausplatz 1
3032 Eichgraben, Pol. Bez. St. Pölten NÖ
T 02773/44600 I Fax 02773/44600-35
info@eichgraben.at I www.eichgraben.at

Parteienverkehr:
Mo., Mi.-Fr.: 08.00 – 12.00
Di.: 08.00 – 12.00, 16.00 – 19.00

Amtsstunden:
Mo., Mi.-Do. 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00
Di.: 07.00–12.00, 12.30 – 19.00, Fr.: 07.00–13.00

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt in seiner Sitzung am 19. März 2014 unter TOP 20 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Bereich der Bausperre

Gemäß § 23, Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-0, in der jeweils geltenden Fassung, wird für das unbebaute Bauland – Wohngebiet, im beiliegenden Plan mit gelb gekennzeichnet, eine unbefristete Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

Da sich dieses Baugrundstück im gelben bis orangen Gefahrenbereich der Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ befinden, hat der geologische Dienst sämtliche vorhandenen Gutachten studiert, den Baugrunderkaster, die vorhandenen Karten und Luftbilder ausgewertet und am 08. 01. 2014 einen Lokalausweis durchgeföhrt.

Aufgrund dieser Begehung wurde eine geologische Stellungnahme des Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst, BD1-G-86/041-2014 erstellt.

Um die Erkenntnisse dieser Stellungnahme umzusetzen, wird diese Bausperre erlassen.

§ 3

Zielsetzung

Das Grundstück Nr. 62/97 ist für eine Bebauung nicht geeignet, weil es gefährdet ist durch Setzungen, Rutschungen und Grundwasser.

§ 4

Inkrafttreten

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



Der Bürgermeister

Dr. Martin Michalitsch



Geprüft gemäß
§ 68 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am

NÖ Landesregierung
Im Auftrage

DAUERAUSHANG

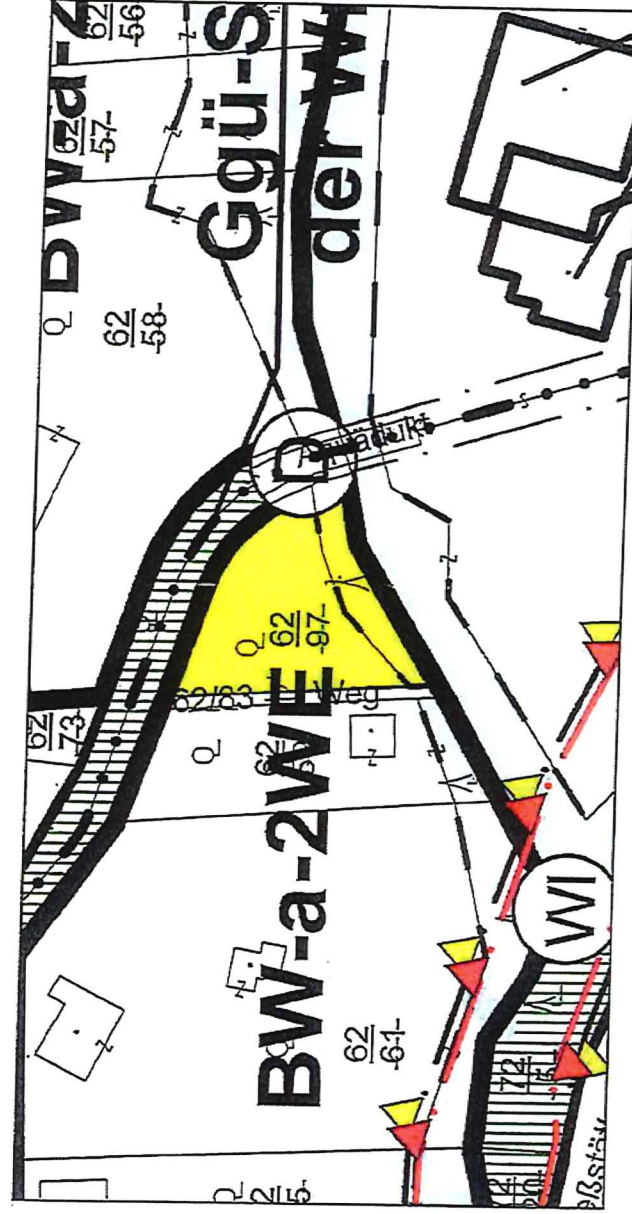
Angeschlagen am: 20.3.2014

Marktgemeinde Eichgraben

Beilage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre

Dieser Plan ist Teil der Verordnung,

beschlossen im Gemeinderat vom 19.03.2014, unter TOP 20



Legende:



Maßstab: 1:1.000

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE BAHNHOFSGRABEN
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2020 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten im Bereich des Eisenbahngrabens zw. Ferdinand Raimund Straße und Nestroystraße (tlw. Grdst. Nr.: 1092/20, 1038/14, 1038/13, 1038/15, 1038/16, 1038/17, 1038/8, 1038/6, 1038/5, 1038/4, 1038/3, 1093, 1092/16, 1092/19 KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Teilflächen der Grundstücke befinden sich im Bereich des Eisenbahngrabens zw. Ferdinand Raimund Straße und Nestroystraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten festgelegt.

Für Teilflächen der Grundstücke wurden von der Abteilung BD1 des Amtes der NÖ Landesregierung (Dr. Schweigl) festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge Begehung von Dr. Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandflächen und Grünlandbereiche zu verhindern, um Schäden aufgrund von allfälligen weiteren Rutschungen zu vermeiden.

Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 16. Dezember 2020

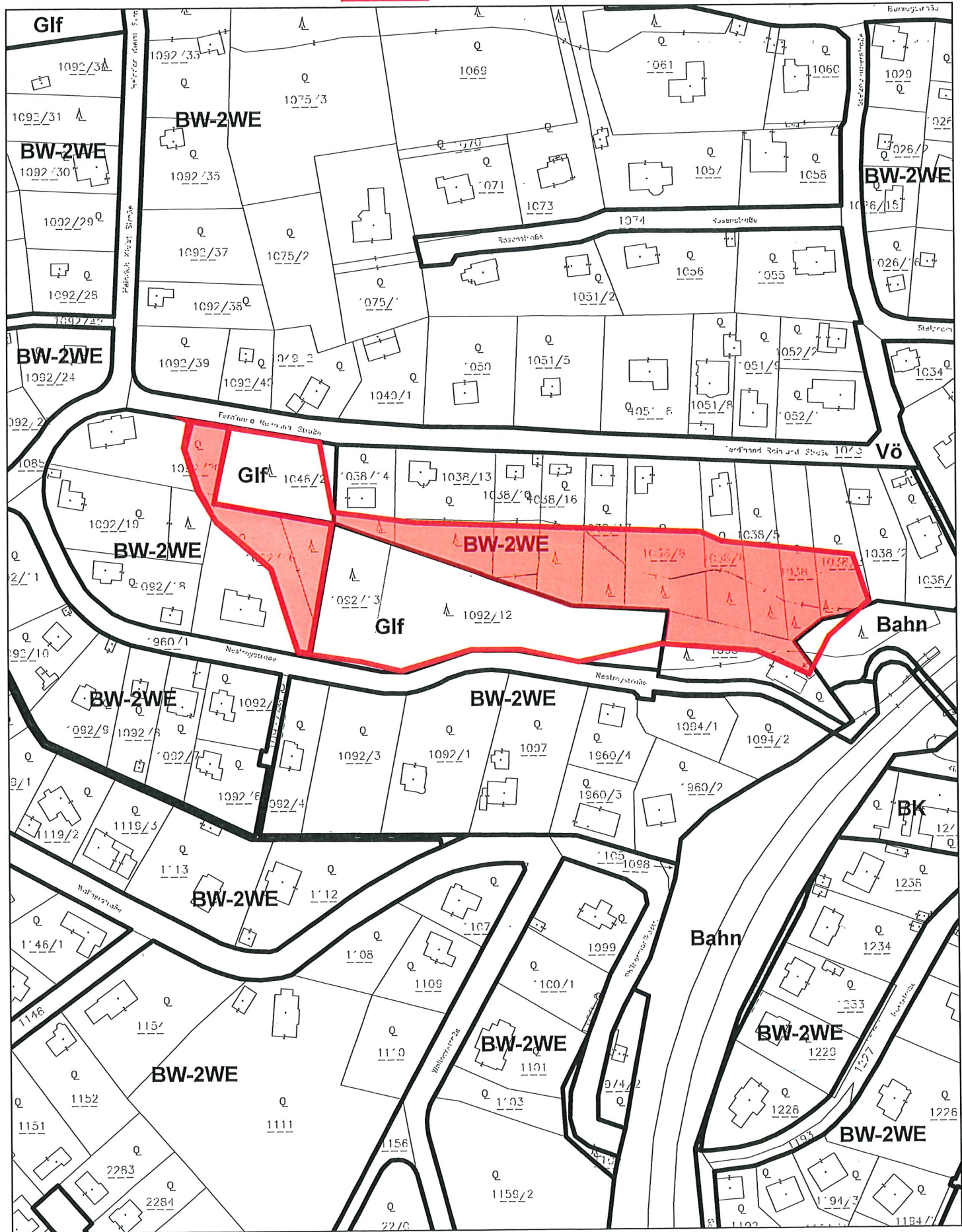
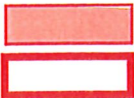


Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 17. Dez. 2020
abgenommen am: 05. Jan. 2021

BAUSPERRE BAHNHOFSSFSGRABEN

Geltungsbereich Bausperre
rutschgefährdeter Bereich



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE HUTTENSTRASSE FLÄCHENWIDMUNG

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 21.9.2020, Tagesordnungspunkt 11a, die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Kerngebietes westlich der Huttenstraße (Grdst. Nr.: tlw. 1582/2 und tlw. 1592 Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Teilflächen der Grundstücke befinden sich westlich der Huttenstraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiet festgelegt.

Auf Teilflächen der Grundstücke erfolgte im Juni 2020 eine starke Erdrutschung infolge von außergewöhnlich starken Niederschlägen. Wodurch für den Hangbereich ersichtlich wurde, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Dr. Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandflächen zu verhindern, um Schäden aufgrund von allfälligen weiteren Rutschungen zu verhindern.

Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 21.9.2020

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



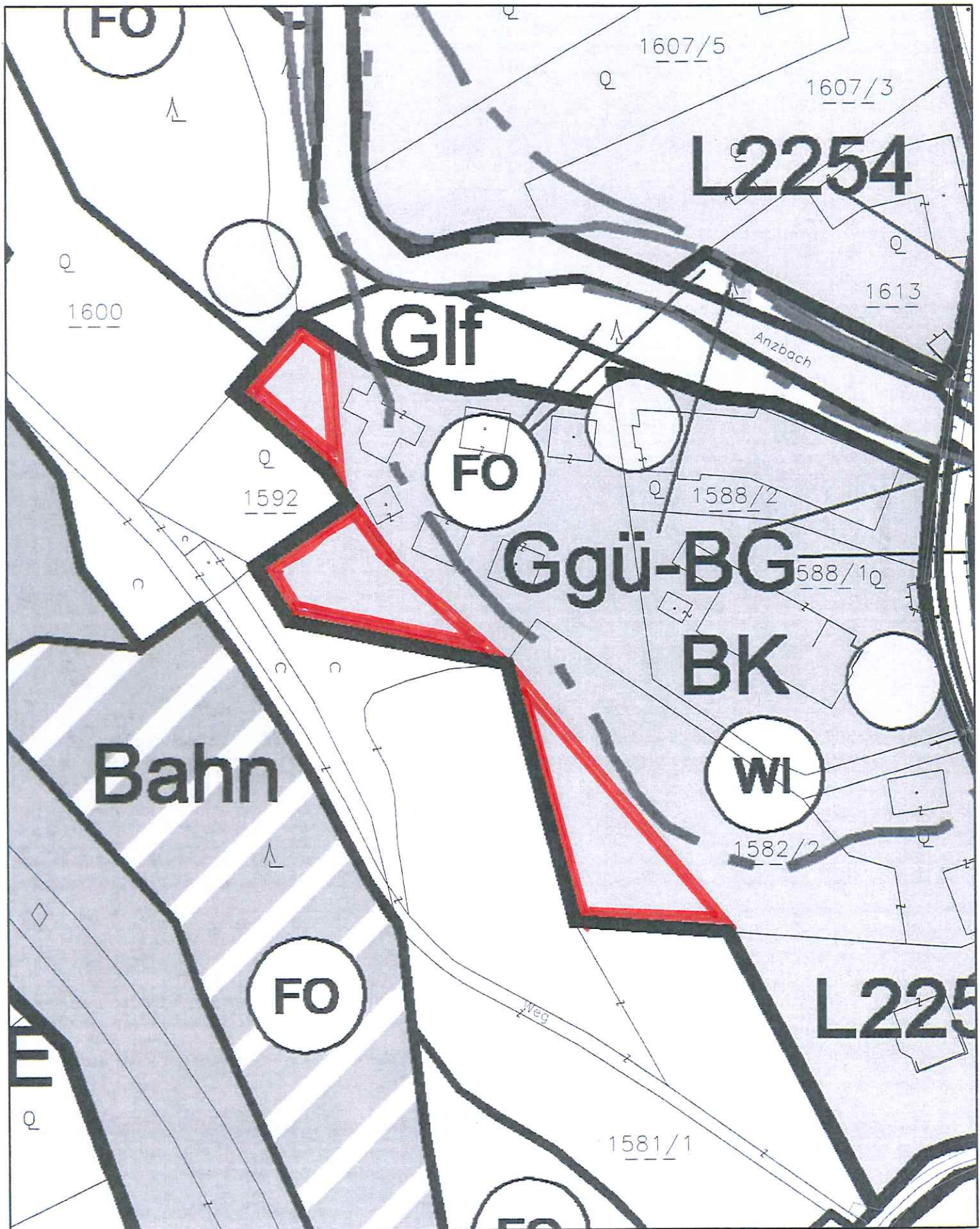
Georg Ockermüller

angeschlagen am: 22. Sep. 2020

abgenommen am: - 9. Okt. 2020

BAUSPERRE HUTTENSSTRASSE

Geltungsbereich



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNG

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 1.7.2020 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für den Bereich des Bauland Wohngebietes – max. 2 Wohneinheiten in der Mozartstraße (Grdst. Nr.: 1021/1, 1021/2 und 1021/3 KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich der Mozartstraße und sind noch unbebaut. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten festgelegt.

Auf den genannten Grundstücken am Ende der Mozartstraße wurden mehrere Vernäsungsbereiche, Feuchtpflanzen und Quellaustritte festgestellt. Von den Grundstücken fließt ständig Wasser zur Mozartstraße. Unter der Grasnarbe ist ein weicher humusreicher sandiger Lehm vorhanden, welcher laut Ersteinschätzung von DI Schweigl (BD1 - Geologischer Dienst) nicht standfest und tragfähig ist.

Aufbauend auf diesen aktuellen Beobachtungen soll die derzeit rechtsgültige Flächenwidmung als Bauland auf den Grundstücken fachlich überprüft werden. Falls festgestellt wird, dass die Fläche keine Baulandeignung aufweist und diese auch nicht hergestellt werden kann, ist eine Umwidmung der Flächen in Grünland Land- und Forstwirtschaft angedacht.

Die Bausperre verfolgt den Zweck neue Bauvorhaben im Bereich unbebauter Baulandgrundstücke vor Schäden durch eine allfällige fehlende Tragfähigkeit zu schützen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Prüfung der festgelegten Widmungsart ist während der Bausperre keine Bebauung oder Nutzung im Sinne der derzeit rechtskräftigen Widmung zulässig.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht.

§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 1.7.2020

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 2.7.2020

abgenommen am: **20. Juli 2020**



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE HANGRUTSCHUNG FLETTNERSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 24.3.2025, Tagesordnungspunkt 11b die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für Teilbereiche des Bauland Wohngebietes (Teile der Grundstücke Nr.: 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8 und 43/9, KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befinden sich an der Flettnerstraße im südlichen Bereich der Gemeinde und sind mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 43/6, KG Eichgraben, bebaut. Die betroffenen Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

Auf Teilflächen der Grundstücke entlang des Flettnerweggrabens erfolgten Mitte September 2024 Erdrutschungen infolge eines außergewöhnlich starken Niederschlagsereignisses. Aufgrund der damit verbundenen Instabilität des Untergrundes sowie weiters anzunehmender Rutsch- und Setzprozesse wurde für das Grundstück Nr. 43/4 festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 Nö ROG 2014 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Ch. Kollmann (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft und die Notwendigkeit für einen Sanierungsauftrag festgestellt.

In seiner Stellungnahme vom 20. März 2025 äußert sich Dr. Schweigl, Amtssachverständiger für Geologie dahingehend, dass die geologische Situation entlang des gesamten Flettnerweggrabens aus geologischer Sicht kritisch sei. „Die Gartenbereiche der Grundstücke Nr. 43/2 bis Nr. 43/9 der KG Eichgraben zum Graben hin sind hoch rutschgefährdet (gelber bis oranger Hinweisbereich der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ). Es wird daher aus geologischer, geotechnischer Sicht vorgeschlagen [...] von Gst. Nr. 43/2 bis Gst. Nr. 43/9 der KG Eichgraben eine Bausperre zu verhängen.“

Aufgrund der kritischen Verhältnisse entlang des Flettnerweggrabens bedarf es einer Bausperre für Bereiche, auf denen Rutschungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Bausperre verfolgt den Zweck Bauvorhaben im Bereich des Flettnerweggrabens, welche den Rutschhang weiter destabilisieren könnte, zu verhindern. Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges vor Rutschungen sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht. Bei Vorliegen eines Gutachtens über die ausreichende Stabilität des Untergrundes kann die Bausperre in Teilbereichen aufgehoben bzw. abgeändert werden.

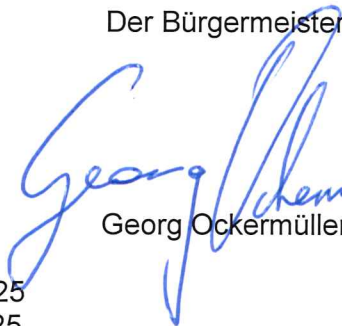
§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 25.3.2025

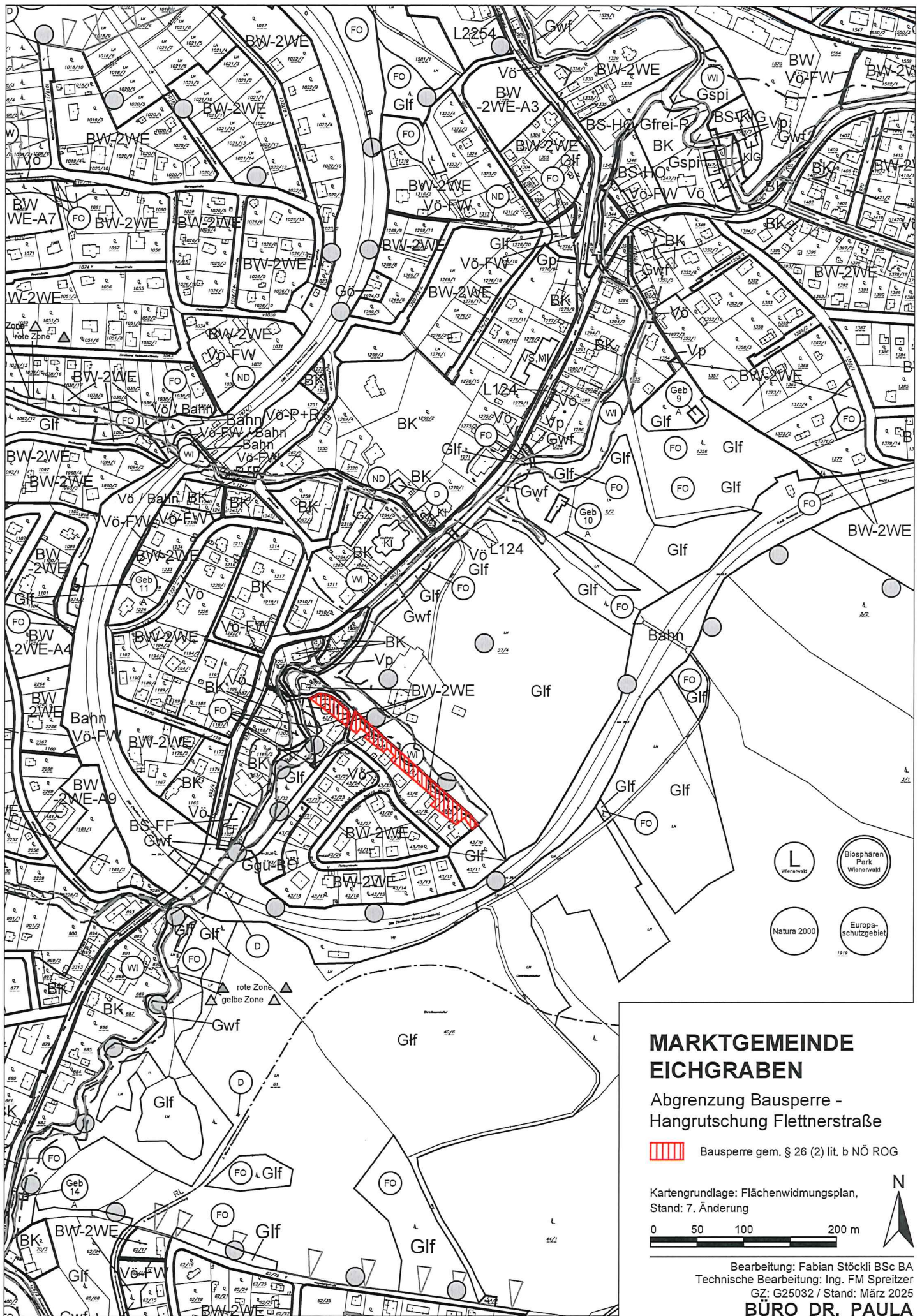
Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller



angeschlagen am: 25.3.2025
abgenommen am: 10.4.2025



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE HANGRUTSCHUNG KLEINE STEINSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG
VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 24.3.2025, Tagesordnungspunkt 11a die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für einen Teilbereich des Bauland Wohngebietes (sowie Teile der Grundstücke Nr.: 1854/2, 1854/3, 1854/4, 1854/5, 1854/7, 1854/8, 1854/9, 1854/10, 1854/11, 1854/12, 1854/13, 1854/15, 1854/16, 1854/17 und 1854/32, KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befindet sich an der Straße „Kleine Steinstraße“ im nördlichen Bereich der Gemeinde und sind mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1854/11, KG Eichgraben, bebaut. Die betroffene Fläche ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

Auf Teilflächen der Grundstücke entlang des Steinwinkelgrabens erfolgte Mitte September 2024 eine Erdrutschung infolge eines außergewöhnlich starken Niederschlagsereignisses. Aufgrund der damit verbundenen Instabilität des Untergrundes sowie weiters anzunehmender Rutsch- und Setzprozesse wurde für das Grundstück Nr. 1854/13, KG Eichgraben festgestellt, dass eine Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Ziff. 3 Nö ROG 2014 besteht. Aus geologischer Sicht wurden die Bereiche im Zuge der Schadensbegutachtung von Ch. Kollmann (BD1 - Geologischer Dienst) als rutschgefährdet eingestuft und die Notwendigkeit für einen Sanierungsauftrag festgestellt.

Bereits im Jahr 2021 ereignete sich auf dem Grundstück Nr. 1854/4, KG Eichgraben (Kleine Steinstraße 5) eine Rutschung, welche einen Sanierungsauftrag zur Folge hatte. Aufgrund der unklaren Verhältnisse entlang des Steinwinkelgrabens bedarf es einer Bausperre für Bereiche, auf denen Rutschungen nicht ausgeschlossen werden können.

In seiner Stellungnahme vom 20. März 2025 äußert sich Dr. Schweigl, Amtssachverständiger für Geologie dahingehend, dass „ Aus geologischer Sicht [...] der ganze Graben in der Kleinen Steinstraße und die Gärten, welche angrenzen, hoch rutschgefährdet (gelber bis oranger Hinweisbereich in der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse) [sind]. Es wird daher vorgeschlagen über den gesamten Bereich von Gst. 1854/2 bis 1854/17 der KG Eichgraben eine Bausperre zu verhängen.“

Die Bausperre verfolgt den Zweck Bauvorhaben im Bereich der Bausperre zu verhindern. Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die Bausperre nicht mehr besteht. Bei Vorliegen eines Gutachtens über die ausreichende Stabilität des Untergrundes kann die Bausperre in Teilbereichen aufgehoben bzw. abgeändert werden.

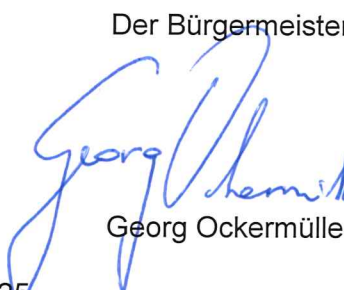
§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 25.3.2025

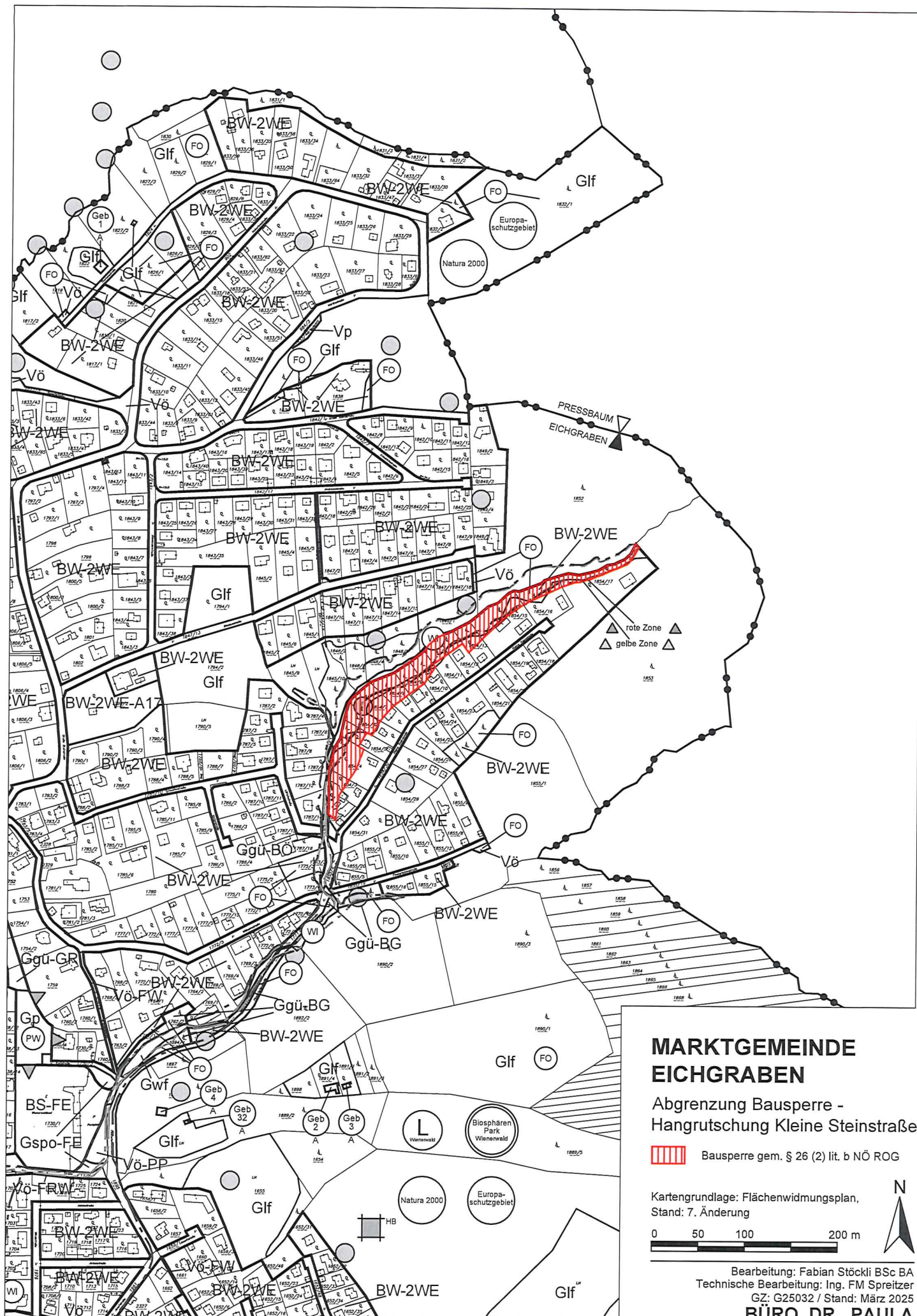
Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Georg Ockermüller

angeschlagen am: 25.3.2025
abgenommen am: 10.4.2025



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

Abgrenzung Bausperre -
Hangrutschung Kleine Steinstraße

 Bausperre gem. § 26 (2) lit. b NÖ ROG

Kartengrundlage: Flächenwidmungsplan,
Stand: 7. Änderung

0 50 100 200 m



Bearbeitung: Fabian Stöckli BSc BA
Technische Bearbeitung: Ing. FM Spreitzer
GZ: G25032 / Stand: März 2025
BÜRO DR. PAULA

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN VILLEN – ORTSBILD

VERORDNUNG VERLÄNGERUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 23.03.2026 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Eichgraben am 28.08.2024 beschlossene Bausperre gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung „Bausperre – Bebauungsplan – Villen Ortsbild“ wird für das Bauland im Ortsgebiet der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung für ein Jahr (bis 29.08.2027) verlängert.

§ 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

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

Eichgraben, am 26.03.2026



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 27.3.2026

abgenommen am: 15.04.2026

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
BAUSPERRE HANGRUTSCHUNG LIAMÜHLENSTRASSE
FLÄCHENWIDMUNG

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für einen Teilbereich des Bauland Wohngebietes (sowie Teile der Grundstücke Nr.: 1648, 1649/2, 1652/39, 1652/40, 1652/41, 1652/42 und 1652/47, KG Eichgraben) der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke befindet sich an der Straße „Liamühlenstraße“ im nördlichen Bereich der Gemeinde und sind bebaut. Die Grundstücke liegen nördlich des Liamühlgrabens bzw. überlagern Teile dessen. Die betroffene Fläche ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet für maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet. Auf Teilen der Grundstücke Nr. 1652/39, 1652/40 und 1652/47 ist zudem Forst (FO) kenntlich gemacht. Im Bereich des Liamühlgrabens sind gemäß Gefahrenzonenplan rote sowie gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen.

An einem Lokalaugenschein in Anwesenheit von Gemeindevertretern wurde durch den Landesgeologen festgestellt, dass der Liamühlgraben sich in den vergangenen Jahren 0,5 bis 1 Meter tief eingegraben hat. Durch diese Prozesse dürfte die rechte Böschung zusätzlich instabiler geworden sein und es wurde festgestellt, dass in dem Bereich eine Rutschung erfolgt ist. Auslöser der Begehung waren Risse an einem Hauptgebäude an einem der betroffenen Grundstücke entlang des Grabens. Es konnte zudem festgestellt werden, dass in die orthographisch rechte „Uferböschung zahlreiche Stützmauern hineingebaut [wurden], welche deutliche Risse und Verschiebungen anzeigen [würden].“ Die Schäden und auch die geologische Situation wurden dokumentiert.

In ihrer Stellungnahme wird durch die WLV festgestellt, dass „eine Neuabgrenzung der Gefahrenzonen im ggstl. Bereich aufgrund der Gefährdung nach ROG 2014 notwendig ist“. Ein Entwurf zur Ausscheidung der aktuellen Gefahrenzonen aufgrund möglicher Nachbösungen sei vor Ort gezeichnet worden. Dieser solle im Zuge der nächsten Gefahrenzonenplanrevision für die Marktgemeinde Eichgraben eingearbeitet werden. „In der Zwischenzeit sollte eine Bausperre für die betroffenen Bereiche angedacht werden.“

Die Bausperre verfolgt den Zweck Bauvorhaben im Bereich der Bausperre zu verhindern. Baumaßnahmen zur Sicherung des Hanges sind von der Bausperre nicht umfasst.

Die Bausperre ist unbefristet und ist im Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht oder ein Nachweis vorliegt, dass die Erforderlichkeit für die

Bausperre nicht mehr besteht. Bei Vorliegen eines Gutachtens über die ausreichende Stabilität des Untergrundes kann die Bausperre in Teilbereichen aufgehoben bzw. abgeändert werden.

§ 3 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 01.07.2026

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 9.7.2026
abgenommen am: 27.7.2026



Georg Chernik

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN

GEBÄUDEHÖHEN & BAUSTRUKTUR

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird für folgendes Wohnbauland – Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) und Bauland Kerngebiet (BK) - in der Marktgemeinde Eichgraben eine Bausperre erlassen.

§ 2 Ziel

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

Die NÖ Bauordnung wurde mehrmals abgeändert. Dabei wurden inhaltlich unter anderem auch die Definitionen zur Ermittlung der Gebäudehöhen und der zulässigen Anzahl der Geschosse abgeändert. Diese Änderungen haben somit direkte Auswirkungen auf die zulässige Gebäudehöhe und Baustruktur in der Marktgemeinde Eichgraben.

Ein Ziel der Marktgemeinde Eichgraben zum Thema Siedlungsentwicklung ist der „*Erhalt des Charakters von Eichgraben*“ sowie der „*Erhalt von wertvollen Bebauungsstrukturen*“.

Ziel der Marktgemeinde ist es dabei, die bestehenden Instrumente der Bebauungsplanung im Sinne einer steuernden Siedlungsentwicklung möglichst effizient zur Sicherung der angestrebten Bebauungsstrukturen einzusetzen. Durch die Änderungen in der NÖ Bauordnung ergeben sich geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, die auf die bestehenden Bebauungsbestimmungen wirken.

Die Marktgemeinde Eichgraben plant daher, zur Steuerung und zur Sicherstellung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Bebauung im Gemeindegebiet von Eichgraben eine Prüfung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und bei Bedarf eine darauf aufbauende Überarbeitung der Festlegungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt den Zweck, die Festlegungen des Bebauungsplanes dahingehend zu überarbeiten, dass zusätzlich zu den bisher festgelegten textlichen Bebauungsbestimmungen bei Bedarf ergänzende Festlegungen zu den zulässigen Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse und den zulässigen Baustrukturen definiert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den

Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel und Zweck der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im BK, BW, BW-2WE folgende Einschränkungen gültig:

- Im Bereich der Widmung BK und BW-2WE soll die Anzahl der oberirdischen Geschosse auf die Zugehörigkeit zu Bauklasse wie folgt eingeschränkt werden:
 - Bauklasse I – max. 5 m Gebäudehöhe ohne Überschreitung möglich
 - Bauklasse II – max. 8 m Gebäudehöhe ohne Überschreitung möglich
 - Bauklasse III – max. 11 m Gebäudehöhe ohne Überschreitung möglich
- Ausgenommen davon ist der Ausbau bestehender Dachgeschosse im Bestand, ohne maßgebliche Veränderung der Baustruktur (Gebäudehöhe & Dachausformung).
- Von den oben angeführten Einschränkungen hinsichtlich der Bebauungshöhe kann begründet abgewichen werden, wenn es den Zielen der Bausperre nicht widerspricht.

§ 4 Rechtskraft

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

Marktgemeinde Eichgraben, am 01.07.2026



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 9.7.2026

abgenommen am: 27.7.2026

Georg Thurner