

Ltg.-400/B-23

Betrifft

Vorlage der Landesregierung, R/1-A-200/192 vom 7. November 1995,  
betreffend NÖ Bauordnung

**Bericht  
des  
BAUAUSSCHUSSES**

Der Bauausschuß hat in seinen Sitzungen am 6. Dezember 1995 und am 25. Juni 1996 und in den Sitzungen des Unterausschusses am 23. Jänner 1996, 12. März 1996, 26. März 1996, 18. April 1996, 4. Juni 1996 und 18. Juni 1996 über die Vorlage der Landesregierung vom 7. November 1995, betreffend NÖ Bauordnung, beraten und folgenden Beschluß gefaßt:

Der Gesetzesentwurf wird laut beiliegendem Antrag der Abgeordneten Dipl.Ing. Toms, Gruber, Preiszler u.a. geändert und in der geänderten Fassung angenommen.

**BEGRÜNDUNG**

Zu § 1 Abs. 3:

Der Entfall der Z. 5 und die Einfügung der darin angeführten Bauwerke in § 17 (bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben) erspart die Übernahme aller bezughabenden bautechnischen Bestimmungen in das NÖ Veranstaltungsbetriebsstättengesetz. Diese Vorgangsweise entspricht dem Ziel einer Deregulierung des letztgenannten Gesetzes.

Die Umformulierung der bisherigen Z. 7 ist durch den geplanten Wegfall der Bewilligungspflicht nach dem NÖ Abfallwirtschaftsgesetz notwendig.

Zu § 4 Z. 1:

Die Ausnahme der Wirtschaftsräume und damit dieser Räume von der Belichtungsvorschrift für Hauptfenster entspricht der heutigen Lebenspraxis.

Zu § 6 Abs. 1 Z. 3:

Die Herabsetzung der Entfernungsangabe von 24 auf 14 m trägt der üblichen Breite von Hauptverkehrsstraßen im Ortsgebiet Rechnung.

Zu § 6 Abs. 2 und 3:

Die grammatikalische Änderung dieser Absätze verhindert spätere Fehlinterpretationen.

Zu § 6 Abs. 4:

Bisher war diese Parteistellung des Straßenerhalters im NÖ Landesstraßengesetz normiert und wurde daher von den Baubehörden in den meisten Fällen übersehen. Im geplanten neuen NÖ Straßengesetz wird diese Bestimmung entfallen.

Zu § 8 Abs. 3, 2. Satz:

Die eingefügten Ausnahmen sind aus formalrechtlichen Gründen notwendig. Die Gemeinde entscheidet in diesen Fällen nicht über einen ihr zustehenden Anspruch.

Zu § 10:

Durch Wegfall der im Regierungsentwurf vorgesehenen Kenntnisnahme der Anzeige, die nach der Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes einen Quasibescheid darstellt, tritt eine Vereinfachung dieses Anzeigeverfahrens ein. Die grundsätzliche Bestätigungspflicht durch den Ziviltechniker, daß alle Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen, erspart der Baubehörde die zwingende Überprüfung der Anzeige. Der Baubehörde bleibt jedoch das Recht, die Änderung der Grundstücksgrenzen zu untersagen, wenn sie entgegen der Ansicht des Ziviltechnikers oder eines ihm unterlaufenen Fehlers einen Widerspruch zu Abs. 2 sieht.

Zu § 11:

Durch das uneingeschränkte Fahr- und Leitungsrecht in Abs. 2 Z. 1 lit.c. ist eine bessere Baulandnutzung möglich. Die Regelung des Mindestinhaltes und die Verbücherung dieses Rechtes (Abs. 3 neu) ist hierfür eine unbedingte Voraussetzung.

Zu § 13:

Hier handelte es sich größtenteils um zivilrechtliche Regelungen.

Die Erreichung der Bauplatzqualität eines Grundstückes soll Sache des Eigentümers bleiben. Der Inhalt dieser Bestimmung wurde auf jenen Bereich eingeschränkt, für den ein Entscheidungsbedarf durch die Baubehörde besteht.

Zu § 14 Z. 1:

Die Streichung der Umbauten in dieser Ziffer ist notwendig, da die Umbauten bereits durch den Tatbestand der Z. 4 abgedeckt sind.

Zu 14 Z. 3:

Die Bewilligungspflicht für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, ist nur für die Festlegung der Straßenfluchtlinie und damit nur außerhalb eines Bebauungsplangebietes erforderlich. Für die anderen Fälle genügt die Anzeigepflicht. Sind Einfriedungen bauliche Anlagen, fallen sie unter Z. 2.

Zu § 14 Z. 6:

Die Bewilligungspflicht von Heizungsanlagen kann entfallen, da aufgrund der Vereinbarung über die Schutzmaßnahmen für Kleinfeuerungsanlagen und damit in der zukünftigen Heizungsverordnung ein Prüfbericht über die Ordnungsgemäßheit dieser Anlagen vorgesehen ist. Dieser Prüfbericht ist bei der Anzeige der Errichtung solcher Anlagen der Baubehörde vorzulegen.

Die Lagerung flüssiger Brennstoffe als neuer Bewilligungstatbestand muß aufgenommen werden, da ja nach der Resolution des Landtages die Mineralölordnung entfallen soll, die bisher eine solche Bewilligungspflicht vorgesehen hat.

Zu § 14 Z. 7:

Der Abbruch von Bauwerken ist im § 66 geregelt. Es genügt die Bewilligungspflicht nur für den Fall einer möglichen Verletzung von Nachbarrechten. Für die übrigen Abbrüche dient die Anzeigepflicht zur Vervollständigung des Bauaktes.

Zu § 14 Z. 8:

Durch die Neuformulierung werden jene Nachbarrechte, die durch die Veränderung des Geländes verletzt werden könnten, erschöpfend aufgelistet.

Zu § 14 (bisherige) Z. 9:

Die bisher vorgesehene Bewilligungspflicht von Schottergruben gründete sich auf einen Wunsch der Raumplanung, obwohl für diese Vorhaben schon Bewilligungspflichten nach dem Bergrecht, der Gewerbeordnung oder dem Wasserrechtsgesetz bestehen. Eine Übernahme dieses Tatbestandes in § 15 (Anzeigepflicht) ist jedoch unbedingt erforderlich, da die Flächenwidmung für solche Gewinnungsstätten durch die Baubehörde zu prüfen ist.

Zu § 15:

Die Erweiterung der anzeigepflichtigen Vorhaben ergibt sich aus dem Wegfall der Bewilligungspflicht für einige Bauvorhaben und der NÖ Mineralölordnung.

Zu § 19 Abs. 1 Z. 1 lit.a:

Die Ergänzungen in Punkt 2 und der letzte Punkt sind für die Prüfung des Bauvorhabens und die Bauausführung notwendig.

Zu § 19 Abs. 2 Z. 8:

Der Entfall der Wörter "nicht gewerblichen" ist erforderlich, da auch bei gewerblichen Betriebsanlagen aufgrund der zu erwartenden Emissionen die Übereinstimmung mit der Widmungs- und Nutzungsart des Grundstückes geprüft werden muß.

Zu § 20 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 und 2:

Durch diese Einfügungen für gewerbliche Betriebsanlagen wird die Doppelgleisigkeit und damit die bisher üblichen Widersprüche im Bau- und Gewerbeverfahren ausgeschlossen.

Zu § 22:

Durch die Neuformulierung (Abs. 2) wird die schwierige Prüfung der Echtheit der Zustimmungserklärungen der Nachbarn durch die Baubehörde beseitigt.

Zu § 23:

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektbewilligungsverfahren und einem solchen würde die Vorschreibung von Handlungen und Unterlassungen, widersprechen.

Zu § 25 Abs. 1 und 2:

Wer ein Bauvorhaben durchführt, ist Sache des Bauherrn, insbesondere auch hinsichtlich seiner Eigenleistung. Die Berechtigung der herangezogenen Personen ist bereits in der Gewerbeordnung geregelt, sodaß die Ausführungsverpflichtung durch Befugte in der Bauordnung entfallen kann. Das Gebietskörperschaften Bauführer aus ihrem Personalstand bestellen dürfen, ist ein Gebot der Sparsamkeit, da ja die begleitende Kontrolle im Bereich der öffentlichen Hand bisher schon durchgeführt wurde.

Zu § 27 Abs. 1, 4 und 6. Beispiel:

Hier erfolgt im ersten Fall eine Anpassung an die EU-Bauproduktenrichtlinie und im zweiten Fall eine Verdeutlichung des Prüfungsumfanges.

Zu § 30 Abs. 2 Z. 3 und Abs. 3:

Die Vorlage einer Bescheinigung oder die Überprüfung durch die Baubehörde über die ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens soll die bisherige zwingende Endbeschau durch die Baubehörde und die Benützungsbewilligung ersetzen.

Zu § 32:

Die Umformulierung soll verdeutlichen, daß im Bauverfahren ein Projekt beurteilt und genehmigt wird und keine Betriebsvorschriften festgelegt werden.

Zu § 34 Abs. 1:

Die zwingende Vorlage eines positiven Überprüfungsbefundes an die Baubehörde würde eine Mehrbelastung der Baubehörde darstellen.

Zu § 35 Abs. 2, letzter Satz:

Diese Ergänzung ist notwendig, um auch jene Vorhaben nach den §§ 14 und 15 zu erfassen, die keine Bauwerke sind.

Zu § 39 Abs. 1, 2. Satz:

Die Mehrzahl anstelle der Einzahl ist eine Anpassung an der Realität. Sogenannte Punktparzellen können auch von mehreren Grundstücken umschlossen sein.

Zu § 41 Abs. 3:

Die Heranziehung der Kosten eines Garagenstellplatzes wäre eine nichtvertretbare Belastung, sodaß auch weiterhin die Kosten eines Abstellplatzes Grundlage für die Stellplatzausgleichsabgabe sein sollte.

Zu § 49 Abs. 2:

Die Einschränkung auf Wohn- und Bürogebäude - wie im Regierungsentwurf - widerspricht der Tatsache, daß gerade auf Betriebs- und Industriegrundstücken mehrere Gebäude errichtet werden.

Zu § 53 Abs. 6, letzter Satz:

Durch diese Regelung ist es möglich, daß z.B. ein Bürogebäude niedriger als eine Betriebshalle errichtet werden kann.

Zu § 55 Abs. 3, letzter Halbsatz:

Diese Ergänzung soll die eventuell notwendige Verkehrserschließung von Grünlandbauten (z.B. Sportstätten) gewährleisten.

Zu § 61:

Durch die Aufhebung der NÖ Mineralölordnung ist es notwendig eine Verordnungsermächtigung für die technischen Vorschriften im Zusammenhang mit der Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten zu schaffen. Der Verordnungsinhalt wird in die Bautechnikverordnung entsprechend der Resolution des Landtages eingebaut werden.

Zu § 62:

Das NÖ Kanalgesetz beinhaltet derzeit keine Regelung, wann die Anschlußpflicht gegeben ist (§ 17 NÖ Kanalgesetz). Diese ist in § 56 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 enthalten. Im Zeichen eines umfassenden Grundwasserschutzes ist die Anschlußverpflichtung - bei Vorliegen einer Möglichkeit - ohne der bisherigen Einschränkungen (Anschlußleitung nicht länger als 50 m bzw. ohne Pumpwerk) unbedingt erforderlich. Die Niederschlagswässer sollen in Zukunft entweder versickert oder für Brauchzwecke gesammelt werden. Daher wird für diese keine Anschlußpflicht vorgeschrieben. Will der Grundstückseigentümer trotzdem Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal einleiten, kann er dies nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Kanalbetreibers (z.B. Vereinbarung zwischen Gemeinde

und Grundstückseigentümer).

Zu § 63 Abs. 3, 2. Satz:

Die Verkürzung der bisher festgelegten höchsten Wegentfernung zwischen Gebäude und Abstellplatz von 300 m auf 150 m erscheint nicht gerechtfertigt.

Zu § 69 Abs. 2 Z. 3:

Hier erfolgte eine textliche Anpassung an § 56 (Ortsbildgestaltung).

Zu § 70 Abs. 1, Einleitungssatz:

Da alle möglichen Bebauungsweisen nicht vorhersehbar sind, ist eine demonstrative statt einer taxitiven Aufzählung in Zukunft praktikabler.

Zu § 70 Abs. 1 Z. 2:

Die Ergänzung der Definition, daß nicht nur an eine gemeinsame Grundgrenze, sondern die Gebäude auch aneinander gebaut werden sollen, entspricht der bisherigen Interpretation dieser Bauungsweise in der Praxis.

Zu § 70 Abs. 1, letzter Satz:

Diese angefügte Regelung über die Ausübung des Wahlrechtes entspricht der bisherigen Rechtslage und ist als Klarstellung notwendig.

Zu § 71 Abs. 5, 1. Satz:

Die Rückkehr von Höchst- auf Mindestbreiten ermöglicht die Vorschreibung von Grundabtretungen auch für Straßennebenanlagen (Radwege, Baumalleen zwischen Fahrbahn und Gehsteig etc.). Durch die Einschränkung der kostenlosen Abtretung von 12 bzw. 24 m auf 7 bzw. 12 m (§ 12) ist eine unbegründbare Ausnutzung der Möglichkeit der Überschreitung der Mindestbreiten aus finanziellen Gründen (Ablösekosten) nicht zu erwarten.

Zu § 71 Abs. 8:

Die Erweiterung der Gründe für eine Abweichung von den Bestimmungen der Abs. 5 und 7 ergeben sich aus der bisherigen Praxis

(z.B. Übergang von normalen Kreuzungen auf Kreisverkehr).

Zu § 72 Abs. 2:

Die Einschränkungen des Rechts auf Stellungnahme zum Bebauungsplannentwurf auf die betroffenen Grundstückseigentümer ist im Hinblick auf den Trend zur Bürgerbeteiligung bei örtlichen und überörtlichen Planungen nicht gerechtfertigt.

Zu § 75 Abs. 2, vorletzter und letzter Satz:

Diese Regelung ermöglicht - auch bei nicht konkreter Festlegung der Verkehrserschließung von Aufschließungszonen im Flächenwidmungsplan - die Freigabe ohne vorheriges Planänderungsverfahren im Sinne des Raumordnungsgesetzes.

Alle übrigen Änderungen stellen

- o Anpassungen aufgrund der oben angeführten Abänderungen oder
  - o grammatikalische Verdeutlichungen des beabsichtigten Regelungszieles oder
  - o die Beseitigung von Übertragungsfehlern bei der Einarbeitung der Regelungen für Kleinf Feuerungsanlagen aus dem NÖ Luftreinhaltegesetz, sowie der diesbezüglichen Vereinbarungen nach Art. 15a B-VG in die Bauordnung
- dar.

PREISZLER  
Berichterstatter

PREISZLER  
Obmann