

Der Landtag von Niederösterreich hat am ..... beschlossen.

# N Ö B A U O R D N U N G 1 9 9 6

## Inhaltsverzeichnis

### I. Baurecht

#### Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zuständigkeit
- § 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 4 Begriffsbestimmungen
- § 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen
- § 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte
- § 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn
- § 8 Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen
- § 9 Dingliche Bescheidwirkung

#### Bauplatzgestaltung

- § 10 Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland
- § 11 Bauplatz, Bauverbot
- § 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen
- § 13 Grenzverlegung

#### Bauvorhaben

- § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
- § 16 Anzeigemöglichkeit
- § 17 Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

### Bewilligungsverfahren

- § 18 Antragsbeilagen
- § 19 Bauplan und Baubeschreibung
- § 20 Vorprüfung
- § 21 Bauverhandlung
- § 22 Entfall der Bauverhandlung
- § 23 Baubewilligung

### Bauausführung

- § 24 Ausführungsfristen
- § 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer
- § 26 Baubeginn
- § 27 Behördliche Überprüfungen
- § 28 Behebung von Baumängeln
- § 29 Baueinstellung
- § 30 Fertigstellung
- § 31 Orientierungsbezeichnung und Straßenbeleuchtung
- § 32 Nachträgliche Auflagen

### Überprüfung des Bauzustandes

- § 33 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
- § 34 Periodische Überprüfung von Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen
- § 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag
- § 36 Sofortmaßnahmen
- § 37 Verwaltungsübertretungen

### Abgaben

- § 38 Aufschließungsabgabe
- § 39 Ergänzungsabgabe
- § 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
- § 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe
- § 42 Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

## II. Bautechnik

### Anforderungen an die Planung und Bauausführung

- § 43 Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen
- § 44 Brauchbarkeit von Bauprodukten, Konformitätsnachweis
- § 45 Europäische technische Zulassung
- § 46 österreichische technische Zulassung
- § 47 Verbot des Inverkehrbringens
- § 48 Immissionsschutz

### Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

- § 49 Anordnung von Gebäuden auf Grundstücken
- § 50 Bauwuch
- § 51 Bauwerke im Bauwuch
- § 52 Vorbauten
- § 53 Höhe der Bauwerke
- § 54 Bauwerke im unregelmäßigen Baulandbereich
- § 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
- § 56 Ortsbildgestaltung

### Heizung

- § 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen
- § 58 Planungsgrundsätze
- § 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen
- § 60 Regelung der Verwendung von Brennstoffen
- § 61 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

### Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

- § 62 Wasserver- und -entsorgung
- § 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
- § 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen
- § 65 Schutzräume
- § 66 Abbruch von Bauwerken
- § 67 Veränderung des Geländes im Bauland

### III. Bebauungsplan

- § 68 Erlassung des Bebauungsplans
- § 69 Inhalt des Bebauungsplans
- § 70 Regelung der Bebauung
- § 71 Regelung der Verkehrserschließung
- § 72 Verfahren
- § 73 Änderung des Bebauungsplans
- § 74 Bausperre
- § 75 Freigabe von Aufschließungszonen
- § 76 Entschädigung

### IV. Übergangs- und Schlußbestimmungen

- § 77 Übergangsbestimmungen
- § 78 Schlußbestimmungen

## I. Baurecht

### Allgemeines

#### § 1

### Geltungsbereich

- (1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Land Niederösterreich.
- (2) Durch dieses Gesetz werden
1. die Zuständigkeit des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie
  2. die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),  
nicht berührt.
- (3) Weiters sind folgende Bauwerke vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen:
1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
  2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGB1. 6620);
  3. wasserrechtlich bewilligungspflichtige unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte) für die Wasserver- und -entsorgung;
  4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegesetzes, LGB1. 7810), Stromerzeugungsanlagen (§ 2 des Gesetzes über Angelegenheiten des Elektrizitätswesens in NÖ, LGB1. 7800) Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
  5. Veranstaltungsbetriebsstätten und -einrichtungen (§ 1 des NÖ Veranstaltungsbetriebsstättengesetzes, LGB1. 8260) und Marktstände mit jeweils einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen;
  6. Straßenbauwerke (§ 6 des NÖ Landesstraßengesetzes, LGB1. 8500);

7. Abfallbehandlungsanlagen (§ 22 des Nö Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240).

## § 2

### Zuständigkeit

- (1) Baubehörde erster Instanz ist

- o der Bürgermeister
- o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz ist

- o der Gemeinderat
- o der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut)

(örtliche Baupolizei)

- (2) Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist

Baubehörde erster Instanz

- o die Bezirkshauptmannschaft

Baubehörde zweiter Instanz

- o die Landesregierung (überörtliche Baupolizei)

Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.

- (3) Bei bundeseigenen, öffentlichen Zwecken dienenden Gebäuden ist

Baubehörde erster Instanz

- o die Bezirkshauptmannschaft
- o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz

- o der Landeshauptmann (mittelbare Bundesverwaltung).

- (4) Die Gemeinde hat im Verfahren nach Abs. 2 und 3

Parteistellung zur Wahrung des Ortsbildes.

(5) Die Landesregierung darf im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Kostenersparnis die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft mit der Durchführung des Verfahrens und der Entscheidung in ihrem Namen über eine Vorstellung nach § 61 der NÖ Gemeindeordnung, LGBl. 1000, betrauen.

(6) Abs. 1 gilt nicht für das Verwaltungsstrafverfahren.

### § 3

#### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

(1) Aufgaben, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

(2) Dies gilt nicht für die Festsetzung von Entschädigungen (§ 8).

### § 4

#### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Aufenthaltsräume: Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind;
2. Baufluchtlinien: Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
3. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
4. bauliche Anlage: alle Bauwerke die nicht Gebäude sind;
5. Bauwich: der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich);
6. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und

wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

**Nebengebäude:** ein Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das nur ein Geschöß und keinen Aufenthaltsraum enthält und dessen Verwendungszweck dem des Hauptgebäudes untergeordnet ist (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an dieses angebaut sein;

7. **Geschoß:** die Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, auch wenn die Ebene bis zur halben Höhe des Geschößes versetzt ist;

**Hauptgeschoß:** ein Geschöß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Höhe, dessen Außenwände zum Großteil von außen sichtbar sind;

**Nebengeschoß:** ein Geschöß, das den Anforderungen an ein Hauptgeschoß nicht entspricht (z.B. Keller-, Dachgeschoß);

**Dachgeschoß:** ein Geschöß, das innerhalb des Dachraumes liegt;

8. **Grundrißfläche:** die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschößes;

9. **Hauptfenster:** Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenster;

10. **Straßenfluchtlinie:** die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen.

## § 5

### Allgemeine Verfahrensbestimmungen

(1) **Bescheide** aufgrund dieses Gesetzes sind schriftlich zu erlassen.

(2) Wenn die Parteistellung in einem Verfahren vom Eigentum an einem Grundstück oder Bauwerk abgeleitet wird, das mehr als zwei Personen gehört, dann darf die Baubehörde den Miteigentümern die Namhaftmachung eines gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten auftragen.

(3) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, binnen drei Monaten zu entscheiden. Die Entscheidungsfrist beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.

## § 6

### Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung bzw. können erlangen:

1. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die mit dem Baugrundstück eine gemeinsame Grenze haben oder von diesen durch eine öffentliche Verkehrsfläche, ein Gewässer oder Grüngürtel mit einer Breite bis zu 24 m getrennt sind (Nachbarn), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn werden nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. Im Baubewilligungsverfahren werden sie nur dann Parteien, wenn sie diese Rechte bis spätestens in der Bauverhandlung geltend machen.

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, des Nö Raumordnungsgesetzes 1976, LGB1. 8000, der Nö Aufzugsordnung LGB1. 8220, der Nö Mineralölordnung LGB1. 8270, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen über:

1. die Standsicherheit, Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke nach Abs. 1 Z. 4,

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und den Bauwuch sowie die Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9).

(3) Bei gewerblichen Betriebsanlagen wird eine Parteistellung nur durch die in Abs. 2 Z. 3 angeführten Bestimmungen begründet.

## § 7

### Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

(1) Die Eigentümer müssen die vorübergehende Benützung ihrer Grundstücke und Bauwerke sowie des Luftraumes über diesen durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke und deren Beauftragte dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unzumutbar hohen Kosten

- o Baupläne verfassen,
- o Bauwerke errichten,
- o Erhaltungsarbeiten durchführen oder
- o Baugebrechen beseitigen

können.

Die Eigentümer sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

(2) Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen.

(3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Bauwerkseigentümer zu dulden.

(4) Jeder Miteigentümer einer gemeinsamen Brandwand (öffnungslose Wand an Grundstücksgrenze) hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwand darf hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit gemeinsamer Brandwand umgebaut oder abgebrochen, muß diese Brandwand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

(5) Sind die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen. Ein nicht behebbarer Schaden ist dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Eigentümer des begünstigten Bauwerks zu ersetzen.

(6) Wird die Inanspruchnahme fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) verweigert, hat die Baubehörde über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Benützung zu entscheiden. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

(7) Ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 steht der Vollstreckung eines Bescheides nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

§ 8

Verfahren über Entschädigungen und Kostenersatzleistungen

(1) Über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung nach § 7 Abs. 2 und 5, § 12 Abs.3 und 4, § 13 Abs. 4, § 36 Abs. 3, § 68 Abs. 5 und § 76 hat die Baubehörde erster Instanz zu entscheiden. Gegen diesen Bescheid ist kein Rechtsmittel zulässig.

(2) Binnen 3 Monate ab Rechtskraft des Bescheides darf der Anspruchsberechtigte beim Bezirksgericht, das aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks zuständig ist, die Neufestsetzung der Entschädigung oder Kostenersatzleistung begehren. Langt ein solcher Antrag bei Gericht ein, tritt die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde außer Kraft.

(3) Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl.Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl.Nr. 137/1975, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung darf nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wenn der Antrag zurückgezogen wird, gilt der im Bescheid bestimmte Betrag als vereinbart.

§ 9

Dingliche Bescheidwirkung

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach den §§ 37 und 47 - kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte oder Pflichten auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

(2) Die Rechtsnachfolge richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand des Bescheides ist.

(3) Der Rechtsvorgänger hat dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhandigen.

## Bauplatzgestaltung

### § 10

#### Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland hat der Eigentümer vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBI. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBI. Nr. 343/1989) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen.

Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (Teilungsplan) in wenigstens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBI. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBI. Nr. 343/1989) zu verfassen.

Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist, (§ 12) vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich.

Sind die geänderten Grundstücke noch keine Bauplätze (§ 11 Abs. 1), dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen. Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht.

(3) Der Plan hat zu enthalten

- o die Beurkundung des Verfassers, daß die Voraussetzungen nach Abs. 4 Z. 1 bis 3 erfüllt sind,
- o einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,
- o bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- o bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind,

- o die Widmungsgrenze und
- o die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

(4) Die Baubehörde hat binnen 8 Wochen die Anzeige zur Kenntnis zu nehmen, dies auf den Planausfertigungen zu vermerken und die Planausfertigungen bis auf eine dem Anzeigeleger zurückzustellen, wenn:

1. der Plan mit dem Bebauungsplan und dem Flächenwidmungsplan übereinstimmt;
2. alle neu geformten Grundstücke im Bauland die Voraussetzungen der Bauplatzerklärung erfüllen - es sei denn, daß die Festlegung von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan und die Eigentumsverhältnisse das Entstehen von Grundstücken, die nur zusammen mit anderen Grundstücken oder Grundstücksteilen zu Bauplätzen geformt werden können, erzwingen,
3. bei Grundstücken, die mit der Verkehrsfläche, durch einen Zufahrtstreifen verbunden sind (Fahnengrundstücke), der Zufahrtstreifen mindestens 3 m breit ist und über nur eine Bauplatztiefe reicht,
4. bei bestehenden Bauwerken dadurch kein Widerspruch zu einer Bestimmung dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über den Bauwuch oder die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entsteht.

Mußte kein Plan vorgelegt werden (Abs. 2, 3. Satz) ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Vermerk der Kenntnisnahme anzubringen.

- (5) Wenn die Prüfung des Plans oder der Anzeige ergibt, daß
- o die geplante Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland einer der im Abs. 4 angeführten Voraussetzungen nicht entspricht oder
  - o der im Abs. 2 vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung fehlt,

dann hat die Baubehörde die Kenntnisnahme mit Bescheid zu versagen.

Wurde im ersten Fall ein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt,

ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn

- o die Plan- oder Anzeigeausfertigung den Vermerk der Kenntnisnahme durch die Baubehörde trägt und
- o die Durchführung innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnisnahme bei Gericht beantragt wird.

Im Falle einer gleichzeitigen Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) hat der Plan die Bezugsklausel des diesbezüglichen Bescheides aufzuweisen.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Kenntnisnahme der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

(7) Jeder Beschluß des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluß des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.

## § 11

### Bauplatz, Bauverbot

(1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. hiezu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist oder
4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1, bebaut war.

(2) Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland mit Bescheid zum Bauplatz zu erklären, wenn es

- 1.a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
- b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht über nur einen Bauplatz verbunden wird, sofern sein Flächenausmaß höchstens 1000 m<sup>2</sup> beträgt,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 75) liegt oder den Zweck einer Bausperre gefährdet (§ 74 Abs. 4),  
und wenn
4. seine Aufschließung zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

(3) Wenn ein Grundstück zum Teil als Bauland, zum anderen als Grünland gewidmet ist, gilt auch Abs. 2. In diesem Fall darf nur der als Bauland gewidmete Teil - unter Angabe des Flächenausmaßes - zum Bauplatz erklärt werden und die Ein- und Ausfahrt auch durch einen Grüngürtel führen, wenn dies mit dessen Widmungszweck vereinbar ist.

(4) Auf einem Bauplatz nach Abs. 1 Z. 2 bis 4, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, gilt ein Bauverbot, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht.

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten, wenn

1. die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland, ausgenommen in Aufschließungszonen, zur Kenntnis genommen oder
2. eine Baubewilligung im Bauland
  - o für einen Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes, ausgenommen Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
  - o für die Herstellung einer Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder
  - o für die Herstellung einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken. erteilt wird.

Sie sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Die grundbücherliche Durchführung ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen.

Die Gemeinde hat den Eigentümer mit Bescheid die Grundabtretung aufzutragen.

(2) Keine Entschädigung für die abzutretende Grundfläche gebührt, wenn

- o an beiden Seiten der Verkehrsfläche Bauland angrenzt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens bis zur Breite von 7 m, oder
- o nur an einer Seite Bauland angrenzt bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens 14 m.

Wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind, dann gilt dieselbe Regelung.

(3) Eine Entschädigung gebührt für jene Grundfläche, die

- o über das im Abs. 2 angeführte Ausmaß oder,
- o wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe

Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.

(4) Die Entschädigung (Abs. 3) ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen. Die Kosten der grundbücherlichen Durchführung sind anteilsmäßig zu ersetzen.

(5) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über die Entschädigung nach § 8 Abs. 2 beantragt wurde. Voraussetzung dafür ist, daß der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

(6) Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche Nutzung beanspruchen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.

(7) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden mußte, als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben wird, dann ist diese Grundfläche dem Eigentümer des Grundbuchkörpers, von dem sie damals abgeschrieben worden ist, zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle einer Grundabtretung gegen Entgelt ist die seinerzeit geleistete Entschädigung angepaßt an den Verkehrswert zum Zeitpunkt des nunmehrigen Rechtsgeschäftes rückzuerstatten.

### § 13

#### Grenzverlegung

(1) Kann ein Bauplatz erst geschaffen oder besser gestaltet werden, wenn eine Grundstücksgrenze verlegt wird, dann darf der Eigentümer bei der Baubehörde einen Antrag auf Grenzverlegung stellen.

Ein solcher Antrag darf nur zusammen mit einem Antrag  
o auf Bauplatzerklärung oder

o für eine Baubewilligung für eines der in § 14 Z. 1 und 2 angeführten Bauvorhaben eingebracht werden.  
Als Beilage ist ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBI.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBI. Nr. 343/1989) verfaßter Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung anzuschließen.

(2) Die Baubehörde hat die beantragte Verlegung einer Grundstücksgrenze zu verfügen, wenn sie

1. dem Bebauungsplan nicht widerspricht,
  2. nur kleinere, nicht mit einem Gebäudeteil bebaute Grundflächen betrifft
- und wenn hiedurch
3. keines der betroffenen Grundstücke seine Eignung als Bauplatz verliert,
  4. eine günstigere Bebauung ermöglicht wird und
  5. bei bestehenden Bauwerken kein Widerspruch zu diesem Gesetz oder einer Durchführungsverordnung entsteht.

(3) Wenn zwei Gebäude an einer Grundstücksgrenze

- o eine gemeinsame Wand aufweisen und
  - o eines dieser Gebäude abgebrochen wird,
- hat die Baubehörde die Verlegung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muß damit zur Gänze zu dem bestehenbleibenden Gebäude gehören. Dieser Verfügung ist ein von einem Vermessungsbefugten (Abs. 1) verfaßter Teilungsplan zugrunde zu legen.

(4) Bei der Grenzverlegung ist nach Möglichkeit ein Grundflächenausgleich herbeizuführen. Wenn dies nicht möglich ist (z.B. im Falle des Abs. 3, weil keine unbebaute Fläche für den Ausgleich zur Verfügung steht), dann hat der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks, dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung ist nach § 12 Abs. 4 zu bemessen.

Bauvorhaben

§ 14

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken im Bauland;
4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
5. die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn deren Standsicherheit beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
6. die Aufstellung von Wärmeerzeugern für Zentralheizungsanlagen, wenn die Nennwärmeleistung bei Verwendung fester oder flüssiger Brennstoffe mehr als 26 kW und bei Verwendung gasförmiger Brennstoffe mehr als 50 kW beträgt;
7. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind;
8. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch
  - o die Bebaubarkeit oder die Standsicherheit eines Bauwerks des angrenzenden Geländes beeinträchtigt oder
  - o der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflußt oder
  - o Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Anlage und Erweiterung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben.

§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

(1) Folgende Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

1. die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer Grundrißfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m auf Grundstücken im Bauland;
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
  - o Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
  - o der Stellplatzbedarf oder
  - o die hygienischen Verhältnisse betroffen werden können;
3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen, wenn ihre Nennwärmeleistung bei Verwendung fester oder flüssiger Brennstoffe nicht mehr als 26 kW und bei Verwendung gasförmiger Brennstoffe nicht mehr als 50 kW beträgt;
4. der Austausch von
  - o Maschinen oder Geräten (§ 14 Z. 5) oder
  - o von Wärmeerzeugern (§ 14 Z. 6)wenn
  - o der Verwendungszweck gleich bleibt und
  - o die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten;
5. der Abbruch von Bauwerken, die nicht an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind;
6. die Auffüllung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben;
7. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsgebieten;
8. die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funksendeanlagen außerhalb von Ortsgebieten;
9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen

- Wahlältern, begehbaren Folientunnels und Pergolas;
10. die Herstellung von Hauskanälen;
  11. die Aufstellung von TV-Satellitenantennen und Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken;
  12. die Errichtung von Senk- und Jauchegruben bis zu einem Rauminhalt von 60 m<sup>3</sup>.

(2) Der Anzeige sind zumindest eine Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.

Wird ein Wärmeerzeuger (Abs. 1 Z. 3 und 4) aufgestellt, ist eine Kopie des Prüfberichts (§ 59 Abs. 3) gleichzeitig vorzulegen.

(3) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen

- o dieses Gesetzes,
- o des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGB1. 8000,
- o des NÖ Abwasserentsorgungsgesetzes, LGB1. 8230,
- o der NÖ Mineralölordnung, LGB1. 8270 oder
- o einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, dann muß die Baubehörde dies dem Anzeigeleger nachweislich mitteilen.

(4) Wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist keine Untersagung oder Mitteilung nach Abs. 3 erfolgt, dann darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.

(5) War die Einholung von Gutachten notwendig, hat die Baubehörde bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Verstreicht auch diese Frist, darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.

§ 16

Anzeigemöglichkeit

(1) Bauvorhaben nach § 14 Z. 2, 4, 5 und 8, die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen, weil eine der hierfür vorgesehenen Voraussetzungen fehlt, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.

(2) Der Bauanzeige sind mindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

(3) Die Baubehörde hat binnen 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige dem Anzeigeleger mitzuteilen, ob das Vorhaben anzeige- oder bewilligungspflichtig ist.

(4) Ist das Vorhaben nach § 15 Abs. 3 unzulässig, dann hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen.

§ 17

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlußleitungen (§ 1a Z. 13 des NÖ Abwasserentsorgungsgesetzes, LGB1. 8230),
2. die Auf- oder Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m<sup>3</sup>,
3. die Errichtung von Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen nach § 4 Z. 4 sind, außerhalb des Baulandes,
4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
  - o die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie
  - o Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen, nicht verändert werden,
5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,
6. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGG1. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an

- Betriebsstätten,
7. die Aufstellung von Einzelöfen,
  8. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung,
  9. die Aufstellung von Wärmepumpen,
  10. Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern und Spielplatzgeräten,
  11. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
    - o die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
    - o die Wahl des Bundespräsidenten oder
    - o Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen,
    - o innerhalb von 6 Wochen vor
    - o bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens.

### Bewilligungsverfahren

#### § 18

#### Antragsbeilagen

- (1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:
1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift):
    - höchstens 6 Monate alt
    - oder
    - Nachweis des Nutzungsrechtes:
      - a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
      - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder
      - c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

## 2. Bautechnische Unterlagen:

- a) grundsätzlich (3-fach)
  - ein Bauplan (§ 19 Abs. 1),
  - eine Baubeschreibung (§ 19 Abs. 2);
- b) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12)
  - ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBI. Nr. 3/1930 in der Fassung, BGBI. Nr. 343/1989) verfaßter Teilungsplan;
- c) abweichend davon
  - o beim Abbruch eines Bauwerks (§ 14 Z. 7) ein Foto des Bauwerks, wenn kein bewilligter Bauplan vorliegt,
  - o bei Bauvorhaben nach § 14 Z. 8 und 9 je 3-fach ein Lageplan, ein Schnitt und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens.

(2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen.

## § 19

### Bauplan und Baubeschreibung

(1) Die Baupläne haben alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören insbesondere:

- 1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
  - a) vom Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken
    - o Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
    - o bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der rechtlich gesicherten Grenzen des Baugrundstücks,
    - o bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
    - o Grundstücksnummern,
    - o Namen und Anschriften der Eigentümer,
    - o Widmungs- und Nutzungsart,
    - o festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,

- o bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
  - b) bei Neu- und Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,
  - c) wenn das Baugrundstück an eine Verkehrsfläche oder ein Gewässer angrenzt, dessen Breite; beträgt die Breite weniger als 24 m, die Angaben nach lit. a für das gegenüberliegende Grundstück,
  - d) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,
  - e) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte;
  3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
  4. die Tragwerkssysteme;
  5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
  6. die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung.

Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 und ein Plan nach Z. 2 bis 6 1:100 zu verfassen, in begründeten Fällen (z.B. Größe der Grundstücke oder des Vorhabens) darf ein anderer Maßstab verwendet werden.

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind

- o im Lageplan und
- o in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

(2) Die Baubeschreibung muß alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;

2. die Grundrißfläche;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;
4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. die Art der Beheizung von Aufenthaltsräumen, die Nennwärmeleistung des Wärmeeerzeuges bei Zentralheizungsanlagen und, wenn diese 26 kW überschreitet, das Ergebnis der Wärmebedarfsrechnung;
6. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
7. bei Bauwerken im Grünland auch der Nachweis ihrer Notwendigkeit nach § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBI. 8000 (z.B. durch ein Betriebskonzept);
8. bei nichtgewerblichen Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48).

Wird ein Wärmeeerzeuger (Z. 5) aufgestellt, ist der Baubeschreibung eine Kopie des Prüfberichts (§ 59 Abs. 3) anzuschließen.

(3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, wie z.B.:

- o Detailpläne,
- o statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderer Bauteile samt Konstruktionspläne,
- o ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
- o eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- o eine Brandschutzberechnung,
- o eine Fluchtzeitberechnung,
- o eine Wärmebedarfsrechnung und
- o einen Stellplan für Kraftfahrzeuge.

(4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt oder nur ein Wärmeeerzeuger (Abs. 2 Z. 5) aufgestellt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.

§ 20

Vorprüfung

(1) Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
2. der Bebauungsplan,
3. eine Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 11 Abs. 4 oder
6. eine Bestimmung dieses Gesetzes, der NÖ Aufzugsordnung, LGBI. 8230, der NÖ Mineralölordnung, LGBI. 8270, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBI. 8210, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

(2) Wenn die Baubehörde eine Ergänzung der Antragsbeilagen für notwendig hält, dann hat sie binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags den Bauwerber aufzufordern, die noch benötigten Angaben oder Beilagen vorzulegen.

(3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

§ 21

Bauverhandlung

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde eine Bauverhandlung abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein an Ort und Stelle vorzunehmen ist.

Wenn das Bauvorhaben auch einer Genehmigung nach gewerberechtiglichen Vorschriften bedarf und der Bauwerber es beantragt, dann ist die Bauverhandlung zugleich mit der Verhandlung der Gewerbebehörde abzuhalten.

(2) Zur Bauverhandlung sind zu laden:

1. die Parteien und Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 4,
2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen,
3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
4. die NÖ Umwelthanwaltschaft im Fall des § 11 Abs. 1, 2. Satz, des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050-3.

(3) Weiters sind zur Bauverhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkungen notwendigen Sachverständigen beizuziehen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige darf nicht abgesehen werden.

(4) Beteiligte Behörden und Dienststellen sind zur Bauverhandlung zu laden. Bei nichtgewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen darf die Baubehörde der Verhandlung einen Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson beiziehen.

(5) Sonstige Beteiligte sind von der Bauverhandlung durch eine Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde zu verständigen.

(6) Weist ein Nachbar der Baubehörde nach, daß er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 6 Abs. 1, 2. Satz, spätestens in der Bauverhandlung geltend zu machen, darf er seine Einwendungen nach § 6 Abs. 2 gegen die Bauführung bis längstens 3 Monate nach dem angezeigten Baubeginn vorbringen.

Solche Einwendungen sind binnen 2 Wochen nach Wegfall des Hindernisses bei der Baubehörde einzubringen. Nach diesem Zeitpunkt ist für Nachbarn die Erlangung der Parteistellung ausgeschlossen.

(7) Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland Verfahrensgegenstand, dann hat der Bauwerber bis zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaues am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.

Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Dach ausgebaut, ist diese Markierung nicht vorzunehmen.

## § 22

### Entfall der Bauverhandlung

Ergibt die Vorprüfung (§ 20), daß das geplante Vorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs. 2 berührt, dann entfällt die Bauverhandlung (§ 21). Sie darf auch entfallen, wenn der Bauwerber der Baubehörde die schriftliche Erklärung aller Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 vorlegt, daß sie gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen erheben.

## § 23

### Baubewilligung

(1) Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 angeführten Bestimmungen besteht.

Andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung und Benützung des Bauwerks.

(2) Der Baubewilligungsbescheid hat zu enthalten

- o die Angabe des bewilligten Bauvorhabens,
- o die Entscheidung über die dagegen erhobenen Einwendungen sowie
- o die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der in § 20 Abs. 1 Z. 6 angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird.

Mit Auflagen darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zur Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Zur Vermeidung örtlich unzumutbarer Belästigungen (§ 48 Abs. 1 Z. 2) dürfen auch Handlungen und Unterlassungen (Bedienungs-, Wartungs-, Pflanzungs- und Pflegemaßnahmen) vorgeschrieben werden.

(3) Wenn die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, das

- o noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- o auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 als solcher gilt,

hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hierfür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

(4) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

(5) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Behörde nach § 2 Abs. 2 oder 3 zuständig, hat die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 die Festlegungen nach Abs. 3 und 4 in einem gesonderten Bescheid

zu treffen.

(6) Bauwerke vorübergehenden Bestandes (Ausstellungsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen.

(7) Dem Bauwerber ist mit dem Baubewilligungsbescheid je eine mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen.

(8) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erlassen werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Aufhebung des Baubewilligungsbescheides ist jedoch nur bis zur Fertigstellung der Fundamente zulässig. Wurden bis zu diesem Zeitpunkt Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

## Bauausführung

### § 24

#### Ausführungsfristen

(1) Das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- o binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder
- o binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 wird dadurch nicht berührt.

(2) Für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid eine längere Frist.

bestimmen.

(3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen im Bewilligungsbescheid längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden.

(4) Die Baubehörde hat die Frist für den Beginn der Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- o dies vor ihrem Ablauf beantragt wird,
- o das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan - und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem - und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.

(5) Die Baubehörde hat die Frist für die Vollendung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

(6) Das Recht zur Ausführung eines Vorhabens nach § 15 erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 begonnen worden ist.

## § 25

### Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Der Bauherr hat mit der Planung, Berechnung und Ausführung des Bauvorhabens Fachleute zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer die gleiche Befähigung, müssen keine anderen Fachleute betraut werden.

(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z. 1 bis 5, 7 und 8, sind durch einen Bauführer zu überwachen. Für die Befähigung des Bauführers gilt Abs. 1 sinngemäß. Der Bauführer darf an der Ausführung des Bauvorhabens beteiligt sein.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides sowie seiner mit einem Hinweis auf ihn versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen ist zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

## § 26

### Baubeginn

(1) Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.

(2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung eines Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

## § 27

### Behördliche Überprüfungen

(1) Die Baubehörde ist berechtigt, die Übereinstimmung der Ausführung des Vorhabens mit der Bewilligung durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:

- o die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes,
- o die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
- o die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
- o die Prüfung der Tauglichkeit von Baustoffen,
- o Belastungsproben und

o die Erprobung von Feuerungsanlagen.

(2) Für diese Prüftätigkeit ist den Organen der Baubehörde jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten.

Der Bauherr, die Verfasser von Plänen und Berechnungen, der Bau-  
führer, die anderen beauftragten Fachleute sowie deren Erfüllungs-  
gehilfen haben den Organen der Baubehörde die Einsicht in Pläne,  
Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

## § 28

### Behebung von Baumängeln

(1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens Mängel feststellt, dann hat sie deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

## § 29

### Baueinstellung

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht

innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

Darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (§ 23 Abs. 1) oder wäre das Bauvorhaben zu untersagen (§ 15 Abs. 3), hat diese Verfügung nach der Baueinstellung zu erfolgen.

Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

### § 30

#### Fertigstellung

(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige anzuführen.

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 21 Abs. 7) des Bauvorhabens (2-fach),
2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (2-fach),
3. bei Bauwerken nach § 14 Z. 6
  - o eine Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers
  - o ein Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluß der Anlage an den Schornstein,
4. die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

(3) Wird ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z. 3, 4 (Wärmeerzeuger) und 12. (Senk- und Jauchegrube) fertiggestellt, sind der Baubehörde vorzulegen:

- o eine Bescheinigung und ein Befund nach Abs. 2 Z. 3 für eine Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 3 und 4
- o ein Dichtheitsbefund eines befugten Fachmannes für eine Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 12.

(4) Einen Lageplan nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

### § 31

#### Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine Hausnummer zuzuweisen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßename ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.

(2) Alle Gebäude, die von der Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.

(3) Die Bezeichnung von Verkehrsflächen oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen. Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.

(4) Die Kosten der Ersichtlichmachung der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der Gebäudeeigentümer zu tragen.

(5) Das Vermessungsamt und das Grundbuchsgericht sind von der Gemeinde zu verständigen, wenn eine Gebäudenummer zugewiesen, abgeändert oder aufgelassen wird.

(6) Bezeichnete Verkehrsflächen sind von der Gemeinde am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.

(7) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu numerieren und zu kennzeichnen.

(8) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und von Tafeln zur Straßenbezeichnung auf seinem Grundstück oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigentümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.

(9) In den Fällen des Abs. 8 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

## § 32

### Nachträgliche Auflagen

Die Baubehörde hat dem Eigentümer einer bewilligten nichtgewerblichen Betriebsanlage nachträglich - als Ergänzung der Baubewilligung - Auflagen vorzuschreiben, wenn:

- o das Bauwerk entsprechend der Baubewilligung ausgeführt wurde und
- o durch die Benützung eine im Bewilligungsverfahren aufgrund der Antragsbeilagen nicht vorhersehbare örtlich unzumutbare Belästigung (§ 48 Abs. 2) der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder 4 auftritt und
- o die Auflagen nach dem Stand der Technik und Medizin zur Abwendung der Belästigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

§ 23 Abs. 2, letzter Satz, gilt sinngemäß.

## Überprüfung des Bauzustandes

### § 33

#### Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche

- o die Standsicherheit,
  - o die äußere Gestaltung,
  - o der Brandschutz,
  - o die Sicherheit von Personen und Sachen
- beeinträchtigt werden oder
- o zu unzumutbaren Belästigungen (§ 48 Abs. 1 Z. 2) führen können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf

- o die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen,
- o die Vornahme von Untersuchungen und
- o die Vorlage von Gutachten anordnen.

(3) Den Organen der Baubehörde und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

### § 34

#### Periodische Überprüfung von Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen

(1) Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen (§ 58 Abs. 1) mit

mehr als 11 kW Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) sind periodisch

- o auf ihre einwandfreie Funktion und
- o auf die von ihnen ausgehenden Emissionen

überprüfen zu lassen.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur hierzu befugte Fachleute betraut werden.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem Befund festzuhalten. Eine Ausfertigung dieses Befundes ist der Baubehörde vorzulegen.

(2) Wenn es die Baubehörde aufgrund eines Antrages eines Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder 4 sowie amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen auch außerhalb von periodischen Überprüfungen nach Abs. 1 zu überprüfen.

(3) Ergibt eine Überprüfung (Abs. 1) einen Mangel, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen. Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn

- o von vornherein erkennbar ist, daß er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder
- o die zweite Überprüfung ergibt, daß der Mangel nicht behoben wurde.

Die Baubehörde hat dann Maßnahmen vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von

- o Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über
- o Brennstoffumstellungen,
- o baulichen Maßnahmen bis zur
- o Stilllegung der Anlage

reichen können.

(4) Als befugte Fachleute (Abs. 1) gelten

- o staatlich autorisierte Anstalten oder in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat akkreditierte Stellen einschlägiger Fachgebiete,
- o Ziviltechniker einschlägiger Fachgebiete,
- o Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,

o für Feuerstätten für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis 300 kW und für Feuerstätten für flüssige und gasförmige Brennstoffe bis zu 2 MW Brennstoffwärmeleistung nach Abs. 5 befugte Gewerbetreibende und deren Mitarbeiter.

(5) Die Landesregierung hat mit Verordnung

o die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Bericht über das Ergebnis der Überprüfung der Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen sowie

o die Voraussetzungen für die Befugnis zur Überprüfung von Feuerstätten

zu regeln.

Die in Betracht kommenden Personen müssen die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten besitzen. Diese Kenntnisse und Fertigkeiten sind in einer Prüfung nachzuweisen, wenn nicht Zeugnisse oder sonstige Nachweise der erfolgreichen Zurücklegung einer entsprechenden Ausbildung erbracht werden.

(6) Die Landesregierung hat eine Liste der Prüfungsbefugten zu führen und diese Liste mindestens einmal jährlich zu veröffentlichen.

## § 35

### Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützlich geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder

2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und
  - o das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder
  - o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

(3) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck mit Bescheid zu verbieten.

## § 36

### Sofortmaßnahmen

- (1) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über Auftrag der Baubehörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde zu vergüten.
- (3) Die Baubehörde darf die nach Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer (Abs. 1) bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

§ 37

Verwaltungsübertretungen

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,
2. ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 33 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,
3. einen Auftrag der Baubehörde nach § 34 Abs. 4 nicht befolgt,
4. ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 4 und 5 ausführt oder ausführen läßt oder ein anzeigepflichtiges aber nicht angezeigtes Bauwerk benützt,
5. bei oder nach der Ausführung eines bewilligten Bauvorhabens eine Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt,
6. eine in § 59 Abs. 4 oder 5 vorgesehene Bestätigung zu Unrecht ausstellt,
7. die Überprüfungen nach § 34 Abs. 1 nicht durchführen läßt,
8. die Bekanntgabe des Baubeginns oder des Bauführers unterläßt,
9. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 33 Abs. 3 oder § 34 Abs. 2 und 3 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk nicht ermöglicht oder eine Unterlage nicht vorlegt,
10. die Bescheinigungen, Befunde und Pläne nach § 30 Abs. 2 und § 34 Abs. 1 der Baubehörde nicht vorlegt.

(2) Übertretungen nach

- o Abs. 1 Z. 1, 2 und 6 sind mit einer Geldstrafe von 5.000,-- S bis zu 100.000,-- S, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2

Wochen,

- o Abs. 1 Z. 3 bis 5 und 7 mit einer Geldstrafe bis zu 50.000.-- S, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,
  - o Abs. 1 Z. 8 bis 10 mit einer Geldstrafe bis zu 10.000.-- S, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen
- zu bestrafen.

## Abgaben

### § 38

#### Aufschließungsabgabe

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn

1. ein Grundstück zum Bauplatz (§ 11) erklärt oder
2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt

wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die Aufschließungsabgabe nach Z. 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

(2) Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45 in der Fassung BGBl.Nr.

818/1993.

Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL),  
Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

(3) Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

Bauplatzfläche = BF

$$BL = \sqrt{BF}$$

(4) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:

in der Bauklasse I	1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung	2,00
bei einer <u>Geschoßflächenzahl</u> o bis zu 0,8	1,5
o bis zu 1,1	1,75
o bis zu 1,5	2,0 und
o bis zu 2,0	2,5.

Wird eine Aufschließungsabgabe aufgrund einer Bauplatzerklärung (Abs. 1 Z. 1) vorgeschrieben und ist für das Grundstück keine o Bebauungshöhe (Bauklasse) oder o Geschloßflächenzahl festgelegt, ist bei der Berechnung kein Bauklassenkoeffizient anzuwenden:

$$A = BL \times ES$$

Erfolgt die Vorschreibung

o nach Abs. 1 Z. 1 im Zusammenhang mit einer Baubewilligung  
oder

o nach Abs. 1 Z. 2

und ist keine

o Bebauungshöhe oder

o Geschloßflächenzahl

festgelegt, dann ist der Bauklassenkoeffizient von der bewilligten Höhe des Bauwerks abzuleiten; z.B. Höhe entspricht

der Bauklasse II = Bauklassenkoeffizient 1,25:

$$A = BL \times 1,25 \times ES$$

(5) Der Einheitssatz ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- o einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte,
- o eines 1,25 m breiten Gehsteiges,
- o der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges

pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(6) Frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Anschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z. 2 Pauschalsätze in Prozenten der Anschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z. 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex des österreichischen Statistischen Zentralamtes zum Zeitpunkt der Vorschreibung zu valorisieren.

(7) Die Gemeinde muß eine staubfrei befestigte Fahrbahn für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauand herstellen, wenn

- o bei einseitiger Bebauung für 70 %,
- o bei zweiseitiger Bebauung für 50 %

der Strecke zwischen ihrem Anschluß an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist. Der Streckenanteil ergibt sich aus der Summe der Länge der

Bauplatzgrenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

(8) Die Gemeinde hat die Entrichtung der Aufschließungsabgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen hat.

### § 39

#### Ergänzungsabgabe

(1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn

- o für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder
- o sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z. 4 bebauten und eines unbebauten Grundstücks nicht zu erfolgen, wenn das bebaute Grundstück erst mit dem an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstück einen Bauplatz nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans bildet.

Die Höhe der Ergänzungsabgabe (EA) wird wie folgt berechnet: Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Kenntnisnahme der Grenzänderung (§ 10 Abs. 4) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)

$$EA = [(BL_1 + BL_2 + BL_3) - (BL_a + BL_b)] \times BKK \times ES$$

$$EA/m \text{ (Ergänzungsabgabe pro Meter)} = EA \div (BL_1 + BL_2 + BL_3)$$

$$EA \text{ für Bauplatz 1} = EA/m \times BL_1$$

$$EA \text{ für Bauplatz 2} = EA/m \times BL_2$$

EA für Bauplatz 3 = EA/m x BL<sub>3</sub>

(2) Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn auf einem Bauplatz ein Gebäude erstmals errichtet wird und

- o bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGB1. Nr. 166/1969 und NÖ Bauordnung 1976, LGB1. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein AufschlieÙungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- o bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieÙungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung
  - o kein oder
  - o ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der vom bewilligten Gebäude abzuleiten ist, angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet: Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des AufschlieÙungsbeitrages bzw. der AufschlieÙungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu - BKK alt) x BL x ES neu

(3) Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 3 bis 5 und 8 sinngemäß. Falls bisher kein AufschlieÙungsbeitrag und keine AufschlieÙungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 6 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend. Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen.

§ 40

Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

(1) Ist der Eigentümer eines Grundstücks nach § 12 Abs. 1 zur Abtretung von Grundflächen verpflichtet und

- o ist eine unentgeltliche Grundabtretung in dem in § 12 Abs. 2 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren möglich und
- o hat er oder einer seiner Rechtsvorgänger nicht aus einem früheren Anlaß (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. Nr. 343/1989) an dieser Stelle unentgeltlich Straßengrund im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß abgetreten,

dann hat dieser Grundstückseigentümer für jenen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, den er nach § 12 Abs. 2 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten.

(2) Für die Bemessung der Abgabe gilt § 12 Abs. 4 sinngemäß.

§ 41

Stellplatz-Ausgleichsabgabe

(1) Wird von der Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) abgesehen, dann hat der Bauherr oder der Eigentümer des Bauwerks für die nach § 63 Abs. 3 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

(2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, eine Abstellanlage für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurde und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 63 Abs. 3).

(3) Die Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe ist vom Gemeinderat mit einer Verordnung tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen

Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Garagenstellplatz von 25m<sup>2</sup> Nutzfläche festzusetzen.

(4) Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

(5) Die Stellplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. Nr. 818/1993. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

#### § 42

##### Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

(1) Bescheide, mit denen Abgaben nach den §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurden, sind in den Fällen nach Abs. 2 bis 4 von Amts wegen aufzuheben oder abzuändern.

(2) Ist die Kenntnisnahme einer Grenzänderung unwirksam geworden (§ 10 Abs. 6) oder die Bewilligung einer Grundabteilung erloschen (§ 11 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGB1. 8200) und wurde eine

- o Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder
- o Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 oder
- o Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 1

vorgeschrieben, ist der Bescheid aufzuheben.

(3) Erlischt das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1) und wurde eine

- o Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 2 oder

- o Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 2 oder
- o Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 2 oder
- o Stellplatz-Ausgleichsabgabe nach § 41 Abs. 1 vorgeschrieben, ist der Bescheid aufzuheben.

Wenn aufgrund einer Anzeige der Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben worden ist und die Änderung nicht ausgeführt wurde (§ 24 Abs. 6), ist der Bescheid aufzuheben.

(4) Wurde zwischen

- o der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder einer Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und
- o der Erteilung der Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes

der für den Bauplatz festgelegte Bauklassenkoeffizient herabgesetzt, ist der Bescheid abzuändern.

Der Neuberechnung des Abgabebetrages ist der herabgesetzte Bauklassenkoeffizient zugrunde zu legen; Einheitssatz und Berechnungslänge bleiben gleich.

(5) Wenn ein Bescheid, mit dem eine Abgabe nach §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurde, behoben wird, nachdem die Abgabe entrichtet wurde, dann entsteht mit der Zustellung des Behebungsbescheides ein Guthaben im Sinne der NÖ Abgabenordnung 1977, LGB1. 3400. In einem solchen Fall hat die Gemeinde die Behebung der Vorschreibung der Abgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Gericht hat die Ersichtlichmachung (§ 38 Abs. 8) der Entrichtung der Abgabe zu löschen.

## II. Bautechnik

### Anforderungen an die Planung und die Bauausführung

#### § 43

#### Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen

(1) Die Planung und die Ausführung von Bauwerken müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganze und in ihren Teilen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sein und - soweit nach ihrer Art erforderlich - die nachfolgend angeführten wesentlichen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen bei normalerweise vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden.

Wesentliche Anforderungen an Bauwerke sind:

#### 1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

- a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
- b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
- c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
- d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

#### 2. Brandschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß bei einem Brand

- a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
- b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,
- c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,
- d) die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,
- e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

### 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die Hygiene und die Gesundheit der Benutzer und der Nachbarn insbesondere durch folgende Einwirkungen nicht gefährdet werden:

- a) Freisetzung giftiger Gase,
- b) Vorhandensein gefährlicher Teilchen oder Gase in der Luft,
- c) Emission gefährlicher Strahlen,
- d) Wasser- oder Bodenverunreinigung oder -vergiftung,
- e) unsachgemäße Beseitigung von Abwasser, Rauch und festem oder flüssigem Abfall,
- f) Feuchtigkeitsansammlung in Bauteilen und auf Oberflächen von Bauteilen in Innenräumen.

### 4. Nutzungssicherheit

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren ergeben, wie Verletzungen durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen.

### 5. Schallschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß der von den Benutzern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Nachtruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

### 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung und Lüftung müssen derart geplant und ausgeführt sein, daß unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten und ein ausreichender Wärmekomfort der Benutzer gewährleistet wird.

(2) Diese wesentlichen Anforderungen sind dem Stand der Technik entsprechend zu erfüllen. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn harmonisierte Normen, europäische technische Zulassungen oder

österreichische technische Zulassungen eingehalten werden.

(3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 mit Verordnung näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften umzusetzen, dafür vorzusorgen, daß den Benützern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn- und/oder Gebrauchsqualität - auch in Krisenzeiten - gewährleistet ist sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für einzelne Arten von Bauwerken, wie z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Bauwerke für größere Menschenansammlungen, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Schornsteine, unterschiedliche Festlegungen zu treffen.

#### § 44

##### Brauchbarkeit von Bauprodukten, Konformitätsnachweise

(1) Bauprodukte, das sind in der Regel Baustoffe und Bauteile, müssen brauchbar, das heißt so beschaffen sein, daß die Bauwerke, für die sie durch Einbau, Zusammenfügung, Anbringung oder Installierung verwendet werden sollen, bei ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung die im § 43 angeführten wesentlichen Anforderungen erfüllen können. Auch vorgefertigte Gebäude, wie Fertighäuser oder Fertigaragen, gelten als Bauprodukte; sie müssen den im § 43 angeführten wesentlichen Anforderungen als Ganze entsprechen.

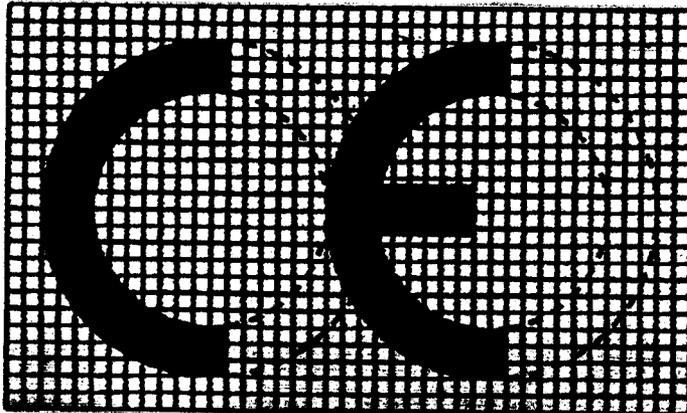
(2) Die Brauchbarkeit von Bauprodukten ist anzunehmen, wenn sie die CE-Kennzeichnung tragen. Diese CE-Kennzeichnung besagt, daß ein Bauprodukt entweder

1. mit einer nationalen Norm, in der eine harmonisierte Norm (Abs. 3) umgesetzt worden ist, oder
2. mit einer europäischen technischen Zulassung (§ 45) oder
3. mit einer anerkannten nationalen Norm oder Zulassung, das ist eine Norm oder Zulassung, die von allen EU- oder EWR-Mitgliedstaaten als mit den wesentlichen Anforderungen übereinstimmend

anerkannt worden ist,  
übereinstimmt.

(3) Harmonisierte Normen sind im Auftrage der Kommission der Europäischen Gemeinschaften von einer Europäischen Normungsorganisation (CEN, CENELEC) im Hinblick auf die wesentlichen Anforderungen erarbeitete technische Regeln, deren Fundstellen in der Reihe C des Amtsblattes der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind.

(4) Die CE-Kennzeichnung besteht aus den Buchstaben "CE" mit folgendem Schriftbild:



Bei der Verkleinerung oder Vergrößerung der CE-Kennzeichnung müssen

- o die Proportionen eingehalten werden, die sich aus dem oben abgebildeten Raster ergeben,
- o die verschiedenen Bestandteile der CE-Kennzeichnung etwa gleich hoch sein und
- o die Mindesthöhe 5 mm betragen.

Hinter der CE-Kennzeichnung steht die Kennnummer der Stelle, die bei der Produktionsüberwachung eingeschaltet wurde.

Für die Anbringung der CE-Kennzeichnung ist der Hersteller des Bauprodukts oder sein in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat ansässiger Bevollmächtigter verantwortlich.

Die CE-Kennzeichnung ist auf

- o dem Bauprodukt oder,
- wenn das bei einem Baustoff oder kleinen Bauteil nicht möglich ist,
- o einem Etikett,

- o der Verpackung oder
- o einem kommerziellen Begleitpapier anzubringen.

Die Anbringung der CE-Kennzeichnung auf dem Bauprodukt setzt eine Konformitätserklärung des Herstellers oder ein Konformitätszertifikat einer in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat akkreditierten Zertifizierungsstelle voraus. Welche Art des Konformitätsnachweises erforderlich ist, regelt jeweils die für das Bauprodukt maßgebliche harmonisierte Norm oder europäische technische Zulassung. Zusätzlich zu der CE-Kennzeichnung sind Name und Kennzeichen des Herstellers, die letzten beiden Ziffern des Jahres, in dem die CE-Kennzeichnung angebracht wurde, gegebenenfalls die Nummer der Konformitätsbescheinigung und gegebenenfalls die Angaben zu den Produktmerkmalen gemäß den technischen Spezifikationen anzubringen.

(5) Der Hersteller oder sein Bevollmächtigter darf die Konformitätserklärung nur aussprechen, wenn aufgrund des in der einschlägigen harmonisierten Norm oder in der europäischen technischen Zulassung vorgeschriebenen Nachweisverfahrens sichergestellt ist, daß das Bauprodukt dieser Norm (allenfalls mehreren) oder der Zulassung entspricht.

Er hat die Konformitätserklärung

- o in deutscher Sprache und schriftlich festzuhalten,
- o ständig selbst aufzubewahren oder von seinem Vertreter in Österreich aufbewahren zu lassen und
- o auf Verlangen einer Behörde vorzulegen.

Die Konformitätserklärung hat zumindest die in Art. 13 Abs. 2 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGB1. 8207, angeführten Angaben zu enthalten.

(6) Die Landesregierung hat nach Bedarf eine Zertifizierungsstelle einzurichten und deren Akkreditierung zu erwirken. Die Zertifizierungsstelle muß die Regelung der Ausstellung von Konformitätszertifikaten beachten und ständig den Voraussetzungen ihrer Akkreditierung entsprechen (Art. 14 und 15 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGB1. 8207).

(7) Die Brauchbarkeit eines Bauprodukts ist auch ohne CE-Kennzeichnung und ohne weiteren Nachweis anzunehmen:

1. bei einem inländischen Bauprodukt:

wenn es von der Landesregierung als den wesentlichen Anforderungen im Sinne des § 43, den weiteren einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes und der zu seiner Durchführung erlassenen Verordnungen sowie dem Stand der Technik entsprechend zugelassen worden ist (§ 46);

oder

2. bei einem ausländischen Bauprodukt:

wenn das österreichische Institut für Bautechnik nach Art. 18 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGB1. 8207, festgestellt hat, daß die im Herstellungsland des Erzeugers durchgeführten Prüfungen und Überwachungen von den dafür benannten Stellen für ordnungsgemäß befunden sind und dies als konform mit den geltenden österreichischen Vorschriften ist bzw. die Prüfungen und Überwachungen nach den in Österreich geltenden Bestimmungen durchgeführt wurden.

(8) Für Bauprodukte, auf die keine der vorstehenden Bestimmungen zutrifft, kann die Baubehörde im Einzelfall einen Nachweis der Brauchbarkeit verlangen.

(9) Die Verwendung gebrauchter Bauprodukte, wie z.B. Ziegel oder Fertigteile, ist zulässig, wenn sie den im § 43 Abs. 1 angeführten Anforderungen entsprechen.

## § 45

### Europäische technische Zulassung

(1) Die europäische technische Zulassung ist eine positive technische Beurteilung der Brauchbarkeit eines Bauprodukts durch eine hierfür in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat zugelassene (akkreditierte) Stelle aufgrund von Leitlinien der Kommission der Europäischen Gemeinschaften hinsichtlich der Erfüllung der wesentlichen Anforderungen an Bauwerke, für die das Bauprodukt verwendet wird.

(2) Für die Erteilung der europäischen technischen Zulassung aufgrund dieses Gesetzes ist das österreichische Institut für Bautechnik zuständig. Für das Zulassungsverfahren gelten die Bestimmungen des Art. 10 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207.

#### § 46

#### österreichische technische Zulassung

(1) Die Landesregierung hat auf Antrag neuartige Bauprodukte mit Bescheinigungen zuzulassen, wenn für diese keine harmonisierte Norm oder europäische technische Zulassung oder anerkannte nationale Norm in Kraft steht und die im § 44 Abs. 7 Z. 1 angeführten Voraussetzungen gegeben sind. Die österreichische technische Zulassung hat in einem ersten Teil eine technische Beschreibung des Bauprodukts einschließlich seiner Leistungsmerkmale und der einschlägigen Prüfungsbestimmungen und in einem zweiten Teil Verwendungsbestimmungen aufgrund dieses Gesetzes und der zu seiner Durchführung erlassenen Verordnungen zu enthalten. Sie ist je nach der Vorhersehbarkeit einer harmonisierten Norm und dem Erkenntnisstand der technischen Wissenschaften mit höchstens 3 Jahren zu befristen.

(2) Die Landesregierung hat die Zulassung eines Bauprodukts auf den ersten Teil einer von der Landesregierung eines anderen Landes erteilten Zulassung zu stützen, wenn daraus die Übereinstimmung mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes und der zu seiner Durchführung erlassenen Verordnungen abzuleiten ist.

(3) Für das Zulassungsverfahren gelten die Bestimmungen des Art. 19 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207.

§ 47

Verbot des Inverkehrbringens

Werden Bauprodukte in Niederösterreich in Verkehr gebracht, für die eine Konformitätserklärung oder ein Konformitätszertifikat zwingend vorgeschrieben ist, ohne daß sie diese Voraussetzung erfüllen, dann hat die Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Bereich sich diese Bauprodukte befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten oder dem Händler oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weitere Inverkehrbringen dieses Bauprodukts bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu verbieten. Wird dieses Verbot mißachtet, dann sind die betroffenen Bauprodukte zu beschlagnahmen. Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung auf den Bauprodukten.

§ 48

Immissionsschutz

(1) Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen

1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;
2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.

(2) Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Bauwerke und deren Benützung verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen auswirken. Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart ist dabei zu berücksichtigen.

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49

Anordnung von Gebäuden auf einem Grundstück

- (1) Über eine Bauflichtlinie sowie in einen Bauwich darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausnahmen sind in den §§ 51 und 52 geregelt. Eine Grundstücksgrenze darf nur in den Fällen des § 52 Abs. 1 überbaut werden.
- (2) Auf einem Grundstück müssen zwei oder mehrere Wohn- oder Bürogebäude entweder unmittelbar aneinandergesetzt oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, daß der freie Lichteinfall unter 45° auf alle Hauptfenster gewährleistet ist. Der Abstand zwischen diesen Gebäuden muß mindestens 5 m betragen. Ein geringerer Abstand ist möglich, wenn der Brandschutz gewährleistet wird.
- (3) An einem Gebäude auf einem Bauplatz, der nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist ein Zu- oder Umbau sowie eine wesentliche Änderung des Verwendungszwecks nur zulässig, wenn die Zufahrt im Grundbuch sichergestellt ist.
- (4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50% überschritten werden.

§ 50

Bauwich

- (1) Der seitliche Bauwich (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 4) muß im regelten Baulandbereich (Bebauungsplan) der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan anders geregelt ist, muß er mindestens 3 m betragen.
- Ab einer Gebäudehöhe von 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von 15 m muß der

Bauwuch der vollen Gebäudehöhe entsprechen. Sind zwei Bauklassen zur Wahl festgelegt, dann gilt ab der Bauklasse III der Bauwuch entsprechend der höheren Bauklasse.

(2) Zwischen einem Gebäude und der hinteren Grundstücksgrenze ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwuch im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist.

- (3) Ein geringerer Bauwuch als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn
1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
  2. der freie Lichteinfall unter  $45^\circ$  auf die Hauptfenster der bestehenden und noch zulässigen Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und
  3. keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

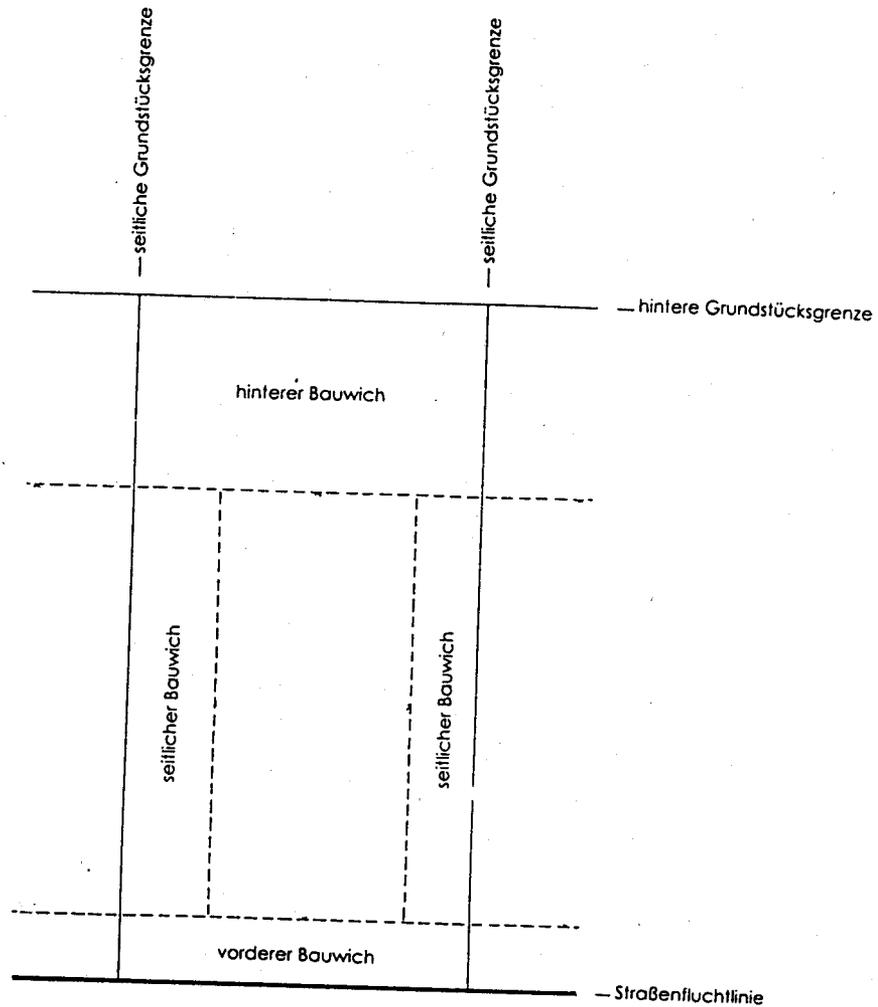
Einen anderen Bauwuch als nach Abs. 1 und 2 darf die Baubehörde für Betriebsgebäude

- o im Bauland-Betriebsgebiet oder - Industriegebiet bewilligen, wenn Z. 2 und 3 zutreffen, und
- o vorschreiben, wenn dies zum Brandschutz notwendig ist.

(4) Wenn die Grundstücksgrenze und die Gebäudefront nicht parallel zueinander verlaufen, muß jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.

(5) Zufahrtsstreifen von Fahnengrundstücken dürfen je zur Hälfte ihrer Breite dem Bauwuch der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf Fahnengrundstücken dürfen den freien Lichteinfall unter  $45^\circ$  auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

BAUWICHE  
AM BEISPIEL EINES RECHTECKIGEN BAUPLATZES  
UND OFFENER BEBAUUNGSWEISE



Verkehrsfläche

§ 51

Bauwerke im Bauwuch

(1) Im seitlichen und hinteren Bauwuch dürfen Nebengebäude errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
2. die Grundrißfläche dieser Nebengebäude insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt und
3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude nicht mehr als 3 m beträgt.

(2) Wenn die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt, darf auch im vorderen Bauwuch eine Kleingarage (Grundrißfläche bis 100 m<sup>2</sup>) errichtet werden.

(3) Wenn die im Abs. 1 unter Z. 1 und 3 angeführten Voraussetzungen gegeben sind, darf bei einem Wohnhaus mit mehr als vier Wohnungen eine Mittelgarage (Grundrißfläche über 100 bis 400 m<sup>2</sup>) in einem seitlichen Bauwuch errichtet werden.

(4) Wo bereits auf dem Nachbargrundstück ein Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze steht, ist an dieses zu koppeln.

(5) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muß an einer seitlichen Grundstücksgrenze der Bauwuch von Nebengebäuden freigehalten werden.

(6) Im Bauland mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Gebäude im hinteren Bauwuch errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewahrt bleibt.

(7) Bei Bauplätzen, die nicht oder nur mit einem Zufahrtsstreifen an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen ("Servituts-" oder "Fahnenbauplätze") richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

(8) Bauwerke und Anlagen, die einer Bewilligung nach § 14 Z. 2 bedürfen sind im Bauwuch zulässig, wenn sie den freien Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster von zulässigen Gebäuden auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

## § 52

### Vorbauten

(1) Über die Straßenfluchtlinie sind folgende Vorbauten zulässig:  
1. Keller-, Grundmauern und Fundamente bis 20 cm;

2. Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m,
3. Stufen innerhalb des Sockelvorsprunges,
4. zum Bauwerk gehörende Ver- und Entsorgungsleitungen,
5. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z.B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
6. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten, der Anbringung von vorgehängten Fassaden sowie von Heizungs- und Klimaanlage dienen, bis 15 cm,
7. Verkleidungen von Schauseiten z.B. Wärmeschutzverkleidungen, bis 10 cm,
8. Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m,
9. Balkone, Erker, Sonnenblenden (Markisen) und Schutzdächer bis 1,50 m, wenn ihre Länge höchstens ein Drittel der Gebäudefront und ihr Abstand von Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
10. Werbezeichen bis 1,50 m.

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,50 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,50 m zulässig.

(2) Im vorderen Bauwich sind zulässig

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 5 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z. 6 bis 8 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Erker, Balkone, Stiegenhäuser, Windfänge, Veranden, Wintergärten, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Breite sofern
  - o ihre Länge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge und
  - o ihr Abstand von den Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
4. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(3) Im seitlichen oder hinteren Bauwich sind zulässig:

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 5 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite
2. die in Abs. 1 Z. 6 bis 8 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen;

3. Balkone, Erker, Stiegehäuser, Veranden, Wintergärten, Windfänge, Freitreppen und Terrassen
- o bis zu einer Länge von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 5 m, und
  - o bis zur Hälfte des Bauwichts, jedoch nicht mehr als 2 m beträgt.

### § 53

#### Höhe der Bauwerke

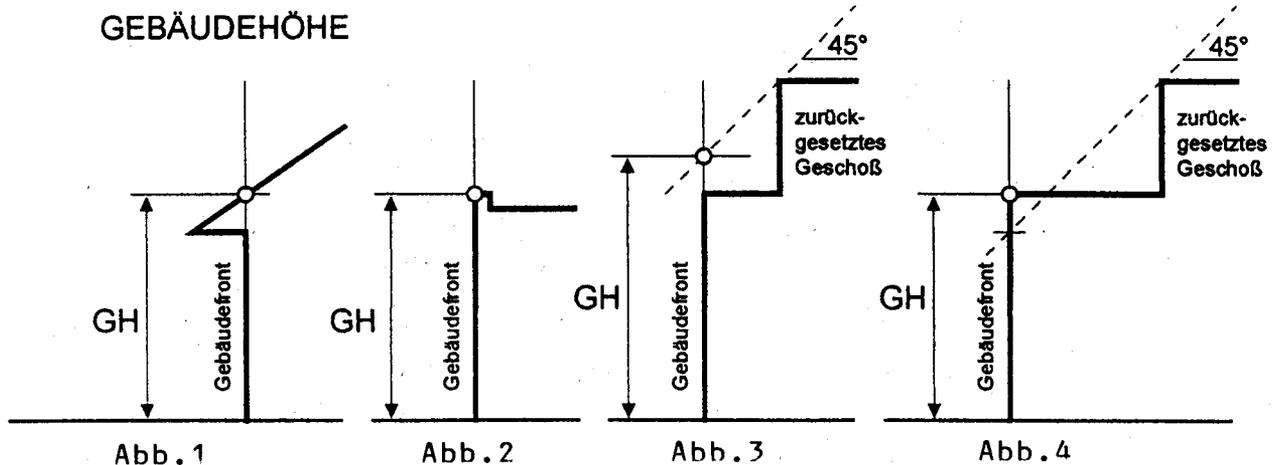
(1) Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront zu bemessen. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Gebäudehöhe für jeden Wandteil einzeln zu ermitteln.

Die Gebäudefront wird

- o nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und
- o nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluß der Gebäudefront

begrenzt.

Bei zurückgesetztem Geschoß ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abbildung 3).



Bei der Bemessung der Höhe von baulichen Anlagen sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

(2) Vorbauten nach § 52 und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder) bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

(3) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist eine Gebäudefront gegen eine Verkehrsfläche ab einer Frontlänge von 30 m und einem Niveauunterschied von 3 m vom höchsten Niveau aus beginnend in Frontabschnitte mit höchstens 3 m Niveauunterschied zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

(4) Die Ermittlung der Gebäudehöhe einer Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 3 vorzunehmen.

(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Hauptgeschoße nicht größer sein als die Zahl der jeweiligen Bauklasse. Zurückgesetzte Geschoße gelten als Nebengeschoße, wenn der obere Verschnitt nach Abs. 1 (Abbildung 4) für die Gebäudehöhe nicht bestimmend ist.

(6) Bei Giebelfronten darf die Bebauungshöhe (§ 70 Abs. 2) oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 70 Abs. 1 Z. 5) bis zu 4 m überschritten werden.

(7) Die Höhe von Bauwerken an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht größer sein als der Abstand zwischen den Straßen- oder vorderen Baufuchtlinien.

Hievon dürfen Ausnahmen

- o zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und erhaltenswerten Altortgebieten sowie
  - o aus Gründen der Geländebeschaffenheit
- gewährt werden, wenn dadurch jeweils der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster in der gegenüberliegenden Häuserfront nicht beeinträchtigt wird.

(8) In erhaltungswürdigen Altortgebieten mit geschlossener Bebauungsweise ist bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige - nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete - Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

#### § 54

##### Bauwerke im unregelmäßigen Baulandbereich

Ein Neu-, Zu- oder Umbau eines Bauwerks ist unzulässig, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

- o in der Bebauungsweise oder -höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder
- o den Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde

oder wenn

- o hygienische oder brandschutztechnische Bedenken bestehen.

#### § 55

##### Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

(1) Wenn ein Bebauungsplan Festlegungen, (z.B. der Bebauungsweise oder -höhe), für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke enthält, so gelten dort die Bestimmungen des § 49 Abs. 1 und 2 sowie der §§ 50 bis 53 sinngemäß.

(2) Für Vorbauten auf Straßengrund gilt § 52 Abs. 1 sinngemäß.

(3) Im Grünland darf ein Bauwerk unbeschadet § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-10, nicht errichtet werden,

wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet ist.

(4) Eine Verkehrsfläche darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(5) Wenn im Flächenwidmungsplan die Überbauung einer Verkehrsfläche vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,50 m und die freie Durchgangshöhe 2,50 m nicht unterschreiten.

## § 56

### Ortsbildgestaltung

(1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, haben sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen.

(2) Wo noch kein Bebauungsplan gilt oder dieser Bebauungsplan entweder keine oder keine anderen Regeln zur Ortsbildgestaltung enthält, ist das Bauwerk auf seine harmonische Einfügung in die Umgebung zu prüfen.

(3) Umgebung ist jener Bereich, der vom Standort des geplanten Bauwerks optisch beeinflusst werden wird.  
Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung, die sich - unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien - aus dem ausgewogenen Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie den angewandten Gestaltungsprinzipien des Baubestandes und dem geplanten Bauwerk ergibt.

(4) Bei der Beurteilung nach Abs. 2 ist auszugehen von  
o der Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes der Umgebung,

- o der Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in die Umgebung einzubeziehen ist und
- o den charakteristischen gestalterischen Merkmalen des geplanten Bauwerks.

## Heizung

### § 57

#### Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

Aufenthaltsräume müssen, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist, beheizt werden können. Sie müssen mit einem Schornsteinanschluß ausgestattet sein. Es darf davon abgesehen werden, wenn auf andere Art für eine ausreichende ortsfeste Beheizung vorgesorgt ist. In diesen Fällen, ausgenommen Hochhäuser, muß in jeder Wohnung wenigstens ein Aufenthaltsraum mit einem Schornsteinanschluß ausgestattet sein. In Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen, muß eine der Widmung entsprechende Anzahl von Schornsteinanschlüssen vorhanden sein.

### § 58

#### Planungsgrundsätze

- (1) Zentralheizungen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, daß
- o Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
  - o eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
  - o Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und
  - o Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

Zentralheizungsanlagen sind Anlagen, die der Deckung des Wärmebedarfs von Räumen und Gebäuden dienen und eine Flüssigkeit

oder Luft als Wärmeträger verwenden. Sie bestehen in der Regel aus Wärmeerzeuger, Maschinen, Apparaten, Wärmeverteilungsnetz, Abgas-, Wärmeverbrauchs-, Regelungs- und Meßeinrichtungen.

(2) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik unter Beachtung

der Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften

- o vom 13. Februar 1978, betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nicht industriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nicht industriellen Neubauten, 78/170/EWG, Amtsblatt Nr. L 52/32 vom 23. Februar 1978, in der Fassung der Richtlinie vom 10. Dezember 1982 zur Änderung der vorgenannten Richtlinie, 82/885/EWG, Amtsblatt Nr. L 378/19 vom 31. Dezember 1982,

und

- o vom 29. Juni 1990 zur Angleichung der Rechtsvorschriften für Gasverbrauchseinrichtungen, 90/396/EWG, Amtsblatt Nr. L 196/15 vom 26. Juli 1990,
- o vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln, 92/42/EWG, Amtsblatt Nr. L 167/17 vom 22. Juni 1992,

in der Fassung der Richtlinie vom 22. Juli 1993 zur Änderung mehrerer Richtlinien, 93/68/EWG, Amtsblatt Nr. L 220/1 vom 30. August 1993,

und

der Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG über

- o die Einsparung von Energie, LGB1. 8206, und
- o Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGB1. 8208,

zu regeln:

1. die Ausstattung von Feuerungsanlagen (technische Dokumentation und Typenschild);
2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
3. die Prüfbedingungen;
4. die Wirkungsgrade (Verhältnis des Nutzenergiegewerts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten);
5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststel-

- lung des Wärmeverbrauches;
6. die Ausstattung von Feuerungsanlagen mit Regelungseinrichtungen;
  7. die Zulässigkeit des Anschlusses von Warmwasserbereitern und die Verhinderung anderer Betriebsbereitschaftsverluste;
  8. den Schutz der Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste und
  9. die beim Austausch der Feuerungsanlage zu treffenden Maßnahmen.

(3) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur Vermeidung von Brandgefahren und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume,

1. die Aufstellungsorte,
2. die Aufstellungsräume und
3. die Ableitung von Verbrennungsgasen von Feuerungsanlagen zu regeln.

§ 59

Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungsanlagen

(1) Feuerungsanlagen sind technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind

- o zum Zwecke der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
- o die Verbrennungsgase über eine Abgasführung abzuleiten (Abgasanlage).

Kleinfeuerungsanlagen sind Anlagen mit einer Brennwärmeleistung bis 350 kW. Sie bestehen aus Warmwasserheizkessel oder Warmluft-erzeuger und anderen Bauteilen.

Wärmeerzeuger bestehen grundsätzlich aus Feuerstätte und Wärmetauscher. Wärmeerzeuger mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen, Anschlüsse an ein Fernwärmenetz und stationäre Verbrennungsmotoren fallen nicht hierunter.

Brennstoffwärmeleistung (Wärmebelastung) ist die Wärmeleistung, die der Feuerung des Heizkessels mit dem widmungsgemäßen Brennstoff zugeführt wird, wobei der Heizwert  $H_w$  zugrunde gelegt wird.

Wärmeleistung ist die Höchstleistung des Wärmeerzeugers bei Dauerbetrieb.

Nennwärmeleistung ist die für den Betrieb der Feuerungsanlage vorgesehene höchste Wärmeleistung.

(2) Kleinfeuerungsanlagen dürfen nur in Verkehr gebracht, aufgestellt oder eingebaut werden, wenn sie den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 2 bis 4 festgelegten Anforderungen entsprechen.

(3) Zum Nachweis der Erfüllung der auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 2 bis 4 festgelegten Anforderungen ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, ein Prüfbericht einer hierzu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat akkreditierte Stelle im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung) der Baubehörde vorzulegen.

Bei Serienprodukten genügt der Nachweis für ein Erzeugnis dieser Serie. Zu Baureihenprüfungen sind die zutreffenden ÖNORMEN heran-

zuziehen. Wenn solche Kleinfeuerungen ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden, gilt § 47 sinngemäß.

(4) Der Nachweis gilt auch ohne Prüfbericht (Abs. 3) als erbracht, wenn derjenige, der die Kleinfeuerung in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z. 1 bestätigt, daß die Abmessungen und die Ausführung der Teile der Kleinfeuerung, mit denen einer Kleinfeuerung übereinstimmt, für die bereits ein Prüfbericht nach Abs. 3 vorliegt.

(5) Ist auch ein Nachweis nach Abs. 4 nicht möglich, hat derjenige, der die Kleinfeuerung in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z. 1 durch eine Ofenberechnung und einen Bauplan zu bestätigen, daß die Kleinfeuerung einer anerkannten Richtlinie für die Planung und den Bau solcher Anlagen entspricht.

Eine Richtlinie ist als geeignet anerkannt, wenn durch eine befugte Stelle (Abs. 3) festgestellt wurde, daß die nach dieser Richtlinie geplanten und gesetzten Kleinfeuerungen den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 2 bis 4 festgesetzten Anforderungen entsprechen.

## § 60

### Regelung der Verwendung von Brennstoffen

(1) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die Landesregierung mit Verordnung die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.

(2) Aus den Gründen nach Abs. 1 hat die Baubehörde die Verwendung von Brennstoffen für eine einzelne Kleinfeuerungsanlage zu untersagen.

§ 61

Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

Jeder Betreiber einer Feuerungsanlage ist verpflichtet, dafür zu sorgen, daß

- o die Feuerungsanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- o die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und
- o die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34) durchgeführt werden.

Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

§ 62

Wasserver- und -entsorgung

(1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein.

(2) Die auf und in Bauwerken anfallenden Niederschlags- und Schmutzwässer sind entsprechend den Vorschriften des NÖ Abwasserentsorgungsgesetzes, LGB1. 8230, zu entsorgen.

(3) Durch die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden.

(4) Die Landesregierung hat die technische Ausführung der Wasserver- und -entsorgung mit Verordnung zu regeln.

§ 63

Verpflichtung zur Herstellung  
von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

(1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

<u>Für</u>	<u>nach Anzahl der</u>
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kunststätten, Gaststätten udgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Beschäftigten oder nach der Verkaufs- oder Geschoßfläche
5. Schulen	Lehrpersonen und Schüler
6. Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

(2) Die Stellplätze sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen.

(3) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück

- o technisch nicht möglich,
- o wirtschaftlich unzumutbar oder
- o verboten (Bebauungsplan),

darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden. Dieses Grundstück muß

- o in einer Wegentfernung bis zu 150 m liegen und

o seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein.

Wenn auch das nicht möglich ist, hat die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid für das Vorhaben die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festzustellen.

Wird der Verwendungszweck eines Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahme nach § 14 geändert, hat die Baubehörde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Bescheid, mit dem die Ausgleichsabgabe (§ 41) vorgeschrieben wird, festzustellen.

#### § 64

##### Ausgestaltung der Abstellanlagen

(1) Stellplatz ist jene Teilfläche der Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges erforderlich ist.

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (z.B. Garagen) sind für diesen Zweck bestimmte Räume oder Flächen mit den dazugehörigen Räumen und Anlagen (z.B. Zu- und Abfahrten, Waschplätze, Werkstätten und Lagerräume).

(2) Im Bauland-Wohngebiet sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für

- o die Bewohner des Gebietes,
- o die dort Beschäftigten sowie
- o die Kunden der dort zulässigen Betriebe

erforderlich sind.

Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hierfür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.

Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.

(3) Stellplätze für Personenkraftwagen müssen ein Mindestausmaß von 2,30 mal 4,80 m besitzen. Bei einer Abstellanlage muß auf je-

den Stellplatz die notwendige Nutzfläche für Zu- und Abfahrt und Rangieren aufgrund der Anordnung der Stellplätze (Stellplan) entfallen.

- (4) Abstellanlagen sind so auszugestalten und zu benützen, daß
- o eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
  - o eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung
- nicht zu erwarten ist.

Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

(5) Abstellanlagen dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten.

Hiefür sind

- o die Größe der Anlage,
  - o die Lage des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche,
  - o die Nähe von Straßenkreuzungen,
  - o die Verkehrsbedeutung der Straße,
  - o die Verkehrsdichte auf ihr und
  - o die Sichtverhältnisse
- maßgebend.

(6) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen, insbesondere sind

- o die erforderlichen Schutzabstände,
- o die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern,
- o die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
- o die Abwasserbeseitigung,
- o der Brand- und Explosionsschutz sowie die Notwendigkeit und Beschaffenheit von Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen,
- o die Lüftung und Heizung,
- o die elektrischen Anlagen,
- o die Beleuchtung,

- o die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen und
- o das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen, zu regeln.

## § 65

### Schutzräume

(1) Bei Neubauten mit Aufenthaltsräumen muß Vorsorge für den Bau oder die Einrichtung von Schutzräumen getroffen werden. Schutzräume müssen mindestens Schutz bieten können gegen

- o eine Rückstandsstrahlung (Schutzfaktor 0,004),
- o die Wirkung von chemischen oder biologischen Schadstoffen
- o den Einsturz von Gebäuden
- o eine Brandwirkung und
- o eine von außen auftretende Explosionswirkung

Sie müssen für einen Daueraufenthalt bis zu 2 Wochen geeignet sein.

(2) Die Landesregierung hat mit Verordnung

- o spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Schutzräume
- o deren Schutzzumfang (z.B. Schutz- und Reduktionsfaktor),
- o deren Lage- und Raumbedarf und
- o die erforderliche Zahl von Schutzraumplätzen.

festzulegen.

## § 66

### Abbruch von Bauwerken

(1) Der Abbruch von Bauwerken muß so erfolgen, daß die Standsicherheit

- o des angrenzenden Geländes,
- o eines allenfalls anschließenden Bauwerks und
- o einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gefährdet wird.

(2) Beim Abbruch von Bauwerken müssen

- o Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,
- o Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal) abgeschlossen und
- o Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt werden.

(3) Kellerdecken müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn

- o sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder
- o dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.

(4) Wände und Fundamente von Bauwerken müssen abgetragen werden, und zwar

- o auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstückes bis 0,5 m,
- o auf anderen Teilen eines Grundstückes bis 0,25 m unter das angrenzende Gelände.

## § 67

### Veränderung des Geländes im Bauland

Die Höhenlage des Geländes im Bauland darf nur dann verändert werden, wenn

- o die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- o dadurch bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (z.B. Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender und noch zulässiger Gebäude) verletzt werden und
- o die Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

### III. Bebauungsplan

#### § 68

#### Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- o die Bebauung und
- o die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- o den gesamten Gemeindebereich
- o einzelne Ortschaften oder
- o abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flußläufe undgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

§ 69

Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltenswürdige Altortgebiete,
3. die Gliederung und äußere Gestaltung der Bauwerke,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte,
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,
8. vordere Baufluchtlinien, an die angebaut werden muß,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten,
12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,

14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile.

(3) Der Bebauungsplan darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen treffen. Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

- o die Widmungs- und Nutzungsarten laut Flächenwidmungsplan,
- o die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
- o die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,
- o die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
- o Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
- o der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

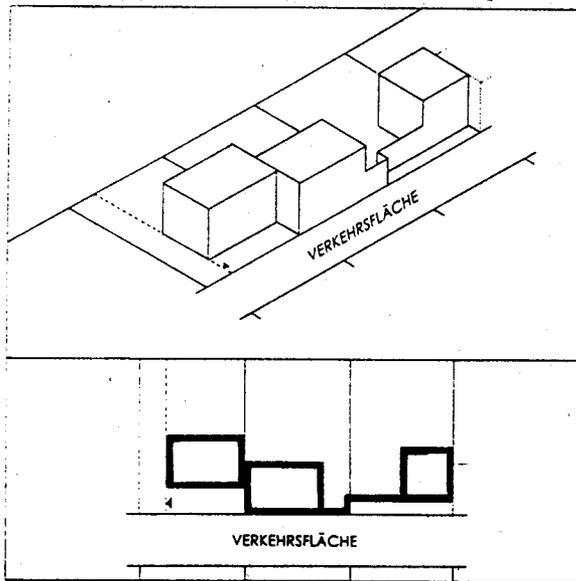
§ 70

Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf einem Bauplatz. Sie ist auf eine der folgenden Arten festzulegen:

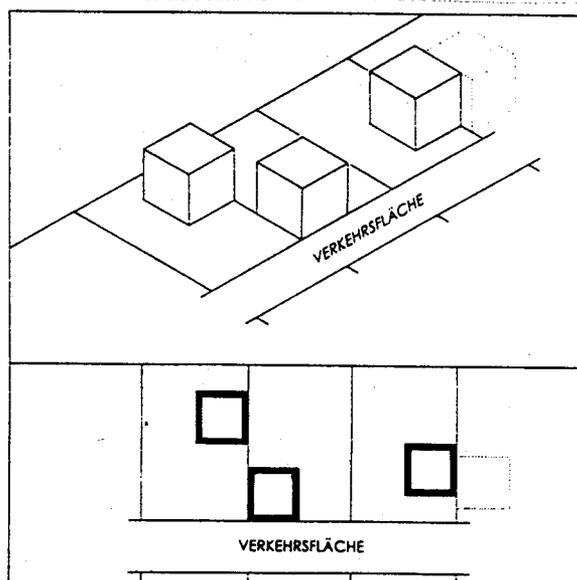
1. geschlossene Bebauungsweise

die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.:



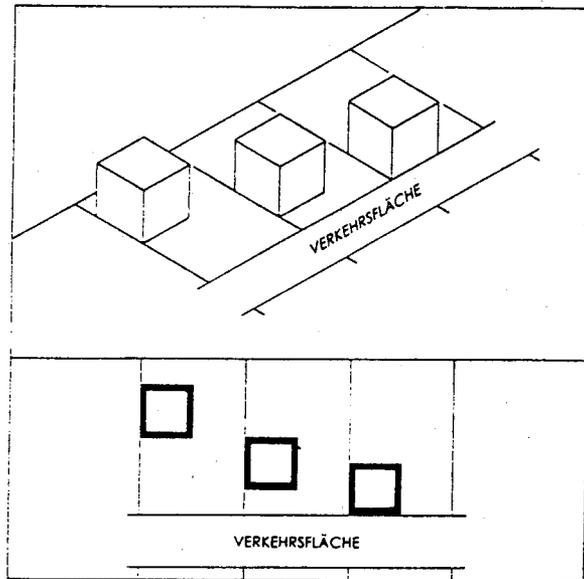
2. gekuppelte Bebauungsweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze anzubauen und an den anderen seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten; z.B.:



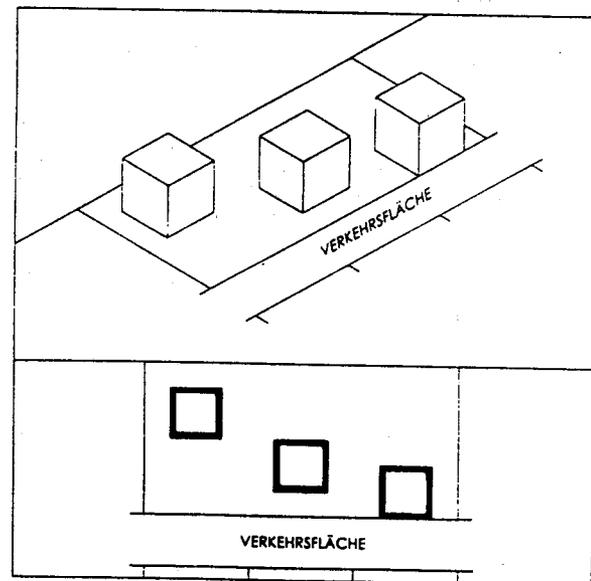
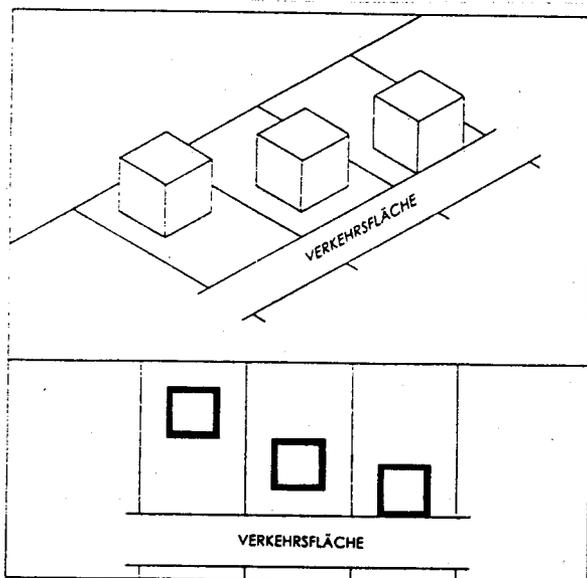
3. einseitig offene Bebauungsweise

alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:



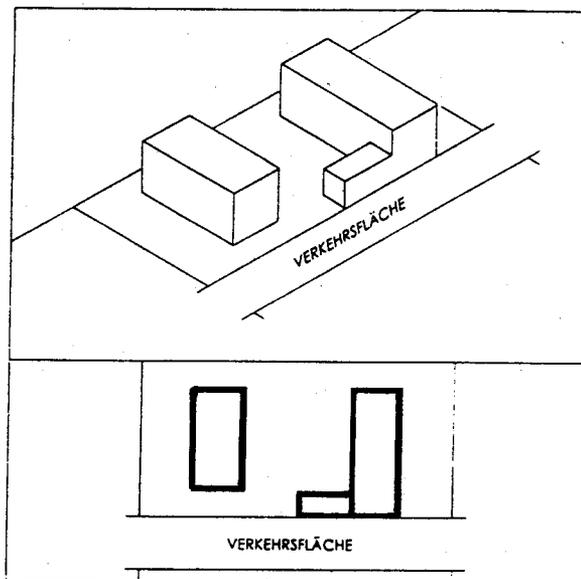
4. offene Bebauungsweise

an beiden Seiten und nach hinten ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:



### 5. freie Anordnung der Gebäude

an beiden Seiten und nach hinten ist ein Bauwuch einzuhalten und anstelle einer Bauklasse und Bebauungsdichte sind eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe festgelegt, z.B.:



Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Bauplatzes.

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Grundrißfläche aller Hauptgeschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe.

Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I	bis 5 m
Bauklasse II	5 m bis 8 m
Bauklasse III	8 m bis 11 m
Bauklasse IV	11 m bis 14 m
Bauklasse V	14 m bis 17 m
Bauklasse VI	17 m bis 20 m
Bauklasse VII	20 m bis 23 m
Bauklasse VIII	23 m bis 25 m
Bauklasse IX	über 25 m.

Die Bebauungshöhe darf wahlweise mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Zwischen zwei derart geregelten Bereichen muß aber ein Bereich mit nur einer Bauklasse liegen.

Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(3) Für Gebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, kann im Bebauungsplan eine geringere Bebauungshöhe und eine andere Bauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden.

(4) Im Bauwand-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bauungsweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.

(5) Der Bauwuch ist durch Baufluchtlinien festzulegen, wenn nicht die in § 50 vorgesehenen Mindestabstände gelten sollen. In Bauwandbereichen mit den Nutzungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf der hintere Bauwuch aufgehoben werden, wenn schon die Mehrzahl der Bauplätze bis zur hinteren Grundstücksgrenze bebaut ist.

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muß die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander der zulässigen Bebauungshöhe entsprechen, mindestens aber 14 m betragen. Bei Wohnwegen und Gehwegen kann die Entfernung gegenüberliegender Baufluchtlinien bis auf 6 m verringert werden, wenn der freie Lichteinfall (unter 45°) nicht beeinträchtigt wird und dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Orts-

gebiete im Bebauungsplan eine von den Abs. 1, 2 und 5 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In Schutzzonen

- o ist der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2, verboten und
- o darf für Bauvorhaben nach § 14 Z. 1 bis 4 die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden.

(10) Im Bauland-Wohngebiet und im Grünland-Kleingartengebiet dürfen Nebengebäude verboten werden.

§ 71

Regelung der Verkehrserschließung

(1) Bei der Regelung der Verkehrerschließung ist die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.

(2) Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze

- o noch nicht bebaut oder

- o lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu,

dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, daß

- o die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen notwendige Breite aufweisen,
- o Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen nach Möglichkeit vermieden werden und
- o der Abstand der Kreuzungen voneinander bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreitet.

(3) Am Ende von Sackgassen sind, wenn es ihre Länge erfordert, Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

(4) Die Straßenfluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, daß

- o die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindestradien eingehalten werden und
- o die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.

(5) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu entsprechen und darf zwischen Baulandflächen höchstens, ausgenommen im Fall des Abs. 2, erster Satz, betragen bei:

1. Hauptverkehrsstraßen 14 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
2. Sammel- oder Geschäftsstraßen 11,50 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und einem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
3. Aufschließungsstraßen 8,50 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;

4. Wohnsiedlungsstraßen 6 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgängerverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden;
5. Wohnwegen 4 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschließung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;
6. Gehwegen 2 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschließung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die Breite der Gehsteige ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muß mindestens 1,25 m betragen.

(6) Durch einen Wohnweg dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise dann aufgeschlossen werden, wenn

- o keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist,
- o der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist,
- o die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 120 m nicht überschreitet,
- o in der Nähe des Beginns des Wohnweges die für die Anrainer notwendigen Abstellanlagen vorgesehen werden und
- o die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) Steigungen dürfen bei neugeplanten

- o Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7 %,
- o Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10 %,
- o übrigen Straßen höchstens 12 %

betragen.

Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen.

Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

(8) Von den Bestimmungen der Abs. 5 und 7 darf abgewichen werden, wenn es

- o zur Ortsbildgestaltung in Schutzzonen, in erhaltenswürdigen Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist oder
- o sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche, öffentliche Verkehrsflächen handelt.

(9) Wenn Bauwerke als Verkehrserreger wirken, sind in zweckentsprechender Entfernung die erforderlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.

(10) Sind Fußgängerzonen vorgesehen, dann ist der Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten heranzuführen. Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist zu gewährleisten. Gehsteige sind nicht erforderlich.

(11) Bauland an Umfahrungsstraßen, bei denen Ausfahrten aus Verkehrssicherheitsgründen nicht einmünden dürfen, ist durch Begleitstraßen aufzuschließen.

Die Straßenfluchtlinien sind nach den Begleitstraßen festzulegen.

(12) Ausgenommen in den Fällen nach Abs. 2 oder aus Gründen der Ortsbildgestaltung, ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien an bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils die Hälfte der nach Abs. 5 bestimmten Entfernungen, gemessen von der gegebenen Achse, einzuhalten.

(13) Zur Verbesserung der Wohnqualität dürfen besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte Wohnstraßen vorgesehen werden. Der Verkehr ist auf diesen eingeschränkt.

(14) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten - unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften - sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von Bauwerken an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland.

§ 72

Verfahren

(1) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor dem Gemeinderatsbeschluß durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Mit Beginn der Auflage sind eine Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.

(2) Die Eigentümer der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind über die Auflage zu verständigen. Sie sind berechtigt innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs. 1) ausdrücklich hinzuweisen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluß auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans.

Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

(3) Der Bebauungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist

- o dem Amt der Landesregierung,
- o der Bezirkshauptmannschaft und
- o dem Vermessungsamt

zu übermitteln.

(5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1, dritter Satz, und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, nicht ersetzt.

§ 73

Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Er darf abgeändert werden

- o wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder
- o zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- o wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 72 sinngemäß.

(3) Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 72 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

§ 74

Bausperre

(1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

(2) Die Bausperre darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die Bausperre tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, daß eine Bauplatzerklärung (§ 11

Abs. 2) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (§ 23) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

## § 75

### Freigabe von Aufschließungszonen

(1) Aufschließungszonen sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

(2) Der Zeitpunkt der Freigabe einer Aufschließungszone ist mit Verordnung des Gemeinderates zu bestimmen. Er darf nicht vor Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm hierfür festgelegten Voraussetzungen liegen.

Eine Freigabe von Teilen darf dann erfolgen, wenn

- o für diese Teile die festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind,
- o für die Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und
- o die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert ist.

## § 76

### Entschädigung

(1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks im Bauland; welches keinem Bauverbot unterliegt, für vermögensrechtliche Nachteile eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die nach der im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzungsart ausgeschlossen ist.

(2) Vermögensrechtliche Nachteile nach Abs. 1 sind

1. die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung einer Dritter im Vertrauen auf die bisher

zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks für dessen Baureifmachung getätigt hat,

2. die Minderung des Verkehrswerts des Grundstücks, wenn seine Bebaubarkeit entweder bei einem der Planungsmaßnahme vorangegangenen entgeltlichen Erwerb bestimmend für den Wert einer Gegenleistung war oder wertmäßig zugrunde gelegt wurde und
3. die entrichtete Aufschließungs- und Infrastrukturabgabe bis zur Höhe der Aufschließungsabgabe.

(3) Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs.2 sind Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Planungsmaßnahme getätigt wurden, nicht zu berücksichtigen.

(4) Fällt später der Grund für eine bereits geleistete Entschädigung weg, ist diese valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex des österreichischen Statistischen Zentralamtes vom Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde zurückzuerstatten.

#### IV. Übergangs- und Schlußbestimmungen

##### § 77

##### Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

Anträge nach § 113 Abs. 2b der Nö Bauordnung 1976, LGB1. 8200-13, dürfen bis zum 31. Dezember 1999 gestellt werden und sind nach der bisherigen Rechtslage zu behandeln.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

(2) Ein nach den §§ 3, 7 und 8 der Nö Bauordnung, LGB1. 166/1969 oder den §§ 4 bis 7 der Nö Bauordnung 1976, LGB1. 8200 erlassener Bebauungsplan gilt als Bebauungsplan nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes.

(3) Ein nach § 5 der Bauordnung für Nö, LGB1.Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach § 30 Abs. 4 des Nö Raumordnungsgesetzes 1976, LGB1. 8000. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der Nö Bauordnung, LGB1. Nr. 166/1969 oder der Nö Bauordnung 1976, LGB1. 8200-0 erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes weiter.

(4) Für die Änderung des Regulierungsplans und des vereinfachten Bebauungsplans gilt § 73 sinngemäß.

(5) Verordnungen, mit denen nach § 14 Abs. 4 der Nö Bauordnung 1976, LGB1. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschlie-  
bungsabgaben und nach § 86 Abs. 6 desselben Gesetzes Tarife für Ab-  
stellplatz-Ausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als  
Verordnungen nach diesem Gesetz.

(6) Zeitliche Zulassungen von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und  
bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der Nö Bauordnung 1976 in

der Fassung LGB1. 8200-6 bis 8 bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.

(7) Lagerbestände an Kleinf Feuerungen, die den in § 58 festgelegten Anforderungen nicht entsprechen, dürfen noch bis 17. Dezember 1997 in Verkehr gebracht werden.

(8) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Liste der Landesregierung nach § 6 Abs. 9 des Nö Luftreinhaltegesetzes, LGB1. 8100-1, angeführten befugten Gewerbetreibenden gelten als Prüfungsbefugte im Sinne des § 34 Abs. 4 dieses Gesetzes.

## § 78

### Schlußbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft.

(2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die Nö Bauordnung 1976, LGB1. 8200-13, außer Kraft.