

ANTRAG

der Abgeordneten DI Eigner, Jahrmann, Waldhäusl, Maier, Thumpser, Ing.Rennhofer

betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 1996**

gemäß § 34 LGO zum Antrag der Abgeordneten DI Eigner u.a. betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996, LT-584/A-1/36-2010

und zur Vorlage der NÖ Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996, LT-619/B-23/1-2010

Am 18.6.2010 haben die Abgeordneten DI Eigner u. a. einen Antrag betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996 eingebracht. In der Ausschusssitzung am 24.6.2010 wurde vom Bauausschuss beschlossen, die Regierung zu ersuchen, den Initiativantrag einem Begutachtungsverfahren zu unterziehen. Die Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens liegen nunmehr vor.

Seitens der Landesregierung wurde über die Sommermonate ebenfalls eine Regierungsvorlage betreffend Änderung der NÖ Bauordnung einem Begutachtungsverfahren unterzogen und liegen die Ergebnisse ebenfalls vor.

Mit dem gegenständlichen Antrag sollen beide Vorlagen zusammengeführt werden und einer gemeinsamen Beschlussfassung unterzogen werden.

Im Einzelnen ist zu den Änderungen folgendes auszuführen:

Zu Z. 1 (§ 8 Abs. 2):

Durch das Außerstreit-Begleitgesetz, BGBl. I Nr. 112/2003, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über Streitigkeiten betreffend die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen, speziell im Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz - EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, und generell in allen

Bundesgesetzen, von den Bezirksgerichten auf die Landesgerichte für zivile Rechtssachen verlagert worden. Das Bundesministerium für Justiz hat mit Schreiben vom September 2005, ZI. BMJ-B49.000/0002-I 2/2005, die Länder auf das Bedürfnis nach einer einheitlichen Zuständigkeitsbestimmung aufmerksam gemacht. In diesem Sinne soll in Hinkunft das Landesgericht, das aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks zuständig ist, über Streitigkeiten betreffend die Höhe der Entschädigung (Neufestsetzung) entscheiden.

Zu Z. 2 (§ 8 Abs. 3):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz).

Zu Z. 3 (§§ 10 Abs. 1 ua.):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Liegenschaftsteilungsgesetz).

Zu Z. 4 (§ 10 Abs. 7):

Mit der mit 1. Jänner 2009 in Kraft getretenen Grundbuchs-Novelle 2008 erfolgten auch Änderungen im Rahmen des Vermessungsgesetzes und des Liegenschaftsteilungsgesetzes einschließlich der dazugehörigen Verordnungen (Vermessungsverordnung 1994, Verordnung der Bundesministerin für Justiz über den elektronischen Rechtsverkehr), sodass im wesentlichen die Planunterlagen beim Grundbuch künftig nur mehr in elektronischer Form vorzulegen bzw. von den Ziviltechnikern zu übermitteln sind. Mit der neuen Regelung wird dieser Umstand berücksichtigt.

In welchen Fällen auf der Anzeige und dem Duplikat dieser Anzeige eine Bestätigung der Nichtuntersagung oder eine Bezugsklausel anzubringen ist, ergibt sich aus § 10 Abs. 5.

Zu Z. 5 (§ 11 Abs. 1 Z. 4):

Die Zitatanpassung berücksichtigt den Umstand, dass jeweils eine Gerätehütte und ein Gewächshaus pro Grundstück mit einer bestimmten Maximalfläche künftig als bewilligungs- und anzeigefrei anzusehen sind.

Zu Z. 6 (§ 12 Abs.7):

Mit dieser Änderung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Rückübertragung von Grundflächen, die ursprünglich abgetreten wurden, aber nunmehr wegen Aufhebung der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche rückzuübertragen sind, die Rückübertragung an den jetzigen Eigentümer zu erfolgen hat. Damit wird vermieden, dass im Falle von zwischenzeitigen Eigentumsübertragungen eine Grundfläche zwischen der Verkehrsfläche und dem Grundstück allenfalls einem Dritten übertragen werden müsste.

Zu Z. 7 (§ 13 Abs. 1):

Diese Regelung steht im Zusammenhang mit der Bewilligung für den Abbruch eines Gebäudes nach § 14 Z. 7. Dadurch dass eine gemeinsame Wand zur Gänze zum bestehen bleibenden Gebäude gehören soll, entsteht durch diesen „Überbau“ eine Bauordnungswidrigkeit, für deren Beseitigung die Baubehörde Sorge zu tragen hat, wobei die erforderliche Mitwirkung durch den Gebäudeeigentümer von der Baubehörde nicht bzw. nur schwer erzwingbar ist. Die indirekte Verknüpfung der Vorlage der erforderlichen Teilungsunterlagen mit der Abbruchbewilligung, indem diese Vorlageverpflichtung dem Verursacher dieses Zustandes auferlegt wird, führt zu einer baurechtlich praktikablen Lösung. Ein zivilrechtlicher Regress bezüglich der entstehenden Kosten beim Nutznießer der Grenzverletzung, dem Eigentümer des bestehenden Gebäudes, bleibt dadurch unbenommen.

Zu Z. 8 (§§ 13 Abs. 1 ua.):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Liegenschaftsteilungsgesetz).

Zu Z. 9 (§ 14 Z. 9):

Als neuer bewilligungspflichtiger Tatbestand wird das Aufstellen von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken in § 14 Z. 9 normiert. Damit soll sichergestellt werden,

dass das Aufstellen oder Anbringen von Windrädern unter Berücksichtigung und Wahrung von Anrainerinteressen erfolgt.

Zu Z. 10 – 12 und 15 (§ 15):

Mit diesen Änderungen wird der Katalog der anzeigepflichtigen Vorhaben reduziert bzw. präzisiert. So sollen einerseits Gerätehütten und Gewächshäuser mit einer bestimmten maximalen Größe und das Anbringen von TVSatellitenantennen als bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben gelten. Bei straßenseitigen Anbringung von TV-Satellitenanlagen an Fassaden von Gebäuden soll dies nur außerhalb von Schutzzonen Geltung haben, damit das Erscheinungsbild in diesen sensiblen Zonen gewahrt werden kann. Auch die Anzeigepflicht für Pergolen soll entfallen.

Für Carports soll die Bewilligungspflicht nach § 14 Z. 2 insofern gelockert werden, als bei nachweislicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn mit einem rascher durchführbaren Anzeigeverfahren, in welchem die öffentlichen Interessen ebenfalls ausreichend gewahrt werden können, das Auslangen gefunden werden soll.

Zu Z. 13 (§ 15 Abs. 1 Z. 13):

Mit dieser Zitatberichtigung werden gleichzeitig inhaltliche Neuerungen des Mineralrohstoffgesetzes berücksichtigt. So wird Lehm jetzt Ton genannt und gehört nach § 3 Abs. 1 Z. 4 dieses Gesetzes zu den bergfreien mineralischen Rohstoffen.

Zu Z. 14 (§ 15 Abs. 1 Z. 18):

Anpassung an die Neufassung des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002.

Zu Z. 16 (§ 15 Abs. 1a):

Mit dieser Regelung soll für Maßnahmen, die bautechnisch (z.B. Heizung, Wärmeschutzverkleidung, Senkgrube) oder rechtlich (z.B. Pflichtstellplätze, Entsorgung von Niederschlagswässern) notwendig mit der Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes verbunden sind und daher auch im Bauplan und in der Baubeschreibung enthalten sein müssen, neben dem Baubewilligungsverfahren für das Gebäude kein eigenes Anzeigeverfahren durchgeführt werden müssen.

Nach der bisherigen Rechtslage müssen im Bauplan und in der Baubeschreibung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes zwar verpflichtend verschiedene

anzeigepflichtige Maßnahmen dargestellt und beschrieben werden, da sie wesentliche Voraussetzungen, und zwar auch hinsichtlich der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, für die Bewilligungsfähigkeit eines Gebäudes beinhalten (Heizung, Wärmeschutz, Senkgrube für die geordnete Abwasserbeseitigung wenn kein öffentlicher Kanal vorhanden ist, geordnete Entsorgung der Niederschlagswässer, Pflichtstellplätze), eine Miterledigung im Baubewilligungsbescheid war aus formalrechtlichen Gründen jedoch trotzdem nicht zulässig bzw. nicht rechtswirksam. Da für diese Maßnahmen jeweils die Anzeigepflicht und damit – parallel zum Bewilligungsverfahren für das Gebäude - die Durchführung von (unter Umständen mehreren) Anzeigeverfahren vorgesehen ist, führt dies zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. In der Praxis zeigte sich zudem, dass diese Anzeigeverfahren mehrfach auch vergessen wurden, was wiederum die Rechtssicherheit für die betroffenen Gebäudeeigentümer einschränkt. Durch die Neuregelung wird es dem Bauwerber ermöglicht, im Rahmen seines Bauansuchens die mit einem Gebäude verbundenen, anzeigepflichtigen Maßnahmen in das Baubewilligungsverfahren derart einzubinden, dass diese im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens inhaltlich mitgeprüft und letztlich zum Bestandteil des Bescheides werden.

Zu Z. 17, 19 und 20 (§ 17):

Bei den bewilligungs- und anzeigefreien Vorhaben wird ergänzend eingefügt, dass – mangels deren baurechtlicher Relevanz – auch Schwimmbadabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m sowie außerhalb von Schutzzonen TV-Satellitenantennen unter die bewilligungs- und anzeigefreien Vorhaben fallen und erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich weiterer, ebenso baurechtlich nicht relevanter (in der Praxis aber bereits diskutierter) Objekte.

Zu Z. 18 (§ 17 Z. 9)

Gerätehütten, d.h. Hütten, die – mit neuen der Praxis angepassten Abmessungen - lediglich der Einstellung von Gartengeräten dienen sollen und die nicht für den Aufenthalt von Personen vorgesehen sind (wie die in den Baumärkten angebotenen Gartenhäuschen), sowie Gewächshäuser in der vorgesehenen Größe bedürfen keiner bautechnischen und baurechtlichen Beurteilung, zumal auch die Aufstellung von

insgesamt zwei derartiger Gebäude Regelungen der Bauordnung und des Bebauungsplanes (insbesondere die Bebauungsdichte) nicht wesentlich zu beeinflussen vermag. Mit der Beschränkung der Anzahl der anzeige- und bewilligungsfrei aufstellbaren Nebengebäude (also maximal eine Gerätehütte und ein Gewächshaus pro Grundstück im Bauland) soll einer möglichen Verhüttelung begegnet werden. Damit dürfte der übliche Bedarf an derartigen Nebengebäuden größtenteils gedeckt sein und ergibt sich dadurch auch für die Baubehörden eine Verwaltungsvereinfachung. Sollen jedoch mehrere Gebäude dieser Art auf einem Grundstück aufgestellt werden, so unterliegen diese wie bisher der Anzeigepflicht.

Zu Z. 21 (§ 18 Abs. 2)

Dem Antrag auf Baubewilligung sind diverse bautechnische Unterlagen anzuschließen. Die Antragsbeilagen sind vom Verfasser zu unterfertigen. Deutlicher als bisher soll mit der Ergänzung in § 18 Abs. 2 die Planungsverantwortung des Verfassers in der NÖ Bauordnung klargestellt werden. Es soll damit erreicht werden, dass im Falle von Haftungsfragen die Verantwortlichkeit geklärt wird. Nicht die Baubehörde, die eventuelle Fehler in den bautechnischen Unterlagen nicht bemerkt, sondern derjenige der die fehlerhaften Unterlagen einreicht, soll für die Richtigkeit der von ihm erstellten Unterlagen auch haften. Für die Baubehörde soll damit eine Einschränkung der Prüfpflicht und damit auch der Verantwortlichkeit verbunden sein.

Zu Z. 22 (§ 19 Abs. 3 4. Aufzählungspunkt):

Einfügung auf Empfehlung der Hochwasserplattform NÖ, da mit dem ausdrücklichen Hinweis auf den Grundwasserhöchststand die Aufmerksamkeit gegenüber dieser Problematik gestärkt werden kann.

Diesbezügliche standortbezogene Daten sind beim Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Hydrologie, erhältlich.

Zu Z. 23 (§ 19 Abs. 3 6. Aufzählungspunkt):

Damit wird ein überholter Ausdruck durch den heute im allgemein technischen Sprachgebrauch verwendeten Begriff ersetzt.

Zu Z. 24 (§ 20 Abs. 1):

Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 25 (§ 21 Abs. 2 Z. 4)

Zitatberichtigung und Anpassung an die sonst übliche Zitierweise von Landesgesetzen.

Zu Z. 26 (§ 23 Abs. 2):

Klarstellung im Sinn des Motivenberichtes zur 1. Novelle der NÖ Bauordnung 1996, dass zumindest im Bauland bereits vor Erteilung der Baubewilligung ein Anzeigeverfahren nach § 10 – einschließlich einer allenfalls notwendigen Bauplatzerklärung – durchzuführen ist.

Zu Z. 27 (§ 38 Abs. 3 ua):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Finanz-Verfassungsgesetz).

Zu Z. 28 (§ 41 Abs. 3):

Die bisherige Regelung des § 64 Abs. 3 erster Satz ergab einen Stellplatz im Ausmaß von mindestens 11,04 m². Die Regelung, wonach der Tarif für die Bemessung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe zu ermitteln ist, geht von einem Flächenbedarf von 25 m² je Stellplatz aus. Aufgrund der Vergrößerung des Mindestausmaßes des Stellplatzes steigt dessen Mindestfläche auf 12,5 m². Durch die die Erweiterung der Mindestabmessungen für Stellplätze begründende Entwicklung der Kraftfahrzeuggrößen besteht ein Flächenmehrbedarf aber nicht nur für den Stellplatz selbst, sondern auch für die erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen, wodurch sich die neue Bemessungsgrundlage von 30 m² ergibt.

Zu Z. 29 (§ 47 Abs. 3)

Anpassung an das geltende Bundesrecht (AVG).

Zu Z. 30 (§ 52 Abs. 4):

Mit dieser Änderung soll die Möglichkeit der Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung unter Umgehung der im Abs. 1 bis 3 bzw. einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte für Gebäude, die vor dem 1. Jänner 2009 bewilligt wurden, möglich sein. Für zukünftig zu errichtende Gebäude, soll allerdings bereits in der Planung auf die geltenden Beschränkungen des § 52 Rücksicht genommen werden.

Zu Z. 31 (§ 53 Abs. 3):

Mit der neuen Formulierung soll auf Wunsch vieler Gemeinden im Wesentlichen die Rechtslage vor der 1. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 wiederhergestellt werden. In der Praxis hatte diese Änderung zur Aushebelung von in Bebauungsplänen mit der Festlegung von Höhenregelungen verfolgten Zielen geführt; es konnte die Gestaltungswirkung der Bauklassen unterlaufen werden und war somit die Vorhersehbarkeit der Wirkung von Baukörpern nicht mehr gegeben.

Zu Z. 32 (§ 53 Abs. 6):

Die Einfügung entspricht ebenfalls einem dringenden Wunsch der Gemeinden. Speziell bei höheren Bauklassenfestlegungen sollen Bauwerber nicht gezwungen werden müssen, an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten und meist kaum einsehbaren Gebäudeseite auch ohne ausdrückliche Regelung im Bebauungsplan (s. § 70 Abs. 3) zumindest in eingeschränktem Ausmaß von der festgelegten Bauklasse abzuweichen, zumal diese Abweichung keinen ortsbildprägenden Einfluss auf das von allgemein zugänglichen Orten sichtbare optische Erscheinungsbild ausüben vermag. Weiters sind damit besonders in Hanglagen Erleichterungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Bauplätze verbunden, ohne dass im Bebauungsplan eigens unterschiedliche Bauklassen vorzusehen sind.

Zu Z. 33 (§ 54):

Wie die Praxis in Zusammenhang mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zeigte, war die bisherige Formulierung des § 54 missverständlich, konnte zu nahezu unlösbaren Problemen bei der Vollziehung führen und war mit einem enormen

Verwaltungsaufwand verbunden. Die Neufassung dieser Bestimmung soll der **Verwaltungsvereinfachung** sowie der **Verständlichkeit** dienen und damit den in der Praxis anfallenden Verwaltungsaufwand reduzieren, ohne dass dadurch eine wesentliche inhaltliche Änderung dieser Bestimmung vorgenommen wird.

Überschrift: Die Änderung der Überschrift dieser Bestimmung dient der Klarstellung und der Vermeidung von Missverständnissen, zumal es in Niederösterreich keinen unregulierten Baulandbereich gibt bzw. bisher auch nicht gab. Vielmehr gibt es Bereiche, in denen ein Bebauungsplan verordnet wurde, und Bereiche, in denen kein Bebauungsplan in Geltung steht. In den letztgenannten Bereichen existieren jedoch ebenfalls gesetzliche Regelungen (z.B. § 54 NÖ Bauordnung 1996), sodass in diesem Fall nicht von einem unregulierten Baulandbereich gesprochen werden kann.

Abs. 1: Es hat sich gezeigt, dass die Anordnung und Höhe von Hauptgebäuden lediglich auf die nächsten errichteten oder zu errichtenden Hauptgebäude Einfluss auszuüben vermögen (z.B. hinsichtlich der Belichtung der Hauptfenster) oder von diesen beeinflusst werden können und für eine sinnvolle zusammenhängende Bebauung nur die nähere Umgebung ausschlaggebend ist. Somit ist lediglich erforderlich, die Bebauung der näheren Umgebung des Baugrundstückes festzustellen, zumal durch diese Bestimmung keine Beurteilung der gestalterischen Einfügung der Hauptgebäude in ihre Umgebung (- diese erfolgt nach § 56 -) stattzufinden hat. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Bestimmungen des § 120 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 und des bisher geltenden § 54 NÖ Bauordnung 1996 kann festgestellt werden, dass die **Festlegung des Bezugsgebietes** mit dem Umkreis von 100 m des Baugrundstückes ausreicht, um all jene Grundstücke einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein in einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. In diese Umgebung sind all jene Grundstücke einzubeziehen, die in dieser Umgebung vorhanden sind, mag ihre Bebauung auch außerhalb des Umkreises von 100 m liegen, sodass auch ein Grundstück, das z.B. eine Entfernung von 98 m vom Baugrundstück aufweist, dessen Hauptgebäude jedoch z.B. schon 105 m vom Baugrundstück entfernt liegt, noch in die Umgebung einzubeziehen ist. Zumal sich in der Praxis gezeigt hat, dass als Bezugsgebiet oftmals mehrere Straßenzüge – und somit weit über das nunmehr festgelegte Bezugsgebiet hinaus – zur Ermittlung einer

möglichen Abweichung des zu bewilligenden Bauvorhaben von der bestehenden Bebauung herangezogen wurden, die in das Bezugsgebiet gar nicht miteinbezogen hätten werden dürfen, wodurch es zu unnötigen Erhebungen und zu unnötigem Arbeitsaufwand gekommen ist, erfährt der **Bauwerber** bzw. sein von ihm beauftragter befugter Fachmann (z.B. Planverfasser) durch diese klare gesetzliche Festlegung des Bezugsgebietes im Zuge der Erstellung seiner Einreichunterlagen für sein einzureichendes Bauvorhaben nunmehr eine wesentliche **Arbeitserleichterung** und **Reduzierung des Arbeits- bzw. Ermittlungsaufwandes**. Es darf nämlich nicht übersehen werden, dass es Aufgabe des Bauwerbers bzw. seines von ihm beauftragten befugten Fachmannes (z.B. Planverfassers) ist, im Zuge der Erstellung seiner Einreichunterlagen für sein einzureichendes Bauvorhaben entsprechende Ermittlungen über die vorhandene Bebauung im Bezugsgebiet durchzuführen, diese in den Einreichunterlagen nachvollziehbar darzulegen und sein beabsichtigtes Bauvorhaben hinsichtlich der Anordnung und Höhe dementsprechend auch zu planen – so wie er sich auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes u.a. über die festgelegte Bebauungsweise und über die festgelegte Bauklasse zu informieren, diese Informationen in den Einreichunterlagen darzulegen und sein Bauvorhaben dementsprechend zu planen hat.

In der in diesem Absatz definierten Umgebung sind anhand der bewilligten Hauptgebäude deren Anordnungen und Höhen festzustellen und diese sodann mit den lediglich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes existierenden Bebauungsweisen sowie den Bauklassen zu vergleichen und diese sodann abzuleiten, die Zahl der einzelnen abgeleiteten Bebauungsweisen und der abgeleiteten Bauklassen zu ermitteln und davon für das Bauvorhaben die maßgebende Bebauungsweise und Bauklasse festzustellen. Die gewählte Formulierung („abgeleitet“) erfolgt deswegen, weil es im Baulandbereich des Abs. 1 „Bebauungsweisen“ und „Bauklassen“, die lediglich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes existieren, nicht gibt, sodass in diesem Fall die vergleichende Betrachtung – ähnlich wie etwa bei der Festlegung des Bauklassenkoeffizienten in § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 1996 – herangezogen wird, und zwar in der Form, dass die Bebauungsweise von der Anordnung und die Bauklasse von der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abzuleiten sind.

In dieser Umgebung ist anhand der bewilligten Hauptgebäude die jeweils verwirklichte abgeleitete **Bebauungsweise** sowie **Bauklasse** festzustellen und die Anzahl der einzelnen abgeleiteten Bauweisen und Bauklassen zu ermitteln. Mit der Wortfolge „**bewilligte Hauptgebäude**“ wird zum Ausdruck gebracht, dass zur Beurteilung nicht nur die bereits bestehenden bewilligten Hauptgebäude, sondern auch die bereits baubehördlich bewilligten, aber noch nicht errichteten bzw. noch nicht fertig gestellten Hauptgebäude (vgl. § 24 Abs. 1) heranzuziehen sind.

Ebenso verhält es sich beim **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken. Es soll nicht nur der Lichteinfall unter 45° auf bereits bestehende bewilligte Hauptfenster geschützt werden, sondern auch die Belichtung von bereits bewilligten, aber noch nicht ausgeführten Hauptfenstern auf den Nachbargrundstücken, zumal ja auch derjenige, der bereits eine aufrechte Baubewilligung besitzt, von derselben aber noch nicht Gebrauch gemacht hat, in seinem bewilligten Recht auf Belichtung nicht beeinträchtigt werden darf.

Die **Feststellung der abgeleiteten Bauweisen** und der **abgeleiteten Bauklassen** kann immer nur **anhand der Hauptgebäude** erfolgen, da nur durch diese die Bauweisen und die Bauklassen umgesetzt werden können. So ist z.B. für ein Grundstück, auf dem an der seitlichen Grundstücksgrenze lediglich ein Nebengebäude errichtet worden ist, die Bauweise nicht erkennbar, da die Errichtung dieses Nebengebäudes nach den baurechtlichen Bestimmungen z.B. sowohl in einer offenen oder in einer einseitig offenen als auch in einer gekuppelten oder in einer geschlossenen Bauweise zulässig ist. Auch sind auf einem Grundstück, für das z.B. der Bauplan die Bauklasse II festlegt, Nebengebäude z.B. im Bauwuch bis zu einer Gebäudehöhe von 3 m zulässig, sodass diese der Bauklasse II nicht entsprechen müssen.

Wurde die Mehrheit einer der vorhandenen abgeleiteten Bauweisen (z.B. 5 offene, 4 geschlossene, 2 gekuppelte Bauweisen und 0 freie Anordnungen) oder einer der vorhandenen abgeleiteten Bauklassen (z.B. 6 x Bauklasse II und 5 x Bauklasse I) ermittelt, dann hat ein Bauwerber sein Gebäude **an diese festgestellte Mehrheit** (im gewählten Beispiel also an die abgeleitete offene Bauweise und die abgeleitete Bauklasse II) anzupassen, wobei er den **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen darf. Es reicht bei der Feststellung der

Zulässigkeit der abgeleiteten Bebauungsweise und der abgeleiteten Bauklasse somit die **relative Mehrheit** aus und werden in dieser Bestimmung nur die bereits bewilligten – sowohl bestehende als auch bewilligte noch nicht ausgeführte - Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken hinsichtlich des Lichteinfalles vor Beeinträchtigung geschützt. Errichtet nämlich der Bauwerber sein Gebäude aufgrund dieser Ermittlungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, so kann der Nachbar in der ausreichenden Belichtung seiner zukünftig zu bewilligenden Hauptfenster der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude nicht beeinträchtigt werden, zumal der Verwaltungsgerichtshof z.B. in seinem Erkenntnis vom 29. April 2005, ZI. 2002/05/1409, bereits zur bisher bestehenden Rechtslage ausgesprochen hat, dass „bei der Feststellung, dass die Errichtung eines Bauwerks kein auffallendes Abweichen darstelle, eine Beeinträchtigung der Belichtung nicht mehr möglich sei, weil ja dann Bestimmungen über den Bauwuch im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO nicht verletzt werden“, sodass durch die festgestellte abgeleitete Bebauungsweise und die abgeleitete Bauklasse auch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen zukünftig bewilligungsfähigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden kann.

So wie im Bebauungsplan gemäß § 70 Abs. 2 vorletzter Satz NÖ Bauordnung 1996 die Bebauungshöhe mit **zwei aufeinander folgenden Bauklassen** festgelegt werden darf, sieht auch der letzte Satz dieses Absatzes die Möglichkeit vor, dass ein Bauwerber auch die **Bauklasse wählen** darf, die unter der abgeleiteten Bauklasse, die als Mehrheit festgestellt worden ist, liegt - im oben dargestellten Beispiel kann der Bauwerber neben der Bauklasse II also auch die Bauklasse I wählen -, zumal mit der darunter liegenden Bauklasse in der Regel weder z.B. das Ortsbild noch die Belichtung der bewilligten Hauptfenster der Nachbargebäude beeinträchtigt werden können.

Abs. 2: Wenn die **Feststellung der Mehrheit** einer der bewilligten abgeleiteten Bebauungsweisen oder abgeleiteten Bauklassen in der Umgebung **nicht möglich** ist, weil z.B. bestimmte abgeleitete Bebauungsweisen oder abgeleitete Bauklassen gleich häufig vorkommen (z.B. 6 offene Bebauungsweisen, 6 gekuppelte Bebauungsweisen und 2 geschlossene Bebauungsweisen bzw. 5 x Bauklasse I, 5 x Bauklasse II und 4 x Bauklasse III), so hat ein Bauwerber ein **Wahlrecht** insofern, als er sein Hauptgebäude nach einer der am häufigsten verwirklichten abgeleiteten

Bebauungsweisen und nach einer der am häufigsten verwirklichten abgeleiteten Bauklassen errichten darf. Nach dem oben dargestellten Beispiel darf er also zwischen der abgeleiteten offenen und der abgeleiteten gekuppelten Bebauungsweise und zwischen den abgeleiteten Bauklassen I und II wählen, wobei er die Wahl so zu treffen hat, dass der **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Ist in der Umgebung **keine abgeleitete Bebauungsweise oder abgeleitete Bauklasse** feststellbar, weil z.B. die vorhandenen Bebauungen keiner der Bebauungsweisen in einem Bebauungsplan entsprechen und zuordenbar sind – wenn z.B. ein 5 m hohes Wohngebäude zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von weniger als 3 m aufweist, entspricht diese Anordnung nicht der offenen Bebauungsweise - oder in der Umgebung noch kein Hauptgebäude errichtet worden ist, so hat ein Bauwerber ein **Wahlrecht** insofern, als er sein Hauptgebäude nach einer der gesetzlichen Bebauungsweisen (das sind nach § 70 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 die offene, die einseitig offene, die gekuppelte, die geschlossene Bebauungsweise oder die freie Anordnung) und in der Bauklasse I bzw. II, das sind jene Bauklassen, die in Niederösterreich am häufigsten vorkommen und z.B. die Nachbarrechte oder das Ortsbild am wenigsten beeinträchtigen, errichten darf, wobei er die Wahl so zu treffen hat, dass der **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Abs. 3: Mit Abs. 3 wird festgelegt, dass z.B. für Nebengebäude oder für bauliche Anlagen diejenigen Bestimmungen zu Tragen kommen sollen, die auch für die Errichtung von Bauwerken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes herangezogen werden. Diese Regelung ist insofern konsequent, als nach der Feststellung der auszuführenden abgeleiteten Bebauungsweise und der abgeleiteten Bauklasse kein Grund mehr besteht, diese Bauwerke auf dem Baugrundstück anders als jene, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes errichtet werden, zu behandeln und zu regeln. Die Feststellung der zulässigen abgeleiteten Bebauungsweise und der abgeleiteten Bauklasse ist, auch wenn auf dem Baugrundstück noch kein Hauptgebäude errichtet worden ist oder mit der Errichtung eines anderen Bauwerks auch noch keines errichtet werden soll, für die anderen Bauwerke schon insofern erforderlich, als dadurch z.B. erkennbar wird, ob es einen Bauwuch gibt oder welches Ausmaß dieser hat und welches Belichtungsrecht dem Nachbarn z.B. durch die

beabsichtigte Errichtung einer baulichen Anlage an der Grundstücksgrenze zukommt. So kann z.B. aufgrund der festgestellten abgeleiteten geschlossenen Bebauungsweise und der abgeleiteten Bauklasse II die Errichtung einer 5 m hohen Einfriedungsmauer an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück, das derzeit noch nicht bebaut ist und für dieses auch noch kein Hauptgebäude bewilligt worden ist, die Belichtung der zukünftigen Hauptfenster des Nachbargebäudes nicht beeinträchtigen, weil an dieser Grundstücksgrenze auch ein Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 8 m errichtet werden könnte. Anders könnte es sich wiederum z.B. bei einer abgeleiteten offenen Bebauungsweise verhalten. So wie bei Hauptgebäuden darf aber auch durch andere Bauwerke der **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

Abs. 4: Diese Ausnahmeregelung war in abgeänderter Form bereits Bestandteil der bisherigen Regelung und kann speziell im städtischen Bereich von Bedeutung sein. Die jetzige Formulierung versetzt nunmehr auch die Baubehörden in die Lage, in Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der Voraussetzungen diese Ausnahmeregelung von Amts wegen z.B. durch einen Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG durchzusetzen. Auch in diesem Fall darf jedoch der **Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster** auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Die neue Gliederung des § 54 bedingt die neue Bezeichnung als Abs. 4.

Zu Z. 34 (§ 55 Abs. 1):

§ 49 Abs. 1 und 2 gilt aufgrund der nicht auf einen Bebauungsplan abgestellten Definition des Bauwiches in § 4 Z. 5 auch in Baulandbereichen ohne Bebauungsplan. Da die Anwendung dieser Regelungen – insbesondere bezüglich der Überbauung von Grundstücksgrenzen und der Anordnung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück – nicht auf das Bauland beschränkt und auch ohne Bebauungsplan für Bauten im Grünland und auf Verkehrsflächen sinnvoll ist, soll diesbezüglich eine Gleichstellung dieser Bauten mit jenen im Bauland erfolgen.

Zu Z. 35 (§ 55 Abs. 3):

Anpassung des mittlerweile überholten Gesetzeszitates an die übliche Zitierweise eines Landesgesetzes.

Zu Z. 36 (§ 56):

§ 56 Abs. 1 regelt das grundsätzliche Erfordernis einer Prüfung für alle bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke in Hinblick auf ihre Gestaltung. Der Prüfmaßstab wird dabei in Analogie zur bisherigen Regelung (vgl. § 56 (3) NÖ BO 1996 „... ein **ausgewogenes Verhältnis** zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk...“) beibehalten. Gestaltungsprinzipien, wie in Abs. 2 exemplarisch angeführt, sind maßgeblich für die Beurteilung der Ausgewogenheit, sie bilden in Summe die sog.

Gestaltungscharakteristik, wobei diese in einer gesamtheitlichen Betrachtung aller relevanten Gestaltungsprinzipien zu beurteilen ist. Das Überwiegen eines Gestaltungsprinzips (z.B. verputzte Fassadenfläche (Material)) stellt keinen Zwang zur Verwendung dieses Prinzips beim geplanten Bauwerk dar, auch ist ein solcher aus der vorliegenden Textierung nicht ableitbar. Es liegt in der Hand des beauftragten Planers durch eine ganzheitlich überlegte Gestaltung und Planung ein in Summe ausgewogenes Verhältnis zu erreichen.

Der Begriff des Bezugsbereichs in Abs. 2 knüpft an die sichtbare Umgebung mit dem Erfordernis der Wahrnehmbarkeit der Kriterien zur Einschränkung der Größenausdehnung an. Die optische Wahrnehmbarkeit der einzelnen Kriterien ist für eine Beurteilung nach dieser Bestimmung jedenfalls sinnvoll und für die Umgebungsabgrenzung tauglich. Der Umfang der Gestaltungsprinzipien wird nach unten hin durch den konkreten Hinweis auf Baudetails und Stilelemente begrenzt, um von vornherein z.B. Prüfungen oder Vorschriften von Details wie Fenstersprossen oder Zierumrandungen hintanzuhalten.

Abs. 3 bringt das Erfordernis einer besonderen Sensibilität bei speziellen Gebäudetypen (z.B. Veranstaltungsgebäude, Vergnügungsstätten, Monumental- und Sakralbauten) zum Ausdruck.

Abs. 4 regelt lediglich die Vorgehensweise bei Vorhandensein eines Bebauungsplans. Im unregulierten Bauland ist eine Prüfung der Gestaltung von Bauwerken ohnedies nach Abs. 1 zwingend und vollinhaltlich erforderlich. Nimmt ein Bebauungsplan einzelne Gestaltungsprinzipien bewusst von einer Prüfung aus oder regelt diese, so

sind diese nicht nach den Bestimmungen des § 56 zu prüfen. Festlegungen im Bebauungsplan sollen durch die Anwendung des § 56 jedenfalls nicht relativiert werden können.

Zu Z. 37 (§ 59 Abs. 5):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Gasgeräte-Sicherheitsverordnung).

Zu Z. 38 und 39 (§ 61 Abs. 2 neu)

Mit der Vorschreibung geeigneter Maßnahmen für die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten in Bereichen, die bei hundertjährigen Hochwässern überflutet werden, wird den Umständen Rechnung getragen, dass bei Hochwässern immer wieder Keller überflutet wurden, in denen brennbare Flüssigkeiten gelagert wurden. Dies hat nicht nur für die Umwelt, sondern auch für den Betroffenen selbst unangenehme Schadensfolgen, die durch die neue Regelung vermieden werden sollen.

Zu Z. 40 (§ 62 Abs. 2):

Der ursprünglichen Regelung der Anschlussverpflichtung sollte zwar der Liegenschaftsbegriff des Grundbuchsrechtes zugrunde gelegt werden, da in vielen Fällen die Grundstücke, auf denen die Schmutzwässer anfallen, nicht unmittelbar an die öffentlichen Flächen angrenzen, in denen der Kanal liegt, sondern durch Vorgärten oder andere – zum selben Grundbuchkörper gehörende - Grundstücke getrennt sind. Dennoch wurde dieser Liegenschaftsbegriff in der Praxis vielfach mit dem sonst in der NÖ Bauordnung 1996 verwendeten Grundstücksbegriff gleichgesetzt und wurde in der Judikatur die Anschlussverpflichtung z.B. dann ausgeschlossen, wenn das bebaute Grundstück – trotz Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit mit dem Umliegenden – aufgrund unterschiedlicher Eigentümer nicht unmittelbar an die Grundfläche, in der der öffentliche Kanal verlegt ist, angrenzt.

Zur Klarstellung soll nunmehr auf den in der NÖ Bauordnung üblichen Begriff des Grundstücks abgestellt werden, zumal Baugrundstücke aufgrund verschiedener baurechtlicher Vorgaben unmittelbar an die sie aufschließenden öffentlichen Verkehrsflächen – in welchen i.d.R. auch der öffentliche Kanal verlegt ist – angrenzen

müssen bzw. eine rechtlich ausreichend abgesicherte Verbindung der Grundstücke mit der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben sein muss.

Im Sinne einer geordneten und effizienten Abwasserentsorgung soll durch den Zusatz verdeutlicht werden, dass die Anschlussverpflichtung (abgesehen von den gesetzlich normierten Ausnahmen) generell und im Fall der sog. Servitutsbauplätze (Grundstücke, die über ein Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind) unabhängig von Besitzverhältnissen zu gelten hat. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist also nicht nur über Grundstücke des Gebäudeeigentümers, sondern auch über fremde Grundstücke (s. § 18 NÖ Kanalgesetz) herzustellen. Gleichzeitig wird damit festgestellt, dass auch für jene Grundstücke, welche über ein Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind, die Anschlussverpflichtung an den öffentlichen Kanal gilt. Es sollte mit dieser Erleichterung hinsichtlich der Schaffung eines Bauplatzes, also mit der Möglichkeit einer nur mittelbaren Anbindung eines Baugrundstückes an eine öffentliche Verkehrsfläche, der jeweilige Grund- bzw. Gebäudeeigentümer ja nicht von seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Anschluss an einen bestehenden öffentlichen Kanal entbunden werden.

Zu Z. 41 (§ 64 Abs. 3 1.Satz):

Die Zunahme der durchschnittlichen Abmessungen von Personenkraftfahrzeugen in den letzten Jahrzehnten (z.B. bei der Fahrzeugbreite um ca. 15 bis 20 cm) hat dazu geführt, dass die Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2,30 m und einer Mindestlänge von 4,80 m ein nutzungssicheres Ein- und Ausparken und ein möglichst bequemes Aus- und Einsteigen oft nicht mehr ermöglichen, sondern eher erschweren und – bei Belegung der benachbarten Stellplätze und Aufstellung der Fahrzeuge knapp oder unmittelbar an den seitlichen Stellplatzmarkierungen – teilweise auch unmöglich machen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass moderne Personenkraftfahrzeuge aus Gründen des Anprallschutzes größere Fahrzeugturdicken besitzen, wodurch sich die Türen bei engen Platzverhältnissen vielfach nicht mehr ausreichend öffnen lassen und damit auf das Aus- und Einsteigen zusätzlich einschränkend wirken. Von dieser Problematik betroffen sind insbesondere Personen mit Kleinkindern sowie ältere und in der Mobilität eingeschränkte Personen ohne Ausweis im Sinne des § 29b Abs. 1 StVO.

Mit den neu festgelegten und in der Fachliteratur schon seit Jahren empfohlenen Stellplatz-Mindestabmessungen von 2,50 m Breite und 5,00 m Länge soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Stellplatzbreite von mindestens 2,50 m ermöglicht auch bei „ungenauer“ Aufstellung ausreichende Abstände zwischen den Fahrzeugen. Weiters ermöglicht die Stellplatzlänge von mindestens 5,00 m – unter Wahrung des notwendigen Sicherheitsabstandes zur vorderen Stellplatzbegrenzung – für die Mehrzahl der Kraftfahrzeuge ein ordnungsgemäßes Abstellen des Fahrzeuges auf dem Stellplatz ohne in die Fahrgassen hineinzuragen und den Einparkvorgang für andere zu erschweren.

Zu Z. 42 (§ 64 Abs. 3 2.Satz)

Mit der Einfügung „und seitlichen Begrenzung“ wird darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der Stellplatzbreite auch die Ausbildung der seitlichen Begrenzung des Stellplatzes (z.B. Begrenzung der Längsseiten des Stellplatzes durch Wände) zu berücksichtigen ist. Seitliche Begrenzungen in Form von Wänden erfordern eine entsprechende Verbreiterung der Stellplätze, da hier der Randbereich des Nachbarstellplatzes zum Rangieren sowie zum Ein- und Aussteigen nicht zur Verfügung steht. Die in der Fachliteratur diesbezüglich angeführten notwendigen Verbreiterungen betragen in der Regel zwischen 30 und 50 cm, je nachdem, ob eine oder jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände begrenzt wird.

Zu Z. 43 (§ 64 Abs. 3a und 3b):

Mit diesen Neuregelungen soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Anteil von Elektrofahrzeugen im Steigen begriffen ist. Wie wohl es derzeit noch keine Normen für Ladestationen gibt, soll vorgesehen werden, dass bei der Neuerrichtung von öffentlich zugänglichen Abstellanlagen zumindest für die Errichtung von Stellplätzen mit Ladestationen im Verhältnis zu den zu errichtenden Stellplätzen Vorsorge getroffen wird. Als öffentlich zugängliche Abstellanlagen sind alle Abstellanlagen zu verstehen, die von jedermann unter den gleichen Rahmenbedingungen genutzt werden dürfen; somit auch für Abstellanlagen bei Kaufhäusern, Einkaufszentren, Gaststätten, Hotels etc. (vgl. auch §155 NÖ Bautechnikverordnung 1997).

Damit soll künftig bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen auch die Möglichkeit bestehen, Elektrofahrzeuge aufzuladen. Für die konkrete Errichtung der Ladestation ist eine Übergangsfrist vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist damit zu rechnen, dass auch genormte Ladestationen am Markt sind, sodass bis dahin diese Ladestationen auch tatsächlich aufgestellt und damit dem Kunden zur Verfügung stehen müssen.

Zu Z. 44 (§ 69 Abs. 2 Z. 19 und 20):

Mit dieser Erweiterung der möglichen Inhalte des Bebauungsplanes soll erreicht werden, dass die Gemeinde bereits im Bebauungsplan Zonen festlegen kann, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern bzw. eine Einleitung der Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder von Dachflächen in einen Kanal verboten oder eingeschränkt wird. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass einerseits in Gebieten aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit eine Versickerung verhindert werden soll bzw. dass die Einleitung von Niederschlagswässern in einen Kanal eingeschränkt oder verboten wird, wenn dieser über keine zusätzliche Aufnahmekapazitäten verfügt. Damit besteht für den Liegenschaftseigentümer die Verpflichtung geeignete anderweitige Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Diese Möglichkeiten greifen nur dann, wenn die natürlichen Abflussverhältnisse von Liegenschaften verändert werden und daher nicht, für unbebaute Grundstücke.

Zu Z. 45 (§ 70 Abs. 1):

Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 46 (§ 76a Abs. 2 Z. 2):

Mitteilungen nach der Informationsrichtlinie sind in den entsprechenden Rechtsvorschriften anzuführen.

Die Gefertigten stellen daher den

Antrag:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung des Änderung der NÖ Bauordnung 1996 wird genehmigt.
2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.
3. Der Antrag der Abgeordneten DI Eigner u.a. betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996, LT-584/A-1/36-2010 und die Vorlage der NÖ Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996, LT-619/B-23/1-2010 werden durch diesen Antrag miterledigt.“