

17.06.2010

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 18.06.2010
Ltg.-584/A-1/36-2010
B-Ausschuss

ANTRAG

der Abgeordneten DI Eigner, Mold, Ing. Rennhofer, Kasser, Hinterholzer und Grandl

betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 1996**

Mit der vorliegenden Novelle zur Niederösterreichischen Bauordnung soll diese an moderne technische Kommunikationsmittel angepasst, der Praxis entsprechende verwaltungsvereinfachende Maßnahmen gesetzt, die Bestimmung über das Ortsbild den heutigen Gegebenheiten angepasst und dem Erfordernis moderne Mobilität mit Elektrofahrzeugen Rechnung getragen werden.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Die Zitat Anpassung im § 10 Abs. 1 soll sicherstellen, dass für die dort genannten Fälle der Abschreibung keine Anzeigepflicht besteht und dies auch von den Grundbuchgerichten entsprechend anerkannt wird.

§ 10 Abs. 7 berücksichtigt die mit 1. Jänner 2009 erfolgte Grundbuchsnovelle mit wichtigen Änderungen im Vermessungsgesetz und Liegenschaftsteilungsgesetz. Die weitreichenden neuen Bestimmungen für Teilungspläne waren mit der bisherigen Bauordnung nicht mehr kompatibel und soll die neue Regelung dem Rechnung tragen. Gleichzeitig soll im Sinne von E-Government auch im Teilungsverfahren der elektronische Verkehr mit den Baubehörden ermöglicht werden.

Die Zitat Anpassung im § 11 Abs. 1 Z. 4 berücksichtigt den Umstand, dass Gerätehütten und Gewächshäuser mit einer bestimmten Maximalfläche künftig als bewilligungsfrei anzusehen sind.

Mit der Änderung im § 12 Abs. 7 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.

§ 13 Abs. 1 steht im Zusammenhang mit der Bewilligung für den Abbruch eines Gebäudes nach § 14 Z. 7. Dadurch dass eine gemeinsame Wand zur Gänze zum bestehenden 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.

Als neuer bewilligungspflichtiger Tatbestand wird das Aufstellen von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen oder deren Anbringung an Bauwerken normiert. Damit soll sichergestellt werden, dass das Aufstellen oder Anbringen von Windrädern unter Berücksichtigung und Wahrung von Anrainerinteressen erfolgt.

Mit den Änderungen im § 15 wird der Katalog der anzeigepflichtigen Vorhaben reduziert bzw. präzisiert. So sollen einerseits Carports und Gerätehütten und Gewächshäuser mit einer bestimmten maximalen Größe und das Anbringen von TV-Satellitenanlagen als bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben gelten. Bei Carports und der 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. Wärmeschutzverkleidun-

gen an bestehenden Gebäuden unterliegen der Anzeigepflicht, womit klargestellt ist, dass bei Neuerrichtung eines Gebäudes die Wärmeschutzverkleidung bereits in der ursprünglichen Baubewilligung enthalten ist. Die Anzeigepflicht von Pergolen soll entfallen.

Bei den bewilligungs- und anzeigefreien Vorhaben wird ergänzend eingefügt, dass auch Schwimmbadabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und die Aufstellung von Wärmepumpen in Gebäuden unter die bewilligungs- und anzeigefreien Vorhaben fallen. Für das Aufstellen von Wärmepumpen im Freien soll hingegen die Bewilligungspflicht vorgesehen werden, um auch hier die Interessen der Anrainer wahren zu können.

Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung sollen Carports, also überdachte und höchstens an einer Seite abgeschlossene (s. Gebäudedefinition in § 4 i. V. m §§ 158 NÖ BTV 1997!) Abstellanlagen für maximal 2 Kraftfahrzeuge, aus der Bewilligungspflicht herausgenommen werden. Die Beschränkung erfolgt dabei in Anlehnung an die differenzierte Behandlung des Brandschutzes bei der Ausgestaltung von Kleingaragen. Weiters erlaubt diese Größenordnung auch die Herstellung von zwei dem Ausmaß nach behindertengerecht ausgeführten Stellplätzen.

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 auch 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 der Bewilligungspflicht.

Dem Antrag auf Baubewilligung sind diverse bautechnische Unterlagen anzuschließen. Die Antragsbeilagen sind vom Verfasser zu unterfertigen. Deutlicher als bisher soll mit der Ergänzung 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. Nur für den Fall, dass Nachbarrechte berührt und diese von Nachbarn auch durch Einwendungen geltend gemacht wurden soll auch künftig die Prüfpflicht weiter bestehen.

Mit der Änderung im § 52 Abs. 4 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.

Mit der neuen Formulierung des § 53 Abs. 5 soll auf Wunsch vieler Gemeinden 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.

Die Einfügung des 3. Satzes in § 53 Abs. 6 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 orts-

bildprägenden Einfluss auf das von allgemein zugänglichen Orten sichtbare optische Erscheinungsbild auszuüben vermag. Weiters sind damit besonders in Hanglagen Erleichterungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Bauplätze verbunden, ohne dass im Bebauungsplan eigens unterschiedliche Bauklassen vorzusehen sind.

§ 56 Abs. 1 regelt das grundsätzliche Erfordernis einer Prüfung für alle bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke im Hinblick auf ihre Gestaltung. Der Umgebungsbegriffes in Abs. 2 knüpft an die sichtbare Umgebung mit dem Erfordernis der Wahrnehmbarkeit der Kriterien zur Einschränkung der Größenausdehnung.

Die optische Wahrnehmbarkeit der einzelnen Kriterien ist für eine Beurteilung nach diesen Bestimmungen 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 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, so sind diese aufgrund der neuen Formulierung des § 56 nicht zu prüfen. Festlegungen im Bebauungsplan sollen durch die Anwendung des § 56 jedenfalls nicht relativiert werden können.

Mit dem Verbot der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten in Bereichen, die bei hundertjährigen Hochwässern überflutet werden, im neuen § 61 Abs. 4 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.

Letztlich wird mit den Neuregelungen im § 64 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). Damit soll künftig bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen auch die Möglichkeit bestehen, Elektrofahrzeuge aufzuladen. Für die konkrete Errichtung der Ladestation ist eine Übergangsfrist von 3 Jahren 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.

Mit der 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 anderwertige Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Diese Möglichkeiten greifen nur dann, wenn die natürlichen Abflussverhältnisse von Liegenschaften verändert werden und daher nicht, für unbebaute Grundstücke.

Die Gefertigten stellen daher den

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996 wird genehmigt.

2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht diesen Antrag dem BAUAUSSCHUSS so rechtzeitig zur Vorberatung zuzuweisen, dass eine Behandlung bei den Ausschusssitzungen am 24.Juni 2010 möglich ist.