

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung und Umwelt - Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Postanschrift 3109 St.Pölten, Landhausplatz 1

Fernschreibnummer 15507, Telefax (02742) 9005 15160

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr

St.Pölten, Neue Herrengasse, Haus 16

RU1-BO-6/056-2010

Bearbeiter (02742) 9005 Durchwahl Datum
Mag. Stellner-Bichler 14597 21. September 2010

Betrifft

11. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996; Motivenbericht

Hoher Landtag!

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 23.09.2010
Ltg.-**619/B-23/1-2010**
B-Ausschuss

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

1. Allgemeiner Teil

Mit der gegenständlichen Novelle soll im Wesentlichen eine Klarstellung hinsichtlich der – im Sinn einer geordneten und effizienten Abwasserentsorgung – umfassenden Anschlussverpflichtung der Schmutzwässer an einen öffentlichen Kanal erfolgen und soll dies mit dem Einfügen eines Höchstabstandes zur öffentlichen Kanalanlage dokumentiert werden. Da es in der Praxis auch immer wieder zu Auslegungsschwierigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Begriff der „Liegenschaft“ gekommen war, soll, da die NÖ Bauordnung 1996 in den sonstigen Bestimmungen auf den Grundstücksbegriff abstellt, nunmehr auch hier der Begriff des „Grundstücks“ maßgeblich sein. Die Änderung der bisherigen, oftmals zu Schwierigkeiten führenden Gesetzeslage wurde zuletzt auch von der Volksanwaltschaft angeregt.

Weiters werden die derzeit geltenden Mindestabmessungen von (Pflicht-)Stellplätzen den geänderten technischen Standards angepasst, womit insbesondere dem seit der erstmaligen Festlegung der Mindestmaße von Stellplätzen vergrößerten Umfang von Kraftfahrzeugen Rechnung getragen wird. Der erhöhte Platzbedarf soll auch im Rahmen der Bemessungsgrundlage für den Tarif zur Ermittlung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig sollen Zitat- und Redaktionsfehler berichtigt und zwischenzeitig ergangene bundesgesetzliche Novellen, wie z.B. die Grundbuchs-Novelle 2008, aufgrund der die Vorlage von Teilungsplänen an das Grundbuch nur mehr in elektronischer Form vorgesehen ist, berücksichtigt werden.

Weiters wurde ein Vorschlag der nach der Hochwasserkatastrophe im Jahr 2002 eingesetzten Hochwasserplattform NÖ aufgegriffen.

Mit der Neufassung der Bestimmung des § 54 soll durch die nunmehr klarere Formulierung die Verständlichkeit verbessert werden und durch den damit letztlich in der Praxis reduzierten Verwaltungsaufwand eine Verwaltungsvereinfachung erfolgen.

Das Begutachtungsverfahren wurde getrennt im Rahmen einer 11. und einer 12. Novelle durchgeführt und wurden die technischen Vorschriften notifiziert.

Die im Begutachtungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und wurden Kritikpunkte und Vorschläge zu den von der Änderung betroffenen Bestimmungen zum Teil in die Gesetzesvorlage aufgenommen und/oder in die Erläuterungen eingearbeitet.

Durch diese 11. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der **Kompetenzlage** und
- des **Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften**.

Die Novelle hat keine **finanziellen Auswirkungen** für den Bund, das Land und die Gemeinden.

Der Regelungsinhalt der Novelle hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**.

Eine Mitwirkung von **Bundesorganen** ist nicht vorgesehen.

Konsultationsmechanismus:

Der Novellentwurf wurde nach Art. 1 Abs. 2 und 4 Z. 1 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, den Ver-

tretern der in dieser Vereinbarung angeführten Gebietskörperschaften gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens übermittelt. Die Aufnahme von Verhandlungen im Konsultationsgremium wurde nicht verlangt.

Informationsverfahren:

Mit § 64 Abs. 3 umfassen die Änderungen auch technische Bestimmungen, die nach Art. 8 der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft der EU-Kommission mitgeteilt werden müssen. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens. Die Stillhaltefrist nach Art. 9 der Richtlinie ist am 17. September 2010 abgelaufen. Bemerkungen der Kommission oder der Mitgliedstaaten sind zum Entwurf nicht eingelangt.

2. Besonderer Teil

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, Zl. 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 (§§ 13 Abs. 1 ua.):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Liegenschaftsteilungsgesetz).

Zu Z. 6 (§ 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. 7 (§ 15 Abs. 1 Z. 18):

Anpassung an die Neufassung des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002.

Zu Z. 8 (§ 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.

Zu Z. 9 (§ 19 Abs. 3 6.Aufzählungspunkt):

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

Zu Z. 10 (§ 20 Abs. 1):

Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 11 (§ 21 Abs. 2 Z. 4)

Zitatberichtigung und Anpassung an die sonst übliche Zitierweise von Landesgesetzen.

Zu Z. 12 (§ 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. 13 (§ 38 Abs. 3 ua):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Finanz-Verfassungsgesetz).

Zu Z. 14 (§ 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. 15 (§ 47 Abs. 3)

Anpassung an das geltende Bundesrecht (AVG).

Zu Z. 16 (§ 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 mit- einbezogen hätten werden dürfen, wodurch es zu unnötigen Erhebungen und zu unnö- tigem Arbeitsaufwand gekommen ist, erfährt der **Bauwerber** bzw. sein von ihm beauf- trager befugter Fachmann (z.B. Planverfasser) durch diese klare gesetzliche Festle- gung 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 über- sehen werden, dass es Aufgabe des Bauwerbers bzw. seines von ihm beauftragten befugten Fachmannes (z.B. Planverfassers) ist, im Zuge der Erstellung seiner Ein- reichunterlagen für sein einzureichendes Bauvorhaben entsprechende Ermittlungen über die vorhandene Bebauung im Bezugsgebiet durchzuführen, diese in den Ein- reichunterlagen nachvollziehbar darzulegen und sein beabsichtigtes Bauvorhaben hin- sichtlich der Anordnung und Höhe dementsprechend auch zu planen – so wie er sich auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes u.a. über die festgelegte Bebau- ungsweise und über die festgelegte Bauklasse zu informieren, diese Informationen in den Einreichunterlagen darzulegen und sein Bauvorhaben dementsprechend zu pla- nen hat.

In der in diesem Absatz definierten Umgebung sind anhand der bewilligten Hauptge- bäude deren Anordnungen und Höhen festzustellen und diese sodann mit den ledig- lich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes existierenden Bebauungsweisen so- wie den Bauklassen zu vergleichen und diese sodann abzuleiten, die Zahl der einzel- nen abgeleiteten Bebauungsweisen und der abgeleiteten Bauklassen zu ermitteln und davon für das Bauvorhaben die maßgebende Bebauungsweise und Bauklasse festzu- stellen. Die gewählte Formulierung („abgeleitet“) erfolgt deswegen, weil es im Bau- landbereich des Abs. 1 „Bebauungsweisen“ und „Bauklassen“, die lediglich im Gel- tungsbereich eines Bebauungsplanes existieren, nicht gibt, sodass in diesem Fall die vergleichende Betrachtung – ähnlich wie etwa bei der Festlegung des Bauklassenko- effizienten 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 ein- zelnen abgeleiteten Bebauungsweisen 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 Bebauungsweisen** und der **abgeleiteten Bauklassen** kann immer nur **anhand der Hauptgebäude** erfolgen, da nur durch diese die Bebauungsweisen 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 Bebauungsweise 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 Bebauungsweise zulässig ist. Auch sind auf einem Grundstück, für das z.B. der Bebauungsplan 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 Bebauungsweisen (z.B. 5 offene, 4 geschlossene, 2 gekuppelte Bebauungsweisen 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 Bebauungsweise 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 Lichteinfall vor Beeinträchtigung geschützt. Errichtet nämlich der Bauwerber sein Ge-

bäude 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 könn-

te 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. 17 (§ 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. 18 (§ 55 Abs. 3):

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

Zu Z. 19 (§ 59 Abs. 5):

Anpassung an das geltende Bundesrecht (Gasgeräte-Sicherheitsverordnung).

Zu Z. 20 (§ 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 an-

dere – zum selben Grundbuchskörper gehörende - Grundstücke getrennt ist. 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. Dies begünstigte auch die Umgehung der baurechtlichen Kanalanschlussverpflichtung, indem einzelne Grundstücke aus einem Wirtschaftsverband durch zivilrechtliche Übergabe an unterschiedliche Familienmitglieder ausgeschieden wurden.

Durch die Einfügung eines Höchstausmaßes der Entfernung zwischen anzuschließendem Grundstück und Kanalstrang, welches sich an den durchschnittlichen Baulandtiefen in Verbindung mit der Breite von Verkehrsflächen orientiert, soll - im Sinne einer geordneten und effizienten Abwasserentsorgung - klargestellt werden, dass die Anschlussverpflichtung (abgesehen von den gesetzlich normierten Ausnahmen) generell und 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 verdeutlicht, 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. 21 (§ 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 Fahrzeugtürdicken 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. 22 (§ 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. 23 (§ 70 Abs. 1):

Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 24 (§ 76a Abs. 2 Z. 2):

Mitteilungen nach der Informationsrichtlinie sind in den entsprechenden Rechtsvorschriften anzuführen.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer 11. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Landesrätin

Landesrat

R o s e n k r a n z

M a g. H e u r a s