

Der Landtag von Niederösterreich hat am beschlossen:

Änderung der NÖ Bauordnung 1996

Die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, wird wie folgt geändert:

1. Im § 15 Abs. 1 Z. 19 wird nach dem Wort „ abgeschlossener“ die Wortfolge „baulicher Anlagen und“ und wird nach der Wortfolge „Zustimmung der“ die Wortfolge „unmittelbar angrenzenden“ eingefügt.
2. Im § 17 Abs. 1 Z. 9 wird nach der Wortfolge „außerhalb von“ die Wortfolge „Bauland – Sondergebieten“ und nach dem Wort „Grundstück“ die Wortfolge „bzw. pro Wohnung bei einem Reihnhaus“ eingefügt.
3. § 54 lautet:

„§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauweise oder –höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die Umgebung umfasst alle bewilligten Hauptgebäude im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die von dem zu errichtenden oder zu ändernden Gebäude höchstens 100 m entfernt sind.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits

bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere oder, wenn die abgeleitete Bauklasse der Bauklasse I entspricht, auch die nächst höhere Bauklasse gewählt werden.

(2) Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es einer der vergleichbaren gesetzlichen Bebauungsweisen oder der vergleichbaren Bauklasse I oder II entspricht.

(3) Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Abs. 1 und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß, wobei diese den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf vom Bauwerber bzw. Planer in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur

Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Eine Notwendigkeit besteht nicht, wenn die zur Ermittlung der abgeleiteten Bebauungsweise und Bebauungshöhe erforderlichen Erhebungen auch durch eine augenscheinliche Erhebung an Ort und Stelle erfolgen können. Können die abgeleitete Bebauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch augenscheinliche Erhebungen vor Ort oder die Einsichtnahme in die Bauakte nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.“