

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-6/077-2014

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Mag. Stellner-Bichler		14597	7. Oktober 2014

Betrifft
 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014); Motivenbericht

Landtag von Niederösterreich
 Landtagsdirektion

Eing.: 07.10.2014

Ltg.-**477/B-23/2-2014**

B-Ausschuss

Hoher Landtag!

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

1. Allgemeiner Teil

Im Sinne einer Vereinheitlichung der im Bereich der Länder inhaltlich recht unterschiedlichen bautechnischen Vorgaben hat Niederösterreich mit den anderen Bundesländern vereinbart, eine Harmonisierung auf diesem Gebiet anzustreben. Dafür wurden zunächst beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) Regelwerke hinsichtlich der für die Planung und Ausführung von Bauwerken maßgeblichen Grundanforderungen erarbeitet und als OIB-Richtlinien 1 bis 6 herausgegeben. Diese Richtlinien umfassen die Anforderungen bezüglich Mechanischer Festigkeit und Standsicherheit (RL 1); Brandschutz (RL 2); Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (RL 3); Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (RL 4); Schallschutz (RL 5) sowie Energieeinsparung und Wärmeschutz (RL 6), wobei letztere bereits in das NÖ Landesrecht übernommen wurde.

Ein weiterer Schritt zur Harmonisierung wird gleichzeitig mit der Umsetzung der Art. 15a B-VG Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken gesetzt.

Die beabsichtigte Umsetzung der harmonisierten Vorschriften machte zunächst die Durchforstung und gänzliche Überarbeitung der grundsätzlichen und insbesondere der rechtlichen Regelungen der NÖ Bauordnung 1996 erforderlich, um die

Kompatibilität der in einem neuen System angelegten technischen Richtlinien mit den baurechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. In diesem Zuge wurde also die gesamte NÖ Bauordnung 1996 überprüft, es wurden in der Anwendung sowie aufgrund der höchstgerichtlichen Judikatur zutage getretene Probleme beseitigt, Anregungen aus der Praxis übernommen und grundlegende Vereinfachungen vorgesehen. Wo sich eine Änderung nicht unbedingt als erforderlich erwies, wurde – im Sinn einer leichteren Handhabung für die Anwender – insbesondere also für die Gemeinden und die betroffenen Bürger – versucht, u.a. die Gliederung und Diktion der NÖ Bauordnung 1996 beizubehalten. Das Ergebnis dieser umfangreichen Prüfungen, in die nicht nur fachkundige Behördenvertreter und vorwiegend technische Amtssachverständige eingebunden waren, sondern sich v.a. auch Vertreter aus der Politik sowie aus den unterschiedlichsten einschlägigen Fachrichtungen bzw. Interessensvertretungen einbrachten, liegt nunmehr als Neufassung – als NÖ Bauordnung 2014 – vor.

Im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 werden im Wesentlichen folgende Punkte berücksichtigt:

- Umsetzung sämtlicher OIB-Richtlinien einschließlich der Abstimmung der rechtlichen und der Neugestaltung der technischen Vorschriften;
- Umsetzung der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken;
- Grundsätzliche rechtliche Überarbeitung aufbauend auf dem bewährten System der NÖ Bauordnung 1996;
- Beibehaltung der bisherigen Rechtslage in Baubewilligungsverfahren durch generelle Aberkennung der aufschiebenden Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht, wodurch Baubewilligungen, die auf Gemeindeebene erteilt wurden, zwar – wie bisher aufgrund einer Vorstellung – auf Risiko des Bauherrn, aber schon vor der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes konsumiert werden dürfen;
- Modifizierende und ergänzende Möglichkeiten für die Gemeinden im Hinblick auf Festlegungen für Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge (Verordnungsermächtigung für abweichende Regelungen hinsichtlich der Anzahl sowie hinsichtlich der Ausnahme von der Abgabenverpflichtung als zentrenbelebende Maßnahme in Kernzonen);
- Schnell-Ladestationen für Elektro-Kraftfahrzeuge

- Verpflichtende Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder, die insbesondere für Wohnhausanlagen, Geschäfte, Büros vorgesehen werden sollen;
- Verankerung der baurechtlichen Spielplatzverpflichtung und Spielplatzausgleichsabgabe in der NÖ Bauordnung 2014;
- Vereinfachung durch klarere Bestimmungen für die Höhenberechnung von Bauwerken;
- Ausgliederung der Bestimmungen über den Bebauungsplan, welche als zur örtlichen Raumordnung gehörend gleichzeitig in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 übertragen werden.
- Meldung der Daten für das Gebäude- und Wohnungsregister mit dem Bauansuchen für ein Gebäude
- Grundlage für die Herstellung ausreichend dimensionierter Abfallsammelstellen

Durch die NÖ Bauordnung 2014 ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

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

Die NÖ Bauordnung 2014 steht mit keinen zwingenden **unionsrechtlichen Vorschriften** im Widerspruch.

Durch die NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Die NÖ Bauordnung 2014 hat **keine** neuen **finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Mit den im neu gefassten Gesetz enthaltenen Vorschriften und Maßnahmen werden im Wesentlichen jene der NÖ Bauordnung 1996 ersetzt und sind mit diesen speziell betreffend deren Inhalt und Umfang ident. Vielmehr ist durch die Reduzierung von Bewilligungspflichten bzw. deren Austausch gegen weniger aufwendige Anzeigeverfahren bzw. durch diverse Vereinfachungen und Korrekturen iZm Verfahrensabläufen davon auszugehen, dass sich die dafür anfallenden Kosten sowohl für die Behörden als auch für die betroffenen Bürger minimieren lassen.

Eine genaue Kostenschätzung ist mangels konkreter Zahlenangaben über diverse Verfahren auf Gemeindeebene allerdings nicht möglich.

Die NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**.

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

Konsultationsmechanismus:

Der Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 wurde nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, den Vertretern der in dieser Vereinbarung angeführten Gebietskörperschaften gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens übermittelt. Die Aufnahme von Verhandlungen im Konsultationsgremium wurde nicht verlangt.

Informationsverfahren:

Teile der NÖ Bauordnung 2014 betreffen im weiteren Sinn 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 vor ihrer Beschlussfassung für die Dienste der Informationsgesellschaft der EU-Kommission mitgeteilt werden mussten. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit dem Beginn der Begutachtung. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens. Die Stillhaltefrist nach Art. 9 der Richtlinie ist am 18. September 2014 abgelaufen. Bemerkungen der Kommission oder der Mitgliedstaaten sind zum Entwurf nicht eingelangt.

2. Besonderer Teil

Inhaltsangabe

Die Inhaltsangabe und die Unterteilung in Abschnitte hat sich aufgrund der Vielzahl der Paragraphen schon in der NÖ Bauordnung 1996 bewährt und soll zum leichteren Auffinden der Regelungsbereiche auch in der NÖ Bauordnung 2014 beibehalten werden.

§ 1 (Geltungsbereich)

Die klaren Abgrenzungen des Anwendungsbereiches der NÖ Bauordnung 1996 werden beibehalten:

- keine Zuständigkeit - Abs. 2 Z.1
- zusätzliche Zuständigkeiten in anderen Materien - Abs. 2 Z.2

- Zuständigkeit dezidiert ausgenommen - Abs. 3

Abs. 3: Die generelle Ausnahme der bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben – das sind insbesondere jene, die in § 17 aufgelistet sind – soll klarstellen, dass auch hinsichtlich allfälliger baupolizeilicher oder aufsichtsbehördlicher Maßnahmen keine Zuständigkeit besteht.

§ 2 (Zuständigkeit)

Durch diverse gesetzliche Änderungen (z.B. im B-VG bzgl. der bundeseigenen Gebäude bzw. in Zusammenhang mit der Verwaltungsreform und der Einrichtung der Landesverwaltungsgerichte iVm dem Wegfall der Vorstellung) wurden Zuständigkeitsregelungen „schlanker“ gemacht.

In Niederösterreich wurde von der verfassungsrechtlich vorgesehenen Möglichkeit der Abschaffung des Instanzenzuges nicht Gebrauch gemacht. In Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde wird der 2-gliedrige Instanzenzug auf Gemeindeebene beibehalten.

Eine weitere Zuständigkeit – für die Bezirksverwaltungsbehörde – ergibt sich, sofern dies die Gemeinde veranlasst, aufgrund der NÖ Bauübertragungs-Verordnung.

§ 3 (Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde)

Der eigene Wirkungsbereich ergibt sich aus Art. 118 Abs. 2 und 3 B-VG und ist als solcher zu bezeichnen.

Hinzuweisen ist auch hier auf die in der Gemeindeautonomie liegende Möglichkeit der Übertragung bestimmter – gleichzeitig dem Gewerberecht unterliegender Verfahren - an die Bezirksverwaltungsbehörde (NÖ Bau-Übertragungsverordnung).

Nicht dem eigenen Wirkungsbereich unterliegen Verwaltungsstrafverfahren sowie die Vollstreckung baupolizeilicher Entscheidungen.

Trotz des Wegfalls der Vorstellungsentscheidung als aufsichtsbehördlicher Maßnahme besteht weiterhin ein Aufsichtsrecht des Landes, welches bei den Gemeinden von den Bezirksverwaltungsbehörden wahrzunehmen ist.

§ 4 (Begriffsbestimmungen)

Definitionen für mehrfach verwendete Begriffe werden zur leichteren Handhabung in einer Bestimmung gesammelt, wobei zum Großteil bekannte und bewährte Regelungen aus der NÖ Bauordnung 1996 (bzw. den Vorgänger-Bauordnungen) übernommen wurden. Gleichzeitig erfolgte eine Abstimmung mit Definitionen aus anderen Regelwerken (NÖ BTV 2014, OIB-RL, Vereinbarungen wie z.B. Art. 15a B-VG-Vereinbarung bzgl. Kleinfeuerungen), sodass eine einheitliche Anwendung gewährleistet werden kann.

Für die neu in der NÖ Bauordnung 2014 bzw. neu an dieser Stelle verankerten Begriffsbestimmungen gilt Folgendes:

Z. 1 Übernahme der bisherigen Regelung aus § 64.

Z. 2: Die Definition des Aufenthaltsraumes wurde aus den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien übernommen.

Z. 3: Bei der ausreichenden Belichtung wird nunmehr klargestellt, dass nicht nur der Lichteinfall von 45° maßgeblich ist, sondern auch dessen 30°- Verschwenkung – was bisher nur der Bauwerber in Anspruch nehmen durfte – zulässig sein soll und trotzdem eine Beeinträchtigung der Belichtung weder der Hauptfenster des Gebäudes des Bauwerbers noch des Nachbarn befürchtet werden muss. Da der ausreichende Lichteinfall in etlichen Bestimmungen Voraussetzung ist, wird er hier generell definiert.

Z. 6, 9, 10, 11, 17: Aufgrund der Übertragung der Regelungen über den Bebauungsplan in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 werden die entsprechenden Definitionen in der NÖ Bauordnung 2014 notwendig.

Z. 8: Ein vorderer Bauwuch kann nur durch die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie in einem Bebauungsplan entstehen.

Z. 9, 20 und 30: Bei den unterschiedlichen Flächendefinitionen ist hervorzuheben, dass die bebaute Fläche (Z. 9) grundsätzlich Gebäude beinhaltet, die Grundrissfläche (Z. 20) auf Geschoße abstellt und sich die überbaute Fläche (Z. 30) auf sämtliche Bauwerke, also auch bauliche Anlagen, bezieht.

Z. 12: Da die Umsetzung der zwischen den österreichischen Bundesländern abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 auch Einfluss auf die Gestaltung der NÖ Bauordnung 2014 hat, werden die dadurch notwendigen Begriffsbestimmungen an dieser Stelle aufgelistet. Ein Blockheizkraftwerk besteht aus einer Verbrennungsmaschine (Motor), welcher die mechanische Energie zur Stromerzeugung nutzt und die anfallende Wärme für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung nutzt.

Z. 14, 22: Die Definitionen wurden aus § 59 vorgezogen und modifiziert bzw. an die EU-Richtlinien bzw. europäische Vorschriften (Bauproduktenverordnung) angepasst. Da in bestimmten Gebäuden Öfen (bisher als Einzelöfen und Herde bezeichnet) nunmehr einer Meldepflicht unterliegen, bedarf es der Begriffsbestimmung.

Z. 15: Diese Definition wurde – nach der entsprechenden Prüfung der Anwendbarkeit der OIB-Richtlinien - aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen: der OIB-Definition gegenüber ist sie aufgrund ihrer klareren und eindeutigeren Formulierung der Vorzug zu geben und ist ihre Vereinbarkeit mit den OIB-Richtlinien trotzdem gewährleistet.

Z.16: Übernahme der Definition aus den OIB-Begriffsbestimmungen.

Z. 18: Um in der Praxis unterschiedlichste Auslegungen zu vermeiden, wird klargestellt, welche Voraussetzungen zutreffen müssen, dass im Sinn der Bauordnung eine Giebelfront vorliegt, um die dafür vorgesehenen Regelungen ohne Interpretationsspielraum anwenden zu können.

Z. 19: Der Begriff stammt aus der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, wobei damit nicht jede Renovierung gemeint ist, sondern nur jene, die zu einer Verbesserung des Wärmeschutzes führt..

Z. 20: Mit der neuen Definition soll klargestellt werden, dass die (Außen)Wände zur Grundrissfläche gehören.

Z. 26: Aufgrund von Problemen in der Praxis wird durch den Zusatz - „gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde“ - klargestellt, dass Landesstraßen zwar nicht als öffentliche Verkehrsflächen im Sinn der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 und der NÖ Bauordnung 2014 gelten, in ihren Auswirkungen (als Erschließung von Bauplätzen) diesen jedoch gleichgestellt werden sollen.

Z. 27: Regeln der Technik werden umschrieben als „Regeln, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen, in der Praxis bei dem nach neuestem Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt sind und sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung bewährt haben. Sie unterscheiden sich vom Stand der Technik dadurch, dass letzterer eine höhere Stufe der technischen Entwicklung darstellt, sich in der Praxis aber noch nicht lange bewährt haben muss.“ Die „Regeln der Technik“ enthalten eine auf höchster Ebene gegebene qualitative Abstufung gegenüber dem Begriff des „Standes der Technik“. Mit der Umstellung der Anforderungen auf die Regeln der Technik soll zum Ausdruck gebracht werden, dass bei der Ausführung von der Bauordnung unterliegenden Vorhaben mit einem technischen Standard, der nicht immer auf den letzten wissenschaftlichen Erkenntnissen zu beruhen hat, - ohne sicherheitstechnische Bedenken hegen zu müssen - durchaus das Auslangen gefunden werden kann.

Z. 28: Der Spielplatz stellt einen sozialen Treffpunkt dar und soll einen wesentlichen Beitrag zu einer gesunden psychischen, physischen und sozialen Entwicklung von Kindern leisten. Es sollte selbstverständlich sein, dass Spielplätze nach pädagogischen Erkenntnissen geplant und errichtet werden. Darüber hinaus erscheint eine Mitbeteiligung von Kindern und Eltern an der Planung und Gestaltung wesentlich für die Akzeptanz jedes Spielplatzes.

Z. 29: Klarstellung, dass eine Straßenfluchtlinie immer einer im Flächenwidmungsplan nach § 18 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche (also einer Gemeindestraße) bedarf. Für andere (höherrangige) Straßen fehlt der Gemeinde die Kompetenz zur Widmungsfestlegung. Die Trassen höherrangiger Straßen sind im Flächenwidmungsplan nach § 15 Abs. 2 Z. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 kenntlich zu machen, nicht jedoch zu widmen.

Z. 31: Mit der neu eingefügten Definition sollen Streitfälle, ab welchem Ausmaß der Geschlossenheit eine Wand im Sinn der baurechtlichen und bautechnischen Regelungen vorliegt und damit in weiterer Folge, ab wann ein Bauwerk als Gebäude anzusehen ist, verhindert werden.

Z. 33: Die gesamte Zentralheizungsanlage umfasst alle Bauteile vom Wärmeerzeuger über das Wärmeverteilungssystem bis hin zu den Wärmeabgabesystemen.

§ 5 (Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung)

Grundsätzlich ist in den Verfahren auf Gemeindeebene bzw. im übertragenen Bereich auf der Ebene der Bezirkshauptmannschaft das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG (bzw. im Hinblick auf die Zustellung von behördlichen Schriftstücken das Zustellgesetz) anzuwenden, jedoch sind Abweichungen im gegenständlichen Materiengesetz zulässig und wurden solche auch in der bisherigen NÖ Bauordnung 1996 bereits geregelt.

Um in Baubewilligungsverfahren die bisherigen Rechtswirkungen weiterzuführen erfolgt auf der Grundlage des Art. 136 Abs. 2 letzter Satz B-VG in Abweichung von § 13 VwGVG die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht. Nach § 13 Abs. 2 VwGVG kann die aufschiebende Wirkung von der Behörde (im Einzelfall) ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr in Verzug dringend geboten ist. Dieser Ausspruch ist tunlichst schon in den über die Hauptsache ergehenden Bescheid aufzunehmen.

Abs. 5: Aufgrund der besonderen Komplexität dieser Nichtigerklärungsverfahren, in welchen in rechtskräftig erteilte Baubewilligungen und somit in bestehende Rechte eingegriffen wird, und die auch zivilrechtliche Verfahren (z.B. Schadenersatzverfahren) sowie eventuell auch strafrechtliche Verfahren (z.B. wegen Amtsmissbrauch) auslösen können, ist die Einrichtung und Zuständigkeit von Senaten im Landesverwaltungsgericht gerechtfertigt.

§ 6 (Parteien und Nachbarn)

Die Parteistellung der Nachbarn dient verfahrensrechtlich „lediglich“ als Korrektiv für die Behörde, zumal von Seiten der gesetzlichen Vorgaben der Prüfungsumfang der Behörde ohne Parteien derselbe ist. Die Parteistellung wurde im Wesentlichen wie in der NÖ Bauordnung 1996 klar und übersichtlich zusammengefasst und mit einigen sprachlichen und rechtlichen Klarstellungen und Ergänzungen versehen.

Abs. 1: Mit der der Klarstellung bzgl. „fertiggestellter“ Bauvorhaben soll verdeutlicht werden, dass nicht die Auswirkungen während der Ausführung eines Bauvorhabens von der Baubehörde zu berücksichtigen sind, sondern nur jene, die das fertiggestellte Objekt, d.h. die bewilligte Verwendung des Objektes, zu erzeugen vermag. Nicht maßgeblich sind jedoch nach wie vor die Auswirkungen, die mit der Bauführung bzw. der Bautätigkeit selbst einhergehen.

Abs. 2 Z. 1: Dieser Zusatz dient der Klarstellung, dass nur jene Bauwerke der Nachbarn, die im Sinn der §§ 14 und 15 bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, um im Hinblick auf ein bewilligungspflichtiges Vorhaben des Bauwerbers subjektiv-öffentliche Rechte nach dieser Bestimmung auslösen zu können, da nur diesbezüglich baupolizeiliche Aufträge erteilt werden dürfen.

Abs. 2 Z.2: Da aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das betreute Wohnen und die Betreuung pflegebedürftiger Personen nicht als „Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 2 leg.cit.“ angesehen wurde, soll mit dem Ausdruck „jede

Art des Wohnens“ verdeutlicht werden, dass mit der NÖ Bauordnung auch jene Wohnformen, welche dem herkömmlichen Wohnbegriff nicht mehr in jeder Facette entsprechen, mit der Wohnnutzung erfasst sein sollen, was vom Gesetzgeber auch bisher schon so verstanden wurde.

Aus der Benützung zur Wohnnutzung ergeben sich beispielsweise auch allfällige Auswirkungen von Heizungen sowie von sämtlichen mit dieser Nutzung verbundenen Stellplätzen.

Abs. 2 Z.3: Der Lichteinfall wird - im Gegensatz zur NÖ Bauordnung 1996 - nunmehr ausdrücklich auch bei einer seitlichen 30°-Verschwenkung als ausreichend erachtet (s. § 4 Z. 3). Bislang durfte dieser um 30° verschwenkte Lichteinfall nur von Seiten eines Bauwerbers, d.h. für sein zu bewilligendes Projekt, in Anspruch genommen werden, es durfte jedoch nicht in die Beurteilung des für die Hauptfenster des Nachbarn maßgeblichen Lichteinfall mit einbezogen werden.

Abs. 3: Unter Umständen können mehrere Straßenerhalter (z.B. das Land für die Fahrbahn, die Gemeinde für die Nebenanlagen) vorhanden sein, welche die Interessen hinsichtlich der Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit wahrnehmen könnten.

Mit dem Hinweis auf §§ 41f in Abs. 3 und 4 wird die Parteistellung der Amtsparteien analog den übrigen Parteien insofern eingeschränkt, als auch bei ihnen die Präklusion eintreten soll.

Abs. 4: Dort wo Bauverfahren aus dem Zuständigkeitsbereich der Gemeinde ausgelagert wurden, soll der Gemeinde in für sie wesentlichen Belangen, wie z.B. die Einhaltung von ihr festgelegter Flächenwidmungen oder Bebauungsvorschriften, ein Mitspracherecht eingeräumt werden.

Abs. 5: Eigentümer von Grünlandgrundstücken, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück (Bauland oder Grünland) angrenzen, sollen in einem Bauverfahren nur im Hinblick auf bestehende bewilligte bzw. bewilligte noch nicht ausgeführte Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohngebäude oder Arbeitsräume) – um also bestehende Rechte zu gewährleisten – Parteistellung und damit ein Mitspracherecht nach Abs. 2 hinsichtlich der Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken besitzen. Da diese Rechte – ausgenommen jenes nach Abs. 2 Z. 1, dessen Entfall sachlich nicht zu rechtfertigen wäre – bei unbebauten Grünlandgrundstücken, insbesondere bei angrenzenden Grundstücken, die z.B. lediglich als Ackeranbaufläche oder zu anderen landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, praktisch zu vernachlässigen sind, können sie entfallen.

Abs. 6: Sofern sich Nachbarn von Vorneherein durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt fühlen, soll auch die Möglichkeit bestehen, durch die Erteilung ihrer Zustimmung zulässigerweise dem Verfahren nicht mehr beigezogen werden zu müssen..

Abs. 7: Es wird nunmehr ausdrücklich geregelt, dass ein übergangener Nachbar, der trotz seiner Parteistellung im Bauverfahren diesem nicht beigezogen und dem gegenüber auch kein Baubewilligungsbescheid erlassen wurde, seine Parteistellung jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt verliert.

§ 7 (Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn)

Die Duldungsverpflichtung wurde im Wesentlichen aus der bisherigen NÖ Bauordnung 1996 mit geringfügigen, aus der Praxis notwendigen Modifikationen übernommen, wie z.B. das Betreten des Grundstücks zum Zweck der Feststellung von Baugebrechen, da oftmals die Notwendigkeit eines baupolizeiliche Vorgehens nur auf diese Weise festgestellt werden kann.

Gegenüber der Vorgängerregelung wurden die Tatbestände um Sicherungsmaßnahmen ergänzt, da auch hier die Möglichkeit der Inanspruchnahme fremden Eigentums in den Fällen des § 36 erfasst sein soll.

§ 8 (Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen)

Die noch in der NÖ Bauordnung 1996 vorgesehene sukzessive Kompetenz von der Baubehörde 1. Instanz an das örtlich zuständige Landesgericht entspricht nicht mehr der Verfassungsrechtslage, sodass in derartigen Fällen – sofern keine gütliche Einigung zustande kommt – sofort der ordentliche Rechtsweg beschritten werden kann.

§ 9 (Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht)

Sämtliche Entscheidungen, ausgenommen Strafangelegenheiten, sollen – der bisherigen Tradition entsprechend - nicht nur auf die in den Entscheidungen jeweils angeführten Personen beschränkt sein, zumal deren Status (in den meisten Fällen) nicht entscheidungsrelevant ist.

Die Bestimmung über das gesetzliche Vorzugspfandrecht ist dem § 129b Abs. 3 der Bauordnung für Wien nachgebildet und soll die Hereinbringung der in Vollziehung behördlicher Aufträge im öffentlichen Interesse (etwa zur Beseitigung von Baugebrechen) aufgewendeten öffentlichen Mittel beim gesetzlich Verpflichteten sichern. Diese zivilrechtliche Regelung ist verfassungsrechtlich in Art. 15 Abs. 9 B-VG gedeckt. Abs. 4: Mit dieser Bestimmung wird eine Mitwirkungspflicht des oder der Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse von Bauwerken (z.B. Superädifikate) auf dessen bzw. deren Grundstück statuiert. Kommt der Eigentümer dieser Mitwirkungspflicht nicht nach, so muss er die behördlichen Anordnungen gegen sich gelten lassen.

Abs. 5: Da der Bürgermeister zentrale Anlaufstelle für die Gemeindebürger ist, soll er auch über Vorhaben in seiner Gemeinde informiert werden und informiert sein, die nicht mehr in seinen Zuständigkeitsbereich fallen, insbesondere, weil es sich dabei um Gewerbebetriebe handelt, die öfters Anlass zu Beschwerden geben könnten. Eine Information an den Bürgermeister von den Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und des Landesverwaltungsgerichtes, was in seiner Gemeinde vorgeht, erscheint daher auch gerechtfertigt, wenn die Gemeinde in diesem Verfahren ihre Parteistellung bereits verloren hat. Weiters wird klargestellt, dass durch die Zustellung dieser Entscheidung allein keine Parteistellung – mehr – begründet wird.

§ 10 (Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland)

Im Wesentlichen wurde die Anzeigepflicht und der bisherige Regelungsinhalt der NÖ Bauordnung 1996 mit geringfügigen, aber fachlich notwendigen Modifizierungen bzw. Klarstellungen beibehalten.

Abs. 2: Beim Fahnengrundstück soll – wie bei der Einräumung eines Fahr- und Leitungsrechtes – die ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet sein. Dies war mit der Mindestbreite von 3 m nicht immer gegeben.

Abs. 3: Da nach § 39 Abs. 2 Vermessungsgesetz die Planunterlagen grundsätzlich nur mehr als elektronische Urkunden zu errichten sind, wird auch im baubehördlichen Grenzänderungsverfahren darauf Rücksicht genommen und ist nur mehr eine Planausfertigung für die Baubehörde vorzulegen bzw. sind Bestätigungsvermerk oder Bezugsklausel auf der Anzeige und einem Duplikat anzubringen (Abs. 5).

Abs. 4, 3. Aufzählungspunkt: Für die Festlegung der Straßenfluchtlinie in Gebieten ohne Bebauungsplan wird – vorbereitend – im Teilungsplan die Widmungsgrenze – hier zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und sonstigen Flächen – eingetragen.

Abs. 5: Der Tatbestand für die Ergänzungsabgabe wird – entsprechend § 39 Abs. 1 – mit der positiven Erledigung der Anzeige durch die Baubehörde (Anbringen des Bestätigungsvermerks bzw. der Bezugsklausel) verwirklicht.

§ 11 (Bauplatz)

Der letzte Satz des Abs. 1 verstärkt nochmals die untrennbare die Verknüpfung der Bauplatzeigenschaft mit der Baulandwidmung

Abs. 1 Z.4 – Einerseits soll – der schon ursprünglichen Intention des Gesetzgebers entsprechend - die bereits langjährige Baulandwidmung zum Ausdruck gebracht werden, andererseits sollen lediglich angezeigte oder anzeigefreie Gebäude – welche bei der Neuerrichtung keiner Bauplatzerklärung bedürften - keine Bauplatzeigenschaft ex lege bewirken.

Abs. 1 Z. 5: Der Katalog der ex lege als Bauplatz geltenden Grundstücke wird um jenen – nicht im Einflussbereich eines Grundeigentümers liegenden – Fall ergänzt, als auch dann, wenn ein Bauplatz nicht aufgrund der Initiative des Grundeigentümers (also aufgrund einer Teilung iSd § 10) in der Form verändert oder geteilt wird, sondern die Anlage einer Straße nach § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz ursächlich ist, die dadurch neu entstehenden Grundstücke (mit jeweils eigenen Grundstücksnummern) als Bauplätze anzusehen sein sollen.

Abs. 2: Das Einfügen der Landesstraße ist notwendig als Klarstellung, da es sich bei einer in einem – von einer Gemeinde verordneten - Flächenwidmungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche nur um eine Gemeindestraße handeln kann, allerdings oftmals auch Landesstraßen der Erschließung von Baulandgrundstücken dienen.

Abs. 3: Analogie zu Fahnenparzelle; Zweck der mittelbaren Anbindung eines Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche über ein Servitut ist dessen tatsächliche Benützbarkeit, d.h. die Herstellung und Aufrechterhaltung der

notwendigen Verbindung muss in der Natur auch gewährleistet sein und soll durch Bauwerke nicht zunichte gemacht werden.

Abs. 4: Mit dem Einbeziehen sämtlicher anderer Widmungen (und nicht wie bisher lediglich der Widmung Grünland-Grüngürtel) wurde auch neuen Konstellationen (z.B. Handelsbetrieben oder großvolumigen Wohnbauten vorgelagerte private Verkehrsflächen als Parkplätze) Rechnung getragen.

Abs. 5: Die Ausdehnung der Regelung auf Aufschließungszonen ist erforderlich, da Baulandgrundstücke bzw. Teile davon in Aufschließungszonen nicht zum Bauplatz erklärt werden dürfen. Wird diese Zone freigegeben, was auch einen Teil eines Grundstückes betreffen kann, so gilt diese Fläche nicht automatisch als Bauplatz.

§ 12 (Grundabtretung für Verkehrsflächen)

Im Wesentlichen wurde die Regelung der bisherigen Bauordnungen speziell der NÖ Bauordnung 1996, beibehalten.

Abs. 1: Über die Gleichstellung der Landesstraßen mit den öffentlichen Verkehrsflächen in deren Definition in § 4 Z. 27 ist klargestellt, dass nicht nur entlang von Gemeinde-, sondern auch entlang von Landesstraßen (wenn diese der Erschließung von Baulandgrundstücken dienen) die Abtretungsverpflichtung ausgelöst werden kann. Aufgrund der Verpflichtung, die Grundflächen ins öffentliche Gut der Gemeinde zu übertragen (§ 12 Abs. 1), gilt jedoch Folgendes: Besteht eine Landesstraße und werden Grundflächen für Nebenanlagen zu dieser (z.B. Gehsteig, Parkflächen) benötigt, so stellt diese die Gemeinde her und sind diese Flächen einerseits als öffentliche Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan zu widmen (als Gemeindestraße), und andererseits ist dafür nach dieser Bestimmung abzutreten. Die Landesstraße (Fahrbahn) und die Gemeindestraße (Nebenanlagen wie Gehsteig, Radweg udgl.) verlaufen parallel.

Eine Klarstellung erfolgt auch für die bislang nicht zufriedenstellend gelöste Frage, inwieweit auch entlang von nicht als Bauland gewidmeten Grundflächen eines nur zum Teil als Bauland gewidmeten Grundstückes abzutreten ist.

Abs. 2: Die neue Regelung soll insbesondere jenen Fällen Rechnung tragen, in denen die für die Straße notwendigen Flächen an die Gemeinde quasi „freiwillig“, also ohne behördlichen Verfügungsbescheid, abgetreten werden.

Steht bereits vor Ablauf von 6 Monaten fest, dass eine freiwillige Vereinbarung nicht zu erzielen ist, ist die bescheidmäßige Abtretungsverpflichtung natürlich auch schon zu einem früheren Zeitpunkt zulässig.

Abs. 3: Da die abzutretende Fläche „geräumt von Bauwerken“ zu übergeben ist, bedeutet dies, dass auch Nebengebäude, die auf dieser Fläche errichtet wurden, entfernt werden müssen. Nach Abs. 1 verhindern nur Hauptgebäude bzw. Teile davon die Abtretungsverpflichtung.

Abs. 4: Die Breite von 7 m ist – der Formulierung des Abs. 4 entsprechend – von der Grenze des die Abtretungsverpflichtung auslösenden Grundstückes weg in Richtung der Achse bzw. Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zu beurteilen.

Abs. 5: Für die Entschädigung ist nicht der Verkehrswert der Verkehrsfläche, sondern der Wert des angrenzenden Grundstückes (Bauland – Baulandpreis, Grünland - Grünlandpreis) maßgeblich.

Abs. 6: Ausdrückliche gesetzliche Klarstellung der bisherigen Rechtslage.

Abs. 9: Gemäß Abs. 3 ist die grundbücherliche Durchführung von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Kommt dieser seiner Verpflichtung innerhalb von 5 Jahren nicht nach, so soll aus dieser Pflichtverletzung für die Gemeinde kein Nachteil entstehen und die Abtretungsverpflichtung durch diese Untätigkeit nicht außer Kraft treten können, wenn die Gemeinde entsprechende Maßnahmen zur Durchsetzung ihres Anspruches in die Wege leitet.

§ 13 (Bauverbot)

Übernahme von bereits in der NÖ Bauordnung 1996 enthaltenen Bestimmungen – (s. § 11 bisheriger Abs. 5 sowie § 49 bisheriger Abs. 3) - zusammengefasst und damit leichter auffindbar.

§ 14 (Bewilligungspflichtige Bauvorhaben)

Die in den bisherigen Bauordnungen, zuletzt in der NÖ Bauordnung 1996, festgelegten Bewilligungstatbestände wurden überarbeitet und wurden einzelne davon in die Anzeigepflicht verschoben wie z.B:

- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, da es dabei insbesondere um die Einhaltung der Straßenfluchtlinie, die Straßengrundabtretung und evtl. auch um das Ortsbild, nicht jedoch um Nachbarrechte gehen kann;

Z.2: Die Beurteilung der Kriterien der Bewilligungspflicht stieß in der Praxis immer wieder auf Schwierigkeiten und führte dadurch zu Rechtsunsicherheiten und v.a. unterschiedlichen (wenngleich auch nicht gerechtfertigten) Interpretationen. Insbesondere wenn die Bewilligungspflicht zu Unrecht negiert wird und somit die konsenslose Errichtung der baulichen Anlagen droht, entstanden sowohl dem Eigentümer (Abbruchauftrag) als auch der Baubehörde (eventuelle Amtshaftung) wesentliche Nachteile. Da sich im Übrigen gezeigt hat, dass praktisch jede bauliche Anlage der Bewilligungspflicht unterliegt, dient die Streichung der Kriterien der Rechtssicherheit.

Z. 3: Hier erfolgt eine nähere Umschreibung des – bislang insbesondere im Hinblick auf die Miteinbeziehung des Lichteinfalls unklaren – Begriffes der „hygienischen Verhältnisse“ des betroffenen Bauwerks. Nicht gemeint sind damit die Bauwerke des Nachbarn - diese sind in den „Rechten nach § 6“ miteingeschlossen

Z. 4: Die Umsetzung der zwischen den österreichischen Bundesländern abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken macht eine Bewilligungspflicht für Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 400 kW, für Blockheizkraftwerke, für Kleinf Feuerungen in Zentralheizungsanlagen, die mit flüssigen Brennstoffen oder mit festen Brennstoffen

betrieben werden und über eine automatische Beschickung verfügen, sowie für Öllagerungen ab 1000 Litern notwendig, damit die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 auf diese angewandt werden können.

Z.5: Der Grenzwert orientiert sich an den Brandschutzregelungen der OIB-RL 2. Die Lagerung ist bereits ab 1000 Liter – selbst wenn diese auf mehrere Lagerbehälter aufgeteilt sind und erst insgesamt dieses Ausmaß erreichen - bewilligungspflichtig.

Z.6: Auch bei der Veränderung der Höhenlage hat sich in der Praxis gezeigt, dass bei Zutreffen der bisher formulierten Kriterien nicht nur die Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht erfüllt waren, sondern gleichzeitig auch die mangelnde Bewilligungsfähigkeit der beabsichtigten Geländeänderung feststand. Die Veränderung der Höhenlage wird – als wesentliche Grundlage für die Feststellung der Höhe eines Bauwerks – in Verbindung mit der Höhenberechnung von Bauwerken neu geregelt. Nähere Vorgaben für die Bewilligungsfähigkeit einer Niveauperänderung enthält § 67.

§ 15 (Anzeigespflichtige Vorhaben)

Das Anzeigeverfahren der NÖ Bauordnung 1996 wird grundsätzlich, jedoch mit einigen Modifizierungen v.a. auch das Verfahren betreffend (insbesondere auch im Hinblick auf die einzuhaltenden Fristen und den ausdrücklichen Ausschluss einer verspäteten Untersagung) übernommen. Auch hier wurden die Tatbestände überarbeitet, ergänzt und erfolgten Klarstellungen, wo es in der Praxis zu Fehlentwicklungen kam (z.B. Folientunnels, die ursprünglich zwar nur für gärtnerische Zwecke gedacht waren, idF jedoch entgegen der Intention des Gesetzgebers auch für andere gebäudeähnliche Zwecke – wie Ställe, Garagen – Verwendung fanden).

Z. 1: Das Anzeigeverfahren, das bisher nur für Gerätehütten und Gewächshäuser möglich war, soll auf weitere – in den Auswirkungen ähnliche – Bauwerke (z.B. Flugdächer) ausgedehnt werden.

Z. 3: Es kann sich dabei nur um solche Stellplätze handeln, die bereits ordnungsgemäß errichtet worden sind. Die Abänderung oder ersatzlose Auflassung dieser Pflichtstellplätze ist nur unter Einhaltung der Vorgaben des § 63 zulässig, wenn z.B. Pflichtstellplätze auf fremden Grundstücken aufgelassen werden müssen.

Z. 4: Die Umsetzung der zwischen den österreichischen Bundesländern abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken macht eine Anzeigepflicht für Kleinf Feuerungen in Zentralheizungsanlagen, die nicht der Bewilligungspflicht nach § 14 unterliegen, notwendig, damit die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 auf diese angewandt werden können.

Z.5: Die Definition des Begriffs „Maschine“ in Art. 1 Abs. 2 der EU-Richtlinie zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedsstaaten für Maschinen umfasst einerseits Maschinen als Vorrichtungen zur Erzeugung oder Übertragung von Kräften, die eine technisch nutzbare Arbeit verrichten oder eine Form der Energie in

eine andere umsetzen, sowie andererseits Geräte, zu denen beispielsweise Be- und Entlüftungsanlagen (z.B. Wohnraumlüftungen, Klimaanlage, Umwälzpumpen).

Z.6: Dieser Tatbestand ist erforderlich, um die Einhaltung von allfälligen - aus Ortsbildgründen festgelegten - Bebauungsvorschriften gewährleisten zu können. Ansonsten sind Art und Weise und ggf. die Folgen eines unsachgemäßen Abbruchs zivilrechtlich verankert.

Z.8: Durch diese Bestimmung sollen neu konditionierte Flächen (z.B. wenn ein ursprünglich unbeheizter Lagerraum beheizt werden soll) der Anzeigepflicht unterliegen, da diese auch Auswirkungen auf die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, und somit auf den Energieausweis, haben können.

Z. 15: Hinsichtlich des Begriffes des Fahrzeuges wird auf die Legaldefinition in § 2 Abs. 1 Z. 1 und 2 des Kraftfahrzeuggesetzes verwiesen.

Z. 16: Hier soll eine Abgrenzung zur Lagerung von Abfall gezogen werden.

Z.17: Diese Regelung umfasst nicht nur Einfriedungen im Bauland, sondern auch im Grünland. Bei letzteren ist insbesondere § 55 Abs. 3 zweiter Satz zu berücksichtigen. Zu verweisen ist hier auch auf § 17 Z. 20.

Z. 18: Hierunter fielen bereits nach der vergangenen Rechtslage z.B. auch Photovoltaikanlagen, da mit diesen – im Gegensatz zu thermischen Solaranlagen (diese sind in Z.12 geregelt) Strom erzeugt wird. Durch die beispielhafte Anführung soll dies nunmehr verdeutlicht werden.

Z. 19: Es genügt die Zustimmung jener Nachbarn, die objektiv gesehen überhaupt von der baulichen Anlage betroffen, also Parteien, sein könnten.

Z. 21: Da die kontrollierte Wohnraumlüftung technisch aufwändig sein und brandschutz- bzw. lärmtechnische Relevanz aufweisen kann, soll sie im vorgesehenen Umfang zumindest einem Anzeigeverfahren unterliegen.

Z. 22: Da sich Hauszufahrten, die keiner Reglementierung unterliegen, beeinträchtigend auf den öffentlichen Raum auswirken können – in dichter besiedelten Bereichen geht z.B. dringend benötigter Parkraum verloren –, wird hierfür einerseits die Anzeigepflicht vorgesehen und andererseits werden im Rahmen des § 64 Abs. 9 inhaltliche Vorgaben hinsichtlich Anzahl, Lage und Maximalbreite (pro Grundstück eine Zu- und Abfahrt, maximal 6 m breit).

Z. 23: Bei der aus der bisherigen Rechtslage übernommenen Regelung handelt es sich nicht um die Gasanlage selbst, sondern um in ihrem Zusammenhang notwendige Bauten (z.B. Mauern zur Abschirmung)

Abs. 2: Damit soll klargestellt werden, dass - im Sinn einer Verwaltungsvereinfachung - anzeigepflichtige Vorhaben, die mitbehandelt wurden, auch in den Baubewilligungsbescheid – und zwar in der Begründung – aufzunehmen sind,

Abs. 3: In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine einfache Skizze zur Überprüfung des Vorhabens oftmals nicht ausreicht, weshalb an die Stelle des (falsche Vorstellungen erweckenden) Begriffes der Skizze nunmehr die Formulierung der maßstäblichen Darstellung des Vorhabens treten soll. Da die Errichtung sowohl von Einfriedungen als auch von Carports die Verpflichtung zur Grundabtretung auslösen (§ 12 Abs. 1) und diese immer den bzw. die Grundeigentümer trifft, soll – um unliebsame

Überraschungen zu verhindern – seine bzw. ihre Zustimmung zeitgerecht, also schon vor dem Entstehen der Verpflichtung, vorliegen müssen.

§ 15 enthält einige Tatbestände die eine Straßengrundabtretung bedingen, weshalb auch hier – wie in § 18 Abs.1 Z.3c – die Grundlagen dafür vom Anzeigeleger beizubringen sein sollen.

Mit der Errichtung von Einfriedungen und Carports verbunden ist die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung, weshalb auch in Zusammenhang mit der jeweiligen Anzeige – so wie bei den zur Abtretung führenden bewilligungspflichtigen Vorhaben – die Grundlage (der Teilungsplan) vom Anzeigeleger beizubringen ist.

Abs. 4 und 5: Der Beginn des Fristenlaufs für die Prüfung der Anzeige durch die Baubehörde erst mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen wurde ausdrücklich abweichend von § 13 Abs. 3 AVG festgelegt, wonach die Anzeige mit Nachreichung der fehlenden Unterlagen als ursprünglich richtig eingebracht gelten würde und somit in die Frist zur Prüfung durch die Behörde eingerechnet werden müsste.

Mit der gewählten Formulierung („prüfen“ in Abs. 4 und 5 sowie Mitteilung des Abschlusses der Prüfung in Abs. 7) soll zum Ausdruck gebracht werden, dass keine Entscheidung mit einem (vereinfachten) Bescheid vorgesehen ist.

Abs. 6: Die bislang schon maßgeblichen Rechtsmaterien wurden um das NÖ Kleingartengesetz ergänzt, da anzeigepflichtige Vorhaben auch in Kleingartenbereichen denkbar sind und ein Widerspruch auch hier möglich ist. Aufgrund der kurzen Entscheidungsfristen und der später nicht mehr zulässigen Versagung des Vorhabens ist es notwendig, eine Regelung zu treffen, die bewirkt, dass allfällige Probleme und Verzögerungen bei der Zustellung (z.B. Ortsabwesenheit, Urlaub) die Verhinderung eines rechtswidrigen Vorhabens wegen bloßer Fristversäumnisse vereiteln.

Abs. 7: Neben der nunmehr klaren Regelung der einzuhaltenden Fristen wird auch ausdrücklich festgehalten, dass bei entsprechender Mitteilung, dass die Prüfung der Anzeige abgeschlossen wurde, auch schon vor Ablauf der Entscheidungsfrist begonnen werden darf.

Abs. 8: Den Befund über die Eignung der Abgasanlage für die angeschlossene Kleinf Feuerung kann der Rauchfangkehrer erstellen.

§ 16 (Meldepflichtige Vorhaben)

Mit der Meldepflicht insbesondere von Klimaanlage wurde Vorgaben der EU-RL 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Rechnung getragen.

Die Meldepflicht gilt für jene Vorhaben, die erst nach Inkrafttreten der NÖ BO 2014, also erst ab dem 1. Februar 2015, fertiggestellt wurden. Mangels einer entsprechenden Übergangsbestimmung gilt sie nicht rückwirkend. So sind z.B. Öfen, die bereits im Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 1996 – wo sie weder bewilligungs-, noch anzeige- noch meldepflichtig gewesen waren – aufgestellt wurden, nicht von der neuen Meldepflicht umfasst.

Die Schaffung der Meldepflicht in dieser Bestimmung für die Aufstellung, den Austausch und die Entfernung der Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die unter die Bestimmung des § 15 Z. 5 zu subsumieren sind, ist u.a. zum einen aus der Umsetzung des Art. 9 der Richtlinie 2002/91/EG, der eine „regelmäßige Inspektion von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW“ fordert, und zum anderen aus dem Umstand, dass diese Klimaanlage z.B. auch in die Berechnung des Energieausweises Eingang finden, erforderlich. Der Austausch soll aber nur dann der Meldepflicht unterliegen, wenn dabei die Nennleistung der Klimaanlage verändert wird. Der Meldepflicht ist innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Aufstellung, des Austausches oder der Entfernung nachzukommen.

Für die genannten Gasheizkessel des Abs. 1 Z. 3 besteht demnach eine Ausnahme von der Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z.4.

Die Meldepflicht von Öfen – bzw. auch schon für einen Ofen – in Gebäuden ab 3 Wohnungen ergibt sich aus der neu gefassten Regelung des § 57 und soll damit die Kompatibilität mit dem eingebauten Abluftsystem gewährleistet werden können.

Eine Meldung für den nicht bewilligungs- und anzeigefreien Abbruch von Bauwerken bzw. Gebäuden ist insofern wesentlich, um der Baubehörde zu ermöglichen, Akten abzuschließen, laufende Abgaben einzustellen etc.

§ 17 (Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben)

Der Entwurf dieses Paragraphen wurde bereits in der NÖ Bauordnung 1996 im Sinne der Zielvorgabe in lit.b der Resolution vom 16. März 1995 ausgearbeitet.

In vielen Fällen wurden bisher schon dem Anwendungsbereich der NÖ Bauordnung 1996 entzogene Vorhaben übernommen, präzisiert und um weitere vergleichbare Anwendungsfälle ergänzt.

Z.1: Die Bewilligung oder Anzeige der Herstellung eines Anschlusskanales, also nach § 17 Abs. 2 NÖ Kanalgesetz 1977 das Verbindungsstück zwischen dem Hauskanal (Hausleitung) und dem Hauptkanal, erscheint nicht notwendig, weil ein solcher in der Regel im Auftrage der Gemeinde als Kanalbetreiberin hergestellt wird.

Z.2: Die Herstellung von Schwimmteichen mit einer Bruttowasserfläche von 200 m² erfordert in der Regel keine wesentlichen bautechnischen Kenntnisse und kann somit aus dem Anwendungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 entfallen.

Schwimmbadabdeckungen sollen bis zu einer Höhe von 1,5 m bewilligungs- und anzeigefrei sein.

Brunnen erfüllen in der Regel keine wesentlichen baurechtlichen oder -technischen Belange.

Z.3: Wenn bei der Instandsetzung eines Bauwerks die Konstruktionsart nicht beibehalten wird, also z. B. beim Fenstertausch nicht nur das Material ausgewechselt (Kunststoff anstelle von Holz) sondern auch deren Größe oder Form verändert wird, oder seine von außen sichtbare Form oder Farbe – im Hinblick auf § 56 Abs. 2 gehört die Farbgestaltung eines Bauwerks zur Gestaltungscharakteristik und ist damit ortsbildwirksam - wesentlich verändert wird, dann ist diese Baumaßnahme als

Änderung des Bauwerks zu beurteilen und – nicht zuletzt wegen einer möglichen Auswirkung auf das Ortsbild - unter § 14 Z. 3 zu subsumieren.

Z. 4: Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen fallen unter die Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z. 5.

Z.6: Als Einzelofen gilt auch ein Kachelofen. Bisher wurde häufig die Frage aufgeworfen, ob bei dessen Aufstellung nicht Gefahren auftreten können, die seine Bewilligungspflicht begründen. Das Fachwissen der Hafner erscheint aber soweit entwickelt, dass diese Frage zu verneinen ist.

Z.8: Von den in § 15 Abs. 1 Z. 1 geregelten Gebäuden sollen nur jene mit dem Verwendungszweck „Gerätehütte“ bzw. „Gewächshaus“ und nur jeweils eines pro Wohnung von der Anzeigepflicht ausgenommen sein.

Z.11: Diese Regelung betrifft Objekte, die die Eignungsvoraussetzungen des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes für Zelte, Geräte, Einrichtungen etc. erfüllen. Weiters sollen alle in dieser Ziffer enthaltenen Zelte, Anlagen, technischen Geräte und sonstige Einrichtungen eindeutig befristet werden.

Z.12: Damit soll die Abhaltung von Wochen- oder anderen saisonalen Märkten (z.B. Weihnachts- oder Ostermärkte) zwar ohne konkrete Zeitvorgabe, aber trotzdem ausdrücklich zeitlich beschränkt (temporär) werden. Marktstände, welche auf Dauer eingerichtet werden, unterliegen hingegen der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht.

Der Bedarf an den hier genannten Objekten für den Verkauf von Pyrotechnikwaren ist zum Großteil auf eher kurze Zeiträume beschränkt. Unter der Voraussetzung, dass sie im Hinblick auf mögliche Gefahren ohnehin einer gewerberechtlichen Prüfung unterzogen werden, ist deren baurechtliche Behandlung entbehrlich.

Z.13: Durch die nur flächenmäßig begrenzt zulässige Nutzung eines Campingplatzes für Dauercamper, sollen jene Mobilheime, die einer ganzjährigen Benützung dienen, der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht unterliegen.

Z.17: Dieser bauliche Schutz vor Witterungseinflüssen wird von der Gewerbebehörde hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz und Nutzungssicherheit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt, nicht jedoch das Ortsbild.

Z.18: Beispielhaft können hier die traditionsgemäß hergestellten Mauern in den Weingärten in der Wachau genannt werden.

Z. 20: Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune), die einen Sockel bis 60 cm Höhe aufweisen, in welchem Steher für ein Maschengitter oder einen Holzzaun fundiert werden, galten schon bisher als keine baulichen Anlagen, wenn die Höhe oder das Gewicht des Gitters oder Zaunes die Standfestigkeit nicht beeinträchtigt haben (vgl. Hauer-Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, Judikatur Nr. 9 zu § 4, S. 133) und waren demnach schon bisher baubehördlich bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Diese durften also gegen Nachbargrundstücke – ausgenommen gegen öffentliche Verkehrsflächen – ohne baubehördliches Mitwirken errichtet werden. Mit dieser Regelung sollen auch andere Einfriedungen, auch wenn sie bauliche Anlagen sind, gegen Nachbargrundstücke – ausgenommen gegen öffentliche Verkehrsflächen – ohne baubehördliches Mitwirken errichtet werden können, wobei diese Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,80 m begrenzt sind, da anzunehmen ist, dass solche niedrige Einfriedungen in der Regel keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Sollte es im Zuge der Errichtung solcher

Einfriedungen zwischen dem Errichter und seinen Nachbarn zu Unstimmigkeiten (z.B. über den Grenzverlauf) kommen, so haben diese den zivilrechtlichen Weg zu beschreiten.

§ 18 (Antragsbeilagen)

Die übersichtlich strukturierte Auflistung der für die Beurteilung eines Vorhabens notwendigen Unterlagen der NÖ Bauordnung 1996 wird mit einigen Klarstellungen im Hinblick auf Zustimmungsvoraussetzungen bei Miteigentum oder die Übernahme des Nachweises eines Fahr- und Leitungsrechtes, welches bisher in § 11 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 zu finden war, übernommen.

Zusätzlich wird dem Bauwerber die Möglichkeit eröffnet, durch die freiwillige Vorlage einer qualifizierten Bestätigung über die Einhaltung der bautechnischen Belange des Verwaltungsverfahrens zu verkürzen, indem die Baubehörde in diesem Fall – so keine Zweifel an der Richtigkeit der Bestätigung bestehen – einer weiteren Begutachtung durch einen (Amts-)Sachverständigen nicht bedarf. Die Entscheidung, ob von dieser Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht wird, liegt (nur) beim Bauwerber; die Regelung bietet keine Rechtsgrundlage für die Baubehörde, entsprechende Bestätigungen oder Privatgutachten vom Bauwerber einzufordern.

Abs. 4: § 4 Abs. 1 Z. 2 GWR-Gesetz beinhaltet entsprechend seiner Anlage folgende Daten, die im Weiteren der Bundesanstalt Statistik Österreich zur Eintragung in das zentrale Gebäude- und Wohnungsregister zu melden sind. Die Angabe dieser Daten kann am effizientesten vom Bauwerber/Bauherrn bzw. seinem Planverfasser, und zwar im Hinblick auf die erforderliche Weiterleitung dieser Daten an die Bundesanstalt Statistik Österreich in elektronischer Form, erfolgen. Dabei soll jedoch weder die Erteilung der Baubewilligung (s. § 20 Abs. 1 Z. 7) noch das Recht zur Benützung eines errichteten Objektes von der Übermittlung der Daten bzw. des Datenblattes abhängig gemacht werden; allerdings wird die Nichterfüllung dieser Verpflichtung einer Strafnorm in § 37 unterstellt.

§ 19 (Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis)

Die übersichtlich strukturierte Auflistung der für die Beurteilung eines Vorhabens notwendigen Angaben der NÖ Bauordnung 1996 wird übernommen, wobei klar gestellt wird, dass eine strittige Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren von der Baubehörde – wie schon bisher – als Vorfrage anzusehen (und zu lösen) ist und sich die Baubehörde bei der selbständigen Lösung dieser Vorfrage der in dieser Bestimmung aufgezählten – qualitativ abgestufter – Unterlagen zu bedienen hat. Die genannten Unterlagen beinhalten fachlich qualifizierte Grundlagen für die Beurteilung der Vorfrage durch die Baubehörde im Hinblick auf die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Während der Lagenachweis im Falle des Grenzkatasters mit einem Ausschnitt aus der aktuellen DKM erfolgt (Grundstücksnummer mit 3 Unterstrichen), wird sowohl für den Fall der erforderlichen Grenzvermessung, als auch im Grenzfeststellungsverfahren die Vorlage eines nach § 35 Vermessungsgesetz, BGBl.

Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 31/2012, erstellten Planes notwendig sein. Um die Aktualität der Daten auch beim Vermessungsamt gewährleisten zu können, sind diese Pläne auch an dieses zu übermitteln.

§ 20 (Vorprüfung)

Die bereits in der NÖ Bauordnung 1996 strukturierte Regelung wurde ebenfalls als zentrale Regelung für den weiteren Verfahrensablauf übernommen. Im Interesse der Vermeidung des Zeit- und Kostenaufwandes für unnötige Bauverhandlungen und der Beschleunigung aller Verfahren soll die Baubehörde zur Abweisung des Bauantrages ohne Bauverhandlung – aber nach Anhörung des Bauwerbers – wegen eines jeden der in Abs. 1 angeführten Hindernisse verpflichtet sein, es sei denn, dass die Behebung des Hindernisses durch eine Projektsänderung möglich ist und der Bauwerber diese auch fristgerecht vornehmen lässt.

§ 21 (Bauverhandlung)

Die bisherige Regelung wurde überarbeitet, es werden die bereits in den allgemeinen Verfahrensgesetzen (AVG) enthaltenen bzw. daraus ableitbaren Regelungen herausgenommen und nur mehr die unbedingt notwendigen Inhalte für die Abhaltung der Bauverhandlung übernommen.

Nachweislich zu laden sind nunmehr die Parteien eines Verfahrens, von den Nachbarn also nur jene, deren subjektiv-öffentliche Rechte beeinträchtigt werden könnten. Dies ist im Rahmen der Vorprüfung abzuklären. Alle anderen, auch die sonstigen Nachbarn, sind als Beteiligte zu verständigen. In Verfahren, in denen die Bezirkshauptmannschaft Baubehörde ist (z.B. NÖ Bau-Übertragungsverordnung), sind auch die betroffenen Gemeinden (§ 6 Abs. 4) zu laden, zumal verschiedenen Interessen (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Ortsbild) oder behördliche Aufgaben (s. § 2 NÖ Bau-Übertragungsverordnung) weiterhin von ihr wahrgenommen werden müssen.

§ 22 (Entfall der Bauverhandlung)

Abs. 1: Nur der rechtmäßig erfolgte Baubeginn, also die aufgrund einer Anzeige (§ 26) begonnene Ausführung, kann die Frist für den Verlust der Parteistellung in Lauf setzen.

Abs. 2: Im Fall der Durchführung einer Bauverhandlung werden nur die Parteien, also jene Nachbarn, die im Sinn des § 6 Abs. 2 zulässige Einwendungen (also jene Einwendungen, die eines der in § 6 Abs. 2 aufgezählten Rechte beinhalten) erhoben haben, geladen. Andere Nachbarn können aufgrund des Verlustes ihrer Parteistellung höchstens als Beteiligte teilnehmen.

§ 23 (Baubewilligung)

Abs. 1 und 2: Die Bestimmungen werden inhaltlich im Wesentlichen unverändert aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen. Beibehalten wird auch die Regelung, dass bei allfälligen Grenzüberbauten der Versagungsgrund des Widerspruchs zu § 49 Abs. 1 nicht (sofort) aufgegriffen werden muss, sondern nur dann, wenn ein Bauwerber dieses Hindernis nicht durch Vereinigung der betroffenen Grundstücke beseitigen will oder kann.

Abs. 2: Durch diese Bestimmung kann die Baubehörde die Reihenfolge der Ausführung eines aus mehreren Bauwerken oder z.B. aus einem landwirtschaftlichen Wohnhaus mitsamt einer Landwirtschaft (mit oder ohne Bauwerke) bestehenden Vorhabens vorschreiben, wenn das Vorhaben nur in seiner Gesamtheit der Flächenwidmung entspricht. Wird im Baubewilligungsbescheid keine Reihenfolge festgelegt, so sind diese gleichzeitig auszuführen.

Abs.3: Mit dieser Regelung sollen jene land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfasst werden, deren Bestand bereits auf eine frühere Grünlandwidmung zurückgeht. Die spätere – zwar im öffentlichen Interesse der örtlichen Raumplanung gelegene, nicht jedoch für die einzelne land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderliche – Baulandwidmung, würde auch für diese Betriebe im Fall einer notwendigen baulichen Erweiterung nach § 23 Abs. 3 die Bauplatzerklärung und daraus resultierend nach § 38 Abs. 1 Z. 1 die Aufschließungsabgabenverpflichtung bewirken. Soll auf diesen Grundstücken in der Folge ein Neu- oder Zubau eines Gebäudes, welcher nicht (oder nicht mehr) der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dient, baubehördlich bewilligt werden, so löst diese Bauführung sodann die Bauplatzerklärung des betreffenden Grundstücks mit allen abgabenrechtlichen Folgen aus.

Abs. 4: Die Baubewilligung nach § 14 Z. 1 bis 3 ist untrennbar mit der Herstellung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Höhenlage des Geländes verbunden, weshalb in einem solchen Fall die Baubewilligung für das Vorhaben gleichzeitig mit der Baubewilligung für die Geländeänderung – und zwar in einem Spruchpunkt - zu erteilen ist. Diese beiden Vorhaben sind untrennbar miteinander verbunden, sodass sie spätestens mit der Fertigstellungsanzeige hergestellt sein müssen.

Abs. 6: Zu beachten ist hier trotzdem, dass die z.B. Bezirkshauptmannschaft als aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung zuständige Baubehörde einen Baubewilligungsbescheid erst dann ausstellen darf, wenn – so dies nach Abs. 3 erforderlich ist – das Baugrundstück von der Gemeinde (Bürgermeister) auch zum Bauplatz erklärt wurde. Abs. 3 zweiter Satz – also die Versagung der Baubewilligung, wenn eine Voraussetzung für die Bauplatzerklärung fehlt, gilt auch in diesem speziellen Zuständigkeitsfall. Die Reihenfolge der Entscheidungen gilt ebenfalls bzw. analog für die Festlegung von Straßenfluchtlinien.

Abs. 7: Für die auch bisher schon möglichen Bauwerke vorübergehenden Bestandes soll einerseits klargestellt werden, dass derartige Bauwerke – wie schon ihre Bezeichnung zum Ausdruck bringt – nicht durch Verlängerungen dauerhaften Bewilligungen gleichgestellt werden sollen, andererseits dass Notstandbauten bestimmte Erleichterungen erfahren sollen. So müssen sie z.B. nicht mit der festgelegten Flächenwidmung übereinstimmen.

Abs. 8: Aufgrund der im Hinblick auf besondere bzw. sensible raumordnungsrechtliche und -fachliche Vorgaben (s. § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 1976) sollen die Bewilligungen für bestimmte Handelseinrichtungen und Hochhäuser (Hochhauszonen) sofort mit deren Erlassung der jeweils örtlich zuständigen Aufsichtsbehörde übermittelt werden.

Abs. 9: In der Praxis hat sich gezeigt (vgl. u.a. auch das Erkenntnis des VwGH vom 18. März 2013, Zl. 2010/05/0046), dass die in der NÖ Bauordnung 1996 festgelegte Frist von 4 Wochen nicht ausreicht, um ein ordnungsgemäßes Nichtigerklärungsverfahren durchzuführen. Aus diesem Grund werden nunmehr 4 Monate vorgesehen. Gleichzeitig wird für sämtliche denkbare Fälle der jeweils maßgebliche Zeitpunkt für den Beginn des Fristenlaufes genau geregelt und auch eine Verständigung des Bauherrn festgelegt. Diese Verständigung hat die Wirkung, dass damit die Ausführung bzw. die Fortsetzung der Ausführung des Vorhabens zu unterlassen ist. Eine allfällige Nichtbeachtung stellt eine Verwaltungsübertretung dar. Diese Maßnahme ist als Ausfluss des Aufsichtsrechtes anzusehen und wird dieses „Bauverbot“ zeitlich eindeutig begrenzt, sodass deren Ablauf bereits vorhersehbar ist. Aufgrund der bisherigen Rechtsprechung wurde eine Regelung hinsichtlich des Vorgehens im Falle von nachträglich erteilten Baubewilligungen, wenn der tatsächliche Baubeginn also schon vor der behördlichen Erlaubnis dazu gesetzt wurde, für erforderlich angesehen. Hier kann jedenfalls nicht der Zeitpunkt des Baubeginns als Auslöser für den Lauf der Aufhebungsfrist maßgeblich sein.

Aufgrund der Besonderheit und Brisanz derartiger Verfahren soll die Zuständigkeit für Beschwerden auf der Ebene des Landesverwaltungsgerichtes Senaten zugewiesen werden (s. § 5 Abs. 3).

§ 24 (Ausführungsfristen)

Abs. 1: Grundsätzlich werden die bisher geltenden Fristen mit einigen Modifizierungen übernommen. Klargestellt wird auch, dass sofern eine Baubewilligung nicht konsumiert wird, der zugrunde liegende Bescheid trotzdem bestehen bleibt (- es erlischt „nur“ das Recht aus der Bewilligung -) und die sonstigen Festlegungen wie Bauplatzerklärung, Festlegung von Straßenfluchtlinien und Straßengrundabtretung weiter gelten.

Mit der Einfügung von Z. 2 und 3 wird klargestellt, dass das Recht aus der Baubewilligung oder aus einer Bauanzeige jedenfalls dann erlischt, wenn das Vorhaben in seinen wesentlichen Teilen beseitigt worden ist. Daran vermag auch die Neuerrichtung desselben Vorhabens im gleichen Ausmaß und mit gleichem Aussehen am selben Ort nichts zu ändern. Weiters erlischt das Recht aus der Baubewilligung bzw. Bauanzeige dann, wenn der Inhaber darauf ausdrücklich verzichtet und dies der Baubehörde schriftlich mitteilt.

Abs. 2: Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass eine Person für ein Bauvorhaben, welches diese nicht fertigstellt und z.B. als Rohbau über lange Zeit stehen bleibt, immer wieder erneut um eine Baubewilligung ansucht und dieser Rohbau daher nicht beseitigt werden kann, da die Person ohne diese Regelung immer wieder eine Baubewilligung erwirken und sodann die Fristen des Abs. 1 ausnützen könnte.

Abs. 4: Für die Verlängerung ist jedenfalls maßgeblich, dass sich nicht nur die Flächenwidmung, sondern auch dessen Bedeutungsinhalt bzw. die Ausnutzbarkeit einer Widmung oder Bebauungsplanregelung (z.B. Regelungen für Handelseinrichtungen, Wegfall von Sonderbebauungsweisen im Bebauungsplan) nicht geändert hat.

Abs. 6: Die anzeigepflichtigen Vorhaben sollen hinsichtlich der Ausführungsfristen mit den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Wesentlichen gleichgestellt werden, wobei sich – im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung für die Baubehörde - die Baubeginns- und die Ausführungsfrist für anzeigepflichtige Vorhaben einmalig dafür jedoch automatisch um ein Jahr verlängern, wenn die Baubehörde die entsprechende Anzeige nicht (rechtzeitig) untersagt. Die Einmaligkeit der Verlängerung erscheint durch die Geringfügigkeit der anzeigepflichtigen Vorhaben gerechtfertigt. Die Gründe der Abs. 4 und Abs. 5 gelten jeweils auch für die anzeigepflichtigen Vorhaben.

Abs. 7: Damit soll das Erlöschen einer Baubewilligung bzw. eines angezeigten Vorhabens dann nicht eintreten, wenn sich der Bauwerber um die Verlängerung der Ausführungsfristen rechtzeitig bemüht, und soll dies nicht davon abhängen, wie rasch die Baubehörde im Einzelfall zu entscheiden vermag.

Abs. 8: Mit dieser Bestimmung soll sichergestellt werden, dass zumindest die Dauer der Verfahren – nunmehr - vor dem Landesverwaltungsgericht, vor dem Verfassungsgerichtshof und vor dem Verwaltungsgerichtshof die Baubeginns- und die Vollendungsfrist hemmen (Fortlaufhemmung).

§ 25 (Beauftragte Fachleute und Bauführer)

Die Befugnis für die mit der Anwendung der NÖ Bauordnung 2014 verbundenen fachlichen Tätigkeiten – also nicht nur für die Planung und Ausführung, sondern auch für die Ausstellung von Bescheinigungen, Befunden und Bestätigungen im Sinn der §§ 15 Abs. 8, 30 Abs. 3 und 32 Abs. 5 – ergibt sich (wie bereits in der NÖ Bauordnung 1996) aus den bundesrechtlich geregelten Berufsrechten. Die Gleichstellung gemeinnütziger Bauvereinigungen mit Gebietskörperschaften in Abs. 2 ist berechtigt, da § 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (als Sondergewerberecht) eindeutig den Geschäftskreis (§7) mit der Errichtung (wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeit) samt Überwachung der Ausführungsarbeiten definiert, womit das WGG ebenso wie die Gewerbeordnung und das Ziviltechnikergesetz die notwendige Rechtsgrundlage liefert.

Um die Kontrolle durch die Baubehörde hinsichtlich der Befugnis bzw. der Befähigung gemeldeter Bauführer zu erleichtern, wurde die gleichzeitige Vorlage entsprechender Nachweise aufgenommen.

§ 26 (Baubeginn)

Die Anzeigepflicht der Bauausführung wurde beibehalten. Die zeitliche Beschränkung ihrer Wirksamkeit war im Hinblick auf diverse Rechtsfolgen z.B. für die

Erhebung von Einwänden durch Nachbarn (§ 22 Abs. 1) oder für eine Nichtigerklärung (§ 23 Abs. 9) notwendig.

§ 27 (Behördliche Überprüfungen)

Die bereits in den bisherigen Vorgänger-Bauordnungen enthaltenen Regelungen wurden inhaltlich unverändert übernommen. Die Aufzählung der möglichen Überprüfungsinhalte hat lediglich demonstrativen Charakter.

§ 28 (Behebung von Baumängeln)

Die bereits in den bisherigen Vorgänger-Bauordnungen enthaltenen Regelungen werden inhaltlich im Wesentlichen unverändert übernommen, wobei aber zum Ausdruck gebracht wird, dass eine Herstellung des Vorzustandes nicht immer notwendig ist bzw. machbar ist.

§ 29 (Baueinstellung)

Der Zustand, der dem vorherigen entspricht, kann sowohl jener sein, dass das errichtete Objekt zur Gänze zu entfernen, das Grundstück also zu räumen ist, oder dass – bei nicht bewilligten oder nicht angezeigten Abänderungen - ein Rückbau bis zum letzten „rechtmäßigen“ Zustand herzustellen ist.

§ 30 (Fertigstellung)

Der bisherige Regelungsinhalt wird – mit einigen notwendigen Anpassungen - im Wesentlichen aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen.

Abs. 1: Klarzustellen ist hier, dass auch anzeigepflichtige Abweichungen vor deren Ausführung einem Anzeigeverfahren unterlegen sein mussten und im Rahmen der Fertigstellungsanzeige nun darzustellen sein.

Dass eine Teilfertigstellung nur dann zulässig ist, wenn sie allein dem bewilligten Verwendungszweck entspricht, bedeutet, dass z.B. die Fertigstellung eines für einen landwirtschaftlichen Betrieb als erforderlich bewilligten Wohngebäudes nicht vorweg allein, sondern nur gemeinsam mit errichteten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden angezeigt werden darf.

Abs. 2 Z. 3: In der Praxis hat sich gezeigt, dass manchmal die Bekanntgabe des Bauführers an die Baubehörde vergessen wird, die Ausführung aber dennoch von einem Bauführer überwacht wurde. In einem solchen Fall ist zwar die Unterlassung der Bekanntgabe des Bauführers gemäß § 37 Abs. 1 Z. 4 weiterhin strafbar, es sollen jedoch die Bescheinigungen dieses Bauführers zum Nachweis der Fertigstellung ausreichen, da er die Ausführung ja tatsächlich überwacht hat. Unter Eigenleistung fällt natürlich auch die sog. Nachbarschaftshilfe.

Abs. 3: Für den Fall, dass der Bauherr der Baubehörde keine Bescheinigungen nach Abs. 2 vorlegen kann, weil z.B. der Bauführer verstorben oder dieser in Konkurs

gegangen ist, hat sich nicht die Baubehörde, sondern der Bauherr selbst um die erforderlichen Unterlagen nach Abs. 2 Z. 1 bis 4 zu kümmern.

Abs. 4: Damit wird nicht die bisherige Rechtslage geändert, sondern nur verdeutlicht, dass nur eine vollständig und ordnungsgemäß belegte Fertigstellungsanzeige das Recht auf die Benützung des Bauwerks nach sich zieht. Die Missachtung des Nutzungsverbot gemäß § 23 Abs. 1 ist als Verwaltungsübertretung zu ahnden.

Abs. 5: Da auch nach dieser NÖ BO 2014 anzeigepflichtige Vorhaben im Sinne der Bestimmung des § 24 binnen zwei Jahren zu beginnen und binnen 5 Jahren zu vollenden sind, benötigt die Baubehörde eine Fertigstellungsanzeige, um überprüfen zu können, ob diese rechtzeitig fertiggestellt wurden und ob das Recht aus der Anzeige erloschen ist oder nicht. Der Anschluss von Beilagen ist aufgrund der „geringfügigen“ Vorhaben nicht erforderlich. Angezeigte Vorhaben nach § 15 der NÖ Bauordnung 1996 bedürfen keiner Fertigstellungsanzeige, selbst wenn diese im Zeitpunkt des Inkrafttretens der NÖ BO 2014 noch nicht ausgeführt bzw. fertiggestellt wurden.

§ 31 (Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung)

Diese Regelung wird aus bisherigen NÖ Bauordnung 1996 übernommen, wobei klargelegt wird, dass nur – wie ursprünglich, d.h. vor der nach § 18 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 möglichen Widmung einer privaten Verkehrsfläche, vorgesehen - öffentliche (also nicht gewidmete private) Verkehrsflächen (s. Definition in § 4 Z. 26) betroffen sind.

§ 32 (Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage)

Durch diese Bestimmung werden in der NÖ Bauordnung 2014 die Vorschriften für die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage in einer einzigen einheitlichen – und damit übersichtlicheren – Regelung zusammengefasst.

Die aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommene Bestimmung bildete die Synthese aus §§ 34 (alt) und 34a (alt) NÖ BO 96 und diente der Umsetzung von Art. 14 der RL 2010/31/EU.

Damit unterliegt die gesamte Zentralheizungsanlage (§ 4 Z. 31), also vom Wärmeerzeuger über das Wärmeverteilungssystem bis hin zu Wärmeabgabensystemen - entsprechend der Gebäuderichtlinie - der periodischen Überprüfungspflicht. Die Prüfungsanforderungen waren demgemäß wie die beiden Vorgängerbestimmungen zusammenzuziehen. Um nicht eine Überreglementierung vorzunehmen und den Normunterworfenen über Gebühr zu belasten, wurden gewisse Tatbestände (etwa die Kesseldimensionierung) von der regelmäßigen Inspektion ausgenommen, sofern diesbezüglich an den äußeren Umständen seit der letzten Überprüfung keine Änderung eingetreten ist (dies gilt auch für Klimaanlage). In den Heizungsanlageninspektionsbericht (Klimaanlageninspektionsbericht) sind weiters Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen aufzunehmen, um dem

Eigentümer ein etwaiges Einsparungspotential zu versinnbildlichen und jenem beabsichtigte Verbesserungsmaßnahmen zu erleichtern. Der auszustellende Befund ist nunmehr der Behörde vorzulegen.

Das Inspektionsintervall von fünf Jahren trägt dem Umstand Rechnung, dass von Seiten der Europäischen Kommission augenscheinlich von einer durchschnittlichen Lebensdauer von Klimaanlage von lediglich 14 Jahren ausgegangen und das Prüfungsintervall von 10 Jahren als zu lang angesehen wird.

Regelmäßige Überprüfungen für Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 20 kW bzw. 100 kW sind von der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – aus der dieser Wert zu übernehmen ist – vorgegeben. Die Perioden (9 Jahre bzw. 6 Jahre) werden in der NÖ BTV 2014 geregelt.

§ 33 (Kontrollsystem)

Art. 18 der Gebäuderichtlinie der EU sieht zur Kontrolle der ausgestellten Energieausweise und der Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte die Einrichtung entsprechender Kontrollsysteme vor. Da in Niederösterreich die Beibringung des Energieausweises Tatbestandsvoraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung bzw. notwendiger Bestandteil des Anzeigeverfahrens sein kann, kann die nachträgliche tiefgreifende Überprüfung dieser stichprobenartig ausfallen. Dafür ist das Prüfschema des Anhangs II Z. 1 der RL 2010/31/EU heranzuziehen. Die nunmehr auch vorzulegenden Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte sind ebenso zu überprüfen, wobei das diesbezügliche Prüfschema des Anhangs II der genannten RL den Behörden großen Spielraum lässt.

§ 34 (Vermeidung und Behebung von Baugebrechen)

Ein Baugebrechen im Sinn der baurechtlichen Bestimmungen ist

- ein durch Alter, Abnutzung, Verwitterung oder Beschädigung (= Verschlechterung) verursachter Zustand eines Bauwerks oder
- eine bewilligungsbedürftige, aber nicht bewilligte, oder
- anzeigepflichtige aber nicht angezeigte Änderung eines Bauwerks oder
- auch das Fehlen eines unentbehrlichen Bauteils oder Zubehörs eines Bauwerks.

Diese Baugebrechen stellen Bauordnungswidrigkeiten dar und sind daher im öffentlichen Interesse generell zu beseitigen. Daher ist ein entsprechender baupolizeilicher Auftrag auch dann zu erteilen, wenn ein Antrag auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung nach § 14 oder eine Anzeige nach § 15 eingebracht wurde.

Maßgeblich ist das von der Bewilligung oder Anzeige insgesamt umfasste Objekt, also das Bauwerk einschließlich aller damit verbundenen Auflagen, Bedingungen

und Voraussetzungen (z.B. die Umsetzung eines Betriebskonzeptes, mit dem die Erforderlichkeit im Sinn des § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 nachgewiesen wurde), die für die Bewilligungsfähigkeit maßgeblich waren.

Keine Baugebrechen stellen jedoch die bewilligungs- und anzeigefreien Abänderungen von Bauwerken dar.

Abs. 3: Ein rechtskräftiger Verpflichtungsbescheid ist bei dessen Nichtbefolgung vollstreckbar.

§ 35 (Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag)

Die bereits in den bisherigen Vorgänger-Bauordnungen enthaltenen Sicherungsmaßnahmen und Vorgaben für eine allfällige Beseitigung von in ihrer baulichen Substanz wesentlich beeinträchtigter oder rechtswidriger Bauwerke werden inhaltlich unverändert auch in der neuen Bauordnung vorgesehen.

Abs. 2 Z. 3: Grundsätzlich wird die bisherige Regelung übernommen, allerdings mit der Maßgabe, dass – ohne wie bislang notwendig auch in von Vornherein aussichtslosen Fällen auf eine nachträgliche Bewilligung hinwirken zu müssen – die Baubehörde sofort einen Abbruchauftrag erlassen darf. Mit der Neuerung ist für die Baubehörde nunmehr eine Überprüfung, ob für das konsenslos errichtete Bauwerk eine nachträgliche Baubewilligung bzw. eine nachträgliche Anzeige möglich ist, nicht mehr erforderlich. Dem Eigentümer des Bauwerks steht es aber weiterhin frei, für das konsenslose Bauwerk um eine nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. eine entsprechende Anzeige zu erstatten, sodass er auch jetzt keinen Rechtsnachteil erleidet. Anzumerken ist hierzu noch, dass während der Anhängigkeit eines Bauverfahrens eine Vollstreckung des Abbruchbescheides unzulässig ist.

Abs. 3: Eine nicht konsensgemäße Nutzung eines Bauwerks soll immer, nicht nur im Gefährdungsfall wie in der NÖ Bauordnung 1996, von der Baubehörde zu verbieten sein. Neben dem Nutzungsverbot sind selbstverständlich auch die sonstigen erforderlichen Maßnahmen baupolizeilich zu veranlassen.

§ 36 (Sofortmaßnahmen)

Die bereits in den bisherigen Bauordnungen enthaltenen Regelungen wurden inhaltlich unverändert übernommen mit der Maßgabe, dass in

Abs. 3: eine Rechtsgrundlage für die Gemeinde normiert wird, um die von ihr erstatteten Kosten im Zivilrechtsweg zurückzufordern.

§ 37 (Verwaltungsübertretungen)

Ein gesonderter Hinweis darauf, dass eine Verwaltungsübertretung nur dann vorliegt, wenn die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, kann im Hinblick auf § 22 Abs. 2 VStG idF BGBl. I Nr. 33/2013, entfallen.

Die bereits in den bisherigen Bauordnungen enthaltenen Straftatbestände wurden inhaltlich im Wesentlichen übernommen und aufgrund von Ergänzungen in den

vorangehenden Bestimmungen um neue Tatbestände (z.B. iZm dem Nichtigerklärungsverfahren, der Meldepflicht von Öfen oder der Übermittlung von Daten für das Gebäude- und Wohnungsregister) erweitert. Gleichzeitig wird die Höhe der festgesetzten Strafen wertangepasst.

§ 38 (Aufschließungsabgabe)

Das System der Aufschließungsabgabe besteht im Wesentlichen seit der Bauordnung für NÖ, LGBl. 166/1968, und seither – auf der ursprünglichen Basis - stetig weiterentwickelt. Modifizierungen wurden zuletzt allerdings aufgrund der Neuregelung des § 54, also der Regelungen für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan, notwendig.

Abs. 1: lediglich angezeigte oder anzeigefreie Gebäude bewirken keine Bauplatzeigenschaft. Die Einfügung dient der Klarstellung, dass erst bei der Errichtung eines Gebäudes, für das – sofern das Grundstück noch nicht ex lege als Bauplatz zu beurteilen wäre - auch eine Bauplatzerklärung im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz notwendig wäre, die Abgabepflicht ausgelöst wird.

Der schon ursprünglichen Intention des Gesetzgebers entsprechend soll die Voraussetzung einer bereits langjährigen Baulandwidmung zum Ausdruck gebracht werden.

§ 39 (Ergänzungsabgabe)

Die Ergänzungsabgabe hat sich aus einem besonderen Berechnungsmodus des Aufschließungsbeitrages (der sog. Differenzmethode) entwickelt und setzt sich die Formel daher aus den aus der Aufschließungsabgabe bekannten Berechnungsfaktoren zusammen.

Modifizierungen wurden zuletzt allerdings aufgrund der Neuregelung des § 54, also der Regelungen für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan, notwendig. Nicht nur der Neu- sondern auch der Zubau (Erweiterung, Aufstockung) soll - aufgrund der Gleichsetzung mit anderen Vorhaben und Abgabeanlässen - Anlass für eine Ergänzungsabgabe sein.

§ 40 (Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe)

Der Begriff „Ausgleich“ setzt eine korrespondierende Leistung – die Übertragung einer Grundfläche - voraus. Die Vorschreibung dieser Abgabe bedingt einerseits die nachweisliche Übertragung bzw. Abtretung von einem Grundstück in Verbindung mit der nachweislich nicht erfüllten Abtretungsverpflichtung, wofür ein finanzieller „Ausgleich“ geschaffen werden soll.

Im Hinblick auf den sachlichen Zusammenhang zur Grundabtretung und der Bemessung einer allenfalls zustehenden Entschädigung nach § 12 Abs. 5 soll – wie schon bisher – die Bemessung der Ausgleichsabgabe ebenfalls anhand des Verkehrswertes des Grundstücks erfolgen.

§ 41 (Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder)

Abgabepflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks dann, wenn dieser gleichzeitig Eigentümer des anlassgebenden Bauwerks ist, ansonst jener des Bauwerks, da die Herstellung bzw. Anrechnung der Stellplätze in untrennbarer Verbindung mit dem Gebäude steht. Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung bedarf es zur entsprechenden Übertragung an den Mieter oder Pächter einer zivilrechtlichen Vereinbarung.

Hinsichtlich der ersatzlosen Auflassung von Pflichtstellplätzen wird auf die Anzeigepflicht in § 15 verwiesen. Der Abgabentatbestand ist erfüllt, wenn die Anzeige nicht untersagt wird.

Der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge nachgebildet wurde jene für Fahrräder und wurden beide Abgaben deshalb in einem Paragraphen geregelt.

§ 42 (Spielplatz-Ausgleichsabgabe)

Diese schon bisher zum Aufgabenbereich der Baubehörden bzw. der Abgabenbehörden iVm dem Baurecht gehörenden Abgabe war bisher im gleichzeitig aufgehobenen NÖ Spielplatzgesetz 2002 geregelt und wird nunmehr nahezu gleichlautend in den unmittelbaren Regelungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 übernommen.

Der Abgabentatbestand wird mit der (ausdrücklichen) Feststellung in der Baubewilligung verwirklicht.

Es gibt dem Wortlaut des Gesetzestextes entsprechend für eine Gemeinde nur einen Richtwert, der bereits – so wie der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe – auf unterschiedliche örtliche Gegebenheiten abstellt.

§ 43 (Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke)

Abs. 1: Die aufgelisteten Grundanforderungen wurden zunächst von der Bauproduktenrichtlinie und dann von der Bauproduktenverordnung der EU übernommen.

Abs. 2: Das Anliegen des „Leistbaren Wohnens“ zielt darauf ab, neben der Wahrung der öffentlichen Interessen die Sicherstellung des Schutzes der Gesundheit und der Sicherheit der Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll jedoch vermieden werden, dass bauliche und technische Anforderungen über das Erforderliche hinausgehen. Auf diese Weise soll dazu beigetragen werden, dass die Schaffung von Wohnraum für die Wohnbevölkerung erschwinglich bleibt.

In der Praxis wurden Fälle beobachtet, in denen es zu kostentreibenden behördlichen Vorschriften gekommen ist, die – oft in bester Absicht – dadurch begründet wurden, dass dies durch den „Stand der Technik“ geboten sei, also den „fortschrittlichen technologischen Verfahren, Einrichtungen, Bau- und Betriebsweisen“ entsprechen (vgl. § 1 BTV).

Bei näherer Betrachtung zeigt sich allerdings, dass dies gesetzlich nicht begründet ist und jedenfalls nicht der Zielsetzung des § 43 Abs. 2 entspricht. Es ist daher

angebracht, noch deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass Bauvorhaben den „Regeln der Technik“ entsprechen müssen, dass es jedoch nicht die Zielsetzungen des Baupolizeirechts sein kann, „fortschrittliche“ Bauweisen vorzuschreiben.

Der – hier übernommene – Begriff der „Regeln der Technik“ wird beispielsweise in § 2 Z. 14 Kesselgesetz in Gegenüberstellung zum Begriff „Stand der Technik“ definiert.

§ 44 (Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises)

Übernahme der baurechtlichen Bestimmungen aus der bisherigen NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008), welche im Sinn der Zusammenführung aller bautechnischen Regelwerke gleichzeitig aufgehoben, zum Großteil in die NÖ Bautechnikverordnung 2014 übernommen und an die neuen Vorgaben (Zeitpunkte und Flächenausmaße) der EU-RL 2010/31/EU angepasst wird.

Abs. 8: Die Ausnahme basiert auf Art. 9 Abs. 6 der EU-RL 2010/31/EU.

§ 45 (Wasserver- und –entsorgung)

Übernahme der bisherigen Regelung der NÖ Bauordnung 1996 (bisher § 62), wobei im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung in Abs. 1 eine bisher in der NÖ BTV 1997 enthaltene Regelung übernommen wurde. Anzumerken ist dazu, dass es sich bei Aufenthaltsräumen (§ 4 Z 2) nicht nur um typische Wohnräume handelt, sondern auch z.B. auch Arbeitsräume (Labors, udgl.) darunterfallen.

Im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung in Abs. 2 erfolgte im Sinn der bisherigen höchstgerichtlichen Judikatur eine Klarstellung, wann eine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Kanal vorhanden ist.

Die Regelung bedingt das Vorhandensein zumindest des Hauptstranges des öffentlichen Kanals; die Anschlussleitung (vom Hauptstrang bis zum anschlusspflichtigen Grundstück) muss noch nicht hergestellt sein. Berücksichtigt sollen in diesem Zusammenhang auch jene Fälle werden, wo z.B. in locker verbauten Gebieten, öffentliche Kanäle nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen sondern außerhalb davon verlegt sind. Auch dort gilt die Anschlusspflicht.

§ 46 (Barrierefreiheit)

Übernahme der bisher in der NÖ BTV 1997 enthaltenen, geringfügig erweiterten Auflistung der barrierefrei zu gestaltenden Bauwerke. Hierbei handelt es sich um baurechtliche Regelungen. Wie die Ausgestaltung konkret zu erfolgen hat, ergibt sich aus der NÖ BTV 2014 iVm OIB-RL 4.

In den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien wird die Barrierefreiheit folgendermaßen definiert: „Barrierefrei im Sinne der Anlage 4 „OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ sind bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“.

Grundsätzlich greift die neue Regelung dem System des NÖ Baurechts entsprechend nicht in bestehende Rechte ein. Das heißt, die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken wird nicht nachträglich schlagend, sondern ist in Verbindung mit dem Neubau von Bauwerken zu berücksichtigen. Allerdings unterliegen nach Abs. 5 unter bestimmten wirtschaftlichen Aspekten und Abwägungen auch Zubauten und Abänderungen der Verpflichtung einer barrierefreien Ausführung.

Abs. 1 Z. 8 (Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen) und Abs. 4 (barrierefrei erreichbar) stellen keinen Widerspruch zu der erst ab dem 4. Geschoß geltenden Verpflichtung zum Einbau eines Aufzuges dar, da Stockwerke über flachere Treppen + Rampen überwunden werden können.

Abs. 4: Die nähere Ausgestaltung der Barrierefreiheit der Wohnungen regelt die NÖ BTV 2014. Grundsätzlich kann die Anpassbarkeit darin bestehen, dass dann, wenn z.B. bei der Eingangstüre der Schwenkbereich für Rollstühle nicht gegeben ist, eine Leerverrohrung für einen elektrischen Türtaster vorgesehen wird, oder dass im Sanitärbereich Wände zwischen Abstellraum und WC oder Bad mit wenig Aufwand entfernt oder versetzt werden können.

Die Erreichbarkeit der Geschoße wird im Erdgeschoß barrierefrei, also durch den barrierefreien Eingang, der 1. Stock durch eine barrierefreie Treppe, welche mit einem Treppenlift (der immer möglich ist) nachrüstbar ist, der 2. Stock ebenfalls mit einer barrierefreien Treppe, nachrüstbar mit einem Aufzug, und ab dem 3. Stock mit dem Einbau eines Aufzuges gewährleistet. Letzterer ist ab dem 4. Oberirdischen Geschoß (= 3. Stock) verpflichtend.

Abs. 5 und 6: Die Begriffe „unverhältnismäßige Mehrkosten“ bzw. „unverhältnismäßiger Aufwand“ wurden aus der bisherigen Rechtslage bzw. Praxis übernommen und sollen einen Bezug zu den Gesamtkosten bzw. dem Gesamtaufwand herstellen. Sie erlauben, möglichst individuell auf Einzelfälle eingehen zu können.

§ 47 (Wohnungen und Wohngebäude)

Im Wesentlichen werden die Anforderungen an Wohnungen und Wohngebäude, wie sie bisher in der NÖ BTV 1997 geregelt waren, übernommen. Neu ist, dass für ein Klosett auch bei Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen kein eigener Klosetttraum erforderlich ist. Hygienisch bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Erleichterungen ergeben sich dadurch beim Einbau eines behindertengerechten Klosett und bei der räumlichen Vorkehrung für den nachträglichen Einbau eines barrierefreien Klosetts für behinderte Menschen. Im Allgemeinen sollte die Errichtung eines eigenen Klosetttraumes den Anforderungen des Marktes überlassen werden.

Bezüglich der Räume für die Wäschereinigung und Wäschetrocknung hat man sich an die aktuellen Begriffsbestimmungen und an die moderne Anforderungen an den Umgang mit Wäsche angepasst. In Wohnungen und Waschküchen werden immer häufiger elektrische Wäschetrockner verwendet. Daher ist es nicht erforderlich, einen eigenen Wäschetrocknungsraum vorzusehen. Für die Wäschereinigung und Wäschetrocknung ist nur mehr ein gemeinsamer Raum erforderlich, sofern nicht in

jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden.

Abs. 4: Im „Leitfaden zur Planung und Gestaltung von Abfallsammelstellen in Wohnhausanlagen“, erstellt von den Verbänden, wird ausdrücklich auf die erforderliche Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Abfallverband bzw. der Gemeinde betreffend der genauen Behälteranzahl und der Abfuhrintervalle zum Zweck der entsprechenden und ausreichenden Dimensionierung der Sammelstellen hingewiesen (siehe Seite 11). In den baurechtlichen und bautechnischen Regelungen einen konkreten Flächenbedarf festzulegen, wäre daher nicht sinnvoll. Der Leitfaden stellt unumstritten eine wichtige Planungshilfe nach Kenntnis der lokalen Vorgaben dar.

§ 48 (Immissionsschutz)

Zumutbar sind Emissionen auch dann noch, wenn sie zwar das Ausmaß der in der unmittelbaren Umgebung feststellbaren Immissionen übersteigen, sich aber im Rahmen des in einer Widmungsart (also entsprechend der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung) sonst üblichen Ausmaßes halten. Der Begriff „örtlich“ drückt einerseits den Bezug zu der für das Baugrundstück geltenden Widmungsart, andererseits die Verbindung zum unmittelbaren Betrieb aus. Durch das Miteinbeziehen der im Nahebereich des Bauvorhabens liegenden und diesem organisatorisch, wirtschaftlich oder funktionell zugehörigen Bauwerke soll verhindert werden, dass ein Bauwerber durch eine sonst mögliche Aufteilung seines Vorhabens auf mehrere Projekte das Ziel der Regelung umgeht und damit die Grenze der örtlichen Zumutbarkeit überschreiten kann.

Ausdrücklich festgehalten wird nunmehr – obgleich das auch aus bisherigen Vorschriften bereits ableitbar war – dass Geräuschauswirkungen von Kindern - wie auch in anderen Bundesländern (s. z.B. Oberösterreich oder Steiermark) - nicht der Beurteilung durch die Baubehörde unterliegen sollen.

Die Ausnahme im Hinblick auf infolge einer gesetzlichen Verpflichtung herzustellende Stellplätze, also nur auf jene, die sich aus der NÖ Bautechnikverordnung 2014 bzw. aus Verordnungen der Gemeinde als für ein Bauvorhaben bzw. als örtlich notwendig ergeben und deren Anzahl in der Regel auch örtlich verträglich ist, stellt eine Verfahrenserleichterung dar. Für den Fall, dass mehr Stellplätze als verpflichtend vorgesehen errichtet werden sollen, unterliegen diese jedoch im Gesamten (und nicht nur die über die Pflichtstellplätze hinausgehenden) der behördlichen Beurteilung.

Öffentliche Warneinrichtungen sind unerlässlich und sollen durch Einwendungen der Nachbarn nicht verzögert werden können. In der Regel sind davon ausgehende (insbesondere Lärm-)Belastungen zeitlich sehr eingeschränkt bzw. beschränken sie sich auf Notfälle bzw. Kontrollzwecke.

§ 49 (Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück)

Die bisherigen Regelungen sollen grundsätzlich weitergeführt werden, wobei die diesbezüglichen Bestimmungen nicht wesentlich verändert und einige Begriffe an die nunmehr aktuell verwendeten Begrifflichkeiten angepasst wurden.

Das Maß, welches unterirdisches Bauwerk über das Gelände ragen darf, wird nun wie einheitlich im gesamten neuen Gesetz von der ursprünglichen oder bereits genehmigten Höhenlage des Geländes ausgemessen.

Klargestellt wird weiters, dass die Grundstücksgrenze nicht nur mit Ver- und Entsorgungsleitungen, sondern auch mit allfälligen damit verbundenen Gebäuden und baulichen Anlagen (z.B. Pumphaus, Umformerstationen) überbaut werden darf.

Bezüglich der brandschutztechnischen Bestimmungen wurden die Begriffe den OIB-Richtlinien angepasst.

Anstelle des erforderlichen freien Lichteinfalls wurde einheitlich der Begriff „ausreichende Belichtung“ gewählt, welcher in der Bauordnung neu definiert wurde.

Abs. 4: Mit dieser Bestimmung wird die nachträgliche Errichtung eines Aufzuges erleichtert. Dadurch wird der gesellschaftspolitischen Tendenz, die Wohnung barrierefrei oder zumindest ohne größeren Kraftaufwand zu erreichen, Rechnung getragen und ein Anreiz zu Modernisierungen von Altbauten geschaffen.

§ 50 (Bauwuch)

Für die Größe des seitlichen und des hinteren Bauwuchs gelten dieselben Bestimmungen. Grundsätzlich leiten sie sich daraus ab, dass die Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken ausreichend belichtet werden können. Bei Fahngrundstücken darf daher ein Teil des streifenförmigen Grundstücksteiles in den Bauwuch miteinbezogen werden.

Abs. 2 Z. 3: Der Begriff der „hygienischen Bedenken“ entfällt, da dessen genaue Bedeutung bislang ungeklärt war, insbesondere was die Frage des Lichteinfalls betraf.

Durch die Skizze soll verdeutlicht werden, wie die jeweiligen Bauwiche (vorderer, seitlicher, hinterer) im Verhältnis zur Straßenfluchtlinie definiert sind.

Ein Eckbauplatz kann – wie auch in der Judikatur bereits ausgesprochen wurde – nur seitliche und gegebenenfalls, d.h. bei entsprechender Festlegung von vorderen Baufluchtlinien im Bebauungsplan, vordere Bauwiche aufweisen; allerdings besitzt ein Eckbauplatz keinen hinteren Bauwuch.

§ 51 (Bauwerke im Bauwuch)

In den Bauwuchen sind Gebäude und baulichen Anlagen unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Bezüglich der Größe und des Volumens dieser Bauwerke ist ein Maß vorgeschrieben, damit der Charakter der jeweiligen Bebauungsweise noch aufrechterhalten werden kann und andererseits die Bauwiche doch sinnvoll genutzt werden können (z.B. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge). Zusätzlich dürfen im Bebauungsplan noch gewisse abweichende Anforderungen (strengere Anforderungen oder Erleichterungen) geregelt werden.

Die „Hanglage“ wurde nun mit einer genauen Neigungsangabe (15% im Bereich des Bauwiches) definiert.

§ 52 (Vorbauten)

Die zulässigen Vorbauten in den jeweiligen Bauwichen sind durch eine taxative Aufzählung mit entsprechenden Größenbeschränkungen geregelt. Gegenüber der NÖ Bauordnung 1996 wurden die Vorbauten und die Bezeichnungen der Vorbauten an die aktuellen Bauweisen und an die aktuellen Begriffe angepasst. Somit ergeben sich klarere und anwendbarere Regeln.

§ 53 (Höhe von Bauwerken)

Die bisherige Ermittlung der Gebäudehöhe und zulässigen Höhe der Giebelfronten ist nicht eindeutig und klar geregelt. Daraus haben sich in der Vergangenheit sehr viele Diskussionen und Streitfälle ergeben. Dem will man mit verschiedenen Regelungsänderungen entgegenzutreten. Der ursprüngliche Gedanke der Regelung der Höhe von Bauwerken war, für Nachbargrundstücke eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster sicherzustellen. Die nun neugeplanten Regelungen sind wieder auf diesen Grundsatz aufgebaut. Zur Erklärung dieses Gesetzestextes sind Abbildungen eingeführt worden. Im Detail handelt es sich um folgende Regelungen:

1. Die Basis für die Ermittlung der Gebäudehöhe bildet in der Regel das ursprüngliche, gewachsene oder ein bereits bewilligtes Gelände.
2. Die untergeordneten Bauteile, welche bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden, wurden reduziert. Alle Bauteile, die nicht mehr unter die untergeordneten Bauteile fallen, werden nun mit der genauer formulierten Regelung mit berechnet. Dies gibt eine wesentlich klarere Vorgangsweise als bisher und ist die Belichtung der Hauptfenster auf Nachbargrundstücken wieder gewährleistet.
3. Die Giebelfront wurde genau definiert und müssen sich alle Dachformen in dem Umriss von Satteldächern, Pultdächern und Kreuzdächern unterbringen lassen. Durch diese Regelung ergibt sich einerseits eine klare zulässige maximale äußere Begrenzung der Giebelfront und andererseits eine architektonische Freiheit innerhalb dieser Grenzen. Zusätzlich wird durch diese Regelung auf die Belichtung auf Hauptfenster der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Abs. 1 bis 8: beziehen sich auf die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Abs. 2: Folgende rechtlichen Varianten im Hinblick auf die Beurteilung eines Geländes sind möglich:

- ursprüngliches (gewachsenes) Gelände, ohne Geländeänderungen
- bewilligtes verändertes Gelände (§ 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976, § 14 Z. 8 NÖ Bauordnung 1996)
- bewilligungsfrei verändertes Gelände (sind jene Geländeänderungen, die weder einer Bewilligung nach § 14 NÖ Bauordnung 1996 oder 93 Z. 1 NÖ Bauordnung 1976 bedurften, weil die dort genannten Voraussetzungen nicht

erfüllt wurden z.B. Anschüttungen in der Mitte eines Grundstückes, die die Bauwiche nicht tangierten) oder z.B. Anschüttungen im Grünland

- in Bebauungsplan festgelegtes Gelände

Abs. 3, 4 und 5: Im geneigten Gelände oder bei Höhengsprüngen der oberen Begrenzung der Gebäudefront oder bei Rücksprüngen der Gebäudefront muss die Gebäudefront in Frontabschnitte unterteilt werden. Diese Forderung ergibt sich daraus, damit nicht lokal zu große Höhen der Gebäudefront entstehen und sich daraus folgend keine Probleme mit der Belichtung von Hauptfenstern auf Nachbargrundstücken ergeben. Abs. 4 ist lex specialis zu Abs. 5.

Abs. 7: enthält eine demonstrative Aufzählung der untergeordneten Bauteile, wobei jedoch Gaupen nicht dazu gehören, zumal sie sich durchaus auf Belichtungsverhältnisse auswirken können.

Abs. 8: In einem Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhen beziehen sich zwar nicht auf bauliche Anlagen, jedoch werden in anderen Bestimmungen (z.B. § 50 Abs. 1) Höhen von baulichen Anlagen beschränkt.

Damit ist auch klargestellt, welches Niveau des Baugrundstückes zur Berechnung der Höhe heranzuziehen oder wie die Höhenberechnung eines Carports mit Pultdach anzustellen ist.

Die Absätze 9 bis 14 regeln die zulässige Höhe der Gebäudefronten bzw. die maximale Geschossanzahl.

Abs.9: Um die Baukubatur in den einzelnen Bauklassen in Grenzen zu halten und um dadurch ein ausgewogenes Verhältnis der Gebäude zueinander zu erzielen wird die Anzahl der oberirdischen Geschosse in der jeweiligen Bauklasse beschränkt.

Abs. 10: Um die traditionellen Bauformen in Niederösterreich nicht zu beeinträchtigen darf die zulässige Gebäudehöhe bei Giebelfronten von Gebäuden mit klassischen Dachformen (Satteldach, Pultdach, Kreuzdach) um bis zu 3 Meter überschritten werden. Damit eine ausreichende Belichtung noch gewährleistet wird, muss bei den Traufenpunkten dieser Giebelfronten die zulässige Gebäudehöhe jedoch eingehalten werden. Dadurch, dass der Lichteinfall auf Hauptfenster im Grundriss nun in jedem Fall (sowohl bei eigenen als auch bei benachbarten Gebäuden) im Grundriss gesehen um bis zu 30° verschwenkt werden darf, ist durch diese Regelung auch bei einer um bis zu 3 Meter höheren Gebäudehöhe in den meisten Fällen eine ausreichende Belichtung auf die Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken gewährleistet. Damit auch andere Dachformen und Dachaufbauten zulässig sind, darf auch bei diesen die höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 Meter überschritten werden. Um den Lichteinfallswinkel nicht zu beeinträchtigen müssen alle diese Dachformen innerhalb einer theoretischen Umhüllenden der klassischen Dachformen liegen.

Klargestellt wird noch, dass bei diesen anderen Dachformen die Höhe der Gebäudefront mit der gemäß Abs. 1 bis 5 ermittelten Fläche der Gebäudefront und nicht mit der theoretischen Umhüllenden zu berechnen ist.

Abs. 11: Um bei optisch nicht maßgeblich in Erscheinung tretenden Baukörpern mehr Gestaltungsmöglichkeit zu bieten, darf die Bebauungshöhe im Gartenbereich und in den Bereichen des seitlichen Gebäudes auf einer begrenzten Fläche (ein Drittel der bebauten Fläche) unterschritten werden.

Abs. 12: Damit wird der Zweckmäßigkeit und dem Bedürfnis nach größerer Flexibilität im Betriebsbauland Rechnung getragen.

Abs. 13: Zusätzlich zu den Regelungen der Absätze 1 bis 9 muss auch auf die Belichtung von Hauptfenstern auf der gegenüberliegenden Straßenseite geachtet werden. Daher wird die Höhe der Gebäudefront an oder gegen Straßenfluchtlinien noch zusätzlich begrenzt. In – im Bebauungsplan festgelegten - Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten oder im steileren Gelände darf darauf verzichtet werden. Gleichzeitig wird die Anwendungsmöglichkeit auf Gebiete, die nicht durch einen Bebauungsplan geregelt sind, ausgedehnt.

Abs. 14: Es liegt nicht nur das Baugrundstück selbst in der geschlossenen Bauweise, sondern ist für den gesamten Bereich, also auch für das (von der allfälligen Belichtungsproblematik betroffene) Nachbargrundstück die geschlossene Bauweise festgelegt. Das schutzbedürftige Nachbargrundstück muss sich ebenfalls im Bereich der geschlossenen Bauweise befinden.

§ 54 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan)

Diese Bestimmung wurde infolge ihrer grundsätzlichen und umfassenden Überarbeitung und Neufassung noch im Rahmen einer Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 nahezu unverändert aus dieser übernommen.

Abs. 1: Mit dem neu definierten Umgebungsbegriff wurde ein aussagekräftiger(er) Bereich (als vorher) abgegrenzt.

Bei der Beurteilung vorhandener Bauweisen ist insbesondere auf einen speziellen Fall zu verweisen: Die „klassische“ Punktparzelle ist zu 100% bebaut, sie hat in der Regel keinen hinteren Bauwich und ist daher nicht zur geschlossenen Bauweise (s. § 70 Abs. 1 Z. 1) zu rechnen. Ebenso bewirken irreguläre Abstände von z.B. 1,20 m keine gesetzliche (im Beispiel also keine offene) Bauweise.

Gleichzeitig erfolgt eine Klarstellung dahingehend, dass – wie in einem Bebauungsplan – in der Regel pro Grundstück nur eine Bauweise und -höhe vorliegen kann und darf (anderes kann sich nur infolge einer ausdrücklichen Festlegung im Bebauungsplan ergeben).

Abs. 3: Die Regelung der abgeleiteten Bauweisen und -höhen führt zur Angleichung mit Bereichen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, zumal nach der entsprechenden Feststellung sämtliche Vorschriften, die in der Bauordnung zunächst für Bebauungsplanbereiche normiert wurden, gelten. Klargestellt wird weiters, dass die ausreichende Belichtung der bestehenden UND der künftig zulässigen Hauptfenster geschützt sein soll („zusätzlich“).

Abs. 4: Damit soll verdeutlicht werden, dass nur auf eine andere – gesetzliche – Bauweise ausgewichen werden darf.

Abs.5: Die Einsichtnahme in Bauakten der Nachbarn ist jenen Personen zuzugestehen, die ein rechtliches Interesse – die ordnungs- bzw. gesetzmäßige Planung eines Bauvorhabens – geltend machen können; also der Bauwerber bzw. der von ihm zur Planung Beauftragte.

§ 55 (Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen)

Auch für Bauwerke auf Verkehrsflächen oder im Grünland gilt § 52 Abs. 1 sinngemäß.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auf weitere im Rahmen von Bauverfahren im Grünland anzuwendende Vorschriften im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (§ 19 Abs. 4 bis 6) hinzuweisen.

Abs. 3: Hiermit soll in erster Linie – iVm der Anzeigepflicht von Einfriedungen auch im Grünland – gewährleistet werden, dass Wege und Straßen auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten passierbar bleiben.

§ 56 (Ortsbildgestaltung)

Die Regelung betreffend die Ortsbildgestaltung wurde in den letzten Jahren generell überarbeitet und wird nunmehr ohne aktuellen neuerlichen Regelungsbedarf unverändert aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen.

Abs. 1 regelt das grundsätzliche Erfordernis einer Prüfung für alle bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke im Hinblick auf ihre Gestaltung.

Abs. 2: Der Umgebungsbegriff 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. In diese eine restriktivere Betrachtungsweise der Ortsbildfrage beinhaltende Regelung eingebettet findet sich auch der aus dem Bereich der Denkmalpflege stammende Begriff des Ensemble-Schutzes.

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.

§ 57 (Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen)

Als Begründung bei der Änderung des bisherigen Gesetzestextes wird wieder auf die „Anschlussmöglichkeit“ analog den Fassungen vor der NÖ Bauordnung 1996

abgestellt, um eine unbefugte Inbetriebnahme des Kamines zu vermeiden, und gleichzeitig mit der Aufnahme einer „Abgasanlage für Mehrfachbelegung“ auf die Regelungen der OIB-RL 3 Bedacht genommen. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass im Falle der Benützung dieses bisher als „Notkamin“ bezeichneten Bauteiles eine entsprechende Frischluftzuführung für die anzuschließende Heizstätte (Kaminofen mit geschlossenem Verbrennungsraum) vorhanden ist und dem Gefahrenpotential durch rückgesaugte Abgase bei Objekten mit Wohnraumlüftungen wirksam begegnet wird. Schließlich wird auch die Wahlmöglichkeit für ein zweites Versorgungsmedium bei Zentralheizungsanlagen aufgenommen, das insbesondere bei Großvorhaben mit entsprechender Geschoßanzahl oder Sonderwohnformen wie „Betreutes Wohnen“ zur Anwendung kommen wird - als Versorgungssicherheit für den Ernstfall. Bei Ausfall muss das zusätzliche Heizsystem sofort einsatzbereit sein.

In diesem Zusammenhang wird auch die Meldepflicht bezüglich der Aufstellung von Öfen nach § 16 wirksam.

§ 58 (Planungsgrundsätze)

Durch diese Bestimmung werden die Regelungen der NÖ Bauordnung 1996 über die Planungsgrundsätze im Wesentlichen weitergeführt, wobei die Verordnungsermächtigung für die NÖ Landesregierung hinsichtlich einer Vermeidung von Brandgefahren und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume, ausgedehnt wird.

§ 59 (Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungsanlagen)

Die Bestimmung entspricht inhaltlich der gleichlautenden Regelung der NÖ Bauordnung 1996 und geht konform mit den einschlägigen Bestimmungen der Europäischen Union.

§ 60 (Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes oder einer Klimaanlage)

Anders als in den bisherigen Regelungen sind in der NÖ Bauordnung 2014 generell nur mehr Eigentümer eines Grundstücks, eines Bauwerks oder einer technischen Anlage Adressaten einer Norm. Diese haben für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen durch die ihnen rechtlich Nachgeordneten – wie etwa Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte – zu sorgen. Die NÖ Bauordnung 2014 greift in diese Rechtsverhältnisse nicht mehr ein, sondern richtet erforderliche Maßnahmen gegebenenfalls nur mehr an den Eigentümer.

§ 61 (Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten)

§ 62 (Verwendung von Brennstoffen)

Durch die Neuformulierung dieser beiden Bestimmungen wurde jetzt der sachlichen Trennung von Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und von Verwendung von Brennstoffen Rechnung getragen.

§ 63 (Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen und allenfalls einer ersatzweisen Abgabenerleistung wurde mit einigen Modifikationen aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen.

Abs. 1: Die Anzahl der erforderlichen Pflichtstellplätze können sich nunmehr entweder aus der NÖ Bautechnikverordnung 2014, dem Bebauungsplan, einer anderen - gesonderten – Verordnung des Gemeinderates ergeben oder individuell (s. Abs. 1 „dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend“) festgelegt werden. Zu beachten ist dabei weiters, dass ein neues Bauvorhaben so zu dimensionieren ist, dass auch die damit verbundene öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Herstellung von Stellplätzen erfüllt werden kann.

Abs. 1 letzter Satz: Stellplätze, die für den Bestand bzw. das verbleibende Objekt noch gesetzlich erforderlich sind, dürfen nicht angerechnet werden. Die Anrechnung einer in Zusammenhang mit einem früheren Vorhaben bereits (aufgrund der damals geltenden Voraussetzungen) erfüllten Stellplatzverpflichtung– welche aufgrund der Änderung dieses Vorhabens nunmehr ihrer Grundlage entbehren – gilt auch für den Fall, dass aus einem früheren Anlass eine Abgabenerleistung erbracht werden musste. Auch diese ist bereits bei der Festlegung der aktuell, also anlässlich des neuen Vorhabens, vorgegebenen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen anzurechnen. Bei der Anrechnung hat eine zwischenzeitig - durch einen Bebauungsplan – verordnete Erhöhung der Anzahl unberücksichtigt zu bleiben.

Abs. 2: Hiermit sollen auch jene Gemeinden, in denen kein Bebauungsplan verordnet ist, die Möglichkeit haben, bei entsprechendem Bedarf – ohne deswegen einen Bebauungsplan mit wenigstens den Mindestvoraussetzungen erstellen zu müssen – die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erhöhen.

Abs. 3 und 4: wurden als baurechtliche Vorschriften aus der NÖ BTV 1997 übernommen.

Abs. 5, 6 und 7: Wie schon bisher besteht hinsichtlich der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung keine Wahlmöglichkeit, sondern wird diese nach einer zwingend vorgegebenen Reihenfolge zu prüfen. Hierbei steht natürlich die tatsächliche Errichtung der benötigten Stellplätze an vorderster Stelle.

Abs. 6: Insbesondere in zentralen Stadtbereichen, in denen eine Belebung vermehrt durch die Schaffung neuer Wohnmöglichkeiten erreicht werden soll, besteht oft das Problem, Ersatzflächen für Stellplätze nicht in einem nahen Umfeld finden zu können. Dem soll mit der im Einzelfall anwendbaren Erweiterung der Wegentfernung begegnet werden.

Abs. 7 letzter Satz: Die Feststellung erfolgt in einem eigenen Feststellungsbescheid, da in diesen Fällen eine Baubewilligung durch die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 nicht vorliegt oder nicht zu erteilen ist.

Abs. 8: Die oft beträchtlichen Ausgleichsabgaben unterlaufen oft die Bemühungen zur Attraktivierung dieser Ortsbereiche für ansiedlungswillige bzw. investitionsbereite Institutionen und Betriebe, sodass es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde stehen soll, derartige Anreize zu schaffen. Dies steht auch im Einklang mit den Intentionen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Maßnahmen zur Stärkung der Ortskerne zu fördern. Die Ausnahmemöglichkeit beinhaltet sowohl ein gänzlich als auch ein nur teilweises Absehen von der Vorschreibung der Abgabe, muss jedoch einheitlich für die jeweilige Zone in der Verordnung festgelegt werden.

§ 64 (Ausgestaltung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge)

Grundsätzlich wurde die bisherige Regelung aus der NÖ Bauordnung 1996 übernommen, mit der Maßgabe, dass die Begriffsbestimmungen in § 4 verschoben wurden. Die NÖ Bauordnung 2014 stellt nach § 48 auf das Widmungsmaß ab und wären Abstellanlagen, die das Widmungsmaß des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks überschreiten, nicht zulässig.

Abs. 1: Die Erforderlichkeit für Stellplätze im Bauland-Wohngebiet ergibt sich (nur) für die Pflichtstellplätze.

Abs. 2, 3 und 4: Um die Elektromobilität zu fördern, war in der NÖ Bauordnung 1996 verlangt, dass seit dem 1. Jänner 2011 10% der öffentlich zugänglichen Abstellanlagen für eine Nachrüstung mit Elektroladestationen vorbereitet werden mussten. Ab 1. Jänner 2016 mussten diese Stellplätze dann tatsächlich mit Elektroladestationen ausgestattet werden. Aufgrund der bisherigen Entwicklung hat sich gezeigt, dass die Elektromobilität keinen so schnellen Aufschwung erlebt, dass es erforderlich wäre 10% der öffentlichen Abstellplätze mit Ladestationen auszustatten. Daher hat man die erforderliche Anzahl auf 2% der öffentlich zugänglichen Stellplätze ab 1. Jänner 2016 reduziert. Um das ursprüngliche Ziel der 10% nicht ganz zu verlassen und eine zukünftige schnellere Entwicklung reagieren zu können, wurde der Zeitpunkt für die 10% auf 1. Jänner 2019 verschoben. Dafür wurden die Anforderungen an die Ladestationen erhöht. Diese müssen für eine Schnellladung (z.B. gemäß Anwendungsbereich AB3 gemäß „Anforderungskatalog für intelligente Ladeinfrastruktur, Publikation des BMWFW derzeit im Entwurf vom April 2014) geeignet sein. Die Vorschreibungen von Schnellladestationen ist insofern sinnvoll, als die Kraftfahrzeuge auf öffentlich zugänglichen Abstellanlagen meist nur für eine kürzere Zeit z.B. einen Einkauf, eine Erledigung, abgestellt werden und in dieser Zeit zumindest eine reichweitenrelevante Teilladung erfolgen können sollte.

Mit Pflichtstellplätzen sind jene Stellplätze gemeint, die sich aus § 63 Abs. 1 iVm der Mindestanzahl entsprechend der NÖ Bautechnikverordnung 2014, dem Bebauungsplan, einer anderen - gesonderten - Verordnung des Gemeinderates ergeben oder individuell (s. § 63 Abs. 1 „dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend“) festgelegt werden.

§ 65 (Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder)

Die zunehmende Inanspruchnahme von Fahrrädern v.a. zur Überwindung kürzerer Wegdistanzen bedingt die Erforderlichkeit geeigneter Regelungen und ausreichender Vorkehrungen zum Abstellen von Fahrrädern. Vorgegeben wird allerdings – im Rahmen der NÖ BTV 2014 – nur eine Richtzahl, genauere Festlegungen sollen – dem jeweiligen örtlichen Bedarf entsprechend – durch Verordnungen der Gemeinden erfolgen (können).

Im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 kann allerdings der Regelungsbedarf für (öffentliche) Abstellanlagen und -plätze im öffentlichen Raum, bei Bahnhöfen etc. nicht gedeckt werden, zumal – wie bei anderen baurechtlichen Verpflichtungen – die Verknüpfung mit einem (anhängigen) Bauvorhaben notwendig ist.

Wie bei den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll auch hier für den Fall, dass Stellplätze nicht errichtet werden können, ein finanzieller Ausgleich in Form der Leistung einer Ausgleichsabgabe geschaffen werden. Als Schlüssel für die tarifmäßige Festsetzung wird 1/6 eines Stellplatzes für Kraftfahrzeuge herangezogen. Regelungen im Hinblick auf die Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen enthält die NÖ BTV 2014.

§ 66 (Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze)

Diese schon bisher zum Aufgabenbereich der Baubehörden gehörende Verpflichtung war bisher im NÖ Spielplatzgesetz 2002 geregelt und wird nunmehr nahezu gleichlautend in die NÖ Bauordnung 2014 übernommen.

Zum Unterschied vom Begriff der Wohngebäude, der in anderen Bestimmungen Verwendung findet, bezieht sich diese Regelung ausdrücklich auf Wohnhausanlagen (inklusive Reihenhäusern); liegt der Zweck dieser Regelung ja darin, im Falle einer Ansammlung von Wohnungen auf engerem Raum – unabhängig von deren spezieller Anordnung oder Ausgestaltung – für Kinder ausreichenden Spielraum im Freien zu schaffen. Eine Anlage kann auch aus mehreren Einzelobjekten auf einem Baugrundstück bestehen.

Einem Spielplatz für Kinder wird dessen Errichtung auf Flachdächern von Gebäuden oder anderen Aufbauten nicht gerecht.

Abs. 2: Dadurch soll eine sinnvolle und gefahrlose Nutzungsmöglichkeit gewährleistet werden.

Abs. 4: Die Kostenbeteiligung ist vertraglich zu regeln und darf entsprechend dem Zitatverweis bis zur Höhe der für das die Spielplatzverpflichtung auslösende Vorhaben zu berechnenden Spielplatz-Ausgleichsabgabe vereinbart werden.

Abs. 6: Diese Feststellung ist die Grundlage (der Abgabentatbestand) für die Vorschreibung der Spielplatz-Ausgleichsabgabe.

§ 67 (Veränderung der Höhenlage des Geländes)

Die Bewilligungspflicht für die Veränderung der Höhenlage des Geländes bedingt die Formulierung von Kriterien für deren Zulässigkeit.

§ 68 (Abbruch von Bauwerken)

Wird ein Bauwerk abgebrochen und führt dieser Abbruch dazu, dass auf dem Nachbargrundstück die Feuermauer an der Grundstücksgrenze, an der das abgebrochene Gebäude angebaut war, nun ohne Verputz den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt ist, dann hat der Eigentümer dieser Mauer umgehend einen Verputz anzubringen, wobei dieser dieselbe Farbe, Konsistenz und dasselbe Aussehen aufzuweisen hat wie auf den anderen Außenmauern dieses Bauwerks. Kommt er diesem Auftrag nicht nach, so ist ein entsprechender baupolizeilicher Auftrag zu erteilen.

§ 69 (Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren)

Abs. 1: Die Umsetzungsbestimmung wird – da die NÖ Bauordnung 2014 im Grunde aus der NÖ Bauordnung 1996 hervorgegangen ist – im Wesentlichen aus dieser übernommen. Sie gewährleistet einen Überblick über den Stand der Umsetzung des Gemeinschaftsrechts im NÖ Landesrecht und erleichtert künftige Anpassungen und Ergänzungen.

Abs. 2: Der Hinweis auf das Informationsverfahren ergibt sich aus der zitierten Richtlinie, welche nicht nur die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens, sondern auch einen Hinweis in der Vorschrift, die ihr unterliegt, verlangt.

§ 70 (Übergangsbestimmungen)

Abs. 1: Für anhängige Verfahren ist es nicht nur hinsichtlich der technischen Belange nicht zumutbar bzw. teilweise auch nicht möglich, ein Projekt an die neuen Regelungen anpassen zu müssen.

Aufgrund diverser inhaltlicher Änderungen gegenüber der NÖ Bauordnung 1996 (z.B. durch den Wegfall von Bewilligungs- bzw. Anzeigepflichten) sind anhängige baupolizeiliche Verfahren nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996 nach der neuen Rechtslage weiterzuführen, da nur so in diesen Verfahren geprüft werden kann, ob sie noch unter baurechtliche Bestimmungen fallen und ob diese Verfahren allenfalls einzustellen sind. Alle anderen Verfahren sind nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen.

Abs. 2 bis 5: Nach früheren – vergleichbaren – Regelungen verordnete Tarife, Einheitssätze uä sollen ohne einen neuerlichen Rechtsakt notwendig werden zu lassen weiter gelten. Ebenfalls soll in bestehende Rechte oder Bewilligungen nicht eingegriffen werden.

Abs. 6: Mit dieser Bestimmung sollen Bauten mit langjähriger Bestandsdauer rechtlich abgesichert werden, welche bereits eine Baubewilligung erlangt hatten, von der jedoch entweder abgewichen wurde ohne dadurch Nachbarrechte zu verletzen bzw. von der Baubehörde beanstandet worden zu sein oder deren Baubewilligung aufgrund der Änderung der Rechtslage (ehemalige Wiener Randbezirke) erloschen ist.

Da sich in vielen Fällen diese Objekte mittlerweile im Eigentum von Rechtsnachfolgern befinden, denen das Fehlen einer Baubewilligung gar nicht bewusst ist bzw. nicht angelastet werden kann, erscheint die Erteilung eines Abbruchauftrages nach § 35 Abs. 2 Z. 3 als unbillige Härte.

Die Befristung dieser Ausnahmebestimmung erscheint v.a. im Hinblick auf die im ersten Satz erfassten Fälle geboten, da sie nur solchen Gebäuden, die bereits jetzt eine lange Bestandsdauer aufweisen, zugutekommen soll.

§ 71 (Sprachliche Gleichbehandlung)

Entsprechend dem Gender Mainstreaming wurde die sprachliche Gleichbehandlung der Geschlechter auch in der NÖ Bauordnung 2014 verankert, wobei – im Sinn einer leichteren Lesbarkeit der Regelungsnormen – die Vorgangsweise, die auch in bundesrechtlichen Regelwerken (z.B. die hier nachgebildete Bestimmung des § 56 VwGVG) soei auch in anderen Landesgesetzen bereits gewählt wurde.

§ 72 (Schlussbestimmungen)

Abs. 1: Mit dem Termin des Inkrafttretens sind z.T. umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen (wie z.B. die zeitgerechte Anpassung von Formularen und Arbeitsprogrammen u.dgl.) verbunden.

Abs. 2: betrifft in erster Linie zum Beispiel die mit der NÖ Bauordnung 2014 untrennbar verbundene NÖ Bautechnikverordnung 2014.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Kaufmann-Bruckberger

Landesrätin