

**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-6/095-2016

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Mag. Stellner-Bichler		14597	14. März 2017

Betrifft

Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014); Motivenbericht

Hoher Landtag!

<p><b>Landtag von Niederösterreich</b>  Landtagsdirektion</p> <p>Eing.: 14.03.2017</p> <p>Ltg.-<b>1378/B-23/3-2017</b></p> <p>B-Ausschuss</p>
---

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

## 1. Allgemeiner Teil

Die neue NÖ Bauordnung 2014 hatte sich in Verbindung mit der Harmonisierung der bautechnischen Regelungen zur Aufgabe gemacht, die geltenden baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung zu modernisieren, in der Judikatur aufgezeigte Probleme zu beseitigen, Anregungen von mit der Vollziehung betrauten Behörden und Betroffenen zu übernehmen und nicht zuletzt praxisorientierte Vereinfachungen vorzusehen. Aus Anlass der – mittlerweile vorgezogenen – Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/61/EU (bzgl. Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation) soll der eingeschlagene Weg mit der vorliegenden Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 fortgeführt und sollen verschiedene Themenbereiche nunmehr weiterentwickelt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- die Umstrukturierung der bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw. der sog. freien Vorhaben im Sinne einer Optimierung mit dem Augenmerk auf die Vermeidung von bestehenden Problemen im Vollzug und dadurch Erhöhung der Rechtssicherheit;
- Klarstellungen in Bezug auf Begriffsbestimmungen (z.B. Wand);
- eine Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung durch die Neuregelung der Form der Einbeziehung von Nachbarn in ein Bauverfahren (Entfall der

Bauverhandlung, klare Verfahrensregelungen für die Verständigung der Parteien und Nachbarn);

- die Überarbeitung der Vorgaben für praktikable und damit bewilligungsfähige Niveauveränderungen im Bauland iVm der
- Schaffung eines Bezugsniveaus, welches auch als Ausgangsbasis für die reformierte Berechnung der Gebäudehöhen heranzuziehen ist;
- die Erstellung praxisorientierter Vorgaben für die äußere Gestaltung von Bauwerken, also die Beurteilung des „Ortsbildes“, wobei die Vorhaben vom Bestand nicht offenkundig abweichen bzw. diesen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Weiters sollen im Rahmen dieser Novelle vorgesehen werden:

- eine Anpassung an diverse Neuerungen im Rahmen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (Berücksichtigung der Baulandumlegung iZm Bauplatzgeltung und Ergänzungsabgabenvorschreibung, Anerkennung geleisteter Standortabgaben, Festlegung der Anzahl von Pflichtstellplätzen abweichend von NÖ BTV 2014);
- in Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogrammes 2020 (KEP 2020) das Verbot der Neuaufstellung von Heizkesseln für Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile (Heizöl) und feste fossile (Kohle, Koks) Brennstoffe sowie
- die Forcierung von Elektrofahrzeugen durch die Vorsorge, verstärkt Pflichtstellplätze mit Ladepunkten auszustatten.

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

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

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

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

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 hat **keine** neuen **finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Durch die Umstrukturierung der Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflichten sollen sich Verfahrensabläufe klarer darstellen und die Notwendigkeit einer evtl. zeitaufwendigen Problemlösung hintangehalten werden können. Durch diverse Verfahrensvereinfachungen ist 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 Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**. Vielmehr sollen diverse Maßnahmen im Hinblick auf Heizungen bzw. auf die Elektromobilität eine Begünstigung für diese Ziele mit sich bringen.

Eine zusätzliche Mitwirkung von **Bundesorganen** wird nicht vorgesehen.

Der Gesetzesbeschluss hat auch (Gemeinde-) **Abgaben** zum Gegenstand. Gemäß § 9 Abs. 1 F-VG ist er daher unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor seiner Kundmachung vom Landeshauptmann dem **Bundeskanzleramt bekannt zu geben**.

#### **Konsultationsmechanismus:**

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, unterliegt der Entwurf der Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dem Konsultationsmechanismus.

#### **Informationsverfahren:**

Teile der Novelle zur 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 müssen. Diese Mitteilung erfolgt gleichzeitig mit dem Beginn der Begutachtung.

## **2. Besonderer Teil**

#### **Zu Z 1 bis 6 (Inhaltsangabe):**

Die Änderungen im Rahmen des Inhaltsverzeichnisses ergeben sich aus geänderten Titelbezeichnungen und aus Einschüben neuer Paragraphen.

**Zu Z 7 (§ 4 Z 3):**

Das Bezugsniveau dient nunmehr als Grundlage für die Beurteilung der ausreichenden Belichtung, zumal dieses auch für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgeblich ist.

**Zu Z 8 (§ 4 Z 11a):**

Im Hinblick auf die Regelung der Geländeänderung in Verbindung mit der Berechnung der Gebäudehöhe wird der Begriff des hier definierten Bezugsniveaus als maßgebliche Grundlage für die Ermittlung der Gebäudehöhe eingeführt. Das Bezugsniveau ist im allgemeinen Fall eine gekrümmte Ebene. Bei einem im Bebauungsplan oder mittels Verordnung der Gemeinde festgelegten oder bei einem bereits bewilligten geänderten Gelände kann das Bezugsniveau auch als schiefe oder horizontale Ebene oder als eine Aneinanderreihung solcher Ebenen festgelegt sein.

Als rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage ist jene zu verstehen, bei der die vor dem 1. Februar 2017 geltenden Kriterien für die Bewilligungspflicht (§ 14 Z 8 NÖ Bauordnung 1996) nicht erfüllt waren, die also gesetzmäßig ohne baubehördliche Bewilligung hergestellt werden durfte. Nicht erfasst sind hingegen solche Geländeänderungen, die rechtswidrig, also ohne einer notwendigen Bewilligung, hergestellt wurden; diese sind für die Feststellung des Bezugsniveaus nicht zu berücksichtigen und es ist (– sofern eine solche noch festgestellt werden kann –) von jener Höhenlage auszugehen, die vor der nicht genehmigten Geländeänderung bestanden hatte.

Da das Bezugsniveau für alle zukünftigen Bauwerke (Ermittlung der Gebäudehöhe, Lage von Hauptfenstern und für einige weitere Bestimmungen) relevant ist, muss dieses vor Errichtung eines Bauwerks oder vor der Durchführung einer Geländeänderung ausreichend genau dokumentiert werden. Die Dokumentation des Bezugsniveaus ist eine klassische ingenieurtechnische Befundaufnahme und kann durch jeden befugten Fachmann durchgeführt werden. Bei heikleren Verfahren ist auch eine Beurkundung durch einen Ziviltechniker einer einschlägigen Fachrichtung möglich. Die Genauigkeit der Geländeaufnahme hängt im Wesentlichen von der Beschaffenheit des Geländes ab. Bei einer befestigten Fläche oder bei einem gepflegten Rasen wird eine Aufnahme im cm-Bereich möglich sein. Bei Wiesen und Äckern ist eine Genauigkeit nur im dm-Bereich möglich. Für das Bauverfahren ist die Genauigkeit einer nach bestem Gewissen durchgeführten ingenieurmäßigen Geländeaufnahme ausreichend. Hierzu ist im ebenen Gelände ein Punkteabstand von bis zu 5 Metern ausreichend; im stark modellierten Gelände sind an den markanten Stellen (z.B. Geländekanten, Böschungen, befestigten Flächen) zusätzliche Punkte erforderlich. Zwischen den Punkten ist eine lineare Interpolation jedenfalls zulässig.

Als Ausgangslage für die Dokumentation sollte grundsätzlich das Gebrauchshöhennetz des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) dienen. Gemeinden, die ein eigenes lokales Gemeindegöhennetz haben, können auch dieses als Ausgangslage verlangen (s. auch Erläuterungen zu § 4 Z 11a).

Die verwendeten Höhenfestpunkte sind im Plan mit Nummer und aktueller Höhe anzugeben (z.B. KT 32-53A1 mit H=275,23 m über Adria).

Für die Durchführung der Bauarbeiten bzw. um sicherzustellen, dass die Höhenlage des Bezugsniveaus auch noch nach Jahren verifiziert bzw. rekonstruiert werden

kann, sollte am oder in der Nähe des Grundstückes ein Höhenfixpunkt (z.B. Höhenbolzen in Gebäude oder Mauerwerk, Bolzen im Asphalt) errichtet werden.

Den Gemeinden wird jedes Jahr im Rahmen des Planungspaketes das vom Land NÖ mittels Airborne-Laserscanning erstellte Geländemodell kostenlos angeboten.

Dieses Höhenmodell ist ebenfalls an das Gebrauchshöhennetz des BEV angeschlossen und wird in Form eines 1 Meter-Rasters zur Verfügung gestellt.

Diese Daten können von den Gemeinden zur Abschätzung des Bezugsniveaus verwendet werden. Aufgrund der großflächigen Bestimmung können allerdings zu lokalen Höhennetzen bzw. Höhenpunkten in Einzelfällen Differenzen im dm-Bereich auftreten.

Diese Geländemodelldaten stehen über den GeoShop des Landes NÖ auch privaten Personen und Firmen gegen Entgelt zur Verfügung.

Grundsätzlich ist die Dokumentation des Bezugsniveaus für das gesamte Grundstück sinnvoll. Dadurch muss bei der Errichtung weiterer Gebäude am Grundstück oder bei Zubauten nicht neuerlich eine Höhenaufnahme durchgeführt werden. Damit jedoch bei großen Grundstücken und kleineren Vorhaben der Aufwand so gering als rechtlich möglich gehalten werden kann, ist es als ausreichend anzusehen, wenn das Bezugsniveau nur in jenen Bereichen dokumentiert wird, in denen Geländeänderungen durchgeführt oder Bauwerke errichtet werden.

Um die Kosten für alle Beteiligten zu minimieren, könnte im Zuge einer Parzellierung eines Aufschließungsgebietes auch gleich das Bezugsniveau durch den Vermesser aufgenommen werden. Dadurch könnten diesbezügliche spätere Aufwendungen und allfällige Diskussionen bei den einzelnen Bauverfahren vermieden werden.

#### **Zu Z 9 (§ 4 Z 15):**

Hier erfolgt eine Klarstellung dahingehend, wann aneinandergebaute Objekte als ein Gebäude anzusehen sind und ab wann es sich um zwei Gebäude bzw. um ein Gebäude und eine bauliche Anlage handelt. Wesentlich ist dies im Hinblick auf Nebengebäude und bauliche Anlagen im Bauwuch und wegen der Zerlegung in Gebäudefronten (§ 53 Abs. 2). Nach dem ergänzenden Beisatz handelt es sich dann nicht um ein sondern um mehrere Gebäude, wenn diese statisch voneinander komplett getrennt sind, wenn also jedes für sich selbständig die erforderliche Standsicherheit hat, auch dann, wenn das andere Gebäude abgebrochen wird. Eine bloße Verbindung der Gebäude mit nicht tragenden Schrauben oder eine übergreifende Verblechung stellt noch keine statische Verbindung dar; sehr wohl aber bilden durchlaufende Panneele, Pfetten, Sparren, Balken und sonstige Bauteile eine statische Verbindung.

#### **Zu Z 10 (§ 4 Z 18):**

Da die neue Regelung der Gebäudehöhe (s. §§ 53 und 53a) nicht mehr auf den Begriff der Giebelfront abstellt, wird diese Begriffsbestimmung entbehrlich.

#### **Zu Z 11 (§ 4 Z 21):**

Mit der Vorgabe, dass Hauptfenster jedenfalls über dem Bezugsniveau liegen müssen, soll verhindert werden, dass Hauptfenster tiefer liegen als dies in der Definition der ausreichenden Belichtung (Z 3) vorgesehen ist, zumal sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch zulässige Bauwerke des Nachbarn sogar verschattet werden könnten. Außerhalb von Bebauungsplänen müsste ein Bauwerber auf bewil-

lichte tiefer liegende Fenster eines Nachbargebäudes Rücksicht nehmen und könnte dadurch in der Ausnutzbarkeit seines Bauplatzes stark eingeschränkt werden.

Weiters erfolgt eine Klarstellung, dass bei großen Fenstern (z.B. bei sog. französischen Fenstern oder anderen großflächigen Fenstern) nicht die gesamte Fensterfläche zur ausreichenden Belichtung notwendig ist und damit nicht zur Gänze von Beeinträchtigungen freigehalten werden muss.

### **Zu Z 12 (§ 4 Z 31):**

Die Regelung mit 1/3 Raumabschluss stellte sich in der Praxis als überschießend heraus und führte sogar zu nicht gewünschten Ergebnissen. Daher wird nunmehr die Wand nicht mehr über eine zulässige Fläche, sondern über die Höhe und Breite definiert. Demnach sind alle Bauteile, die einen seitlichen Raumabschluss bilden und insgesamt breiter als 1,50 m und höher als 1,25 m sind, als Wand definiert. Bei mehreren schmalen Bauteilen auf einer Seite des Bauwerkes sind die Breiten zu addieren und dürfen insgesamt nicht mehr als 1,50 m betragen, um nicht als Wand zu gelten. Bei schmalen Gebäudefronten ( $\leq 3$  m) gilt zusätzlich die Regelung, dass ein Bauteil bereits dann als Wand zählt, wenn er mehr als die halbe Ansichtsseite des dahinterliegenden Raumes bedeckt, auch wenn seine Breite kleiner als 1,50 m ist.

Gleichzeitig erfolgt auch eine Klarstellung, welche Bauteile in der Wanddefinition inkludiert sind. Zusätzlich zu den geschlossenen Bauteilen werden auch alle Bauteile, die für den Betrachter flächig wirken können, als Wandbauteile definiert. Dies sind z. B. Bauteile, die zwar aus einer bestimmten Richtung betrachtet sehr offen wirken, aber bei Betrachtungen aus anderen Winkeln nur mehr einen geringen oder gar keinen Durchblick gewähren. Dies sind z.B. Lamellen, Lochbleche oder Gitter bis hin zu fix eingebauten Netzen. Diese Bauteile sind als Ganzes als ein Bauteil anzusehen und zählen zur Gänze als Wandfläche. Mit den beispielhaft angeführten Fenstern, Türen und Toren und auch Jalousien soll klargestellt werden, dass offenbare Bauelemente, auch Schiebefenster und verschiebbare Wandelemente, als maßgebliche Bauteile zur Bildung einer Wand gelten.

### **Zu Z 13 (§ 4 Z 32a):**

Die Festlegung, unter welchen objektiven Voraussetzungen ein Abschnitt eines Gebäudes als eigene Wohnung („Wohneinheit“) zu gelten hat, ist insbesondere wesentlich für die baurechtliche Beurteilung von Tatbeständen, in denen eine bestimmte Anzahl von Wohnungen maßgeblich ist (z.B. bei der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen im Flächenwidmungsplan, für die Anzahl von Pflichtstellplätzen).

### **Zu Z 14 bis 16 (§ 5 Abs. 2, 3 und 5):**

#### Zu Abs. 2:

Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, soll für Entscheidungen über eine Duldungsverpflichtung dieselbe Entscheidungsfrist gelten wie für das zugrundeliegende Baubewilligungsverfahren.

#### Zu Abs. 3:

Die Rechtswirkungen einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht in Verfahren, die die Verpflichtung zur Duldung einer Inanspruchnahme fremden Eigentums

zum Zweck der Umsetzung eines bewilligten Bauvorhabens zum Inhalt haben, sollen sinnvollerweise dieselben sein wie im zugrundeliegenden Baubewilligungsverfahren.

Zu Abs. 5:

Da dem Sinn einer Nichtigerklärung entsprechend über die in § 23 Abs. 9 genannte Frist hinaus verhindert werden soll, dass mit dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben begonnen bzw. ein bereits begonnenes Vorhaben weitergeführt und ein gegebenenfalls entstehender Schaden weiter vergrößert wird, soll – wie bei den sonstigen Baueinstellungen (Abs. 4) – einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung aberkannt werden.

**Zu Z 17 (§ 6 Abs. 1 vorletzter und letzter Satz):**

Das Fahr- und Leitungsrecht als „Ersatz“ für die öffentliche Erschließung eines Baugrundstückes – und damit als Voraussetzung für eine allfällige Bebauung bzw. für die Schaffung eines Bauplatzes – darf durch Bauwerke nicht eingeschränkt oder verhindert werden. Diesbezüglich soll den betroffenen, im Sinn des Abs. 1 Z 3 und 4 angrenzenden Nachbarn ein Mitspracherecht zugestanden werden.

Für ehemals in der Anzeigepflicht gelegene und nunmehr mit diversen Erleichterungen in die Bewilligungspflicht übernommene, idR geringfügige Vorhaben, welche in § 18 Abs. 1a umschrieben sind, soll – wie auch bisher aufgrund des Anzeigeverfahrens – eine mögliche Parteistellung der Nachbarn von vorneherein ausgeschlossen sein.

**Zu Z 18 und Z 71 (§ 6 Abs. 2 Z 2 und 3 iVm § 54 Abs. 3):**

Zu Abs. 2 Z 2:

Die beispielhafte Ergänzung möglicher Emissionen in Z 2 dient der Klarstellung. Schon entsprechend dem bisherigen Wortlaut konnten sämtliche aus einer Wohnnutzung entstehenden Emissionen von Nachbarn nicht als subjektiv-öffentliche Rechte geltend gemacht werden. Diese Regelung war bereits im Rahmen der NÖ Bauordnung 1996 aufgrund der gängigen höchstgerichtlichen Judikatur, wonach derartige Emissionen als zumutbar eingestuft worden waren und von Nachbarn damit jedenfalls hingenommen werden mussten, auch in den Gesetzestext eingefügt worden.

Zu Abs. 2 Z 3 iVm § 54 Abs. 3:

Aufgrund einer den Intentionen des Gesetzgebers zuwiderlaufenden höchstgerichtlichen Judikatur soll klargestellt werden, dass auch im Anwendungsfall des § 54 – genauso wie bei Vorliegen eines Bebauungsplanes – bei der Beurteilung, welche Gebäude künftig bewilligungsfähig sind, nur solche (Haupt-)Gebäude denkmöglich sind, deren Mindestabstände zur Grundstücksgrenze den Vorgaben des § 50 Abs. 1 entsprechen. Wie auch in den szt. Erläuterungen zum damals neu formulierten § 54 dargelegt wurde, müssen neue Gebäude jedenfalls einer aus dem Umgebungsbereich abgeleiteten (gesetzlichen) Bauweise entsprechen. Das bedeutet, dass z.B. die offene Bauweise nur dann verwirklicht gilt, wenn mit den Hauptgebäuden auch die gesetzlich festgelegten Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Hauptgebäude, deren Mindestabstände den Vorgaben des

§ 50 Abs. 1 nicht entsprechen (also unter 3 m bzw. unter dem Ausmaß der halben Gebäudehöhe liegen), sind grundsätzlich nicht bewilligungsfähig und damit nicht zulässig.

Hauptfenster in bestehenden bewilligten Gebäuden (Altbeständen) sind in jedem Fall zu schützen, insbesondere dann, wenn sie sich näher an der Grundstücksgrenze befinden als dies der gesetzliche Mindestabstand verlangen würde (neue Gebäude also nicht mehr in dieser Lage bewilligt werden dürften).

Abweichend von der bisherigen Regelung soll dies nunmehr auch für Altbestände in Bereichen, in denen (später) ein Bebauungsplan verordnet wurde, gelten. Derartige Altbestände lassen sich in den meisten Fällen in das Regelungsregime eines Bebauungsplanes nicht eingliedern, zumal Festlegungen, die von gesetzlichen Bestimmungen der BO abweichen oder diesen widersprechen, nicht zulässig sind.

#### **Zu Z 19 und 20 (§ 6 Abs. 3 und 4):**

Die Anpassung an die neue Regelung erfordert die Streichung der Verweise auf die Regelungen des AVG.

Gleichzeitig erfolgt in Abs. 4 eine Zitanpassung an die neu erlassene NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017.

#### **Zu Z 21 (§ 7):**

Die Nutzungsberechtigten haben – wie in einem damit in Verbindung stehenden Baubewilligungsverfahren (Hauptverfahren) – keine Parteistellung im Verfahren über die Verpflichtung zur Duldung verschiedener Maßnahmen. Adressat für die Baubehörde ist – so wie auch in den anderen Verfahren der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) – der Eigentümer eines Bauwerks oder Grundstücks. Dieser hat dafür Sorge zu tragen, dass ein (mit dem Eigentümer zivilrechtlich verbundener) Nutzungsberechtigter den Aufforderungen der Behörde zeitgerecht nachkommt.

Um Missverständnisse zu vermeiden bzw. solchen vorzubeugen, soll daher der Nutzungsberechtigte in der Regelung nicht mehr erwähnt werden.

#### **Zu Z 22 (§ 9 Abs. 5):**

Zitanpassung an die neu erlassene NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017.

#### **Zu Z 23 (§ 10 Abs. 1 bis 6):**

Probleme in der Praxis mit der Unterscheidung von Bestätigungsvermerk und Bezugsklausel sowie die Tatsache, dass der Bestätigungsvermerk bereits laut Motivenbericht zur Stammfassung der NÖ Bauordnung 1996 als „vereinfachter Bescheid“ gilt, mit dem jedoch keine Auflagen vorgeschrieben werden können, rechtfertigen die Wiedereinführung des Bewilligungsverfahrens für die Grenzänderung von Grundstücken im Bauland. In der Praxis war die bisherige Bescheideigenschaft kaum im Bewusstsein der Anwender, in der Judikatur wurde allerdings durchaus in diesem Zusammenhang vom Vorliegen von Bescheiden ausgegangen. Vorteile aus dieser Um-

stellung ergeben sich zunächst durch die Möglichkeit, Auflagen (vorwiegend bautechnischer Natur) in Zusammenhang mit der Grenzänderung bebauter Grundstücke vorschreiben zu können. Bisher mussten die Vorgaben, die im Hinblick auf eine neue Grundgrenze aus bautechnischer Sicht notwendig waren (z.B. das Vorhandensein einer Brandwand entlang einer künftigen Grundgrenze) bereits zum Zeitpunkt der Anzeige erfüllt sein (z.B. notwendige Brandwände bereits bestehen). Auch sonstige Voraussetzungen mussten vorliegen, da sie sonst von Gesetzes wegen zu einer abweisenden Entscheidung der Baubehörde führen mussten.

Weiters dient die Umstellung und die erforderliche Erlassung eines formalen Bescheides der Übersichtlichkeit, da die mit der Grenzänderung verbundenen sonstigen Maßnahmen (Bauplatzerklärung, Festlegung einer Straßenfluchtlinie, Grundabtretung, Grenzverlegung) in einem Bescheid zusammengefasst und damit Bestandteil dieser Bewilligung sind (s. Abs. 5).

Hervorzuheben ist dabei, dass mit der Bewilligungspflicht keine Erweiterung des Prüfungsumfanges für die Behörde gegenüber der Anzeigepflicht einhergeht, die Umstellung allerdings mehr Klarheit und Rechtssicherheit verspricht.

#### Zu Abs. 2 Z 3:

Mit der Einfügung soll eine bisher bereits praktizierte Interpretation zu dieser Regelung auch legislativ klargestellt werden, dass nämlich durch den Baubestand bereits bestehende Widersprüche zur NÖ BO 2014 nur dann beseitigt werden müssen, wenn dies tatsächlich auch möglich ist. Ein nicht beseitigbarer Widerspruch darf jedoch nicht zu einer Untersagung einer Grenzänderung führen, wobei jedoch eine weitere Verschlechterung der Ist-Situation nicht zulässig ist. Wenngleich ein Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben auch nicht zur Gänze beseitigt werden kann, ist durch die neue Rechtslage nunmehr zumindest eine Verbesserung des Istzustandes zulässig.

#### Zu Abs. 2 Z 4 iVm Abs. 4 4. Spiegelstrich:

Die Berücksichtigung der Anbindungsmöglichkeiten der neuen Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche soll so früh als möglich stattfinden, um Schwierigkeiten rechtzeitig erkennen und allfälligen späteren Problemen zeitgerecht entgegenwirken zu können.

#### Zu Abs. 4:

Die Ergänzung im ersten Spiegelstrich soll dem Umstand Rechnung tragen, dass – im Falle von Auflagen, z. B. bezüglich einer bautechnischen Anpassungsverpflichtung, im Bewilligungsbescheid – der Verfasser des Teilungsplanes zwar noch nicht die Erfüllung der bautechnischen Bestimmungen bestätigen kann, jedoch muss er sich mit der Möglichkeit der bautechnischen Anpassbarkeit befassen haben.

Die Straßenfluchtlinien, welche mangels eines Bebauungsplanes erst festgelegt werden müssen, sind ebenfalls in einem Teilungsplan darzustellen (s. dazu § 18 Abs. 1 Z 3 lit. c, § 15 Abs. 3). In diesem Fall ist klargestellt, dass kein zusätzlicher Plan vorzulegen ist.

#### Zu Abs. 5:

Eine (gegebenenfalls notwendige) Bauplatzerklärung ist zu beantragen; im Hinblick auf die Festlegung der Straßenfluchtlinie hat eine Darstellung derselben – nach vorheriger Rücksprache mit der Baubehörde – bereits in den Antragsunterlagen (s. Abs. 4 2. Spiegelstrich) zu erfolgen. Widerspricht diese Darstellung dem Bebauungsplan bzw. den raumordnungsrechtlichen Kriterien für ihre Festlegung, so führt dies – falls keine Verbesserung der Antragsunterlagen vorgenommen wird – zur Untersagung der Grenzänderung.

Wird eine Maßnahme davon bekämpft, kann die Eintragung ins Grundbuch aufgrund der Vorgabe in Abs. 6, dass das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich die Entscheidung im Umfang des Abs. 5 zu beinhalten hat, was bedeutet, dass in der Regel auch sämtliche Teile dieser Entscheidung rechtskräftig sein müssen, nicht erfolgen.

Als (mit einer Leistungsfrist versehene) Auflagen kommen solche bautechnischer Natur, z.B. der Abbruch von Bauwerken oder Teilen davon, die Herstellung von Brandwänden u. dgl., aber auch beispielsweise solche in Verbindung mit der Absicherung von vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechten in Betracht.

Zu Abs. 6:

Die Verwendung des Begriffes Rechtskraft bringt zum Ausdruck, dass die Verfallsfrist erst mit einer (möglicherweise inhaltlich von der behördlichen Erledigung abweichenden) Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes zu laufen beginnen soll.

**Zu Z 24 (§ 11 Abs. 1 Z 6):**

Da auch durch die mit der letzten Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 63/2016, neu geschaffene Baulandumlegung bereits als Bauplatz geltende Grundstücke betroffen und damit auch verändert werden können, ist es erforderlich, diese Form der Änderung von Grundstücksgrenzen – in Anlehnung an das Entstehen von Bauplätzen nach Z 3 – zu berücksichtigen.

Abs. 1 letzter Satz: Zitatberichtigung

**Zu Z 25 (§ 11 Abs. 3):**

Sprachliche Anpassung an die nunmehrige Bewilligungspflicht der Änderung von Grundstücksgrenzen.

**Zu Z 26 (§ 12 Abs. 1):**

Die Neuordnung der Abtretungsanlässe ist eine Folge der Überarbeitung der Bewilligungs- und Anzeigetatbestände (nunmehrige Bewilligungspflicht für Grenzänderungen im Bauland einschließlich der Berücksichtigung der im NÖ ROG 2014 geregelten Baulandumlegung, Wegfall der Anzeigepflicht für Carports und Neuregelung bezüglich der Einfriedungen). Carports sind nunmehr (wie auch schon früher) im Tatbestand der Z 2 lit. c enthalten.

**Zu Z 27 (§ 12 Abs. 2 und 2a):**

Hier handelt es sich um Zitatpassungen aufgrund der Neuordnung in Abs. 1.

**Zu Z 28 (§ 12 Abs. 5 letzter Satz):**

Diese Regelung dient der Klarstellung, dass ein Anspruch auf eine Entschädigung erst zu jenem Zeitpunkt entsteht, in dem auch das Landesverwaltungsgericht, welches von der behördlichen Entscheidung inhaltlich abweichen könnte, entschieden hat.

(Für die iZm der Entschädigung anzustrebende gütliche Einigung bzw. die Festsetzung gilt § 8. Daher bedarf es keiner Rechtsgrundlage für eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung.)

**Zu Z 29 (§ 12a):**

Da die in einem Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 67 Abs. 4 festgelegte Höhenlage auch in der Praxis umgesetzt werden soll, ist auch eine entsprechende Verpflichtung – vergleichbar der Grundabtretung – in die NÖ BO 2014 aufzunehmen. Als Anlässe sollen jene Fälle heranzuziehen sein, wo ein Bezug zu der verordneten Höhenlage hergestellt werden kann (z.B. bei jedem Gebäude bzw. gebäudeähnlichen Bauwerk oder etwa bei einer Stützmauer).

Durch die Möglichkeit der Abböschung des Geländes zwischen herzustellendem Bezugsniveau und bestehendem Gelände auf Nachbargrundstücken, soll vermieden werden, dass zur Befestigung des neuen Geländes Bauwerke (z.B. Stützmauern) errichtet werden müssen, wenn bzw. solange auf den Nachbargrundstücken noch das ursprüngliche Gelände besteht. Dabei soll jedoch gewährleistet sein, dass beim Nachbargrundstück keine Verschlechterungen wie z.B. durch eine Vernässung eintreten.

**Zu Z 30 (§ 13 Abs. 2):**

Zitatberichtigung aufgrund der Neuregelung des § 15.

**Zu Z 31 ff (§§ 14 bis 17):**

Die Vielzahl und die Uneinheitlichkeit der (mit jeweils auch unterschiedlichem Aufwand verbundenen) Tatbestände in § 15, die – wie sich in der Praxis immer wieder zeigte – im Anzeigeverfahren nur unzureichend beurteilt werden konnten, machten eine Überarbeitung der Einteilung der bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw. der „freien“ Vorhaben notwendig. Dabei werden all jene Tatbestände in die Bewilligungspflicht übergeführt, deren Beurteilung nur auf Grund von geeigneten, idR technischen Unterlagen möglich ist. Für vom Umfang oder Zweck her als geringfügig einzustufende Vorhaben werden im Sinn des vormaligen Anzeigeverfahrens Erleichterungen hinsichtlich rechtlicher Vorgaben (Bauplatzerklärung, Bauführer oä) sowie auch hinsichtlich der Qualität der einzureichenden Unterlagen vorgesehen. Da eine Übertragung von verschiedenen Vorhaben in die Bewilligungspflicht aber nicht adäquat erscheint, wenn z.B. keine baulichen Maßnahmen getroffen werden, jedoch die Einhaltung von in einem Bebauungsplan verordneten Ge- und Verboten bzw. Regelungen bzgl. Schutzzonen oder Festlegungen in einem Flächenwidmungsplan (z.B. eine Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten in bestimmten Bereichen) gewährleistet werden soll, werden diese in der Anzeigepflicht belassen. Andere Vorhaben, deren baurechtliche Belange als gering einzustufen sind, werden in § 16 und § 17 verschoben.

Zu §14 (Z 4, 6, 7 und 9):Zu Z 4:

In die Bewilligungspflicht fällt nunmehr (wieder) die Aufstellung aller Heizkessel über einer Nennwärmeleistung von 50 kW. Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW mit Anschluss an eine über Dach geführte Abgasanlage unterliegen nach § 16 Abs. 1 Z 3 – wie bisher nur Heizkessel für gasförmige Brennstoffe – der Meldepflicht. Damit sind nicht nur jene Heizkessel umfasst, die Teil einer Feuerungsanlage sein können, sondern auch solche, die etwa zur Trocknung von Getreide uä Verwendung finden.

Der Wert für die Abgrenzung der Bewilligungspflicht von Feuerungsanlagen (400 kW) wurde aus der Art. 15a-Vereinbarung über das Inverkehrbringen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen entnommen.

Zu Z 6:

Die Veränderung der Höhenlage – abweichend vom Bezugsniveau – ist nur dort zulässig, wo keine konkrete Höhenlage des Geländes, also weder in einem Bebauungsplan noch in einer eigenen Verordnung, festgelegt ist (s. § 67 Abs. 1 und 2). Im Geltungsbereich eines verordneten Bezugsniveaus ist also – abgesehen von Grundstücken mit Wannennlage – nur die Herstellung der im Bebauungsplan bzw. in der Verordnung vorgesehenen Höhenlage (also die Herstellung des Bezugsniveaus) zulässig. Eine vom Bezugsniveau abweichende Veränderung der Höhenlage ist wegen des Widerspruchs zu § 67 Abs. 1 oder 2 jeweils letzter Spiegelstrich zu untersagen. Die einzige Ausnahme von diesem Grundsatz wurde – um Härtefälle ausgleichen zu können – mit § 67 Abs. 3 geschaffen. Nur in solchen Fällen darf ausnahmsweise ein Bezugsniveau im Sinn des § 4 Z 11a aufgrund eines Bescheides verändert werden. Dieser Fall ist vergleichbar mit jenem Bezugsniveau, welches auf der Basis einer früher erteilten Bewilligung geschaffen wurde.

Zu Z 7: Begriffsanpassung.

Zu Z 9:

Bei den – wiederum in die Bewilligungspflicht übernommenen – Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken handelt es sich in erster Linie um solche im landwirtschaftlichen Bereich wie z.B. Trocknungsanlagen für Getreide. (Jene in gewerblichen Betriebsanlagen sind ja aus der Bauordnung ausgenommen.) Auch hier erfordert die behördliche Beurteilung idR qualifizierte Unterlagen, zumal z.B. statische Probleme auftreten bzw. Emissionen zu erwarten sein können. Gegenüber dem Anzeigeverfahren bringt das Bewilligungsverfahren den Vorteil, die eingereichten Unterlagen nicht immer wieder zurückweisen zu müssen, bis alle Belange erfüllt sind, sondern können mit dem Bewilligungsbescheid auch Auflagen erteilt werden. Von dieser Bestimmung sind Aufzüge bzw. sonstige überwachungsbedürftige Hebeanlagen nach wie vor nicht mitumfasst. Für sie gilt die Bewilligungspflicht nach der NÖ Aufzugsordnung 2016 (NÖ AO 2016), LGBl. Nr. 9/2017.

§ 15 (Abs. 1, 2, 4 bis 8):

Die aus dem bisherigen Anzeigeverfahren übernommenen Tatbestände werden nunmehr zur besseren Übersicht in Gruppen zusammengefasst und beinhalten im Wesentlichen solche Vorhaben, deren behördliche Beurteilung die Vorlage umfangreicher, auch technischer Unterlagen, nicht erfordert. Die Ausgliederung der komplizierteren Tatbestände erlaubt nun auch einen durch die nunmehr mögliche Verkürzung der Fristen rascheren und einfacheren Verfahrensablauf.

Entsprechend der Neuordnung im Wesentlichen der bewilligungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben unterliegen jene Einfriedungen, die nach § 4 Z 6 als bauliche Anlagen zu beurteilen sind, nunmehr der Bewilligungspflicht (§ 14 Z 2). Nach Abs. 1 Z 1 lit. b sind also nur mehr jene Einfriedungen anzeigepflichtig, die keine baulichen Anlagen sind und – innerhalb eines bestimmten Bereiches, der sich am Höchstausmaß einer entschädigungslosen Abtretung (s. § 12 Abs. 4) orientiert – gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtet sind.

Als **Einfriedung** ist dabei auch im Sinn der höchstgerichtlichen Judikatur eine bauliche Anlage oder eine Vorkehrung anzusehen, die grundsätzlich geeignet ist, ein Grundstück nach außen abzuschließen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die An-

lage auch noch eine andere zusätzliche Funktion (z.B. eine Absturzsicherung) erfüllt. Eine Einfriedung liegt auch dann vor, wenn sie sich nicht auf die ganze Grundgrenze erstreckt. Sie muss auch nicht unmittelbar an der Grundgrenze errichtet werden. Ergänzt wird in Abs. 1 Z 1 lit. g die Änderung der Konditionierung von Räumen. Mit Änderung der Konditionierung ist gemeint, dass die für den jeweiligen Raum entsprechend seiner Nutzung erforderliche Temperatur (z.B. Wohnräume 20°C, Arbeitsräume: je nach Tätigkeit 12°C – 20°C) dauerhaft neu bzw. anders festgelegt wird. Die Aufstellung eines mobilen Heizstrahlers fällt nicht darunter, da dieser in der Regel nicht auf Dauer eingesetzt wird.

Abs. 1 Z 2 lit. c umfasst neben dem Anbringen einer Wärmedämmung an den Wänden auch die nunmehr nach § 53a Abs. 10 forcierten nachträglichen Wärmedämmmaßnahmen im Bereich des Daches bzw. das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung über der obersten Geschoßdecke.

Abs. 1 Z 3 betrifft Vorhaben in Bereichen, in denen in Bebauungsplänen Schutzzonen bzw. Altortgebiete verordnet wurden. Da in diesen Gebieten ein sensibleres Vorgehen im Hinblick auf bauliche Maßnahmen notwendig ist, dürfen dort in Bebauungsplänen strengere Regelungen vorgegeben werden, deren Einhaltung mit der Anzeigepflicht (und einer möglichen Untersagung im Falle ihrer Verletzung) gewährleistet werden soll.

Im Wesentlichen sollen ortsbildprägende Maßnahmen wie z.B. die Gestaltung von Fassaden und Dächern – wobei auch Werbeaufschriften und Transparente das Ortsbild negativ beeinflussen können – einer behördlichen Kontrolle unterliegen.

Abs. 4: Bei der Zusammenstellung der nunmehr anzeigepflichtigen Vorhaben handelt es sich um solche, die im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage keine umfangreichen Projektunterlagen erfordern. Daraus ergibt sich die Möglichkeit der Verkürzung der Frist für die behördliche Prüfung auf nunmehr 6 Wochen.

#### § 16 (Abs. 1 bis 5):

##### Zu Abs. 1 Z 1:

Klimaanlagen sind – wie auch Wärmepumpen – weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig; sie unterliegen ab einer Nennleistung von 12 kW lediglich der Meldepflicht. Klimaanlagen mit einer geringeren Nennleistung fallen in § 17.

##### Zu Abs. 1 Z 3:

Im Sinne einer Verfahrenserleichterung wird die bisherige Regelung erweitert. Damit fallen nunmehr auch Heizkessel für feste und flüssige Brennstoffe in die Meldepflicht. Korrespondierend dazu sind die für einen sicheren Betrieb dieser Heizkessel erforderlichen Atteste beizubringen (s. Abs. 2a).

##### Zu Abs. 1 Z 5: Zitanpassung

##### Zu Abs. 1 Z 7:

Hier handelt es sich um Anlagen solcher Größenordnung, die nicht dem NÖ Elektrizitätswesengesetz unterliegen, weshalb auch ein Widerspruch zu einer entsprechenden Grünlandwidmung, die erst für Anlagen ab einer Engpassleistung von mehr als 50 kW vorgesehen ist, nicht vorliegen kann. Um nach dem Beispiel aller anderen Bundesländer den Verwaltungsaufwand zu verringern, die Baubehörde aber zumindest Kenntnis davon haben sollte, wird für die der NÖ BO 2014 unterliegenden Anlagen die Meldepflicht als ausreichend verankert.

##### Zu Abs. 1 Z 8:

Die Herstellung von Hauskanälen ist für die Baubehörde bzw. den Kanalbetreiber insofern von Interesse, als dessen Verbindung mit den Anschlussleitungen (s. § 17 Abs. 2 2.Satz NÖ Kanalgesetz 1977) gewährleistet sein muss.

Zu Abs. 2: ZitatberichtigungZu Abs. 2a:

Die Einfügung betrifft eine aus heizungstechnischer Sicht notwendige Ergänzung.

Abs. 4 beinhaltet die Erweiterung um die neu der Meldepflicht zugeordneten Vorhaben.

Mit Abs. 5 soll – wie in § 30 Abs. 4 – klargestellt werden, dass das Fehlen notwendiger Unterlagen bzw. Befunde einer Nichtmeldung gleichkommt.

§ 17 (Z 4, 7, 8, 9, 13, 14, 19, 21, 22 und 23) :Zu Z 4:

Klarstellung aufgrund der Neuordnung der §§ 14 ff.

Zu Z 7:

Klarstellung in Bezug auf die Meldepflicht für bestimmte Klimaanlage in § 16 Abs. 1 Z 1, wobei sich die Nennleistung auch nur auf letztere bezieht.

Zu Z 8:

Die Beibehaltung des bisherigen Regelungsinhaltes erfordert aufgrund der Neuordnung der §§ 14 ff die konkrete Umschreibung der Ausmaße.

Zu Z 9:

Die Ergänzung erfolgt um allfälligen Missverständnissen iZm Geländeänderungen vorzubeugen. Bei einem Hochbeet in herkömmlicher Größe (d.h. dessen Bearbeitung ist ohne es betreten zu müssen möglich) handelt es sich weder um eine bauliche Anlage noch um eine Geländeänderung, welche jeweils die Bewilligungspflicht auslöst. Die weitere Ergänzung ergibt sich aus der Anzeigepflicht von Pergolen in verordneten Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b).

Zu Z 13: Diese Regelung war bereits mit der 1. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 aufgrund der damals neuen Bestimmung über die bezüglich der Mobilheime eingeschränkte Nutzung von Campingplätzen eingefügt worden. Die Aufstellung von Mobilheimen, welche definitionsgemäß als Gebäude zu beurteilen sind, bedarf grundsätzlich einer Baubewilligung nach § 14 Z 1. Als Anreiz ihrer Aufstellung auf Campingplätzen und im Interesse der Entlastung der Baubehörden wurden jene im Bereich des für den jeweiligen Campingplatz festgelegten Höchstausses für Dauer-camper (s. § 21 NÖ ROG 2014) aufgestellten Mobilheime aus der Bewilligungs-, Anzeige- und (jetzt auch) Meldepflicht ausgenommen. Da der geltende Gesetzestext in sich einen sinnstörenden Widerspruch aufweist, soll dieser redaktionelle Fehler bereinigt werden.

Zu Z 14: Klarstellung, dass die aufgelisteten Maßnahmen nur in verordneten Schutzzonen bzw. Altortgebieten von baurechtlicher Relevanz sind.

Zu Z 19:

Sprachliche Berichtigung (legistischer Plural).

Zu Z 21:

Aus der NÖ BO 2014 ausgenommen sollen auch bestimmte ehemals anzeigepflichtige Bauwerke mit meist geringerer baurechtlicher Relevanz sein, wobei aufgrund des Größenschlusses nicht nur Gebäude sondern auch bauliche Anlagen zu subsumieren sind.

Zu Z 22:

Klarstellung, dass geringfügige, sich auf das Niveau des Grundstücks nicht auswirkende Anschüttungen oder Abgrabungen – insbesondere wenn sie nicht im Bauwuch erfolgen – nicht der Bewilligungspflicht unterliegen. Wenn die Geländeänderung so kleinräumig ist, dass nachträglich jederzeit das ursprüngliche Gelände wieder rekonstruiert werden kann, ist eine Dokumentation des ursprünglichen Geländes nicht

erforderlich und kann somit auch auf eine Bewilligung verzichtet werden. Das Gelände kann dann jederzeit bei nachfolgenden Veränderungen oder bei der Errichtung von Bauwerken dokumentiert werden. Geringfügige bzw. sehr kleinräumige Veränderungen wie z.B. Anschüttungen iZm Terrassen oder das kleinräumige Verteilen von Aushubmaterial beispielsweise von Schwimmbecken und dgl. haben nicht dieselben Auswirkungen wie das Grundstück insgesamt verändernde Geländeänderungen. Um allfällige Beeinträchtigungen von Nachbarrechten iZm einer nachfolgenden Errichtung von im Bauwuch zulässigen Bauwerken, insbesondere im Hinblick auf die Belichtung von Hauptfenstern, auszuschließen, bleiben zumindest solche Geländeänderungen, die das nachträgliche Aufstellen oder Errichten von Bauwerken erlauben, in der Bewilligungspflicht.

Zu Z 23:

Diese Klarstellung bedeutet die Beseitigung eines baurechtlich nicht notwendigen Verwaltungsaufwandes, da diese Anlagen einem ausschließlich wasserbaulichen Nutzungszweck dienen und ihre allfälligen technischen Erforderlichkeiten ohnehin im wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren geprüft werden. Als Mönch wird das regulierbare Ablaufwerk eines Teiches bezeichnet, durch dessen Ablauf mittels Rohrleitung auf Höhe des Teichbodens eine Einstellung des Teichwasserspiegels möglich ist, bis hin zur vollständigen Trockenlegung. Dabei wirkt er gleichzeitig als Tiefenwasserableitung. Der Teichgrund ist in Form eines flachen Trichters mit Ausrichtung auf den Mönch ausgelegt.

**Zu Z 32 (§ 18 Abs. 1 und 1a):**

Zu Abs. 1 Z 1 lit b: Zitat Anpassung

Zu Abs. 1 Z 3 lit. d und e:

Die Anpassung ist aufgrund der Überarbeitung des Themenbereiches der Geländeänderung erforderlich.

Die Darstellung des Bezugsniveaus erfolgt anhand eines Vermessungsplans des Geländes, wobei die Erhebung von Punkten in einem Rasterabstand (beispielsweise von 1 m oder auch größer) für den baurechtlichen Zweck als ausreichend anzusehen ist; das Niveau dazwischen kann sodann durch Interpolation festgestellt werden. (s. dazu auch die Erläuterungen zu § 4 Z 11a).

Zu Abs. 1a:

Bei der Neuordnung der §§ 14 ff werden all jene Tatbestände in die Bewilligungspflicht übergeführt, deren Beurteilung nur auf Grund von geeigneten, idR technischen Unterlagen möglich ist. Für vom Umfang oder Zweck her als geringfügig einzustufende Vorhaben werden im Sinn des vormaligen Anzeigeverfahrens Erleichterungen nicht nur hinsichtlich rechtlicher Vorgaben (Bauplatzerklärung, Bauführer oä), sondern auch hinsichtlich der Qualität der einzureichenden Unterlagen vorgesehen.

**Zu Z 33 (§ 18 Abs. 3 und 4):**

Zu Abs. 3:

Die mit der NÖ BO 2014 eingeführte Regelung sollte den Bauwerbern die Möglichkeit bieten, zu einer Beschleunigung ihres Verfahrens beizutragen, da durch das 4-Augen-Prinzip bei der Einreichung eines Projektes in den meisten Fällen keine umfangreiche Prüfung und Begutachtung durch (Amts-) Sachverständige mehr erforderlich ist. Der Themenkreis, für den eine Bestätigung durch eine weitere fachkundige Person möglich sein soll – bislang waren dies jene in den OIB-RL 1 bis 6 geregelten

Anforderungen –, wird nunmehr erweitert um alle in der NÖ BTV 2014 insgesamt enthaltenen Bereiche (also z.B. Heizungen). Gleichzeitig erfolgt eine Zitat Anpassung an die aktuelle Fassung des Ziviltechnikergesetzes 1993.

Zu Abs. 4:

Es erfolgt eine Klarstellung, da im Sinn des GWR-Gesetzes – insbesondere der Erläuterungen zur Stammfassung – die jeweilige Baubehörde, also im Rahmen der NÖ Bau-Übertragungsverordnung die Bezirksverwaltungsbehörde, für die Weiterleitung der Daten an die Bundesanstalt Statistik Österreich vorgesehen ist.

**Zu Z 34 (§ 19 Abs. 1 und 1a):**

Grundsätzlich wird hier – im Sinne der sprachlichen Verständlichkeit – eine Aufgliederung einschließlich einer inhaltlich geringfügigen Modifizierung der bisherigen Regelung vorgenommen. So werden die Vorgaben, wie und auf welcher Basis die Grundgrenzen lagerichtig darzustellen sind, nicht im Rahmen der Aufzählung des Abs. 1 Z 1, sondern in einem eigenen Abs. 1a zusammengefasst.

Zu Abs. 1 Z 1 lit. a:

Aufgrund der Wichtigkeit der Grenzen bzw. tatsächlichen Grundstücksabmessungen für die Bauausführung (z. B. hinsichtlich der tatsächlichen Einhaltung der notwendigen Abstände) ist darauf zu achten, dass auch die Kennzeichnung der Grenzen in der Natur die größtmögliche Aktualität aufweist.

Zu Abs. 1 Z 1 lit. a und Z 3:

Die Berücksichtigung des Bezugsniveaus ergibt sich aus der Überarbeitung des Themenbereiches der Geländeänderung.

Da das Bezugsniveau für alle zukünftigen Bauwerke (Ermittlung der Gebäudehöhe und für einige weitere Bestimmungen) relevant ist, muss dieses vor Errichtung eines Bauwerks oder vor der Durchführung einer Geländeänderung ausreichend genau dokumentiert werden. Als Ausgangslage für die Dokumentation sollte grundsätzlich das Gebrauchshöhennetz des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) dienen. Gemeinden, die ein eigenes lokales Gemeindegöhennetz haben, können auch dieses als Ausgangslage verlangen (s. auch Erläuterungen zu § 4 Z 11a).

Zu Abs. 1 Z 2 und 6:

Während die Notwendigkeit der Angabe der Schornsteinquerschnitte mangels entsprechender diesbezüglicher Regelungen in der NÖ BTV 2014 an Bedeutung verloren hat, sind die Fluchtwege in Verbindung mit der Anlage 2 (Brandschutz) zur NÖ BTV 2014 von zunehmender Wichtigkeit.

Weiters erfolgt eine Anpassung infolge der Umstrukturierung der Bewilligungs- und Anzeigepflichten.

Zu Abs. 1a:

Wie bisher wird die Vorrangstellung des Grenzkatasters beibehalten. Da es sich allerdings bisher nur bei einem Teil der Baugrundstücke auch um Grenzkatastergrundstücke handelt, sind nach wie vor auch Grenzvermessungen – wenn sich die angrenzenden Grundeigentümer auf einen Grenzverlauf einigen (s. dazu das Verfahren nach der Vermessungsverordnung), dieser also nicht strittig ist, - und im Streitfall die im gerichtlichen Außerstreitverfahren erfolgte Grenzfeststellung vorgesehen.

Durch den Entfall des Zitates („§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013“) ist der Nachweis der Lage der Grenzen

nicht mehr auf Grenzvermessungen durch Ziviltechniker bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen beschränkt, sondern dürfen nunmehr auch von Ingenieurbüros (Beratenden Ingenieure nach § 94 Z 69 iVm § 134 Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 155/2015) verfasste Pläne für die Entscheidung der Vorfrage durch die Baubehörde herangezogen werden.

Die Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, trat mit 7. Mai 2012 in Kraft. Seit damals ist u.a. geregelt, dass Grenzpunkte mit einer Genauigkeit von 5 cm zu bestimmen sind und dass bindend ein beurkundetes Protokoll über die mit den Grundstückseigentümern abzuhaltende Grenzverhandlung mit Unterschriften aller Beteiligten zu erstellen und dem Plan beizulegen ist. Im Sinn einer möglichst genauen Darstellung und im Hinblick auf eine spätere Überführung aller Grenzen des Grundstücks in den Grenzkataster, ist es zweckmäßig, die Grenzvermessung auf dieser Grundlage zu verankern. Seit 1. Dezember 2016 gilt die Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, die an den beschriebenen Grundsätzen festhält.

Grundsätzlich sind die nach Abs. 1 iVm Abs. 1a erforderlichen Grenzvermessungen nur für jene Grenzbereiche anzustellen, die für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens wesentlich sind.

Der Bereich, für den die Grenzvermessung vorgesehen ist, betrifft Bauvorhaben (Neu- und Zubauten von Gebäuden) unmittelbar an der Grundgrenze bzw. in dem Bereich zwischen Grundgrenze und Bauwisch + 1m. Bei Letzterem stellt der Gesetzeswortlaut auf die Errichtung von Hauptgebäuden ab, die im Bauwisch (abgesehen von Vorbauten im Sinn des § 52) ja nicht zulässig sind. Stehen sie z.B. infolge einer vorgegebenen geschlossenen oder gekuppelten Bebauungsweise direkt an der Grundgrenze, darf diese ja nicht verletzt werden; ist ein Bauwisch vorgegeben, so ist wiederum dieser von Hauptgebäuden freizuhalten. Der „Sicherheitsabstand“ von zusätzlich 1 m gewährleistet, dass trotz allfälliger Ungenauigkeiten der Bauwisch jedenfalls nicht beeinträchtigt werden, eine Verletzung von baurechtlichen Vorschriften diesbezüglich nicht stattfinden kann.

Anders verhält es sich mit Nebengebäuden. Diese dürfen (im Rahmen des § 51) grundsätzlich auch im Bauwisch errichtet werden, wobei das direkte Anbauen an die Grundstücksgrenze zwar ebenfalls (- wie beim Hauptgebäude -) eine Grenzvermessung bedingt; eine „Verletzung“ des Bauwischs kann jedoch (- im Gegensatz zum Hauptgebäude -) nicht stattfinden. Daher ist für die Beurteilung der Zulässigkeit des Nebengebäudes, welches außerhalb eines „Sicherheitsabstandes“ von 1 m (vgl. diesen Abstand iZm dem Bauwisch) von der Grundgrenze (also mehr als 1 m von der Grundgrenze entfernt) errichtet werden soll, eine Grenzvermessung im eingangs zitierten Sinn nicht wesentlich.

Dieses zulässige Absehen von einer Grenzvermessung ergab sich also bereits aus dem bisherigen Gesetzeswortlaut und bedarf daher keiner „freien“ Interpretation der Regelung. Um dies klarzustellen, wird das bezüglich des Bauwisches unterschiedliche Erfordernis bei Haupt- und Nebengebäuden ausdrücklich formuliert.

Im letzten Satz erfolgt eine sprachliche Klarstellung, dass nicht der Bauwerber selbst die Vermessungsunterlagen übermitteln muss, sondern der dazu fachlich Befugte, da idR dieser über die dafür notwendigen technischen Mittel verfügt.

**Zu Z 35 (§ 19 Abs. 2 Z 3a):**

Da die Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile bzw. Bauteile im Rahmen der Anlage 2 (Brandschutz) zur NÖ BTV 2014 insbesondere auf Gebäudeklassen (GK 1 bis 5) bzw. andere Sicherheitskategorien abstellen, ist es zweckmäßig, diese bereits in der Baubeschreibung zu benennen.

**Zu Z 36 (§ 20 Abs. 1 Z 1, 3 und 7 sowie letzter Satz und Abs. 2):**Zu Z 1:

Ausgenommen sollen jene Maßnahmen sein, die notwendig sind, um die Voraussetzungen für die Freigabe einer Aufschließungszone zu erfüllen. Könnten diese Vorhaben keiner Bewilligung zugeführt werden, könnte auch die Aufschließungszone nie freigegeben werden (z.B. ein Lärmschutzwall, der nach § 14 Z 6 als Veränderung der Höhenlage des Geländes bewilligungspflichtig ist, bzw. eine Lärmschutzwand im Sinn des § 14 Abs. 2 Z 18 NÖ ROG 2014).

Zu Z 3:

Durch die – den §§ 26 Abs. 4 und 35 Abs. 4 NÖ ROG 2014 sprachlich angepasste – Ergänzung, wird entsprechend der bisherigen Auslegung klargestellt, dass nicht jede Bausperre schlechthin ein Bauverbot bedeutet, sondern nur jene Vorhaben unzulässig sind, die den Zweck einer Bausperre unterlaufen und deren Ziel vereiteln könnten.

Zu Z 7:

Die Zuständigkeit für die Marktüberwachung liegt beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB), weshalb eine Prüfung auf Übereinstimmung mit dem genannten Gesetz im einzelnen Baubewilligungsverfahren entfallen kann. Mit der Ergänzung stimmt die Aufzählung im Wesentlichen mit jener in § 15 überein.

Zu Abs. 1:

Da bei der Erstellung von Bebauungsplänen nicht alle Baubestände in das neu geregelte System gebracht und damit berücksichtigt werden können (bzw. sogar dürfen), soll nicht schlechthin jede Veränderung des Altbestandes unmöglich sein. So wird eine bereits vorliegende Überschreitung der (später) festgelegten Bebauungsdichte durch die Aufstockung eines Gebäudes nicht weiter vergrößert oder wird auch ein Widerspruch zum Bebauungsplan durch den Zubau an einer vom nicht eingehaltenen Bauwuch abgewandten Seite des Gebäudes nicht neu geschaffen.

Eine Verschlechterung des Istzustandes im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes stellt hingegen jedenfalls eine Aufstockung eines Gebäudes bzw. ein linearer Zubau zu einem Gebäude im Bereich des gesetzlichen Bauwuchs dar, wenn bereits der Altbestand den verordneten bzw. gesetzlichen Mindestabstand nicht einhält.

Durch den Entfall der Bauverhandlung, in deren Rahmen die Feuerwehr bei den genannten Bauvorhaben eingebunden worden war, soll auch im Zusammenhang mit der neuen Regelung die Information der Feuerwehr gewährleistet sein.

Zu Abs. 2 (alt):

Die Regelung sah ein nicht notwendiges Abweichen vom AVG vor. Die Befristung erzeugte in der Praxis das Problem, dass eine Nachforderung von für die Beurteilung notwendigen Unterlagen nach Ablauf dieser Frist nicht mehr zulässig schien und führte daher zu Missverständnissen.

Zu Abs. 2 neu (ehemals Abs. 3):

Klarstellung, dass eine (im Sinn einer möglichen Beurteilbarkeit bzw. einer Änderungsmöglichkeit) erforderliche Nachforderung auch noch nach Ablauf einer bestimmten Frist zulässig sein soll. (Die sonst erforderliche Abweisung des Antrages würde sich für den Antragsteller nachteilig erweisen.)

**Zu Z 37 und 38 (§ 21 (neu) iVm Entfall § 22):**Zu Abs. 1:

Wie schon bisher kommt der Vorprüfung im Rahmen des Bauverfahrens eine ganz wesentliche Bedeutung zu. Bereits hier hat die Baubehörde die Übereinstimmung des Vorhabens mit allen baurechtlichen und -technischen Vorgaben – und zwar unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen – zu prüfen und zu klären. Für die Beurteilung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes ist die Abhaltung einer Bauverhandlung in der bisherigen Form nicht notwendig, nicht zuletzt deshalb, da insbesondere die den Nachbarn eingeräumten Rechte nur als Korrektiv zum amtswegigen Verfahren dienen. Im Sinn der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bedarf es überdies keiner mündlichen Ortsverhandlung, um die Lage eines Bauvorhabens zu beurteilen – hier genügt ein Blick auf den Plan, sowie zur Feststellung der Abstände – dies lässt sich durch eine einfache Rechenoperation klären.

Sind für die Beurteilung eines Projektes hingegen Sachverständigengutachten erforderlich, so sind diese bereits vor der nunmehr vorgesehenen Verständigung der Parteien und Nachbarn einzuholen und ist den verständigten Personen in diese auch Einsicht zu gewähren. (Ein allgemeines Fragerecht an bestimmte Sachverständige in einer Verhandlung wurde z.B. den Nachbarn bislang auch in der Judikatur nicht zugestanden.) Durch die Information bzw. durch allfällige Einwendungen soll es der Behörde jedoch möglich sein, ggf. Unstimmigkeiten zu erkennen und das Prüfungsergebnis notfalls zu korrigieren.

Obwohl grundsätzlich keine Bauverhandlung (also eine Verhandlung unter Teilnahme der Nachbarn und Parteien) mehr vorgesehen ist, darf jederzeit bei Bedarf ein Augenschein nach § 54 AVG durchgeführt werden. (Da es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, war für die meisten Teilnehmer eine Verhandlung an Ort und Stelle ohnehin nicht aufschlussreich.)

Die Parteien und Nachbarn sollen aber grundsätzlich nicht in ihren Rechten geschmälert werden; im Gegenteil: durch die ausdrückliche Festlegung, dass sich alle – auch jene, die nicht Parteistellung haben (damit geht die Regelung über § 17 AVG hinaus) – umfassend durch Einsicht in die Unterlagen informieren dürfen, werden im Sinn einer Transparenz des Verfahrens auch jene miteinbezogen, die bislang keine Information erhalten hätten. Befürchtungen, es würde etwas – insbesondere vor den Nachbarn – geheim gehalten, können damit bereits im Vorfeld zerstreut werden (Transparenz!). Gleichzeitig wird einem in der Praxis immer wiederkehrenden Problem der Baubehörden, wem in die Unterlagen in welcher Form Einsicht gewährt werden darf, begegnet.

Die nachweisliche Information aller Nachbarn iSd § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 und der Legalparteien (z.B. Grund- bzw. Bauwerkseigentümer, Straßenerhalter, die Umweltschutzwaltschaft im Fall des § 5 Abs. 1 2. Satz des NÖ Umweltschutzgesetzes) über Bau-

ansuchen ist im Hinblick auf die Fristsetzung für allfällige Stellungnahmen iVm der Rechtzeitigkeit von Einwendungen und dem Verlust der Parteistellung wesentlich.

Die nachweisliche Fristsetzung für schriftliche Einwendungen bzw. der nachweisliche Hinweis auf den Verlust der Parteistellung war schon bisher in der Ladung zur Bauverhandlung vorgesehen und ist damit nicht neu. Mit dem Erfordernis der Schriftlichkeit der Einwendungen entfällt auch eine allfällige Rüge, das mündliche Vorbringen wäre nicht richtig wiedergegeben worden.

Eine Information bzw. Verständigung der sonstigen bekannten Beteiligten, beteiligten Behörden und Dienststellen kann nach AVG erfolgen, wird allerdings aus baurechtlicher Sicht nicht mehr vorgegeben. Hinsichtlich der Feuerwehr s. § 20 Abs. 1 letzter Satz.

Die Gewährung des Parteiengehörs über nachträgliche (d.h. nach der Vorprüfung vorliegende) Ermittlungsergebnisse und nachträglich abgegebene Gutachten ist im Rahmen des AVG verankert. Diesbezüglich reicht es aus, dieses (Parteien-)Recht wie im AVG nur jenen zuzugestehen, die rechtzeitig, also innerhalb der festgesetzten Frist, zulässige Einwendungen, also solche nach § 6, erhoben haben und damit Parteien sind.

Gleichzeitig sollen Erleichterungen in Bezug auf die Verständigung von Miteigentümern, die die Baubehörden z.B. bei Wohnhausanlagen vor große Herausforderungen stellt und die mit der ggst. Regelung beabsichtigte Straffung und Beschleunigung der Verfahren unterläuft, geschaffen werden. Hierbei ist jedenfalls der angebrachte Vermerk über den Zeitpunkt der Verständigung – d.h. über den Aushang im Hausflur – maßgeblich für den Beginn des Fristenlaufs für allfällige Einwendungen. Allerdings treten die Rechtsfolgen wie bei der persönlichen Verständigung nur dann ein, wenn eine Kundmachung zusätzlich in geeigneter oder ortsüblicher Form erfolgt.

#### Zu Abs. 2:

Ähnlich der Wiedereinsetzung des AVG wird – wie bislang bereits vorgesehen – auf jene Fälle Bedacht genommen, wo Parteien nicht rechtzeitig von einem beabsichtigten Vorhaben Kenntnis erlangen und Einwendungen erheben können.

#### Zu Abs. 3:

Die Bescheidzustellung soll – abweichend vom AVG – an alle, die rechtzeitig (wenn auch unzulässige) Einwendungen erhoben haben, erfolgen. Damit erlangen sie Kenntnis über die in der Bescheidebegründung aufzunehmende Beurteilung ihrer Einwendungen. Personen, die in dem Verfahren mangels zustehender subjektiv-öffentlicher Rechte nie Parteistellung hatten oder die die Parteistellung mangels rechtzeitig erhobener Einwendungen verloren haben („Nichtparteien“), erlangen mit der Bescheidzustellung keine Parteistellung bzw. lebt eine solche auch nicht wieder auf. (Ihre Berufung wäre demnach zurückzuweisen.) Diese Regelung bringt den Vorteil, dass der Baubehörde mögliche Rechtsmittel innerhalb kürzerer Zeit bekannt sind. Jene Fälle, in denen Nachbarn erst nach Monaten die Zustellung eines Bescheides verlangen und danach Berufung erheben, können dadurch vermindert werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Judikatur von Bedeutung, wonach auch über Fragen der Parteistellung im jeweiligen Hauptverfahren zu entscheiden ist. Die Regelung bildet damit auch einen Beitrag zur Rechtsicherheit.

Zu Abs. 4:

Die Ausnahme von dieser Regelung soll nur für solche Fälle, denen auch in anderen Bereichen (z.B. im Hinblick auf die Genauigkeit von Unterlagen) Erleichterungen gewährt werden und die in der Regel Nachbarrechte kaum berühren können, gelten. Weiters soll die Verpflichtung zur Verständigung der Nachbarn auch bei jenen Vorhaben, die von vornherein keine Nachbarrechte berühren können (z. B. emissionsneutrale Änderungen im Inneren von Bauwerken oder rein ortsbildprägende Maßnahmen) nicht bestehen.

**Zu Z 39 und 40 (§ 23):**Zu Abs. 2:

Neben der Erweiterung der Regelung um einen weiteren, dem bisherigen vergleichbaren Anwendungsfall wird klargestellt, dass eine Baubewilligung mit einer aufschiebenden Bedingung von vornherein nur dort anzustreben ist, wo eine entsprechende Beseitigung des Bewilligungshindernisses aufgrund beispielsweise der Eigentumsverhältnisse oder der Lage bestehender Bauwerke überhaupt möglich ist. Nur in diesen Fällen kann im Sinn der höchstgerichtlichen Judikatur ein Rechtsanspruch eines Bauwerbers entstehen.

Zu Abs. 3:

Gebäude, denen im Baubewilligungsverfahren Erleichterungen zugestanden werden, sollen – wie ehemals bei der Anzeigepflicht – auch die Verpflichtung zur vorherigen Bauplatzerklärung nicht auslösen. (Aufgrund des Verweises auf § 23 Abs. 3 in § 38 Abs. 1 wird anlässlich ihrer Errichtung auch keine Aufschließungsabgabe fällig.)

Zu Abs. 4:

Die bisherige Regelung ist nicht mehr erforderlich, da das für die Gebäudehöhe maßgebliche Bezugsniveau ja nicht verändert werden darf, sondern nur dokumentiert werden muss; die nunmehr bewilligungspflichtige Veränderung der Höhenlage des Geländes wirkt sich auf die Berechnung der Gebäudehöhe nicht mehr aus.

**Zu Z 41 (§ 24 Abs. 6 und 7):**

Durch die Neuordnung der §§ 14 ff wird es als ausreichend erachtet, wenn bei den in § 15 verbleibenden Tatbeständen zwar eine Ausführungsfrist zu berücksichtigen ist – die Gültigkeit einer behördlichen Prüfung soll auch hier einer zeitlichen Beschränkung unterliegen, zumal sich ja die für die maßgebliche Beurteilung geltenden Grundlagen (z.B. Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan) nachträglich geändert haben könnten –, von einer bisher im Abs. 7 vorgesehenen Fristverlängerung kann jedoch im Hinblick auf Inhalt und Umfang der Tatbestände nunmehr abgesehen werden.

**Zu Z 42 (§ 25)**Zu Abs. 1:

Klarestellt wird, dass das Vorliegen einer geeigneten – selbstverständlich aktuellen – Befugnis der vom Bauherrn beauftragten Fachleute von diesen auf Verlangen der Baubehörde nachzuweisen ist, also eine Bringschuld gegenüber der Baubehörde darstellt.

**Zu Abs. 2:**

Klargestellt wird, dass aufgrund der Neuordnung der §§ 14 ff jene Vorhaben, die aus der Anzeige- in die Bewilligungspflicht übernommen werden, weiterhin keines Bauführers bedürfen.

**Zu Z 43 (§ 27 Abs. 1):**

Eine Überprüfung soll auch dann zulässig sein, um zu klären, ob das Bezugsniveau – das, sofern es verordnet ist, nach § 12a verpflichtend herzustellen ist, – richtig hergestellt wurde.

**Zu Z 44 und 45 (§ 30 Abs. 2 und 5):**

Wenn ein Bauvorhaben in einem Bereich verwirklicht wird, für den im Bebauungsplan oder in einer Verordnung nach § 67 Abs. 3 ein Bezugsniveau festgelegt ist, für das damit auch die Verpflichtung zu dessen Herstellung gilt, ist die Benützung des Objektes erst nach der tatsächlichen Herstellung des Bezugsniveaus zulässig. Die Vollständigkeit der Fertigstellungsanzeige ist erst mit dem entsprechenden Nachweis gegeben. Wie der Nachweis zu erbringen ist, ergibt sich im Wesentlichen daraus, auf welche Weise das Bezugsniveau im Bebauungsplan oder in einer entsprechenden Verordnung festgelegt bzw. darauf aufbauend in einer Bescheidaufgabe konkretisiert wurde. Demnach kann die Herstellung des Bezugsniveaus beispielsweise mit einer Bescheinigung des Bauführers oder mit der Vorlage des Ergebnisses einer Grenzvermessung nachgewiesen werden.

Die Änderung in Abs. 5 stellt auf die Neuordnung der §§ 14 ff ab.

**Zu Z 46 (§ 34 Abs. 3):**

Es erfolgt eine Klarstellung, dass natürlich auch der bloße Zutritt zu Grundstücken – ohne in weiterer Folge auch die Bauwerke selbst betreten zu müssen – zu gewähren ist (z.B. zur Feststellung von äußeren Baugebrechen).

**Zu Z 47 (§ 35 Abs. 3 und 4):**

Es erfolgt eine Klarstellung, dass die Nutzung eines Bauwerks selbstverständlich auch dann, wenn dafür überhaupt noch kein (erforderlicher) Konsens erwirkt wurde, zu untersagen ist.

Mit Abs. 4 (neu) wird einem Wunsch aus der Praxis gefolgt und eine Rechtsgrundlage für eine Überprüfung und das zu diesem Zweck notwendige Betreten des Grundstücks bzw. Bauwerks ausdrücklich in der NÖ BO 2014 verankert.

**Zu Z 48 (§ 37 Abs. 1 Z 11):**

Anpassung der Strafbestimmung aufgrund der neuen Regelung im Rahmen des § 35 Abs. 4.

**Zu Z 49 (§ 38 Abs. 3):**

Bereits mit der NÖ Bauordnung 1996 wurde der Abgabentatbestand der Baubewilligung auf Bauplätzen (§ 38 Abs. 1 Z. 2) eingeführt. Damit sollte ein weiterer bzw. nochmaliger Anlass für die Vorschreibung der Abgabe zur Verfügung stehen, und

zwar in erster Linie für jene Fälle, in denen bei der zeitlich zurückliegenden Bauplatzschaffung – aufgrund der vormals geltenden Regelung (sofortiger AufschlieÙungsbeitrag für alle neugeschaffenen Grundstücke), die die Grundeigentümer zu diesem Zeitpunkt meist finanziell überforderten, – seitens der Gemeinden die tatsächliche Abgabenerleistung auf später verschoben wurde. Damit wollten diese Gemeinden einerseits den betroffenen Abgabepflichtigen entgegenkommen ohne andererseits auf für die Gemeinden notwendige Abgaben verzichten zu müssen.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der Grund- bzw. Bauplatzeigentümer sollte jeder seinen finanziellen Beitrag zur Herstellung der Infrastruktur auch tatsächlich – wenn auch später – bezahlen und nicht aufgrund bestimmter – ihn zunächst sogar begünstigender – Umstände davon befreit sein. Diese Intention des Gesetzgebers wurde allerdings durch die Judikatur immer mehr ausgehöhlt, wodurch nahezu keine entsprechenden Anlassfälle nach § 38 Abs. 1 Z 2 mehr anerkannt wurden.

Die Beurteilung der Einmaligkeit ist immer in Bezug auf den Letztstand des betroffenen Bauplatzes vorzunehmen. D.h. ist ein Bauplatz durch Teilung auf mehrere Bauplätze aufgeteilt und auch bebaut worden, so schließt ein ursprünglicher Anteil an einer AufschlieÙungsabgabe die späteren Ergänzungsabgaben nicht aus. Ebenso verhält es sich, wenn beispielsweise aus Anlass einer früheren Grundteilung keine Abgabe vorgeschrieben oder eingehoben wurde. Mit der Einfügung wird klargestellt, dass auch dieser Umstand eine spätere Abgabenvorschreibung, evtl. aus Anlass einer Bauführung (Abs. 1 Z 2), nicht verhindern darf. Ziel der Regelung ist die Gleichbehandlung bzw. Gleichbelastung aller Gemeindebürger, sodass allfällige Versäumnisse nicht zu Lasten jener fallen (z.B. durch eine überdurchschnittliche Anhebung des Einheitssatzes), die ordnungsgemäß ihre Beiträge geleistet haben bzw. leisten.

#### **Zu Z 50 (§ 38 Abs. 5):**

Die Möglichkeit der Festlegung einer Geschoßflächenzahl (jetzt unabhängig von der – mittlerweile gesetzlich nicht mehr vorgesehenen – Bebauungsweise der „freien Anordnung der Gebäude“) kombiniert mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe erfordert eine Klarstellung, dass bei dieser gleichzeitigen Festlegung der Berechnungsfaktor des Bauklassenkoeffizienten immer von der Geschoßflächenzahl abzuleiten ist.

#### **Zu Z 51 (§ 38 Abs. 7):**

Bei der Berechnung der Abgabe sind – auch bei späterer Vorschreibung der Abgabe – jene Faktoren maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes galten. Da nach den abgabenrechtlichen Bestimmungen eine Abgabe bis zu 5 Jahre nach Entstehen des Abgabensanspruches vorgeschrieben werden darf, soll auch der für die Valorisierung maßgebliche Zeitpunkt an die Vorgaben für die Berechnungsfaktoren angeglichen werden.

#### **Zu Z 52 (§ 38 Abs. 7a (neu)):**

Im Falle der Baulandwidmung von Grundflächen mit als erhaltenswert gewidmeten Gebäuden im Grünland (Geb) bzw. auch Standort-Geb's ist anlässlich von Neu- und Zubauten das jeweilige Baugrundstück nach § 23 Abs. 3 auch zum Bauplatz zu erklären, was auch die Vorschreibung der AufschlieÙungsabgabe nach sich zieht. Da eine allfällige, bereits entrichtete Standortabgabe nicht anhand der von der tatsächli-

chen Bauplatzgröße abgeleiteten Berechnungslänge ermittelt wurde, sondern von Gesetzes wegen immer 30 beträgt (§ 20 Abs. 9 NÖ ROG 2014), erfolgt die spätere Anrechnung – im Falle einer zusätzlichen Grundstücksveränderung anteilig – nicht prozentuell (wie bei der Vorauszahlung nach Abs. 2), sondern anhand des konkreten – jedoch valorisierten – Abgabebetrag.

**Zu Z 53 (§ 39 Abs. 1):**

Mit dem Einschub im 1. Satz und dem Entfall des 2. Satzes erfolgt eine Anpassung aufgrund der nunmehr vorgesehenen Bewilligungspflicht für Grenzänderungen im Bauland. Durch die Ergänzung des Klammerzitates soll klargestellt werden, dass nicht nur (wie bisher) baubehördlich bewilligte Grenzänderungen „(§ 10)“, sondern auch allfällige Änderungen von Bauplätzen im Rahmen von Baulandumlegungen den Tatbestand für die Vorschreibung von Ergänzungsabgaben erfüllen.

Die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung soll nicht von der Vereinigung ganzer Grundstücke abhängig sein. Mit den vereinigten Grundstücksteilen muss allerdings die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (Anpassung an NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014 und allfällige Bebauungspläne) gewährleistet sein. Eine spätere Vereinigung mit weiteren Grundstücksteilen bewirkt dann jedenfalls die Ergänzungsabgabe.

Der Wortlaut der Ausnahmeregelung wurde aus früheren NÖ Bauordnungen übernommen, wo ua auch Regelungen über öffnungslose Brandwände an der Grundstücksgrenze noch in der Bauordnung selbst enthalten waren (NÖ BO 1976 bis 1996). Für die Anwendung der Ausnahmeregelung bei Fehlen derartiger Brandwände fehlt derzeit, dh ohne ausdrückliche Anführung der NÖ BTV 2014 (s. insbesondere bzgl. der Brandwände an einer Grundstücksgrenze – Anlage 2 zur NÖ BTV 2014), die Rechtsgrundlage.

Die aufgrund der ehemaligen Regelung der NÖ Bauordnung 1976 entstandene – und seit 1997 ohne entsprechende Rechtsgrundlage fortgeführte – Praxis erhält damit wieder eine gesetzliche Grundlage.

**Zu Z 54 (§ 39 Abs. 3):**

Da sich die Größe des betroffenen Grundstückes nach der vorangegangenen Abgabenvorschreibung beispielsweise durch Grenzänderungen verändert haben kann, ist – auf Wunsch aus der Praxis – klarzustellen, dass die Berechnungslänge immer vom zum Zeitpunkt der Baubewilligung (dem Abgabentatbestand des § 39 Abs. 3) aktuellen Grundstücks- bzw. Bauplatzausmaß zu bilden ist.

**Zu Z 55 (§ 40 Abs. 1 letzter Satz):**

Klarstellung und Anpassung an die anderen nach der NÖ BO 2014 vorzuschreibenden Abgaben.

**Zu Z 56 (§ 41 Abs. 2):**

Zitatberichtigung aufgrund der Neuordnung des § 15.

**Zu Z 57 (§ 43 Abs. 1 Z 7):**

Die Streichung erfolgt im Sinn einer Trennung von Baurecht im engeren Sinn und Marktüberwachung. Diese 7. Grundanforderung an Bauprodukte steht derzeit nur in

der EU-Bauproduktenverordnung (VO Nr. 305/2011). Sie hat keine engere baurechtliche Relevanz. Zu dieser Grundanforderung an Bauwerke existieren derzeit weder auf EU-Ebene noch auf nationaler Ebene konkrete Anforderungen, weshalb in Bauverfahren, in denen die Einhaltung dieser Grundanforderung eingefordert werden könnte, eine entsprechende praktische Durchführung zu großen Problemen führen würde.

**Zu Z 58 (§ 43 Abs. 2):**

Die zitierten Regelwerke (harmonisierte Normen, europäische technische Zulassungen oder Europäische Technische Bewertungen) bilden Grundlagen ausschließlich für die Harmonisierung der Bauprodukte, welche aus der NÖ Bauordnung ausgegliedert und im NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013 geregelt wurde. Um Unklarheiten zu beseitigen, wird dieser Satz gestrichen.

**Zu Z 59 (§ 44 Abs. 2 Z 4):**

Zitatberichtigung aufgrund der 1. Novelle zur NÖ BTV 2014.

**Zu Z 60 (§ 49 Abs. 1):**

Streichung der Begriffe der unterirdischen Bauwerke bzw. Bauwerksteile, welche in der Praxis im Hinblick auf deren Ausmaß iZm § 4 Z 16 (Definition des unterirdischen Geschoßes) zu Missverständnissen geführt haben. (Der Zweck der Regelung ist ja nicht die Beurteilung, ob es sich um ein ober- oder unterirdisches Geschoß handelt, sondern die Zulässigkeit von Bauwerken bzw. Teilen davon im Bauw.)

**Zu Z 61 (§ 49 Abs. 2):**

Es handelt sich um eine Korrektur des verwendeten Normenbegriffes.

**Zu Z 62 (§ 50 Abs. 1):**

Die neue Definition der Gebäudefront (§ 53 Abs. 2) macht auch die Anpassung dieser Bestimmung erforderlich. Gleichzeitig soll die bisherige Formulierung bereinigt und weiters klargelegt werden, wie vorzugehen ist, wenn bei entsprechender Gebäudehöhe (über 8 m) sehr lange Gebäude bzw. mehrere Gebäude auf einem Grundstück zu beurteilen sind. Bei langen Gebäuden bzw. mehreren Gebäuden auf einem Grundstück darf nur einmal in einem Abschnitt von 15 m ein Bauw. im Ausmaß der halben Gebäudehöhe herangezogen werden. Bei allen anderen Gebäudeteilen und allen anderen Gebäuden muss der Bauw. jeweils der vollen Gebäudehöhe entsprechen.

Eine Gebäudefront ist der jeweiligen Grundstücksgrenze dann zugewandt, wenn der Winkel zwischen der Gebäudefront und der Grundstücksgrenze weniger als 45° beträgt.

**Zu Z 63 (§ 51 Abs. 2 Z 3):**

Hier erfolgt eine Klarstellung, dass bei allen Fronten dieser Bauwerke – bei Gebäuden die Gebäudefront nach § 53 Abs. 2, bei baulichen Anlagen die Fronten nach § 53 Abs. 6 – der Abstand zwischen dem Bezugsniveau und der oberen Begrenzung der Bauwerksfront – ausgenommen in der Hanglage – nicht mehr als 3 m betragen und ein allfälliges Dach höchstens eine Neigung von max. 45° aufweisen darf.

**Zu Z 64 (§ 51 Abs. 3):**

Das Verbot, seitliche Bauwiche zu bebauen, soll wiederum nur für Nebengebäude nicht aber für sonstige gebäudeähnliche Bauwerke (z.B. Carports) gelten.

**Zu Z 65 (§ 51 Abs. 4):**

Durch die eingeschränkte Bebaubarkeit von Grünlandgrundstücken soll – wie iZm § 5 Abs. 5 – nur der vorhandene Baubestand auf diesen Grundstücken geschützt und damit zu berücksichtigen sein.

**Zu Z 66 und 67 (§ 52 Abs. 2 Z 4 bis 6 und Abs. 3 Z 4):**

Auch bei Altbauten soll die nachträgliche Herstellung einer barrierefrei ausgestalteten Aufzugsanlage (s. OIB-RL 4 Punkt 2.1.5 und 8.1 – 8.3 mit Verweis auf die ÖNORM B 1600 Punkt 5.3.3.1) sowie eines Witterungsschutzes im Eingangsbereich eines Gebäudes im Sinn einer nachträglichen Verbesserungsmaßnahme im vorderen sowie seitlichen und hinteren Bauwiche möglich und zulässig sein, zumal derartige Maßnahmen auf Grund des eingeschränkten Volumens Nachbarrechte im Regelfall kaum beeinträchtigen können. Um den jeweiligen Istzustand jedoch auch gewährleisten zu können, wird für die naturgemäß über mehrere Stockwerke reichenden Aufzugsanlagen ein Verschlechterungsverbot im Hinblick auf den Lichteinfall aufgenommen. Für den Witterungsschutz gilt – genauso wie für andere bauliche Maßnahmen (wie z.B. Terrassen) –, dass sie nur dann Vorbauten im Sinn des § 52 darstellen, wenn sie auch statisch, also Last übertragend, mit dem jeweiligen Hauptgebäude verbunden sind.

Bei neuen Vorhaben, bei denen entsprechende Maßnahmen im Vorhinein ausreichend berücksichtigt werden können, soll der Bauwiche jedoch nicht herangezogen werden dürfen.

**Zu Z 68 (§ 52 Abs. 4):**

Wie bei Gebäuden, die vor dem 1. Februar 2015 bewilligt wurden, soll bei den ebenfalls seit Längerem bestehenden und durch einen Feststellungsbescheid nach § 70 Abs. 6 erstem Fall rechtlich verankerten Gebäuden die nachträgliche Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung möglich sein.

**Zu Z 69 (§ 53):**

In Zusammenhang mit der Überarbeitung der Feststellung des Geländes bzw. der baurechtlich relevanten Veränderung des Geländes, der Einführung des Begriffes des Bezugsniveaus, welcher künftig als Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe dienen soll, wurden die bisher sehr komplexen Regelungen bezüglich der

Ermittlung der Höhe der Bauwerke überarbeitet und werden – bei im wesentlichen gleichem bzw. nur wenig verändertem Inhalt – neu formuliert und anhand einiger Abbildungen verständlicher gestaltet. So wird von der Notwendigkeit der Bildung von Frontabschnitten Abstand genommen. Stattdessen wird nun nach jedem Knick mit einem Winkel von mehr als  $45^\circ$  und nach jedem Rücksprung von mehr als 1 m eine eigene Gebäudefront gebildet.

Zusätzlich werden die neuen Bestimmungen bezüglich des für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgeblichen Geländes durch die Verwendung des neuen Begriffes „Bezugsniveau“ (s. § 4 Z 11a) in die Regelung integriert. Sämtliche Regelungen über die Gebäudehöhe beziehen sich jetzt nicht mehr auf das veränderte Gelände sondern auf dieses Bezugsniveau. Damit wird eine weitere Klarstellung und Vereinfachung bei der Ermittlung der Gebäudehöhe erzielt.

Weiters wird definiert, wie man die einzelnen Gebäudefronten erhält und werden die Skizzen präziser und umfassender gestaltet.

#### Zu Abs. 1:

Die Definition der Gebäudehöhe wird bei gleichbleibendem Inhalt sprachlich an die neue Regelung angepasst.

#### Zu Abs. 2:

Neu geregelt wird, wie der äußerste Umfang des Gebäudes in Gebäudefronten zu unterteilen ist. Da keine Frontabschnitte mehr gebildet werden, sind die früheren Frontabschnitte in der Regel nunmehr selbstständige Gebäudefronten. Für jede dieser Gebäudefronten sind die entsprechenden Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe anzuwenden und es gelten für jede Gebäudefront dann auch die Höhenbeschränkungen des § 53a.

Bei der Unterteilung des äußersten Umfanges der Gebäudefront wird der Umfang des gesamten Gebäudes herangezogen. Um Klarzustellen, wann es sich um ein Gebäude und nicht um mehrere Gebäude handelt, wurde die Gebäudedefinition in § 4 Z 15 ergänzt. Daraus geht hervor, dass auch Vordächer, Terrassenüberdachungen und sonstige Bauteile, die mit dem Gebäude statisch verbunden sind, als Teil des Gebäudes anzusehen sind. Der äußerste Umfang bezieht sich auf alle Gebäudeteile, die mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen. Dies deshalb, weil Gebäudeteile, die bis zu 1 m über dem Gelände liegen, gemäß § 49 Abs. 1 noch als unterirdische Bauwerksteile gelten könnten und auch im Bauwisch errichtet werden dürften.

Sobald die Umhüllende einen Knick von mehr als  $45^\circ$  (z.B. eine Hausecke) hat, muss eine neue Gebäudefront gebildet werden. Dies gilt sinngemäß auch für mehrere Knicke von weniger als  $45^\circ$ , die in Summe einen Winkel von mehr als  $45^\circ$  ergeben.

Bei (nicht raumbildenden) Rücksprüngen ist erst ab 1 m Rücksprung eine neue Gebäudefront zu bilden. (Bei raumbildenden Rücksprüngen ist der äußerste Umfang ohnehin durchgehend und es ist keine eigene Gebäudefront zu bilden.)

Dieser 1 m, ab welchem eine neue Gebäudefront zu bilden ist, von der am weitesten außen liegenden Gebäudefront zu messen. (Daher die Bezeichnung als „Rücksprung“ und nicht „Vorsprung“.) Wenn eine Gebäudefront mehrere Rücksprünge hat, die jeweils nicht mehr als 1 m betragen, so sind für diese Regelungen die Rücksprünge zu addieren. Wenn also zwei Rücksprünge mit jeweils 0,8 m vorhanden sind, so ist beim zweiten Rücksprung (in Summe 1,6 m Rücksprung) eine neue Gebäudefront zu bilden. Bei weiteren Rücksprüngen ist ab dieser neuen Gebäudefront wiederum entsprechend vorzugehen.

Für im Grundriss gekrümmte Gebäudefronten ist sinngemäß wie bei der Regelung für Knicke vorzugehen. Das heißt, dass an die Krümmung Tangenten anzulegen

sind. Sobald eine Tangente mit der am Beginn der Krümmung angelegten Tangente einen Winkel von mehr als 45 ° bildet, ist eine neue Gebäudefront zu bilden.

Zu Abs. 3:

Die bisher erforderliche Umschreibung der unteren Begrenzung wird durch den Begriff des Bezugsniveaus ersetzt. Der restliche Text wird thematisch besser geordnet. Grundsätzlich wird auch klargestellt, dass bei der Ermittlung der oberen Begrenzung der Gebäudefront alle Bauteile (ausgenommen jene nach Abs. 5) zu berücksichtigen sind. Dazu zählen jedenfalls Geländer, Brüstungen, haustechnischen Anlagen, eventuelle Schallschutzwände auf Dächern, größere Vordächer, Aufbauten auf Dachterrassen, fest montierte Aufbauten auf Terrassen mit Wänden oder Dächern, auch wenn diese aus lichtdurchlässigen Materialien bestehen.

Weiters wird klargestellt, dass es sich bei den Abbildungen um örtliche Schnitte durch das Gebäude handelt und somit die obere Begrenzung der Gebäudefront im Schnitt einige Zentimeter weiter schon wieder anders sein kann. Die bisherige Vorgangsweise bei zurückgesetzten Geschossen und Dachneigungen bleibt unverändert.

Aus den neuen Abbildungen ist klar ersichtlich, dass es sich bei den Darstellungen ausschließlich um Erläuterungen zur Feststellung des oberen Begrenzungspunktes der Gebäudefront im jeweiligen Schnitt handelt. Die Gebäudehöhe selbst ist aus diesen Abbildungen nicht ableitbar, da diese ja durch Mittelung über eine Fläche der Gebäudefront berechnet wird. Weiters ist klargestellt, dass die Regeln für die obere Begrenzung der Gebäudefront für alle Bauteile und zurückgesetzten Bauteile sinngemäß gelten.

Zu Abs. 4:

In diesem Absatz wird klargestellt, dass nicht nur mit Geschossteilen überbaute Außenräume, sondern dass alle Außenbereiche, egal mit welchen Gebäudeteilen sie überbaut sind, bei der Ermittlung der Fläche der Gebäudefront mit eingerechnet werden. Bei Gebäudeteilen, die gemäß Abs. 5 bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben, gilt dies nicht, da diese für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht relevant sind.

Zu Abs. 5:

Die Formulierung wird den anderen Absätzen – ohne Änderung des bisherigen Inhaltes – angepasst. Als einfache Sicherungskonstruktionen sind solche Bauteile zu betrachten, die für Revisionsarbeiten erforderlich sind und nicht als kindersichere Absturzsicherungen im Sinne des Pkt. 4.1.3 der Anlage 4 zur NÖ BTV 2014 angesehen werden können.

**Zu Z 70 (§ 53a):**

Die Regelungen zur Begrenzung der Höhe von Bauwerken werden komplett neu textiert und es werden zusätzliche Regelungen zur Beschränkung der Höhe von Bauwerken aufgenommen. Viele Abbildungen zu den einzelnen Absätzen sollen das Verständnis des Textes erleichtern. Inhaltlich wird darauf Bedacht genommen, dass die neue Regelung keine allzu großen Änderungen zum bisherigen Gesetzestext bringt.

Mit Abs. 1 und 2 der Bestimmung werden zwei unterschiedliche Regelungen geschaffen. Jene in Abs. 1 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Standardregelung der zulässigen Gebäudehöhe, jene in Abs. 2 der bisherigen „Giebelfrontregelung“. Es

steht nunmehr dem Bauwerber frei, welche diese Regelungen er für die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der jeweiligen Gebäudefront anwenden möchte.

#### Zu Abs. 1:

Dass die gemäß § 53 aus dem Flächenmittel errechneten Gebäudehöhen der in einem Bebauungsplan festgelegten Bauklasse oder höchstzulässigen Gebäudehöhe oder der gemäß § 54 ermittelten Bauklasse entsprechen müssen, bleibt unverändert.

Dadurch, dass bei größeren Sprüngen des Geländes oder der oberen Begrenzung der Gebäudefront keine Frontabschnitte mehr gebildet werden müssen, wird stattdessen folgende neue Regelung eingeführt: unabhängig von der Gebäudehöhe, gibt es auch eine absolute Höhenbegrenzung über dem Bezugsniveau. Diese liegt einen Meter über der zugelassenen Bebauungshöhe, gemessen an der jeweiligen Stelle der Gebäudefront. Demnach dürfen Teilbereiche der Gebäudefront die Bebauungshöhe um bis zu 1 m überschreiten, dafür muss jedoch in anderen Bereichen die Höhe niedriger als die Bebauungshöhe sein, damit die über die Fläche gemittelte Gebäudehöhe wiederum nicht zu groß wird. In diesem Absatz gibt es praktisch zwei Bestimmungen die unabhängig voneinander eingehalten werden müssen.

Die beiden Abbildungen sollten die beiden Regelungen einmal für ein ebenes Gelände und einmal für ein geneigtes Gelände veranschaulichen.

#### Zu Abs. 2:

Diese Regelung ist an die bisherige „Giebelfrontregelung“ angelehnt und kann für die Prüfung, ob die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für alle Gebäudefronten alternativ zum Abs. 1 angewendet werden. Die Prüfung, ob bei einer festgelegten Bauklasse die Gebäudehöhe unterschritten ist, ist immer nach Abs. 1 durchzuführen. Bei der Regelung in Abs. 2 wird die Größe der Gebäudefront nicht durch die in § 53 berechnete Gebäudehöhe sondern durch eine Umhüllende beschränkt, innerhalb der sich die Gebäudefront befinden muss. Es wird bei dieser Regelung bewusst auf bautechnische Definitionen wie „Giebelfront“, „Traufpunkt“ usw. verzichtet, sondern wird die (abstrakte) Umhüllende als rein geometrische Form definiert.

Der Hochpunkt muss zwischen den Randpunkten liegen und darf an der jeweiligen Stelle die Bebauungshöhe um bis zu 6 m überschreiten. Die Kriterien für die Lage und Höhe des Hochpunktes sind durch die Begrenzung der Neigung der Verbindungslinien mit den Randpunkten gegeben. Diese Neigung muss mindestens 15° und darf höchstens 45° betragen. Bei schmalen Gebäudefronten ist es denkbar, dass die 6 m nicht voll ausgenützt werden können. Bei sehr breiten Gebäudefronten, bei denen der Winkel unter 15° fällt, ist die Regelung gemäß Abs. 2 nicht mehr zulässig. Es ist dann jedenfalls die Regelung nach Abs. 1 anzuwenden.

Die Konstruktion der Umhüllenden ist wieder in zwei Skizzen erläutert, wobei wiederum eine Skizze die Situation bei einem ebenen Bezugsniveau und die andere Skizze die Situation bei einem geneigten Gelände darstellt.

#### Zu Abs. 3:

Diese Regelung ist neu und soll sicherstellen, dass auch bei ausgefallenen Gebäudeformen keine sehr hohen Ansichtsflächen geschaffen werden dürfen und somit ein Beitrag zur Wahrung des Ortsbildes geleistet wird. Vor allem in Hanglage oder bei niedrigen Baukörpern, bei denen weitere Geschosse sehr weit zurückgesetzt sind, könnten zurückgesetzte Fronten mit einer Höhe von bis zum Ausmaß „Bebauungshöhe  $h + 6\text{ m}$ “ entstehen. Diese wären dann wesentlich höher als sonstige, in der Bauklasse zulässige Gebäudefronten. Mit dieser Bestimmung soll dies verhindert werden.

Zur Erläuterung bzw. zum besseren Verständnis ist eine dreidimensionale Skizze im Gesetz enthalten.

Zu Abs. 4:

Diese Regelung ist neu und beschränkt die Absoluthöhe von Bauwerken. Damit ist festgelegt, dass der oberste Gebäudeabschluss samt allen Dachaufbauten, jedoch ohne Berücksichtigung der Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, an der jeweiligen Stelle gemessen, vom dort vorhandenen Bezugsniveau nicht mehr als die Bebauungshöhe (h) + 6 m betragen darf. Zur Erläuterung werden zwei Skizzen eingefügt, die die Regelung sowohl für ein ebenes als auch für ein geneigtes Bezugsniveau veranschaulichen.

Die Abs. 5, 6, 7 und 9 entsprechen den bisherigen § 53 Abs. 9, 11, 12 und 14.

Zu Abs. 8:

Der Zusatz erfolgt zur Klarstellung im Hinblick auf den Regelungszweck. Sofern z.B. die gegenüberliegende Widmung die Bebauung mit Hauptgebäuden und somit die Herstellung von Hauptfenstern ausschließt, ist auch die ggst. Regelung obsolet.

Zu Abs. 10:

Im Hinblick auf die Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogrammes 2020 wird nun auch bei bestehenden Gebäuden die Anbringung einer Wärmedämmung unter der Dachhaut erlaubt, ohne dass sich diese Erhöhung negativ auf die Gebäudehöhe auswirkt (für Wände gibt es schon länger eine entsprechende Regelung in § 52 Abs. 4). Im Dachbereich durften solche Verbesserungsmaßnahmen bisher nur durchgeführt werden, wenn damit die Bebauungshöhe nicht überschritten wurde. Die Dicke der Wärmedämmung ist mit 30 cm beschränkt, was in etwa dem heutigen wärmetechnischen Standard entspricht. Bei der Belichtung von Hauptfenstern sollte dieses Ausmaß von 30 cm nur eine relativ geringe Auswirkung haben, da ohnehin Dachvorsprünge und sonstige Vorbauten bis zu 1 m in das Lichtprisma ragen dürfen, zumal seit der NÖ BO 2014 im jedem Fall auch eine Verschwenkung des Lichteinfallswinkels im Grundriss um 30° zulässig ist.

Geregelt ist auch, dass nur die Dachhaut (inklusive Lattung und eventuell vorhandenem Unterdach) gehoben werden darf. Die Tragkonstruktion (Pfetten, Sparren) darf dabei nicht verändert werden. Eine Erneuerung der Dachhaut darf im Zuge dieser Wärmedämmmaßnahme jedoch durchgeführt werden.

**Zu Z 71 (§ 54 Abs. 3):**

In Verbindung mit der überarbeiteten Umschreibung der „zulässigen“ Gebäude der Nachbarn in § 6 Abs. 2 Z 3 erfolgt auch im Rahmen des § 54 eine damit korrespondierende Anpassung der Regelung.

**Zu Z 72 und 73 (§ 55 Abs. 1 und 3):**

Mit der Ausnahme für Schutzhäuser bzw. Schutzhütten, welche sich in den meisten Fällen auf im Flächenwidmungsplan entsprechend gewidmeten Bereichen befinden, soll einem verstärkt auftretenden Problem in der Praxis – vielfach in Verbindung mit für den Betrieb notwendigen Zubauten, Adaptierungen u. dgl. – begegnet werden. Die Ausnahmeregelung ist deshalb gerechtfertigt, da Schutzhütten ihrem Bedarf entsprechend in der Regel in exponierten Lagen (an zentralen Kampfpunkten) errichtet wurden, wobei der Verlauf der Grundgrenzen meist erst später festgestellt wurde bzw. wird, zumal zum Zeitpunkt der Errichtung meist die lokalen Gegebenheiten des

Geländes und nicht der Verlauf von Grundgrenzen ausschlaggebend waren. Darüber hinaus durfte aufgrund der Diktion in früheren Bauordnungen (s. § 21 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 Grenze des „Bauplatzes“) die Grundgrenze im Grünland überbaut werden.

Weiters erfolgen Zitatberichtigungen aufgrund vorgenommener Änderungen.

### **Zu Z 74 (§ 56):**

Die Intentionen für die Neuformulierung der Ortsbildregelung sind:

- die Garantie sowohl einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung als auch der Schutz unseres baulichen Erbes
- eine Festlegung, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde die Ortsbildfrage zu behandeln hat,
- eine sprachliche Verbesserung hinsichtlich der Prüfkriterien
- die Möglichkeit einer differenzierten Betrachtung eines sensiblen baulichen Umfelds
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

So lässt die Forderung, dem Orts- und Landschaftsbild insofern gerecht zu werden, indem Neues vom Bestehenden „nicht offenkundig abweichen oder dieses nicht wesentlich beeinträchtigen darf“, auch ortsbildverträgliche bauliche Veränderungen im Sinne von kompakteren Bauformen und einer baulichen Nachverdichtung zu.

Der durch die sprachliche Änderung klargestellte neue Zugang zum behördlichen Umgang mit der Ortsbildfrage zeigt, dass dann, wenn ein Bauvorhaben keine „offenkundige“ – d.h. deutlich erkennbare – Abweichung hervorruft, die Behörde nicht verpflichtet ist, sich mit dem Ortsbild gesondert auseinandersetzen zu müssen. In der Praxis wird es sich hierbei jedoch nur um kleinmaßstäbliche und im Bezugsbereich bereits mehrfach vorhandene Bauwerke handeln können.

Anstelle der alten, zum Teil in der Praxis (von Behörde, Bauwerber oder Anrainern) missverstandenen Begriffe werden nunmehr allgemein verständlichere Formulierungen (Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück) als entscheidende Wahrnehmungskriterien verwendet.

Weiters soll die Möglichkeit einer tiefergehenden Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerken und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus geschaffen werden.

Die Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklassen von 3 m lässt, bezogen auf die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks, einen großen Spielraum hinsichtlich des möglichen Baukörpervolumens zu. Die Ausnützung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Mit der Neuformulierung der Ortsbildregelung soll die Intensität der baulichen Ausnutzbarkeit (mögliches Gesamtvolumen) wieder der Ortsbildfrage unterworfen werden und diese nur dann möglich machen, sofern nicht die Belange des Ortsbildschutzes dem entgegenstehen.

Ergänzend wird dazu auf die aktuelle Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Jänner 2017, Zl. Ra 2016/05/0123, verwiesen.

**Zu Z 75 (§ 58 Abs. 1a):**

Mit dieser Maßnahme wird dem Klimaschutzgesetz, dem Klima- und Energieprogramm in Niederösterreich und den Klimaschutzzielen der EU genüge getan. Flüssige und feste fossile Brennstoffe (– nach § 15 NÖ BTV 2014 sind dies einerseits Heizöl, andererseits beispielsweise Kohle und Koks –) gehören derzeit zu den klimaschädlichsten Brennstoffen. Sie haben bei ihrer Verbrennung den höchsten spezifischen CO<sub>2</sub>-Ausstoss.

Diese neue Regelung gilt für alle Gebäude, die ab Beginn des Jahres 2019 neu bewilligt werden. Für die Abänderung von Bauwerken (Umbauten) und für Zubauten zu bestehenden Gebäuden gilt diese Regelung jedoch nicht. Diese Bauwerke dürfen nach wie vor z.B. mit Öl-Heizkesseln beheizt werden. Ebenso ausgenommen vom Verbot sind der Kesseltausch und die Erweiterung eines bestehenden, genehmigten Heizkessels in bestehenden, umgebauten oder vergrößerten Gebäuden. Die Nutzung von Abwärme aus genehmigten Betriebsanlagen, wie z.B. einer Altölverbrennungsanlage, ist von diesem Verbot ebenfalls nicht betroffen.

Auf Einzelöfen ist diese Regelung ebenfalls nicht anzuwenden, da diese aufgrund der Definition keine Heizkessel sind.

Aus der Formulierung, dass die Aufstellung in neuen Gebäuden verboten ist, soll auch klar hervorgehen, dass neue Gebäude, die an eine Heizungsanlage mit Heizkessel angeschlossen werden, welche sich bereits in einem bestehenden (benachbarten) Gebäude befindet, von diesem Verbot nicht betroffen sind, und zwar selbst dann nicht, wenn damit eine Neudimensionierung des Heizkessels verbunden ist.

**Zu Z 76 (§ 63 Abs. 1):**

Die Tatbestände werden im Sinn der Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit a zweiter Fall ergänzt, wenn also ohne den Baubestand baulich zu vergrößern, die Anzahl der Wohnungen erhöht wird.

**Zu Z 77 (§ 63 Abs. 2):**

Ein gleichlautende Regelung, dass die in der Verordnung der Landesregierung (d.h. in § 11 der NÖ BTV 2014) festgelegte Anzahl von Stellplätzen auch unterschritten werden darf, wurde durch die Novelle zum NÖ ROG 2014 für den Bebauungsplan vorgesehen (§ 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 in der Fassung der 1. Novelle LGBI. 63/2016). Mit der ggst. Änderung erfolgt eine Anpassung an die neuen Vorgaben für den Bebauungsplan.

**Zu Z 78 (§ 63 Abs. 7):**

Die Änderung der Formulierung ist aufgrund der Ergänzung des Tatbestandes (Erhöhung der Anzahl der Wohnungen) in § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a erforderlich. Gleichzeitig erfolgt eine Zitat Anpassung.

**Zu Z 79 (§ 64 Abs. 3):**

Zur Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogrammes 2020 (KEP 2020) in Bezug auf die Förderung der Elektromobilität soll die Hälfte aller Pflichtstellplätze, die für Wohnungen erforderlich sind, mit einer Steckdose inklusive Stromverzählung nachgerüstet werden können. Ausgenommen sind jene Pflichtstellplätze, bei denen die Vorsorge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu unverhältnismäßig großen

Kosten führt (z.B. aufgrund einer großen Entfernung der Stellplätze zu den Wohngebäuden oder aufwändige Grabungsarbeiten zu den Stellplätzen). Bei Mischnutzungen sind nur die auf die Wohnungen entfallenden Pflichtstellplätze relevant.

Unter „Vorsorge“ werden jene Maßnahmen verstanden, die bereits bei der Errichtung der Gebäude erforderlich sind, damit bei einer späteren Installation der Ladepunkte bzw. Ladestationen keine baulichen Änderungen am Gebäude mehr erforderlich sind. Diese „Vorsorgemaßnahmen“ sind die Herstellung von Leerverrohrungen in jenen Bereichen, in denen später die elektrischen Leitungen in einer Wand, in einer Decke oder durch einen Bauteil geführt werden müssen und, falls die Verrohrung nicht bis zum Wohnungsstromzähler geführt wird, das Vorsehen von Plätzen für die erforderlichen Stromzähler. In jenen Bereichen, in denen die nachträglichen Installationen auch über Putz oder in Kabeltassen geführt werden dürfen, ist eine Leerverrohrung nicht erforderlich. Beim Einbau der Leerverrohrung ist lediglich darauf zu achten, dass diese einen ausreichenden Durchmesser für die nachträglich einzuziehenden Stromkabel haben.

Unter „Vorsorge“ sind keine elektrotechnischen Maßnahmen gemeint, das heißt die entsprechenden Stromleitungen und die Zähler müssen noch nicht installiert werden. Auch die Anschlussleistung für die Nachrüstung oder Lieferverträge mit Stromversorgern müssen zum Zeitpunkt der Baufertigstellung noch nicht vorhanden sein. Der Zweck dieser Regelung besteht darin, dass bei einer späteren tatsächlichen Herstellung der Ladepunkte keine Bauarbeiten mehr durchgeführt werden müssen.

**Zu Z 80 (§ 65 Abs. 1):**

Die Tatbestände werden im Sinn der Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit a zweiter Fall ergänzt, wenn also ohne den Baubestand baulich zu vergrößern, die Anzahl der Wohnungen erhöht wird.

**Zu Z 81 (§ 65 Abs. 4):**

Die Änderung der Formulierung ist aufgrund der Ergänzung des Tatbestandes (Erhöhung der Anzahl der Wohnungen) in § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a erforderlich. Gleichzeitig erfolgt eine Zitat Anpassung.

**Zu Z 82 (§ 66 Abs. 1):**

Die praktische Erfahrung hat gezeigt, dass private Spielplätze bei Reihenhäusern aufgrund der jeweiligen Zuordnung von Einzelgärten praktisch kaum angenommen und nur unverhältnismäßig zu den Kosten und dem damit verbundenen Aufwand genutzt werden. Deshalb wird nun ausdrücklich von der Spielplatzverpflichtung bei Reihenhäusern Abstand genommen.

Klargestellt wird weiters, wie mit Altbeständen von Wohnhausanlagen und deren späterer Erweiterung umzugehen ist, wenn die Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes mangels einer früheren Rechtsgrundlage bzw. mangels einer früheren Auferlegung der Verpflichtung noch nicht veranlasst wurde. Die Größe des Spielplatzes ist nicht auf der Grundlage der gesamten Anlage zu ermitteln, sondern nur im Hinblick auf die Erweiterung. Wie beim Neubau wird die Verpflichtung erst ab der 5. zusätzlichen Wohnung – egal ob die Erweiterung bzw. die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen auf einmal oder in mehreren Schritten erfolgt – schlagend.

**Zu Z 83 (§ 66 Abs. 6):**

Die Änderung der Formulierung ist aufgrund der Ergänzung des Tatbestandes (Erhöhung der Anzahl der Wohnungen) in § 15 Abs. 1 Z 1 lit a erforderlich.

**Zu Z 84 (§ 67):**

Durch die Einführung eines Bezugsniveaus müssen auch die Bestimmungen über die zulässigen Veränderungen des Geländes angepasst werden. Grundsätzlich hat der Bauwerber nun wesentlich mehr Möglichkeiten, das Gelände zu verändern. Anschüttungen im Bauwisch sind bis zu mehreren Metern möglich. Nach wie vor ist jedoch auf die Belichtung der Nachbargrundstücke Rücksicht zu nehmen.

Zu Abs. 1:

Wie bisher regelt diese Bestimmung die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer beantragten Veränderung der Höhenlage des Geländes im Hinblick auf die Standsicherheit und die Belichtung.

Um auch in Hanglagen allzu hohe Gebäudefronten zu vermeiden und ein relativ einheitliches Ortsbild im Vergleich zum ebenen Gelände zu erreichen, dürfen im Bereich von 3 m um Gebäudefronten keine Abgrabungen von mehr als 1,5 m gegenüber dem Bezugsniveau vorgenommen werden. Die sichtbare Höhe der Gebäudefront inklusive ihrer Verlängerung nach unten beträgt daher maximal die Gebäudefront + 1,5 m. Eine untere Begrenzung darf auch durch in diesem Bereich vorkragende Untergeschosse erfolgen. Deren Oberkante darf ebenfalls nicht mehr als 1,5 m unter dem Bezugsniveau liegen.

Ausnahmen für Kellerabgänge oder Garageneinfahrten sind in kleineren Bereichen, die jedenfalls nicht ortsbildwirksam sein können, zulässig.

Zu Abs. 2:

Die Beschränkung im Grünland-Kleingartenbereich ist aufgrund der vorherrschenden Kleinräumigkeit derartiger Anlagen zu rechtfertigen.

Zu Abs. 3:

Für Grundstücke in Wannennlage, bei denen Teile des Grundstückes tiefer liegen, als das Gelände an der nächstgelegenen Grundstücksgrenze, gib es eine Sonderregelung. In diesen Fällen darf in einem Bauverfahren das Bezugsniveau angehoben werden. Diese Regelung gilt nur für das Bauland. Im Grünland-Kleingarten scheint eine derartige Regelung jedoch im Hinblick auf die Kleinräumigkeit der einzelnen Nutzungsabschnitte (Kleingärten) und die Anzahl der Nutzungsberechtigten nicht sinnvoll. Eine Wannennlage ist entsprechend ihrer Umschreibung im Gesetz dann gegeben, wenn der tiefste Punkt eines Grundstückes um mehr als 0,5 m tiefer liegt als das Bezugsniveau am nächstgelegenen Punkt der Grundstücksgrenze. In diesem Fall darf das Bezugsniveau angehoben werden. Die Anhebung ist damit begrenzt, dass kein Punkt des neuen Bezugsniveaus höher liegen darf als die geradlinige Verbindung des höchsten Punktes am Grundstück (altes Bezugsniveau) mit dem Bezugsniveau an den umliegenden Grundstücksgrenzen. Durch diese Regelung kann das neue Bezugsniveau praktisch die Form eines Kegels haben, der seine Spitze am höchsten Punkt des bestehenden Bezugsniveaus hat und die Erzeugenden (Mantellinien) durch geradlinige Verbindungen mit dem Bezugsniveau entlang der gesamten umlaufenden Grundstücksgrenze gebildet werden. Wenn das Grundstück einspringende Ecken hat und die Erzeugenden über fremde Grundstücksteile führen würden,

ist das Grundstück in mehrere Bereiche zu teilen, wobei die gesamte Regelung dann sinngemäß für jeden Grundstücksteil separat anzuwenden ist.

Zu Abs. 4:

Klargestellt wird, dass aus bestimmten, öffentliche Interessen verfolgenden Gründen verordnete Festlegungen Vorrang haben und nicht durch private Interessen zunichte gemacht werden sollen. Wie auch in anderen Bereichen soll die Gemeinde auch unabhängig von einem Bebauungsplan, d.h. dann, wenn für einen Bereich kein Bebauungsplan gilt, dem § 30 Abs. 2 Z 16 NÖ ROG 2014 entsprechende Festlegungen treffen dürfen.

**Zu Z 85 und 86 (§ 69 Abs. 1 und 2):**

Hier handelt es sich um notwendige Ergänzungen einerseits durch Anführung einer umgesetzten Richtlinie andererseits dahingehend, dass erfolgte Notifizierungen im Gesetz anzugeben sind.

**Zu Z 87 (§ 70 Abs. 5a):**

Wenn ein Bauwerk nachvollziehbar aus dem Regelungsregime bzw. aus dem Zuständigkeitsbereich einer bundesrechtlichen Angelegenheit – ausgenommen einer solchen im Sinn der Abs. 5 und 8, wofür eben eigene Regelungen im Rahmen des Baurechtes geschaffen wurden – sowie einer anderen landesrechtlichen, also nicht das Baurecht betreffenden, Angelegenheit ausgeschieden ist, ist eine anderweitige Nutzung des Bauwerks mangels einer dafür geltenden Bewilligung nicht möglich. Die Baubehörde müsste in diesem Fall entsprechend § 35 Abs. 2 Z 2 – trotz einer beabsichtigten, rechtlich vielleicht aber nicht unmittelbar möglichen Nachnutzung – sofort einen baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des Bauwerks erteilen. Mit der Frist soll daher ausreichend Zeit für die Schaffung der nötigen Voraussetzungen, z.B. der erforderlichen Änderung der Flächenwidmung, eingeräumt werden.

**Zu Z 88 (§ 70 Abs. 10):**

Mit dieser Änderung der NÖ BO 2014 werden neue Begriffe eingeführt (z.B. das Bezugsniveau nach § 4 Z 11a) bzw. mit neuen Begriffsinhalten unterlegt (z.B. hinsichtlich der Wand in § 4 Z 31) sowie sonstige für die Planung von Vorhaben wesentliche Regelungen geschaffen bzw. geändert (z.B. hinsichtlich der Neuordnung der Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflichten, womit auch unterschiedliche Anforderungen an die Planung verbunden sind, bzw. hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudehöhe). Im Hinblick auf anhängige Verfahren würde die übergangslose Geltung der neuen Regelungen einen zeitlich und wirtschaftlich aufwendigen bzw. unzumutbaren Eingriff bedeuten.

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

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

NÖ Landesregierung

T i l l m a n n F u c h s, MBA

Landesrat