

Zusammenfassung der Stellungnahmen zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 14.03.2017
zu Ltg.-**1378/B-23/3-2017**
B-Ausschuss

Abkürzungen:

AGStD	Arbeitsgemeinschaft Stadtamtsdirektoren NÖ
Am	Stadtgemeinde Amstetten
Arch	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
BB	Bürgerbegutachtung (2 nicht namentlich zuordenbare Stellungnahmen)
BDA	Bundesdenkmalamt
BD3	Abteilung Hydrologie und Geoinformation
BD6	Abteilung Landeshochbau
Be	Stadtgemeinde Berndorf
BKA	Bundeskanzleramt Denkmalschutz
BMWWF	Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
F1	Abteilung Finanzen
GB	NÖ Gemeindebund
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
GS4	Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht
IWO	Institut für Wärme und Öltechnik
KLA	Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsoffern
Kr	Magistrat Krems
KR	Robert Korherr (Stadtgemeinde Schrems)
LFV	NÖ Landesfeuerwehrverband
LKNÖ	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
LM	Elfi Linzberger & Peter Mikowitsch

LVwG	Landesverwaltungsgericht Niederösterreich
MO	NÖ Monitoringausschuss
Möd	Stadtgemeinde Mödling
NotK	Notariatskammer für W, NÖ u Bgld
ÖAMTC	Österreichischer Automobil-, Motorrad- und Touringclub
RA	Rauchberger Alfred
RU2	Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik - Statistik
RU4	Abteilung Umwelt- und Energierecht
SPGV	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ (Gaming, St. Pölten)
StB	Österreichischer Städtebund (Amstetten, Baden, Schwechat, St. Pölten, Krems, Wiener Neustadt, Perchtoldsdorf, Strasshof an der Nordbahn)
StP	Magistrat St. Pölten
Str	Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn
Sw	Stadtgemeinde Schwechat
Vai	Vaillant-Group-Austria GmbH
VD	Abteilung Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst
Vö	Stadtgemeinde Bad Vöslau
WKNÖ	Wirtschaftskammer NÖ - Abteilung Rechtspolitik
WO	Wolf Heiztechnik
WrN	Magistrat Wiener Neustadt
WST1	Abteilung Gewerberecht

Allgemeines

VD

Allgemeines:

Mit dem Entwurf werden einige Anzeigeverfahren durch Bewilligungsverfahren ersetzt. Dies steht grundsätzlich mit dem allgemeinen Ziel der Deregulierung in einem Spannungsverhältnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gesetzestext aus programmtechnischen Gründen keine Abteilungen vorgenommen werden sollen.

Im Hinblick auf die Einheitlichkeit des Textes wäre jeweils die Abkürzung „z.B.“ durch die Abkürzung „z. B.“ zu ersetzen.

Es sollten die vereinzelt verbliebenen Abkürzungen „Z.“ jeweils durch die Abkürzung „Z“ ersetzt werden.

MO

Im vorgelegten Entwurf der 5. Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) werden im Wesentlichen

- die bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw. freien Vorhaben umstrukturiert,
- der Entfall der Bauverhandlung geregelt,
- praxisorientierte Vorgaben für die Beurteilung des „Ortsbildes“ erstellt und
- einige Regelungen betreffend Niveauveränderungen

getroffen.

Leider wurde mit dem vorgelegten Entwurf nicht nur eine Möglichkeit versäumt, das NÖ Baurecht weiter an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anzupassen, sondern es wurde auch der Zugang zu Informationen durch den Entfall der Bauverhandlung verschlechtert. Das steht den Verpflichtungen aus der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK), die von Österreich 2008 ratifiziert und in Kraft gesetzt wurde, entgegen.

I. Allgemein

Art.9 UN-BRK verlangt, Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.

Der Bund und die Bundesländer haben somit geeignete Maßnahmen mit dem Ziel zu treffen, für Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang u.a. zur physischen Umwelt, aber auch zu Informationen, zu Transportmitteln, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten. Diese Maßnahmen, welche die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und -barrieren einschließen, gelten unter anderem für Gebäude, Straßen, Transportmittel sowie andere Einrichtungen in Gebäuden und im Freien, einschließlich Schulen, Wohnhäusern, medizinischen Einrichtungen und Arbeitsstätten.

Barrierefreiheit bedeutet aber nicht nur die Beseitigung von physischen Barrieren, sondern auch die Zugänglichkeit zu Informationen in leicht lesbarer Sprache.

Art. 19 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die Einbeziehung in die Gemeinschaft zu gewährleisten. Unter anderem müssen gemeindenahe Dienstleistungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen und an ihre Bedürfnisse angepasst sein.

Bund und Bundesländer haben außerdem geeignete Maßnahmen zu treffen, um in Gebäuden und anderen Einrichtungen, die der Öffentlichkeit offenstehen, Beschilderungen in Brailleschrift und in leicht lesbarer und verständlicher Form anzubringen (Art.9/2d UN-BRK).

Art. 30 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht von Menschen mit Behinderungen anzuerkennen, gleichberechtigt mit anderen am kulturellen Leben sowie an Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilzunehmen. Es sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen u.a. Zugang zu Orten kultureller Darbietungen oder Dienstleistungen, wie Theatern, Museen, Kinos, Bibliotheken und Tourismusdiensten haben, sowie, so weit wie möglich, zu Denkmälern und Stätten von nationaler

Art. 21 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht der freien Meinungsäußerung, Meinungsfreiheit und **Zugang zu Informationen** für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten. Im **Umgang mit Behörden** sind alle selbst gewählten zugänglichen Mittel, Formen und Formate der Kommunikation durch Menschen mit Behinderungen zu akzeptieren und **zu erleichtern**.

kultureller Bedeutung; ebenso ist der Zugang zu Sport-, Erholungs- und Tourismusstätten sowie zu Dienstleistungen der Organisatoren von Erholungs-, Tourismus-, Freizeit- und Sportaktivitäten sicher zu stellen.

Des Weiteren ist vom Bund und den Bundesländern sicherzustellen, dass Kinder mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Kindern an Spiel-, Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilnehmen können, einschließlich im schulischen Bereich.

Der **NÖ Monitoringausschuss** ist ein unabhängiger und weisungsfreier Ausschuss, der die Einhaltung der Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen durch die öffentliche Verwaltung für den Bereich der niederösterreichischen Landeskompetenz überwacht. Er ist gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 1 NÖ MTG berechtigt, Empfehlungen und Stellungnahmen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ

Landesregierung abzugeben. Weiters obliegt dem NÖ MTA die Abgabe von Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren zu Entwürfen von Landesgesetzen und Verordnungen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung (§ 4 Abs. 1 Ziff.2 NÖ MTG).

AGStD:

- Insgesamt betrachtet ist die Novelle jedoch durchaus positiv und als Verbesserung zu sehen, obzwar bei 5 Novellen binnen 2 Jahren nicht gerade von Kontinuität gesprochen werden kann. Der Bürger wird z. B. nicht verstehen, warum Carports mit halbjährlichem Abstand von der Bewilligung in die Anzeigepflicht und wieder retour wechseln.
- Zusätzlich wird in Zukunft durch die neuen Verfahren ein wesentliches Maß an Parteienverkehr entstehen, dessen Zeitaufwand jetzt noch gar nicht abschätzbar ist.

StB:Zusammengefasst ist Folgendes festzuhalten:

Insgesamt zeigt sich, dass es zu den Begriffsdefinitionen doch einige Anregungen gab und um Klarstellung ersucht wird. Das in § 4 vorgesehene Bezugsniveau dürfte zum Teil erhebliche Probleme bei der Anwendung aufwerfen und wird daher der Gesetzgeber um entsprechende Abhilfe ersucht. § 10 führt offenbar zu einem Verwaltungsmehraufwand. Bei den anzeigepflichtigen Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Absatz 1 Z 3) wird um Aufnahme der vorgeschlagenen Ergänzungen ersucht. Die in § 15 Absatz 4 geplante Reduktion der Prüffrist von anzeigepflichtigen Vorhaben von derzeit 8 auf künftig 4 Wochen scheint insbesondere für „kleinere Baubehörden“ nicht umsetzbar. Da damit zB bei Urlauben oder Krankenständen Probleme auf die Baubehörden zukommen würden, wird um Beibehaltung der bisherigen 8-Wochen-Frist ersucht. Der Entfall der Bauverhandlung wird als kritisch gesehen, insbesondere da damit auch das moderierte Gespräch der Nachbarn mit der Behörde und dem Antragsteller, das sich in der Praxis sehr bewährt hat, wegfällt. Hinsichtlich der geplanten Änderungen des § 21 sind einige Unklarheiten aufgetreten und daher noch Klarstellungen zu treffen. Zur Beseitigung von Ungleichbehandlungen hinsichtlich der Ergänzungsabgabe wurden Vorschläge übermittelt und soll diese auch vorgeschrieben werden, wenn sie in bestimmten Fällen bisher noch nicht vorgeschrieben wurde.

BDA:**a) Vorbemerkungen:**

Baurecht ist zwar Landessache, auf die Agenden des in der Hand des Bundesgesetzgebers liegenden „Denkmalschutzes“ muss der jeweilige Landesgesetzgeber im Sinne des „Berücksichtigungsprinzips“ jedenfalls Bedacht nehmen.

Den ha Überlegungen wird vorausgeschickt, dass davon ausgegangen wird, dass durch die in Rede stehende Änderung der NÖ Bauordnung das DMSG idgF nicht berührt wird.

Die Bewertung der geplanten Novelle könnte aus diesem Grunde als abgeschlossen gelten.

Die ggstl. Angelegenheit hat Auswirkungen auf die tägliche Praxis des BDA bzw. bedingt oft ein Wechselspiel der involvierten Behörden.

Es darf nicht übersehen werden, dass ein Lebenssachverhalt („Veränderung eines Bauwerks“) unter verschiedenen Blickwinkeln abzuhandeln ist und eine Kooperation der zuständigen Behörden auf Gemeinde - und Bundesebene letztlich nicht an einer fehlenden Regelung scheitern sollte.

Im Zusammenhang damit wird zunächst auf die in unmittelbarer Bundesverwaltung vom BDA zu vollziehende Regelungen zum Veränderungsverfahren gem. §§ 4 und 5 Abs. 1 DMSG hingewiesen: die Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens (und deren Folgen).

- Gefahren könnten sich für denkmalgeschützte Baudenkmale dadurch ergeben, dass Veränderungsmaßnahmen, welche aus der Sicht des BDA bewilligungspflichtig sind, in der NÖ BO 2014 unter § 17 als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben aufgelistet sind. Selbst befestigte Flächen und Treppenlifte u. ä. zählen zu diesen Vorhaben (vgl. § 17 Z.19 u. 20 der Novelle).

Ad I.) Baurecht , allg.

Tatsache ist, dass vereinzelt in Länder-Bauordnungen auch auf die ha. Mitwirkung im Bauverfahren geachtet wird und für das BDA ansatzweise zB Benachrichtigungsvorschriften, Miteinbeziehungspflichten oder Beteiligtenrechte bzw. einschlägige Hinweise existieren.

(Eine Formulierung dazu enthält etwa die Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 StF: LGBl Nr 62/1996 (WV):

§ 12 Zusatzbelege (1) Die Behörde hat für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit. a bis c auf einer Fläche ausgeführt werden soll, für die eine gemäß § 12 Z 2 K-GplG 1995 ersichtlich zu machende Nutzungsbeschränkung besteht, und das diese Nutzungsbeschränkung enthaltende Gesetz (zB Kärntner Naturschutzgesetz 2002, Kärntner Nationalpark- und Biosphärenparkgesetz, Wasserrechtsgesetz 1959, Bundesstraßengesetz 1971, Kärntner Straßengesetz 1991, Denkmalschutzgesetz) eine Bewilligung für Vorhaben nach § 6 lit. a bis c vorsieht, dem Bewilligungswerber aufzutragen, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch diese Bewilligung anzuschließen).

Anzumerken ist, dass eine explizite Bedachtnahme auf die Agenden des Denkmalschutzes zB auch in § 1 Abs. 2 Z 2 der geplanten Novelle zum Geltungsbereich fehlt.

Eine entsprechende Verankerung wäre aus Sicht des BDA wünschenswert und könnte durchaus helfen, Missverständnisse auf Seiten der BauwerberInnen gar nicht erst aufkommen zu lassen.

Ad Punkt II.) Bautechnik

Im Wesentlichen werden auf Basis der geltenden Rechtslage OIB Richtlinien umgesetzt. Erfreulicherweise finden sich dabei auch Hinweise auf geschütztes bzw. historisches Kulturgut.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für das BDA durch die geplante Novelle im Wesentlichen keine gravierende Verschlechterung gegenüber der alten Rechtslage eintreten wird.

Dessen ungeachtet gäbe es sicherlich gesetzlichen Spielraum, den einen oder anderen Hinweis auf den Denkmalschutz bzw. das BDA (als „involvierte“ Behörde) aufzunehmen.

WKNÖ:

Allgemeines

Die Ziele der Novelle, namentlich

- die Umstrukturierung der Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflichtigen bzw. der sogenannten freien Vorhaben im Sinne einer Optimierung mit dem Augenmerk auf Beseitigung bestehender Vollzugsprobleme und dadurch Erhöhung der Rechtssicherheit;
- die Klarstellungen von Betriebsbestimmungen;
- sowie Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungen durch die Neuregelung der Form der Einbeziehung von Nachbarn im Bauverfahren

werden grundsätzlich begrüßt.

Wichtig ist uns in diesem Zusammenhang, dass diese Vereinfachungen nicht zu neuen Rechtsunsicherheiten führen und dass bestehenden Gefahrensituationen vorbeugend adäquat begegnet werden kann, ohne dass es zu einer Verfahrensverteuerung oder Verfahrensverzögerung kommt.

Dieses Spannungsfeld zwischen Liberalisierung, Rechtssicherheit und Gefahrenvermeidung, welches bereits durch die NÖ Bauordnung 2014 begonnen wurde, wurde unseres Erachtens durch den vorliegenden Entwurf in positiver Weise weitergeführt.

KLA:

1. Allgemeine Anmerkungen

Die Barrierefreiheit von Gebäuden ist eine der zentralen Voraussetzungen, um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die Partizipation am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Durch die Ratifizierung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD) sind die Republik – Bund, Länder und Gemeinden – verpflichtet, die Bestimmungen der CRPD in ihrem Bereich umzusetzen.

Die CRPD beruht unter anderem auf den Grundsätzen der

- Selbstbestimmung,
- Nichtdiskriminierung,
- vollen und wirksamen Teilhabe an der Gesellschaft,
- Diversität,
- Chancengleichheit,
- Barrierefreiheit.

Diese sind als Leitlinien bei allem staatlichen Handeln zu beachten.

Für das Baurecht sind speziell zu beachten:

- Art. 5: Gleichberechtigung und Nichtdiskriminierung
- Art. 9: Barrierefreiheit
- Art. 19: Selbstbestimmt Leben und Einbeziehung in die Gemeinschaft
- Art. 20: Persönliche Mobilität
- Art. 22: Achtung der Privatsphäre
- Art. 24: Bildung
- Art. 27: Arbeit und Beschäftigung

Der Klagsverband hat bereits zur Stammfassung der NÖ BauO 2014 eine umfangreiche Stellungnahme¹ abgegeben, deren Anregungen leider nicht berücksichtigt worden sind.

Der Klagsverband verweist insbesondere auf

- die Empfehlungen der Staatenprüfung zu Art. 9 CRPD (Punkt 23 und 24)²
- die Stellungnahmen des NÖ Monitoringausschusses und des Klagsverbands zur Stammfassung der NÖ BauO 2014³

die leider noch immer auf die Umsetzung warten.

Der Klagsverband empfiehlt daher eine grundlegende Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs im Sinn der CRPD und hofft, mit dieser Stellungnahme einen Beitrag zu Gleichstellung und Diskriminierungsfreiheit in Niederösterreich zu leisten!

Inhaltsangabe

VDZu Z 1, 2, 4 und 5 (Inhaltsverzeichnis):

Am Ende könnte jeweils der Punkt entfallen.

Zu Z 4 (Inhaltsverzeichnis):

Die zu ersetzende Wortfolge wäre mit der Überschrift des § 53 (Änderungsanordnung 55) abzustimmen.

Weiters schlagen wir zur Änderungsanordnung vor, anstatt der Wortfolge „nach § 53 wird folgender 53a“ die Wortfolge „danach folgende Wortfolge“ zu ersetzen.

Zu Z 5 (Inhaltsverzeichnis):

In der Änderungsanordnung sollte nach dem Wort „Wortfolge“ ein Doppelpunkt eingefügt werden.

§ 4
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend vom **Bezugsniveau (Z 11a)** gegeben ist;
- 11a. **Bezugsniveau:** jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird;
als **Bezugsniveau** gilt:
- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
 - in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
 - außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 1. Februar 2015 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.
18. **entfällt;**
21. **Hauptfenster:** Fenster, die zumindest zum Teil über dem **Bezugsniveau** liegen und zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind; ein Fenster gilt auch dann als Hauptfenster, wenn nur ein Teil, der jedenfalls über dem **Bezugsniveau** liegen muss, für die ausreichende Belichtung herangezogen wird, wobei auch nur für diesen Teil ein Schutzanspruch im Sinn des § 6 Abs. 2 Z 3 besteht; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;
31. **Wand:** seitlicher Raumabschluss, bei dem mehr als die Hälfte der Fläche aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie z.B. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lochblechen, Gittern, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht;

VD

Zu Z 7 (§ 4 Z 11a):

Der Strichpunkt könnte durch einen Punkt ersetzt werden und das Wort „als“ durch das Wort „Als“. Weiters sollte überlegt werden, ob tatsächlich die Anführung des Satzteil „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes,“ mit einem Spiegelstrich abgetrennt werden muss. Unseres Erachtens könnte dieser Satzteil direkt unter Entfall des Doppelpunktes und des Spiegelstriches angefügt werden.

Am Ende der Bestimmung sollte der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt werden.

Zu Z 9 (§ 4 Z 21):

Es könnte der Satzteil nach dem zweiten Strichpunkt als eigener Satz formuliert werden. Dabei wäre es möglich, dass am Ende der Bestimmung der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt wird (siehe auch z. B. § 4 Z 16).

AGStD:

Wir dürfen dazu wie folgt anmerken:

- Ob die Einführung des sog. „Bezugsniveaus“ praxisorientiert ist, wird sich weisen. Der Entfall der Bauverhandlung und die Verständigung aller Parteien und Nachbarn (§ 21) werden jedenfalls zu einem verstärkten Parteienverkehr führen. Hier wird insbesondere die Problematik bei bautechnischen Fragen der Nachbarn zu erwarten sein (kein Bautechniker bei Akteneinsicht anwesend!).

RA:

§4 Abs. 6.: Ich behaupte, dass eine ebenerdige Terrasse, bzw. eine Dachterrasse keine bauliche Anlage u. auch kein Bauwerk ist. Ich kann eine Rasenfläche, Holzbretter, Lose verlegte Waschbetonplatten etc. bis an die Grundgrenze anordnen, **als Terrasse bezeichnen** und niemand kann mir das verbieten. Wo ist bitte der Unterschied zwischen einem „begehbaren Flachdach“ oder einer Dachterrasse? Warum darf ich z.B. im Bauwuch auf Holzpfosten aufgeständert eine 1 m hohe „Sitzfläche“ machen, aber keine betonierte Terrasse (Sitzfläche?) Kommt das dem vielzitierten Anrainerschutz entgegen? Ich darf ja z.B. auch eine 3 m hohe Grenzmauer machen.

§4 11a.: Bezugsniveau: Tut mir leid, aber ich kenne mich nicht aus. Sind wir jetzt dort, wo wir 1996 ohnedies waren? Oder muss ich jetzt jede geplante Geländeänderung, auch jene die im Zuge von Bauvorhaben erforderlich werden, **vorweg** extra genehmigen lassen?? Theoretisch war das ja seit 2014 ohnedies bereits notwendig, wurde aber kaum executiert. Warum darf ich mein Hanggrundstück z. B. mit dem eigenen Kelleraushub im **Zuge der Bauführung** nicht begradigen? Entspricht das dem Umweltgedanken, wenn wir jetzt tonnenweise ungiftiges Material spazierenführen? Von den erhöhten Baukosten gar nicht zu reden! Jetzt dürfen die, natürlich aus Steuergeldern bezahlten Ortsbildplaner die Bezugsniveaus festlegen u. die vorhandenen Bebauungspläne abändern. Sehe ich das richtig?

§4 31.: Dass aus einem Drittel jetzt die Hälfte geworden ist, ist praxisnah u. zu begrüßen. Sehr unterschiedlich wird jedoch bei baulichen Anlagen (z.B. Carports) die an das Hauptgebäude angebaut sind der Begriff „Wand“ executiert. Einige Sachverständige betrachten die Hauswand als nicht zur baulichen Anlage gehörig. Andere Kollegen nur dann, wenn das Carport konstruktiv z.B. 1 cm Abstand, völlig getrennt ist. Sinnvoll ist das nicht, denn es betrifft weder Nachbarinteressen, noch dem Brandschutz. Kann man das klarstellen?

StB:**Zu § 4 Z 11a und § 12a - Bezugsniveau:**

Zum Bezugsniveau gingen überwiegend kritische Rückmeldungen bei der Landesgruppe Niederösterreich ein:

Die Stadtgemeinde Amstetten schlägt zu § 4 Z 11 a die Festlegung von einheitlichen Grundlagen vor:

„Die Höhenlage des Geländes zu einem vergangenen Zeitpunkt wie dem 1. Februar 2015 laut Entwurf ist für die bei weitem meisten Grundstücke nicht zweifelsfrei festzustellen.

Daher sollten für das Bezugsniveau vorhandene einheitliche Grundlagen wie z. B. der Laserscan des Landes NÖ gesetzlich festgelegt werden, falls keine genaueren nachvollziehbaren Unterlagen vorhanden sind.

Der Magistrat der Stadt Krems an der Donau hat die Praxisprobleme bei Wannanlagen von Gebäuden aufgezeigt, Unklarheiten aufgezeigt und in der Stellungnahme zu **§ 4 Z 11a und § 12a insbesondere um die Festlegung einer Ausnahme ersucht:**

Die Landeshauptstadt St. Pölten hat an einem Beispiel die Bezugsniveauproblematik ebenfalls aufgezeigt und zu § 4 Z 21 festgestellt, dass die geplante Änderung in weiterer Folge keine Schaffung von Belichtungsgräben für Aufenthaltsräume unter Niveau zur Schaffung einer ausreichenden Belichtung erlaubt. So wären zB UG-Räume des Regierungsviertels nicht mehr genehmigungsfähig.

Darüber hinaus wurde zu § 12a vorgeschlagen, dass die Herstellung des Bezugsniveaus nicht nur via Bebauungsplan sondern auch per Gemeinderatsbeschluss möglich sein sollte - für ausschließliche Grünlandflächen (G-Kg) sind Bebauungspläne nicht zulässig, somit können für Kleingartenanlagen entsprechende Niveaus nicht festgelegt werden.

Für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf wäre im Sinne einer eindeutigen und nachvollziehbaren Definition des Begriffs „Bezugsniveau“ wünschenswert, wenn man mit (euklidischen) Ebenen im mathematischen Sinn arbeitete und nicht mit Höhenlagen des Geländes. Die Höhenlage des Geländes ist in den überwiegenden Fällen eine gekrümmte, in verschiedenen Richtungen geneigte Fläche.

Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt hat darauf hingewiesen, dass der Verwaltungsaufwand (vor allem durch die Einführung des Bezugsniveaus) vergrößert wird.

Kr:**§ 4 Z 11a und § 12a:**

- Bezugsniveau (= bisher unveränderte Höhenlage des Geländes) – Bebauungsplan oder Verordnung des Gemeinderates; vor dem 1.2.2015 abgeändert
*Praxis: Eine Wannenlage von Grundstücken kann zu massiven Problemen führen; nach derzeitigem Gesetzesentwurf wäre eine Geländeanpassung an das Nachbarniveau ausschließlich durch die Erlassung eines Bebauungsplanes oder einer Verordnung des Gemeinderates möglich.
Der Gesetzgeber wird um Festlegung einer Ausnahme ersucht.*
- In dieser Bestimmung ist unter Anderem auf die in einem Bebauungsplan festgelegte Höhenlage Bezug genommen.
Was gilt in Fällen, in welchen die Höhenlage in der Realität von der im Bebauungsplan festgelegten (stark) abweicht?

§ 4 Z 31:

Wir möchten anregen, Folgendes zu bedenken:

Wenn auch Netze, Jalousien, ... als Wände gelten, kann dies auch (beachtliche) Auswirkungen auf Berechnungen nach dem NÖ Kanal- und Gemeindewasserleitungsg haben. In diesem Sinn können zB Balkone von Mehrparteienhäusern, welche zwecks Sichtschutz Netze haben, zu Gebäuden werden ...

Weiters wird ersucht bei der gem. Zif 31 dargelegten Definition einer Wand den Umstand gemäß dem Motivenbericht aufzunehmen wonach Geländer, Brüstungen, Türen, Tore, Gitter und Netze oder Flächen, die Löcher haben, als Ganzes und als ein Bauteil angesehen werden müssen und somit auch zur Gänze bei der Wandfläche zu berücksichtigen sind.

Str:

Das Bezugsniveau soll auch zukünftig für jedes Bauvorhaben einzeln festgelegt werden. Dies kann auch nur durch eine Bauverhandlung erfolgen, da die örtlichen Gegebenheiten von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich sind.

Ein weiterer Änderungspunkt betrifft die Wanddefinition, diese wird sehr streng formuliert. Das ein grobmaschiges Netz schon als Wand betrachtet wird ist eine überaus harte Auslegung dieser Definition. Es würde auch ein jedes Rankgerüst für Pflanzen unter dem Begriff Wand fallen.

StP:

Der größte Teil der vorgeschlagenen Änderungen wird seitens der Baupolizei der Stadt St. Pölten begrüßt, lediglich zu den nachstehend angeführten Änderungen wird seitens der Baubehörde der Stadt St. Pölten folgendes zu bedenken gegeben:

ad 10. (§ 4 Z. 31)

Diese neue Definition erscheint mit der Ausweitung auf Netze, Lochbleche und Gitter als überschießend.

Am:**Zu Z 6: § 4 Z 11a – Bezugsniveau**

Die Höhenlage des Geländes zu einem vergangenen Zeitpunkt wie dem 1. Februar 2015 laut Entwurf ist für die bei weitem meisten Grundstücke nicht zweifelsfrei festzustellen.

Weiters wäre nach dem vorliegenden Entwurf die Geländeanpassung für ein Grundstück in **Wannenlage** an das (höherliegende) Nachbarniveau ausschließlich durch die Erlassung eines Bebauungsplanes oder eine eigene Verordnung des Gemeinderates möglich.

Daher sollten für das Bezugsniveau vorhandene einheitliche Grundlagen wie z. B. der Laserscan des Landes NÖ gesetzlich festgelegt werden, falls keine genaueren nachvollziehbaren Unterlagen vorhanden sind.

Ebenso sollte für Grundstücke in Wannenlage eine Ausnahmebestimmung festgelegt werden.

GB:**Zu Z 9 (§ 4 Z 21)**

Entgegen dem Gesetzestext stellt der Motivenbericht fest, „dass mit der Vorgabe, dass Hauptfenster jedenfalls über dem Bezugsniveau liegen müssen, verhindert werden soll, dass Hauptfenster tiefer liegen als dies in der Definition der ausreichenden Belichtung (Z 3) vorgesehen ist.“ Dies wird durch den Gesetzestext nicht abgebildet, weil demnach Hauptfenster zum Teil auch unter dem Bezugsniveau liegen dürfen.

Arch:**ZU § 4 :**

Wir regen an nachstehende Begriffsbestimmungen wie folgt zu ergänzen :

Z 9. Bebaute Fläche :

„bebaute Fläche: als solche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen;“

Vorschlag :

„bebaute Fläche: als solche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen; Balkone bis 2,5 m Tiefe und Vordächer bis 1,5 m Tiefe zählen nicht zur bebauten Fläche, bei Überschreitung der Tiefe zählt die gesamte Fläche zum bebauten Fläche“

In der Praxis ergibt sich immer wieder das Problem, dass Balkone zur bebauten Fläche bzw. zur GFZ von den Baubehörden gerechnet werden. Mit der Festlegung, dass Balkone und Vordächer bis zu einer bestimmten Tiefe nicht zur bebauten Fläche bzw. zur GFZ zählen ist hier eine leichtere Handhabe gegeben und es entfällt die Diskussion ob jetzt 2 Wände mit dem Dach (Bedeckung) verbunden sind oder nicht, da die Tiefe die Berechnungsverpflichtung auslöst.

Z 31. Wand:

„seitlicher Raumabschluss, bei dem mehr als die Hälfte der Fläche aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie zB. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lochblechen, Gittern, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht“

Vorschlag :

„seitlicher Raumabschluss, bei dem mehr als die Hälfte der Fläche aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie zB. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lochblechen, Gittern, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht; Bauteile mit einem horizontal gemessenen lichten Öffnungsanteil von mehr als 50% gelten nicht als flächige Raumteile“

Gitter, Lochbleche, Lamellen und Jalousien als flächige Bauteile zu definieren ist für die Gestaltung von Bauwerken sehr eng und lässt wenig bis keinen Spielraum für Fassadengestaltungen, technische Absturzsicherungen und Brüstungen für zB. Flachdächer mit Fuß-, Mittel und Brustwehr als flächige Bauteile zu definieren ist nicht zielführend

§ 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

- (2) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, **sowie über einen Antrag nach § 7 Abs. 6 binnen 3 Monaten** zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§ 18 Abs. 1 bis 3 und § 19) der Baubehörde vorliegen.
- (3) In Baubewilligungsverfahren (§ 14) **und damit in Zusammenhang stehenden Verfahren nach § 7 Abs. 6** hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.

VD

Zu Z 11 (§ 5 Abs. 2 und 3):

Zu dieser Bestimmung sollte überlegt werden, ob auch für andere Verfahren die Dreimonatsfrist festgelegt werden sollte.

Zum Klammerausdruck stellt sich die Frage, ob tatsächlich § 18 Abs. 3 angeführt werden soll, da diese Bestimmung nicht zwingend anzuwenden ist.

RA:

§ 5 Abs. 2.: Die 3- Monatige Entscheidungsfrist ist auch viel zu lang. Das schadet der Wirtschaft. Mit immer neuen sogenannten Verbesserungsaufträgen kann man damit ein unbequemes Verfahren endlos lang hinauszögern. (Einige Gemeinden u. leider auch Kollegen machen sich offensichtlich einen Sport daraus)

Kr:

§ 5 Abs°3:

Es wird um Klarstellung ersucht, da die Formulierung im ersten Satz auch die Auslegung zulassen würde, dass keine aufschiebende Wirkung nur für jene Baubewilligungsverfahren gilt, wenn damit ein Duldungsverfahren verbunden ist.

§ 6
Parteien und Nachbarn

(2) ...

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten **oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3** beeinträchtigt werden können. **Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.**

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Mr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

...

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48) ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben **(z.B. aus Heizungs- oder Klimaanlage)**,

VD

Zu Z 12 (§ 6 Abs. 1):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

§ 6 Abs. 1 letzter Satz wird durch folgende Sätze ersetzt:

Zum letzten Satz stellt sich die Frage, ob dieser als eigener Unterabsatz angeführt werden sollte oder ob dieser Satz überhaupt zu § 6 Abs. 6 hinzugefügt werden sollte.

Am Ende des letzten Satzes fehlt der Punkt.

Zu § 6 Abs. 3:

Es stellt sich die Frage, ob der Straßenerhalter auch Parteistellung bei Vorhaben gemäß § 18 Abs. 1a hat bzw. haben soll.

LM:

Entwurf geplante Änderung: § 6 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. den Schutz vor Emissionen (§ 48) ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- oder Klimaanlage),“

1.) Die geplante, dezidierte Anführung und Verschärfung des § 6 bezüglich "jede Art der Wohnnutzung" und "z.B. aus Heizungs- oder Klimaanlage" und somit Entschärfung des § 48 bewirkt für uns die Unbewohnbarkeit unseres eigenen Wohnhauses und unterbindet jegliche Nutzung unseres Grundstückes!

2.) Alle an das Haus des Anrainers angeschlossenen Nebengebäude stehen in Verbindung mit alten Kellerstollen, welche direkt unter unser Wohnhaus reichen. Jeglicher Schall von beispielsweise Klimaanlage oder Wärmepumpen würde sich unzumutbar, durch dauerndes Brummen oder Rauschen, in unser Wohngebäude übertragen!

RA:

§ 6 : Abs. 1 /3: Die 14 m Breite sollten von den **Bauwerksecken** gelten u. nicht vom Grundstück. Damit würden viele Anrainer ihre Parteistellung verlieren und wir könnten früher bauen. Auch viele selbsternannte Ortsbildplaner müssten dann ihre Weisheiten für sich behalten.

Die Definition der Nachbarrechte (§ 6) wird vielfach negiert. Dadurch kommt es zu nicht notwendigen Verzögerungen. Diese Verzögerungen kosten Geld, Nerven, Kreditzinsen u. sind dem Wirtschaftsstandort u. den Bauarbeitsplätzen nicht zuträglich. Also eine dringende Bitte an die Herren Bürgermeister : Rückgrat beweisen u. querulierende Nachbarn auf den Zivilrechtsweg verweisen. Das würde viele Probleme von selbst lösen.

StB:**Zu § 6 - Parteien und Nachbarn:**

Zur Parteistellung werden folgende Fragen mit der Bitte um entsprechende Klarstellungen gestellt:

- Sollen Inhaber von Fahr-/Leitungsrechten bei potentiellen Beeinträchtigungen **IMMER** Parteistellung haben? Oder nur, wenn ihre Rechte in bestimmter Art/Weise beeinträchtigt werden könnten? (Bei Parteistellung in jedem Fall einer [potentiellen] Beeinträchtigung ist ihre Parteistellung weitergehend als die von anderen Nachbarn bzw. tritt die potentielle Beeinträchtigung von Fahr-/Leitungsrechten zusätzlich neben die in § 6 Abs 2 leg cit genannten subjektiv-öffentlichen Rechte.)

- Auch wenn die in § 18 Abs 1a NÖ BauO 2014 genannten Vorhaben zuletzt nur anzeigepflichtig gewesen sind, ist fraglich, ob die generelle „Freistellung“ dieser Vorhaben von Anrainerrechten sinnvoll ist. – Was ist, wenn derartige Vorhaben klar geeignet sind, zB die Belichtung der Hauptfenster der Nachbarn zu beeinträchtigen/ wenn Wasser rüberläuft/....?

§ 6 Abs. 2 Ziffer 2

Um Missverständnisse zu vermeiden, wäre es empfehlenswert, den Klammerausdruck mit „Benützung der nach den baurechtlichen Bestimmungen zu errichtenden Kfz-Abstellplätzen“ zu ergänzen.“

Weiters hat die Landeshauptstadt St. Pölten zu § 6 Abs 2 Z 2 Stellung genommen: „Es wird hier eine beispielhafte Aufzählung der Emissionen des Wohnens eingeführt; das Abwürgen der Auswirkungen aus Heizung und Klima wird als bürgerfeindlich angesehen und erscheint als nicht sinnvoll, zumal z.B. Holzheizungen stark geruchshaltig sind und Klimaanlage zum Teil sehr laut. Damit schiebt man alle Streitigkeiten auf den Zivilrechtsweg, was sich viele Bürger nicht leisten können.

Kr:**§ 6 Abs 1:**

- Sollen Inhaber von Fahr-/Leistungsrechten bei potentiellen Beeinträchtigungen **IMMER** Parteistellung haben? Oder nur, wenn ihre Rechte in bestimmter Art/Weise beeinträchtigt werden könnten? (Bei Parteistellung in jedem Fall einer [potentiellen] Beeinträchtigung ist ihre Parteistellung weitergehend als die von anderen Nachbarn bzw. tritt die potentielle Beeinträchtigung von Fahr-/Leistungsrechten zusätzlich neben die in § 6 Abs 2 *leg cit* genannten subjektiv-öffentlichen Rechte.)
- Auch wenn die in § 18 Abs 1a NÖ BauO 2014 genannten Vorhaben zuletzt nur anzeigepflichtig gewesen sind, ist unseres Erachtens fraglich, ob die generelle „Freistellung“ dieser Vorhaben von Anrainerrechten sinnvoll ist. – Was ist, wenn derartige Vorhaben klar geeignet sind, zB die Belichtung der Hauptfenster der Nachbarn zu beeinträchtigen/ wenn Wasser überläuft/....?

StP:ad 13. (**§ 6 Abs. 2 Z. 2**)

Es wird hier eine beispielhafte Aufzählung der Emissionen des Wohnens eingeführt; das Abwürgen der Auswirkungen aus Heizung und Klima wird als bürgerfeindlich angesehen und erscheint als nicht sinnvoll, zumal z.B. Holzheizungen stark geruchshaltig sind und Klimaanlage zum Teil sehr laut. Damit schiebt man alle Streitigkeiten auf den Zivilrechtsweg, was sich viele Bürger nicht leisten können.

Am:Zu Z 12 (§ 6 Abs. 1)

Im Gegensatz zu den in § 6 Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten begründet eine (mögliche) Beeinträchtigung eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 jedenfalls eine Parteistellung des Nachbarn. Es sollte daher klargestellt werden, wann eine solche Beeinträchtigung vorliegt, also ob diese bereits bei einer Erschwernis der Ausübung des Fahr- und Leitungsrechtes gegeben ist etc.

§ 7
Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

(1) Die Eigentümer ~~und sonstige Nutzungsberechtigte~~ müssen die **vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken** sowie **des Luftraumes** über diesen durch die Eigentümer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf den Nachbargrundstücken und durch die von diesen Beauftragten dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten

- Baupläne verfassen,
 - Bauwerke errichten oder abändern,
 - Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungsmaßnahmen durchführen oder
 - Baugebrechen feststellen oder beseitigen
- können.

Die Eigentümer ~~und sonstigen Nutzungsberechtigten~~ sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 2 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

VD

Zu Z 14 (§ 7):

Da augenscheinlich Abs. 7 nicht geändert wird, könnte die Änderungsanordnung lauten:

§ 7 Abs. 1 bis 6 lauten:

Kr:

§ 7 Abs 1 2-Satz:

Aus dem Gesetzestext ist nicht zu entnehmen wie die Verständigung zu erfolgen hat. Es wird ersucht zumindest den Begriff „nachweislich“ aufzunehmen.

StP:

ad 14. (§ 7)

In dieser Änderung sollen die Nutzungsberechtigten gestrichen werden.

Diese Änderung wird als grundsätzlich in Ordnung angesehen, wird allerdings bei dinglich Nutzungsberechtigten nicht sinnvoll sein, das ist dann dort nicht durchsetzbar.

GBV:**§ 7 / Absatz 6**

Die Praxis hat gezeigt, dass Absatz 6 die Grundsatzfestlegung in Absatz 1 konkretisiert und ermöglicht „unwilligen Anrainern“ großen Freiraum bei der Behinderung des Bauablaufes, zumal der Fristenlauf dem AVG (6 Monate) und nicht dem Baurecht (3 Monate) unterliegt und aufschiebende Wirkung erreicht werden kann, wenn kein „öffentliches Interesse“ dagegen spricht.

Ein stärkerer Schutz des Bauwerbers ist erforderlich, sodass Anrainer auf Zivilrechtsweg zu verweisen wären, da mit dem nunmehrigen Fristenlauf von 3 Monaten im Sinne des § 5 / Abs. 3 nur unwesentliche Verbesserungen zu erwarten sind !

§ 10
Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

- (1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland **bedürfen** vor ihrer Durchführung im Grundbuch **einer Bewilligung** der Baubehörde. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sind von der **Bewilligungspflicht** ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.
- (2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende **Voraussetzungen** erfüllen:
1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans;
 2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
 3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) **neu** entstehen; **können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;**
 4. **die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein;** bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahngrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.
- (3) **Dem Antrag** nach Abs. 1 sind anzuschließen:
1. die **Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
 2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Plan** der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
 3. ein **Antrag auf Bauplatzerklärung** für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.
- (4) Der **Plan** hat zu enthalten
- die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,
~~- einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,~~
 - ~~bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans~~ die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
 - die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt **oder vorgesehen** wird, und
 - bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.
- (5) Die Baubehörde **erster Instanz** hat **über einen Antrag nach Abs. 1 binnen 8 Wochen** nach Einlangen des vollständigen Antrages zu **entscheiden**.
 Der Bescheid, mit dem die **Änderung** der Grundstücksgrenzen **bewilligt** wird, hat - soweit dies erforderlich ist - zu enthalten:
- die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum **Bauplatz** (§ 11 Abs. 2),
 - die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan festgelegt sind,
 - die **Grundabtretung** (§ 12),

- die **Grenzverlegung** (Abs. 8 und 9).

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben.

Wird eine Bewilligung wegen eines Widerspruchs zu Abs. 2 bis 4 nicht erteilt, ist ein Antrag auf Bauplatzerklärung gleichzeitig abzuweisen.

- (6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn auf dem vorgelegten **Antrag**
- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich dem **Bescheid** nach Abs. 1 entspricht und
 - innerhalb von 2 Jahren **der Rechtskraft der Bewilligung** bei Gericht eingebracht wird.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die **Bewilligung** der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

VD

Zu Z 15 (§ 10 Abs. 1 bis 6):

In Abs. 1 könnte das Wort „Bewilligung“ fett gedruckt werden.

Zum letzten Satz könnte überlegt werden, ob dieser als eigene Ziffer in Abs. 2 angeführt werden sollte.

In Abs. 2 Z 2 wären vor der Paragrafenangabe „49 bis 54“ die Zeichen „§§“ zu setzen.

In Abs. 3 könnte im Einleitungssatz die Wortfolge „nach Abs. 1“ entfallen.

Zu Abs. 4 erster Spiegelstrich stellt sich die Frage, was dann noch die Behörde zu prüfen hat.

In Abs. 5 könnte im ersten Satz die Wortfolge „nach Abs. 1“ entfallen.

Im zweiten Satz wäre die zweite Zeile nach links zu rücken (es handelt sich um keine Aufzählung).

Zu Abs. 5 dritter Spiegelstrich stellt sich die Frage des Verhältnisses zum Planbestandteil gemäß Abs. 4 zweiter Spiegelstrich.

Gemäß § 10 Abs. 5 hat der Bescheid, mit dem die Änderung der Grundstücksgrenzen bewilligt wird, auch die Erklärung des betroffenen Grundstückes zum Bauplatz, die Bestimmung der Straßenfluchtlinie und deren Niveau, die Grundabtretung sowie die Grenzverlegung zu beinhalten. In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass diese Maßnahmen in einem Bescheid zusammengefasst sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen Bescheid mit mehreren Spruchpunkten handelt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aus den Rechtsvorschriften (§§ 11, 12) nicht hervorgeht, dass eine Bewilligung nur in Verbindung mit der Änderung der Grundstücksgrenzen erteilt werden darf. Darüber hinaus erscheint das Verhältnis zu einer Vereinbarung gemäß § 12 Abs. 2a unklar.

Zu Abs. 6 stellt sich die Frage, was unter „auf dem vorgelegten Antrag“ zu verstehen ist. Handelt es sich hier um das Grundbuchsgesuch?

Darüber hinaus sollte die Wortfolge im ersten Spiegelstrich „dem Bescheid“ wohl durch die Wortfolge „der Entscheidung“ ersetzt werden – dies würde auch den Erläuterungen entsprechen.

Im Text des zweiter Spiegelstriches sollte das Wort „der“ durch das Wort „ab“ ersetzt werden.

Im nachfolgenden Satz sollte überlegt werden, ob die Wortfolge „der Antrag auf grundbücherliche Durchführung“ durch die Wortfolge „das Grundbuchsgesuch“ ersetzt werden könnte.

BD3:

§10 Abs. (1):

Die Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Grenzänderungen, die gem. § 15 ff LTG grundbücherlich durchgeführt werden können, wird positiv gesehen. Es sollte aber auch die Möglichkeit einer geringfügigen Änderung von Grundstücksgrenzen ohne den möglichen Folgen einer Grundabtretung, Bauplatzerklärung, Infizierung durch einen bestehenden Bauplatz samt Vorschreibung der Aufschließungskosten, usw. bestehen. Dadurch wäre es wieder – wie schon in älteren Fassungen der NÖ Bauordnung – möglich, geringfügige Überbauungen oder dgl. richtig zu stellen und somit mögliche Grenzstreitigkeiten zu vermeiden.

Ein Problem stellt dabei sicherlich die objektive Bewertung der Geringfügigkeit dar. Ein taugliches Mittel die Baubehörden von der Entscheidung über die Geringfügigkeit zu entlasten, wäre die Einschränkung auf Teilungspläne, die gem. § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes grundbücherlich durchgeführt werden können. Im Liegenschaftsteilungsgesetz ist die Geringfügigkeit ganz klar und eindeutig mit einer Wertgrenze von € 2.000.- für die zu übertragenden Grundstücksteile geregelt. Damit der Grundgedanke der geringfügigen Grenzänderung gewährleistet bleibt, ist auch auf Grund der unterschiedlichen Baulandpreise in den verschiedenen Regionen Niederösterreichs die unterschiedliche Flächenänderungen zulassen, eine Limitierung der Fläche der zu übertragenden Grundstücksteile notwendig. Als sinnvolles Flächenlimit werden 10 m² angesehen. Mit dieser Fläche wäre z.B. eine Überbauung der Grenze mit einer 25cm breiten Einfriedungsmauer auf 40 Meter Länge (800m² Bauparzelle mit 40x20 m) oder der Überbau eine Standardgarage von rund 1,5 Meter abgedeckt.

Ein analoges Beispiel zur Limitierung einer Ausnahmeregelung mittels eines Flächenlimits ist im aktuellen Vermessungsgesetz (Entlassung aus dem Grenzkataster bis 50m²) zu finden.

§10 Abs. (2) Z 3:

Durch diese neue Regelung sollen offensichtlich auch in jenen Bereichen Teilungen von Grundstücken ermöglicht werden, in denen es baurechtliche Widersprüche zur aktuellen Gesetzeslage gibt (z.B. keine Brandwand an oder zur Grenze oder keine doppelte Mauer an der Grenze zwischen zusammengebauten Gebäuden).

Ist diese Regelung so zu verstehen, dass z.B. bei Gebäuden die keine Brandwand an oder zur Grenze hin aufweisen, der Abstand zwar nicht verringert aber vergrößert werden darf auch wenn der gesetzlich geforderte Mindestabstand nicht erreicht wird? Ist mit dieser neuen Regelung eine Grundstücksteilung durch zwei zusammengebaute Gebäude möglich?

§10 Abs. (4):

Da durch die Regelung im Abs. (5) die Vorschreibung von Auflagen insbesondere in Hinblick auf die Einhaltung bautechnischer Vorschriften (Abstand zur Grenze, Abbruch von Gebäude(teilen) ermöglicht wird, ist eine Beurkundung des Planverfassers über die Erfüllung des gesamten Absatzes (2) tlw. NICHT möglich. Im Konkreten kann es bei der Vorschreibung von Auflagen vorkommen, dass zum

Zeitpunkt der Planerstellung bzw. –beurkundung Widersprüche zu Abs. (2) Z 3 bestehen.

Aus diesem Grund sollte die Beurkundung entweder auf Abs (2) Z 1,2 und 4 beschränkt werden oder nur die Beurkundung der „Erfüllbarkeit“ der Voraussetzungen nach Abs. (2) gefordert werden.

In Hinblick auf die bescheidmäßige Bewilligung der Grundteilung durch die Baubehörde wird die Notwendigkeit der Beurkundung durch den Planverfasser überhaupt in Frage gestellt.

§10 Abs. (6):

Die Formulierung des ersten Abschnittes bis inklusive des ersten Spiegelstriches ist inhaltlich nicht schlüssig und sollte klar gestellt werden.

RA:

§ 10 Abs. 1: Jetzt rutschen wir bei Grenzänderungen in die Bewilligungspflicht? Welche Lobby hat hier am Rädchen gedreht? Warum auf einmal? Die armen- meist ohnedies überforderten Bauämter werden sich freuen! Die Verfahren werden sich endlos ziehen. Wozu soll das gut sein? Die Zivilgeometer wissen doch, was in so einem Fall zu beachten ist. Das ist doch nur ein Beschäftigungsparagraph der niemand nützt aber zusätzlich kostet. Aber vor Allem die Politiker jammern, dass das Bauen immer teurer wird!

StB:

Zu § 10 - Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland:

In den ausführlichen Bedenken des Magistrats der Stadt Krems zu den vorgeschlagenen Änderungen in § 10 wird auch ein Verwaltungsmehraufwand aufgezeigt:

(s. Stellungnahme Magistrat Krems)

Der Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten spricht ebenfalls den drohenden Verwaltungsmehraufwand an und übermittelt weitere Bedenken wie folgt:

(s. Stellungnahme Magistrat St. Pölten)

Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt hat zu den vorgeschlagenen Änderungen in § 10 einen Widerspruch aufgezeigt und darüber hinaus eine Ergänzung zu § 39 hinsichtlich der Berechnung der Ergänzungsabgabe übermittelt:

Gemäß §10 (4) hat jedoch der Plan zu enthalten:

„... die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind.“

Wenn die Bewilligung des Planes erst durch die Erfüllung von Auflagen möglich ist, kann der Planverfasser nicht bereits vorab die Gesetzmäßigkeit des Planes beurkunden. Zusätzlich stellt sich die Frage, welche Handhabe die Behörde zur Durchsetzung der Auflagen hat. Ist der Plan grundbücherlich durchgeführt, gibt es kein „Zurück“ mehr. Und eine Eintragung dieser Auflagen im Lastenblatt erscheint nicht möglich.

Im §10 (5) wurde eingefügt:

Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das 6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Kr:

§ 10 Abs 1:

Durch die nunmehrige Bewilligungspflicht-Erlassung von Bescheiden- für jede Änderung von Grundgrenzen ist mit einem beachtlichen Mehraufwand in der Verwaltung zu rechnen. Dies deshalb, da bisher bei Änderungen von Grundgrenzen, die seitens der Baubehörde mit einem „nicht Untersagungsvermerk“ zu versehen waren, keine weiteren Tätigkeiten durch die Baubehörde gesetzt werden mussten. Nunmehr ist ein Bescheid zu erlassen wodurch der Zeitaufwand der Erledigung naturgemäß ein Mehrfaches beträgt und ein zusätzlicher Aufwand durch Rechtskraftbestätigungen entsteht.

§ 10 Abs 4 und 5:

Durch den Entfall der Worte „...im Geltungsbereich eines Bebauungsplans...“ in Abs 4 dieser Bestimmung soll im Plan in Zukunft auch dann eine Straßenfluchtlinie eingezeichnet sein, wenn sich das betroffene Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Woher soll der Planverfasser die Straßenfluchtlinie nehmen? (Straßenprojekt? – Liegt aber nicht im Ermessen des Konsenswerbers/Planverfassers?)

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bestimmungen des §10 die Anbringung einer Bezugsklausel auf der Anzeige oder der Vermessungsurkunde nicht mehr vorgesehen ist. Es ist zu befürchten, dass hier Probleme bei der Durchführung im Grundbuch zu erwarten sind.

§ 10 Abs 6:

Dieser Absatz ist unseres Erachtens – in Anbetracht der geplanten Änderungen (bescheidmäßige Bewilligung anstelle von Bestätigung der Nichtuntersagung) – nicht abschließend formuliert.

Formulierungsvorschlag:

„(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf ~~dem~~ Basis des vorgelegten Antrags

- eine bescheidmäßige Bewilligung iSv Abs 5 ergeht und
- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich dem Bescheid nach Abs 4~~5~~ entspricht und
- innerhalb von 2 Jahren der Rechtskraft der Bewilligung bei Gericht ein entsprechendes Änderungsansuchen eingebracht wird. [. .]“

StP:

ad 15. (§ 10)

- In Absatz 1 wird das Verfahren künftig einer Bewilligungspflicht zugeführt, was zu einem vermehrter Aufwand für die Behörde führt.

- In Absatz 2 werden durch die vorgesehenen Änderungen dieser Bestimmung geltende bautechnische sowie baurechtliche Vorgaben der NÖ Bautechnikverordnung 2014 sowie etwaiger Bebauungspläne unterlaufen. Diese Variante wird als nicht positiv angesehen.

- In Absatz 4 sollte das Fahr- und Leitungsrecht in derselben Breite wie eine Fahne festgelegt werden. Weiters ist auf Grund der derzeit gewählten Formulierung entnehmbar, dass für die Darstellung der Straßenfluchtlinien durch den/die Antragsteller*in eine Wahlmöglichkeit eingeräumt wird - diese Wahlmöglichkeit unterläuft die Selbstbestimmung der Gemeinden.

- Mit Absatz 5 wird der Verfahrensverlauf festgelegt, wobei eine Verkürzung der Entscheidungsfrist für Bewilligungen auf 8 Wochen, auch bei Bauplatzerklärungen, vorgesehen ist. Weiters ist nicht erkennbar, wie die Vorschreibung von Auflagen möglich bzw. durchführbar sein soll, wenn es dazu keine Projektunterlagen gibt - dabei wird die Grundlage zum Unterlaufen von baurechtlichen Bestimmungen geschaffen (nur bautechnische Bestimmungen sind durch Auflagen vorzuschreiben). Da keine Unterlagen über eine allfällige Ausführung bautechnischer Belange beiliegen ist zudem unklar, wie mit einem Bescheid zur Grenzänderung umzugehen ist, wenn die darin vorgeschriebenen bautechnischen Auflagen nicht oder nur mangelhaft umgesetzt werden.

GB:Zu Z 15 (§ 10 Abs. 1 bis 6)

Die Wiedereinführung des Bewilligungsverfahrens bei der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland wird ausdrücklich begrüßt, zumal die Unterscheidung zwischen Bezugsklausel und Bestätigung der Nichtuntersagung in der Praxis teils Probleme verursacht hat und ein Bescheid die Möglichkeit bietet, diverse mit der Grenzänderung verbundenen sonstigen Maßnahmen (Bauplatzerklärung, Festlegung einer Straßenfluchtlinien etc.) gleichsam mit zu erledigen.

In § 10 Abs. 2 Z 3 wird normiert, dass bei bebauten Grundstücken kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung neu entstehen darf. Wenn vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden können, dürfen diese zumindest nicht verschlechtert werden. Es stellt sich die Frage wann eine solche Verschlechterung bestehender Widersprüche vorliegt.

Zu § 10 Abs. 2 Z 4 erscheint fraglich, ob eine Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen muss (und damit das Nichtvorhandensein einer solchen Verbindung zu einer Untersagung der Grenzänderung führen würde) oder ob der Zugang bloß zukünftig möglich sein muss. Diesbezüglich sollte zumindest in den Erläuterungen klargestellt werden, was unter der Formulierung „gewährleistet sein muss“ zu verstehen ist.

Zu § 10 Abs. 4 3. Spiegelstrich 2. Fall stellt sich die Frage, ob eine planliche Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes ausreichend ist oder ob dieses bereits vertraglich sichergestellt sein muss.

Nach § 10 Abs. 5 2. Spiegelstrich hat der Bescheid unter anderem eine Bestimmung der Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu enthalten. Das Wort „Straßenfluchtlinie“ wäre wohl genauso wie in Abs. 4 im Plural zu schreiben.

Weiters sollte in den Erläuterungen näher ausgeführt werden, welche „bautechnischen Vorschriften“ die Baubehörde mit Auflagen vorschreiben kann.

In § 10 Abs. 6 2. Spiegelstrich ist anstelle der Wortfolge „der Rechtskraft“ wohl „ab Rechtskraft“ gemeint.

SPGV:

§ 10 Abs. 1 (Änderung von Grundstücksgrenzen):

Dass die Änderung von Grundstücksgrenzen künftig durch Bescheid erfolgt, ist meiner Meinung nach eine bessere und klarere Regelung als bisher.

Vö:

zu § 10 Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland

Nunmehr sind alle Änderungen von Grundstücksgrenzen bewilligungspflichtig; somit auch eine Zusammenlegung von Grundstücken. Dies erscheint nicht bürgerfreundlich, insbesondere bei Zusammenlegung von Punkt- und Gartenparzellen.

Arch:

§ 10 Abs. (1):

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind (schon bisher) Grenzänderungen nach §§15 ff LiegTeilG. Unserer Auffassung nach sollen aber auch Grenzänderungen ausgenommen werden, die im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens nach Abschnitt V, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) erfolgen. Gem. § 45 Abs (1) NÖ ROG 2014 geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung auf die neuen Eigentümer über. Eine erst danach einsetzende Bewilligungspflicht durch die Gemeinde würde das vorherige Verfahren gem. NÖ ROG 2014 in Frage stellen und kann daher nicht beabsichtigt sein.

§ 10 Abs. (4):

§ 10 Abs. (4) sieht u.a. vor, dass der Plan die Beurkundung des Verfassers zu enthalten hat, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind.

Diese Beurkundung soll eingeschränkt werden auf die Voraussetzungen nach Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4. Die Beurkundung, dass kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen besteht (§ 10 Abs. (2) Ziff. 3), sohin entfallen.

Im Zusammenhang mit der Rückführung des Anzeigeverfahrens auf ein Bewilligungsverfahren, soll laut Motivenbericht die Möglichkeit eingeräumt werden, Auflagen im Zusammenhang mit der Grenzänderung bebauter Grundstücke einzuräumen. Bisher mussten bautechnische Bestimmungen ausnahmslos bereits zum Zeitpunkt der Anzeige der Grenzänderung eingehalten werden. Wenn zukünftig die Erfüllung bautechnischer Auflagen (z.B. die Errichtung einer Brandwand) auf einen späteren Zeitpunkt, als den des Antrags auf Bewilligung der Grenzänderung, verschoben werden kann, so ist die Beurkundung von deren Erfüllung zum Zeitpunkt des Antrags nicht mehr möglich.

§ 10 Abs. (6):

§ 10 Abs. (6) in der vorgeschlagenen Fassung lautet: *„Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf dem vorgelegten Antrag - das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich dem Bescheid nach Abs. 1 entspricht und - innerhalb von 2 Jahren der Rechtskraft der Bewilligung bei Gericht eingebracht wird“*

Dieser Absatz ist unserer Auffassung nach sowohl sprachlich, als auch inhaltlich unklar und muss anders formuliert werden. Mit dem Antrag ist offenbar der Antrag an die Baubehörde auf Bewilligung der Grenzänderung gemeint, der die bisherige Anzeige ersetzt. Bisher wurde ein Duplikat der Anzeige mit Bezugsklausel(n) bzw. der Bestätigung der Nichtuntersagung an den Einbringer retourniert. Dieses Duplikat der Anzeige wurde in weiterer Folge dem Grundbuchsgesuch angeschlossen. Im Bewilligungsverfahren ist aber nicht mehr vorgesehen, dass ein verklausuliertes Duplikat des Antrags retourniert und dem Grundbuch vorgelegt wird. Daher muss dieser Absatz anders formuliert werden.

Vorgeschlagen wird, auf die Formulierung der NÖBO 1976 zurückzugreifen:
*„Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden,
- wenn sie von der Baubehörde rechtskräftig bewilligt wurde,
- wenn sie den gesamten Inhalt der Bewilligung umfasst und
- wenn sie innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft der Bewilligung bei Gericht
eingebracht
wird.“*

§ 11
Bauplatz

(1) **Bauplatz** ist ein **Grundstück im Bauland**, das

...

5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß, **oder**
6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 6.

VD

Zu Z 16 (§ 11 Abs. 1):

In Z 1 bis 4 könnte am Ende jeweils das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt werden.

Zum letzten Satz stellt sich beim Verweis auf Abs. 1 Z 6 die Frage, ob dies auch Grundstücke betreffen soll, die vor der Baulandumlegung z. B. bereits zum Bauplatz erklärt worden sind. In diesem Fall wäre auch das Verhältnis zu § 11 Abs. 2 letzter Satz zu prüfen.

Zu § 11 Abs. 3:

Der letzte Satz wäre im Hinblick auf die nunmehrige Bewilligung gemäß § 10 anzupassen.

RA:

§ 11 : Meines Erachtens überflüssig, weil sowieso selbstverständlich.
Verwaltungsvereinfachung wäre möglich.

§ 12
Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 und 2 betroffenen Grundstücks, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder -teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland

1. eine Anzeige

für die Herstellung von **Einfriedungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. b)

nicht untersagt wird oder

2. eine **Bewilligung**

a) für die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10) oder

b) für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen **Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1**, Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder

c) für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge ~~auf bisher unbebauten Grundstücken~~ oder

d) für die Herstellung einer baulichen Anlage, die als **Einfriedung** innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet ist,

erteilt wird.

...(5) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die

– über das im Abs. 4 angeführte Ausmaß oder,

– wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.

Die Entschädigung ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen.

Der Anspruch darauf entsteht im Fall des Abs. 2 mit der Rechtskraft der Entscheidung, mit dem die Grundabtretung aufgetragen wurde, oder im Fall des Abs. 2a mit dem Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung.

RA:

§12a Herstellung des Bezugsniveaus:

Ich weiß nicht, was man damit erreichen will? Kann mir das jemand erklären? (Siehe auch Kommentar zu § 4 Pkt. 11 a.)

§ 12a
Herstellung des Bezugsniveaus

- (1) Die Eigentümer von Grundstücken, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 3 eine bestimmte Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau festlegt, haben dieses herzustellen, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a –
eine Baubewilligung
1. für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder
 2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2) erteilt wird.
- (2) Solange angrenzende Grundstücke noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks abgeböscht werden, wobei dieses erforderlichenfalls mit einer Versickerungsmulde zu versehen ist.
-

VD

Zu Z 19 (§ 12a):

Wir schlagen vor, in Abs. 1 die Wortfolge „eine Baubewilligung“ direkt nach dem Gedankenstrich anzufügen (keine neue Zeile). Zu dieser Bestimmung stellt sich die Frage, ob auch eine entsprechende Strafbestimmung in § 38 aufzunehmen wäre. Unbestimmt bleibt, bis zu welchem Zeitpunkt die Herstellung zu erfolgen hat.

Kr:

§ 12a:

Siehe dazu die Anmerkungen zu § 4 Z 11a, oben.

§ 12a Abs 2:

Es wird eine textliche Ausführung als erforderlich erachtet, wonach bei der Bebauung eines Grundstückes keine Böschung mehr vorgesehen werden darf, wenn das Anrainergrundstück bereits eine Böschung aufweist und somit auch für jenes Grundstück, das als erstes bebaut wurde die Verpflichtung besteht die Böschung aufzufüllen um einzelne Gräben zwischen Grundstücken zu vermeiden.

StP:

ad 19. (§ 12a)

Die Herstellung des Bezugsniveaus sollte nicht nur via Bebauungsplan sondern auch per Gemeinderatsbeschluss möglich sein - für ausschließliche Grünlandflächen (G-Kg) sind Bebauungspläne nicht zulässig, somit können für Kleingartenanlagen entsprechende Niveaus nicht festgelegt werden.

GBV:

§ 12a Bezugsniveau Die Angabe im Motivenbericht einer „ausreichend genauen Geländedokumentation“ ist sehr vage gehalten und wird zu Diskussionen führen.

Da dieses Bezugsniveau im unregulierten Baulandbereich das bestehende Gelände bildet und für die Ermittlung der Höhe von Bauwerken (§ 53) maßgeblich ist, wäre eine präzisere Festlegung notwendig. Grundsätzlich sind im Hinblick auf die Belichtung von Anrainerobjekten nur die Höhen im Grenzbereich bzw. am gesetzlichen Bauwuch relevant, sodass in Analogie zum Gebäudehöhenetz des BEV Unebenheiten am Baugelände bis 1 m außer Acht gelassen werden sollten.

Wie werden Zweifel an der rechtmäßigen Ermittlung durch Anrainer im Bauverfahren behandelt ?

§ 14
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer **Baubewilligung**:

...

4. die Aufstellung von:
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW sowie Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
 - b) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
 - c) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
 5. ...
 6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten **oder die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1;**
 7. die Aufstellung von Wind**kraftanlagen**, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
 8. ...
 9. **die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.**
-

VD

Zu § 14:

In Z 3 sollte überlegt werden, ob der Terminus „Ortsbild“ an die neuen Regelungen in § 56 angepasst werden sollte.

In Z 4 lit. a könnte überlegt werden, die Tatbestände einzeln jeweils unter einen Buchstaben anzuführen.

Dies trifft auch auf Z 6 zu. Falls keine Trennung erfolgen soll, schlagen wir vor, vor dem Wort „oder“ einen Beistrich zu setzen (wie bei Z 7).

Am Ende von Z 9 hat das Anführungszeichen zu entfallen.

KR:**Einfriedungen als bauliche Anlage > Bewilligungspflicht gemäß § 14, Ziffer 2:**

Derzeit sind Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, gemäß § 15, Absatz 1, Ziffer 17, bauanzeigepflichtig. Eine Bauanzeigepflicht hierfür soll es hinkünftig aber nur mehr für jene Einfriedungen geben, welche – unter bestimmten Kriterien - **keine** baulichen Anlagen sind. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass alle Einfriedungen, welche bauliche Anlagen darstellen, wieder in die Bewilligungspflicht des § 14, Ziffer 2, fallen. Im Motivenbericht findet sich zu dieser Thematik lediglich ein Kommentar zu § 19 (Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis), wonach für diese nunmehr (wieder) bewilligungspflichtigen Einfriedungen u.a. auch die „genaue Lage der Grenzen“ nachgewiesen werden muss.

Aufstellung von Heizkesseln (Gas-Außenwandgeräte) > Bewilligungspflicht gemäß § 14, Ziffer 4

Die Aufstellung von Heizkessel bis 400 kW – so auch jene Gaskessel mit Ableitung der Abgase durch die Außenwand – sind derzeit gemäß § 15, Absatz 1, Ziffer 4, bauanzeigepflichtig. Diese Gas-Außenwandgeräte sollen nunmehr rein nach der Gesetzestextierung gemäß § 14, Ziffer 4a, in die Bewilligungspflicht übergeführt werden (Formulierung: Heizkessel, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind). Ist diese Auslegung so zu verstehen oder soll dies ev. nur Gasaußenwandgeräte ab einer Nennwärmeleistung von 50 kW betreffen? Im neuen § 18, Absatz 1a, sind hier für derartigen Außenwandgeräte ja auch keinerlei Erleichterungen vorgesehen. Der „Austausch“ derartiger Gas-Außenwandgeräte ist jedoch gemäß § 17, Ziffer 7a, wiederum – unter Einhaltung bestimmter Bedingungen – bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Es würden demnach nur mehr jene Gas-Außenwandgeräte, welche entweder erstmalig errichtet werden sollen oder welche die Bedingungen des § 17, Ziffer 7a, nicht erfüllen, in die Bewilligungspflicht fallen. Es wird hier um Klarstellung im Sinne der Eindeutigkeit gebeten.

Ebenso wäre es auch wünschenswert, wenn die Bewilligungspflicht einer derartigen Einfriedung als bauliche Anlage auch in den neuen Absatz 1a des § 18 (Antragsbeilagen) aufgenommen werden würde, da für die Errichtung eines z.B. 80-cm-hohen Sockelmauerwerks als Einfriedung auch keine weitreichenderen Einreichunterlagen als z.B. bei einem Carport im Sinne einer sachlichen Gleichbehandlung vorstellbar sind. Warum sollte man dann für derartige Vorhaben die volle Strenge des Gesetzes benötigen (z.B. Antragsbeilagen, Bauführer, etc.).

Im Zusammenhang mit der vorangeführten Gesetzeslage wäre auch die dafür in Frage kommende Sachbestimmung der **OIB-RL 3, Punkt 5.1.5**, von Bedeutung. In diesem Punkt wird u.a. normiert, dass die Ableitung der Abgase durch die Außenwand „**bestehender Bauwerke**“ zulässig ist. Bereits die Vorgängerbestimmung in § 81, Absatz 2, NÖ BTV 1997, hatte eine gleichartige Regelung („bestehende Gebäude“). Wie wird der Begriff „bestehende Bauwerke“ ausgelegt? Handelt es sich hier nach aktueller Rechtslage ev. immer noch um die „anlassgebende Regelung“ der NÖ BTV 1997, d.h. dass hier nur jene Bauwerke in die Ausnahme fallen, welche zum Zeitpunkt der Regelung in der NÖ BTV 1997 eine rechtskräftige Baubewilligung aufgewiesen haben? Wäre bzw. ist dann als Stichtag – auch noch nach der derzeitigen Rechtslage - der 1. Jänner 1997 als Rechtskraftdatum der NÖ Bauordnung 1996 maßgeblich? Vielleicht könnte man in einer ev. später vorzunehmenden Änderung auch gleich bei dieser Sachregelung eine eindeutige Klarstellung vornehmen?

RU4:

A) Gasanlagen

Nach § 14 Z 4 lit. a soll nun die Aufstellung von Heizkesseln, die nicht an über Dach geführte Abgasanlagen angeschlossen sind, bewilligungspflichtig sein.

Dies bedeutet, dass Außenwandthermen – gleichgültig welcher Größe –

jedenfalls bewilligungspflichtig sind. Heizkessel, die an über Dach geführte Abgasanlagen angeschlossen sind, bedürfen jedoch erst ab einer Größe von 50 kW einer Bewilligung. Diese Differenzierung nach der Art der Abgasführung scheint sachlich nicht gerechtfertigt zu sein. Den Erläuterungen kann nicht entnommen werden, aufgrund welcher Überlegungen Heizkessel, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, nunmehr einer Bewilligung gemäß NÖ BO 2014 bedürfen. Es wird vorgeschlagen, im § 14 Z 4 lit. a die Wortfolge „sowie Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind“ und im § 16 Abs. 1 Z. 3 den Nebensatz zu streichen.

RA:

§ 14 /6: Jede Veränderung einer Höhenlage durch Anschüttungen oder Abgrabungen wirkt sich auf Gebäudehöhen aus und ist daher bewilligungspflichtig. Das führt jedoch dazu, dass man den Wunsch vieler Bauherren- mit dem Aushubmaterial ihr Grundstück zu begradigen nicht nachkommen kann. Dazu kommt, wenn man die Aushübe auf Deponien verbringt, dass man ungiftiges Material mit rauchigen stinkigen Lkw`s kilometerweit spazieren führen muss. Das soll umweltfreundlich sein u. daher dem NÖ-Abfallwirtschaftsgesetz entsprechen? Einige Baubehörden konstruieren jetzt aufgrund dieser Bestimmung 2 Verfahren- Nämlich zuerst einen Konsens für die Anschüttung u. erst dann das Baubewilligungsverfahren. 50 Jahre lang sind wir sehr gut mit der individuellen Regelung im Zuge des Bewilligungsverfahrens ausgekommen. Aber wir müssen ja Alles überregulieren, verkomplizieren u. damit verteuern! (Die Politiker verlangen aber, dass wir billig bauen sollen.) Kein Mensch wird generell Anschüttungen verbieten wollen- also warum kann man nicht dies in einem Verfahren abwickeln??? Durch die Einführung des Bezugsniveaus wird es m. Erachtens nach noch undurchsichtiger.

§ 14/9: Brauchen wir das? Anstatt zu entrümpeln, wird`s immer mehr!.

StB:

Zu § 14 - Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

Zu den Ausführungen des Magistrats der Stadt Krems an der Donau zu den Änderungen der Bestimmungen der §§ 14 bis 18 wird auf die beiliegende Stellungnahme vom 4. 1. 2017 verwiesen (Seite 3 bis 5).

Ebenso wird hinsichtlich der Ausführungen des Magistrats der Landeshauptstadt St. Pölten zu den Änderungen der Bestimmungen der §§ 14 bis 17 wird auf die beiliegende Stellungnahme vom 30. 12. 2016 verwiesen (Seite 2 bis 3).

Die Stadtgemeinde Perchtoldsdorf hat zu § 14 vorgeschlagen, in der Überschrift besser den Begriff „Bewilligungspflichtige Vorhaben“ zu wählen, weil Ziffer 4, 5 und 9 eigentlich keine Bauvorhaben sind. Oder meint man unter Ziffer 5 nicht die reine Lagerung, sondern eigentlich den Bau von Behältern für die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten? Bleibt dann immer noch Ziffer 4. Darüber hinaus wäre eine begriffliche Abstimmung auf § 15 anzeigepflichtige Vorhaben und § 16 meldepflichtige Vorhaben bzw. § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben dann gegeben. S1

Kr:

§ 14 Z 4:

Die hier vorgesehene Bewilligungspflicht von Heizkesseln (Feuerstätte zur Erhitzung des Wärmeträgers Wasser) bedeutet einen wesentlichen Mehraufwand für das Behördenverfahren (Konsenswerber und Behörde).

- *dies wäre ebenso wie derzeit im Anzeigeverfahren nach der jetzt gültigen Bauordnung abzuwickeln und die damit abverlangten Unterlagen jedenfalls ausreichend für eine Sachverständigenbeurteilung*
- *In Hinblick auf die vorgesehene Bewilligungspflicht für Gasfeuerungen mit einer nicht über Dach geführten Abgasanlage wird festgestellt, dass die ÖVGW Richtlinie G K41 eine ausreichende Regelung darstellt und diese auch gemäß NÖ Gassicherheitsgesetz 2002 zur Anwendung gelangt. Die dazu erforderlichen Unterlagen werden generell vom Anzeigeleger, der ausführenden Heizungsfirma, vorgelegt.*

§ 14 Z 9:

Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind....

Laut Motivenbericht sollen hiermit zB Trocknungsanlagen für Getreide erfasst sein.

- *Aus unserer Sicht wäre eine weitergehende Klarstellung hinsichtlich der hiermit gemeinten Maschinen/Geräte begrüßenswert. (Dass für Aufzüge die NÖ Aufzugsordnung als *lex specialis* vorgeht, ist verständlich/klar.)*

BB:

4. die Aufstellung von:
- a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW sowie Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
 - b) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
 - c) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;

Vö:**zu § 14 bzw. §12a NÖ Bauordnung**

Ausgenommen von der Bewilligungspflicht ist die Herstellung des Bezugsniveaus im Fall von § 12a Abs. 1. Wie wird in diesem Fall gewährleistet, dass die Nachbarschaftsrechte (Trockenheit) eingehalten werden?

Be:

Grundsätzlich halten wir fest, dass die geplante Neufassung der NÖ Bauordnung teilweise Verbesserungen bringt, auf nachstehende Probleme aus unserer Sicht wollen wir hinweisen:

Zu § 14 / 15:

- Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von 1000 l außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen ist, wie bisher auch, bewilligungspflichtig. Die Lagerung von 500 l bis 999 l war bisher anzeigepflichtig. Ist dies jetzt bewilligungs- anzeige- und meldefrei? Warum ist es dann nicht im § 17 angeführt?
- Wie ist nun die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer bis zu einem Rauminhalt von 60 m³ zu sehen? Wir interpretieren dies so, dass diese als bauliche Anlagen gem. § 14 Zif. 2 auch bewilligungspflichtig sind.

§ 15
Anzeigepflichtige Vorhaben

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**:

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - der Spielplatzbedarf,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutz
 betroffen werden könnten;
- b) Einfriedungen, die **keine baulichen Anlagen** sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, **innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze**;
- c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
- d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
- e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
- f) die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- g) die **Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung)**;
- h) die nachträgliche Konditionierung **oder die Änderung der Konditionierung** von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z.B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke; die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf demselben Grundstück;
- b) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- c) die **nachträgliche Herstellung** einer Wärmedämmung bei Gebäuden

3. Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten (30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) :

- a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
- b) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen **und von Photovoltaikanlagen** oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; **die Aufstellung von Pergolen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen**;
- c) **die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke).**
- (3) Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.
- Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- Wird eine Einfriedung (Abs. 1 **Z 1 lit. b**) errichtet, ist der Anzeige
- die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und
 - zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**
- anzuschließen.
- (4) Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen **4 Wochen** zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens **ausreichenden Unterlagen** vorliegen.
- (5) Ist zur Beurteilung des Vorhabens die **Einholung eines Gutachtens** notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger **nach dem Vorliegen** der vollständigen Unterlagen **rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist nach Abs. 4** nachweislich **mitteilen**. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen. Für die Mitteilung gilt Abs. 6 letzter Satz sinngemäß.
- (6) **Widerspricht** das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen
- dieses Gesetzes,
 - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
 - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, **oder**
 - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,
- ist das Vorhaben zu **untersagen**. Die Untersagung wird auch dann rechtswirksam, wenn der erstmalige Zustellversuch des Untersagungsbescheides innerhalb der Frist nach Abs. 4 oder 5 stattgefunden hat.
- (7) Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde
- innerhalb der Frist nach Abs. 4 **erster Satz** oder Abs. 5 zweiter Satz das Vorhaben **nicht untersagt** oder
 - zu einem **früheren Zeitpunkt mitteilt**, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens **vor** Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.
- Nach Ablauf** dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine **Untersagung nicht mehr zulässig**.
- (8) **entfällt.**
-

VDZu § 15:

Zum Klammerausdruck in Abs. 1 Z 1 lit. h stellt sich die Frage nach einem konkreten Beispiel – etwa durch Aufstellung eines Heizlüfters?

Zu Abs. 1 Z 2 lit. a sollte überlegt werden, die Tatbestände getrennt mittels einzelner Buchstaben anzuführen.

Bei Abs. 1 Z 3 sollte vor dem Doppelpunkt der Abstand entfallen.

In Abs. 1 Z 3 lit. a sollte nach dem Wort „Schutzzonen“ ein Beistrich gesetzt werden.

Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, warum nur Vorhaben nach § 14 Z 1 und 3, jedoch nicht solche nach § 14 Z 2 angeführt werden.

Zu Abs. 3 könnte im Hinblick auf die Reihenfolge überlegt werden, die Sonderregelungen betreffend Abs. 1 Z 1 lit. b als zweiten Unterabsatz anzuführen. In diesem Zusammenhang sollte jedoch überlegt werden, ob die Forderung im zweiten Spiegelstrich nicht in § 12 geregelt werden sollte.

Die Wortfolge am Ende „(8) entfällt.“ hat zu entfallen.

Mö:

Seitens der Stadtgemeinde Mödling wird die geplante Regelung von Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten in § 15 Abs. 1 Z. 3 begrüßt. Die Begründung im Motivenbericht zur 5. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 entspricht unseren Intentionen zur Erhaltung des historisch wertvollen und Identität stiftenden Bauensembles.

In Verbindung mit § 15 Abs. 1 Z. 3 bestehen zwei wichtige Anliegen:

1. In lit. b sollte neben den thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Satellitenantennen und von Pergolen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen auch die **Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen** in die Anzeigepflicht aufgenommen werden.
Die Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen wäre im Sinne des vorliegenden Entwurfes auch in Schutzzonen „nur“ meldepflichtig bzw. bewilligungs- anzeige- und meldefrei. Es gäbe somit keine Möglichkeiten, im historischen Ensemble das Anbringen von Klimageräten und Wärmepumpen an Fassaden oder im Vorgarten zu regeln bzw. zu beurteilen! Dies würde unseren intensiven Anstrengungen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes in unseren Schutzzonen entgegen wirken.

2. lit. c sollte neben der Fassadengestaltung auch auf die Gestaltung der Dächer (zB. Dacheindeckung, Dachflächenfenster, ...) erweitert werden. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung mit Bauvorhaben in Schutzzonen erweist sich die Regelung der Gestaltung vom öffentlichen Raum einsehbarer Dachflächen genauso wichtig wie jene der Fassaden.

RA:

§ 15 Abs. 1 b : Eine Einfriedung genau an der vorderen Grundgrenze mit einer fundierten Sockelmauer ist daher bewilligungspflichtig. Oder sehe ich das falsch?

§ 15 Abs. 1 generell: Werden jetzt die Punkte 1,4,11,13,14,16,20,21,22,23 ersatzlos aufgelassen?? Bravo ! **Aber warum hat man jetzt die baulichen Anlagen unter 50 m2 an der Grundgrenze von der Nachbarzustimmung ausgenommen und wieder voll bewilligungspflichtig gemacht?** In meinem Umfeld hat sich dies bestens bewährt.

.§ 15 Pkt 18.) Hier stellt sich die Frage: Ist eine Solaranlage im Bau- bzw. auch im Grünland überhaupt ein Bauwerk oder eine bauliche Anlage im Sinne der Bauordnung wenn sie nicht fest mit Grund u. Boden verbunden sind? Solche Anlagen werden sogar vom Land gefördert? Ob schön oder nicht schön- darüber kann man diskutieren.

§ 15 Abs. 5: Völlig unnütz und dient nur der Verbürokratisierung. (siehe vor!)

§15 Abs. 8.: Entfällt völlig zu Recht ! Bravo!

StB:

Zu § 15 Abs 1 Z 3 - Anzeigepflichtige Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten:

Die Stadtgemeinde Baden hat sich eingehend mit § 15 auseinandergesetzt und begrüßt die geplante Regelung von Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten. So entspricht die Begründung im Motivenbericht absolut den Intentionen der Stadtgemeinde zur Erhaltung der historisch wertvollen und Identität stiftenden Bauensembles. Begrüßt wird auch, dass Pergolen künftig in Schutzzonen wieder in den § 15 aufgenommen werden.

Allerdings hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde Baden zu § 15 Abs. 1 Z. 3 auch zwei wichtige Anliegen deponiert:

Erstens:

*In **lit. b** sollte unbedingt neben thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Satellitenantennen und von Pergolen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen **auch** die **Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen** in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen in die Anzeigepflicht aufgenommen werden.*

Wäre die Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen im Sinne des vorliegenden Entwurfes auch in Schutzzonen „nur“ meldepflichtig bzw. bewilligungs-, anzeige- und meldefrei, gäbe es keine Möglichkeit, im historischen Ensemble Anbringen von Klimageräten und Wärmepumpen an Fassaden oder im Vorgarten zu regeln bzw. zu verhindern! Dies würde unseren Anstrengungen zur Erhaltung unseres historischen Stadtbildes in unseren Schutzzonenbereichen völlig zuwiderlaufen!

Ich bin davon überzeugt, dass ein zunehmendes „Zupflastern“ historischer Fassaden und Vorgartenbereiche mit Klimagärten und Wärmepumpen auch nicht im Sinne des Landesgesetzgebers wäre. In der Vergangenheit fanden wir immer gemeinsam mit unseren Bürgern alternative Montagestandorte, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar waren bzw. diesen nicht negativ beeinflussen.

Gestaltung vom öffentlichen Raum einsehbarer Dachflächen genauso wichtig wie jene der Fassaden.“

Ebenso hat sich die Stadtgemeinde Amstetten zu 15 Abs 1 Z 3 mit einer Anregung geäußert:

„Die Beibehaltung der Anzeigepflicht von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, TV-Satellitenantennen, Pergolen und Änderung der Fassadengestaltung in Schutzzonen und Altortgebieten wird grundsätzlich begrüßt.

Nachdem viele Stadtzentren aber auch neue Stadtviertel nicht als Schutzzone oder Altortgebiete ausgewiesen sind bzw. sein können, sollten derartige Anlagen wie bisher zumindest an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern bzw. Bereichen weiterhin anzeigepflichtig bleiben. Ansonsten besteht die Gefahr, dass in Gebieten, die zwar keine bauhistorischen Altstadtgebiete darstellen, in denen aber dennoch mühevoll um eine kontinuierliche Verbesserung des Stadtbildes gekämpft wird, diese positive Entwicklung durch derartige Anlagen wieder zunichte gemacht wird. Darüber hinaus werden, nicht zuletzt bedingt durch die Wohnbauförderung, Solar- oder PV-Anlagen mit einer bewilligungspflichtigen Maßnahme eingereicht. Die PV-Anlage könnte durch den geforderten Elektroprüfbericht erst nach Errichtung zur Kenntnis genommen werden.

Daher sollten die Bestimmungen aus § 15 Abs 1 Z 3 lit b) und c) auch für alle Gebiete außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten gelten und **wie folgt lauten:**

§ 15 Abs 1 Z 2 lit

„d) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; die Aufstellung von Pergolen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen; e) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke).“

Damit müsste auch die Z 14 (die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen;) **im § 17 – Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben – ersatzlos entfallen.**

Zu § 15 Absatz 4 - Anzeigepflichtige Vorhaben:

Die Reduktion der Prüffrist von anzeigepflichtigen Vorhaben durch die Baubehörde von derzeit 8 auf künftig 4 Wochen ist aus verwaltungstechnischer Sicht vor allem bei „kleineren Baubehörden“ in der Praxis nicht umsetzbar, wenn man nur unvorhersehbare oder geplante Ausfallzeiten der zuständigen Mitarbeiter wie Krankenstand oder Urlaub berücksichtigt.

Nachdem die überwiegende Mehrzahl der Planunterlagen gerade bei anzeigepflichtigen Vorhaben erfahrungsgemäß mangelhaft ist, ist eine meist zeitaufwendige Prüfung notwendig, weil die Nachforderung von Unterlagen umfassend und einmalig und nicht einzeln hintereinander zu erfolgen hat.

Somit ist absehbar, dass in vielen Fällen wegen Fristüberschreitung anzeigepflichtige Vorhaben nicht mehr untersagt werden können.

Es sollte daher die bisher geltende Prüffrist von 8 Wochen weiterhin beibehalten werden.

Kr:

§ 15 Abs 1 Z 1 lit g (Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen):

Hier wäre unseres Erachtens eine Ergänzung angebracht, dass die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen nur dann anzeigepflichtig sein sollte, wenn diese dauerhaft erfolgt; dies könnte zB durch Ergänzung der Worte „dauerhaft“/„länger als x Tage/Wochen“ erreicht werden.

§ 15 Abs 1 Z 2 lit c (Wärmedämmung):

Wird hier davon ausgegangen, dass auch Dämmungen im Inneren des Gebäudes anzeigepflichtig sind? Warum? (Bei der Einführung dieser Anzeigepflicht im Rahmen der NÖ BauO 1996 wurde ausschließlich auf am Äußeren des Gebäudes angebrachte Dämmungen abgestellt. Auch § 53a Abs 10 NÖ BauO 2014 in der geplanten Fassung bezieht sich auf außen angebrachte Dämmungen; arg. „angehoben werden“, „Aufsparrendämmung“)

§ 15 Abs 1 Z 3:

In der Stadt Krems werden zur Wahrung des Ortsbildes in den Bebauungsbestimmungen Regelungen hinsichtlich der Errichtung von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Pergolen und Maßnahmen für Werbezwecke verordnet.

Beispiele:

Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn diese direkt am Dach oder in die Dachfläche integriert errichtet werden. Eine Aufständigung ist unzulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden temporäre Installationen mit Bezug auf kulturelle Einrichtungen/Veranstaltungen in der Stadt Krems, auf dem Gebäude mit der festgelegten absoluten Gebäudehöhe von 220 müA. Weiters sind auf dem Gebäude Schriftzüge, die einen Hinweis auf die Gebäudenutzung darstellen, zulässig.

Die Einhaltung der beispielhaft dargelegten verordneten Bebauungsbestimmungen ist bei Umsetzung des vorliegenden Gesetzesentwurfs nicht gewährleistet!

Im Motivenbericht wird hervorgehoben, dass jene Vorhaben, für die die Einhaltung von in einem Bebauungsplan verordneten Ge- und Verboten gewährleistet werden soll, die Anzeigepflicht belassen werden soll. Wie oben beschrieben wäre dies bei der Errichtung von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen u.a. künftig nicht weiter gegeben.

Die in § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b sowie lit. c angeführten Vorhaben sind, um die Einhaltung der im Bebauungsplan verordneten Ge- und Verbote gewährleisten zu können, als anzeigepflichtige Vorhaben – auch außerhalb der Schutzzonen und Altortgebiete – einzustufen. Dies dient auch der Wahrung des Ortsbildes außerhalb von Schutzzonen.

Damit müssten die Festlegungen in § 16 Abs. 1 Z 7 und § 17 Z 14 ersatzlos entfallen.

§ 15 Abs 8 (entfällt), § 16 Abs 2a und § 30 Abs 5:

Die zuvor in § 15 Abs 8 bzgl anzeigepflichtigen Heizkesseln geforderten Nachweise sind auch in Zukunft erforderlich; dieses Erfordernis ist nunmehr lediglich an anderer Stelle, nämlich in § 30 Abs 5, geregelt.

Die bei Photovoltaikanlagen vorzulegenden Elektroprüfberichte finden sich in der geplanten Fassung in § 16 Abs 4.

Auch bei nur meldepflichtigen Heizkesseln (solchen von nicht mehr als 50 kW) soll gemäß § 16 Abs 1 Z 3 iVm Abs 2a NÖ BauO 2014 in der geplanten Fassung ein/e Befund/Bescheinigung vorzulegen sein.

Was allerdings soweit ersichtlich (ersatzlos?!) entfällt, sind die Befunde bzgl Dichtheit bei Senk-/ Schmutzwassersammelgruben (bisher § 15 Abs 1 Z 13). – Wer prüft dann (wie?), ob alles in Ordnung ist? Wer haftet?

BDA:

Im Detail wird angemerkt:

- *Positiv wird konstatiert, dass im Falle von anzeigepflichtigen Veränderungen in der neuen NÖ BO 2014 eine Mindestqualität zur Beurteilung des Vorhabens eingefordert wird. Der Begriff „Skizze“ wurde hier gestrichen, laut § 15 Abs.3 sind der Anzeige zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und eine Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Da meist diese Unterlagen auch der denkmalbehördlichen Einreichung dienen, ist hier eine Qualitätsverbesserung zu erwarten.*

Am:**Zu Z 20: § 15 Abs 1 Z 3 – Anzeigepflichtige Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten**

Die Beibehaltung der Anzeigepflicht von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, TV-Satellitenantennen, Pergolen und Änderung der Fassadengestaltung in Schutzzonen und Altortgebieten wird grundsätzlich begrüßt.

Nachdem viele Stadtzentren aber auch neue Stadtviertel nicht als Schutzzone oder Altortgebiete ausgewiesen sind bzw. sein können, sollten derartige Anlagen wie bisher zumindest an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern bzw. Bereichen weiterhin anzeigepflichtig bleiben. Ansonsten besteht die Gefahr, dass in Gebieten, die zwar keine bauhistorischen Altstadtgebiete darstellen, in denen aber dennoch mühevoll um eine kontinuierliche

Verbesserung des Stadtbildes gekämpft wird, diese positive Entwicklung durch derartige Anlagen wieder zunichte gemacht wird.

In der Stadt Krems beispielsweise werden zur Wahrung des Ortsbildes in den Bebauungsbestimmungen Regelungen hinsichtlich der Errichtung von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Pergolen und Maßnahmen für Werbezwecke verordnet. Folgende Beispiele:

- Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn diese direkt am Dach oder in die Dachfläche integriert errichtet werden. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden temporäre Installationen mit Bezug auf kulturelle Einrichtungen/Veranstaltungen in der Stadt Krems, auf dem Gebäude mit der festgelegten absoluten Gebäudehöhe von 220 müA. Weiters sind auf dem Gebäude Schriftzüge, die einen Hinweis auf die Gebäudenutzung darstellen, zulässig.

Die Einhaltung der beispielhaft dargelegten verordneten Bebauungsbestimmungen ist entsprechend dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht gewährleistet.

Im Motivenbericht wird hervorgehoben, dass jene Vorhaben, für die die Einhaltung von in einem Bebauungsplan verordneten Ge- und Verboten gewährleistet werden soll, die Anzeigepflicht belassen werden soll. Wie oben beschrieben wäre dies bei der Errichtung von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen u.a. künftig nicht weiter gegeben.

Darüber hinaus werden, nicht zuletzt bedingt durch die Wohnbauförderung, Solar- oder PV-Anlagen mit einer bewilligungspflichtigen Maßnahme eingereicht. Die PV-Anlage könnte durch den geforderten Elektroprüfbericht erst nach Errichtung zur Kenntnis genommen werden.

Daher sollten die Bestimmungen aus § 15 Abs 1 Z 3 lit b) und c) auch für alle Gebiete außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten gelten und **wie folgt lauten:**

§ 15 Abs 1 Z 2 lit

„d) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; die Aufstellung von Pergolen und Gerätehütten in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen;

e) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke).“

Damit müssten auch die Z 14 (die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen;) **im § 17** – Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben – **sowie die Z 7** (die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. B anzeigepflichtig sind;) **im § 16 Abs 1** – Meldepflichtige Vorhaben – **ersatzlos entfallen.**

Zu Z 20: § 15 Abs 4 – Anzeigepflichtige Vorhaben

Die Reduktion der Prüffrist von anzeigepflichtigen Vorhaben durch die Baubehörde von derzeit 8 auf künftig 4 Wochen ist aus verwaltungstechnischer Sicht in der Praxis nicht umsetzbar, wenn man nur unvorhersehbare oder geplante Ausfallzeiten der zuständigen Mitarbeiter wie Krankenstand oder Urlaub berücksichtigt. Nachdem die überwiegende Mehrzahl der Planunterlagen gerade bei anzeigepflichtigen Vorhaben erfahrungsgemäß mangelhaft ist, ist eine meist zeitaufwendige Prüfung notwendig, weil die Nachforderung von Unterlagen umfassend und einmalig und nicht einzeln hintereinander zu erfolgen hat.

Somit ist absehbar, dass in vielen Fällen wegen Fristüberschreitung anzeigepflichtige Vorhaben nicht mehr untersagt werden können.

Daher sollte die bisher geltende Prüffrist von 8 Wochen weiterhin beibehalten werden.

StP:

§ 15 Abs. 1 Z. 1 lit. b Einfriedungen

Die vorgesehene Beschränkung verlangt nach einer Begriffsbestimmung für Einfriedungen und eine Klarstellung, ob die ersten 7 m zur Straßenseite entlang der seitlichen nachbarlichen Grundgrenzen auch in diese Bestimmung fallen.

§ 15 Abs. 1 Z. 1 lit. g Mobilheime

Diese Maßnahme erscheint überschießend, wenn sämtliche Mobilheime nachträglich durch die Behörde erfasst werden müssen - der Verwaltungsaufwand steht in keinem Verhältnis zur Wirkung.

§ 15 Abs. 4 Verfahrensdauer der Anzeige

Eine 4-wöchige Verfahrensdauer erscheint nicht durchführbar - hier führen Krankenstände, Urlaube etc. **zu keiner zeitgerechten Bearbeitung** - dies kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

SPGV:**§ 15 Abs. 1 (neu): Gartenhütten unter 10 m² sind nun gem. § 18 Ab. 1 a nun zu bewilligen!**

Diese Änderung ist in mehrfacher Hinsicht eine wesentliche Verschlechterung:

Eine Baubewilligung verursacht wesentlich höhere Planungskosten und auf Grund der zu berücksichtigenden Nachbarrechte kann auch zeitlich das Vorhaben wesentlich später umgesetzt werden.

§ 15 Abs. 1 lit. B: Einfriedungen bis zu 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze, die keine baulichen Anlagen sind = Bauanzeige!

Das ist eine sehr sinnvolle Änderung.

§ 15 Abs. 4: Bauanzeige muss innerhalb von 4 Wochen erledigt werden.

Wird von mir auch befürwortet, da Bauanzeigen im Normalfall bei uns innerhalb weniger Tage erledigt werden.

Europa

GB:Zu Z 20 (§§ 14 bis 17)

Zu § 15 Abs. 1 wird die Kategorisierung der anzeigepflichtigen Vorhaben in drei Gruppen ausdrücklich begrüßt. Jedoch wurde aus der Praxis angeregt, dass manche der Vorhaben „ohne bauliche Maßnahmen“, wie insbesondere die Errichtung von Einfriedungen, wenn sie auch keine baulichen Anlagen sind, dennoch mit geringfügigen baulichen Maßnahmen verbunden sein können.

Zu § 15 Abs. 1 Z 2 lit. a erscheint fraglich, was unter einer „temporären Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen [...] auf demselben Grundstück“ zu verstehen ist. Fraglich ist hierbei, ob bei jeder Neuausrichtung bzw. Umstellung des Tierunterstandes eine neuerliche Bauanzeige erforderlich ist. „Temporär“ könnte lediglich eine einmalige Aufstellung sein oder

auch eine Aufstellung über einen bestimmten Zeitraum (z.B. über einige Monate, nur im Sommer oder nur im Winter).

Zu § 15 Abs. 4 erscheint die Verkürzung der Frist zur Überprüfung des Vorhabens auf vier Wochen relativ kurz. Zumal die Gemeinde nach jetziger Rechtslage acht Wochen Zeit hat um ein Vorhaben auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen, aber dem Bauwerber auch vor Ablauf der Frist mitteilen kann, dass er das Vorhaben ausführen darf, wird mit der Verkürzung der Frist keine Verwaltungsvereinfachung verbunden sein. Speziell für kleinere Gemeinden stellt die Verkürzung der Frist eine Erschwernis dar.

BB:

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

(3) Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h** oder **Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h** oder **Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

→ was soll dass heißen

Vö:

zu § 15 NÖ Bauordnung

Einleitend erlaube wir uns festzuhalten, dass die derzeitige Regelung hinsichtlich der anzeigepflichtigen Vorhaben (Photovoltaik-Anlagen, thermische Solaranlagen, TV-Satellitenanlagen, Gerätehütten, Pergolen, etc.) als sehr sinnvoll und bewährt angesehen wird. Aus Sicht der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist eine Änderung daher nicht zwingend erforderlich.

1) Klimageräten, Wärmepumpen und Gerätehütten

In lit. b sollte unbedingt neben thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Satellitenantennen und von Pergolen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen auch das Aufstellen von Gerätehütten, sowie die Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen in die Anzeigepflicht aufgenommen werden.

Wäre die Anbringung von Klimageräten und Wärmepumpen im Sinne des vorliegenden Entwurfes auch in Schutzzonen „nur“ meldepflichtig (§ 16) bzw. bewilligungs- anzeige- und meldefrei (§ 17), gäbe es für die Baubehörde keine Möglichkeit, im historischen Ensemble Anbringen von Klimageräten und Wärmepumpen an Fassaden oder im Vorgarten zu regeln bzw. zu verhindern.

Dies würde aber unseren Anstrengungen zur Erhaltung unseres historischen Stadtbildes in den Schutzzonenbereichen völlig zuwiderlaufen.

Ich bin davon überzeugt, dass ein zunehmendes „Zupflastern“ historischer Fassaden und Vorgartenbereiche mit Klimageräten und Wärmepumpen auch nicht im Sinne des Landesgesetzgebers wäre.

2) Dachgestaltungen

In lit. c sollte neben der Fassadengestaltung auch um die Gestaltung der Dächer (z.B. Dach- eindeckung, Dachflächenfenster, etc.) erweitert werden.

In unserer langjährigen Erfahrung mit Bauvorhaben in Schutzzonen erweist sich die Regelung der Gestaltung vom öffentlichen Raum einsehbarer Dachflächen genauso wichtig wie jene der Fassaden.

Be:

Zu § 15 Abs. 1 Zif. 1 lit. a:

- Die Formulierung „Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen“ ist unglücklich. Wenn zB jemand in einem Aufenthaltsraum aus einem Fenster eine Terrassentür machen möchte (Parapetabbruch u. Einbau einer Terrassentür) könnte man das ev. hier unterbringen aber nicht mit dieser Formulierung, da es keine Änderung des Verwendungszwecks ist. Und so ein Vorhaben als bewilligungspflichtig anzusehen scheint doch etwas übertrieben.

Zu § 15 Abs. 1 Zif. 3 lit. 6

- Demgemäß sind PV-Anlagen in Schutzzonen und Altortgebieten anzeigepflichtig. Die Vorlage eines mangelfreien Elektroprüfbefundes ist hier nicht vorgesehen. Dabei kann es sich wohl nur um einen Irrtum handeln!
- In diesem Fall wäre die Vorlage eines Nachweises über die statische Eignung der Dachkonstruktion noch möglich, aber im Vergleich zu den meldepflichtigen Anlagen keine Gleichbehandlung gegeben. Die Anzeigepflicht zielt ja nur auf das Ortsbild ab.

Arch:**ZU § 15 Abs. (1) Z 3:**

Die Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung ist ohne Zweifel ein Grund für eine schriftliche Anzeige des Bauvorhabens in einer Schutzzone. Die In Klammer angeführte beispielhafte Aufzählung geht unserer Auffassung nach aber zu weit. So ist die Änderung der Farbgebung ist mit Maßnahmen für Werbezwecke nicht vergleichbar. Sofern die beispielhafte Aufzählung beibehalten wird schlagen wir vor dass die „Farbgebung“ entfällt damit klarer zum Ausdruck gebracht wird, dass es sich um bauliche Maßnahmen handelt.

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

- (1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens **schriftlich zu melden**:
1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ~~ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 5 anzeigepflichtig sind~~;
 2. der Austausch von Klimaanlage nach Z 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
 3. die Aufstellung von Heizkesseln ~~für gasförmige Brennstoffe~~ mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
 4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
 5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
 6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
 7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
 8. die Herstellung von Hauskanälen.
- (2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 **und 6 bis 8** sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.
- (2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Absatz 1 Z 3 (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.
- (3) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z bis 3 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.
- (4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Landepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.
- ~~(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.~~
-

VD

Zu § 16:

Es sollte überlegt werden, Abs. „2a“ als Abs. 3 zu bezeichnen und auch die nachfolgenden Absätze entsprechend umzubenennen.

In Abs. 2a sollte das Wort „Absatz“ durch die Abkürzung „Abs.“ ersetzt werden.

Zum in Abs. 2a angeführten Befund über die Eignung der Abgasführung stellt sich im Hinblick auf das NÖ FG 2015 – Regelungen über die Überprüfungs- und Kehrverpflichtungen – sowie die Verordnung über die Überprüfungs- und

Kehrperioden 2017, nach welcher unter anderem Abgasanlagen von Feuerstätten auf die Betriebsdichtheit usw. zu überprüfen sind, die Frage, welchen Inhalt ein derartiger Befund überhaupt noch aufweisen muss – Vermeidung von Doppelregelungen. Dies gilt auch für weitere gleichartige Regelungen (z. B. Abs. 4)

In Abs. 3 könnte auch das Wort „Befundes“ fett gedruckt werden.

In Abs. 4 sollte das Wort „Landepunkte“ durch das Wort „Ladepunkte“ ersetzt werden.

GS4:

a. Zu Punkt 20 (§16 Abs 4):

Es wird angeregt, das Redaktionsversehen „Landepunkte“ in „Ladepunkte“ zu berichtigen.

RA:

§16 Abs. 3 : Eine Kombitherme ist kein Heizkessel. Die braucht man jetzt eigentlich nicht einmal mehr melden. Auch keine Wärmepumpe! Bravo !

StB:

Zu § 16 - Meldepflichtige Vorhaben:

Zu § 16 Abs 1 Z 8 hat sich die Stadtgemeinde Amstetten für die Beibehaltung der Anzeigepflicht von Hauskanälen ausgesprochen:

„Die bloße Meldepflicht von Hauskanälen ist nicht ausreichend, weil diese erst im Nachhinein erfolgt und daher eine planvolle Vorgangsweise für den Anschluss an den öffentlichen Kanalstrang erschwert und möglicherweise verunmöglicht wird. In der Praxis hat sich gezeigt, dass es sowohl für den Antragsteller als auch für den Kanalerhalter von wesentlichem Vorteil ist, die Lage des Hauskanals mit der möglichen Anschlussstelle an das öffentliche Netz im Vorhinein zu koordinieren.

Daher sollte „die Herstellung von Hauskanälen“ als anzeigepflichtiges Vorhaben im § 15 beibehalten werden.“

Dies würde auch mit der geplanten Ergänzung im § 20 Abs 1 Z 7 – Vorprüfung korrelieren, wonach die Übereinstimmung mit dem NÖ Kanalgesetz zu prüfen ist.

Die Landeshauptstadt St. Pölten hat zu § 16 Nachstehendes angemerkt:

- Für Vorhaben nach Abs. 1 Ziff. 5 ist in Abs. 2 dieser Bestimmung die Erfordernis eines Lageplans aufzunehmen.
- Weiters wird angemerkt, dass auf Grund der Änderung hinsichtlich der Photovoltaikanlagen künftig keine Bestätigung für eine (Öko-)Förderung ausgestellt werden kann, da keine ausreichende Kenntnis über die Ausführung vorliegt.
- Zu den Ladepunkten / Ladestationen für KFZ wird darauf hingewiesen, dass Schnellladestationen jedenfalls > 23 kW in ganz Österreich in Tiefgaragen auf Grund der großen Wärmeentwicklung in den Batterien dzt. nicht genehmigt werden (Wiener Richtlinie). Daher erscheint für diese Anlagen auf Grund der erhöhten Brandgefahr bzw. Gefahr der Ausgasung eine Meldepflicht als nicht ausreichend.
- Die in Absatz 5 zur einer Meldung angeführte Rechtswirkung erscheint zahnlos, da durch die Behörde keine Prüfpflicht besteht und somit nicht erkannt werden kann, ob eine Meldung vollständig erbracht wurde oder nicht.

Abschließend dürfen wir noch auf Druckfehler hinweisen:

§ 16 Abs 3 – Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs 1 Z ? bis 3 sind ...

§ 16 Abs 4 – Ladepunkte statt Landepunkte

Kr:

§ 16 Abs 1 Z 7:

Sollte entfallen; siehe dazu die Stellungnahme zu § 15 Abs 1 Z 3, oben.

§ 16 Abs 3:

Der hier angeführte Verweis ist unvollständig: „... Vorhaben nach Abs 1 Z bis 3 sind...“. – Hier ist vermutlich Z 1 bis 3 gemeint?!

§ 16 Abs 4

Bitte den Tippfehler in Zeile 1 bereinigen (Ladepunkte anstelle Landepunkte).

StP:

§ 16 meldepflichtige Vorhaben

- Für Vorhaben nach Abs. 1 Ziff. 5 ist in Abs. 2 dieser Bestimmung die Erfordernis eines Lageplans aufzunehmen.
- Weiters wird angemerkt, dass auf Grund der Änderung hinsichtlich der Photovoltaikanlagen künftig keine Bestätigung für eine (Öko-)Förderung ausgestellt werden kann, da keine ausreichende Kenntnis über die Ausführung vorliegt.
- Zu den Ladepunkten / Ladestationen für KFZ wird darauf hingewiesen, dass Schnellladestationen jedenfalls > 23 kW in ganz Österreich in Tiefgaragen auf Grund der großen Wärmeentwicklung in den Batterien dzt. nicht genehmigt werden (Wiener Richtlinie). Daher erscheint für diese Anlagen auf Grund der erhöhten Brandgefahr bzw. Gefahr der Ausgasung eine Meldepflicht als nicht ausreichend.
- Die in Absatz 5 zur einer Meldung angeführte Rechtswirkung erscheint zahnlos, da durch die Behörde keine Prüfpflicht besteht und somit nicht erkannt werden kann, ob eine Meldung vollständig erbracht wurde oder nicht.

Am:**Zu Z 20: § 16 Abs 1 Z 8 – Meldepflichtige Vorhaben**

Die bloße Meldepflicht von Hauskanälen ist nicht ausreichend, weil diese erst im Nachhinein erfolgt und daher eine planvolle Vorgangsweise für den Anschluss an den öffentlichen Kanalstrang erschwert und möglicherweise verunmöglicht wird.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass es sowohl für den Antragsteller als auch für den Kanalerhalter von wesentlichem Vorteil ist, die Lage des Hauskanals mit der möglichen Anschlussstelle an das öffentliche Netz im Vorhinein zu koordinieren.

Daher sollte „die Herstellung von Hauskanälen“ als anzeigepflichtiges Vorhaben im § 15 beibehalten werden.

Dies würde auch mit der geplanten Ergänzung im § 20 Abs 1 Z 7 – Vorprüfung korrelieren, wonach die Übereinstimmung mit dem NÖ Kanalgesetz zu prüfen ist.

WKNÖ:

In diesem Sinne begrüßen wir ausdrücklich den neuen Regelungsmechanismus bezüglich der Aufstellung von Heizkesseln und die klare Trennung in bewilligungspflichtige Vorhaben einerseits (mehr als 50 KW; § 14 Z 4 und § 30 Abs. 5) und meldepflichtige Vorhaben andererseits (Heizkessel mit nicht mehr als 50 KW; § 16 Abs. 1 Z.3 und Abs. 2a). Das Zusammenspiel der genannten Bestimmungen ist im Vergleich zur bisherigen Regelung wesentlich klarer und nachvollziehbarer geregelt, ohne dass bisherige Sicherheitsstandards aufgeben werden mussten.

BB:**§16 Meldepflichtige Vorhaben**

(1) 7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;

Photovoltaikanlagen sollten bewilligungs-, anzeige- und meldefrei sein

(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.

Korrektur Rechtschreibfehler

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

- (2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Absatz 1 Z 3 (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.
- (3) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z bis 3 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.
- (4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Landepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.
- (5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

Be:

Zu § 16 Abs. 1 Zif. 7:

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken (ausgenommen die anzeigepflichtigen) sind meldepflichtig. Gem. § 16 Abs. 4 ist dieser Meldung ein Elektroprüfbericht anzuschließen, dieser sollte mangelfrei sein, vielleicht könnte man dies noch dazu vermerken.
- In besonderen Fällen haben wir bisher einen Nachweis über die statische Eignung oder gegebenenfalls über die Anpassung der Dachkonstruktion verlangt. Dies ist bei einer Meldung ja nicht mehr möglich. Wie ist damit umzugehen?

LVwG:

Die bloße Meldepflicht von Photovoltaikanlagen dürfte vor der Vermutung erfolgen, dass diese in der Regel keine Nachbarrechte beeinträchtigen können. Von technischer Seite wurde jedoch angemerkt, dass im Handel verfügbare Anlagen zT erhebliche Dimensionen aufweisen können, so dass eine Beeinträchtigung insb. hinsichtlich Belichtung sehr wohl möglich ist.

§ 17

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

- ...
4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; **Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;**
- ...
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen **sowie von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW;**
- ...
8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses **mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m** bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, **Hochbeeten**, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen **außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b)**, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
- ...
13. **die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen, ausgenommen Gebäude, (z.B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege);**
14. **die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken** sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen;
- ...
19. Treppenschräg**aufzüge** innerhalb einer Wohnung;
- ...
21. **die Errichtung von Wartehäuschen; die Aufstellung von Telefonzellen und transportablen Wählämtern;**
22. **die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m², außerhalb des Bauwichts, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung).**

VD:

Zu § 17:

Es sollte überlegt werden, die Nummerierung durchlaufend ohne „7a“ durchzuführen.

In Z 7 sollte überlegt werden, vor dem Wort „sowie“ einen Beistrich zu setzen, um klarzulegen, dass die Nennleistung sich nur auf die Klimaanlage bezieht.

In Z 11 sollte die Abkürzung „u.dgl.“ durch die Abkürzung „u. dgl.“ ersetzt werden.

Zu Z 13 stellt sich die Frage, ob die Wortfolge „Anlagen, ausgenommen Gebäude“ durch die Bezeichnung „baulichen Anlagen“ ersetzt werden könnte.

Zu Z 21 stellt sich die Frage, in wie fern die Anführung der „transportablen Wählämter“ noch zeitgemäß ist.

In Z 22 sollte nach der Flächenangabe „20 m²“ der Beistrich entfallen.

RA:

§ 17 Pkt 8 : Ist es wirklich im Sinne des Gesetzgebers, dass hier Dachvorsprünge mitgerechnet werden? Eine Gerätehütte mit 3,0 x 3,0 m + nur 30 cm Dachvorsprung ist dann ja nicht mehr möglich, weil die überbaute Fläche dann 12,96 m² beträgt!?

Sollte die Ausnahmebestimmung des letzten Absatzes nicht **innerhalb** von Schutzzonen bzw. **innerhalb** des vorderen Bauwiches heißen?

§ 17 Pkt 18 : Was ist mit Trockensteinmauern mit regionaltypischem Erscheinungsbild im Bauland? Was ist mit Hochwasserschutz- Steinschichtungen? Ist das bewilligungs- bzw. anzeigepflichtig? Auch dies sollte komplett freigestellt werden.

Kr:

§ 17 Z 14:

Die Aufstellung von thermischen Solaranlagen sollte unseres Erachtens nicht bewilligungs-, anzeige- und meldefrei sein. Siehe dazu die Stellungnahme zu § 15 Abs 1 Z 3, oben.

§ 17 Z 21:

Wählämtern anstelle von Wählämtern?!

Abweichend nur von Z 3 lit a-d?

Oder auch abweichend von Z 4 und 5? (Erfordernis der Vorlage eines Energieausweises / eines Nachweises über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme bei Veränderungen der Höhenlage?!) -> Diesfalls wäre es besser, diese Ausnahme in einem neuen Abs 1a [Neu] zu regeln und den jetzigen Abs 1a zu Abs 1b zu machen.

StP:**§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

- Z. 7 Klimaanlage

Der Entfall einer Prüfung der Nachbarrechte erscheint bürgerfeindlich und daher problematisch

- Z. 11 Aufstellung von Zelten oder ähnlichem

Die Formulierung „(...)“, welche jedoch dem (...)“ sollte gegen die Formulierung „(...) auch wenn sie dem (...)“ ersetzt werden.

- Z. 13 teichbautechnische Anlagen

In dieser Bestimmung ist ein Widerspruch zu Z. 2 gegeben - gegebenenfalls sollte angedacht werden, diese Regulierungen in die bestehende Bestimmung zu integrieren und auf Überschneidungen mit dem Wasserrecht achten.

- Z. 22 Änderung der Höhenlage

Es erscheint sinnvoll darin die Aufnahme einer Kumulationsbestimmung vorzusehen.

GB:

Zu § 17 Z 4 erscheint fraglich, wie mit Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen zu verfahren ist. Diesbezüglich sollte eine Klarstellung in den Erläuterungen erfolgen.

Zu § 17 Z 14 wurde aus der Praxis darauf hingewiesen, dass die Aufstellung von thermischen Solaranlagen bis jetzt anzeigepflichtig war. Nunmehr soll dies nur mehr in Schutzzonen und Altortgebieten der Fall sein. Im Rahmen des e5-Programmes sind Gemeinden verpflichtet, energiesparende Maßnahmen zu dokumentieren. Daher wäre für die Aufstellung von thermischen Solaranlagen analog zu Photovoltaikanlagen eine Meldepflicht nach § 16 sinnvoll.

Be:**Zu § 17 Zif. 14:**

- Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder Anbringung an Bauwerken (außerhalb von Schutzzonen und Altortgebiet) → *In den Bebauungsbestimmung der Stadtgemeinde Berndorf gibt es Richtlinien für die Montage – wenn bewilligungs-, anzeige- und meldefrei hat man darauf keinen Einfluss mehr. Weiters ist die Aufstellung der Solaranlagen wie auch die PV-Anlagen zB am Dach oft auch statisch relevant.*

GBV:**§ 17 / Zi 14**

Leider sieht die Novelle unverändert die Bewilligungs-, Anzeige- und Meldefreiheit für TV-Satellitenanlagen vor, womit im Geschöß-
wohnbau sowohl der Baubehörde als auch dem Vermieter weiterhin
jede Handhabe bei der Bekämpfung des Wildwuchses an „Sat-
Schüsseln“ fehlt. Für diesen Gebäudetyp sollten Gemeinschaftsan-
lagen bindend sein.

Arch:**ZU § 17 Z 22 :**

Auch wenn die Intention der Bestimmung klar ist könnte mit der Nennung der 20m²
ein Grund vorliegen, der Anpassungen des Geländes die im Sinne des Textes
zulässig wären zu untersagen. Es wird daher vorgeschlagen, den Halbsatz „in einem
Ausmaß von zusammenhangend höchstens 20 m²“ zu streichen.

§ 18
Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

...

c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**;

d) zusätzlich, wenn das Bezugsniveau herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a);

e) abweichend davon bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z 6 je 3-fach ein Lageplan, ~~ein~~ **Schnitte** und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens (Darstellung des **Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a** und der geplanten Geländeänderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

...

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist einem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (§ 14 Z 1), mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,

2. die Errichtung einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,

3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälliger automatischer Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a) oder

4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

(2) ...

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 4/2013, befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den bautechnischen Vorschriften **der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung, insbesondere** im Hinblick auf die Interessen

- der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- des Brandschutzes,
- der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- des Schallschutzes oder
- der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

(4) Bei Bauvorhaben nach § 14 Z 1 hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die Daten gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und

VD:

Zu Z 21 (§ 18 Abs. 1 und 1a):

In Abs. 1 lit. b sollte das Wohnungseigentumsgesetz in der derzeit geltenden Fassung „BGBl. I Nr. 87/2015“ zitiert werden.

In Abs. 1 Z 3 lit. a sollte am Ende ein Strichpunkt gesetzt werden.

Zu Abs. 1 Z 3 lit. c sollte überlegt werden, diesen Punkt in § 12 zu regeln.

In Abs. 1 Z 3 lit. d sollte das Wort „Bezugsniveau“ fett gedruckt werden und anstatt der Wortfolge „gemäß § 4 Z 11a“ bereits nach dem Wort „Bezugsniveau“ ein Klammerausdruck „(§ 4 Z 11a)“ angeführt werden.

In Abs. 1 Z 3 lit. e könnten das Wort „Bauvorhaben“ und die Fundstelle „§ 14 Z 6“ fett gedruckt werden.

In Abs. 1a im Einleitungssatz sollte überlegt werden, das Wort „einem“ durch das Wort „dem“ zu ersetzen – Gleichklang zu Abs. 1.

In Abs. 1a Z 1 sollte nach der Fundstelle „(§ 14 Z 1)“ der Beistrich entfallen.

Zu Z 22 (§ 18 Abs. 3 und 4):

In Abs. 3 wäre das Zitat des Ziviltechnikergesetzes 1993 in der derzeit geltenden Fassung zu zitieren: BGBl. I Nr. 50/2016.

Der Verweis auf die bautechnischen Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung 2014 erscheint im Hinblick auf die Erläuterungen unklar, da in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 in „Teil II Bautechnische Anforderungen“ grundsätzlich nur auf die OIB-Richtlinien 1 bis 6 verweist. Es wäre daher eine entsprechende Klarstellung zu treffen. Dabei wäre auch zu prüfen, ob nicht auch Bestimmungen der NÖ BO 2014 selbst relevant sein könnten – dann wären auch diese anzuführen.

Zu Abs. 4 ist zu überlegen, in wie fern bzw. ob dem Land dadurch Kosten wegen der eventuell aufzubauenden Infrastruktur entstehen.

KR:

§ 18 (Antragsbeilagen) > neuer § 18, Abs. 1a:

Im neuen § 18, Abs. 1a, ist für vier Vorhabensarten eine abweichende Regelung von den generellen Antragsbeilagen vorgesehen. Der letzte Satz dieses neuen § lautet: „§ 25 Abs. 1 gilt dafür nicht“.

*Der vorgesehene neue Gesetzestext bezieht sich aber nicht auf den Absatz 2, welcher explizite Regelungen für die Bauführung trifft, sondern auf den Absatz 1, welcher die **Planung und Berechnung** von Bauvorhaben zum Inhalt hat. Im Motivenbericht ist nur erwähnt, dass u.a. für derartige Vorhaben kein Bauführer namhaft gemacht werden muss. Eine Ausnahme in der Form, dass sich Bauwerber bei der Planung derartiger Vorhaben keiner Fachleute bedienen sollen, ist im Motivenbericht nicht enthalten. Wenn jedoch, wie im Gesetzesvorschlag angeführt, § 25, Abs. 1, nicht gelten soll, würde dies ja bedeuten, dass sich die Bauwerber bei der Planung keiner Fachleute bedienen müssten. Gerade bei den „**Carport-Einreichungen**“ im Bauanzeigeverfahren gab und gibt es ja diesbezüglich in der Vollzugspraxis aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage enorme Probleme in Bezug auf die Qualität der Einreichunterlagen.*

Es wird daher angenommen, dass es sich nur um einen Schreibfehler bei der Absatzkennzeichnung handelt, da gerade bei einem hinkünftigen Baubewilligungsverfahren ja all jene technischen Angaben zwingend – auch in Bezug auf eine Anrainerbeauskunftung – erscheinen bzw. eine Planung derartiger Bauvorhaben nur von befugten Fachleuten (Planverfassern) als unbedingt erforderlich erscheint (baurechtliche bzw. bautechnische Sachverhalte, Statik, etc.).

*Sollte aber – was nicht angenommen wird – die Novelle bewusst auch die Planung durch Fachleute nicht vorsehen, so wird an dieser Stelle bereits jetzt eindringlich auf die massiven **Vollzugsprobleme in der Praxis** aufmerksam gemacht.*

RA:

§ 18 Abs. 1: Bürgerfreundlicher wäre statt des Grundbuchauszuges ein Blick des Beamten ins Grundbuch (für Gemeinden kostenlos). Stattdessen müssen die Bauwerber oder Planer am Grundbuch antanzen, wertvolle Zeit u, auch Geld, welches zum Bauen fehlt opfern.

§ 18 Abs. 1 Z 2: **Der Nachweis des Fahr- u. Leitungsrechtes ist hinfällig, da dies ohnedies verbüchert sein muss u. im Grundbuch ersichtlich ist.**

§ 18 Abs. 1 Z 3a.) Ich habe schon wiederholt auf den Umstand hingewiesen, dass eine Baubeschreibung dann nicht erforderlich ist, wenn auf den Plänen alle relevanten zur Beurteilung erforderlichen Umstände ersichtlich sind. Im bürokratischen Wien braucht man Keine. (Kostet Geld u. Zeit !) Meiner unerheblichen Meinung nach unnützer Papierkram.

§ 18 Abs. 1 Z 3d.) Das Bezugsniveau in Form der ursprünglichen Geländelinie zeichne ich seit 45 Jahren in meine Einreichpläne ein, ohne dass ich deswegen einen eigenen Paragraphen gebraucht hätte.

§ 18 Abs. 3.) Ich kenne keinen Einzig- zu diesem § passenden Fall.

§ 18 Abs. 4.) Das GWR- Blatt sollte man erst mit der Fertigstellung abgeben müssen. Im Statistikgesetz habe ich nicht gefunden, dass dies nicht möglich ist. Einige Daten sind bei Baueinreichung noch gar nicht bekannt! Allfällige Änderungen während der Bauzeit sind nicht erfasst! (Bis zur Bauordnungsnovelle haben dies die Bauämter erledigt.)Jetzt machen wir es, Dies kostet dem Bauwerber zusätzlich Geld, welches beim Betonieren fehlt. Die Beamten auf den Gemeinden werden aber trotzdem immer mehr!

StB:

Zu § 18 - Antragsbeilagen:

Zu § 18 Absatz 3 wird vorgeschlagen, den ersten Satz wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:
 „...,dass das **Vorhaben diesem Gesetz** und den bautechnischen Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung“

Kr:

§ 18 Abs 1a:

Wieso bezieht sich der Verweis auch auf Abs 2? Ist bei derartigen kleineren Ansuchen kein Nachweis von Fahr-/Leitungsrechten nötig?

WKNÖ:

Ebenso wird die Ausdehnung des 4-Augen-Prinzips (§ 18 Abs. 3) auf sämtliche Bestimmungen der Bautechnikverordnung unter gleichzeitiger Beibehaltung der Freiwilligkeit der zusätzlichen Bestätigung positiv bewertet. Durch die Freiwilligkeit wird sichergestellt, dass es in der flexiblen Entscheidung des Bauwerbers bleibt, mögliche Nachteile einer Verteuerung durch das 4-Augen-Prinzip gegen eine mögliche Beschleunigung des Verfahrens in bestmöglicher Weise abzuwägen.

LVwG:

Zu Abs. 1a:

Im Zuge der Novelle werden eine Reihe von Vorhaben aus der bisherigen Anzeige- in eine Bewilligungspflicht übergeführt. In diesen in § 18 Abs. 1a angeführten Fällen soll **Nachbarn keine Parteistellung** zukommen und sollen sie von einem solchen Vorhaben auch nicht verständigt werden (§ 21 Abs 3). Vergleichbar dem gewerberechtlichen Regime enthält die NÖ Bauordnung 2014 daher künftig ein ordentliches und ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren. Angesichts möglicher Meinungsverschiedenheiten nicht zuletzt im Hinblick auf die als Anknüpfungspunkt dienende Gebäudehöhe scheinen hier die Überlegungen des VfGH zu § 359 b GewO (VfSlg 14512/1996, 16103/2001, 16259/2001, 16778/2003) einschlägig, wonach Nachbarn zumindest ein Recht darauf zukommt, dass von diesen Verfahren nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Gebrauch gemacht wird. Dem Entwurf zufolge sind sie dem Verfahren aber überhaupt nicht beizuziehen (§ 21 Abs 3; vgl abweichend davon das in § 359b GewO vorgesehene Anhörungsrecht). Vor diesem Hintergrund, namentlich der damit verbundenen Verkomplizierung scheint die Verschiebung vom Anzeige- in das Bewilligungsregime nur eingeschränkt zweckmäßig.

Hinzuweisen ist weiters darauf, dass nicht alle aus dem Anzeige- in das Bewilligungsregime **übergeführten Vorhaben** dort dem vereinfachten Verfahren unterliegen, wobei diesbezüglich namentlich auf **Einfriedungen an der Nachbargrenze** hingewiesen wird. Eine sachliche Rechtfertigung für die Differenzierung (bauliche Anlagen, die einem Gebäude gleich verwendet werden, könnten ohne Einbindung der Nachbarn bewilligt werden) vermag nicht erkannt zu werden.

Zu Abs. 3:

Eine gänzliche Verlagerung der technischen Prüfung des Bauwerkes an einen Prüfenieur erscheint auf Basis der existierenden VfGH-Rechtsprechung verfassungsrechtlich nicht möglich (VfSlg 16.049/2000 zur Wr. Bauordnung; VfSlg 19.804/2013 zum Eisenbahngesetz). Die Behörde muss weiterhin die inhaltliche Richtigkeit überprüfen (doppelter Aufwand!).

§ 19
Bauplan,
Baubeschreibung und Energieausweis

(1) Der **Bauplan** hat alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören je nach Art des Vorhabens insbesondere:

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)

- Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
- ~~im Bauland bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder bei der Errichtung einer Einfriedung im Sinn des § 14 Z 2 die lagerichtige Darstellung der Grenzen (Abs. 1a) des Baugrundstücks und deren aktuelle Kennzeichnung in der Natur, wobei die Baubehörde diese Vorfrage (genaue Lage der Grenzen des Baugrundstücks) aufgrund~~
~~— des Grenzkatasters,~~
- ...
- festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
- ~~das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeänderungen durchgeführt werden,~~
- bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,

...

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, ~~die Fluchtwege~~ und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);

3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit ~~Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus~~, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;

...

(1a) ~~Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund~~

- ~~des Grenzkatasters,~~

~~ist kein Grenzkataster vorhanden:~~

- ~~einer Grenzvermessung oder eines Planes, welche jeweils durch einen Vermessungsbefugten auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurden,~~

~~oder~~

- ~~des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)~~

~~zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind.~~

~~Eine Grenzvermessung darf entfallen, wenn die Grenzen nicht strittig sind und das Bauvorhaben in einem Abstand von mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze oder – wenn eine Bauwich einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwich geplant ist.~~

Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass die aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt werden.

- (2) Die **Baubeschreibung** muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

...

3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;

3a. die Gebäudeklasse und die Sicherheitskategorie;

VD:

Zu Z 23 bis 25 (§ 19 Abs. 1, 1a und 2):

Die Änderungsanordnungen könnten zusammengefasst werden durch folgende Änderungsanordnung:

Im § 19 werden Abs. 1 und 2 durch folgende Abs. 1, 1a und 2 ersetzt:

Zu Z 23 (§ 19 Abs. 1):

Bei Z 1 lit. a zweiter und dritter Spiegelstrich fällt auf, dass ein Mal auf „eine Einfriedung im Sinne des § 14 Z 2“ und einmal auf „einer Einfriedung“ abgestellt wird. Es stellt sich die Frage, ob es sich hier auch lediglich um eine Einfriedung im Sinne des § 14 Z 2 handeln soll.

In Z 1 lit. a siebenter Spiegelstrich sollte das Wort „Festgelegte“ durch das Wort „festgelegte“ ersetzt werden.

In Z 1 lit. b sollte überlegt werden, ob nach der Wortfolge „Neu- und Zubauten“ die Wortfolge „von Gebäuden“ eingefügt werden sollte.

Zu Abs. 1 Z 6 stellt sich hinsichtlich der bewilligungspflichtigen Einfriedung die Frage, ob diese nicht bereits unter Z 1 lit. a zweiter und dritter Spiegelstrich erfasst ist.

Im letzten Satz sollte überlegt werden, am Ende des ersten Spiegelstriches das Wort „und“ anzufügen bzw. einen Beistrich zu setzen.

Zu Z 25 (§ 19 Abs. 2):

Es sollte überlegt werden, eine durchlaufende Nummerierung ohne „a“-Bezeichnungen durchzuführen.

BD3:

§19 Abs. (1):

Der letzte Satz in Abs. (1) *„Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass die nach Z 1 lit. a aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt werden.“* ist am Ende des Abs. (1a) sinngemäß nochmals angeführt.

Hier würde die einmalige Anführung ausreichen.

Die Forderung der aktuellen Kennzeichnung der Grenzen ist auch bei jenen Grundstücken wesentlich, die sich bereits im rechtsverbindlichen Grenzkataster befinden. Nur bei aktuell erfassten Kennzeichnungen sollte man davon ausgehen können, dass Kataster und Naturstand übereinstimmen. Allein die Tatsache rechtlich gesicherter Grundgrenzen schließt mögliche Diskrepanzen zwischen Kataster und Natur NICHT aus (Überbauungen).

§19 Abs. (1a):

Durch die Neuschaffung des Absatzes (1a) wird die Lesbarkeit des § 19 wesentlich erhöht.

Durch den Entfall des Zitates (§ 1 des LTG...) wird nun auch den Technischen Büros für Vermessungswesen die Möglichkeit geboten die geforderten Lagepläne zu erstellen.

In Hinblick auf die Klärung der Vorfrage eines rechtlich gesicherten bzw. nicht strittigen Grenzverlaufs für das Bauvorhaben ist dieser Entfall aus mehreren Gesichtspunkten kritisch zu beurteilen:

Einerseits zielen die vermessungsrechtlichen Regelungen in Zusammenhang mit dem Kataster eindeutig auf den im § 1 LTG genannten Personenkreis ab und es lässt sich keine Verpflichtung für die Anwendung dieser vermessungsrechtlichen Regelungen für die technischen Büros ableiten.

Andererseits können selbst Pläne die von technischen Büros für Vermessungswesen unter Beachtung der vermessungsrechtlichen Regelungen zur Planerstellung erstellt werden, bei den zuständigen Vermessungsbehörden auf Grund der rechtlichen Vorgaben im LTG bzw. VermG nicht angenommen werden.

Zum Nachweis des Grenzverlaufs im Sinne der Eintragung in den Kataster sind einerseits eine Planurkunde und andererseits ein beurkundetes Protokoll der Grenzverhandlung, die einen wesentlichen Bestandteil im Verfahren der Grenzfeststellung mit allen Beteiligten unter Verwendung aller relevanten Behelfe darstellt, erforderlich. Die Beurkundung des Planes bzw. des Protokolls ist allerdings den gem. § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz Befugten vorbehalten.

Somit besteht die Gefahr, dass bei den Baubehörden ein Schattenarchiv über Lagepläne zum Grenzverlauf entsteht. Dieser Umstand wird im Sinne eines gesicherten Grenzverlaufs überaus kritisch gesehen. Derartige Pläne könnten dann zwar im Bauvorhaben anerkannt werden, auf Grund der fehlenden Befugnis des Erstellers bzw. der nicht den vermessungsrechtlichen Vorgaben entsprechenden Ausführung bleibt ein Eintrag in das technische Operat der Vermessungsämter allerdings verwehrt. Somit ist den gem. § 1 LTG zur Verfassung von Vermessungsurkunden zur grundbücherlichen Durchführung Befugten eine Verwendung dieser Pläne im Sinne öffentlicher Urkunden für die Festlegung eines rechtlich gesicherten Grenzverlaufs durch Zugriff über das technische Operat der Vermessungsämter nicht möglich.

Durch die aktuelle Textierung könnten den Bauwerbern Kosten für Lagepläne entstehen, die auf Grund der oben genannten Gründe nicht in das technische Operat der Vermessungsämter übernommen werden können.

Die generelle Forderung der Übermittlung der Pläne an die Vermessungsbehörde ist somit nicht zielführend.

Sollten allerdings für das Bauvorhaben Pläne erforderlich sein bzw. den Baubehörden vorzulegen sein, die den vermessungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, so ist darauf zu achten, dass diese Pläne spätestens gleichzeitig mit der Vorlage bei der Baubehörde auch bei der Vermessungsbehörde vorgelegt werden.

KR:

Ob das Vorliegen eines gesicherten Grenzverlaufes bei der Errichtung eines Sockels mit 80 cm erforderlicher erscheint als bei einem Sockel bis zu 60 cm soll an dieser Stelle dahingestellt bleiben. Bei einer Carporterrichtung direkt an der Grundgrenze benötigt man ja auch keinen gesicherten Grenzverlauf, obwohl derartige Carports dennoch komplexe Konstruktionen darstellen.

Im Motivenbericht wird hiezu erwähnt, dass die Herstellung von bewilligungspflichtigen Einfriedungen zu Grenzstreitigkeiten führen kann. In der Praxis sind derartige Fälle eher nicht bekannt bzw. dürften sich auch in letzter Zeit nicht gehäuft haben. Inwieweit diese neue Bestimmung als „überschießend“ beurteilt wird, soll vorerst dahingestellt sein. Faktum ist, dass diese Thematik aber im täglichen praktischen Vollzug enorme Probleme mit sich bringen wird. Einerseits muss vorab die Frage geklärt werden, ab wann eine Bewilligungspflicht vorliegt. In der Praxis werden ja generell – sowohl zum öffentlichen Gut als auch zu den Nachbargrundstücken hin – Einfriedungen mit einem „kleinen Sockel“ errichtet. In letzter Zeit werden aber auch verstärkt eine Vielzahl an Ausführungsvarianten sogenannter „Sichtschutzwände“ zu den Nachbargrundgrenzen errichtet. Die Sachthematik des Vorliegens einer Bewilligungspflicht wird man wahrscheinlich nicht bzw. nicht so leicht im Gesetz selbst lösen können. Vielleicht gibt es aber hier dennoch eine Möglichkeit. Ansonsten wird ersucht, diese Thematik zumindest in Erläuterungen ergänzend zu behandeln (siehe hier auch die EB zu Z 21 zu § 17 im Praxiskommentar zum NÖ Baurecht, Kienastberger/Stellner-Bichler, Seite 117).

BMWFV:**Zu Z 24 § 19 Abs. 1 a:**

I. Hinsichtlich der Beurteilung der Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes ist festzuhalten:

- a) Der Grenzkataster ist zweifelsohne ein taugliches Mittel zur Feststellung der Grenzen, da im Grenzkataster die Grenzen rechtsverbindlich festaelegt sind.
- b) Die Grenzvermessung oder ein Plan eines Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder auch eines Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) - wie in den Erläuterungen angeführt - alleine klärt nicht verbindlich einen Grenzverlauf. Auch die Einhaltung der Erfordernisse der Erstellung eines Protokolls gemäß § 13 Abs. 1 Vermessungsverordnung 2016-VermV 2016 bewirken keinen verbindlichen Grenzverlauf, da im Protokoll von Eigentümern die Unterschrift zum Grenzverlauf verweigert werden kann. Bei Plänen eines technischen Büros käme (mangels Vermessungsbefugnis für Zwecke der Umwandlung) auch nicht das Verfahren gemäß § 18 a VermG (neu) nach der Novelle BGBl I Nr. 51/2016 mit dem Ergebnis der verbindlichen Klärung eines Grenzverlaufes zur Anwendung.

c) Auch die Anführung der Grenzfeststellung im Außerstreitverfahren gemäß § 850 ff ABGB stellt keine verbindliche Klärung der Eigentumsgrenzen dar, da es gemäß § 851 Abs. 2 ABGB jeder Partei vorbehalten bleibt, ihr besseres Recht im Prozessweg (Eigentumsklage, Ersitzungsklage) geltend zu machen; und das gemäß VwGH 2010/06/0215 zeitlich unbefristet.

Eine rechtsverbindliche Klärung des Grenzverlaufes eines Grundstückes stellt somit nur der Grenzkataster, eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung auf Grund eine Eigentums- oder Ersitzungsklage nach der ZPO oder ein rechtskräftiger Vergleich über die Eigentumsgrenze dar.

II. Gemäß den Erläuterungen soll die Grenzvermessung nicht den Ziviltechnikern (Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen) vorbehalten werden, sondern auch auf Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ausgedehnt werden.

Die Verknüpfung der VermV mit Vermessungsbefugten (siehe § 19 Abs. 1 / 2. Spiegelstrich) ist verfehlt, um eine Vermessungsbefugnis für Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ableiten zu können.

Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder im LiegTeilG noch im VermG genannt. Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder zur Verfassung von Plänen zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken gemäß § 1 LiegTeilG noch zur Verfassung von Umwandlungsplänen gemäß § 18 VermG (mit Verweis auf die Befugnis gemäß § 1 LiegTeilG) und auch nicht zur Erstellung von Mappenberichtigungsplänen gemäß § 43 Abs. 4 bis 6 VermG befugt. Damit kommt auch rein sachlich die VermV - somit auch die Bestimmungen über das Protokoll - für die Vermessungsleistungen von Technischen Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) nicht zur Anwendung.

III. Das Zitat der VermV im Entwurf für die Änderung der NÖ Bauordnung wäre richtig zu stellen. Die VermV wurde mit BGBl II Nr. 307/2016 als Vermessungsverordnung 2016 neu erlassen und stellt rechtstechnisch keine Novellierung der Vermessungsverordnung 2010 dar.

IV. Aufgrund der obigen Ausführungen wird folgende Regelung vorgeschlagen:

„Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes aufgrund

- des Grenzkatasters
- einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über die Grenzen aufgrund einer Klage in einem Verfahrens nach der Zivilprozessordnung (ZPO) oder eines rechtskräftigen Vergleiches über den Grenzverlauf - eines von einem Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder einem Technischen Büro (Ingenieurbüro für Vermessungswesen) erstellten Lageplanes (wenn kein Grenzkataster vorhanden ist) und die Katastergrenzen unstrittig sind und dies von den Grundeigentümern (Nachbarn) ausdrücklich erklärt wurde,

zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind."

Der vorletzte Absatz des § 1a kann belassen werden.

In den Erläuternden Bemerkungen könnte darauf hingewiesen werden, dass Lagepläne, die das gesamte Grundstück umfassen und für die Unterschriften vorliegen, vor dem Bauverfahren der Vermessungsbehörde übermittelt werden sollten, damit das Grundstück im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens bereits vorab in den rechtsverbindlichen Grenzkataster eingetragen werden kann.

Ergänzend darf auch noch festgehalten werden, dass die Verwendung des Begriffs "Lageplan" aus ho. Sicht sinnvoll wäre, da diese Pläne weder Teilungs- noch Umwandlungspläne im Sinne des Vermessungsgesetzes bzw. Liegenschaftsteilungsgesetzes sind, sondern in diesen Plänen nur die unveränderte Lage des Grenzverlauf bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme das errichtete Bauwerk lagerichtig dargestellt wird. Damit entstünde auch kein Konflikt hinsichtlich der den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorbehaltenen Aufgabenfeldern (Liegenschaftsteilung, Erstellung von Plänen nach dem Vermessungsgesetz) und den Vermessungstätigkeiten der technischen Büros. Im Vermessungsgesetz wird der Begriff "Plan" oder "Pläne über Vermessungen" verwendet. (Selbstverständlich steht es dem Landesgesetzgeber frei in der NÖ Bauordnung aber andere Begrifflichkeiten zu verwenden.)

RA:

§19 Abs. 1 Pkt 1 c : Brunnen u. Abwasseranlagen sind gemäß §16 nur meldepflichtig. Im Lageplan sind sie jedoch darzustellen.! Wie passt das zusammen?

§19 Abs. 1 Pkt 5 : Wie kann man besser eine optische Beurteilung abgeben als mit einer fotorealistischen Visualisierung ? Wenn ich ohnedies 3-D zeichne, warum muss ich extra 4 Ansichten generieren? Hier gehören die Sachverständigen informiert, dass **Bilder auch genügen sollten**. Die Höhen müssen natürlich aus den Schnitten ersichtlich

sein! Senkt die Planungskosten u. damit die Baukosten.

§19 Abs. 2 : Noch einmal : Wenn Alles, lt. Abs. 2 Verlangte, aus den Plänen ersichtlich ist, braucht man doch keine Baubeschreibung! Im bürokratischen Wien gibt's Keine. Ich habe Alles Verlangte in den Plänen.! (Dort muss es nämlich ohnedies sein !) Es ist sehr mühsam, diesen Umstand den Amtssachverständigen und leider auch manchen Nichtamtlichen SV- Kollegen beizubringen. Das Gutachten müssen sie schon selbst verfassen! Dafür werden sie ja bezahlt.

§ 19 Abs. 3,4,5,u. 6 : **Diese Punkte entfallen ersatzlos? Ich kann`s nicht glauben! SUPER!** Wenn was einstürzt stehen sowieso wir an der Front vorm Kadi. (Weder ein beurteilender Sachverständiger, noch ein Bauamtsangestellter).

StB:

Zu § 19 – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis:

Die vorgesehene Bestimmung des § 19 Absatz 1a, wonach die Baubehörde über die Vorfrage der Grundgrenzen entscheiden soll, stellt einen eklatanten Eingriff in die Trennung zwischen Justiz und Verwaltung dar. Die Baubehörde darf die genaue Lage der Grenze nicht feststellen, dies obliegt dem gerichtlichen Außerstreitverfahren. Zudem wird empfohlen, dass aufgenommen wird, dass in dem Plan über die Grenzvermessung das Protokoll, in dem die Zustimmung der betroffenen Beteiligten erkennbar ist, angeschlossen werden muss.

Kr:

§ 19 Abs 2 Z 3a:

Was ist die hier genannte „Sicherheitskategorie“?

StP:

ad 24. (§ 19 Abs. 1a)

Die vorgesehene Bestimmung, wonach die Baubehörde über die Vorfrage der Grundgrenzen entscheiden soll, stellt einen eklatanten Eingriff in die Trennung zwischen Justiz und Verwaltung dar. Die Baubehörde darf die genaue Lage der Grenze nicht feststellen, dies obliegt dem gerichtlichen Außerstreitverfahren. Zudem wird empfohlen, dass aufgenommen wird, dass in dem Plan über die Grenzvermessung das Protokoll, in dem die Zustimmung der betroffenen Beteiligten erkennbar ist, angeschlossen werden muss.

GB:Zu Z 23 (§ 19 Abs. 1)

In § 19 Abs. 1 Z 1 lit. a ist im 2. Spiegelstrich und im 3. Spiegelstrich beide Male von einer „Einfriedung“ die Rede. Im 2. Spiegelstrich sind im Falle der Errichtung einer Einfriedung als bauliche Anlage (§ 14 Z 2) die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren aktuelle Kennzeichnung in der Natur darzustellen. Im 3. Spiegelstrich ist dann nur von einer „Einfriedung“ die Rede. Daher sollte im 3. Spiegelstrich klargestellt werden, welche Einfriedungen darunter zu verstehen sind.

Zu Z 24 (§ 19 Abs. 1a)

Im vorletzten Satz müsste die Wortfolge „wenn eine Bauwisch einzuhalten ist“ wohl „wenn ein Bauwisch einzuhalten ist“ lauten.

SPGV:**§ 19 Abs. 1 a: Grenzvermessung darf entfallen, wenn Grenzen nicht strittig sind und ein Mindestabstand von 1 m geplant ist.**

Das ist eine sehr sinnvolle Änderung, weil sich die Bauwerber dadurch viel Zeit und Geld sparen.

WKNÖ:

Auch die Klarstellungen bzw. Vereinfachung bei der Grenzvermessung (§ 19 Abs. 1a) durch einen auf Basis der Vermessungsverordnung Vermessungsbefugten wird begrüßt.

Be:Zu § 19 Abs. 2 Zif. 3a

- Ein Bauwerk kann doch nur entweder in eine Gebäudeklasse oder in eine Sicherheitskategorie eingeordnet werden, je nachdem welche OIB-Richtlinie angewandt wird. Daher müsste es statt „und“ „oder“ heißen.

GBV:**§ 10
(§ 19/ Abs. 1a)**

In den Antragsunterlagen werden im Regelfall Angaben aus dem Grenzkataster gefordert, wobei die Umwandlung des Steuer- in den Grenzkataster ebenfalls „unwilligen Anrainern“ enorme Möglichkeiten zur Verfahrensverzögerung eröffnet, nachdem dieser Vorgang der Vermessungsverordnung 2010 (BGBL II 307/2016) mit endlosem Instanzenzug unterliegt (Geometer / Vermessungsamt / Bundesverwaltungsgericht / VwGH – VfGH). Als Vorfrage des Ermittlungsverfahrens sollte daher das Erkenntnis des Vermessungsamtes ausreichen und allfällige Grenzstreitigkeiten auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Arch:

§ 19 Abs. (1a):

Wir regen an den neu geschaffenen Abs. (1a) nach „...ist kein Grenzkataster vorhanden“ wie folgt zu formulieren :

„Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes aufgrund ... einer Urkunde eines Vermessungsbefugten (§1 des

Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I. Nr. 190/2013), welche auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016 verfasst wurde ... zu entscheiden“.

Der seit 1996 vorgeschriebene Nachweis der Grundstücksgrenze soll dazu dienen, die für ein Bauvorhaben maßgeblichen Grenzen außer Streit zu stellen und dem Bewilligungsverfahren somit rechtlich gesicherte Grenzen zu Grunde zu legen. Daher wird auch richtigerweise vorgeschrieben, dass das Ergebnis der Grenzvermessung dem Vermessungsamt übermittelt wird, da nur durch die Übernahme in den Kataster die, im Zuge einer Grenzverhandlung, verbindlich festgelegten Grenzen dokumentiert sind.

Vielfach wird aus dem Anlass des Grenznachweises für ein Bauvorhaben gleich das ganze Grundstück vermessen und in den Grenzkataster umgewandelt. Bei solchen Grundstücken ist ein Grenzstreit in Zukunft ausgeschlossen. Aber auch wenn nur ein Teilabschnitt der Grundstücksgrenzen festgelegt wird, so liegt, zusätzlich zur Vermessungsurkunde das Grenzverhandlungsprotokoll beim Vermessungsamt auf und dient so dem Nachweis der zivilrechtlichen Vereinbarung über die Grenze.

Für die Eintragung im Kataster sind aber nur Urkunden von Vermessungsbefugten gem. § 1 LiegTeilG geeignet. Es soll daher im Sinne der Rechtssicherheit und im Interesse eines reibungslosen Behördenverfahrens, der Kreis der Vermessungsbefugten weiterhin auf die in § 1 LiegTeilG angeführten Urkundspersonen beschränkt bleiben.

Bei den erforderlichen Vermessungsarbeiten handelt es sich nicht um rein technische Arbeiten wie Naturaufnahme und Plan zeichnen.

Die wichtigste Komponente im Verfahren zur Grenzfeststellung ist die Grenzverhandlung. Dabei werden vom Verhandlungsleiter die erhobenen Behelfe vorgelegt und den Anrainern erläutert. Der Verhandlungsleiter unterstützt die Grundstückseigentümer bei der Festlegung der gemeinsamen Grenzen, protokolliert und beurkundet deren zu Stande kommen.

Die Grenzverhandlung kann nur vom Ziviltechniker selbst geleitet werden und kann nicht an technische Angestellte delegiert werden. Dies ist auch ausdrücklich in § 13 Abs. (1) Ziff. 2 der Vermessungsverordnung 2016 verankert.

Es soll daher im Interesse von Grundeigentümern und Baubehörden von der bisherigen Formulierung „Vermessungsbefugte laut § 1 LiegTeilG“ nicht abgewichen werden, da nur sie Garant für die angestrebte Rechtssicherheit ist.

Mit der Formulierung „Urkunden“ statt der unbestimmten Ausdrücke „Grenzvermessung“ oder „Plan“ soll sichergestellt werden, dass nur rechtlich relevante Vermessungsergebnisse dem Bewilligungsverfahren zu Grunde gelegt werden.

Am 1.12. 2016 ist die Vermessungsverordnung 2016 in Kraft getreten, die die Vermessungsverordnung 2010 abgelöst hat. Es ist daher ausreichend lediglich die nunmehr gültige Verordnung zu zitieren.

§ 20
Vorprüfung

(1) Die **Baubehörde hat** bei Anträgen nach § 14 vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, **sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,**
2. der Bebauungsplan,
3. **der Zweck einer** Bausperre,

...

7. sonst eine Bestimmung

- dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220,
- des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
- **des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder**
- ~~des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 82014,~~
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

...

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber ~~innen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags~~ mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

VD:

Zu Z 26 und 27 (§ 20 und § 21):

Die Änderungsanordnungen könnten zusammengefasst werden wie folgt:

§ 20 und § 21 lauten:

Zu Z 26 (§ 20):

Zu Abs. 1 Z 7 erster Spiegelstrich wäre zu überlegen, auch § 19 Abs. 1a letzter Satz anzuführen.

Die in Abs. 1 Z 7 dritter Spiegelstrich angeführte NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, wäre dann durch die NÖ Aufzugsordnung 2016 zu ersetzen.

Weiters fällt auf, dass der derzeit geltende letzte Unterabsatz von Abs. 1 nicht übernommen wurde, in der Textgegenüberstellung jedoch sehr wohl angeführt wird.

LFV:

„Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der örtlich zuständigen Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.“

Die Beiziehung eines Vertreters der Feuerwehr im Vorprüfungsverfahren wird begrüßt. Es wird jedoch vorgeschlagen, nicht nur einen Vertreter der Feuerwehr sondern einen Vertreter der örtlich zuständigen Feuerwehr als Auskunftsperson in das Überprüfungsverfahren einzubinden. Es wird daher folgender Textvorschlag unterbreitet:

Das NÖ Landesfeuerwehrkommando ersucht im Interesse der NO Feuerwehren um entsprechende Berücksichtigung in der 5. Novelle zur NÖ Bauordnung 2014.

RA:

§ 20 Abs. 2: Hier wäre super, wenn das Wort : *dann hat sie das dem Bauwerber oder Planverfasser umgehend mitzuteilen*, eingefügt werden könnte .

In Zeiten, wo wir ins All fliegen, ist es antiquiert, die Vorprüfung nicht digital durchzuführen. Wir reichen 3-fach , **bei Gewerbeverfahren sogar 7-fach**, Pläne ein, jeder Sachverständige der etwas auf sich hält, findet etwas zum Verbessern. Dann wird entweder händisch 3-mal nachgebessert, oder man wirft haufenweise Papier weg. (Und die Kosten steigen! **Aber die Papierindustrie will ja auch leben!**) **Außerdem liegt mir sehr am Herzen, dass Verbesserungsaufträge möglichst rasch u. digital direkt an den Planverfasser übermittelt werden!**

1.) würde Dies die Verfahren wesentlich abkürzen und

2.) Bei den Auftraggebern nicht den Eindruck erwecken, dass wir nicht wissen, wie man einen ordentlichen Einreichplan macht.

§ 20 Abs. 3 : Dass dies entfällt, hätte ich nicht zu träumen gewagt! Super!

StB:**Zu § 20 – Vorprüfung:****Abs. 1 Hochhäuser und Veranstaltungsstätten**

Die Beiziehung der Feuerwehr bereits im Zuge der Vorprüfung erscheint verfrüht. Die Beiziehung der Feuerwehr für die Feststellung des relevanten Sachverhalts wird befürwortet, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Weiters ist für größere Gemeinden (mit mehreren Feuerwehren) festzuschreiben, welche Feuerwehr für das Verfahren heranzuziehen ist.

- ehemaliger Abs. 2 Ergänzung der Antragsbeilagen

Der Entfall dieser Bestimmung stellt für die Behörden große Probleme dar, da die individuell erforderlichen Antragsbeilagen nicht mehr eingefordert werden können. Derzeit sind diesbezüglich Verfahren anhängig, die wegen erhöhter Anforderungen an die Baugrubensicherung und die Standsicherheit der Nachbarn auch beim LVWG anhängig sind.

Kr:**§ 20 Abs 1 Z 7:**

In § 15 Abs 6 soll der Hinweis auf das Kanalgesetz entfallen, in § 20 Abs 1 Z 7 kommt er hinzu. – Grund für diese Diskrepanz?

§ 20 Abs 3:

Laut Motivenbericht sollte sich hier eine Klarstellung finden, dass eine Nachforderung auch noch nach Ablauf einer bestimmten Frist möglich sein soll; in der Entwurfversion sowie in der Textgegenüberstellung fehlt ein solcher Absatz 3!

StP:**ad 26. (§ 20)****- Abs. 1 Hochhäuser und Veranstaltungsstätten**

Die Beiziehung der Feuerwehr bereits im Zuge der Vorprüfung erscheint verfrüht. Die Beiziehung der Feuerwehr für die Feststellung des relevanten Sachverhalts wird befürwortet, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Weiters ist für größere Gemeinden

- ehemaliger Abs. 2 Ergänzung der Antragsbeilagen

Der Entfall dieser Bestimmung stellt für die Behörden große Probleme dar, da die individuell erforderlichen Antragsbeilagen nicht mehr eingefordert werden können. Derzeit sind diesbezüglich Verfahren anhängig, die wegen erhöhter Anforderungen an die Baugrubensicherung und die Standsicherheit der Nachbarn auch beim LVWG anhängig sind.

§ 21
Verfahren mit Parteien und Nachbarn

- (1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Für Nachbarn in Mehrfamilienhäusern darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei diese Information dieselben Rechtswirkungen wie die persönliche Verständigung entfaltet. Die Eigentümer dieser Gebäude haben derartige Anschläge in ihren Gebäuden zu dulden.

- (2) Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ist jenen Parteien und Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten **nicht** für folgende Vorhaben:
1. Abänderungen im Inneren eines Gebäudes (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
 2. Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
 3. Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a.
-

VD:

Zu Z 27 und 28 (§ 21 und Entfall des § 22):

Der Entwurf sieht grundsätzlich nicht mehr vor, dass eine Bauverhandlung zwingend in bestimmten Fällen abzuhalten ist. Nach den Erläuterungen soll sie generell entfallen. Ein entsprechendes „Verbot“ findet sich jedoch nicht. Von daher bleiben die Regelungen des AVG anwendbar.

Hinsichtlich des Verlustes der Parteistellung erscheint die Regelung des § 21 Abs. 1 zwingend – auch wenn die Behörde nach § 42 AVG vorgeht. Somit handelt es sich augenscheinlich um eine Regelung gemäß Art. 11 Abs. 2 B-VG, die nur getroffen werden darf, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich ist. Eine entsprechende Begründung wäre daher in den Erläuterungen anzuführen.

Zum nun in Abs. 1 neu in der NÖ BO 2014 eingeführten Begriff des „Mehrfamilienhauses“ sollte überlegt werden, ob dieser tatsächlich notwendig ist –

es stellt sich zu dieser Regelung u.a. die Frage, wie bei Reihenhäusern vorzugehen ist.

Zu dieser Bestimmung bleibt offen, ob hier alle Nachbarn gemeint sind oder nur jene Nachbarn, welche nicht auch Parteien sind.

MO:

Entfall der Bauverhandlung

Der aus Gründen der Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung geplante Entfall der Bauverhandlung an Ort und Stelle, die die Nachbarn und Parteien einbezogen hat, benachteiligt Menschen mit und ohne Behinderungen, für die das Lesen eines Planes nicht selbstverständlich ist. Nicht nur Menschen mit Lernschwierigkeiten haben Probleme sich Bauvorhaben in der Natur vorzustellen. Durch die gemeinsame Besprechung des Bauvorhabens mit verschiedenen anwesenden Fachleuten und BehördenvertreterInnen (BürgermeisterIn, BaumeisterIn,...) können Bedenken der Nachbarn und Parteien zerstreut werden, wenn ihnen die Gegebenheiten erklärt werden.

Auch der Hinweis in den Erläuterungen, dass jederzeit bei Bedarf ein Augenschein nach § 54 AVG durchgeführt werden kann, ist nicht geeignet, den Entfall der Bauverhandlung zu ersetzen. Da auf diese Möglichkeit lediglich in den Erläuterungen hingewiesen wird, besteht für einen rechtsunkundigen Menschen, egal ob mit oder ohne Behinderung, defacto keine Möglichkeit zu einer Bauverhandlung/Augenschein zu gelangen. Mit der Erschwernis durch die Antragstellung um Durchführung eines Augenscheins wird somit eine weitere Barriere geschaffen.

→Der NO Monitoringausschuss regt daher an, von einem Entfall der Bauverhandlung abzusehen und die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an Bauverfahren sicherzustellen.

GS4:

b. Zu Punkt 27 (§ 21: Verfahren mit Parteien und Nachbarn):

Es wird angeregt, eine Klarstellung zum Einbringen eventueller Einwendungen bei der Baubehörde vorzunehmen: Der Entwurf von § 21 Abs 1, 2. Satz sollte folgendermaßen angepasst werden (Ergänzung unterstrichen):

Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn — unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung — aufzufordern, eventuelle Einwendungen nach § 6 gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.“

Durch diese Klarstellung wird erreicht, dass Einwendungen nur zur Wahrung der subjektiv-öffentlichen Rechte nach § 6 Abs 2 sowie eines Fahr— und Leitungsrechts nach § 11 Abs 3 erhoben werden dürfen.

RA:

§ 21 : Dass das Wort Bauverhandlung u. damit die Bauverhandlung selbst keinen Eingang mehr gefunden hat, ist super. Da aber nunmehr alle Nachbarn, und nicht nur die, welche eventuell Parteistellung haben, verständigt werden, sind querulierende Anrainer wieder nicht vermeidbar. Kann man in der besagten Verständigung nicht die 3 subjektiv öffentl. Rechte des § 6 aufzählen u. darauf hinweisen, dass Einwendungen außerhalb dieser Rechte **keine Parteistellung begründen und daher unzulässig sind**. Der Zivilrechtsweg ist sowieso immer möglich. Wie geht es weiter, wenn ein Nachbar zulässige Einwendungen erhebt? Steht dann das Verfahren bis zur Entscheidung? Bei ordnungsgemäßer Vorprüfung und allfälliger Verbesserung kann sowieso kein Anrainer mehr einen berechtigten Einspruch machen! **Hier ist NULL- Spielraum!!**

StB:

Zu § 21 Verfahren mit Parteien und Nachbarn:

Zu 21 Abs. 1:

Diese Bestimmung sollte eine Zustellfiktion beinhalten, wo 2 Wochen nach Kundmachung des Informationsschreibens an die Parteien und Nachbarn an der elektronischen Amtstafel die Zustellung als bewirkt gilt (analog dzt. Novelle GewO, UVPG). Dies soll die Präklusionswirkung einer nunmehr entfallenden mündlichen Verhandlung bewirken. Durch den Entfall der mündlichen Verhandlung ist die Möglichkeit eines moderierten Gesprächs der Nachbarn mit der Behörde und dem Antragsteller nicht mehr gegeben. Zu klären ist auch die Frage der Parteienrechte (Stellungnahme zu Gutachten etc.) sowie insgesamt das Thema der Präklusion bei Einwendungen. Die Formulierung über den Anschlag einer Ladung im Treppenhaus sollte textlich klarstellen, dass der Aushang eine Alternative zur persönlichen Verständigung darstellt.

Gegen den geplanten verpflichtenden Wegfall der Bauverhandlung hat sich insbesondere die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn in ihrer Stellungnahme vom 27. Dezember 2016, die in der Anlage übermittelt wird, ausgesprochen.

Weiters ist zu § 21 Abs 3 nachstehende Frage aufgetaucht:

Für die in diesem Absatz gelisteten Vorhaben sollen die Bestimmungen der Abs 1 und 2 ausdrücklich nicht gelten.

Nach welchen Regeln sollen die Absatz 3 unterliegenden Verfahren dann behandelt/abgewickelt werden? – Keine Informationen an Anrainer? Es wäre auch die Klarstellung begrüßenswert, dass bei allen Vorhaben, also auch bei den unter Abs 3 fallenden, etwaige Nachbarrechte (Belichtung von Hauptfenstern, Statik etc) unabhängig davon zu wahren sind, ob die Anrainer ihre Rechte geltend machen oder nicht.

Kr:

§ 21 Abs 1:

Bei einem Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle in einem Mehrfamilienhaus ist in keinster Weise sichergestellt, dass der Grundeigentümer oder der Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt bzw. verständigt wird.

Von den gleichen Voraussetzungen wie in der Gewerbeordnung kann hier nicht ausgegangen werden da zumindest im Bezug auf den Grundeigentümer unterschiedliche Parteistellungen bestehen.

§ 21 Abs 2:

Der letzte Satz von Abs 2 lautet, „Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.“ – Diese Klarstellung ist unseres Erachtens verzichtbar, schadet aber wohl auch nicht. Klar ist, dass jede Person, welcher ein Bescheid zugestellt wird, dagegen auch berufen kann... - Es bleibt abzuwarten, ob die Berufungsbehörden, wie im Motivenbericht zu dieser Bestimmung angemerkt, etwaige Berufungen von „Nichtparteien“ zurückweisen werden.

§ 21 Abs 3:

Für die in diesem Absatz gelisteten Vorhaben sollen die Bestimmungen der Abs 1 und 2 ausdrücklich nicht gelten.

Nach welchen Regeln sollen die Abs 3 unterliegenden Verfahren dann behandelt/abgewickelt werden? – Keine Informationen an Anrainer? Unseres Erachtens wäre auch die Klarstellung begrüßenswert, dass bei allen Vorhaben, also auch bei den unter Abs 3 fallenden, etwaige Nachbarrechte (Belichtung von Hauptfenstern, Statik etc) unabhängig davon zu wahren sind, ob die Anrainer ihre Rechte geltend machen oder nicht.

Str:

Durch den neu formulierten § 21 (verpflichtender Wegfall der Bauverhandlung) gibt es nicht mehr die Wahlmöglichkeit, ob eine Bauverhandlung durchgeführt werden kann oder nicht.

Somit hat die Gemeinde keine Möglichkeit mehr, eine Bauverhandlung abzuhalten. Wir machten jedoch die Erfahrung, dass diese sehr bürgerfreundlich sind.

Nicht außer Acht sollte man die Bürgernähe lassen. Speziell für ältere Mitbürger ist es leichter, auf das Nachbargrundstück zu kommen, um den Bauplan einzusehen als am Gemeindeamt.

Auch die schriftlichen Stellungnahmen werden in einer Bauverhandlung vor Ort erörtert und erklärt. Wenn dies nur mehr schriftlich erfolgen soll, muss die Abklärung dieser Missverständnisse durch die Bearbeiter erfolgen, was wieder einen erheblichen Mehraufwand zur Folge hat.

Dieser Mehraufwand, der auch den Bausachverständigen betrifft, wird der Behörde weiterverrechnet.

StP:**ad 27. (§ 21 Abs. 1)****Einwendungen und Einsichtnahme**

Diese Bestimmung sollte eine Zustellfiktion beinhalten, wo 2 Wochen nach Kundmachung des Informationsschreibens an die Parteien und Nachbarn an der elektronischen Amtstafel die Zustellung als bewirkt gilt (analog dzt. Novelle GewO, UVPG). Dies soll die Präklusionswirkung einer nunmehr entfallenden mündlichen Verhandlung bewirken.

Durch den Entfall der mündlichen Verhandlung ist die Möglichkeit eines moderierten Gesprächs der Nachbarn mit der Behörde und dem Antragsteller nicht mehr gegeben. Zu klären ist auch die Frage der Parteienrechte (Stellungnahme zu Gutachten etc.) sowie insgesamt das Thema der Präklusion bei Einwendungen.

Die Formulierung über den Anschlag einer Ladung im Treppenhaus sollte textlich klarstellen, dass der Aushang eine Alternative zur persönlichen Verständigung darstellt.

BDA:

§ 21 BO enthält den Passus, dass „*beteiligte Behörden und Dienststellen*“ zur Bauverhandlung zu laden sind. Allerdings fehlt eine Legaldefinition, wer darunter zu verstehen ist. Ein Hineinreklamieren des BDA erscheint vor diesem Hintergrund schwierig.

Im Vergleich zur geltenden Bestimmung wurde dort eine Passage betreffend die Sachverständigenbeziehung gestrichen.

SPGV:**§ 21 Abs. 1: Entfall der Bauverhandlung**

Diese Änderung ist nicht sinnvoll, da bei einem Lokalaugenschein Probleme besprochen und aus dem Weg geräumt werden können.

Wesentliche Mehrarbeit für die Baubehörde bei Berufungen und Verfahren beim Landesverwaltungsgericht NÖ, **daher Hinweis auf Lokalaugenschein gem. § 54 AVG auch im Abs. 1** (wie im Motivenbericht angeführt).

LVwG:

Der vorgesehene verpflichtende Entfall der Bauverhandlung erscheint jedenfalls dann **unzweckmäßig, wenn nach anderen gesetzlichen Bestimmungen zu verhandeln ist**, insb. bei Betriebsanlageverfahren, bei denen nach ÜbertragungsVO die Bezirksverwaltungsbehörde auch das Bauverfahren führt. Es erscheint wenig praktikabel, den anwesenden Parteien zu erklären, dass die Verhandlung nur den anlagenrechtlichen Teil, aber nicht den baurechtlichen Teil betrifft. Auf die Gefahr, dass der Entfall der Bauverhandlung dazu führt, dass die erstmalige mündliche Erörterung des Sachverhaltes erst vor dem LVwG erfolgt und dies „beschwerdefördernd“ wirken könnte, wird hingewiesen.

Zu **§ 21** wird zunächst darauf verwiesen, dass Abs. 1 eine ausdrückliche Regelung, wonach die Parteistellung entfällt, nicht enthält. Vielmehr findet sich ein derartiger Anhaltspunkt bloß in den Anforderungen an die Verständigung. Es wäre daher zunächst klarzustellen, dass die Parteistellung bloß im Fall der fristgerechten Erhebung zulässiger Einwendungen aufrecht bleibt.

Vorzusehen wäre weiters - § 22 NÖ Bauordnung 2014 entsprechend – eine Regelung betreffend die **Quasi-Wiedereinsetzung**; sie ist ohne erkennbaren Grund entfallen.

Von verschiedener Seite wurde kritisiert, dass die zweiwöchige Frist zur Erhebung von Einwendungen zu kurz sei. Eine Verlängerung dieser Frist müsste aber auch bei der Festlegung der Entscheidungsfrist berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Zustellung durch Anschlag an der Haustafel erscheint zwar sehr „praktisch“, könnte aber Nachweisprobleme nach sich führen (wurde überhaupt angeschlagen; ist der Anschlag auch über den gesamten erforderlichen Zeitraum hängen geblieben)? Um dem Entstehen übergangener Parteien entgegenzuwirken sollte die Rechtsfolge des Verlustes der Parteistellung auch dann eintreten, wenn das Vorhaben einschließlich der Einladung zur Erhebung von Einwendungen in qualifizierter Weise (z.B. Amtstafel und Homepage der Baubehörde) kundgemacht wurde (vgl. schon EBRV 1167 BlgNR 20. GP 31 f zur Verwaltungsverfahren-Novelle 1998, BGBl I 1998/158).

§ 22
entfällt

RA:

§ 22: Dieser Entfall hat lange auf sich warten lassen, aber jetzt ist er da ! SUPER !

§ 23
Baubewilligung

- ...
- (2) ...
- Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, dass durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 2 vorliegt **oder der notwendige Bauwuch (§ 4 Z 8) nicht eingehalten wird und ist weiters die Beseitigung dieser Widersprüche zu diesem Gesetz durch eine Grenzänderung möglich**, dann darf – im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 – eine **Baubewilligung nur mit der aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.
- (3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m³ Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der
- noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
 - auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 5 als solcher gilt,
- hat die **Erklärung** des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils **zum Bauplatz** in der Baubewilligung zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hierfür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.
- Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung **für ein Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a**, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.
- ...(4) **entfällt.**

VD:

Zu Z 29 (§ 23 Abs. 2 bis 4):

Wir empfehlen zwei Änderungsanordnungen:

29. § 23 Abs. 2 und 3 lauten:

30. § 23 Abs. 4 entfällt.

Sowohl in Abs. 2 zweiter Spiegelstrich als auch im vorletzten Unterabsatz wären die doppelten Abstände zu eliminieren.

In Abs. 2 zweiter Spiegelstrich sollte nach dem Wort „Verordnungen“ der Beistrich entfallen. Weiters wäre das Zitat auf „§ 20 Abs. 1 dritter Satz“ zu korrigieren.

In Abs. 3 zweiter Spiegelstrich sollte überprüft werden, ob auch auf § 11 Abs. 1 Z 6 verwiesen werden müsste.

In Abs. 3 vorletzter Unterabsatz sollte im Sinne der Einheitlichkeit (z. B. § 12 Abs. 1 Z 2 lit. b das Zitat lauten: „§ 18 Abs. 1a Z 1“).

Zu § 23 Abs. 5:

Es sollte überlegt werden, ob das Zitat zu konkretisieren (lit. b?) wäre.

LVwG:

Zu Abs. 9:

Schließlich sollte im **§ 23 Abs. 9** klargestellt werden, dass die 4-Monats-Frist bereits gewahrt ist, wenn die Verwaltungsbehörde den entsprechenden Bescheid erlassen hat; fraglich könnte nämlich derzeit sein, ob auch die Entscheidung des LVwG innerhalb dieser Frist ergehen müsste.

§ 24
Ausführungsfristen

...

- (6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen ~~oder es nicht binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt~~ worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.
~~Die Frist für den Beginn der Ausführung verlängert sich einmalig um ein Jahr, die Frist für die Fertigstellung eines angezeigten Vorhabens einmalig um 3 Jahre, wenn dies jeweils vor ihrem Ablauf angezeigt wird und die Baubehörde diese nicht binnen 8 Wochen untersagt. Die Gründe des Abs. 4 (Frist für den Beginn) und Abs. 5 (Frist für die Fertigstellung) gelten sinngemäß.~~
- (7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 ~~und 6~~ vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

RA:

§ 24: Bedeutet die Änderung den Entfall der Absätze 1 – 5 ? Wenn ja- Bravo !

Kr:**§ 24 Abs 6:**

Gemäß der nun vorgeschlagenen Formulierung soll es bei nur der Anzeigepflicht unterliegenden Vorhaben somit keine Fertigstellungsfrist mehr geben?! – Wenn ein anzeigepflichtiges Vorhaben binnen der in Abs 6 genannten (nicht verlängerbaren [vgl Abs 7]) Frist von 2 Jahren begonnen wird, kann es somit auch viele Jahre später erst fertiggestellt werden (arg. die Bauanzeige verliert ihre Gültigkeit dann nicht durch Zeitablauf...).

Dies bedingt, dass ein angezeigtes und begonnenes Vorhaben zu einem Zeitpunkt fertig gestellt werden kann zu dem es womöglich nicht mehr der geltenden Rechtslage entspricht.

BB:

§24 Ausführungsfristen

(6) (6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen ~~oder es nicht binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt~~ worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

könnte es passieren dass ein Bauwerk zwar begonnen wird aber niemals fertiggestellt wird?

Bestehende Bauordnung definiert ein oder

(1) Das Recht aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

*- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen **oder***

- binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde

Be:

Zu § 24 Abs. 6:

- Mit der BO 2014 hat man endlich eine Ausführungsfrist sowie eine Fertigstellungsanzeige für anzeigepflichtige Bauvorhaben eingeführt. Diese Bestimmung war aus unserer Sicht sehr sinnvoll um einen besseren Überblick zu haben und offene Bauanzeigen als erledigt ablegen zu können. *Warum macht man dies nun wieder rückgängig?*

§ 25
Beauftragte Fachleute und Bauführer

- (1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z.B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. **Ein Nachweis der Befugnis ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.**

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese **Befugnis**, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.

- (2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z 1 und 2, **ausgenommen jene im Sinn des § 18 Abs. 1a, sowie für Vorhaben nach § 14 Z 3, 6, 7 und 8** sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

VD:

Zu Z 31 (§ 25 Abs. 1 und 2):

Zu Abs. 1 bleibt unklar, wer den Nachweis der Befugnis der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen hat – der Bauherr oder die Fachleute? Wenn dies den Bauherrn treffen soll, wäre zu überlegen, ob die Regelung praktikabel ist.

Zu Abs. 2 erscheint unklar, aus welchen Sachlichkeitsüberlegungen (neben den Gebietskörperschaften) die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften bzw. Bauvereinigungen auf das Erfordernis eines externen Bauführers verzichten dürfen. Sollte die Regelung aufrecht erhalten werden, wäre in der Folge zu prüfen, diese Privilegierung auch anderen Fachleuten, z. B. facheinschlägig gewerberechtlich Befähigten bzw. facheinschlägig zuständigen Ziviltechnikern, wenn sie Bauherr sind, zu gewähren.

RA:

§ 25 Abs. 3: Die Befugnis sollte unbedingt amtlicherseits mit einem Blick ins Gewerberegister stattfinden! Das geht leichter als eine Vorlage zu verlangen. Eine Befugnis ist nämlich nicht immer von Dauer!

Am:

Zu Z 31: § 25 Abs 1 – Beauftragte Fachleute und Bauführer

Die vorgesehene Klarstellung, dass die Vorlage der geeigneten Befugnis eine Bringschuld gegenüber der Baubehörde darstellt, wird sehr begrüßt. Zur Vorbeugung allfälliger Missverständnisse wird vorgeschlagen, das aufrechte Bestehen der Befugnis einzufordern.

Daher sollte der (neue) vorletzte Satz des Abs 1 lauten:

„Ein Nachweis der aufrecht gemeldeten Befugnis ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.“

Vö:

zu § 25 NÖ Bauordnung

Die geplante Ergänzung hinsichtlich einer Befugnis von Fachleuten sollte ergänzt werden, da eine Befugnis alleine noch nicht ausreichend ist, da diese auch ruhend gemeldet werden kann:

< Ein Nachweis der aufrecht gemeldeten Befugnis ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. >

§ 27 Behördliche Überprüfungen

- (1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung** des Vorhabens **mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:
- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes **bzw. des Bezugsniveaus**,
 - die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
 - die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
 - Belastungsproben und
 - die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.
-

VD:

Zu Z 31 (§ 27 Abs. 1):

Im Hinblick darauf, dass augenscheinlich nur im ersten Spiegelstrich Änderungen getroffen werden, könnte die Änderungsanordnung auch lauten:

§ 27 Abs. 1 erster Spiegelstrich lautet:

RA:

§ 27 : Behördliche Überprüfungen während der Bauzeit sind nur dann sinnvoll, wenn die Organe die prüfen, die gleiche Verantwortung wie der Bauführer und der Statiker übernehmen! (**Dies wird Gott sei Dank kaum gehandhabt**).

§ 30
Fertigstellung

...

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

...

5. der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a).

...

(5) Ist ein Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei Abs. 2 Z 1 bis 3 und 5 und Abs. 3 nicht anzuwenden sind. Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 18 Abs. 1a Z 3 (Heizkessel) ist der Anzeige eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

VD:

Zu Z 33 (§ 30 Abs. 2):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

§ 30 Abs. 2 Z 4 lautet und es wird folgende Z 5 angefügt:

Zu Z 34 (§ 30 Abs. 5):

Auch hier stellt sich im Verhältnis zu den feuerwehrrechtlichen Bestimmungen die Frage, welchen Inhalt der Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel tatsächlich aufweisen muss.

BD3:

zu § 30:

In der BauO, Fassung 8200-15 war unter § 30 Abs. (5) die Übermittlung eines Lageplanes gem. Abs. (2) Z 1 an das Vermessungsamt vorgesehen. Da die übermittelten Unterlagen vom Vermessungsamt tlw. nicht weiterverwendet werden konnten, wurde diese Regelung in der letzten Novelle gestrichen.

Aktuell gibt es seitens der öffentlichen Hand allerdings größtes Interesse an aktuellen Gebäudebestandsdaten (raumordnungsrechtliche sowie planerische Fragestellungen, Umgebungslärmrichtlinie, ...).

Für eine qualitativ hochwertige Einarbeitung der neu errichteten Gebäude in den Kataster sind die Lagepläne aus der Einreichung erfahrungsgemäß (mangelhafte

Situierung des Gebäudes im Lageplan, anders gebaut als geplant, ...) nicht ausreichend. Zu diesem Zweck wäre eine Einmessverpflichtung nach Fertigstellung inkl. Lageplanerstellung unter Berücksichtigung der vermessungsrechtlichen Vorschriften erforderlich.

BMWFV:

Zu Z 34 (§ 30):

Ein Lageplan mit einem koordinativen Vermessungsergebnis über die lagerichtige Ausführung eines Bauvorhabens stellt für die Aktualisierung der Benützungsort „Gebäude“ im Kataster eine wesentliche Grundlage dar.

Es wird daher ersucht dem § 30 folgenden Abs. 6 anzufügen:

„6. Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass der Lageplan gemäß Abs. 2 Z 1 in elektronischer Form dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt wird.“

GB:

Zu Z 33 (§ 30 Abs. 2)

Es sollte klargestellt werden, von wem der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus auszustellen ist.

Be:

Zu § 30 Abs. 2:

Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus – *wie soll dieser aussehen? (Höhenvermessungsplan oder Bestätigung des Bauführers?)*

GBV:

§ 30 / Abs. 2 – Zi 5 Eine Präzisierung des Klammerausdruckes (§ 12a) wäre sinnvoll, da diese Bestätigung lediglich bei Vorgaben aus dem Bebauungsplan bzw. einer Verordnung anfällt.

Arch:

ZU § 30 :

Im Sinne der Qualitätssicherung der Umsetzungsgenauigkeit regen wir an in Anlehnung an § 128 Wr.BO eine umfassende und detaillierte Fertigstellungsanzeige zu implementieren, die alle baurechtlich relevanten Themen beinhaltet.

§ 34
Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

...

- (3) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt **zum Grundstück sowie** zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.
-

VD:

Zu Z 35 (§ 34 Abs. 3 erster Satz):

Im zu ändernden Gesetzestext müssen die Bezeichnung „(3)“ und der zweite Satz entfallen.

Kr:

(Stell. gemeint zu § 34 Abs. 3)

§ 24 Abs 3:

Aus der gegenständlichen Textierung könnte der Schluss gezogen werden, dass auch bei Gefahr in Verzug die Verpflichtung für den Zutritt zu einem Grundstück und zu allen Teilen der Bauwerke ebenfalls bescheidmässig aufzutragen wäre. Ein entsprechender Passus wie zum Beispiel „ausgenommen bei Gefahr in Verzug“ wäre sinnvoll.

StP:

ad 35. (§ 34) Vermeidung von Baugebrechen

Es wird empfohlen, eine Möglichkeit zur nachträglichen Beseitigung von Bescheidauflagen, gebunden an einen Antrag des Eigentümers der Eigentümerin, zu schaffen, um bei nicht bewilligungspflichtigen Änderungen eines Bauvorhabens von der Erfüllung von Auflagen absehen zu können (vgl. § 79c Abs. 1 GWO 1994).

GB:

Zu Z 35 und 36 (§ 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 3 und 4)

Diese Änderungen entsprechen einer Anregung aus der Praxis und werden ausdrücklich begrüßt.

§ 35**Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag**

...

- (3) Die Baubehörde hat die **Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.
- (4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.
-

VD:

Zu Z 36 (§ 35 Abs. 3 und 4):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

§ 35 Abs. 3 lautet und es wird folgender Abs. 4 angefügt:

GB:

Zu Z 35 und 36 (§ 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 3 und 4)

Diese Änderungen entsprechen einer Anregung aus der Praxis und werden ausdrücklich begrüßt.

§ 37 Verwaltungsübertretungen
--

(1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht wer

...

11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 oder 9, § 34 Abs. 3 oder § 35 Abs. 4 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,

VD:

Zu § 37 Abs. 1:

In Z 3 müsste der Verweis auf § 15 Abs. 8 entfallen.

Die Notwendigkeit der Z 5 wäre im Hinblick auf § 15 Abs. 5 zu überprüfen – bereits von Z 4 erfasst?

Es sollte überlegt werden, eine Strafbestimmung im Hinblick auf § 12a festzulegen.

In Z 7 müsste der Verweis auf § 15 Abs. 8 entfallen.

§ 38
Aufschließungsabgabe

...

- (3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. **Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.**

Sie wird aus dem Produkt von **Berechnungslänge (BL)**, **Bauklassenkoeffizient (BKK)** und **Einheitssatz (ES)** errechnet:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

...

- (5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

...

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht. **Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.**

- (7) **Frühere Leistungen ...**

Eine Geldleistung nach Z 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ **zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird,** zu

valorisieren.

- (7a) Entrichtete Standortabgaben (§ 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen. Abs. 7 letzter Satz gilt sinngemäß.**

VD:

Zu § 38 Abs. 1:

Es sollte überlegt werden, ob in Z 2 auch § 11 Abs. 1 Z 6 aufgenommen werden müsste.

Kr:

§ 38 Abs 5:

Wie erfolgt die Festlegung der Geschoßflächenzahl?

StP:

ad 38. **(§ 38) Aufschließungsabgabe**

Abs. 3 - Der Sinn des neuen letzten Satzes dieser Bestimmung erschließt sich nicht.

GB:

Zu Z 40 (§ 38 Abs. 7)

Auf der Homepage der Statistik Austria finden sich mehrere Baukostenindizes, z.B. für Straßenbau, Wohnungsbau etc, die unterschiedlich lange in die Vergangenheit reichen. Es sollte klargestellt werden, welcher Index genau zu verwenden ist.

SPGV:

§ 38 Abs. 7 a.) Anrechnung der Standortabgabe

Diese Änderung ist eine sinnvolle und faire Lösung!

§ 39
Ergänzungsabgabe

- (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10 und Abschnitt V. des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze vergrößert** wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken **nicht** zu erfolgen, wenn **für den Baubestand erst durch die Vereinigung mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden.**

...

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der **den Abgabentatbestand auslösenden** Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (**abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung**) und dem zur Zeit **dieser** Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

VD:

Zu Z 42 (§ 39 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung könnte auch lauten:

Im § 39 Abs. 1 werden die ersten drei Sätze durch folgende Sätze ersetzt:

Das Zitat „Abschnitt V. des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014“ könnte entsprechend der Systematik dieses Gesetzes lauten: „V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes“

Bei der Berechnung wird auf eine „Anzeige“ der Grenzänderung (§ 10) abgestellt. Es wäre zu überlegen, ob zusätzlich auch auf die nunmehr erforderliche Bewilligung der Grenzänderung abzustellen wäre.

Zu Z 43 (§ 39 Abs. 3):

Da augenscheinlich nur der letzte Satz geändert wird, könnte die Änderungsanordnung lauten:

§ 39 Abs. 3 letzter Satz lautet:

StB:

Der Zeitpunkt des Abgabenspruches der Gemeinde gemäß § 39 für die Ergänzungsabgabe ist in diesem Zusammenhang mit dem NÖ ROG nicht geregelt.

Zu § 39 - Ergänzungsabgabe:

Zur Beseitigung von Ungleichbehandlungen hinsichtlich der Ergänzungsabgabe wurden Vorschläge übermittelt und soll diese auch vorgeschrieben werden, wenn sie in bestimmten Fällen bisher noch nicht vorgeschrieben wurde. Diese von den Städten gewünschte Änderung wird durch nachstehende Stellungnahmen von Amstetten, Krems an der Donau und Wiener Neustadt untermauert:

Zu den geplanten Änderungen der Ergänzungsabgabe in § 39 Absatz 1 und Absatz 3 hat die Stadtgemeinde Amstetten anhand eines Beispiels mögliche Ungleichbehandlungen aufgezeigt und Vorschläge zu deren Beseitigung übermittelt:

Vom Magistrat der Stadt Krems an der Donau wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass bei der derzeitigen anzuwendenden Berechnungsformel die Evaluierung für jenes Grundstück für das bereits eine Aufschließung bezahlt wurde und nunmehr ein höherer

BKK, als bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe, anzuwenden ist, nicht erfolgt. Dadurch erleiden die Kommunen einen finanziellen Nachteil und bedeutet dies auch eine Ungleichstellung gegenüber Grundeigentümer die Grundstücke vereinigen und zum Bauplatz erklären für die bis Dato noch keine Anliegerleistungen entrichtet wurden.

Wie bereits in Zusammenhang mit der Änderung des § 10 dargelegt, hat auch der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eine Ergänzung zu § 39 Absatz 3 vorgeschlagen:

„§39 (3) ist derart abgefasst, dass im Falle der Erteilung einer Baubewilligung nur jene Grundeigentümer, die bereits einmal eine Abgabe entrichtet haben, eine Ergänzungsabgabe entrichten müssen, aber nicht jene Grundeigentümer, für deren Grundstücke diese Abgaben nicht per Bescheid vorgeschrieben wurden (aus verschiedenen Gründen ist diese Vorschreibung in der Vergangenheit oftmals nicht erfolgt und es liegen auch keine Unterlagen über eine bereits erfolgte Eigenleistung vor). Der Vorschlag wäre, dass in solchen Fällen die Berechnung der Ergänzungsabgabe derart vorzunehmen ist, dass der Bauklassenkoeffizient von der Höhe des bewilligten Gebäudebestandes als Basis – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert wird.“

Kr:

§ 39 Abs 1:

Wie bereits schriftlich in einer Musterberechnung dargelegt, wird neuerlich darauf hingewiesen, dass bei der derzeitigen anzuwendenden Berechnungsformel die Evaluierung für jenes Grundstück für das bereits eine Aufschließung bezahlt wurde und nunmehr ein höherer BKK, als bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe, anzuwenden ist, nicht erfolgt. Dadurch erleiden die Kommunen einen finanziellen Nachteil und bedeutet dies auch eine Ungleichstellung gegenüber Grundeigentümer die Grundstücke vereinigen und zum Bauplatz erklären für die bis Dato noch keine Anliegerleistungen entrichtet wurden.

Am:

Zu Z 42: § 39 Abs 1 – Ergänzungsabgabe

Im Fall von Bauplatzvergrößerungen und späteren Bauführungen kann es zu Ungleichbehandlungen in Abhängigkeit von der Reihenfolge der Maßnahmen kommen. Beispiel:

Bei einer Vergrößerung eines aufgeschlossenen Bauplatzes (mit der BKL I) mit einem Nichtbauplatz werden nur die Berechnungslängen gegenübergestellt und mit dem derzeitigen BKK multipliziert. Reicht dieser Grundeigentümer später einen Zubau eines Gebäudes ein, ist die Differenz vom BKK 1,00 auf BKK 1,25 nicht mehr berücksichtigbar. Ist die Reihenfolge eine andere, hat die Behörde die EA auf Grund der Erhöhung der Bauklasse mit dem Baubewilligungsbescheid und erst in der Folge die EA auf Grund der Bauplatzvergrößerung vorzuschreiben. Diese Ungleichbehandlung wäre mit folgender Ergänzung zu beheben (nach der Wortfolge „Die Höhe der Ergänzungsabgabe (EA) wird wie folgt berechnet.“):

„Im Fall einer Grenzänderung ist für die bestehenden Grundstücke zusätzlich eine EA vorzuschreiben, falls jetzt (zum Zeitpunkt der Grenzänderung) ein höherer BKK gilt als bisher bezahlt wurde. Diese ist zu jener EA zu addieren, die sich aus der bloßen Grenzänderung (siehe folgender Absatz) ergibt.“

Zu Z 43: § 39 Abs 3 – Ergänzungsabgabe

Für höhere Bauklassen bzw. Gebäude ist die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe vorgesehen. In Ergänzung dazu sollte sie aber auch vorzuschreiben sein, wenn bisher noch nie Beiträge oder Abgaben für das jeweils betroffene Grundstück vorgeschrieben wurden. Die momentane Regelung führt dazu, dass diejenigen, die schon einmal bezahlt haben, eine EA vorgeschrieben bekommen und andere, die noch nie etwas bezahlt haben, besser gestellt werden und auch diesmal keine EA zu zahlen haben.

Zur Beseitigung dieser Ungleichbehandlung sollte der § 39 Abs 3 nach dem letzten Spiegelpunkt (.... höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.) mit folgendem Satz ergänzt werden:

„Diese Ergänzungsabgabe ist auch dann vorzuschreiben, wenn für den bebauten oder unbebauten Bauplatz vorher noch kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe im Sinn des ersten Satzes vorgeschrieben wurde.“

GB:

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Abgabepflichtigen sollte eine Ergänzungsabgabe auch vorgeschrieben werden, wenn für den bebauten Bauplatz vorher noch kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Folgender im ursprünglichen Entwurf enthaltene Satz sollte daher unbedingt wieder eingefügt werden:

„Diese Ergänzungsabgabe ist auch dann vorzuschreiben, wenn für den bebauten Bauplatz vorher noch kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungs- oder Ergänzungsabgabe im Sinn des ersten Satzes vorgeschrieben wurde.“

§ 40
Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

(1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z 1 und 2 genannter Anlass vor
und

- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 4 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß möglich und
- hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren Anlass (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,

dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 4 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten.

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1, mit dem die Grundabtretung nach § 12 Abs. 2 aufgetragen wurde, oder nach Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung nach Abs. 12 Abs. 3 die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

VD:

Zu Z 44 (§ 40 Abs. 1 letzter Satz):

Es sollte überprüft werden, ob das Abstellen auf die Behörde nach § 2 Abs. 1 tatsächlich alle denkbaren Fälle umfasst.

StB:

Abschließend dürfen wir noch auf Druckfehler hinweisen:

§ 40 Abs 1 letzter Satz – § 12 Abs 3 statt Abs 12 Abs 3

§ 43
Allgemeine Ausführung,
Grundanforderungen an Bauwerke

7. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen

RA:

§ 43 : Hier hätte genügt : Bauwerke müssen neben den Bestimmungen dieses Gesetzes auch den einschlägigen Regeln der Technik entsprechen. Der Rest sind ohnedies Selbstverständlichkeiten, bzw. in anderen Gesetzen geregelt.

§ 44

Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

(2) Die **Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile** sind jedenfalls einzuhalten bei

1. ...

2. Konditionierten Gebäuden, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 25/2016, zugeordnet werden können.

§ 49**Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück**

- (1) **Über eine Bauflichtlinie** sowie in einen **Bauwuch** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und ~~Bauwerke, die unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen~~ an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über **das Bezugsniveau** ragen.
- (2) ...
Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden sind bei an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und bei unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit Abschlüssen mit **dem** entsprechenden **Feuerwiderstand** ausgestattet sind.
-

VD:

Zu Z 47 (§ 49 Abs. 1):

Im Hinblick darauf, dass augenscheinlich der erste Satz gleich bleibt, könnte die Änderungsanordnung lauten:

§ 49 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

<p>§ 50 Bauwich</p>

- (1) Der **seitliche und hintere** Bauwich müssen, wenn sie nicht in den nachfolgenden Bestimmungen anders geregelt sind, der **halben Gebäudehöhe** der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen.

Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwich nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwich der halben Gebäudehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwich der **vollen Gebäudehöhe** entsprechen.

Die seitlichen und hinteren Bauwiche müssen **mindestens 3 m** betragen, außer die Mindestbreite ist in einem Bebauungsplan durch **Baufluchtlinien** anders festgelegt.

VD:

Zu Z 49 (§ 50 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

Im § 50 Abs. 1 lauten die ersten drei Sätze:

Im anschließenden Text hat die Bezeichnung „(1)“ zu entfallen.

Kr:**§ 50:**

Im Motivenbericht findet sich als letzter Satz zu dieser Bestimmung der Hinweis, „Eine Gebäudefront ist der jeweiligen Grundstücksgrenze dann zugewandt, wenn der Winkel zwischen der Gebäudefront und der Grundstücksgrenze weniger als 45° beträgt.“ – Da dieses Verständnis zwar nachvollziehbar, ohne entsprechende gesetzliche Regelung aber nicht zwingend ist, erscheint es sinnvoll, diese Klarstellung auch im Gesetzestext aufzunehmen.

GBV:**§ 50 Bauwich**

(Grundlage der Belichtung) Ein Unterschreiten des Bauwiches (halbe / volle Gebäudehöhe) zu Grundstücken ohne Baulandwidmung sollte bei entsprechendem Brandschutz (OIB RL 2) im Sinne des § 51 Absatz 4 präzisiert werden.

§ 51
Bauwerke im Bauwich

...

- (2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Nebengebäude und -teile** sowie **oberirdische bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn
1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
 2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m² und
 3. die Höhe **der Fronten** dieser Bauwerke **an keiner Stelle nicht** mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden ~~und oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht~~, freigehalten werden.
- (4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Hauptgebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. **Nachbargrundstücke im gewidmeten Grünland sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie bebaut sind.**
-

VD:

Zu Z 51 (§ 51 Abs. 3):

Es fehlt im Text die Absatzbezeichnung „(3)“.

StB:

Zu § 51 Abs 2 Z 3 – Bauwerke im Bauwich

Bei der gegenständlichen Regelung wird seitens des Magistrats der Stadt Krems an der Donau davon ausgegangen, dass diese nur der Einhaltung des gesetzlich erforderlichen Lichteinfalls auf mögliche Hauptfenster am Nachbargrundstück dient. Daher wird ersucht nur die Höhe jener Front, die sich an der Grundgrenze befindet, mit 3,0 Meter zu begrenzen.

Für die Stadtgemeinde Amstetten ist diese Klarstellung sehr begrüßenswert. Allerdings sollte die sinnvolle Beschränkung der Gebäudehöhe nur innerhalb des Bauwichts gelten und für Gebäudeteile außerhalb des Bauwichts eine auch größere Gebäudehöhe zulässig sein (z. B. Pultdach). Dadurch käme es auch keinesfalls zu einer Beeinträchtigung eines Nachbarrechts. Daher sollte die Z 3 nach der Wortfolge „die Höhe der Fronten dieser Bauwerke an keiner Stelle“ um den Wortlaut „innerhalb des Bauwichts“ ergänzt werden.

Kr:

§ 51 Abs 2 Z²:

Hier wird um textliche Klarstellung ersucht, ob sich das Gesamtausmaß von 100 Quadratmetern nur auf jene Teile der baulichen Anlagen beziehen die sich innerhalb der Bauwiche befinden oder generell auf die gesamten überbauten Flächen.

§ 51 Abs 2 Z³:

Bei der gegenständlichen Regelung wird ho davon ausgegangen, dass diese nur der Einhaltung des gesetzlich erforderlichen Lichteinfalls auf mögliche Hauptfenster am Nachbargrundstück dient. Daher wird ersucht nur die Höhe jener Front, die sich an der Grundgrenze befindet, mit 3,0 Meter zu begrenzen.

Am:

Zu Z 50: § 51 Abs 2 Z 3 – Bauwerke im Bauwuch

Diese Klarstellung ist sehr begrüßenswert. Allerdings sollte die sinnvolle Beschränkung der Gebäudehöhe nur innerhalb des Bauwuchs gelten und für Gebäudeteile außerhalb des Bauwuchs eine auch größere Gebäudehöhe zulässig sein (z. B. Pultdach). Dadurch käme es auch keinesfalls zu einer Beeinträchtigung eines Nachbarrechts.

Daher sollte die Z 3 nach der Wortfolge *„die Höhe der Fronten dieser Bauwerke an keiner Stelle“* um den Wortlaut **„innerhalb des Bauwuchs“** ergänzt werden.

§ 52
Vorbauten

...

(3) Im **seitlichen** oder **hinteren Bauwuch** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. ...

4. Aufzugsanlagen bei vor dem 1. Februar 2015 errichteten Gebäuden in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß,

5. Windfänge mit einer maximalen Fläche von 6 m² bei vor dem 1. Februar 2015 errichteten Gebäuden

– bis zur halben Breite des Bauwuchs, jedoch nicht mehr als 2 m, und

– bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen **Wärmeschutzverkleidungen** insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden **sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde**, angebracht werden.

RA:

§ 52 Abs. 4 : Dies sollte aber auch für **neue Dachaufbauten im Kniestock u. Giebelbereich** möglich sein. Alles Andere wäre widersinnig, da sich am Dachvorsprung u. somit am Lichteinfallswinkel zum Nachbarn ja nichts ändert ! Trotzdem reiten Sachverständige bei Dachaufbauten darauf herum u. man muss mit dem Kniestockmauerwerk um die später konsensmäßig aufgebrauchte Wärmedämmung zurückrücken. Das ist nicht nur hässlich, sondern beeinflusst auch das Tragwerkssystem, da die Kniestockmauer nunmehr nicht mehr voll am darunterliegenden Mauerwerk steht.

Kr:

§ 52 Abs 3 Z⁴ und 5:

Bei der gegenständlichen Textierung wird ersucht an Stelle „errichteten Gebäuden“ die Textierung „bewilligten Gebäuden“ zu verwenden. Dies deshalb, weil der Begriff „errichtete Gebäude“ hinsichtlich der festlegung des genauen Zeitpunkts der Errichtung mehrere Auslegungen zulässt und daher in der Praxis zu einer gewissen Rechtsunsicherheit führt.

StP:

ad 53. (§ 52 Abs. 3 Ziff. 4) Vorbauten - Aufzugsanlagen

Es ist bei dieser Bestimmung auf die Auswirkungen der Belichtung des Nachbarn bei Herstellung eines Aufzugsschachts zu achten - ein behindertengerechter Aufzug mit einer Tiefe von 2,10 m (geeignet für Krankentrage) bedingt einen zumindest gleich tiefen Vorraum und führt gemeinsam mit einem Aufzugsschacht zu einer breiten, flächigen Verdeckung an der Grundgrenze.

Be:

Zu § 52 Abs. 3 Zif. 5:

Windfänge mit einer maximalen Fläche von 6 m²..... → *Welche Fläche ist gemeint? Bebaute Fläche, überbaute Fläche, Nutzfläche? (Gerade bei Windfängen werden oft große Dachvorsprünge geplant und wäre daher wichtig zu definieren welche Fläche heranzuziehen ist.)*

§ 53
Ermittlung der Höhen von Bauwerken

VD:

Zu Z 55 (§ 53):

In der Änderungsanordnung sollte der Klammerausdruck „(neu)“ entfallen.

Bei der Überschrift sollte geprüft werden, ob tatsächlich die Wortfolge „Ermittlung der“ notwendig ist.

In Abs. 1 sollte überlegt werden, nicht alles fett zu drucken.

Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, was unter einem „nicht raumbildenden“ Rücksprung zu verstehen ist. In den Erläuterungen wird augenscheinlich nur von Rücksprüngen ausgegangen ohne Unterscheidung, ob sie raumbildend oder nicht raumbildend sind.

Hinsichtlich der in Abs. 3 Abbildung 3 angeführten Absturzsicherung und den in Abs. 5 erster Spiegelstrich angeführten einfachen Sicherungseinrichtungen für Arbeiten am Dach stellt sich die Frage nach der Unterscheidung.

In Abs. 4 könnte überlegt werden, die Wortfolgen „überbaute Außenbereiche“ und „mit zu berücksichtigen“ fett zu drucken.

Die in Abs. 5 zweiter Spiegelstrich angeführten Vorbauten gemäß § 52 umfassen auch bestimmte Dachvorsprünge (§ 52 Abs. 1 Z 3). Es stellt sich die Frage, ob ein Widerspruch zu Abs. 3 Abbildung 1 entstehen könnte.

RA:

§ 53.) Die Unterteilung in Gebäudefronten ist bei steilen Hanggrundstücken praxisfremd. Es kommt im weitesten Sinn dadurch zur Vergeudung von Baulandressourcen. Warum kann man nicht so wie in Wien die gesamte Fassade abwickeln, die Gesamtfläche durch die Gesamtlänge dividieren u. erhält man dadurch die zulässige Gebäudehöhe. Wem, außer einigen selbsternannten Ortsbildgestaltern tut das weh? Bei steilen Hanggrundstücken u. deren gibt es in Niederösterreich Viele ist das eine Vergeudung von Baulandressourcen. Ich kenne Fälle, wo man aufgrund dieser Bestimmung nicht einmal mehr einen vernünftigen Dachgeschoßausbau zusammenbringt.

StB:**Zu § 53 - Ermittlung der Höhen von Bauwerken:**

Absatz 2:

In der gegenständlichen Textierung gelten gebogene Gebäudefronten als eine Gebäudefront und führt dies dazu, dass in der Hanglage eine höhere Bebauung zulässig ist als wenn die Fassade Ecken oder Knicke aufweist, da in diesem Fall in Gebäudefronten zu unterteilen ist.

Zu den in den Absätzen 3 bis 5 enthaltenen Formulierungen werden folgende Verbesserungsvorschläge übermittelt:

- Abs. 3 letzter Satz „... angelegten **Linie** im Lichteinfallswinkel“ :

Wenn eine Ebene (Gebäudefront) mit einer Linie geschnitten wird, ergibt das in diesem Fall einen Punkt bzw. eine Punktschar. Hier erscheint die bestehende Formulierung mit Ebene statt Linie besser verständlich.

- Zu Absatz 4 wird zur besseren Verständlichkeit folgende Formulierung vorgeschlagen:

Mit Teilen des Gebäudes überbaute Außenbereiche (z.B. Bereich unter auskragendem Geschoß, Bereich unter Überdachung oder Bereich unter Vordach) sind bei der Berechnung der Fläche der Gebäudefront mitzuberechnen.

- Zu Absatz 5 werden nachstehende Ergänzungen angeregt:

Untergeordnete Bauteile (z.B. **Klima- und Abgasanlagen**, Wartungsstege und **Sicherungskonstruktionen** für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen) und

Kr:**§ 53 Abs 2:**

In der gegenständlichen Textierung gelten gebogene Gebäudefronten als eine Gebäudefront und führt dies dazu, dass in der Hanglage eine höhere Bebauung zulässig ist als wenn die Fassade Ecken oder Knicke aufweist, da in diesem Fall in Gebäudefronten zu unterteilen ist.

§ 53 Abs 4:

Hier sollte es heißen: „.... sind bei der Berechnung der Fläche der Gebäudefront mit zu berücksichtigen.“

StP:

ad 55 und 56. (**§ 53 und § 53a**) Ermittlung der Höhen- / Begrenzung der Höhe von Bauwerken

Grundsätzlich ist zu diesen Bestimmungen anzumerken, dass Gesetze so zu verfassen sind, dass sie der Normunterworfenen (Bürger) versteht und sich den Regeln gemäß verhalten kann. Gerade diese Bestimmungen ermöglicht dies in eklatanter Weise nicht und sollte daher so formuliert werden, dass sie vom durchschnittlichen Niederösterreichischen Bürger verstanden wird. Teilbereiche nicht näher zu bestimmen führt zu stark unterschiedlichen Auslegungen der Rechtsordnung.

SPGV:**§ 53 (Ermittlung der Höhen von Bauwerken) und § 53 a:**

Klarstellung (§ 53) bzw. Klarstellung der Höhenberechnung (§ 53 a) ist sinnvoll.

Vö:**§ 53 NÖ Bauordnung - Ermittlung der Höhen von Bauwerken**

Es ist nunmehr geplant, Bauteile welche in der Gebäudefrontebenen liegen, als Begrenzung nach oben heranzuziehen. Unter Abs. 3 werden sie als „Absturzsicherungen oder haustechnische Anlagen“ bezeichnet; in Abbildung 3 als „Absturzsicherung oder sonstiger Bauteil“ bezeichnet.

In Abs. 5 wird aufgezählt, dass untergeordneten Bauteile wie, Abgasanlagen unberücksichtigt bleiben. Eine Klarstellung, welche haustechnischen Anlagen als untergeordnet Bauteil oder als sonstiger Bauteil anzusehen sind, wäre jedoch erforderlich bzw. wünschenswert.

Be:**Zu § 53 Abs. 4:**

Mit Teilen des Gebäudes überdachte Außenbereiche (zB Bereich unter auskragenden Geschoßen, Überdachungen oder Vordächern).... → *Bereiche unter Überdachungen oder Vordächer? – wie ist das zu verstehen? Dabei handelt es sich meist um bauliche Anlagen und nicht um Gebäudeteile, Vorbauten gem. § 52 sind je ohnehin ausgenommen.*

§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl
--

VD:Zu Z 56 (§ 53a):

In der Änderungsanordnung hat der Klammerausdruck „(neu)“ zu entfallen.

Hinsichtlich der in Abs. 8 zu gewährenden Ausnahmen wird vorgeschlagen – da es sich wohl nicht um einen eigenen Bescheid handeln wird – dies durch die Formulierung „hievon darf ... abgewichen werden, wenn“ zu unterstützen.

RA:**§ 53 a.) Verbessert die Situation etwas.****StB:****§ 53a Abs. 4 – Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl:**

Die Bestimmung wird grundsätzlich für gut befunden, die Berechnung und der Nachweis der Einhaltung der Bestimmung gestaltet sich aber äußerst schwierig, weil das Bezugsniveau wie schon erwähnt eine gekrümmte, in verschiedene Richtungen geneigte Fläche darstellt und keine Ebene ist.

Es muss somit eine exakte Höhenvermessung des Bezugsniveaus hergestellt werden, um dann jeden Punkt, der auf der Schnittlinie Gebäudefront-Bezugsniveau liegt, in eine Lage von Bebauungshöhe + 6 Meter zu verschieben und dann zu prüfen, ob dieser verschobene Punkt oberhalb oder unterhalb der jeweiligen Ebene (z.B. Dach) liegt.

Kr:**§ 53a**

Aus unserer Sicht schlüssig.

Soll der Bauwerber wirklich die freie Wahl haben, ob die Gebäudehöhe nach Abs 1 oder Abs 2 berechnet wird? – An sich ist wohl ohnedies klar, dass bei „Giebelfronten“ auf Abs 2 abgestellt werden muss. (Im Motivenbericht heißt es, zu Z 56, dass bei „sehr breiten Gebäudefronten, bei denen der Winkel unter 15° fällt, [. . .] die Regelung gemäß Abs 2 nicht mehr zulässig“ ist. – Klarstellung auch im Gesetzestext sinnvoll/notwendig?!

§ 55**Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen**

- (1) Für Vorhaben im Grünland gilt § 49 Abs. 1 und 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 50 bis 53a sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z.B. der Bauungsweise oder –höhe) enthält.

...

- (3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 14 Z 2 und § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

BB:**§24 Ausführungsfristen**

- (3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 14 Z 2 und § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

Genauer spezifizieren? Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs muss vor allem in Hinblick auf Fußgänger, Radfahrer und öffentlichem Verkehr sichergestellt sein.

§ 56
Äußere Gestaltung von Bauwerken

- (1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach §14 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform und Farbgebung, Maßstäblichkeit ihres Bauvolumens und Anordnung** auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesentlich beeinträchtigen**.
Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.
- (2) **Bezugsbereich** ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.
- (3) Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, **hinsichtlich derer der Bebauungsplan entweder keine Festlegungen enthält oder nur solche, für die keine Gestaltungsabsicht der Gemeinde im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ableitbar ist**. Dabei kann aus der Angabe der Bauklasse, anstatt der höchstzulässigen Gebäudehöhe, keine Gestaltungsabsicht abgeleitet werden.

VD:

Zu Z 59 (§ 56):

Bei den Absatzbezeichnungen fehlt jeweils die vordere Klammer „(“.

Zu Abs. 1 stellt sich die Frage, ob überhaupt neue Bauformen zulässig sein könnten.

Unklar erscheint der Begriff „Maßstäblichkeit ihres Bauvolumens“.

RA:

§ 56 Allgemein : Wieso gibt es noch immer Kollegen oder ASV, welche Dachfarben, Dachrichtungen u. Neigungen u. Fassadenfarben **außerhalb von Schutzzonen** vorgeben?

StB:

§ 56a – Äußere Gestaltung von Bauwerken:

Dazu hat die Stadtgemeinde Amstetten folgende positive Stellungnahme abgegeben:
Die Neuformulierung des gesamten § 56 wird äußerst begrüßt und spiegelt die gängige Praxis wider. Völlig zutreffend sind auch die Feststellungen im Motivenbericht, dass die Bauklasse eine große Bandbreite der Gebäudehöhe zulässt und zumeist ein maximaler Ausbaugrad angestrebt wird. In der Praxis kommt es jedoch auch fallweise vor, dass gerade bei festgelegter höchstzulässiger Gebäudehöhe projektbedingt die Möglichkeit

einer deutlichen Unterschreitung erfolgt, was vor allem in Stadtzentren zu massiven Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen kann.

Daher sollte im Abs 3 letzter Satz anstelle der Wortfolge „, *anstatt der höchstzulässigen Gebäudehöhe,*“ **der Wortlaut „oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe“** eingefügt werden.

Str:

Wenn eine Gemeinde einen Bebauungsplan erlässt und die Höhe mit Bauklassen 1, 2 usw. verordnet, hat sie bewusst den bebaubaren Raum gestaltet. Somit ist die Regelung im § 56 Abs. 3 nicht nachvollziehbar. Hätte der Gesetzgeber nicht eine Verordnungsmöglichkeit einer Bauklasse gegeben, hätte man diese auch nicht bewusst verordnet. Die Rechts- und Planungssicherheit eines Bebauungsplanes wird durch die Änderung der Bauordnung in Frage gestellt.

StP:

ad 59. (§ 56) Äußere Gestaltung von Bauwerken

Mit dieser Bestimmung wird die Individualität künftiger Bauwerke stark eingeschränkt. z.B. Architektenwettbewerbe mit innovativen Fassaden können somit nicht mehr genehmigt werden (z.B. Hypo NÖ, Wifi-Technikzentrum, Tor zum Landhaus, Festspielhaus, Haus der Wirtschaft, ...)

BKA:

1. Zunächst kann aus baukultureller Sicht sehr positiv angemerkt werden, dass die geplante Novelle durch die vorgesehene Änderung des § 56 eine tiefergehende Prüfung der Ortsbildfrage ermöglicht (vgl. Motivenbericht zu Z 59, S. 26). Dadurch wird auf die neuen **Empfehlungen der ÖROK zum „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“** eingegangen und eine entsprechende Berücksichtigung der Ziele im baurechtlichen Vollzug ermöglicht.

2. Die geplante Aufnahme einer ausdrücklichen Verpflichtung in § 56, bei der äußeren Gestaltung von Bauwerken auf **„bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten“** zu achten, ist eine bedeutsame Weiterentwicklung des Baurechts in Niederösterreich sowie in Österreich insgesamt. Der Fortschritt der expliziten Verankerung des UNESCO Welterbes auf Gesetzesebene stellt auch ein Ziel des Bundeskanzleramtes dar und wird daher sehr begrüßt.

Um auf die wichtige inhaltliche Beziehung zwischen Ortsbildschutz, Denkmalschutz und Weltkulturerbe noch stärker hinzuweisen, wird allenfalls vorgeschlagen § 56 Abs. 1 zweiter Satz durch folgende Wortfolge zu ergänzen: „...Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche, **wie etwa Denkmale und Ensembles**, und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.“

3. § 1 Abs. 2 Z 2 normiert, dass „Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z. B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),“ [durch die BauO] nicht berührt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch an die denkmalschutzrechtliche Bewilligungspflicht gemäß § 5 DMSG zu denken, die für sämtliche baulichen Veränderungen an denkmalgeschützten Objekten gilt. Im Hinblick darauf, dass aber viele dieser baulichen Veränderungen an denkmalgeschützten Objekten gemäß §§ 15 f. lediglich anzeige- oder meldepflichtig sind oder gemäß § 17 gänzlich ohne Einbeziehung der Baubehörde durchgeführt werden dürfen, hat die denkmalschutzrechtliche Bewilligungspflicht in diesen Fällen sogar einen weiteren Umfang als jene des Baurechts. Im Sinne des Berücksichtigungsprinzips wird daher angeregt, zur besseren Information der betroffenen Gebäudeeigentümer den Denkmalschutz ebenfalls in die Aufzählung des **§ 1 Abs. 2 Z 2** aufzunehmen:

„2. die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z. B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz-, Umweltschutz- **und Denkmalschutzrecht**),“

3. Die niederösterreichische Bauordnung lässt derzeit gewisse Ausnahmen von baurechtlichen Bestimmungen zugunsten denkmalgeschützter Gebäude zu. Es bestehen Ausnahmetatbestände betreffend die Verpflichtung, Gebäude mit ausreichend Netzabschlusspunkten für eine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastruktur auszustatten (§ 43a Abs. 3), die Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz sowie die Erstellung eines Energieausweises (§ 44 Abs. 3) und die maximale Höhe der Gebäudefront (§ 53 Abs. 13).

Diese Ausnahmetatbestände sind für den Denkmalschutz von besonderer Bedeutung, da denkmalgerechte Maßnahmen bei baulichen Veränderungen regelmäßig auf das individuelle Objekt abgestimmt werden müssen. Diesem verstärkten Bedarf nach

Einzelfalllösungen kann in der Praxis nur durch einen entsprechenden baurechtlichen Spielraum Rechnung getragen werden.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern fehlt es im niederösterreichischen Baurecht jedoch bisher noch an einer allgemeinen Ausnahmebestimmung für denkmalgeschützte Gebäude. Insbesondere im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit, der Anordnung der Gebäude auf einem Grundstück oder auch mit der Heizung in Bauwerken besteht nach der Bauordnung derzeit keine Möglichkeit auf die individuellen Notwendigkeiten von denkmalgeschützten Gebäuden im Einzelfall angemessen reagieren zu können.

Es wird daher angeregt, eine entsprechende **allgemeine Ausnahmebestimmung** für denkmalgeschützte Gebäude in die Bauordnung aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang kann beispielsweise auf **§ 3a des burgenländischen Baugesetzes** hingewiesen werden, der eine Ermächtigung der Baubehörde für Einzelfallentscheidungen enthält, soweit diese in denkmalpflegerischen Notwendigkeiten begründet sind und die grundlegenden Sicherheitsstandards gewährleistet werden können:

„Bei Änderung von unter Denkmalschutz stehenden Bauten [...] kann die Baubehörde auf Grund der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art und der Umgebung des Bauwerkes Ausnahmen von den Bestimmungen des Abschnittes I. sowie der auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen hinsichtlich

1. der Bauprodukte,
2. der barrierefreien Gestaltung,
3. des Wärme-, Schall- und Brandschutzes,
4. der Raumhöhe und Raumgröße und
5. der Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen

zulassen, wenn die Sicherheit von Personen hierdurch nicht gefährdet wird und die Einhaltung der in Betracht kommenden Bestimmungen aus Denkmalschutzgründen technisch unmöglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfordern würde.“

Im Ergebnis vergleichbar dazu auch **§ 98 des steirischen Baugesetzes**:

„Die Behörde hat im Baubewilligungs- oder Anzeigeverfahren auf Antrag der Bauwerberin/des Bauwerbers Ausnahmen von bautechnischen Vorschriften zuzulassen, wenn das Vorhaben im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz liegt und aus Gründen der Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit und der Nutzungssicherheit sowie des Nachbarschaftsschutzes keine Bedenken bestehen.“

4. Die parallele Zuständigkeit mehrerer Behörden kann oftmals zu Missverständnissen bzw. Verzögerungen im Verfahren führen, wenn keine entsprechende Abstimmung oder wechselseitige Einbeziehung der Behörden stattfindet. Durch die geplante Änderung des baurechtlichen Verfahrens entfällt in Zukunft die bisher gesetzlich vorgesehene Ladung/Verständigung der beteiligten Behörden und Dienststellen ersatzlos (s. in diesem Sinn auch der Motivenbericht zu Z 27 und 28, S. 15). Es ist daher nicht ersichtlich wie die Zusammenarbeit des Bundesdenkmalamtes als zuständige Behörde gemäß DMSG mit den Baubehörden in Zukunft stattfinden soll.

Eine gänzliche Überwälzung der Informationsverantwortung auf das Bundesdenkmalamt erscheint unverhältnismäßig und als Rückschritt in der Zusammenarbeit zwischen Landes- und Bundesbehörden. Es wird daher ersucht, eine Verpflichtung der Baubehörde vorzusehen, im Rahmen des baubehördlichen Verfahrens jedenfalls den Kreis der bisherigen „beteiligten Behörden und Dienststellen“ iSd § 21 Abs. 5 NÖ BauO informieren zu müssen. Das könnte beispielsweise durch Einfügung eines **neuen § 22 „Verfahren mit beteiligten Behörden und Dienststellen“** geschehen.

7. Alternativ wird angeregt, eine Bestimmung vergleichbar zu **§ 12 der Kärntner Bauordnung** zu ergänzen, wonach andere Bewilligungen dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung anzuschließen sind:

„(1) Die Behörde hat für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit. a bis c auf einer Fläche ausgeführt werden soll, für die eine gemäß § 12 Z 2 K-GplG 1995 ersichtlich zu machende Nutzungsbeschränkung besteht, und dass das diese Nutzungsbeschränkung enthaltende Gesetz (zB Kärntner Naturschutzgesetz 2002, Kärntner Nationalpark- und Biosphärenparkgesetz, Wasserrechtsgesetz 1959, Bundesstraßengesetz 1971, Kärntner Straßengesetz 1991, Denkmalschutzgesetz) eine Bewilligung für Vorhaben nach § 6 lit. a bis c vorsieht, dem Bewilligungswerber aufzutragen, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch diese Bewilligung anzuschließen.“

BDA:

- **Anmerkung zu § 56 Ortsbildgestaltung:**
Keine Änderung tritt gegenüber der NÖ BO 1996 ein. Im Motivenbericht werden die Begriffe Denkmalpflege und Ensembleschutz erwähnt. Vielleicht könnte man auch dezidiert im Text der Novelle diese Begriffe verwenden?

Am:**Zu Z 59: § 56 Abs 3 – Äußere Gestaltung von Bauwerken**

Die Neuformulierung des gesamten § 56 wird äußerst begrüßt und spiegelt die gängige Praxis wider. Völlig zutreffend sind auch die Feststellungen im Motivenbericht, dass die Bauklasse eine große Bandbreite der Gebäudehöhe zulässt und zumeist ein maximaler Ausbaugrad angestrebt wird. In der Praxis kommt es jedoch auch fallweise vor, dass gerade bei festgelegter höchstzulässiger Gebäudehöhe projektbedingt die Möglichkeit einer deutlichen Unterschreitung erfolgt, was vor allem in Stadtzentren zu massiven Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen kann.

Daher sollte im Abs 3 letzter Satz anstelle der Wortfolge „*anstatt der höchstzulässigen Gebäudehöhe,*“ **der Wortlaut „oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe“ eingefügt werden.**

GB:Zu Z 59 (§ 56)

Die sprachliche Vereinfachung dieser Bestimmung wird grundsätzlich begrüßt. Es ist allerdings fraglich was unter der Wortfolge „Maßstäblichkeit ihres Bauvolumens“ zu verstehen ist. Diesfalls wird eine einfachere bzw. allgemein verständliche Formulierung angeregt.

GBV:**§ 56 / Absatz 3**

Die Neufassung, wonach die Festlegung von Bauklassen im Bebauungsplan keine Gestaltungsabsicht darstellt, ist bedenklich und könnte zu Schadenersatzforderungen gegenüber Gemeinden führen. Ebenso eröffnet diese Bestimmung „unwilligen Anrainern“ ein weitreichendes Agitationsfeld.

Arch:**ZU § 56 :**

Grundsätzlich begrüßen wir, dass (neuerlich) ein negatives Hauptziel der umgebungsbezogenen Baugestaltung in die NÖ Bauordnung eingeführt wird. Das Primat der Verunstaltungsabwehr ist damit wieder gesetzt.

Im Detail möchten wir folgendes anregen :

Das Passus „*Bauform und Farbgebung, Maßstäblichkeit ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstücke*“ könnte einfach zusammenfassend durch den Begriff „Baugestalt“ ersetzt werden.

Die Formulierung „*nicht offenkundig abweichen*“ sollte gestrichen werden, da zeitgenössische Bauten und insbesondere Werke der Baukunst immer vom Bestand offenkundig abweichen. Der gegebene Beurteilungsmaßstab, dass ein Bauwerk „nicht wesentlich (zu) beeinträchtigen“ habe, ist hinreichend.

§ 58
Planungsgrundsätze

(1) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, dass

– ...

(1a) Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten.

RA:

§ 58 1a.) Ob das halten wird? Mir ist es egal.

SPGV:

§ 58 Abs. 1 a: Verbot von Ölheizungen ab 1.1.2019 für Gebäude-Neubauten.

Diese Änderung sollte meiner Meinung nach nicht umgesetzt werden. Es gibt Gebäude, wo aus Platzgründen oder aus finanzieller Sicht eine Ölheizung sinnvoller ist.

WKNÖ:

Zu § 58 Abs. 1a (Verbot flüssiger fossiler und fester fossiler Brennstoffe)

Mit dem geplanten § 58 Abs. 1a soll die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten werden. Gemäß dem Motivenbericht soll damit ein Verbot für die Energieträger Heizöl, Kohle und Koks erlassen werden. Aus energiepolitischer Sicht ist dabei dem Thema Heizöl der höchste Stellenwert einzuräumen.

Die Wirtschaftskammer NÖ akzeptiert grundsätzlich ein Verbot des Aufstellens und des Einbaus von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile und für feste fossile Brennstoffe ausschließlich für Neubauten.

Aus unserer Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits jetzt in der OIB-Richtlinie 6 (Fassung 2015), Punkt 5.2, eine Alternativenprüfung zur verstärkten Nutzung hocheffizienter alternativer Energiesysteme vorgesehen ist. Diese Vorgehensweise ist österreichweit akkordiert und wurde zur Erreichung der Energie- und Klimaziele als geeignet definiert. In diesem Sinne ist im NÖ Klima- und Energieprogramm zunächst die Erarbeitung eines Stufenplans zur Etablierung emissionsarmer Heizsysteme vorgesehen. Dieser Stufenplan sollte daher vor einer Einführung eines Verbots erarbeitet werden.

Unsere Forderungen:

- Um Härtefälle aufgrund der Lage, besonderer klimatischer Bedingungen oder spezieller technischer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten zu vermeiden, ist jedenfalls eine Ausnahmemöglichkeit vom Verbot vorzusehen. Eine derartige Ausnahme erscheint auch im Lichte unionsrechtlicher Vorgaben (insb. der europäischen Grundfreiheiten) erforderlich.
- In diesem Zusammenhang wäre auch klarzustellen, dass für Erweiterungen die im Altbestand vorhandene Heizung auch für diese Erweiterung verwendet werden kann. Dies ist insbesondere für betriebliche Erweiterungen relevant.

- Ebenso ist eine Klarstellung für die Nutzung von Abwärme aus betrieblichen Prozessen und für die Verwendung von Altölen (Recyclingbrennstoffen) erforderlich. Diese Wärmenutzungen bzw. -erzeugungen sollen in der betrieblichen Nutzung jedenfalls ohne Einschränkung weiterhin möglich sein.

IWO = WO

§ 58 Abs. 1a

„Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten.“

Energiepolitischer Aspekt

Als Vertreter der Mineralölwirtschaft treten wir für eine Gleichbehandlung aller Energieträger ein. Nur ein ausgewogener Energieträgermix ermöglicht Wettbewerb, Versorgungssicherheit, Leistbarkeit für den Kunden und Förderung der Nachhaltigkeit. Die Verdrängung nur eines Energieträgers bringt dieses Gleichgewicht ins Wanken und führt langfristig zu negativen Auswirkungen, nicht nur auf die Energieversorgung, sondern auch auf die Energieeffizienz. Ein Verbot etwa der Ölheizung im Neubau würde den Markt wesentlich verzerren und zu unnatürlichen Preisveränderungen bei anderen Energieträgern führen.

Rechtlicher Aspekt

Unserem Verständnis nach widerspricht das im Begutachtungsentwurf stehende Verbot der europäischen Grundfreiheit des freien Warenverkehrs sowie einschlägigem unionsrechtlichen Sekundärrecht. Ein Eingriff mag zugunsten der Umwelt und der Gesundheit des Menschen durch nationale Bestimmungen möglich sein, allerdings ist immer das gelindeste Mittel heranzuziehen. Ein absolutes Verbot, wie im Entwurf vorgesehen, ist sicher das strengste Mittel und widerspricht dem Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Ähnliche Überlegungen in Dänemark wurden von der Kommission zurückgewiesen und haben zu einer Korrektur eines entsprechenden Gesetzesentwurfes geführt, sodass Ölheizungen nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen nicht mehr zur Anwendung kommen dürfen.

Auch aus dem Rechtsgutachten der Wirtschaftsuniversität Wien im Auftrag des BMFLUW geht hervor, dass ein Verbot, wie es im Entwurf vorliegt, rechtlich nicht zulässig wäre. Ein Verbot der Ölheizung gibt es in keinem EU-Mitgliedsstaat, auch nicht in Dänemark. Niederösterreich wäre damit das erste Land in der gesamten Europäischen Union, das seine Bürger in der Privatautonomie bei einem höchstpersönlichen Thema wie Wärme dermaßen einschränkt.

Es wird hier der Einbau eines Kessels verboten, der gemäß den Vorschriften und der CE-Kennzeichnung errichtet und in den Verkehr gebracht wurde.

Regionaler Aspekt

In Niederösterreich heizen laut Angabe der Statistik Austria 122.400¹ Haushalte mit Heizöl. Aufgrund der Topografie und der flächenmäßigen Ausdehnung des Bundeslandes sind leitungsgebundene Heizformen nur bedingt wirtschaftlich umsetzbar. Besonders Haushalte im ländlichen Raum sind deshalb auf nichtleitungsgebundene Heizformen wie die Ölheizung angewiesen und wären von einem Verbot unverhältnismäßig betroffen. Es gibt Gebiete, in denen auf Grund der topographischen Verhältnisse und besonderen klimatischen Bedingungen keine technisch möglichen oder wirtschaftlich sinnvollen Alternativen zur Ölheizung bestehen. So ist etwa das Waldviertel als Feinstaubsanierungsgebiet für Heizformen wie Pellets oder Hackschnitzel nicht geeignet.

Sozialpolitischer Aspekt

Heizöl ist aktuell der effizienteste und günstigste Energieträger am Markt und kann im Vergleich der Heizsysteme das beste Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten. Die Heizkosten sind im letzten Jahr gesunken und auch die Kosten für die Anschaffung und Instandhaltung sind zurückgegangen. Wenn man alle Heizsysteme miteinander vergleicht, sind die jährlichen Kosten für die Ölheizung sogar stärker gesunken als jene für Fernwärme- oder Holzheizungen. Gerade unter dem sozialen Aspekt hätte ein Verbot der Ölheizung weitreichende Konsequenzen und würde vor allem die unteren Einkommensschichten treffen. Denn energiearmutsgefährdete Haushalte finden sich daher oftmals bei den leitungsgebundenen Energieträgern wie Erdgas, Strom und Fernwärme – unabhängig ob aus fossilen oder erneuerbaren Quellen – da hier eine tarifliche Abhängigkeit besteht. Ölheizungsbesitzer haben hingegen die Möglichkeit, den Kaufzeitpunkt selbst zu bestimmen. Schon aus diesen Gründen darf es niemanden verwehrt werden, sein Heizsystem selbst zu bestimmen.

Versorgungssicherheit durch Heizöl

Energielager sind eine Säule der Versorgungssicherheit. Für die Mineralölindustrie besteht eine gesetzlich vorgegebene Pflichtnotstandsreserve von 3 Monaten. Zusätzlich besteht in Niederösterreich eine Lagerhaltung bei etwa 400 Energiehändlern. Die Lagerung von Heizöl beim Kunden ist bei gleichbleibender Qualität langjährig möglich. Bei einer Lagerkapazität je Anlage von ~ 30.000 kWh ergibt dies bei 122.400 Haushalten ein durchschnittliches Lagervolumen von 6,6 PJ bei einem Füllungsgrad von 50 %. Demgegenüber steht ein jährlicher Verbrauch von 10,1 PJ. Dies entspricht einer Lagerreichweite von 8 Monaten. Auch bei geopolitischen Schwierigkeiten, wie sie etwa im Bereich Gas schon vorgekommen sind, kann die Energieversorgung mittels Heizöl jedenfalls für ein Jahr gesichert werden. Kein anderer Energieträger kann die Versorgung durch gespeicherte Energie in dem Ausmaß von Heizöl sicherstellen. Selbst im Falle eines Blackouts kann, laut Ratgeber des Österreichischen Zivilschutzverbandes, die Wärmeversorgung durch eine Ölheizung in Kombination mit einem Notstromaggregat oder alleinstehenden Ölfen gewährleistet werden.

Importe von Energie

In den letzten Jahren sind Holzimporte massiv gestiegen. Diese Importabhängigkeit würde sich bei einer Ausweitung von Biomasseheizungen noch erhöhen. Die vermehrte Nutzung von Wärmepumpen führt zu einem erhöhten Stromimport aus benachbarten Staaten. Dieser Strom wird in großem Maße in Atom- und Kohlekraftwerken erzeugt – von einer ökologischen Maßnahme kann daher nicht gesprochen werden.

Steuerpolitischer Aspekt

Der Energieträger Heizöl liefert 23,6 % des Gesamtsteueraufkommens im Raumwärmemarkt Niederösterreich (MÖSt und USt). Eine Substitution des Energieträgers Heizöl durch den Energieträger Biomasse würde zu einem Steuerverlust von 49,2 Mio. Euro führen.²

Förderungen des Landes NÖ für die Installation von erneuerbaren Energieträgern wäre dann nicht mehr gesichert.

Weitere Problematiken

Es ist zu beachten, dass auch der Zubau zu einem bestehenden Gebäude unter den Begriff Neubau fallen könnte. Das würde bedeuten, dass bei Gebäude- oder Betriebserweiterungen die Wärmeversorgung des neuen Gebäudeteils nicht durch die bestehende Ölheizung abgedeckt werden könnte, obwohl dies technisch bedenkenlos möglich wäre. Hier würden unnötige Investitionskosten auf Haushalte und Betriebe zukommen.

Der vorliegende Entwurf sieht ein Verbot für den Einbau von Heizkesseln für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe vor. Dieses Verbot würde auch polyvalente Heizungen wie Allesbrenner umfassen. Obwohl diese vorwiegend mit Holz betrieben werden, könnten auch fossile Brennstoffe darin verfeuert werden und würden demnach unter das Verbot fallen.

Trends im Neubau

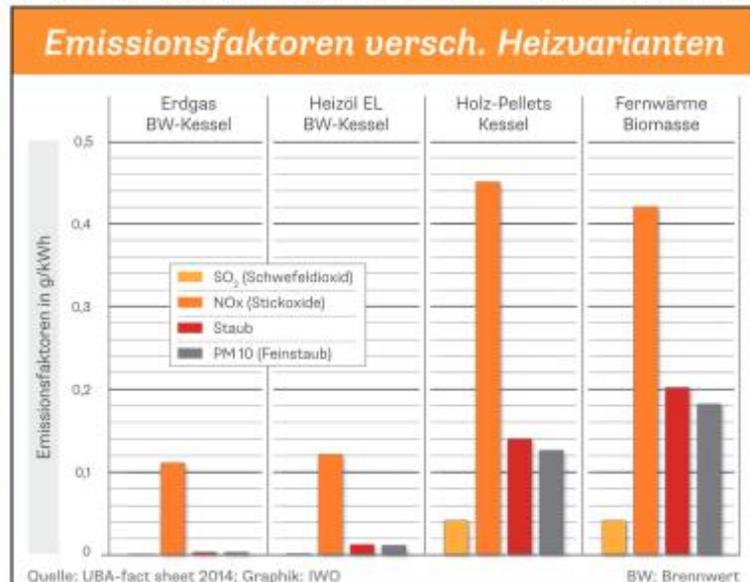
Aufgrund des Trends zu verdichtetem Wohnbau in Form von Wohnhausanlagen und Reihenhäusern, beobachtet man im Neubau verstärkt eine Energieversorgung durch leitungsgebundene Energieträger. Der Umstieg auf Passiv- und Niedrigstenergiegebäude, wie er laut aktueller Bauordnung ab 2019 im Neubau vorgesehen ist, unterstützt den Trend weg vom Heizöl. Im Neubau wird eine Ölheizung heutzutage vor allem in schlecht zugänglichen Lagen bzw. unter speziellen technischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten eingesetzt. Die Stückzahlen sind überschaubar, ein Verbot würde somit keine relevanten Auswirkungen auf Niederösterreichs CO₂-Emissionen zeigen. Das Verbot würde aber eine unter bestimmten Bedingungen wirtschaftlich, technisch und energiepolitisch sinnvolle Heizform verhindern.

Schadstoffe³

Die größten Verursacher von CO₂-Emissionen sind die Energieversorger (Strom und Fernwärmekraftwerke, Raffinerie sowie Rohstoffgewinnung) mit 40,4 % und der Verkehr mit 27,9 %. Der Anteil der CO₂-Emissionen durch Heizöl im Sektor Kleinverbrauch ist mit 4,38 % marginal. Durch die Umstellung auf moderne Öl-Brennwertgeräte kann dieser Anteil noch weiter gesenkt werden.

Bei der Feinstaubbelastung erzielt die Ölheizung sehr gute Werte. Das momentan verwendete Heizöl Extraleicht verbrennt praktisch feinstaubfrei. Hier sind alternative Energieträger wie Pellets, Hackschnitzel und Brennholz deutlich kritischer zu sehen. Aufgrund der hohen Feinstaubbelastung gibt es für diese Energieträger in anderen Bundesländern bereits regionale Verbote.

Der Hauptverursacher für NO_x-Emissionen ist mit 56 % der Verkehr. Energieversorger, Industrie und Kleinverbrauch teilen sich den restlichen Anteil zu gleichen Teilen. Der NO_x-Anteil von Heizöl Extraleicht beträgt im Verhältnis zu den Gesamtemissionen nur 0,96 %. Bei der Umstellung aller Ölheizungen auf Brennwerttechnologie erfolgt eine Reduktion der Stickoxide von 363,3t NO_x /Jahr auf 0,2t NO_x /Jahr. Es kommt damit zu einer beinahe vollständigen Beseitigung der Emissionen.



Bei der Umstellung auf Pelletskessel käme es hingegen zu einer Steigerung von 169% NO_x /Jahr.

Durch die einseitige Betrachtungsweise von CO₂-Emissionen bleiben Emissionen von anderen Treibhausgasen sowie gesundheitsgefährdende Feinstaub- und NO_x-Emissionen unberücksichtigt. Dass aufgrund von Feinstaub- und NO_x-Überschreitungen Strafzahlungen in Millionenhöhe drohen, bleibt im politisch-medialen Diskurs meist unerwähnt.

Technologischer Aspekt

In der Weiterentwicklung der Ölheizung gibt es entscheidende Fortschritte. Im Zeitraum 1996 bis 2011 ist laut Statistik Austria die Zahl der ölbeheizten Haushalte um ca. 8 % gesunken. Der durchschnittliche Heizölverbrauch sank aber um 46 %. Moderne Öl-Brennwertgeräte verbrauchen bis zu 40 % weniger Energie als Altanlagen. Bei einem Verbrauch von 3.000 Liter pro Jahr lassen sich so bis zu 1.200 Liter Heizöl einsparen.

Bei dem im Entwurf verfassten Verbot der Installation von Ölheizungen im Neubau kommt einem Technologieverbot gleich. Damit wird auch jede Weiterentwicklung in Hinblick auf den Einsatz von Bioheizöl gestoppt.

Verbietet man den Einbau von Heizölkessel, wird es auch keine Weiterentwicklung des fossilen Energieträgers Heizöl zum Bioheizöl geben.

Dies wäre in der EU tatsächlich ein Novum, dass ein EU-Land Forschung und Weiterentwicklung bei einem Energieträger bewusst verhindert – gerade in Zeiten, wo eine Steigerung des Energieverbrauchs prognostiziert wird.

Photovoltaik verhindert. Kombinationen, die zukünftig Bioheizöl und beispielsweise Solar beinhalten könnten.

Wie aus den obigen Punkten deutlich hervorgeht, wäre ein Verbot einer bestimmten Heizungsart aus sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht problematisch. Bereits jetzt ist in der OIB 6 in der Fassung von März 2015 im Punkt 5.2. der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme vorgesehen. Diese Vorgehensweise ist österreichweit akkordiert und wurde zur Erreichung der Energie- und Klimaziele als geeignet definiert. Überdies ist im NÖ Klima- und Energieprogramm ein Stufenplan zur Erreichung emissionsarmer Heizsysteme festgelegt. Wir fordern deshalb zunächst die Erarbeitung des im NÖ Klima- und Energieprogramm vorgesehenen Stufenplans und daher die Streichung des § 58 Abs. 1a des vorliegenden Begutachtungsentwurfes.

Vai:

zu der im Betreff angeführten geplanten Änderung der NÖ BauO (§ 58 Abs. 1a) nehmen wir als Anbieter von den in Rede stehenden Heizkesseln wie folgt Stellung:

Unsere Grundsatzposition basiert auf Energieträger-Neutralität und Technologieoffenheit. Dabei sollte sich unserer Meinung nach die Rolle der Politik auf die Vorgabe von Zielwerten beschränken, nicht aber spezifische Lösungen vorschreiben oder verbieten, wie das bei einem Verbot von Ölheizungen der Fall wäre.

Rechtliche Aspekte / Unzulässigkeit von absoluten Verboten

Unserem Rechtsverständnis zufolge ist ein Verbot des Einbaus von Ölkesseln in Neubauten eine unzulässige Einschränkung des EU-rechtlich normierten Grundrechts auf den Freien Warenverkehr.

Um bestimmte Ziele zu erreichen, sind nach den EU-Regelungen immer nur die gelindesten Mittel, also jene Mittel, die am geringstmöglichen in bestehende Rechte eingreifen, einzusetzen. Ein pauschales Verbot stellt gewiss nicht das gelindeste Mittel dar. Im Gegenteil, es ist eine sachlich unangemessene Einschränkung auch hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten der Verbraucher, etwa in schwer zugänglichen Lagen und unter schwierigen technischen und / oder wirtschaftlichen Gegebenheiten.

Ebenso ist im Hinblick auf die Leistbarkeit von Heizsystemen die Ausschaltung einer ganzen Branche und damit zusammenhängend auch eine Beeinflussung des Preisgefüges durch Veränderung von Angebot und Nachfrage eine unsachliche Maßnahme.

Klimapolitischer Aspekt Bund/Land

Der Ende Dezember 2016 vom Wirtschafts- und Umweltministerium präsentierte Endbericht zum *Grünbuch der österreichischen Energie- und Klimastrategie* (<https://konsultation-energie-klima.at/>) widerspricht dem Gesetzesentwurf der NÖ Bauordnung: Die Expertenkommission (u.a. AG 6/Energiemarkt) gibt im Endbericht zum Themenfeld Wärme explizit keine gemeinsame Handlungsempfehlung im Sinne eines Verbots von Ölheizungen. Im Gegenteil herrschte Konsens darüber, dass sich Österreich nicht auf einige wenige Versorgungsarten konzentrieren dürfe.

Des Weiteren betont gerade das NÖ Klima- und Energieprogramm 2020 <http://www.noel.gv.at/Umwelt/Klima.html> in Bezugnahme auf den NÖ *Energiefahrplan 2030* dass "...der Umbau des Energiesystems mit seinen ambitionierten Zielen nicht im Alleingang erreichbar ist, sondern massiven Rückenwind auf Bundes- und EU Ebene fordert". Wir empfehlen daher dringend, die Handlungsempfehlungen der Expertenkommissionen des Bundes auch auf NÖ Landesebene zu berücksichtigen und eine akkordierte Strategie zwischen Bund und Land, auf dem *Weißbuch der österr. Bundesregierung* (geplant für 2017) basierend, herzustellen.

Schadstoffbelastung

Eine Studie des UBA Umweltbundesamt (<http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/DP141.pdf>) aus 2013 belegt eindeutig, dass Öl (hierbei das gängige Heizöl Extraleicht) im Vergleich zu den Biomassebrennstoffen weitaus geringere Schadstoffbelastungen bewirkt. Von dem in allen Brennstoffen enthaltenen größten Schadstoff SO₂ liegt das Heizöl Extraleicht bei nur rd. einem Viertel jenes Anteils, den etwa Holzpellets ausstoßen. Bei NO₂, Staub und Feinstaub liegt Erdöl Extraleicht bedeutend geringer. Nur weniger Ausstoß bedeutet weniger Belastung. In einigen Gebieten Österreichs sind Stückholz- und Pelletkessel auf Grund der Feinstaubbelastungen bereits verboten.

Umweltaspekt

Kommt es durch das Verbot von Heizöl zu vermehrter Nutzung von Biomasse, kann es - wie die Forscher des IIASA in Laxenburg in Modellrechnungen festgestellt haben - zu einem starken Rückgang der Biodiversität in den Wäldern kommen. Wie auch im NÖ *Energie- und Klimaprogramm 2020* erwähnt, kann dies in sensiblen Standorten zu einer Entkopplung der Nährstoffkreisläufe und damit zu Standortdegradierungen führen. Ein alternativ verstärkter Holzimport widerspricht aufgrund der langen Transportwege dem Ziel der Dekarbonisierung im Sinne einer gesamtheitlichen CO₂-Betrachtung.

Technische Entwicklung

Die Verwendbarkeit von Öl-Brennwertkesseln weiterhin zu gestatten, liegt auch in der durch ständige Verbesserung und Weiterentwicklung der Verbrennungstechnik und damit zusammenhängender höherer Energieausbeute begründet. Insbesondere sind hierzu auch die technischen Entwicklungen und bereits erzielten Ergebnisse im Bereich von Bio-Heizöl anzuführen, deren Entwicklung mit einem Verbot von Ölheizungen praktisch zum Erliegen käme.

Zusammenfassend sind wir der Ansicht, dass auf Grund all dieser angeführten Punkte die geplante Gesetzesänderung nicht geeignet ist, die damit verfolgten Ziele zu erreichen, weshalb wir die Streichung des §58 Abs 1a aus der geplanten Änderung der NÖ-BauO empfehlen.

§ 63
Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
sowie Ein- und Ausfahrten

- (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert **oder die Anzahl von Wohnungen erhöht**, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die **Mindestanzahl der Stellplätze** ist mit **Verordnung** der Landesregierung festzulegen:
- ...
- (2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der **Gemeinderat** eine **von Abs. 1 abweichende Anzahl** von Stellplätzen sowie eine Beschränkung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf angrenzenden öffentlichen Flächen – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen.
- ...
- (7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**. Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn
- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
 - **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird** oder
 - die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).
- In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.
-

VD:

Zu Z 63 und Z 66 (§§ 63 Abs. 7 und 65 Abs. 4):

Es sollte jeweils überlegt werden, die fett gedruckte Wortfolge „in der“ nicht fett zu drucken.

Kr:

(gemeint § 63 Abs. 2)

§ 62 Abs 2:

Die Baudirektion der Stadt Krems hat sich mit der Bitte um Auslegung des hier vorgesehenen Einschubes „insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen“ an die RU1, Dr. Kienastberger gewandt. Laut Dr. Kienastberger (Tel. v. 30.11.2016) ist diese Formulierung nur beispielhaft zu verstehen, eine abweichende Anzahl von Stellplätzen könnte grundsätzlich demnach auch in weniger verdichteten Siedlungsbereichen verordnet werden. Es wird daher ersucht, den Einschub „insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen“ ersatzlos zu streichen, da er keine hilfreiche Präzisierung bedeutet, im Gegenteil in der Praxis in Krems zu erheblichen Auslegungsdiskussionen führt. Präzisiert werden sollte hingegen, dass für die Verordnung einer von Abs 1 abweichenden Anzahl von Stellplätzen eine für das angesprochene Teilthema angemessene Grundlagenerhebung zugrunde zu legen ist, wie sie ja für Bebauungspläne generell obligatorisch ist.

ÖAMTC:

1. § 63 Abs 2 (Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten)

Nach § 63 Abs 1 NÖ BO 2014 sind Gebäude mit einer bestimmten Mindestanzahl an Stellplätzen auszurüsten, die per V der Landesregierung festzulegen ist. In der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014)² wurde in § 11 dieser Verordnungsermächtigung entsprochen. Bislang sieht die NÖ BO 2014 in § 63 Abs 2 vor, dass abweichend von der V der Landesregierung durch den „(...) Gemeinderat eine höhere Anzahl von Stellplätzen (...)“ verordnet werden kann, wenn es der örtliche Bedarf erfordert. Durch die aktuell vorliegende Novelle zur NÖ BO 2014 soll in § 63 Abs 2 durch den geänderten Wortlaut „(...) darf der Gemeinderat eine von Abs 1 **abweichende** Anzahl von Stellplätzen (...)“ die Möglichkeit geschaffen werden, auch eine niedrigere Zahl an Stellplätzen festzulegen, wie auch den Erläuterungen zur in Rede stehenden Novelle (Motivenbericht) entnommen werden kann - damit soll eine Anpassung an das NÖ ROG 2014² erfolgen, wo diese Möglichkeit mit der Änderung durch LGBl 63/2016 geschaffen wurde. Durch die Änderung der NÖ BO 2014 soll nun eine Anpassung an diese Rechtslage erfolgen.

Der ÖAMTC anerkennt, dass es in städtischen Bereichen sinnvoll sein kann, eine geringere Zahl von Stellplätzen primär im Zusammenhang mit Wohngebäuden vorzusehen. Das dort tendenziell bessere öffentliche Verkehrsnetz und die höheren Wohnkosten lassen mitunter die Nachfrage an privaten Stellplätzen sinken. Kritisch sieht der ÖAMTC jedoch den Mangel an konkreten Vorgaben unter welchen Voraussetzungen welche Reduktion an Pflichtstellplätzen zulässig sein soll. Den genannten Regelungen können hierzu keine Angaben entnommen werden. Die bloße Voraussetzung in § 63 Abs 2 NÖ BO 2014, dass es „der örtliche Bedarf“ erfordern muss, erscheint zu wenig konkret. An dieser Stelle ist zum Vergleich auf die wesentlich detaillierteren Vorgaben des Wiener Landesgesetzgebers in § 48 des WGarG 2008³ für Änderungen des Stellplatzregulatives hinzuweisen. Auch die genannte Regelung des WGarG 2008 hat im Zusammenhang mit der Änderung 2014 Anlass zur Kritik durch den Club gegeben, da einzelne Voraussetzungen die gewünschte Klarheit vermissen lassen (so kann etwa der Umfang der Stellplatzerrichtung tw. um bis zu 90% gesenkt werden, obwohl es in Wien das erklärte Ziel ist, parkende Kfz in den privaten Raum zu verlagern). Grundsätzlich erscheint jedoch die Wiener Regelung wesentlich konkreter, etwa unter welchen Voraussetzungen eine Abänderung des Stellplatzregulatives durch den Gemeinderat zulässig ist, Abs 3 leg cit.

Die sehr allgemeine Vorgabe der nun vorliegenden Novelle der NÖ BO 2014, eine Abweichende Zahl an Stellplätzen ist dann zulässig, „wenn es der örtliche Bedarf erfordert“ ist auch vor dem Hintergrund des Art 18 Abs 1 B-VG problematisch.

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

...

- (3) Bei Abstellanlagen für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen ist Vorsorge zu treffen, dass die Hälfte aller Pflichtstellplätze für die Wohnungen nachträglich mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzählerung und -verteilung, u.dgl.). Ausgenommen davon sind jene Pflichtstellplätze, bei denen die Vorsorge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Entfernung) zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand führen würde.

VD:

Zu Z 64 (§ 64 Abs. 3):

Es wäre darauf zu achten, dass der Bindestrich vor dem Wort „verteilung“ nicht mit einem Abteilungsstrich verwechselt wird.

Weiters sollte zwischen „u.“ und „dgl.“ ein Abstand gesetzt werden.

ÖAMTC:

2. § 64 Abs 3 (Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge)

Bisher musste bei Abstellanlagen in Gebäuden mit mehr als zwölf Wohnungen Vorsorge dafür getroffen werden, dass pro angefangenen 10 Pflichtstellplätzen (für Wohnungen) zumindest ein Stellplatz nachträglich mit einem Ladepunkt für E-Fahrzeuge ausgestattet werden kann.

In Hinkunft soll diese Verpflichtung bereits bei Abstellanlagen für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen bestehen, wobei die Hälfte aller Pflichtstellplätze nachträglich mit einem Ladepunkt ausgestattet werden können muss. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung von Elektrofahrzeugen gesetzt, da die bislang fehlende Infrastruktur oft ein Hemmnis für die Anschaffung derartiger Fahrzeuge darstellt. Mit solchen infrastrukturellen Ansätzen, wie sie zudem auch im öffentlichen Raum nötig sind, kann auch eher ein Beitrag zur Forcierung der Elektromobilität geleistet werden als durch finanzielle Anreize wie die aktuell vom ÖAMTC kritisierte bundesweite Ankaufprämie für Elektroautos.

GBV:

- § 64 (E-Mobilität)** Die Erhöhung der Nachrüstbarkeit jedes 2. Pflichtstellplatzes mit Ladepunkten (3 kW) bei Wohngebäuden mit mehr als 2 WE verursacht massive Kostenerhöhungen, da die Hausanschlussleitungen des EVU samt den Strombezugsrechten bereits anlässlich der Errichtung entsprechend vorbereitet bzw. sichergestellt werden müssen, wobei jedoch Einzelverzählerungen sicher undenkbar wären.

Wenn beispielsweise eine Gemeinde ein Stellplatzverhältnis von 1:2 festgelegt hat, bedeutet dies für jede Wohnung (100 % !) einen Ladepunkt vorzusehen. Die Anschlussleistung der Stellplätze ist dann genauso hoch wie jener der Wohnungen, woraus eine Verdopplung der Stromanschlussgebühren resultiert (je kW rund € 290 plus Kabel)!

Bei Mischobjekten mit Geschäften – denen z.B. 50 Stellplätze zugeordnet sind – wären 5 x 3 kW-Ladestationen und 2 x 20 kW-Schnellladestationen zusätzlich erforderlich, woraus sich weiters eine 55 kW Anschlussleistung ergibt.

Wir ersuchen eindringlich bei der bisherigen Regelung zu bleiben, da der Entwurf bei weitem überzogen ist!

§ 65

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

- (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert **oder die Anzahl der Wohnungen erhöht**, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die **Richtzahl** der Fahrrad-Stellplätze ist mit **Verordnung** der Landesregierung festzulegen:
- (4) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**. Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn
- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
 - **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird** oder
 - die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).
- In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.

VD:

Zu Z 63 und Z 66 (§§ 63 Abs. 7 und 65 Abs. 4):

Es sollte jeweils überlegt werden, die fett gedruckte Wortfolge „in der“ nicht fett zu drucken.

§ 66

Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

- (1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird. **Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, bei denen noch kein nichtöffentlicher Spielplatz errichtet werden musste und auch keine Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben wurde, entsteht die Verpflichtung zur Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes, sobald die Wohnhausanlage um insgesamt mehr als 4 Wohnungen erweitert wird.**

...

- (6) Wenn auch das nicht möglich ist, ist die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes **in der Baubewilligung festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung **in einem eigenen Bescheid** vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist **oder**
- **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit.a gesetzt wird.**

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.

StB:

§ 66 Abs. 1 – Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze:

Für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist die Formulierung im Entwurf unklar und gibt keinen Anhaltspunkt für die Bemessung des Spielplatzes.

Z.B. eine Wohnhausanlage mit bestehenden 20 Wohnungen ohne nichtöffentlichen Spielplatz wird um 1 Wohnung erweitert.

eine Wohnhausanlage mit bestehenden 20 Wohnungen ohne nichtöffentlichen Spielplatz wird um 5 Wohnungen erweitert.

eine Wohnhausanlage mit bestehenden 4 Wohnungen wird um 1 Wohnung erweitert.

eine Wohnhausanlage mit bestehenden 4 Wohnungen wird um 5 Wohnungen erweitert.

Eventuell ist es auch zweckmäßig, Beispiele anzuführen, um die Bestimmung besser verständlich zu gestalten.

Kr:

§ 66 Abs 1:

Die hier erfolgte Klarstellung wird begrüßt.

WKNÖ:

Zur Verpflichtung zur Errichtung nicht öffentlicher Spielplätze (§ 66) schlagen wir jedoch vor, diese Bestimmung an den Markt anzupassen, um nicht Spielplätze an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei zu produzieren.

Einerseits sollte hier eine Ausnahme für Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser mit eigenem Garten erfolgen. In diesem Bereich zeigt die Erfahrung, dass gemeinschaftliche Spielplätze von den Bewohnern nicht angenommen werden, sondern die Kinder im eigenen Garten spielen.

Da die Errichtung und besonders die Erhaltung und Wartung von Spielplätzen einen nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor für die Bewohner darstellt, sollte die derzeitige Bestimmung darüber hinaus grundsätzlich eingeschränkt werden. Eine Erhöhung der Anzahl von Wohnungen von derzeit mehr als 4 auf mehr als 15 wäre unsers Erachtens anzustreben, um die Verpflichtung für die Errichtung eines Spielplatzes auszulösen. Eine Nutzung in kleineren Anlagen findet faktisch nicht statt, entweder weil zu wenig Kinder da sind oder weil gleich zu einem öffentlichen Spielplatz gegangen wird und/oder weil die Spielplätze aufgrund des Alters der Kinder sehr schnell unattraktiv werden.

Be:**Zu § 66 Abs. 1:**

Bei am 1.2.2015 bestehenden Wohnhausanlagen..... → was ist mit „bestehend“ gemeint? Ist es so zu sehen, dass die Wohnhausanlage zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt sein muss oder bezieht sich das auch auf bereits bewilligte Anlagen? Es wäre doch besser den Begriff „bestehend“ auf „bewilligt“ zu ändern!

GBV:**§ 66 / Abs. 1**

Der Hinweis „ausgenommen solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist“ ist zumindest im Motivenbericht zu präzisieren und klarzustellen, dass „betreutes Wohnen“ bzw. „Reihenhäusern mit Eigengärten“ jedenfalls von der Spielplatzverpflichtung ausgenommen sind.

§ 67
Veränderung der Höhenlage des Geländes

- (1) Die **Höhenlage des Geländes** im **Bauland** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
 - dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist,
 - an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück das Gelände nach Fertigstellung nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegt, wobei lokale Unterschreitungen (z.B. für Kellerfenster, Kellerabgänge oder einzelne Garageneinfahrten) zulässig sind, und
 - die Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 3 festgelegt ist.
- (2) Die **Höhenlage des Geländes** im **Grünland-Kleingarten** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
 - diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als **0,5 m** erhöht oder abgesenkt wird und
 - die Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 3 festgelegt ist.
- (3) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der **Gemeinderat** in einer **eigenen Verordnung** für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche die Höhenlage des Geländes als neues **Bezugsniveau**, das mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 2 verpflichtend herzustellen ist, festlegen. Das neu festgelegte Bezugsniveau ist planlich (zumindest in ein Lageplan mit der Gebietsabgrenzung und Höhenpunkten) darzustellen.

VD:

Zu Z 69 (§ 67):

Zur in Abs. 3 angeführten Verordnungsermächtigung stellt sich die Frage, ob nähere Kriterien für die Festlegung des Bezugsniveaus angegeben werden müssten.

StB:

Zu § 67 – Veränderung der Höhenlage des Geländes:

Für die eher wenigeren, aber doch existierenden **Grundstücke in Wannelage** wäre ebenfalls ein zulässiger Rahmen für die Geländeänderung erforderlich.

Am:

Zu Z 69: § 67 – Veränderung der Höhenlage des Geländes

Für die eher wenigeren aber doch existierenden **Grundstücke in Wannelage** wäre ebenfalls ein zulässiger Rahmen für die Geländeänderung erforderlich.

Arch:**ZU § 67 :**

Es fehlt ein Passus, der beeinträchtigende Eingriffe in das naturgegebene oder kulturgeschaffene Gelände sanktioniert. Tiefbauliche Eingriffe sind oft ähnlich baugestaltwirksam wie Hochbauten. Wir regen daher an Abs. (1) wie folgt zu ergänzen:

„- das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Bezugsbereichs nach Abs 2 § 56 nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

§ 70
Übergangsbestimmungen

...

- (5) Eine **bundesrechtliche Bewilligung** von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt ab dem Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Anzeige über das Erlöschen der bundesrechtlichen Bewilligung durch den Eigentümer des Bauwerks bei der Behörde nach § 2 Abs. 1 als Baubewilligung nach diesem Gesetz.
-

VD:

Zu § 70:

Es wäre zu überlegen, ob durch die Einführung neuer Begriffe (z. B. § 4 Z 11a) oder neuer Begriffsinhalte (z. B. § 4 Z 31) Übergangsbestimmungen erforderlich sind.

RU4:

B) Stromerzeugungsanlagen (Übergangsbestimmungen; § 70 Abs. 5)
Bauwerke nach bundesrechtlichen Genehmigungen sollen nach Wegfall des Verwendungszweckes als baurechtlich genehmigt gelten. Laut Erläuterungen ergebe sich die Einschränkung auf bundesrechtliche Angelegenheiten daraus, dass für diese die Anwendung der Bauordnungen der Länder in der Regel ausgeschlossen war. Abgesehen davon, dass auch in manchen bundesrechtlichen Angelegenheiten (z. B. GewO) zusätzlich eine Baubewilligung erforderlich ist, gibt es auch in landesrechtlichen Angelegenheiten Bestimmungen, die den Entfall der Baubewilligung vorsehen. Dies darf anhand der Biogasanlagen aufgezeigt werden.

Biogasanlagen unterliegen je nach Substrateinsatz bzw. je nach Wärmenutzung entweder dem Abfallwirtschaftsrecht, dem Gewerberecht oder dem (Landes-)Elektrizitätsrecht.

- Abfallrecht

Im abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die bautechnischen Bestimmungen des jeweiligen Landes anzuwenden (vgl. §§ 37, 38 AWG 2002). Die Baubewilligung selbst entfällt (vgl. die Verfassungsbestimmung des § 38 Abs. 2 AWG 2002).

- Gewerberecht

Biogasanlagen, die der Gewerbeordnung unterliegen, bedürfen neben einer Betriebsanlagengenehmigung auch einer (abgespeckten) Baubewilligung.

- Elektrizitätsrecht

Biogasanlagen, die dem (Landes-)Elektrizitätsrecht unterliegen, bedürfen keiner Baubewilligung (vgl. § 1 Abs. 3 Z 4 NÖ BO 2014). Es sind jedoch die bautechnischen Bestimmungen der NÖ Bauordnung im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß NÖ EIWG 2005 sinngemäß anzuwenden (vgl. § 11 Abs. 4 NÖ EIWG 2005).

Wenn nun – wie vorgesehen – lediglich auf bundesrechtliche Angelegenheiten abgestellt wird, kommt es zu einer Ungleichbehandlung dieser Anlagen. Während nach AWG bzw. nach GewO genehmigte Bauwerke nach Wegfall des Verwendungszweckes als baubewilligt gelten sollen und somit Volksvermögen erhalten bleiben soll, sollen nach (Landes-)Elektrizitätsrecht genehmigte Bauwerke von dieser Wohltat ausgeschlossen werden. Diese Ungleichbehandlung ist durch nichts zu rechtfertigen. Es wird daher die Aufnahme folgender Bestimmung im § 70 gefordert:

„(5a) Bauwerke, die vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind, aber nach anderen landesrechtlichen Vorschriften unter Anwendung der bautechnischen Bestimmungen der NÖ Bauordnung genehmigt worden sind, gelten nach dem Einlangen einer schriftlichen Anzeige über den Wegfall (die Änderung) des Verwendungszweckes durch den Eigentümer des Bauwerkes bei der Behörde als bewilligt gemäß der NÖ BO 2014.“

StB:

Zu § 70 Abs. 5 – Übergangsbestimmungen:

Sollte um abgabenrechtliche Aspekte ergänzt werden.

.... als Baubewilligung nach diesem Gesetz **und somit als erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder** im Sinne der Bestimmungen der §§ 38 und 39.

Ebenso sollte diese Ergänzung für Abs. 6 erfolgen.

Kr:

§ 70 Abs 5:

Grundsätzlich ist die Klarstellung zu begrüßen; in der Vergangenheit zB nach Luftfahrtrecht bewilligte Gebäude gelten demnach – auch/gerade bei Wegfall der luftfahrtrechtlichen Verwendung – als baubehördlich bewilligt. – In diesem Zusammenhang sollte aber überlegt werden, wie mit zwischenzeitig (nach der früheren, nach anderen Bundesgesetzen erfolgten Bewilligung,) vorgenommenen Änderungen umzugehen ist. Für diese wird unseres Erachtens nunmehr sehr wohl eine Bewilligung/Anzeige erforderlich sein.

LKNÖ:

Zu vorliegendem Entwurf haben wir nur einen Ergänzungswunsch:

§ 70 Abs. 5 NÖ BauO 2014

Die geplante Änderung, wonach Bauwerke im Sinne der Bauordnung als bewilligt gelten sollen, wenn ihre bundesrechtliche Genehmigung wegfällt, sollte erweitert werden. Es sollten auch Bauwerke umfasst sein, die eine landesrechtliche Bewilligung aufgewiesen haben, sofern diese landesrechtliche Bewilligung wegfällt. Hauptsächlich betroffen sind Biogasanlagen, die eine Bewilligung nach dem NÖ EIWG 2005 aufweisen, aber keine baurechtliche Bewilligung benötigt haben. Sollte die landesrechtliche Genehmigung nach dem NÖ EIWG 2005 wegfallen, müsste die Biogasanlage abgebrochen werden, sofern für den Baubestand nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden baurechtlichen Bestimmungen der NÖ BauO 2014 keine Bewilligung erteilt werden kann.

Es käme hier sonst zu einer Ungleichbehandlung, da Biogasanlagen, die eine Bewilligung nach dem AWG 2002 aufweisen nach Wegfall dieser Bewilligung, bei dem derzeit vorliegenden Vorschlag als baubehördlich bewilligt gelten, eine nach dem NÖ EIWG 2005 genehmigte Anlage jedoch nicht. Diese Unterscheidung ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Da § 11 Abs. 4 NÖ EIWG 2005 bestimmt, dass die bautechnischen Bestimmungen im Zuge eines Genehmigungsverfahrens gemäß NÖ EIWG 2005 anzuwenden sind, bestehen auch keine Bedenken betreffend Standsicherheit, Brandschutz, etc.

Es wird daher seitens der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer folgende Ergänzung zum vorliegenden § 70 Abs. 5 NÖ BauO 2014 vorgeschlagen:

„Darüber hinaus gelten Bauwerke, die nach anderen landesrechtlichen Vorschriften unter Anwendung der bautechnischen Bestimmungen genehmigt worden sind und deren Verwendungszweck weggefallen ist, ab dem Einlangen einer schriftlichen Anzeige über das Erlöschen der landesrechtlichen Genehmigung durch den Eigentümer des Bauwerkes bei der Behörde nach § 2 Abs. 1 als Baubewilligung nach diesem Gesetz.“

BB:

§12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

§13 Bauverbot

In der Definition der Verkehrsflächen sollte näher auf Fußgänger, Radfahrer und öffentlichem Verkehr eingegangen werden..

Alleine die Verwendung der Worte "Fußgänger", "Radfahrer", "öffentlicher Verkehr" im Abschnitt könnte einen positiven Denkprozess anstoßen.

Erläuterungen - Motivenbericht

VD:Zum allgemeinen Teil:

In den Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen wäre konkret anzugeben, ob dem Bund bzw. den Gemeinden keine Kosten erwachsen.

So könnte sich z. B. durch § 18 Abs. 4 eine Kostenverschiebung zu Ungunsten des Landes ergeben.

Weiters stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Festlegung von Bezugsniveaus den Gemeinden zusätzliche Kosten entstehen könnten.

Auch sollte auf die Frage eingegangen werden, ob durch den Entfall der Bauverhandlung es zu einem Anstieg der Beschwerden an das LVwG kommen könnte.

Im letzten Absatz sollte im ersten Satz das Wort „zu“ durch das Wort „zum“ ersetzt werden.

Zum besonderen Teil:

In den Erläuterungen zu Z 7 (§ 4 Z 11a) wird ausgeführt, dass am oder in der Nähe des Grundstückes ein Höhenfixpunkt errichtet werden sollte. Es stellt sich die Frage nach einer entsprechenden rechtlichen Verpflichtung.

Auch die nachfolgenden Erläuterungen, dass es in Einzelfällen zu Differenzen im dm-Bereich kommen kann, führt zur Frage der generellen Genauigkeit des Bezugsniveaus.

Die Ausführungen zu Z 15 (§ 10 Abs. 1 bis 6) dahingehend, dass die mit der Grenzänderung verbundenen sonstigen Maßnahmen (Bauplatzerklärung, Festlegung einer Straßenfluchtlinie, Grundabtretung, Grenzverlegung) in einem Bescheid zusammen gefasst sind und dass dann, wenn eine Maßnahme davon bekämpft wird, es augenscheinlich ist, dass damit auch die Grenzänderung selbst noch nicht bewilligt sein kann, erscheint unklar. Augenscheinlich ergibt sich dies nicht direkt aus dem Gesetzeswortlaut.

In den Erläuterungen zu Z 20 (§ 14 Z 4) wird auf die Art. 15a-Vereinbarung über das Inverkehrbringen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen verwiesen. Es ist unklar, ob diese Art. 15a-Vereinbarung überhaupt schon in Kraft steht – eine Kundmachung ist noch nicht erfolgt.

In den Erläuterungen zu Z 20 (§ 14 Z 9) wäre auf die neue NÖ Aufzugsordnung „2016“ zu verweisen.

Es fehlen Erläuterungen zu Z 20 zu § 15 Abs. 4 zur Fristverlängerung.

In den Erläuterungen zu Z 26 (§ 20 Abs. 1 Z 1, 3 und 7 sowie letzter Satz) sollte in der Aufzählung auch noch § 20 Abs. 2 aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass Erläuterungen zu § 20 Abs. 3 angeführt werden, eine entsprechende Bestimmung jedoch im Entwurf nicht vorhanden ist.

In den Erläuterungen zu Z 27 und 28 (§ 21 (neu) iVm Entfall § 22) wird zu Abs. 1 ausgeführt, dass grundsätzlich keine Bauverhandlung mehr vorgesehen ist, jedoch jederzeit bei Bedarf ein Augenschein nach § 54 AVG durchgeführt werden darf. Auf Grund der Textierung der Bestimmung erscheint es jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Behörde sehr wohl auch eine mündliche Verhandlung durchführt. Sollte dies nicht gewünscht sein, müsste dies ausdrücklich angeführt werden und auch im Hinblick auf Art. 11 Abs. 2 B-VG begründet werden.

Die Ausführungen dahingehend, dass mit dem Erfordernis der Schriftlichkeit der Einwendung auch eine allfällige Rüge entfällt, das mündliche Vorbringen wäre nicht richtig wiedergegeben worden, erscheint als geeignetes Argument, nur noch schriftliche Einwendungen zuzulassen, fraglich – es wird auf § 14 AVG hingewiesen.

Im letzten Absatz zu Abs. 1 wird auf § 356 GewO 1994 verwiesen. Ein direkter Bezug zu dieser Bestimmung erscheint jedoch nicht gegeben. Es könnte eventuell § 70 Abs. 1 der Bauordnung für Wien angeführt werden.

Bei den Erläuterungen zu Z 29 (§ 23) zu Abs. 4 „und 7“ sollte wohl die Wortfolge „und 7“ entfallen.

Bei den Erläuterungen zu Z 56 (§ 53a) fehlen Ausführungen zu den Abs. 5 bis 7 und 9.

BMWFV:

Zu Z 34 (§ 30):

Ein Lageplan mit einem koordinativen Vermessungsergebnis über die lagerichtige Ausführung eines Bauvorhabens stellt für die Aktualisierung der Benützungsort „Gebäude“ im Kataster eine wesentliche Grundlage dar.

Es wird daher ersucht dem § 30 folgenden Abs. 6 anzufügen:

„6. Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass der Lageplan gemäß Abs. 2 Z 1 in elektronischer Form dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt wird.“

Anregungen

VD:Zu § 9 Abs. 5:

Es sollte auf die (neue) Bau-Übertragungsverordnung 2017, LGBl. Nr. 87/2016 in der geltenden Fassung, abgestellt werden.

Zu § 13 Abs. 2:

Der Verweis auf § 15 Abs. 1 Z 2 wäre an die neue Rechtslage anzupassen.

Zu § 41 Abs. 2:

Das Zitat „§ 15 Abs. 1 Z 3“ wäre anzupassen.

Zu § 69:

In Abs. 1 sollte auch die RL 2014/94/EU angeführt werden.

In Abs. 2 wäre die Notifikationsnummer anzufügen.

MO:

Weiters soll ausgehend von der Gewährleistung der Grundfreiheiten und Menschenrechte im Sinne der UN-BRK durch das NÖ Baurecht sichergestellt werden, dass Menschen mit und ohne Behinderungen in gleichem Maße öffentliche Einrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsdienste, Wohnbauten, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Lokale und Geschäfte u.ä. aufsuchen können. Bauliche Anlagen sollen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein. Aber auch in Bauverfahren mit der Behörde soll Menschen mit und ohne Behinderungen die Möglichkeit zur Teilhabe ohne Barrieren und Erschwernisse eingeräumt werden.

Im Übrigen verweist der NÖ Monitoringausschuss sinngemäß auf seine Stellungnahme zu den Neufassungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung vom 1. August 2014 sowie zur 1. Novelle der NÖ Bautechnikverordnung vom 16. November 2015:

→ Interessensvertretungen von Menschen mit Behinderungen sind in Begutachtungsverfahren von Normen einzubinden, die die volle und wirksame Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft berühren.

→ Die NÖ BTV 2014 ist unter dem Aspekt der UN-BRK zu überarbeiten und es sind entsprechende und geeignete Regelungen vorzusehen, um Menschen mit Behinderungen die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu gewährleisten.

→ Die NÖ Bauordnung 2014 und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind geschlechtergerecht zu formulieren (siehe Leitfaden des Arbeitskreises Gender Mainstreaming „Geschlechtergerechtes Formulieren“:

→ Der NÖ Monitoringausschuss weist darauf hin, dass den Verpflichtungen der UN-BRK unabhängig von den Vorgaben in den OIB-Richtlinien nachzukommen sind.

LM:

Bei der nun vorliegenden Novelle zur NÖ Bauordnung wurde verabsäumt Bestimmungen für eben spezielle Hangsituationen zu schaffen.

Als betroffene und besorgte Bürger ersuchen wir daher eindringlich den Entwurf nochmals zu überarbeiten und hier unbedingt Möglichkeiten vorzusehen.

Sw:

Seitens der Stadtgemeinde Schwechat ergeht folgende zusätzliche Stellungnahme zur Novellierung der NÖ Bauordnung 2014:

Verfahren nach der NÖ Bauordnung 2014 sollen bei Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG für Flughäfen besteht, in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksverwaltungsbehörde fallen.

Die derzeit im § 2 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 definierte Zuständigkeit der Gemeinden als Baubehörde erster Instanz würde zu einer Verkomplizierung bei der Abwicklung von Genehmigungsverfahren führen, da sodann **drei Behörden** (BMVIT, Bezirksverwaltungsbehörde und Gemeinde) zuständig wären.

Eine Verwaltungsvereinfachung wäre allerdings gegeben, wenn die baubehördliche Genehmigung in diesen Bereichen von der Bezirksverwaltungsbehörde übernommen werden würde, da nahezu alle dort angesiedelten Unternehmen ohnedies eine gewerberechtliche Bewilligung benötigen und

demzufolge ein konzentriertes Genehmigungsverfahren von **einer** Behörde in **einem** Verfahren abgewickelt werden könnte.

Deshalb wird um folgende Anpassung durch Erweiterung eines zusätzlichen Absatzes im § 2 der NÖ Bauordnung 2014 ersucht:

() Befindet sich ein Bauwerk auf einer Fläche, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.

RU4:

C) Doppelgleisigkeiten (NÖ BO 2014, NÖ FG 2015, NÖ GSG 2002)

Die Überprüfung der Feuerstätten ist seit einigen Jahren in NÖ in drei Landesgesetzen geregelt, wobei der Prüfumfang, die Prüfintervalle und die Prüfberechtigungen sehr unterschiedlich ausgestaltet sind.

- NÖ BO 2014
Gemäß § 32 Abs. 1 Z 1 sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 6 kW (das sind Feuerstätten) vom Eigentümer auf ihre einwandfreie Funktion nach Maßgabe der Anlage 10 zur NÖ BTV 2014 alle drei Jahre durch fachlich Befugte zu überprüfen.
- NÖ FG 2015
Gemäß § 17 Abs. 1 NÖ FG 2015 iVm § 4 ÜKP-VO 2017 sind Feuerstätten jährlich (bzw. bei Außenwandthermen alle drei Jahre) durch den öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer zu überprüfen und gegebenenfalls zu kehren. Der Prüfumfang ergibt sich aus § 17 Abs. 1 NÖ FG 2015, in dem es heißt, dass Feuerstätten und Abgasführungen so zu überprüfen und gegebenenfalls zu kehren sind, dass die Entzündung von Ablagerungen vermieden und die wirksame Ableitung der Verbrennungsgase gewährleistet wird.
- NÖ GSG 2002
Gemäß § 3 Abs. 1 NÖ GSG 2002 sind Gasanlagen (das sind Feuerstätten) in allen ihren Teilen entsprechend den Regeln der Technik so zu errichten, in Stand zu halten und zu betreiben, dass das Leben und die Gesundheit nicht gefährdet und Beschädigungen von

Sachen vermieden werden. Die Einhaltung der Regeln der Technik wird gemäß § 3 Abs. 1 vermutet, wenn bei Errichtung, beim Betrieb, bei der Instandhaltung und bei der Überprüfung oder Prüfung die ÖVGW-Regeln sowie die ÖNORMEN eingehalten werden. Für den Betrieb, die Überprüfung bzw. Prüfung sind die ÖVGW-Richtlinien GK 71 und GK 72 maßgeblich, in denen detailliert vorgegeben ist, was z. B. bei Gasgeräten zu prüfen ist und wer überprüfen darf. Nach diesen technischen Regeln sind Gasgeräte (Feuerstätten) entsprechend den Herstellerangaben regelmäßig zu warten und zu prüfen (in der Regel alle zwei Jahre, manche Geräte sind jährlich zu überprüfen). Diese Überprüfungen können mangels Gewerbeberechtigung nicht von Rauchfangkehrern vorgenommen werden. Wer dieser Überprüfpflicht nicht nachkommt, begeht eine Verwaltungsübertretung. Die erwähnten ÖVGW-Richtlinien und ÖNORMEN enthalten auch Regelungen zur Frage der ausreichenden Verbrennungsluftzufuhr und der Abgasanlagen. Hinzuweisen ist, dass Überprüfungen gemäß NÖ GSG 2002 wesentlich umfangreicher sind als solche gemäß NÖ FG 2015 oder gemäß NÖ BO 2014.

In den letzten Jahren haben die periodischen Überprüfungen in der NÖ BO 2014 Eingang gefunden. Auch das NÖ FG 2015 hat die Feuerstätten und die Abgasführungen für Gasanlagen entdeckt und nun zusätzlich zu den Bestimmungen im NÖ GSG 2002 und in der NÖ BO 2014 periodische Überprüfungen durch den öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer (!) eingeführt. Durch diese Aktivitäten entstanden Doppelgleisigkeiten, die nicht nur einen vermehrten Zeitaufwand sondern vor allem vermehrte Kosten für die Normunterworfenen verursachen, und die keine zusätzliche Sicherheit gewährleisten. Es muss festgehalten werden, dass eine Überprüfung durch den öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer nicht die Überprüfung nach dem NÖ GSG 2002 bzw. nach der NÖ BO 2014 ersetzt. Aus ho. Sicht ist es daher erforderlich, den Prüfumfang, die Prüfintervalle und die Prüfberechtigten - nach Möglichkeit in einer Materie - zu harmonisieren.

Es wird daher angeregt, die aufgezeigten Doppelgleisigkeiten einer umfassenden Untersuchung mit dem Ziel einer Neuregelung zu unterziehen. Als ersten Schritt könnte in § 32 NÖ BO 2014 eine entsprechende Bestimmung zur Verringerung der Doppelgleisigkeiten aufgenommen werden.

RA:

§ 29: Baueinstellung: Diese Textänderung seit 2014 begünstigt Behördenwillkür! Warum hat man das geändert? Unabhängig von einem möglichen positiven § 14 Verfahren muss man den Ursprungszustand vorher wiederherstellen ?? Das ist praxisfremd und bürgerfeindlich! Es wird ohnedies nicht exekutiert- also warum steht es drinnen? Man sollte eine nachträgliche Bewilligung nicht ausschließen wenn Diese möglich ist, bevor abgebrochen werden muss.

§ 30 Abs. 4: Die Behörden sollten angewiesen werden, nur komplette Fertigstellungsmeldungen anzunehmen! Immer wieder erlebe ich, dass Kaminbefunde, E- Befunde etc. vorweg abgegeben werden.

§ 30 Allgemein: Einige Gemeinden beschäftigen auch Ihre Sachverständigen mit der Überprüfung der Fertigstellungsmeldungen. **Mich persönlich stört das nicht, aber es kostet Steuergeld u. ist gesetzlich auch nicht gedeckt !! Die Bauamtsangestellten sollten das auch prüfen können.**

§ 32 : Jeder verantwortungsbewusste Betreiber wird ohnedies im Sinne dieses Paragraphen handeln. Ich würde ihm auflassen. (die Lobby der Erzeuger u. Prüfer wird natürlich aufheulen!)

§ 38 : Ohne Rücksicht darauf, ob ein Gehsteig vorhanden ist, oder ob sogar nur eine Privatstraße zur Aufschließung mehrerer Parzellen vorhanden ist, wird die meist sehr hohe Aufschließungsabgabe vorgeschrieben. Gemacht wird nichts, sondern nur kassiert und wird hauptsächlich zur Sanierung maroder Gemeindekassen verwendet. Dieses Geld fehlt uns zum Betonieren u. Mauern und verteuert die Bauvorhaben wesentlich mehr, als z.B. der Entfall des Notkamines. **Man sollte auch die Aufschließungsabgabe wieder zweckgebunden verwenden müssen! Alles Andere ist eigentlich nur ABZOCKE !**

§ 38 Abs. 7 : Die Beweispflicht für vorher erbrachte- oder nicht erbrachte Leistungen sollte bei der Behörde und nicht beim Grundeigentümer liegen!!
(Siehe Sendung Bürgeranwalt vom 7.1.2017 Pressbaum)

§ 39 Abs 3 .: Der 2. Absatz sollte den logischen Denkgesetzen folgend dann eine Rückzahlung von zuviel bezahlten Aufschließungskosten bewirken, wenn 2 Grundstücke nach Entrichtung der vollen Aufschließungsabgabe auf 1 Grundstück vereinigt werden.

§ 41 Abs. 3.: Wieso wird die Stellplatzabgabe für einen nicht hergestellten Stellplatz mit 30 m² berechnet? Gemäß OIB- Richtlinie 4 Tabelle 2 hat ein Stellplatz 12,5 m²! Der Bauwerber bezahlt also für 2,5 Stellplätze, wenn er 1 vorgeschriebenen Stellplatz nicht errichtet? Auch das ist Abzocke u, verteuert das Bauen.

§ 54.) Ich durfte Gott sei Dank nach diesem Paragrafen 10 Jahre lang als nichtamtlicher SV agieren! Hatte 10 Jahre lang keinen einzigen Anrainereinspruch u. alle waren zufrieden. (Aber wir müssen ja Alles überregulieren.)

§ 70 Pkt. 6 : Die meisten besagten Gebäude haben keine Baubewilligung, aber stehen seit 30 Jahren und mehr. Nun muss man Diese nach § 14 nachträglich genehmigen lassen, einen verantwortlichen Bauführer benennen, den Baubeginn anzeigen und eine Fertigstellungsmeldung machen ! Das ist doch realitätsfremd. Ich muss für Die Behörde bzw. meine Kunden Verantwortung für eine Statik übernehmen, die ich gar nicht mehr überprüfen kann. Da stehen z.B.Holzschuppen 50 Jahre ohne Brandwand an der Grundgrenze. Wenn es brennt, kann gar nichts passieren aber ich muss eine Brandwand gemäß OIB-Richtlinie herstellen oder es droht ein Abbruchbescheid.Wenn ich in Wien einen 30- jährigen Bestand nachweise,(Kostenlose Luftbildaufnahmen vor 1987 bei der MA 41) dann wird ein Konsens vermutet u. ich habe Ruhe vor Behördenwillkür.

Hier die Wiener Formulierung:

Bewilligung für Bauten langen Bestandes

§ 71a. *Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt*

In vielen Fällen war es halt früher viel einfacher eventuell auch mündliche Bewilligungen zu erhalten. Einige Gemeinden (Gott sei Dank nicht Viele) wittern aber in den nachträglich vorzuschreibenden Fällen eine Zusatzeinnahme bei den Gebühren. Die Beweislast, dass für Bauten langen Bestandes keine Baubewilligung erteilt wurde, **sollte bei der Behörde- u. nicht beim Bürger liegen.**

StB:**„§ 6 Abs. 1 Ziffer 1**

Es wäre zu überlegen, ob man statt dem Begriff „Bauwerber“ nicht generell den Begriff „Antragsteller“ verwendet, denn der Antragsteller ist ja wohl immer Partei, auch schon im Sinne des AVG's. Es wäre wahrscheinlich sogar entbehrlich, den Antragsteller überhaupt explizit als Partei in der NÖ Bauordnung zu bezeichnen.

Zu § 34 – Vermeidung und Behebung von Baugebrechen:

Es wird empfohlen, eine Möglichkeit zur nachträglichen Beseitigung von Bescheidaufgaben, gebunden an einen Antrag des Eigentümers der Eigentümerin, zu schaffen, um bei nicht bewilligungspflichtigen Änderungen eines Bauvorhabens von der Erfüllung von Auflagen absehen zu können (vgl. § 79c Abs. 1 GWO 1994).

Ergänzende Anregung zu § 2 - Zuständigkeit:

Die Stadtgemeinde Schwechat hat im Zuge des Begutachtungsverfahrens um Änderung der Zuständigkeit für Flughäfen im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung ersucht:

„Verfahren nach der NÖ Bauordnung 2014 sollen bei Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG für Flughäfen besteht, in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksverwaltungsbehörde fallen.

Die derzeit im § 2 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 definierte Zuständigkeit der Gemeinden als Baubehörde erster Instanz würde zu einer Verkomplizierung bei der Abwicklung von Genehmigungsverfahren führen, da sodann **drei Behörden** (BMVIT, Bezirksverwaltungsbehörde und Gemeinde) zuständig wären.

Eine Verwaltungsvereinfachung wäre allerdings gegeben, wenn die baubehördliche Genehmigung in diesen Bereichen von der Bezirksverwaltungsbehörde übernommen werden würde, da nahezu alle dort angesiedelten Unternehmen ohnedies eine gewerberechtliche Bewilligung benötigen und demzufolge ein konzentriertes Genehmigungsverfahren von **einer** Behörde in **einem** Verfahren abgewickelt werden könnte.

Deshalb wird um folgende Anpassung durch Erweiterung eines zusätzlichen Absatzes im § 2 der NÖ Bauordnung 2014 ersucht:

...

() Befindet sich ein Bauwerk auf einer Fläche, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.

Kr:

Des Weiteren wird die Festlegung einer generellen Übergangsbestimmung hinsichtlich der Formulierung wonach zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Novelle zur NÖBO 2014 anhängige Verfahren nach der bisherigen Rechtslage abzuschließen sind, angeregt. Anderenfalls würde dies für Verfahren, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits im Stadium der Vorprüfung befinden ein Umplanungserfordernis bedeuten.

StP:

Ergänzend dazu werden auf Grund der nunmehrigen Erfahrungen aus dem Umgang mit der NÖ Bauordnung 2014 seitens der Baupolizei der Stadt St. Pölten nachstehende Vorschläge zur Aufnahme bzw. Änderung vorgebracht:

- Gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 sind in einem Baubescheid jene Auflagen vorzuschreiben, mit denen die ordnungsgemäße Ausführung im Sinne der Bauordnung nachgewiesen werden können. Dies findet in jenen Fällen Anwendung, wo in Abhängigkeit des Bauwerks die Anforderungen der OIB-Richtlinien nachvollzogen werden müssen.

Durch die flexiblen Möglichkeiten in der Ausführung, die durch die Anwendung der OIB-Richtlinien nunmehr möglich sind, werden vermehrt bauliche Abänderungen im Zuge der Bauführung vorgenommen. Damit können die bescheidmäßig vorgeschriebenen Nachweise nicht vorgelegt werden.

Es wird daher angeregt, dass es ausschließlich auf Antrag der Bauwerber (und nur auf deren Antrag) die Möglichkeit gibt, einzelne Auflagepunkte mit Bescheid abzuändern (Vorgangsweise analog § 79c GewO 1994). Als Alternative wäre die Einholung einer Änderungsgenehmigung denkbar, die aber einen – im Vergleich zu dem Nutzen – unverhältnismäßigen Aufwand darstellt.

Zu denken ist etwa an eine Bezirkshauptmannschaft, die im Projekt einen Boden der Tiefgarage aus Gussasphalt genehmigt, aber nunmehr einen Betonboden mit Versiegelung errichtet hat. Für den Asphaltboden ist eine Bestätigung über A2 vorzulegen, eine Eigenschaft, die die Versiegelung des Betons (Schichtstärke etwa 1 mm) nicht aufweist. Daher ist der Nachweis für die Herstellung nicht zu erbringen, es müsste eine Änderungsgenehmigung beantragt werden. Aufwand und Nutzen stehen in einem auffallenden Missverhältnis.

- Im § 52 Abs. 2 Ziff 3 ist das Wort Terrasse zu streichen.

Begründung: Terrasse ist eine Nutzung einer baulichen Anlage aber kein Bauwerk an sich. Aus den Bestimmungen zum seitlichen Bauwuch ist die Terrasse entfallen, im vorderen Bauwuch wurde sie beibehalten. Es ist jetzt nicht einzusehen und verfassungsrechtlich überaus bedenklich, wenn die Bauordnung die Nutzung eines Bereichs des Eigentums derart einschränkt, ohne eine sachliche Begründung zu liefern. Baurechtlich genehmigungs- oder anzeigepflichtig ist die Errichtung einer Betonplatte, nicht aber die Aufstellung von einem Tisch und Sesseln darauf. Diese könnten auch direkt auf der Wiese stehen, zweifellos baurechtlich bewilligungs- und anzeigefrei. Stelle ich denselben Tisch und dieselben Sessel aber auf eine Betonplatte, wäre dies im seitlichen Bauwuch unzulässig. Dies kann nicht verfassungskonform sein, stellt eine Enteignung dar. Diese Folge kann man dadurch ausschließen, dass man die Terrasse aus dem § 52 Abs 2 Ziff 3 streicht, und damit klarlegt, dass Terrassen – im Sinne von Nutzung eines Bauwerks zum Sitzen – keiner Baubewilligung oder Anzeige bedürfen. Wie bereits ausgeführt, soll die Errichtung von Betonplatten nicht ausgenommen sein. Eine solche könnte ja auch zum Lagern von z.B. Brennholz, dienen.

- § 17 Ziff 5:
Auf Grund eines Erkenntnisses des LVwG, der aussprach, dass die Errichtung eines hinterleuchteten Schaukastens und eines beleuchteten Steckschildes, auf denen die Geschäftsbezeichnung gem. GewO angeschrieben waren, bewilligungs- und anzeigefrei sind, erscheint eine Klarstellung insofern wichtig, als nur die Aufschrift, nicht allerdings die Kästen mit Beleuchtung bewilligungs- und anzeigefrei sind. Andernfalls ist es nicht mehr möglich, die Leichtigkeit, Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs durch Hintanhaltung von Blendung zu schützen, das Ortsbild zu wahren sowie das Leben und die Gesundheit von Menschen durch – unter Windlast, Schneelast etc. – herabstürzenden Schildern (fehlende Statik) zu schützen. Besonders hart wird natürlich der Ortsbildschutz getroffen, die Bebauungspläne in den (historischen) Innenstädten sehen oft Größenbeschränkungen, teilweise Vorgaben der Materialwahl etc. vor. Der Verfassungsgerichtshof hat vor Jahren den Ensembleschutz aus dem Denkmalschutzgesetz herausgenommen und ausgesprochen, sodass diese Aufgabe den Bebauungsplänen zukommt. Wie sollen nunmehr Baudenkmäler vor blinkenden, grellen LED-Schildern, auf denen der Name des Gewerbetreibenden steht, bewahrt werden. Leider wurde die Anregung der Stadt St. Pölten auf Erhebung einer Amtsbeschwerde gegen das Erkenntnis nicht wahrgenommen, diese Mitteilung wurde am Tag nach Endigung der Beschwerdefrist an die Stadt gesandt, sodass auch hier keine Amtsbeschwerde mehr eingebracht werden konnte. Als einzig mögliche Reparatur dieser Rechtslage erscheint eine Klarstellung im § 17 Ziff 5 bzw. in den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung.

BDA:

- **Anmerkungen zu § 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises:**
Dieser Paragraph wurde neu in die NÖ BO 2014 eingefügt und enthält wörtlich den gesamten §1 des NÖ GEEV 2008. So wurden auch die darin enthaltenen direkten Ausnahmen (z.B. Abs.1 Z.1.a Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke bestimmt sind) und die Ausnahmeregelung für offiziell geschützte Gebäude (Abs.3) übernommen.
- **Anmerkungen zu § 46 Barrierefreiheit:**
Dieser Paragraph wurde komplett neu in die NÖ BO 2014 eingefügt. Neu ist die Regelung, dass es bei einem Einbau von mehr als 4 Wohnungen zu Anforderungen an die Barrierefreiheit kommt. Dies ist bei Überlegungen zur Nutzungsfindung für leerstehende Baudenkmale zu beachten.
- **Anmerkungen zu § 47 Wohnungen und Wohngebäude:**
Dieser Paragraph wurde komplett neu in die NÖ BO 2014 eingefügt und aus der derzeit geltenden NÖ BTV 1997 übernommen. Interessant ist, dass nun auch bei Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen eine Toilette im Bad als ausreichend erachtet wird und nicht als Extraraum ausgeführt sein muss. Dies kann zu Planungserleichterungen bei Umbauten im Denkmalbestand führen.

- *Es wird vermerkt, dass die neue NÖ BO 2014 § 66 der NÖ BO 1996 **Abbruch von Bauwerken** nur teilweise aufnimmt. Der Hinweis auf die Standsicherheit des angrenzenden Geländes (Abs.1 ebenda) wurde in der neuen BO nicht mehr gefunden, er wäre aber besonders für Baudenkmale von Bedeutung, da jegliche Änderung der geologischen Situation in Folge Auswirkungen auf den Gebäudebestand haben könnte.*
- *Außerdem wird angeführt, dass die neue NÖ BO 2014 § 69 der NÖ BO 1996 **Inhalt des Bebauungsplans** komplett streicht und somit keinen Hinweis enthält, dass darin Schutzzonen eingetragen sind (Abs.2 Z.1). Fraglich ist, in welchem Gesetz diese Eintragung stattdessen erfolgen soll.*

RU2:

Seitens der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik - Statistik wird zum Entwurf der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. 8200, folgende Stellungnahme abgegeben:

Wie bereits bei Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 in einer Stellungnahme eingebracht, ist auch im gegenständlichen Entwurf keine **Umsetzung des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz)** in der NÖ Bauordnung enthalten.

Das Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. Nr. 125/2009 und BGBl. I Nr. 1/2013 sieht in § 11 Abs. 6 vor, dass den Ländern kein Online-Zugriff auf die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters einzuräumen ist, solange keine landesrechtlichen Vorschriften in Kraft sind, welche vorsehen, dass die Daten der Energieausweise in die von der Bundesanstalt Statistik Österreich gem. § 1 Abs. 4 des GWR-Gesetzes eingerichtete Energieausweisdatenbank einzutragen sind.

Online-Zugriff auf und die Verwendung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind wichtige Bestandteile fortschrittlichen Verwaltungshandelns auf Landesebene im Sinne einer allgemeinen Verwaltungsvereinfachung, eines verbesserten Bürger- und Gemeindegewerks, neuen Möglichkeiten bei Online-Amtswegen und einer Reduktion von Bearbeitungsaufwänden. Die Umsetzung der Materien Ortskernerhalt und –belebung, Zentrumsentwicklung, nachhaltige Siedlungspolitik, NÖ Klimastrategie, differenzierte Wohnbauförderung, Wohnbaustatistik oder leistbares Wohnen u.a.m. erfordert die Verwendung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Idealerweise erfolgt in der Bauordnung eine Verpflichtung zur direkten Eintragung der Daten der Energieausweise in die Energieausweisdatenbank der Bundesanstalt Statistik Österreich durch den Aussteller (vgl. Tiroler Bauordnung 2011 § 19c Abs. 6),

wodurch eine Mehrbelastung der Gemeinden vermieden wird. Andere Bundesländer sehen auch eine elektronische Übermittlung an das Land (mehrheitlich durch den Antragsteller) und den Abgleich der eigenen Datenbank mit der Energieausweisdatenbank der Bundesanstalt Statistik Österreich vor (vgl. Steiermärkisches Baugesetz § 81a und Kärntner Bauvorschriften § 43 Abs. 6 und 7). Das Burgenländische Baugesetz 1997 § 4 Abs. 1 sieht vor, dass in der Bauverordnung auch *„nähere Vorschriften über Ausstellung, Form und Inhalt des Energieausweises sowie eine Übermittlung der Daten des Energieausweises an die Statistik Austria getroffen werden“* können.

Für **§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung** mit dem Wortlaut *„(7) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu nummerieren und zu kennzeichnen“* wird wie bei der Neufassung 2014 eine Konkretisierung, wie dies zu geschehen hat, angeregt, damit eine einheitliche Nummerierung sicher gestellt werden kann – z.B. *„Enthält eine Gebäude mehr als eine Nutzungseinheit, sind diese fortlaufend in arabischen Ziffern, beginnend mit der Nummer Eins im untersten Geschoß...zu nummerieren“* (vgl. Kärntner Bauordnung § 41a Abs. 1, Salzburger Baupolizeigesetz 1997 § 18 Abs. 9a, Steiermärkisches Baugesetz § 7 Abs. 5). Eine Mitteilungspflicht an die Gemeinden könnte gesetzlich verankert werden (vgl. Vorarlberger Gemeindegesetz § 15 Abs. 6 und 8).

LVwG:

Hingewiesen wird schließlich auf die Notwendigkeit der Statuierung einer **Übergangsbestimmung**, zumal die Novelle bei ihrem Inkrafttreten andernfalls auf alle (auch beim LVwG) anhängigen Verfahren anzuwenden wäre. Nicht nur dass teilweise Bewilligungskriterien während laufender Verfahren geändert wurden, würden zahlreiche Einreichunterlagen den neuen Anforderungen nicht entsprechen, sodass mit Verbesserungsaufträgen vorzugehen wäre (insb. zur neu berechneten Gebäudehöhe – die Antragsteller müssten umplanen!). Schlussendlich würden Fragen der neugestalteten Parteistellung bzw. Einbindung von Personen in das Verfahren aufgeworfen.

Keine Einwendungen – keine Stellungnahme

NotK:

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme hinsichtlich eines Entwurfes einer Änderung der NÖ Bauordnung 2014.

Es unterbleibt eine Stellungnahme seitens der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland.

F1:

Mag. Rudroff teilt mit, dass seitens der Finanzabteilung, F1, keine Stellungnahme zum Entwurf der BO-Novelle abgegeben wird.

WST1:

Zu dem mit Schreiben der Abteilung Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 23. November 2016, Zl. RU1-BO-6/095-2016, übermittelten Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 2014, wird mitgeteilt, dass in Zusammenhang mit diesem Änderungsentwurf für die Abteilung Gewerberecht grundsätzlich kein Anlass zu weiteren inhaltlichen Bemerkungen besteht.

BD6

Seitens der Abteilung Landeshochbau wird zu o.a. Betreff keine Stellungnahme abgegeben.