

Der Landtag von Niederösterreich hat am 20. November 2025 beschlossen:

### **Änderung der NÖ Bauordnung 2014**

Die NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 15:  
„Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren“
2. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 17:  
„Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben“
3. Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 42 folgender Eintrag eingefügt:  
„§ 42a Indexanpassung“
4. Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 48 folgender Eintrag eingefügt:  
„§ 48a Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand“
5. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 53a:  
„Begrenzung der Höhe von Bauwerken“
6. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 59:  
„(entfällt)“
7. § 1 Abs. 2 Z 1 lautet:  
„1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z. B. Bundesstraßen, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie“
8. § 1 Abs. 3 Z 4 lautet:  
„4. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800), soweit sie einer

elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, elektrische Leitungsanlagen (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810) sowie Wasserstoff-, Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;“

9. § 1 Abs. 3 Z 6 bis 8 lauten:

„6. Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr.102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 84/2024, bei denen die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;

7. Bergbauanlagen gemäß § 118 Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025;

8. bewilligungs- und meldefreie Vorhaben.“

10. Im § 3a werden das Zitat „§ 34 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 4“ und das Zitat „§ 35 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 35 Abs. 5 in den Fällen der Abs. 1 bis 3“ ersetzt.

11. § 4 Z 3 lautet:

„3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Lichteintrittsflächen von Hauptfenstern, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° gegeben ist;“

12. § 4 Z 8 lautet:

„8. **Bauwich:** der vorgeschriebene Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich), in welchem Hauptgebäude grundsätzlich nicht gebaut werden dürfen;“

13. § 4 Z 17 lautet:

„17. **Geschoßflächenzahl:** das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes bzw. jenes Bauplatzteils, für den diese Bestimmung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans gilt;“

14. § 4 Z 20 lautet:

„20. **Grundrissfläche**: als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile eines Geschoßes, die zumindest zwei Wände und eine Decke oder ein Dach haben (raumbildend sind) auf die Fußbodenoberkante;“

15. § 4 Z 21 erster Satz lautet:

„21. **Hauptfenster**: Fenster, welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen enthalten; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;“

16. § 5 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, sowie über einen Antrag nach § 7 Abs. 6 **binnen 3 Monaten**, zu entscheiden.“

17. § 5 Abs. 2a lautet:

„(2a) Bei einem Antrag auf Baubewilligung für eine **Anlage zur Erzeugung**

**erneuerbarer Energie** hat die Baubehörde die Vollständigkeit des Antrages innerhalb von 45 Tagen nach Eingang des Antrages zu bestätigen oder den Bauwerber aufzufordern, unverzüglich einen vollständigen Antrag einzureichen, falls nicht alle für die Bearbeitung erforderlichen Informationen übermittelt wurden. In Beschleunigungsgebieten beträgt die diesbezügliche Frist 30 Tage. Lässt die Baubehörde die genannte Frist ohne entsprechende Bestätigung oder Aufforderung verstreichen, so beginnt die Entscheidungsfrist mit Ablauf der sich aus dem ersten Unterabsatz ergebenden Frist zu laufen.

Sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, hat die Baubehörde über den Antrag **binnen 3 Monaten** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages zu entscheiden. Ist für das Vorhaben eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz erforderlich, beträgt die Entscheidungsfrist **6 Monate** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages.

Bei **Vorhaben nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa** zu thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von höchstens 100 kW sowie zu Wärmepumpen mit einer Nennleistung von weniger als 50 MW hat die Baubehörde über den Antrag **innen einem Monat** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags zu entscheiden. Erfolgt die Entscheidung zu thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nicht binnen dieser Frist, so gilt die Genehmigung als erteilt, sofern die Leistung der Solarenergieanlage die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt.

Die Entscheidungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind nach ihrer Erlassung für die Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen.“

18. § 5 Abs. 3 erster Satz lautet:

„In Baubewilligungsverfahren und damit in Zusammenhang stehenden Verfahren nach § 7 Abs. 6 hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.“

19. § 5 Abs. 4 lautet:

„(4) In **baupolizeilichen Verfahren** nach § 29 Abs. 1 (Baueinstellung) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.“

20. § 6 Abs. 1 letzter Satz lautet:

„Vorhaben nach § 15 – ausgenommen jene nach § 15 Z 11 – lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.“

21. § 6 Abs. 2 Z 3 lit b erster Spiegelstrich lautet:

„– auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4, § 67 Abs. 1) oder“

22. § 6 Abs. 6 lautet:

„(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 oder § 15 Z 11 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.“

23. § 7 Abs. 6 lautet:

„(6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.“

24. § 11 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Z 9, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder“

25. § 11 Abs. 5 lautet:

„(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird oder eine Bausperre abgelaufen ist bzw. aufgehoben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.“

26. § 12 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 bis 4 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 eine Bewilligung erteilt wird für:

1. die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung),
2. einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude im Sinn des § 15 Z 9, Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m,
3. die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge oder
4. die Herstellung einer baulichen Anlage, die als **Einfriedung** innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet ist.“

27. § 12 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

28. § 12 Abs. 2a zweiter Satz lautet:

„Die Vereinbarung **hat** jedenfalls **zu enthalten**:

- die genaue Bezeichnung und Beschreibung der abzutretenden Grundfläche hinsichtlich ihrer Lage und ihres Ausmaßes und
- den Abtretungszeitpunkt.“

29. § 12 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von Bauwerken und oberirdischen Anlagen jeder Art, Gehölzen und Materialien zu übergeben.“

30. § 12a Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die Eigentümer von Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 ein **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegt, haben dieses flächendeckend herzustellen, wenn eine Baubewilligung

1. für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder

2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2) erteilt wird.“

31. § 13 Abs. 2 lautet:

„(2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine **öffentliche Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Z 1) nur zulässig, wenn der Bauplatz

- mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder
- durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche

mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.“

32. Im § 14 lautet der Einleitungssatz:

„Soweit diese nicht unter § 15 fallen, bedürfen nachstehende Vorhaben einer **Baubewilligung**:“

33. § 14 Z 3 lautet:

„3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden könnte;“

34. § 14 Z 4 lautet:

„4. die Aufstellung und der Austausch von:

- a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
- b) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
- c) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen,

sowie die Abänderung von:

- d) Feuerungsanlagen nach lit. b, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten,

- e) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;“

35. § 14 Z 5 entfällt. Im § 14 erhalten die (bisherigen) Ziffern 6 bis 8 die Bezeichnung Z 5 bis 7 und in Z 7 (bisher Z 8) wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt.

36. § 14 Z 9 entfällt.

37. § 15 lautet:

### **„§ 15**

#### **Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren**

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer **Baubewilligung** im **vereinfachten Verfahren**:

1. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, 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 Barrierefreiheit,
  - die Belichtung,
  - die Trockenheit,
  - der Schallschutz oder
  - der Wärmeschutzbetroffen werden könnten;
2. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;

3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstücks oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger oder die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
4. die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß § 3 Z 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);
7. die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> oder von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
8. die Aufstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;
9. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
10. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
11. die Abänderung eines Bauwerks, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
12. die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels – ausgenommen jener, die nach § 16 Abs. 1 Z 3 und 3a meldepflichtig sind – mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;

13. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 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 7 fallen;
- b) an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
  - aa) die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
  - bb) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage;
  - cc) die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten;
- c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke, Sonnenschutzeinrichtungen) oder der Gestaltung der Dächer.“

38. § 16 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlage, Wärmepumpen und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jene Anlagen, die nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa bewilligungspflichtig sind;“

39. § 16 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 7 und § 15 Z 13 lit. a fallen;“

40. § 16 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern sie gemäß § 64 Abs. 3 bis 8 erforderlich sind;“

41. Nach § 16 Abs. 1 Z 6 wird folgende Z 6a eingefügt:

„6a. die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks, ausgenommen Ladepunkte in ebenerdigen eingeschobigen Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m<sup>2</sup>;“

42. Im § 16 Abs. 1 Z 7 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 8 angefügt:

„8. die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen.“

43. § 16 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3a, 6 und 7 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** gemäß den technischen Vorgaben anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren, und im Fall des § 58 Abs. 4 und 5 ein Nachweis über die Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur.“

44. § 16 Abs. 4 lautet:

„(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 ist ein **Elektroprüfbericht** und bei Vorhaben nach Abs. 1 Z 6a mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> zusätzlich ein **Brandschutzplan** anzuschließen.“

45. Im § 17 lauten die Überschrift und der Einleitungssatz:

**„Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben**  
**Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:“

46. § 17 Z 2 lautet:

„2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die Auf- oder Herstellung von Schwimmbecken und sonstigen Wasserbecken und -behältern (Zisternen und

dgl.) mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> inklusive der erforderlichen technischen Anlagen und Schächte, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;“

47. Im § 17 wird nach der Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

„3a. der Austausch von Türen und Fenstern einschließlich vertikaler bodengerichteter Fensterflächenvergrößerungen, sofern sich der Austausch und die Vergrößerung nicht erheblich auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt des Bauwerks auswirken;“

48. § 17 Z 5 bis 8 lauten:

„5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 150/2024, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Z 13 lit. c bewilligungspflichtig sind;

6. die Herstellung von vertikalen Sonnenschutzeinrichtungen (Außenjalousien, Rollläden und dgl.) und horizontal wirkenden, flächigen Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen, Sonnensegel und dgl.) bis 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen;

7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlage und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW, ausgenommen jeweils jener, die nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa bewilligungspflichtig oder jener Klimaanlage, die nach § 16 Abs. 1 Z 1 und 2 meldepflichtig sind;

8. die Aufstellung jeweils einer Gartenhütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwuchs bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche, ausgenommen im Bauland-Sondergebiet;“

49. Im § 17 werden nach der Z 8 folgende Z 8a und 8b eingefügt:

- „8a. die Aufstellung von begehbaren Folientunnels und sonstigen Schutz- und Stützvorrichtungen, jeweils für Pflanzen im Grünland, für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft oder der Gärtnerei;
- 8b. die eingeschossige Aufstellung von nicht konditionierten Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m<sup>3</sup> im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet;“

50. § 17 Z 9 lautet:

- „9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, freistehenden Rankgerüsten außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Z 13 lit. b sublit. cc), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z. B. Maibäume, Weihnachtsbäume);“

51. § 17 Z 11 lautet:

- „11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z. B. Freiluftbühnen u. dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBI. 7070, für die keine Bewilligung nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz erforderlich ist, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z. B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;“

52. § 17 Z 12 lautet:

- „12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie gewerberechtlichen Vorschriften unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;“

53. § 17 Z 14 lautet:

„14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 8 oder Z 13 lit. b sublit. aa unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 13 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;“

54. § 17 Z 15 lautet:

„15. die Aufstellung und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken sowie die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z. B. Röntgengeräten);“

55. § 17 Z 17 lautet:

„17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen in Gastgärten, wenn sie einer Prüfung in einem gewerberechtlichen Verfahren unterliegen;“

56. Im § 17 Z 23 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 24 und 25 angefügt:

„24. die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall für die Dauer ihres Bedarfs;

25. erforderliche Baustelleneinrichtungen (Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüro, Sanitärcontainer, Pausenräume und dgl.) für den notwendigen Zeitraum der Bauführung.“

57. § 18 Abs. 1 Z 3 lit. e lautet:

„e) abweichend davon bei einem **Bauvorhaben** nach **§ 14 Z 5** je 3-fach ein Lageplan, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges 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).“

58. Im § 18 Abs. 1 Z 6 tritt an Stelle des Zitates „§ 14 Z 4 lit. c und f“ das Zitat „§ 14 Z 4 lit. b und e“.

59. § 18 Abs. 1a lautet:

„(1a) Für **Vorhaben nach § 15** gilt:

1. Die Verpflichtung zur Beilage der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Unterlagen entfällt.
2. Dem Antrag auf Baubewilligung ist zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach § 15 Z 12 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen.
3. Ist bei einem Vorhaben nach § 15 Z 6 die Vorlage eines **Energieausweises** oder eines **Nachweises über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), ist abweichend von Abs. 1 Z 4 und 5 dem Antrag der Energieausweis bzw. der Nachweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Energieausweis ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.“

60. Im § 18 Abs. 4 wird das Zitat „BGBl. I Nr. 1/2013“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 78/2018“ ersetzt.

61. § 19 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. die Ansicht der bewilligungspflichtigen Einfriedung.“

62. § 19 Abs. 1a erster Satz lautet:

„Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland – ausgenommen solche im Sinn des § 15 Z 9 – hat die Baubehörde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

– des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

– einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welcher von einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025, befugten Person auf der

Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016 in der Fassung BGBl. II Nr. 235/2018, durchgeführt oder verfasst wurde, 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.“

63. § 20 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die **Baubehörde hat** bei Anträgen auf Baubewilligung vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben entgegensteht:

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,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
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 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
  - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
  - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230,
  - des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes, LGBl. 6951, oder

- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze.“

64. § 21 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf.“

65. § 21 Abs. 3 und 4 lauten:

„(3) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für folgende Vorhaben:

- a) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
- b) Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstücks mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- c) Vorhaben nach § 15, ausgenommen jenen nach § 15 Z 11,

sowie

2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,

- a) deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist,
- b) deren Grundstücksgrenze vom Bauvorhaben mehr als 10 m entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.

Gegebenenfalls sind die Eigentümer eines Bauwerks oder Grundstücks (§ 6 Abs. 1 Z 1 und 2), die Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 6 Abs. 1 2. Satz), die Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) und die Gemeinde (§ 6 Abs. 4) vom geplanten Vorhaben in Kenntnis zu setzen.

(4) Der Bescheid, mit dem über den Antrag auf Baubewilligung entschieden wird, ist den Parteien und jenen Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.“

66. Im § 21 wird nach Abs. 4 folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Wird ein Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 bei der Baubehörde eingereicht, sind diese im Baubewilligungsverfahren gemeinsam zu behandeln.“

67. § 22 Abs. 3 lautet:

„(3) Vorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3b und § 15 Z 5 auf Grundstücken innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes, die geeignet sind, eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstandes eines Seveso-Betriebes zu bewirken, sind nur dann zulässig, wenn sie so geplant und ausgeführt werden, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.“

68. § 23 Abs. 1 letzter Satz lautet:

„Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 vorgelegt werden.“

69. Im § 23 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Wird ein Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 bei der Baubehörde eingereicht (§ 21 Abs. 4a), kann die Baubehörde darüber in einem einheitlichen Bewilligungsbescheid entscheiden.“

70. § 23 Abs. 3 dritter Satz lautet:

„Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude nach § 15, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes, für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer

Gebäudehöhe bis zu 3 m oder für einen Zubau, der keine raumbildenden Maßnahmen (z. B. Vordächer) umfasst.“

71. § 23 Abs. 4 lautet:

„(4) Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene **Auflagen** sind auf begründeten Antrag des dadurch Verpflichteten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Nachbarn gemäß § 6 Abs. 1 sind als Parteien dem Verfahren beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen ihre subjektiv-öffentlichen Rechte berühren.“

72. § 24 Abs. 4 zweiter Spiegelstrich lautet:

„– das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem, dem Zweck einer Bausperre sowie den jeweils damit zusammenhängenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, und den sicherheitstechnischen Vorschriften nicht widerspricht.“

73. § 24 Abs. 6 entfällt.

74. § 25 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Bei Vorhaben nach § 14 hat der Bauherr 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.“

75. Im § 25 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Ist bei einem Vorhaben nach § 15 Z 6 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich, gilt Abs. 1 für die Erstellung des Energieausweises.“

76. § 25 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14, ausgenommen Vorhaben nach Z 4 und Abänderungen des Bezugsniveaus ohne dessen faktische Herstellung nach Z 5, sind durch einen **Bauführer** zu überwachen.“

77. § 26 Abs. 2 entfällt. Im § 26 Abs. 1 entfällt die Absatzbezeichnung.

78. § 29 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) nicht vorliegt oder“

79. § 29 Abs. 2 lautet:

„(2) Im Fall des Abs. 1 Z 1 hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung unter Gewährung einer angemessenen Frist die Beseitigung der ohne Baubewilligung ausgeführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.“

80. § 30 Abs. 1 zweiter Satz entfällt.

81. § 30 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Angaben über meldepflichtige (§ 16) Abweichungen,“

82. § 30 Abs. 2 Z 2a entfällt.

83. Im § 30 Abs. 2 Z 3 tritt an Stelle des Zitates „Z 2a“ das Zitat „Z 2“.

84. § 30 Abs. 5 lautet:

„(5) Bei Vorhaben nach § 15 sind Abs. 2 Z 1 bis 3 und 5 und Abs. 3 nicht anzuwenden. Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 15 Z 12 (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.“

85. § 33 Abs. 1 lautet:

„(1) Die im Laufe eines Jahres gemäß § 18 Abs. 1 Z 4 und Abs. 1a Z 3 sowie nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorgelegten **Energieausweise** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU (§ 69 Abs. 1 Z 6) zu **überprüfen**.“

86. § 33a Abs. 4 lautet:

„(4) Die **Anlagendaten** und die **Prüfberichte** über die periodischen Überprüfungen gemäß Abs. 8 sind für jeweils **bewilligungs- und meldepflichtige Vorhaben** in elektronischer Form durch die damit betrauten **befugten Fachleute** in die **Datenbank einzutragen**. Die Eintragung hat dabei binnen 4 Wochen ab Fertigstellung der Anlagen bzw. Durchführung der Überprüfungen zu erfolgen.“

87. § 34 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Im Falle von meldepflichtigen sowie von bewilligungs- und meldefreien Änderungen gilt als Erhaltung auch die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen (z. B. die Einhaltung der Traglast von Decken oder Dachkonstruktionen).  
Der Eigentümer des Bauwerks hat **Baugebrechen** zu beheben.“

88. § 34 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks** ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.“

89. § 34 Abs. 3 lautet:

„(3) Im Falle eines begründeten Verdachtes ist der Baubehörde auf deren Verlangen der Nachweis zu erbringen, dass die Änderungen keine Auswirkungen auf die Voraussetzungen der Bewilligung haben.“

90. § 35 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Baubehörde hat unter Gewährung einer angemessenen Frist den **Abbruch** eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung anzuordnen, wenn

1. mehr als die  **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Bauwerks** durch Baugebrechen **unbenützbar** geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder
2. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.“

91. § 35 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Baubehörde hat die **Nutzung** eines nicht bewilligten Bauwerks oder Vorhabens sowie die **Nutzung** eines Bauwerks oder Vorhabens zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.“

92. § 35 Abs. 4 erster Satz lautet:

„Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von verpflichtend herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63) deren **zweckwidrige Nutzung** zu **verbieten**, wenn sie dem Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungsgemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzogen werden oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird.“

93. § 37 Abs. 1 Z 1 und 2 lauten:

- „1. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 14) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk oder Vorhaben benützt oder benützen lässt,
2. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 15) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk oder Vorhaben benützt oder benützen lässt,“

94. Im § 37 Abs. 1 Z 3 entfällt das Zitat „nach § 32 Abs. 7“.

95. § 37 Abs. 1 Z 13 entfällt.

96. § 37 Abs. 2 Z 1 lautet:

- „1. Abs. 1 Z 1, 6, 7, 12 und 15 sind mit einer Geldstrafe von € 1.000,- bis zu € 10.000,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,“

97. Im § 38 Abs. 3 wird folgender Unterabsatz angefügt:

„Werden die Grenzen von Grundstücken, für die eine Vorauszahlung geleistet wurde, geändert (§ 10), sind bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe die entrichteten Teilbeträge jeweils anteilmäßig zu berücksichtigen.“

98. § 38 Abs. 5 lautet:

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

|                                         |       |            |
|-----------------------------------------|-------|------------|
| in der Bauklasse I                      |       | 1,00 und   |
| bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse | um je | 0,25 mehr, |

in Industriegebieten und verkehrsbeschränkten

|                                             |  |      |
|---------------------------------------------|--|------|
| Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung |  | 2,00 |
|---------------------------------------------|--|------|

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Im **Baulandbereich ohne Bebauungsplan** beträgt der Bauklassenkoeffizient **mindestens 1,25**, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Bei einer **Überschreitung der** durch eine Bauklasse bestimmten

**Bebauungshöhe** durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a ist der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse anzuwenden.“

99. § 39 Abs. 3 lautet:

„(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 15 Z 9 und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage rechtskräftig **erteilt** wird und

- bei einer Grundteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder
- anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht oder
- die durch eine Bauklasse bestimmte Bebauungshöhe durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a überschritten wurde und der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse (§ 38 Abs. 5 letzter Satz) noch nicht angewendet wurde.

Im Fall des zweiten Spiegelstrichs ist im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der Bauordnung für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass ebenfalls vorzuschreiben, wenn anlässlich einer früheren Vereinigung von

- bebauten Bauplätzen gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 mit umliegenden Grundstücken aufgrund des § 39 Abs. 1 zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder
- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon die Berechnung einer Ergänzungsabgabe zu keinem positiven Betrag führte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach § 38 Abs. 7 ergab.

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:

BKK alt = 1 oder höher

$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$

100. § 41 Abs. 2 entfällt.

101. Nach § 42 wird folgender § 42a angefügt:

### **„§ 42a**

#### **Indexanpassung**

(1) Der Gemeinderat kann in der gemäß § 38 Abs. 6 und § 41 Abs. 3 und 5 erlassenen Verordnung eine automatische Erhöhung des Einheitssatzes bzw. der

Ausgleichsabgaben auf Basis des jeweils gültigen **von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex** vorsehen (**Indexanpassung**).

(2) Fasst der Gemeinderat einen Beschluss gemäß Abs. 1, erhöht sich der Einheitssatz bzw. die Ausgleichsabgabe jährlich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Maß, das sich aus der Veränderung des jeweils gültigen **von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex** im Zeitraum vom Juni des vorvergangenen Jahres bis zum Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres ergibt.

(3) Der Gemeinderat kann auch festlegen, dass eine Erhöhung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben erst ab Überschreitung eines vom Gemeinderat **festzusetzenden Schwellenwertes** eintritt. Dieser Schwellenwert gilt für alle zukünftigen Wertanpassungen bis zu einem neuerlichen Beschluss des Gemeinderates nach dieser Bestimmung. Fasst der Gemeinderat einen solchen Beschluss, hat der Bürgermeister wiederkehrend zu prüfen, inwieweit die Änderung des Index zum Stichtag Juni unter Berücksichtigung des festgelegten Schwellenwertes zu einer Veränderung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben führt.

(4) Der geänderte Betrag ist auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen. Der ungerundete, zwei Kommastellen umfassende Betrag bildet die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.“

102. § 46 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei **Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen je vertikaler**

**Erschließungseinheit (z. B. Treppenhaus)** müssen

- die allgemein zugänglichen Bereiche barrierefrei und
- abhängig von der Anzahl der oberirdischen Geschoße und von der Anzahl der Wohnungen der jeweiligen vertikalen Erschließungseinheit die in der Tabelle angeführte Anzahl der Wohnungen barrierefrei oder zumindest anpassbar geplant und ausgeführt werden.

| Anzahl der durch die vertikale Erschließungseinheit erschlossenen oberirdischen Geschoße | Anzahl der Wohnungen der vertikalen Erschließungseinheit | Anzahl der barrierefreien bzw. anpassbaren Wohnungen |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| $\leq 3$                                                                                 | 3 - 5                                                    | 1                                                    |
|                                                                                          | 6 - 8                                                    | 2                                                    |
|                                                                                          | 9 - 12                                                   | 3                                                    |
|                                                                                          | $> 12$                                                   | Alle                                                 |
| $> 3$                                                                                    | $> 2$                                                    | Alle                                                 |

Anpassbare Wohnungen müssen so errichtet werden, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht erfüllt werden können. Tragende Bauteile sowie Absturzsicherungen bei Freibereichen sind so auszuführen, dass diese bei einer Anpassung nicht verändert werden müssen. Eine Änderung der Elektro- und Sanitärinstallationen darf nur in einem geringfügigen Ausmaß erforderlich sein. Die Räume und Flächen, die für die barrierefreien bzw. anpassbaren Wohnungen erforderlich sind (Einstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Abstellräume, Abfallsammelräume oder -stellen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge), müssen barrierefrei erreichbar sein.“

103. § 48 erster Satz lautet:

„**Emissionen** durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Vorhaben nach §§ 14 und 15 oder deren Benützung ausgehen, sowie bei Windkraftanlagen (§ 14 Z 6) zusätzlich Emissionen durch Eis- und Schattenwurf dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.“

104. Nach § 48 wird folgender § 48a eingefügt:

#### „§ 48a

##### **Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand**

(1) Bei **Bauwerken**, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden, sind bei folgenden Vorhaben Abweichungen von den geltenden bautechnischen

Bestimmungen zulässig, wenn ausgehend vom rechtmäßigen Bestand die Sicherheit von Personen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird:

- vertikaler Zubau (Aufstockung),
- Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
- Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben.

(2) Falls durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten könnte, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025, befugten Person vorzulegen, dass die Beeinträchtigung nicht wesentlich ist. Die Behörde hat sich bei der Beurteilung an ebendiese Bestätigung zu halten, wenn im Verfahren nicht Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten.

(3) Von den Erleichterungen sind Anforderungen ausgenommen, welche auf Grund **EU-rechtlicher Regelungen (§ 69)** einzuhalten sind (z.B. Energieeinsparung, Wärmeschutz, Hausinstallationen für Trinkwasser).“

105. Im § 49 Abs. 2 entfällt der zweite Satz.

106. § 49 Abs. 5 lautet:

„(5) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden folgende Vorhaben errichtet werden:

- Personenaufzüge
- Abfallsammelräume
- Abstellanlagen für Fahrräder.

Bei Personenaufzügen ist dabei auch die festgelegte Bebauungshöhe unbeachtlich.“

107. § 51 lautet:

„(1) Im **vorderen Bauwich** dürfen **Garagen** einschließlich angebauter

Abstellräume sowie Gebäude für **Abfallsammelräume** oder **-stellen** mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt **100 m<sup>2</sup>** errichtet werden, wenn

- das Gefälle zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie mehr als 5 % beträgt oder
- der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs. 2 Z 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Gebäude 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 im Bauwich insgesamt nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> und
3. die Höhe der im Bauwich gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile dieser Bauwerke (§ 53) nicht mehr als 3 m beträgt. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden. Weiters darf diese Höhe überschritten werden, wenn im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet 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 Gebäuden freigehalten werden.

(4) Wenn der Bebauungsplan dies nicht verbietet, sind **bauliche Anlagen** im vorderen Bauwich sowie bauliche Anlagen, die nicht Abs. 2 unterliegen, im seitlichen und hinteren Bauwich zulässig.

(5) Werden in jenen Teilen eines Hauptgebäudes, welche gemäß Abs. 2 im Bauwich liegen dürfen, **Hauptfenster** errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der

Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.

- (6) Sämtliche Bauwerke im Bauwich sind nur zulässig, wenn die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** bestehender bewilligter Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Wenn ein Bauwerk im Bauwich die Höhe von 3 m überschreiten darf (Abs. 2 Z 3 zweiter und dritter Satz, Abs. 4), ist dies nur soweit zulässig, als die ausreichende Belichtung der Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.“

108. § 52 Abs. 1 Z 2 lautet:

- „2. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, vorgesetzte Photovoltaikanlagen sowie vorgesetzte Konstruktionen für begrünte Fassaden (z. B. Rankgerüste von begrünten Fassaden), bis 15 cm, Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 m,“

109. § 52 Abs. 4 lautet:

- „(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3, einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte oder einer im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan festgelegten Geschoßflächenzahl 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.“

110. § 53 Abs. 2 und 3 lauten:

- „(2) Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der **äußerste Umfang** des mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teiles des **Gebäudes**, im Grundriss gesehen, in einzelne **Gebäudefronten** zu unterteilen. Eine Unterteilung ist jedenfalls erforderlich:
- bei jedem Knick mit mehr als 45° bzw. sobald die Summe mehrerer Knicke einen Winkel von mehr als 45° bildet,
  - bei jedem (nicht raumbildenden) Rücksprung von mehr als 1 m

- bei gekrümmtem Gebäudeumfang dann, wenn der Winkel der auf dem Umfang angelegten Tangenten einen Winkel von mehr als 45° bildet,
- an Stellen, an denen sich die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe ändern (z.B. unterschiedliche Bauklassen für einzelne Gebäudeteile)
- an Stellen, an denen der Gebäudeumfang eine Baufluchtlinie überschreitet oder in einen Bauwich ragt.

Hinter Gebäudefronten im Bauwich darf außerhalb des Bauwichts – eventuell gemeinsam mit den angrenzenden Gebäudefronten – eine zusätzliche Gebäudefront gebildet werden, die bezüglich der zulässigen Bebauungshöhe und des Bauwichts gesondert nachgewiesen wird.

### (3) Die Gebäudefront wird

nach unten

- durch das **Bezugsniveau**

und nach oben

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront, z. B. Attikaoberkante (Abb. 2), oder
- mit der Oberkante sonstiger in der Gebäudefrontebene liegender Bauteile z. B. Absturzsicherungen oder haustechnische Anlagen (Abb. 3)

begrenzt.

Bei **zurückgesetzten Geschoßen und sonstigen zurückgesetzten**

**Bauwerksteilen** (z. B. Dachgaupen, haustechnische Anlagen,

Absturzsicherungen) **oder bei Dachneigungen von mehr als 45°** ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4, 5).

Dies gilt nicht bei Gebäudefronten im Bauwich für zurückgesetzte Bauwerksteile, die außerhalb des Bauwichts liegen, wenn außerhalb des Bauwichts eine zusätzliche Gebäudefront gebildet wird (Abs. 2 letzter Absatz) und deren Gebäudehöhe und Bauwich eingehalten werden (§§ 50, 53a).“

111. Im § 53a lautet die Überschrift:

**„Begrenzung der Höhe von Bauwerken“**

112. § 53a Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** von Gebäudefronten, die nicht in einem Bauwich liegen, müssen **der Bebauungshöhe h (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe)** entsprechen.“

113. Im § 53a Abs. 1 lautet die dritte Zeile nach Abb. 2:

„h ... Bebauungshöhe h (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe)“

114. Im § 53a wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Abweichend von Abs. 1 darf die gemäß § 53 ermittelte Gebäudehöhe die durch eine Bauklasse bestimmte Bebauungshöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt. Eine Überschreitung der Bebauungshöhe in Teilbereichen der Gebäudefront (§ 53a Abs. 1 letzter Satz) ist in diesen Fällen nicht zulässig.“

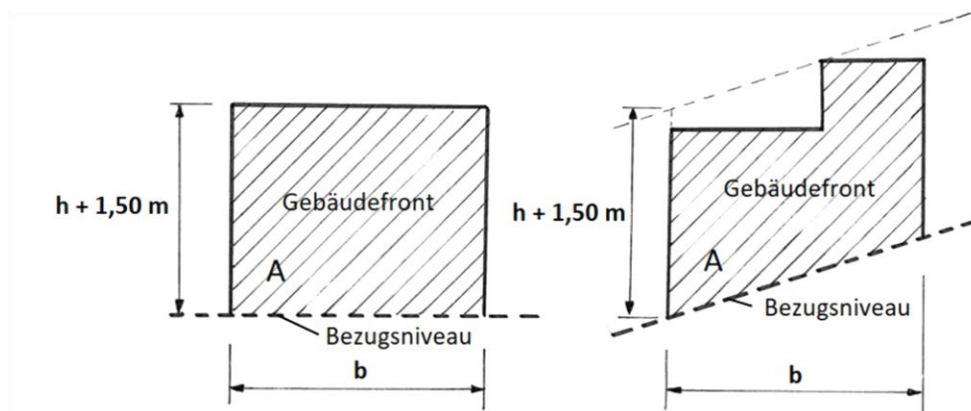


Abb. 2a

Abb. 2b

115. § 53a Abs. 5 entfällt.

116. § 53a Abs. 9 lautet:

„(9) Wird der **Neubau** eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung **innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes** beantragt, kann von der im Bebauungsplan festgelegten oder sich daraus ergebenden Bebauungshöhe abgewichen werden, wenn dies für einen nach objektiven Gesichtspunkten abgrenzbaren Bereich aus fachlicher Sicht zulässig ist und der Gemeinderat dies im Einzelfall beschließt. Eine ebensolche Abweichung vom Bebauungsplan ist für die nächste Änderung des Bebauungsplanes (§ 34 des Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) in Bearbeitung zu nehmen.“

117. Nach § 54 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Wird der **Neubau** eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung **innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes** beantragt, gelten abweichend von Abs. 1 bis 3 die Bestimmungen betreffend Bebauungshöhe (Bauklasse) und Bauwisch nicht.

Dabei kann eine Anordnung auf dem Grundstück, die keiner Bebauungsweise entspricht, beibehalten werden. Wird ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m unterschritten, darf der Istzustand im Hinblick auf den Brandschutz nicht verschlechtert werden.“

118. § 55 Abs. 1a lautet:

„(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen sind jene Bereiche, bei denen die Widmungsgrenze die Grundstücksgrenze ist und am angrenzenden Baulandgrundstück wegen der Bebauungsweise kein Bauwisch einzuhalten ist. Im Mindestabstand dürfen Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 4 errichtet werden, wenn § 51 Abs. 5 und 6 eingehalten wird.“

119. § 55 Abs. 3 lautet:

„(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 Z 10) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.“

120. § 56 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken, sonstige Vorhaben allenfalls in Verbindung mit Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.“

121. § 58 Abs. 2 entfällt. Im § 58 erhält der bisherige Absatz 1a die Bezeichnung Abs. 2.

122. § 59 entfällt.

123. In § 63 werden nach Abs. 1 folgende Abs. 1a und 1b eingefügt:

„(1a) Die Mindestanzahl der Stellplätze bei Gebäuden für „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ oder „Junges Wohnen“ gemäß § 30 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung laut Beschluss der Landesregierung vom 6. Mai 2025 hat grundsätzlich die Hälfte der Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude zu betragen. Der Gemeinderat kann eine abweichende Anzahl festlegen (Abs. 2).

(1b) Für **Bauwerke** gelten bei

- Herstellung eines zusätzlichen Geschoßes durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden, bisher nicht ausgebauten Dachraumes (§ 4 Z 16) (Dachbodenausbau),
- Abänderung eines Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder

– Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder eines Teiles oder damit im Zusammenhang stehender Erhöhungen der Anzahl der Wohnungen folgende Erleichterungen:

1. Die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge entfällt zur Gänze, wenn die ursprüngliche Baubewilligung für das Bauwerk vor zumindest 20 Jahren erteilt wurde.
2. Die Verpflichtung zur Herstellung von bis zu zwei zusätzlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entfällt, wenn die ursprüngliche Baubewilligung für das Bauwerk vor dem 1. März 2026 erteilt wurde, aufgrund des örtlichen Bedarfes die Stellplätze nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Kosten für die Errichtung für den Eigentümer unverhältnismäßig wären.“

124. § 63 Abs. 7 lautet:

„(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. Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Anzahl der Stellplätze ist die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.“

125. § 65 Abs. 4 lautet:

„(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. Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Anzahl der Stellplätze ist die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.“

126. In § 66 Abs. 4 lautet der erste Spiegelstrich:

„– die Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 500 m zu der Wohnhausanlage im Sinne des Abs. 1 einen **öffentlichen Spielplatz** zu errichten plant oder errichtet hat und“

127. § 66 Abs. 6 lautet:

„(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. Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Größe des Spielplatzes ist die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.“

128. Im § 67 Abs. 1a lauten der zweite und dritte Spiegelstrich:

„– bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,  
– bei sonstigen Hauptgebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude.“

129. § 69 Abs. 2 lautet:

„(2) Dieses Gesetz wurde **als technische Vorschrift** nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, bzw. der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 241 vom 17. September 2015, Seite 1, **der Kommission übermittelt:**

1. Notifizierung 2014/279/A vom 17. Juni 2014,
2. Notifizierung 2016/624/A vom 29. November 2016,
3. Notifizierung 2020/661/A vom 20. Oktober 2020,
4. Notifizierung 2025/0502/AT vom 5. September 2025.“

130. § 70 Abs. 4 lautet:

„(4) **Nebenfenster** und Lüftungsöffnungen in **äußeren Brandwänden**, die nach der geltenden Rechtslage vor dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996, LGBL 8200 bewilligt wurden, dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer hinaus bestehen bleiben.“

131. § 70 Abs. 6 erster Satz lautet:

„Hat ein Bauwerk ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch abgewichen und sind seit der Abweichung mehr als 30 Jahre ohne baubehördliche Beanstandung vergangen und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.  
Ab Erlassung des Feststellungsbescheides ist ein Antrag von Nachbarn auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags nach § 34 Abs. 2 und § 35 unzulässig.“

132. Im § 70 werden folgende Abs. 24, 26 und 27 eingefügt:

„(24) Das Inhaltsverzeichnis zu § 15, § 17, § 42a, § 48a, § 53a und § 59, § 1 Abs. 2 und 3, § 3a, § 4 Z 3, Z 8, Z 17, Z 20 und Z 21, § 5 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 4, § 6 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6, § 7 Abs. 6, § 11 Abs. 1 und Abs. 5, § 12 Abs. 1, Abs. 2a und Abs. 3, § 12a Abs. 1, § 13 Abs. 2, § 14, § 15, § 16 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4, § 17 Überschrift und Einleitungssatz, Z 2, Z 3a, Z 5, Z 6, Z 7, Z 8, Z 8a, Z 8b, Z 9, Z 11, Z 12, Z 14, Z 15, Z 17, Z 23, Z 24 und Z 25, § 18 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 4, § 19 Abs. 1 und Abs. 1a, § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 4a, § 22 Abs. 3, § 23 Abs. 1, Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 4, § 24

Abs. 4, § 25 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 2, § 26, § 29 Abs. 1 und Abs. 2, § 30 Abs. 2 und Abs. 5, § 33 Abs. 1, § 33a Abs. 4, § 34 Abs. 1 bis 3, § 35 Abs. 2 bis 4, § 37 Abs. 1 Z 1, Z 2, Z 3 und Abs. 2 Z 1, § 38 Abs. 3 und Abs. 5, § 39 Abs. 3, § 42a, § 46 Abs. 2, § 48, § 48a, § 49 Abs. 5, § 51, § 52 Abs. 1 und Abs. 4, § 53 Abs. 2 und Abs. 3, § 53a Überschrift, Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 9, § 54 Abs. 3a, § 55 Abs. 1a und Abs. 3, § 56 Abs. 1, § 58 Abs. 2, § 63 Abs. 1a, Abs. 1b und Abs. 7, § 65 Abs. 4, § 66 Abs. 4 und Abs. 6, § 67 Abs. 1a, § 69 Abs. 2, § 70 Abs. 4 und Abs. 6 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. XX/XXXX treten am 1. März 2026 in Kraft.

Gleichzeitig treten

- § 12 Abs. 2 zweiter Satz, § 14 Z 9, § 24 Abs. 6, § 26 Abs. 2, § 30 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 Z 2a, § 37 Abs. 1 Z 13, § 41 Abs. 2, § 49 Abs. 2 zweiter Satz, § 53a Abs. 5, § 58 Abs. 1a, § 59 und
  - die Punkte 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5, 11.3, 11.3.1 und 11.3.2 der Anlage 3 der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 41/2025,
- außer Kraft.

(26) Die am Tag des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(27) Die vor dem 1. März 2026 rechtmäßig angezeigten Bauvorhaben gelten als bewilligt im Sinne dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX."