

Der Landtag von Niederösterreich hat am..... 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 lautet der Eintrag zu § 42:
„Spielplatzabgabe“
4. Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 42 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 42a Indexanpassung“
5. Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 48 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 48a Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand“
6. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 66:
„(entfällt)“
7. § 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;“

8. § 1 Abs. 3 Z 7 lautet:

„7. bewilligungs- und meldefreie Vorhaben.“

9. § 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;“

10. § 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;“

11. § 4 Z 21 erster Satz lautet:

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

12. § 4 Z 28 entfällt.

13. § 5 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Die Baubehörde erster Instanz 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.“

14. § 5 Abs. 2a lautet:

„(2a) Bei einem Antrag auf Baubewilligung für eine **Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie** hat die Baubehörde erster Instanz 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 erster Instanz 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 15 lit. b sublit. aa** zu thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von höchstens 100 kW hat die Baubehörde über den Antrag **binnen einem Monat** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags zu entscheiden. Erfolgt die Entscheidung 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 in der Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen.“

15. § 5 Abs. 3 erster Satz lautet:

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

16. § 6 Abs. 1 letzter Satz lautet:

„Vorhaben nach § 15 – ausgenommen jene nach § 15 Z 12 und 14 – lösen **keine Parteistellung** der Nachbarn aus.“

17. § 6 Abs. 6 lautet:

„**Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14, § 15 Z 12 oder Z 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.“

18. § 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 10, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder“

19. § 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, 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,
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.“

20. § 12 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

21. § 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.“

22. § 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.“

23. § 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 12) 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.“

24. Im § 14 lautet der Einleitungssatz:

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

25. § 14 Z 3 lautet:

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

26. § 14 Z 4 lautet:

„4. die Aufstellung und der Austausch von:

- a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mindestens 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;“

27. § 14 Z 5 entfällt. Im § 14 erhalten die (bisherigen) Ziffern 6 bis 8 die Bezeichnung Z 5 bis 7.

28. § 14 Z 9 entfällt.

29. § 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,
 - die Spielplatzabgabe,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Barrierefreiheit,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutz
- betroffen 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 nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;
 8. die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
 9. 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;
 10. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;

11. 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 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. 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, wenn keine Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
 - b) an von öffentlichen Verkehrsflächen 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 Rankgerüsten;
 - c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.“

30. § 15 Abs 2 bis 7 entfallen.

31. § 16 Abs 1 Z 1 lautet:

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

32. § 16 Abs 1 Z 5 lautet:

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

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

„Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:“

34. § 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 m², die Auf- oder Herstellung von Schwimmbecken und sonstigen Wasserbecken und -behältern (Zisternen und dgl.) mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m³ inklusive der erforderlichen technischen Anlagen und Schächte, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;“

35. § 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 15 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 m² überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken;

7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlageanlagen und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW, ausgenommen jeweils jener, die nach § 15 Z 15 lit. b bewilligungspflichtig oder jener Klimaanlageanlagen, 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 m² 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;“

36. 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, mobilen Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m³ im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet;“

37. § 17 Z 9 lautet:

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

38. § 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;“

39. § 17 Z 14 lautet:

„14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 9 oder Z 15 lit. b 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 15 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;“

40. § 17 Z 17 lautet:

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

41. 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.“

42. § 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).“

43. 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“

44. § 18 Abs. 1a lautet:

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

1. Die Verpflichtung zur Beilage der in Abs. 1 Z 2, 3 und 5 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 13 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen.
3. Ist in den Fällen des § 15 Z 6 oder Z 7 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), ist abweichend von Abs. 1 Z 4 dem Antrag der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Energieausweis ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.“

45. § 19 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. die Ansicht der bewilligungspflichtigen Einfriedung.“

46. § 19 Abs. 1a erster Satz lautet:

„Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland 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.“

47. § 20 Abs. 1 lautet:

„(1) 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, oder
 - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze.“

48. § 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.“

49. § 21 Abs. 3 lautet:

„(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 12 und 14,

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.“

50. § 21 Abs. 4 lautet:

„(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.“

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

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

52. § 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.“

53. § 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.“

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

„(2a) Werden Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 bei der Baubehörde eingereicht (§ 21 Abs. 4a), hat die Baubehörde in einem einheitlichen Bewilligungsbescheid zu entscheiden. Der Spruch des Bescheides ist in Spruchpunkte zu gliedern.“

55. § 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 m² und einer

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

56. § 24 Abs. 6 entfällt.

57. § 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. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.“

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

„(1a) Ist bei einem Vorhaben nach § 15 Z 6 oder Z 7 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§ 18 Abs. 1a Z 2) gilt Abs. 1 für die Erstellung des Energieausweises.“

59. § 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.“

60. Im § 26 entfällt die Bezeichnung „Abs. 1“. § 26 Abs. 2 entfällt.

61. § 29 Abs. 1 Z 1 lautet:

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

62. § 29 Abs. 2 lautet:

„(2) Im Fall des Abs. 1 Z 1 hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung die Beseitigung der ohne Baubewilligung

ausgeführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.“

63. § 30 Abs. 1 zweiter Satz entfällt.

64. § 30 Abs. 2 Z 2 lautet:

„Angaben über meldepflichtige (§ 16) Abweichungen,“

65. § 30 Abs. 2 Z 2a entfällt.

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

67. § 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 13 (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.“

68. § 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**.“

69. § 33a Abs. 4 lautet:

„(4) Die **Anlagendaten** gemäß Abs. 8 sind für jeweils **bewilligungs- und meldepflichtige Vorhaben** mit der **Fertigstellung** der Anlagen in

elektronischer Form durch die damit betrauten **befugten Fachleute** binnen 4 Wochen in die **Datenbank einzutragen.**“

70. § 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 bewilligungs- und meldefreien Änderungen gilt als Erhaltung auch die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen (z. B. die Einhaltung der Traglast von Decken oder Dachkonstruktionen).“

71. § 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.“

72. § 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.“

73. § 35 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Baubehörde hat 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.“

74. § 35 Abs. 3 lautet:

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

75. § 35 Abs. 4 erster Satz lautet:

„Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von verpflichtend herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) 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.“

76. § 37 Abs. 1 Z 2 lautet:

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

77. Im § 38 Abs. 5 wird folgender Unterabsatz eingefügt:

„Bei einer **Überschreitung der** durch eine Bauklasse bestimmten **Bebauungshöhe** durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a ist der Bauklassenkoeffizient der nächst höheren Bauklasse anzuwenden.“

78. § 39 Abs. 3 erster Satz lautet:

„Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 15 Z 10 und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage **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 nächst höheren Bauklasse (§ 38 Abs. 5 letzter Satz) noch nicht angewendet wurde.“

79. § 41 Abs. 2 entfällt.

80. § 42 lautet:

„§42

Spielplatzabgabe

(1) Beim Neubau von **Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen**, ausgenommen Reihenhäuser und solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist eine **Abgabe für die Herstellung von öffentlichen Spielplätzen an die Gemeinde zu entrichten (Spielplatzabgabe)**. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung des Gebäudes erreicht wird. Entstehen durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage zusätzliche Wohnungen, ist die Abgabe für diese zusätzlichen Wohnungen zu entrichten. Für vor dem 1. März 2026 bewilligte Wohnungen ist keine Spielplatzabgabe zu entrichten.

(2) Die **Höhe der Spielplatzabgabe** beträgt **€ 500,00 pro Wohneinheit**.

(3) Die Spielplatzabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung (§ 23) fällig und ist mit Bescheid vorzuschreiben.

(4) Bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Bauwerken an denen Veränderungen gemäß § 48a Abs. 1 vorgenommen werden ist keine Spielplatzabgabe vorzuschreiben.

(5) Von der Vorschreibung der Spielplatzabgabe ist Abstand zu nehmen, wenn der Verpflichtete **einen Vertrag mit der Gemeinde** über die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes oder einer Kostenbeteiligung an einem solchen öffentlichen Spielplatz abschließt.

(6) Der in Abs. 2 festgesetzte Betrag verändert sich ab 1. Jänner 2027 jährlich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Maß, das sich aus der Veränderung des jeweils gültigen **von der Statistik Austria verlautbarten**

Verbraucherpreisindex im Zeitraum vom Juni des vorvergangenen Jahres bis zum Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres ergibt **(Indexanpassung)**. Ändert sich der Betrag ist er auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und von der Landesregierung im Landesgesetzblatt kundzumachen. Der ungerundete, zwei Kommastellen umfassende Betrag bildet die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.

(7) Die Spielplatzabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012.“

81. 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.“

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

„§ 48a

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

(1) Für **Bauwerke**, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten wurden, gelten bei

- vertikalem Zubau (Aufstockung) um höchstens ein weiteres Geschöß,
- Abänderung eines Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 12) und
- Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder eines Teiles und damit im Zusammenhang stehender Erhöhungen der Anzahl der Wohnungen

folgende Erleichterungen:

1. Abweichungen von den **aktuellen sicherheitsrelevanten**

Anforderungen (z.B. mechanische Festigkeit, Standsicherheit, Brandschutz, Abgase von Feuerstätten, Schutz vor gefährlichen Immissionen, Lüftung von Garagen, Lagerung gefährlicher Stoffe, Nutzungssicherheit) wie im Bestand sind zulässig, wenn durch die Änderung der Bestandssituation das

ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht oder nicht wesentlich verschlechtert wird.

2. Abweichungen von den **aktuellen qualitätsrelevanten Anforderungen** (z.B. Sanitäreinrichtungen, Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern, Abfälle, Schutz vor Feuchtigkeit, Belichtung und Beleuchtung, Lüftung, Raumtemperatur, Niveau und Höhe der Räume, Barrierefreiheit und Schallschutz) wie im Bestand sind zulässig.

(2) Falls durch das Vorhaben eine Verschlechterung im Vergleich zu den aktuellen sicherheitsrelevanten Anforderungen eintritt (Abs. 1 Z 1), ist 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 Verschlechterung 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 (zB Energieeinsparung, Wärmeschutz, Hausinstallationen für Trinkwasser).“

83. Im § 49 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen **Abfallsammelräume** bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.“

84. § 51 Abs. 2 bis 6 lauten:

„(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 insgesamt **nicht mehr als 150 m²** und
3. die Höhe der im Bauwich gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile dieser Bauwerke (§ 53) **höchstens 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."

85. 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 höchstens 10° betragen. Eine zusätzliche Überschreitung dieser Höhe in Teilbereichen (§ 53a Abs. 1 letzter Satz) ist in diesen Fällen nicht zulässig.“

86. § 53a Abs. 5 entfällt.

87. § 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 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.“

88. 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, 2 und 3 die Bestimmungen betreffend Bebauungshöhe (Bauklasse) und Bauwich nicht.

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

89. § 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 Bauwich einzuhalten ist. Im Mindestabstand dürfen Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 4 errichtet werden, wenn § 51 Abs. 5 und 6 eingehalten wird.“

90. § 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 11) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.“

91. § 56 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Bauwerke, Abänderungen an 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.“

92. 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“ hat grundsätzlich die Hälfte der Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude zu betragen. Der Gemeinderat kann eine abweichende Anzahl festlegen (§63 Abs. 2).

(1b) Für **Bauwerke** gelten bei

- Ausbau eines bestehenden, bisher nicht ausgebauten Dachraumes (§ 4 Z 16) (Dachbodenausbau),
- Abänderung eines Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 12) und
- Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder eines Teiles und 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 aufgrund des örtlichen Bedarfes die Stellplätze nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Kosten für die Errichtung für den Eigentümer unverhältnismäßig wären.“

93. § 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.“

94. § 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.“

95. In § 65 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Abstellanlagen für Fahrräder bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.“

96. § 66 entfällt.

97. § 70 Abs. 2 lautet:

„(2) **Verordnungen**, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, bzw. § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben sowie nach § 86 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 41 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Tarife

für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.“

98. § 70 Abs. 4 lautet:

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

99. § 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 Gebäude 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.“

100. Im § 70 werden folgende Abs. 21 bis 23 angefügt:

„(21) Das Inhaltsverzeichnis, § 1 Abs. 3, § 4, § 5 Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3, § 6 Abs. 1 und Abs. 6, § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 und Abs. 2a, § 12a Abs. 1, § 13 Abs. 2, § 14, § 15, § 16 Abs. 1, § 17, § 18 Abs. 1 und Abs. 1a, § 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 und Abs. 3, § 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, § 38 Abs. 5, § 39 Abs. 3, § 42, § 48a, § 49 Abs. 6, § 51 Abs. 2 bis 6, § 53a Abs. 1a und Abs. 9, § 54 Abs. 3a, § 55 Abs. 1a und Abs. 3, § 56 Abs. 1, § 63 Abs. 1a, Abs. 1b und Abs. 7, § 65 Abs. 4, § 65 Abs. 6, § 70 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 6 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. XX/XXXX treten am 1. März 2026 in Kraft.
Gleichzeitig treten

- § 4 Z 28, § 12 Abs. 2 zweiter Satz, § 14 Z 9, § 24 Abs. 6, § 26 Abs. 2, § 30 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 Z 2a, § 41 Abs. 2, § 53a Abs. 5, § 66 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.

(22) 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. Ist auf Grund eines bereits vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX abgeschlossenen Verfahrens oder eines der vorgenannten Verfahren eine Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben, gelten für deren Verschreibung ebenfalls die bisherigen Bestimmungen.

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