

NÖ BAUORDNUNG 1996

8200-0	Stammgesetz Blatt 1-56	129/96	1996-09-11
8200-1	Kundmachung Blatt 6	38/99	1999-03-26
8200-2	Kundmachung Blatt 55	44/99	1999-04-30
8200-3	1. Novelle Blatt 2-59 [CELEX: 378L0170, 382L0885, 389L0106, 390L0396, 392L0042, 393L0068, 393L0076]	108/99	1999-09-16
8200-4	Druckfehler- berichtigung Blatt 16, 19, 40, 43, 53	136/99	1999-11-05
8200-5	Druckfehler- berichtigung Blatt 40	14/00	2000-01-31
8200-6	2. Novelle Blatt 2, 4, 7, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 22, 24, 26-31, 33, 33a, 34, 34a, 35, 36, 39-42, 44, 45, 51, 52, 57, 57a	120/00	2000-12-21
8200-7	3. Novelle Blatt 26	187/01	2001-10-31
8200-8	4. Novelle Blatt 2, 3, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 33, 34a, 35, 37, 40, 41, 42, 42a, 44, 51, 52, 53, 57	65/02	2002-06-28

8200-9	Druckfehler- berichtigung Blatt 33	84/02	2002-07-31
8200-10	Kundmachung Blatt 46	85/02	2002-07-31
8200-11	5. Novelle Blatt 9, 9a, 28, 29, 37, 39, 40, 46, 46a	5/03	2003-01-17
8200-12	6. Novelle Blatt 13, 37, 37a, 46, 46a, 46b	27/05	2005-03-02
8200-13	7. Novelle Blatt 14, 15, 17, 20, 20a, 37, 53	123/06	2006-12-29
8200-14	8. Novelle Blatt 17, 20	73/07	2007-09-07
8200-15	9. Novelle Blatt 1, 3, 4, 5, 5a, 12, 13, 14, 15, 15a, 17, 19, 22a, 24, 25, 25a, 25b, 26, 32, 32a, 33, 40, 58, 59, 60 [CELEX: 32002L0091]	94/08	2008-11-28
8200-16	10. Novelle Blatt 31	143/09	2009-11-30
8200-17	11. Novelle Blatt 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 17, 18, 19, 27, 30, 31, 36, 40, 41, 41a, 42, 45, 46, 47, 47a, 50, 50a, 53, 58	90/10	2010-12-10
8200-18	12. Novelle Titelblatt	25/11	2011-02-15
8200-19	13. Novelle Blatt 41, 41a	59/11	2011-05-16
8200-20	14. Novelle Blatt 2, 5, 5a, 6, 7, 10, 12, 13, 13a, 15, 17, 17a, 19a, 21, 22, 24, 26, 26a, 28, 28a, 31, 35, 35a, 35b, 35c, 36, 37, 42, 44, 45, 58, 59 [CELEX: 32009L0125]	111/11	2011-09-15

- 8200-21** **15. Novelle** **3/13** **2013-01-30**
Blatt 1, 2, 3, 4, 5, 13, 15a, 22a, 24, 25, 25a,
25b, 26, 58, 59, 60
[CELEX: 32010L0031, 32009L0028]
- 8200-22** **16. Novelle** **129/13** **2013-12-05**
Blatt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 19, 20,
21, 22, 25a, 25b, 27, 29, 31, 35a, 45, 46,
46a, 47
- 8200-23** **17. Novelle** **36/14** **2014-04-11**
Blatt 2, 5a, 13a, 17, 20, 22a, 25a, 26, 26a,
31, 32, 32a, 33/33a, 34/34a, 35/35a,
35b/35c, 36, 44, 44a

Der Landtag von Niederösterreich hat am 20. Februar 2014 beschlossen:

Änderung der NÖ Bauordnung 1996

Die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge "§ 43 Allgemeine Ausführung," die Wortfolge "wesentliche Anforderungen" ersetzt durch die Wortfolge "Grundanforderungen an Bauwerke".
2. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44" die Wortfolge "Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".
3. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44a" die Wortfolge "Marktüberwachung von Bauprodukten, Geltungsbereich" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".
4. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44b" das Wort "Marktüberwachungsbehörde" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".
5. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44c" die Wortfolge "Aufgaben der Marktüberwachungsbehörde" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".
6. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44d" die Wortfolge "Zuständigkeit, Verfahrensvorschriften" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".
7. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung "§ 44f" die Wortfolge "Berichtspflichten der Baubehörde" ersetzt durch das Wort "(entfällt)".

8. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung “§ 44g” die Wortfolge “Verwendung von Daten” ersetzt durch das Wort “(entfällt)”.*
9. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung “§ 44h” das Wort “Kostentragung” ersetzt durch das Wort “(entfällt)”.*
10. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung “§ 44i” die Wortfolge “Überprüfung und Bewertung von Überwachungsmaßnahmen” ersetzt durch das Wort “(entfällt)”.*
11. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung “§ 45” die Wortfolge “Europäische technische Zulassung” ersetzt durch das Wort “(entfällt)”.*
12. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung “§ 47” die Wortfolge “Österreichisches Institut für Bautechnik” ersetzt durch das Wort “(entfällt)”.*
13. *Im § 6 Abs. 1 tritt anstelle des Zitates “§ 34 Abs. 2” das Zitat “§ 34 Abs. 4”.*
14. *Im § 15 Abs. 3 wird im dritten Aufzählungspunkt das Wort “oder” durch einen Beistrich ersetzt.*
15. *Im § 15 Abs. 3 wird nach dem dritten Aufzählungspunkt folgender Aufzählungspunkt eingefügt:*
16. *Im § 20 Abs. 1 Z. 7 wird nach der Wortfolge “des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,” folgende Wortfolge eingefügt:*
- 16a. *Im § 24 Abs. 1 erster Aufzählungspunkt wird das Wort “dem” durch das Wort “der” ersetzt.*
- 16b. *Im § 30a Abs. 1 wird nach der Flächenangabe “500 m²” folgende Wortfolge eingefügt:*
17. *Im § 34b Abs. 5 tritt an die Stelle des Zitates “(Abs. 2)” das Zitat “(Abs. 3)”.*
18. *Im § 37 Abs. 1 Z. 11 wird der Beistrich durch einen Punkt ersetzt.*
19. *§ 37 Abs. 1 Z. 12 bis 19 entfallen.*
20. *§ 37 Abs. 2 Z. 4 entfällt.*
21. *§ 37 Abs. 3 bis 5 entfallen.*

22. Die Überschrift im § 43 lautet:
23. § 43 Abs. 1 zweiter und dritter Satz lauten:
24. Im § 43 Abs. 1 wird die Wortfolge: **“Wesentliche Anforderungen an Bauwerke”** ersetzt durch die Wortfolge:
25. § 43 Abs. 1 Z. 3 lautet:
26. Die Überschrift im § 43 Abs. 1 Z. 4 lautet:
27. Im § 43 Abs. 1 Z. 4 wird nach dem Wort “Unfallgefahren” die Wortfolge “oder Gefahren einer Beschädigung” eingefügt, das Wort “Verletzungen” durch das Wort “Gefahren” ersetzt und nach dem Wort “Explosionsverletzungen” die Wortfolge “und Einbrüche” eingefügt.
28. Im § 43 Abs. 1 Z. 4 wird folgender zweiter Satz angefügt:
29. Im § 43 Abs. 1 Z. 6 wird nach dem Wort “Berücksichtigung” die Wortfolge “der Benutzer und” eingefügt.
30. Im § 43 Abs. 1 Z. 6 entfällt die Wortfolge “und ein ausreichender Wärmekomfort der Benutzer gewährleistet”.
31. Im § 43 Abs. 1 Z. 6 wird folgender zweiter Satz angefügt:
32. Im § 43 Abs. 1 wird folgende Z. 7 angefügt:
33. § 43 Abs. 2 lautet:
34. Im § 43 Abs. 3 wird das Wort “Gemeinschaften” durch das Wort “Union” ersetzt.
35. § 44 entfällt.
36. §§ 44a bis 44d und 44f bis 44i entfallen.
37. § 45 entfällt.
38. § 47 entfällt.
39. Im § 59 Abs. 3 wird die Wortfolge “(§ 44 Abs. 2 Z. 1 und 3) heranzuziehen” ersetzt durch die Wortfolge:
40. Im § 59 Abs. 5 zweiter Aufzählungspunkt tritt anstelle des Zitates “§ 44 Abs. 4” die Wortfolge “Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen

Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABl. Nr. L 218, S. 30,“.

Der Präsident:
Penz

Der Landeshauptmann:
Pröll

Die Landesrätin:
Kaufmann-Bruckberger

8200-23

11. April 2014

0c

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht

Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zuständigkeit
- § 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 4 Begriffsbestimmungen
- § 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen
- § 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte
- § 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn
- § 8 Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen
- § 9 *Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen*

Bauplatzgestaltung

- § 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland
- § 11 Bauplatz, Bauverbot
- § 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen
- § 13 Grenzverlegung

Bauvorhaben

- § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
- § 16 Anzeigemöglichkeit
- § 16a Meldepflichtige Vorhaben
- § 17 Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

Bewilligungsverfahren

- § 18 Antragsbeilagen
- § 19 Bauplan und Baubeschreibung

- § 20 Vorprüfung
- § 21 Bauverhandlung
- § 22 Entfall der Bauverhandlung
- § 23 Baubewilligung

Bauausführung

- § 24 Ausführungsfristen
- § 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer
- § 26 Baubeginn
- § 27 Behördliche Überprüfungen
- § 28 Behebung von Baumängeln
- § 29 Baueinstellung
- § 30 Fertigstellung
- § 30a Aushangpflicht
- § 31 Orientierungsbezeichnung und Straßenbeleuchtung
- § 32 Nachträgliche Auflagen

Überprüfung des Bauzustandes

- § 33 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
- § 34 Periodische Überprüfung von Zentralheizungen mit Feuerstätten
- § 34a (entfällt)
- § 34b Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlage
- § 34c Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage
- § 34d Kontrollsystem
- § 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag
- § 36 Sofortmaßnahmen
- § 37 Verwaltungsübertretungen

Abgaben

- § 38 Aufschließungsabgabe
- § 39 Ergänzungsabgabe
- § 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
- § 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe
- § 42 Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung, Bauausführung und Bauprodukte; Marktüberwachung von Bauprodukten

- § 43 Allgemeine Ausführung, *Grundanforderungen an Bauwerke*
- § 44 (*entfällt*)
- § 44a (*entfällt*)
- § 44b (*entfällt*)
- § 44c (*entfällt*)
- § 44d (*entfällt*)
- § 44e (*entfällt*)
- § 44f (*entfällt*)
- § 44g (*entfällt*)
- § 44h (*entfällt*)
- § 44i (*entfällt*)
- § 45 (*entfällt*)
- § 46 (*entfällt*)
- § 47 (*entfällt*)
- § 48 Immissionsschutz

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

- § 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück
- § 50 Bauwuch
- § 51 Bauwerke im Bauwuch
- § 52 Vorbauten
- § 53 Höhe der Bauwerke
- § 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan
- § 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
- § 56 Ortsbildgestaltung

Heizung

- § 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen
- § 58 Planungsgrundsätze
- § 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungsanlagen
- § 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage
- § 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Verwendung von Brennstoffen

Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

- § 62 Wasserver- und -entsorgung
- § 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
- § 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen
- § 65 Schutzräume
- § 66 Abbruch von Bauwerken
- § 67 Veränderung des Geländes im Bauland

III. Bebauungsplan

- § 68 Erlassung des Bebauungsplans
- § 69 Inhalt des Bebauungsplans
- § 70 Regelung der Bebauung
- § 71 Regelung der Verkehrserschließung
- § 72 Verfahren
- § 73 Änderung des Bebauungsplans
- § 74 Bausperre
- § 75 Freigabe von Aufschließungszonen
- § 76 Entschädigung

IV. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlußbestimmungen

- § 76a Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren
- § 77 Übergangsbestimmungen
- § 78 Schlußbestimmungen

I. Baurecht

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.

- (2) Durch dieses Gesetz werden
 1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schiffsanlagen) sowie
 2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),
nicht berührt.

- (3) Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen**:
 1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
 2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
 3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt;
 4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegesetzes,

LGBl. 7810), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z. 19 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800) soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;

5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;

§ 2 Zuständigkeit

- (1) **Baubehörde** erster Instanz ist
- o der Bürgermeister
 - o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)
- Baubehörde zweiter Instanz ist
- o der Gemeindevorstand (Stadtrat)
 - o der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut)
(örtliche Baupolizei)
- (2) *Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.*
- Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.
- (3) (entfällt)
- (4) Die Gemeinde hat im Verfahren nach Abs. 2 **Partei-stellung** zur Wahrung des Ortsbildes.
- (5) (entfällt)
- (6) Abs. 1 gilt nicht für das **Verwaltungsstrafverfahren**.

§ 3

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

- (1) Aufgaben, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.
- (2) Dies gilt nicht für Verfahren nach § 8 Abs. 1.

§ 4

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. **Aufenthaltsräume:** Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ausgenommen Wirtschaftsräume (z.B. Küche);
2. **Baufluchtlinien:** Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
3. **Bauwerk:** ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Bodenkraftschlüssig verbunden ist;
4. **bauliche Anlagen:** alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;
5. **Bauwich:** der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich);

6. **Energieausweis:** ein Dokument zur Beschreibung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles;
7. **Gebäude:** ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 100 m², das

- o oberirdisch nur ein Geschoß aufweist,
- o keinen Aufenthaltsraum enthält und
- o seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;

Konditionierte Gebäude oder -teile: Gebäude oder deren Teile, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet werden, wobei die Teile des Gebäudes als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut werden;

Wohngebäude: Gebäude, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden;

Niedrigstenergiegebäude: Gebäude im Sinne der ÖNORM 8110-1 (Ausgabe November 2011), welches eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf wird zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt;

8. **Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes:** die berechnete Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes (z.B. Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Beleuchtung) zu decken;

9. **Geschoß:** die Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, auch wenn die Ebene bis zur halben Höhe des Geschoßes versetzt ist;
- Hauptgeschoß:** ein Geschoß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhe;
- Nebengeschoß:** ein Geschoß, das keine Aufenthaltsräume enthält (z.B. Installationsgeschoß), sowie Keller- und Dachgeschoß;
- Dachgeschoß:** ein Geschoß innerhalb eines Daches mit einer traufenseitigen Kniestockhöhe (z.B. Übermauerung) ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängenden Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) über höchstens der halben Gebäudelänge;
- Kellergeschoß:** ein Geschoß, dessen Außenwände zum Großteil unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes des Baugrundstücks liegen;
10. **Grundrißfläche:** die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschoßes;
11. **Hauptfenster:** Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;
12. **Mobilheim:** die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;
13. **Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002);
- Konditionierte Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002), wobei diese konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;

14. **Straßenfluchtlinie:** die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in *einer Entscheidung nach § 12 Abs. 1* festgelegt ist;
15. **Größere Renovierung:** Renovierungsarbeiten an einem Gebäude, wenn mehr als 25% der Gebäudehülle betroffen sind.

Die Gebäudehülle ist die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder -teiles, die das festgelegte konditionierte Brutto-Volumen umschließt.

§ 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen

- (1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes sind **schriftlich** zu erlassen.
- (2) Wenn die Parteistellung in einem Verfahren vom Eigentum an einem Grundstück oder Bauwerk abgeleitet wird, das mehr als zwei Personen gehört, dann darf die Baubehörde den Miteigentümern die Namhaftmachung eines gemeinsamen **Zustellungsbevollmächtigten** auftragen.
- (3) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, **binnen drei**

Monaten zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.

§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 4 und § 35 haben **Parteistellung**:

1. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (**Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestim-

mungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 11) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

- (3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

§ 7

Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

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

- o Baupläne verfassen,
- o Bauwerke errichten,
- o Erhaltungs- und Abbrucharbeiten durchführen oder
- o Baugebrechen beseitigen

können.

Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

- (2) Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen.

- (3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des Bauwerks zu dulden.
- (4) Jeder Miteigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einer **gemeinsamen Brandwand** an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwand darf hiedurch aber nicht verringert werden.
Wird ein Gebäude mit gemeinsamer Brandwand abgebrochen, muß diese Brandwand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.
- (5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.
Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.
- (6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung nach Abs. 5 1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.
- (7) Ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 steht

der **Vollstreckung** einer Entscheidung nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

§ 8

Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen

- (1) Über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung nach § 7 Abs. 5, § 12 Abs. 3 und 4, § 13 Abs. 2, § 36 Abs. 3, § 68 Abs. 5 und § 76 hat die **Baubehörde** erster Instanz zu entscheiden. Gegen diesen Bescheid ist kein Rechtsmittel zulässig.
- (2) Binnen 3 Monate ab Rechtskraft des Bescheides darf der Anspruchsberechtigte beim Landesgericht, das aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks zuständig ist, die Neufestsetzung der Entschädigung oder Kostenersatzleistung begehren. Langt ein solcher Antrag bei Gericht ein, tritt die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde außer Kraft.
- (3) Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl.Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung darf, ausgenommen in den Fällen des § 7 Abs. 5 und § 13 Abs. 2, nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wenn der Antrag zurückgezogen wird, gilt der im Bescheid bestimmte Betrag als vereinbart.

§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen

- (1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz *sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes* – ausgenommen jenen nach § 37 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende **Rechte** oder **Pflichten** auch vom **Rechtsnachfolger** geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

- (2) Die **Rechtsnachfolge** richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand *der Entscheidung* ist.
- (3) Der Rechtsvorgänger hat dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

Bauplatzgestaltung

§ 10

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

- (1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen.
Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.
- (2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muß folgende **Voraussetzungen** erfüllen:
 1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans – wo noch kein Bebauungsplan gilt – mit jenen des Flächenwidmungsplans.
 2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden.

3. Bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen.
 4. Bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahnengrundstücke**), muß dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.
- (3) Die Anzeige nach Abs. 1 bedarf **der Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (**Teilungsplan**) in wenigstens **zweifacher Ausfertigung** anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) zu verfassen.
- Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich.
- Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen.
- Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht.
- (4) Der **Plan** hat zu enthalten
- die Beurkundung des Verfassers, daß die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,
 - einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,
 - bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
 - die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird,
 - bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind, die Widmungsgrenze und

- o die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

- (5) Die Baubehörde hat **innerhalb von 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu **bestätigen**, daß die angezeigte **Änderung nicht untersagt** wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft *der diesbezüglichen Entscheidung* die **Bezugsklausel** anzubringen. Mußte kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3, 4. Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen.
Die Änderung von Grundstücksgrenzen ist zu untersagen, wenn

- o die **Voraussetzungen** nach **Abs. 2 nicht erfüllt** sind oder
- o der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder
- o der Plan nicht den Inhalt nach Abs. 4 aufweist.

Wurde ein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt, ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

- (6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Planausfertigung
- o die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 1. Satz) oder
 - o die Bezugsklausel (Abs. 5 3. Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch
 - o vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht und

- o innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder der Bezugsklausel bei Gericht eingebracht wird.

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

- (7) *Im Fall der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde. Die Bestätigung der Nichtuntersagung der angezeigten Grenzänderung oder die Bezugsklausel ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigelegter wieder ausgefolgt wird, anzubringen. In beiden Fällen hat der Verfasser der Planunterlagen diese behördlichen Ausfertigungen der eingereichten Urkunde in elektronischer Form in unwandelbarer Weise beizufügen und ihre gemeinsame elektronische Vorlage mit der Urkunde selbst beim Grundbuch sicherzustellen. Abs. 6 gilt sinngemäß.*
- (8) Jeder **Beschluß des Grundbuchsgerichtes** über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluß des Grundbuchsgerichtes steht der **Gemeinde** das Rechtsmittel des **Rekurses** zu.

§ 11

Bauplatz, Bauverbot

- (1) **Bauplatz** ist ein Grundstück im Bauland, das
 1. hiezu erklärt wurde oder
 2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
 3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus

einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1, § 17 Abs. 1 Z. 9 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war.

- (2) Auf **Antrag des Eigentümers** ist ein Grundstück im Bauland zum **Bauplatz zu erklären**, wenn es
1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
 - b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
 - c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
 - d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 75) liegt, und wenn
4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperrung (§ 74 Abs. 4 oder § 23 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000) nicht widerspricht, oder
5. die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

Verliert ein zum **Bauplatz** erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch **Umwidmung** nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, die Baulandwidmung, **erlischt** die **Bauplatzzerklärung**.

- (3) Das **Fahr- und Leitungsrecht** nach Abs. 2 Z. 1 lit.c muß mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:
- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3 m durch Fahrzeuge,
 - Benützung durch Einsatzfahrzeuge des Rettungs-, Katastrophen- und Sicherheitsdienstes und
 - die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine widmungsmäßige Verwendung des Bau-

platzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) verfaßten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Anzeige einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

- (4) Wenn ein Grundstück zum Teil als Bauland, zum anderen als Grünland gewidmet ist, gilt auch Abs. 2. In diesem Fall darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden und die Ein- und Ausfahrt auch durch einen Grüngürtel führen, wenn dies mit dessen Widmungszweck vereinbar ist.
- (5) Auf einem Bauplatz nach Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, gilt ein **Bauverbot**, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. Kein Bauverbot besteht, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach Abs. 2 Z. 1 lit.c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.
- (6) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden, gilt Abs. 2 bis 5 sinngemäß.

§ 12

Grundabtretung für Verkehrsflächen

- (1) Die Eigentümer sind verpflichtet, **Grundflächen**, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn

1. die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10), ausgenommen in Aufschließungszonen, oder die Herstellung von **Einfriedungen** (§ 15 Abs. 1 Z. 17) oder die Errichtung von **Carports** (§ 15 Abs. 1 Z. 19), **angezeigt** wird, oder

2. eine **Baubewilligung** im Bauland

- o für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder

- o für die Herstellung einer **Einfriedung** gegen öffentliche Verkehrsflächen oder

- o für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken

erteilt wird.

Erfolgt eine Anzeige nach Z. 1 und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist *in der Entscheidung, mit der* die Grundabtretung vorgeschrieben wird, die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Die grundbücherliche Durchführung ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer die Grundabtretung aufzutragen.

- (2) **Keine Entschädigung** für die abzutretende Grundfläche gebührt, wenn

- an beiden Seiten der Verkehrsfläche Bauland angrenzt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens bis zur Breite von 7 m, oder
- nur an einer Seite Bauland angrenzt bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens 14 m.

Wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind, dann gilt dieselbe Regelung.

- (3) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die
- über das im Abs. 2 angeführte Ausmaß oder,
 - wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich

abzutreten ist.

- (4) Die Entschädigung (Abs. 3) ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen. Die Kosten der grundbücherlichen Durchführung sind anteilmäßig zu ersetzen.
- (5) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über die Entschädigung nach § 8 Abs. 2 beantragt wurde. Voraussetzung dafür ist, daß der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.
- (6) Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche **Nutzung** beanspruchen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.
- (7) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden mußte, als **öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben** wird, dann ist diese Grundfläche dem *Eigentümer des angrenzenden Grundstückes* zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle

einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

§ 13

Grenzverlegung

- (1) Wenn **zwei Gebäude** an einer Grundstücksgrenze
- o eine **gemeinsame Wand** aufweisen und
 - o eines dieser Gebäude abgebrochen wird,

hat die Baubehörde die Verlegung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muß damit zur Gänze zu dem bestehenbleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer *des abzubrechenden* Gebäudes ist verpflichtet einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) verfaßten Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

- (2) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine **Entschädigung** zu leisten. Die Entschädigung ist nach § 12 Abs. 4 zu bemessen.

Bauvorhaben

§ 14

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken im Bauland außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans;
4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
5. die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in oder in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, sowie die Aufstellung von Feuerungsanlagen (§ 59 Abs. 1), wenn die Standsicherheit des Bauwerks oder der Brandschutz beeinträchtigt werden könnte oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
6. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
7. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
8. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch
 - o die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder
 - o die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4)beeinträchtigt oder
 - o der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusstwerden könnten (§ 67);
9. die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken.

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

- (1) Folgende **Vorhaben** sind mindestens **8 Wochen** vor dem Beginn ihrer **Ausführung** der Baubehörde schriftlich **anzuzeigen**:
1. die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer Grundrißfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Abs. 1 Z. 9;
 2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
 - o Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - o der Stellplatzbedarf,
 - o die hygienischen Verhältnisse,
 - o der Brandschutz,
 - o der Schallschutz oder
 - o der Wärmeschutzbetroffen werden können;
 3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinfeuerungsanlagen nach § 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen;
 4. der Austausch von Maschinen oder Geräten (§ 14 Z. 5) wenn
 - o der Verwendungszweck gleich bleibt und
 - o die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten;
 5. der Abbruch von Bauwerken, ausgenommen jener nach § 14 Z. 7;
 6. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
 7. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsgebieten;

8. die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funkanlagen mit Tragkonstruktion außerhalb von Ortsgebieten;
9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Folientunnels;
10. *die Herstellung von Hauskanälen;*
11. die Aufstellung von Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie in Schutzzonen die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
12. die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer (§ 62 Abs. 5) bis zu einem Rauminhalt von 60 m³;
13. die Anlage, Erweiterung und Auffüllung von Steinbrüchen, Sand- und Kiesgruben, ausgenommen jene Abbauanlagen, die den Bestimmungen des Mineralrohstoffgesetzes, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 65/2010, unterliegen;
14. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 200 und höchstens 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
15. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;
16. die dauernde Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf

Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland- Land- und Forstwirtschaft;

17. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken errichtet werden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen;
 18. die Errichtung von Gasanlagen (§ 2 Z. 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002, LGBl. 8280) und der damit verbundenen zur Gefahrenabwehr notwendigen baulichen Anlagen, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
 19. die Errichtung überdachter und höchstens an einer Seite abgeschlossener baulicher Anlagen (z.B. Carports), sofern die nachweisliche Zustimmung der durch dieses Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührten Nachbarn vorliegt.
- (1a) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z. 1 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln.
- (2) Der Anzeige sind zumindest eine **Skizze** und **Beschreibung** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.
- Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§ 43 Abs. 3), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.
- Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§ 43 Abs. 3), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- Sind in den Fällen des Abs. 1 im **Baulandbereich**

ohne Bebauungsplan (§ 54) Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (**abgeleitete Bauungsweisen und Bauklassen**) zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, dann sind der Anzeige diese Angaben anzuschließen.

Wird ein Wärmerezeuger (Abs. 1 Z. 3) aufgestellt, ist eine Kopie des **Prüfberichts** (§ 59 Abs. 3) gleichzeitig vorzulegen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z. 17) oder ein Carport (Abs. 1 Z. 19) errichtet, ist der Anzeige die **Zustimmung des Grundeigentümers** anzuschließen.

- (3) Widerspricht das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen
- o dieses Gesetzes,
 - o des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
 - o des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230,
 - o *des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204, oder*
 - o einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

ist das Vorhaben zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die **Einholung** eines **Gutachtens** notwendig, dann muß die Baubehörde dies **dem Anzei­ge­le­ger** nachweislich **mitteilen**.

- (4) Wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist **keine Untersagung** oder **Mitteilung** nach Abs. 3 erfolgt, dann darf der Anzei­ge­le­ger das **Vorhaben ausführen**.
- (5) War die Einholung von Gutachten notwendig, *ist* bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben zu untersagen. Verstreicht auch diese Frist, darf der Anzei­ge­le­ger das Vorhaben ausführen.

§ 16

Anzeigemöglichkeit

- (1) **Bauvorhaben** nach § 14 Z. 2, 4, 5 und 8, **die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen**, weil die hiefür vorgesehenen Voraussetzungen fehlen, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.
- (2) Der Bauanzeige sind zumindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.
- (3) Die **Baubehörde hat binnen 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige dem Anzei­ge­le­ger **mitzuteilen**, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Ist es nur anzeige­pflichtig, gilt § 15 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

§ 16a

Meldepflichtige Vorhaben

Die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von **Klimaanlagen** mit einer **Nennleistung von mehr als 12 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 14 Z. 5 bewilligungspflichtig sind, sind der

Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Ausführung des Vorhabens zu **melden**. Der **Austausch** von solchen Klimaanlageanlagen ist nur dann meldepflichtig, wenn die Nennleistung verändert wird.

Der Meldung sind eine **Skizze** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

§ 17

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

(1) **Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlußleitungen,
2. die Auf- oder Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³ sowie Schwimmbeckenabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m,
3. Einfriedungen im Grünland, die keine baulichen Anlagen sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet werden,
4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
 - o die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie
 - o Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden,
5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,
6. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten,
7. die Aufstellung von Einzelöfen oder Herden,

8. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung *und von Wärmepumpen*,
9. *die Aufstellung einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit je einer Grundrißfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Kleinwohnhäusern und Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts*,
10. Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Spielplatzgeräten, Pergolen, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume),
11. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
 - o die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzunggebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
 - o die Wahl des Bundespräsidenten oder
 - o Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen,
 - o innerhalb von 6 Wochen vor
 - o bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens.
12. Zelte oder ähnliche mobile Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) im Sinn des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, mit einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen, Betriebsanlagen bzw. technische Geräte für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.);
13. die Aufstellung von Marktständen;

14. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 19 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist,
 15. die Aufstellung von TV- Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken ausgenommen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden *und Dächern* von Gebäuden in Schutzzonen.
- (2) Andere Vorhaben, die nicht unter die Bestimmungen nach §§ 14 bis 16 fallen, sind ebenfalls bewilligungs- und anzeigefrei.

Bewilligungsverfahren

§ 18

Antragsbeilagen

- (1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:
1. **Nachweis des Grundeigentums** (Grundbuchsabschrift):
höchstens 6 Monate alt
oder
Nachweis des Nutzungsrechtes:
 - a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
 - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum
oder
 - c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.
 2. **Bautechnische Unterlagen:**
 - a) grundsätzlich (3-fach), in Fällen des § 23 Abs. 7 letzter Satz 4-fach
ein Bauplan (§ 19 Abs. 1),
eine Baubeschreibung (§ 19 Abs. 2);
 - b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichen-

- falls eine planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;
- c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12) ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) verfaßter Teilungsplan;
 - d) abweichend davon
 - o beim Abbruch eines Bauwerks (§ 14 Z. 7) ein Foto des Bauwerks, wenn kein bewilligter Bauplan vorliegt,
 - o bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z. 8 je 3-fach ein Lageplan, ein Schnitt und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens.
3. **Energieausweis** (3-fach) bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3) und bei *größeren Renovierungen* von Gebäuden, sofern diese technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar sind.
4. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung *und größeren Renovierung* von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).
- (2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z.B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.

§ 19
**Bauplan, Baubeschreibung
und Energieausweis**

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

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
 - a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3)
 - o Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
 - o bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur, wobei die Darstellung durch Übertragung
 - aus dem Grenzkataster,
ist keiner vorhanden
 - aus einem Teilungsplan, der nach dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes 1969 verfaßt wurde, wenn die Kennzeichnung der Grenzen in der Natur unverändert vorhanden ist,
liegt ein solcher nicht vor
 - einer Naturaufnahme, wenn die Grenzen in der Natur gekennzeichnet sind (z.B. Zäune, Mauern, Traufen, Grenzsteine) und mit dem aktuellen Grundkataster übereinstimmen,

- in allen übrigen Fällen
 - aus einem Vermessungsplan eines Vermessungsbefugten erfolgen muß,
 - o bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
 - o Grundstücksnummern,
 - o Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- oder unterirdischen Bauwerken auf diesen,
 - o Widmungsart,
 - o festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
 - o bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
 - o die im *von der Bebauung betroffenen Teil* des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
 - b) bei Neu- oder Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,
 - c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,
 - d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte;
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;

4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung.

Der Lageplan ist im **Maßstab** 1:500 und ein Plan nach Z. 2 bis 6 1:100 zu verfassen, in begründeten Fällen (z.B. Größe der Grundstücke oder des Vorhabens) darf ein anderer Maßstab verwendet werden. Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind

- o im Lageplan und
- o in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

- (2) Die **Baubeschreibung** muß alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:
1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
 2. die Grundrißfläche;
 3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;
 4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
 5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
 6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, daß eine Nutzung nach § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);
 7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);

- (3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, wie z.B.:
- Detailpläne,
 - statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen,
 - ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
 - eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,
 - eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
 - ein Brandschutzkonzept,
 - eine Fluchtzeitberechnung,
 - Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54),
 - eine Wärmebedarfsrechnung,
 - einen Stellplan für Kraftfahrzeuge,
 - Elektroinstallationspläne,
 - Sitzpläne und
 - ein Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.
- (4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.
- (5) Der **Energieausweis** ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.

§ 20 Vorprüfung

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

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
2. der Bebauungsplan,
3. eine Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 11 Abs. 5 dieses Gesetzes oder § 30 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. eine Bestimmung dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, des *NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204*, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen**, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, ist die Prüfung nach Z. 7 auf jene Bestimmungen

eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfaßt ist.

- (2) Wenn die Baubehörde eine **Ergänzung der Antragsbeilagen** nach § 19 Abs. 3 für notwendig hält, dann hat sie binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags den Bauwerber aufzufordern, die noch benötigten Angaben oder Beilagen vorzulegen.

- (3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags mitzuteilen. Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

§ 21 Bauverhandlung

- (1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde eine **Bauverhandlung** abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein an Ort und Stelle vorzunehmen ist.

Wenn eine **gewerbliche Betriebsanlage** auch einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedarf und der Bauwerber es beantragt, dann ist die Bauverhandlung **zugleich mit** der **Verhandlung der Gewerbebehörde** abzuhalten.

- (2) Zur Bauverhandlung sind **zu laden**:
1. die Parteien und Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 4,
 2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen,
 3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
 4. die NÖ Umweltschutzbehörde im Fall des § 5 Abs. 1 zweiter Satz des NÖ Umweltschutzgesetzes, *LGBl. 8050*.
- (3) Weiters sind zur Bauverhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkungen notwendigen **Sachverständigen** beizuziehen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige darf nicht abgesehen werden.
- (4) Beteiligte Behörden und Dienststellen sind zur Bauverhandlung zu laden. Bei nichtgewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen darf die Baubehörde der Verhandlung einen Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson beiziehen.
- (5) Sonstige Beteiligte sind von der Bauverhandlung durch eine **Kundmachung an der Amtstafel** der Gemeinde zu verständigen.
- (6) Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland Verfahrensgegenstand, dann hat der Bauwerber bis

zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaus am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.

Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Dach ausgebaut, ist diese Markierung nicht vorzunehmen.

§ 22

Entfall der Bauverhandlung

- (1) Ergibt die Vorprüfung (§ 20), daß das geplante Vorhaben **keine Rechte** nach § 6 Abs. 2 und 3 **berührt**, dann **entfällt die Bauverhandlung**.

Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und dem Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen. Durch die Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.

Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten Rechte innerhalb von 4 Wochen nach Baubeginn geltend gemacht wird.

Erfolgt jedoch eine solche Feststellung in einem Bewilligungsverfahren, das aufgrund eines Antrages nach § 29 2. Satz bzw. § 35 Abs. 2 Z. 3 eingeleitet wurde, dann gilt Abs. 2 und 3 sinngemäß.

- (2) **Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens darf die Bauverhandlung entfallen**, wenn

- die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und
- gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen, und

- o innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben werden.
Werden **keine Einwendungen** erhoben, **erlischt** die **Parteistellung**.
- (3) Eine **Partei nach Abs. 2**, die glaubhaft macht, daß sie ohne ihr Verschulden daran **gehindert** war, innerhalb der Frist nach Abs. 2 Einwendungen zu erheben, darf binnen 2 Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache bei der Baubehörde Einwendungen erheben. Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind von jener Baubehörde zu berücksichtigen, bei der das Verfahren anhängig ist.

§ 23 Baubewilligung

- (1) *Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.*
Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.
Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.
- (2) *Die **Baubewilligung** hat zu enthalten*
 - o die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und

- o die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z. 7 angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß.

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, daß durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 1 4. Satz vorliegt, dann darf – im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 – eine **Baubewilligung** nur mit der **aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

- (3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m³ Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der
- o noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
 - o auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 als solcher gilt,

hat die **Erklärung** des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils **zum Bauplatz** *in der Baubewilligung* zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hiefür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

- (4) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist in der Baubewilligung die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.
- (5) Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 4 in einer gesonderten Entscheidung zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.
- (6) **Bauwerke vorübergehenden Bestandes** (Ausstellungsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden. Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen.
- (7) Dem Bauwerber ist mit der Baubewilligung je eine mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen. Bei der Bewilligung von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist sowie bei der Bewilligung von Hochhäusern, ist eine Ausfertigung der im administrativen Instanzenzug ergangenen Baubewilligung samt den dazugehörigen Beilagen der Bezirksverwaltungsbehörde zu übermitteln.
- (8) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 2. Satz erlassen werden, leiden an einem mit **Nichtigkeit** bedrohten Fehler. Eine Aufhebung des Baubewilligungsbescheids ist jedoch ab dem Baubeginn nicht mehr zulässig; bei der Bewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes darf sie bis spätestens 4 Wochen nach Baubeginn erfolgen. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 17 Abs. 5 und 6 des

NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, sowie bei der Baubewilligung für Hochhäuser, beginnt die 4-Wochenfrist frühestens mit dem Einlangen des Baubewilligungsbescheides samt der Unterlagen gemäß Abs. 7 bei der Bezirksverwaltungsbehörde. Wurden bis zur Aufhebung Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

Bauausführung

§ 24

Ausführungsfristen

- (1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
 - o binnen 2 Jahren ab *der* Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
 - o binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 wird dadurch nicht berührt.
- (2) Für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf in der Baubewilligung eine längere Frist bestimmt werden.
- (3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen in der Baubewilligung längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden.
- (4) Die Baubehörde hat die **Frist** für den Beginn **der Ausführung** eines bewilligten Bauvorhabens zu **verlängern**, wenn
 - o dies vor ihrem Ablauf beantragt wird,

- o das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan – und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem – und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.
- (5) Die Baubehörde hat die **Frist** für die **Vollendung** eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.
- (6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 begonnen worden ist.

§ 25

Beauftragte Fachleute und Bauführer

- (1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens **Fachleute** zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

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

- (2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z. 1, 2, 4, 5, 7, 8 und 9 sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muß gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend, darf eine Gebietskörperschaft, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.
- (3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung *der Baubewilligung sowie ihrer mit einem Hinweis auf sie versehenen Beilagen* (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.
- (4) **Legt** der **Bauführer** seine **Funktion zurück**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung *der Baubewilligung* samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

§ 26 Baubeginn

- (1) Der Bauherr hat das Datum des **Beginns** der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **anzuzeigen**.
- (2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche **Baustelleneinrichtung** ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

§ 27 Behördliche Überprüfungen

- (1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung des Vorhabens mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:
- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes,
 - die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
 - die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dach-eindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
 - die Prüfung der Tauglichkeit von Bauprodukten,
 - Belastungsproben und
 - die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.
- (2) Für diese Prüftätigkeit ist den **Organen der Baubehörde** jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten. Der Bauherr, die Verfasser von Plänen und Berechnungen, der Bauführer, die anderen beauftragten Fachleute sowie deren Erfüllungsgehilfen haben den Organen der Baubehörde die Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 28 Behebung von Baumängeln

- (1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens **Mängel** feststellt, dann hat sie deren **Behebung** innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

- (2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die **Beseitigung** der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu **verfügen**.

§ 29 Baueinstellung

Die **Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung** eines Bauvorhabens **zu untersagen**, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.

Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

§ 30 Fertigstellung

- (1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige anzuführen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7, und dem Bebauungsplan entspricht.

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

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 21 Abs. 6) des Bauvorhabens (2-fach),
2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (2-fach),
3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,
4. die *in der Baubewilligung* vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

(3) Wird keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z. 3 vorgelegt, hat die Baubehörde eine **Überprüfung** des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen. § 33 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.

(4) Wird ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z. 3 (Wärmeerzeuger) und 12 (Senk- und Sammelgruben) fertiggestellt, sind der Baubehörde vorzulegen:

- o bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 3 eine Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers und ein Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluß dieser Anlage an den Schornstein
- o bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 12 ein Dichtheitsbefund eines befugten Fachmannes.

(5) Einen **Lageplan** nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

§ 30a
Aushangpflicht

- (1) In Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als **500 m²** (*ab 9. Juli 2015: 250 m²*), die von **Behörden genutzt** werden und die **starken Publikumsverkehr aufweisen**, ist vom Eigentümer **ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis** mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) **anzubringen**.
- (2) In neu errichteten konditionierten Gebäuden (Fertigstellung), in denen mehr als **500 m²** der konditionierten Netto-Grundfläche **starken Publikumsverkehr aufweisen**, ist vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) anzubringen.

§ 31

Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

- (1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine **Hausnummer** zuzuweisen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßename ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.
- (2) Alle Gebäude, die von der Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.
- (3) Die **Bezeichnung von Verkehrsflächen** oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen. Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.
- (4) Die **Kosten der Ersichtlichmachung** der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der **Gebäudeeigentümer** zu tragen.
- (5) Das Vermessungsamt und das Grundbuchsgericht sind von der Gemeinde zu verständigen, wenn eine Gebäudenummer zugewiesen, abgeändert oder aufgelassen wird.
- (6) Bezeichnete Verkehrsflächen sind von **der Gemeinde** am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.
- (7) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu numerieren und zu kennzeichnen.

- (8) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der **öffentlichen Straßenbeleuchtung** und von Tafeln zur **Straßenbezeichnung auf** seinem **Grundstück** oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigentümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.
- (9) In den Fällen des Abs. 8 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

§ 32

Nachträgliche Auflagen

Wurde eine bewilligte nichtgewerbliche Betriebsanlage errichtet, deren Emissionen aufgrund der Neuartigkeit dieser Anlage (z.B. Pilot- oder Versuchsanlage) im Bewilligungsverfahren nicht vorhersehbar waren, dann hat die Baubehörde **nachträgliche** – als Ergänzung der Baubewilligung – **Auflagen** vorzuschreiben, wenn

- o das Bauwerk entsprechend der Baubewilligung ausgeführt wurde und
- o durch dessen Benützung eine örtlich-unzumutbare Belästigung (§ 48 Abs. 2) der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 auftritt und
- o die Auflagen nach dem Stand der Technik und Medizin, der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung anerkannt war, zur Abwendung der Belästigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

Überprüfung des Bauzustandes

§ 33

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

- (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der

Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat **Baugebrechen** zu beheben.

- (2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks**, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- o die Überprüfung durch Sachverständige durchführen lassen,
 - o die Vornahme von Untersuchungen und
 - o die Vorlage von Gutachten anordnen.
- (3) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

§ 34

Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Feuerstätten

- (1) *Zentralheizungsanlagen mit **Feuerstätten** mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) mit mehr als 11 kW sind periodisch*
1. *auf ihre einwandfreie Funktion,*
 2. *auf die von ihnen ausgehenden Emissionen,*
 3. *auf eine einwandfreie Dimensionierung der Feuerstätte im Verhältnis zur Heizlast des Gebäudes,*

4. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades der Feuerstätte und
 5. auf eine einwandfreie Wärmeverteilung
- überprüfen zu lassen.

Die Prüfung der Dimensionierung von Feuerstätten muß nicht erneut durchgeführt werden, wenn seit der letzten Überprüfung, die auch die Feuerstätten-dimensionierung umfaßt hat, an der Heizungsanlage keine Änderungen vorgenommen wurden oder in Bezug auf den Wärmebedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind.

- (2) Mit dieser **Überprüfung** dürfen nur **befugte Fachleute** (Abs. 6) betraut werden. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sowie Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der kontrollierten Anlage sind in einem Befund festzuhalten. Dieser Befund ist der Baubehörde vorzulegen.
- (3) Die Überprüfung hat gemäß dem **Stand der Technik** zu erfolgen.
- (4) Wenn es die Baubehörde aufgrund eines **Antrages eines Nachbarn** nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder 4 sowie amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Zentralheizungsanlagen mit Feuerstätten auch außerhalb von periodischen **Überprüfungen von der Baubehörde** nach Abs. 1 zu überprüfen.
- (5) Ergibt eine Überprüfung nach Abs. 1 Z. 1 und 2 einen **Mangel**, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen.
Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn
 - o von vornherein erkennbar ist, daß er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder
 - o die zweite Überprüfung ergibt, daß der Mangel nicht behoben wurde.

Die Baubehörde hat dann **Maßnahmen** vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von

- o Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über
- o Brennstoffumstellungen,
- o baulichen Maßnahmen bis zur
- o Stilllegung der Anlage

reichen können.

(6) Als **befugte Fachleute** (Abs. 2) gelten

- o staatlich autorisierte Anstalten oder in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stellen einschlägiger Fachgebiete,
- o Ziviltechniker einschlägiger Fachgebiete,
- o Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- o für Zentralheizungsanlagen mit Feuerstätten für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis 300 kW und für Zentralheizungsanlagen mit Feuerstätten für flüssige und gasförmige Brennstoffe bis zu 2 MW Nennwärmeleistung nach Abs. 7 befugte Gewerbetreibende und deren Mitarbeiter.

(7) Die Landesregierung hat mit **Verordnung**

- o die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Inhalt des Befundes über das Ergebnis der Überprüfung der Feuerstätten sowie
- o die Voraussetzungen für die Befugnis (Abs. 6 4. Punkt) zur Überprüfung von Feuerstätten

zu regeln.

Die in Betracht kommenden Personen müssen die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten besitzen. Diese Kenntnisse und Fertigkeiten sind in einer Prüfung nachzuweisen, wenn nicht Zeugnisse oder sonstige Nachweise der erfolgreichen Zurücklegung einer entsprechenden Ausbildung erbracht werden.

- (8) *Die Landesregierung hat eine Liste der Prüfungsbe-
fugten nach Abs. 6 4. Punkt zu führen und diese Liste
mindestens einmal jährlich zu veröffentlichen.*

§ 34a
(entfällt)

§ 34b

Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlagen

- (1) **Klimaanlagen** sind Kombinationen sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und der Luftreinheit geregelt werden können.

Nennleistung ist die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen.

- (2) **Klimaanlagen** mit einer **Nennleistung von mehr als 12 kW** (Summe der einzelnen Nennleistungen bei mehreren Klimaanlagen in einem Gebäude) in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden sind auf Veranlassung des **Eigentümers** nach deren Inbetriebnahme **periodisch mindestens alle 5 Jahre** zu überprüfen. Die **Überprüfung** hat

- o die Komponenten, die den Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen, und
- o die Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes

zu umfassen.

Die Überprüfung hat sich insbesondere auf

- o die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage maßgebend sind, wie z. B. Veränderungen der Raumnutzung, der inneren Wärmequellen, der relevanten bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes, der Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit), und
- o die Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten

zu beziehen.

Die Prüfung der Anlagendimensionierung muß nicht erneut durchgeführt werden, wenn seit der letzten Überprüfung, die auch die Anlagendimensionierung umfaßt hat, an der Klimaanlage keine Änderungen

vorgenommen wurden oder in Bezug auf den Kühlbedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind.

- (3) Mit dieser **Überprüfung** dürfen nur **befugte Fachleute** (Abs. 5) betraut werden. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sowie Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der kontrollierten Anlage sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist der Baubehörde vorzulegen.
- (4) Die Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.
- (5) Als **befugte Fachleute** (Abs. 3) gelten
 - o jene, die hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,
 - o Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
 - o akkreditierte Prüfstellen,
 - o Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.

§ 34c

Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage

Jeder **Betreiber** einer Klimaanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass

- o die Klimaanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- o die in diesem Gesetz und den Entscheidungen vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten werden,
- o die Klimaanlage regelmäßig gewartet und instand gehalten wird und

- o die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34b Abs. 2) durchgeführt werden.

§ 34d Kontrollsystem

- (1) Die jährlich gemäß § 15 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 Z. 3 vorgelegten **Energieausweise** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** gemäß Anhang II Z. 1 der Richtlinie 2010/31/EU (§ 76a Abs. 1 Z. 8) zu **überprüfen**.
- (2) Die jährlich gemäß § 34 Abs. 2 und § 34b Abs. 3 vorgelegten **Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben zu **überprüfen**.

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

- (1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.
- (2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks anzuordnen, wenn
 1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Gebäudes** durch Baugebrechen **unbenützlich** geworden ist und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder
 2. die **Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich** ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
 3. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und

- o das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder
- o der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

- (3) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde die **Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**.

§ 36

Sofortmaßnahmen

- (1) Bei **Gefahr im Verzug** hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen **Sicherungsmaßnahmen** auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über **Auftrag der Baubehörde** gegen ange-

messene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde zu vergüten.

- (3) Die Baubehörde darf die nach Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer (Abs. 1) bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

§ 37

Verwaltungsübertretungen

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer
1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,
 2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 oder 5 ausführt oder ausführen läßt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt,
 3. eine Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt oder die Bescheinigung und Befunde nach § 30 Abs. 4 nicht vorlegt,
 4. die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16a oder § 77 Abs. 10) oder den Aushang des Energieausweises (§ 30a oder § 77 Abs. 11) unterläßt oder einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt,

5. ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 33 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,
6. ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) und Vorlage der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 oder vor der Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung durch die Baubehörde (§ 30 Abs. 3) benützt,
7. die Überprüfungen nach § 34 Abs. 1 und § 34b Abs. 2 nicht durchführen läßt,
8. einen Auftrag der Baubehörde nach § 34 Abs. 5 oder § 35 Abs. 2 nicht befolgt,
9. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 33 Abs. 3 oder § 34 Abs. 4 oder 5 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,
10. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 4 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 4 oder 5 zu Unrecht ausstellt oder eine Feuerungsanlage nach § 59 Abs. 3 oder 6 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrsbringens nach § 59 Abs. 3 oder 6 zuwiderhandelt,
11. einen nach § 61 Abs. 2 oder 3 verbotenen Brennstoff verwendet.
12. *(entfällt)*
13. *(entfällt)*
14. *(entfällt)*
15. *(entfällt)*
16. *(entfällt)*
17. *(entfällt)*
18. *(entfällt)*
19. *(entfällt)*

(2) Übertretungen nach

1. Abs. 1 Z. 1, 5 und 10 sind mit einer **Geldstrafe** von € 365,- bis zu € 7.300,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,
2. Abs. 1 Z. 2, 3, 7, 8 und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 3.650,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,
3. Abs. 1 Z. 4, 6 und 9 mit einer Geldstrafe bis zu € 730,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen,
4. *(entfällt)*

zu bestrafen.

(3) *(entfällt)*

(4) *(entfällt)*

(5) *(entfällt)*

Abgaben

§ 38

Aufschließungsabgabe

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn *mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2*

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum **Bauplatz** (§ 11) **erklärt** oder
2. eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2 und 3, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und erteilt worden ist, erteilt wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die **Aufschließungsabgabe** nach Z. 2 ist **nicht vorzuschreiben**, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

(2) Der **Gemeinderat** wird ermächtigt, mit **Verordnung** für Grundstücke, die

- o keine Bauplätze nach § 11 Abs. 1 sind und
- o die Voraussetzungen für einen Bauplatz (§ 11 Abs. 2) erfüllen und
- o durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden,

eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe** nach Abs. 1 auszuschreiben.

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

- o in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird,
- o in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde,

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

- (3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007.

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

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

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

Die **Vorauszahlung nach Abs. 2** darf

- o in Teilbeträgen eingehoben und
- o im Falle der Neuerrichtung einer Straße nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden.

Bei Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 sind die entrichteten Teilbeträge der Vorauszahlung nach Abs. 2 prozentmäßig vom Gesamtbetrag abzuziehen.

- (4) Die **Berechnungslänge** ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

$$\text{Bauplatzfläche} = BF \quad BL = \sqrt{BF}$$

(5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

in der Bauklasse I	1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen	
Bauklasse	um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassen-	
festlegung	2,00
bei einer Geschoßflächenzahl	
o bis zu 0,8	1,5
o bis zu 1,1	1,75
o bis zu 1,5	2,0 und
o bis zu 2,0	2,5

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

Wird eine Aufschließungsabgabe aufgrund einer Bauplatzerklärung (Abs. 1 Z. 1) vorgeschrieben und ist für das Grundstück keine

- o Bebauungshöhe (Bauklasse) oder
- o Geschoßflächenzahl oder
- o höchstzulässige Gebäudehöhe

festgelegt, ist bei der Berechnung kein Bauklassenkoeffizient anzuwenden:

$$A = BL \times ES$$

Erfolgt die Vorschreibung

- o nach Abs. 1 Z. 1 im Zusammenhang mit einer Baubewilligung oder
- o nach Abs. 1 Z. 2

und ist keine

- o Bebauungshöhe oder
- o Geschoßflächenzahl oder
- o höchstzulässige Gebäudehöhe

festgelegt, dann ist der Bauklassenkoeffizient von der bewilligten **Höhe des Gebäudes oder der großvolumigen Anlage** abzuleiten; z.B. Höhe entspricht der Bauklasse II = Bauklassenkoeffizient 1,25:

$$A = BL \times 1,25 \times ES$$

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

- (6) Der **Einheitssatz** ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- o einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte,
- o eines 1,25 m breiten Gehsteiges,
- o der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges

pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

- (7) **Frühere Leistungen** für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z. 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z. 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Vorschreibung zu valorisieren.

(8) Die Gemeinde muß eine staubfrei befestigte **Fahr-
bahn** für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im
Bauland **herstellen**, wenn

- o bei einseitiger Bebauung für 70 %,
- o bei zweiseitiger Bebauung für 50 %

der Strecke zwischen ihrem Anschluß an das beste-
hende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz
die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist. Der Streckenanteil
ergibt sich aus der Summe der Länge der Bauplatz-
grenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

- (9) Die Gemeinde hat die Entrichtung der **Aufschlie-
ßungsabgabe** dem Grundbuchsgericht bekannt-
zugeben, das diese Tatsache **im Gutsbestandsblatt**
ersichtlich zu machen hat.

§ 39

Ergänzungsabgabe

- (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10)
ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine
Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn
- o für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe
nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder
-abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden
oder
 - o sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 sind und
das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze**
vergrößert wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines
nach § 11 Abs. 1 Z. 4 bebauten Grundstücks mit
unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn
das bebaute Grundstück erst mit den an einer oder
mehreren Seiten anschließenden unbebauten
Grundstücken einen Bauplatz nach den Bestim-
mungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans
bildet.

Die Höhe der **Ergänzungsabgabe (EA)** wird wie folgt
berechnet:

Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird
die Summe der damaligen Berechnungslängen
abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit
der Anzeige der Grenzänderung (§ 10) geltenden
Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert
und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen
Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze
aufgeteilt;

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)
 $EA = [(BL_1 + BL_2 + BL_3) - (BL_a + BL_b)] \times BKK \times ES$
 EA/m (Ergänzungsabgabe pro Meter) = $EA : (BL_1 +$
 $BL_2 + BL_3)$

EA für Bauplatz 1 = EA/m x BL₁

EA für Bauplatz 2 = EA/m x BL₂

EA für Bauplatz 3 = EA/m x BL₃

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine **Vorauszahlung** nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die **entrichteten Teilbeträge** anteilmäßig zu **berücksichtigen**. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen.

- (2) Erfolgt eine **Bauplatzerklärung** für einen **Grundstücksteil nach § 11 Abs. 6**, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.
- (3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn *mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2* eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und
- o bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
 - o bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- o kein oder
- o ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht,

angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der 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 und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu – BKK alt) x BL x ES neu

- (4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, *BGBI.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBI. I Nr. 103/2007*. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend. Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen.

§ 40

Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

- (1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z. 1 und 2 genannter Anlaß vor und
- o ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 2 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren möglich und
 - o hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren

Anlaß (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,

dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 2 abzutreten hätte, eine **Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

- (2) Für die **Bemessung** der Abgabe gilt § 12 Abs. 4 sinngemäß. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, *BGBl.Nr. 45/1948, in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007*.

§ 41

Stellplatz-Ausgleichsabgabe

- (1) Wird von der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) abgesehen, dann hat der Bauherr oder der Eigentümer des Bauwerks für die nach § 63 Abs. 3 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten.
- (2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 63 Abs. 3).
- (3) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe** ist vom Gemeinderat mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 30 m^2 Nutzfläche festzusetzen.
- (4) Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

- (5) Die Stellplatz-Ausgleichsabgabe 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. 103/2007. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

§ 42

Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

- (1) Entscheidungen, mit denen Abgaben nach den §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurden, sind in den Fällen nach Abs. 2 bis 4 von Amts wegen aufzuheben oder abzuändern.
- (2) Ist die Anzeige einer **Grenzänderung unwirksam** geworden (§ 10 Abs. 6) oder die Bewilligung einer Grundabteilung erloschen (§ 11 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) oder die **Bauplatzerklärung erloschen** (§ 11 Abs. 2 letzter Satz) und wurde eine
- o Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder
 - o Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und 2 oder
 - o Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 1, 1. Fall,
- vorgeschrieben, **ist die Entscheidung aufzuheben.**
- (3) **Erlischt** das Recht aus einer **Baubewilligung** (§ 23 Abs. 1) und wurde eine
- o Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 2 oder
 - o Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 3 oder
 - o Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 2 oder
 - o Stellplatz-Ausgleichsabgabe nach § 41 Abs. 1
- vorgeschrieben, **ist die Entscheidung aufzuheben.** Wurde aufgrund einer Anzeige der Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) oder der Herstellung einer Einfriedung (§ 15 Abs. 1 Z. 17) eine

Stellplatz- oder eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben und die Änderung oder Einfriedung nicht ausgeführt (§ 24 Abs. 6), ist die Entscheidung aufzuheben.

(4) Wurde zwischen

- o der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder einer Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und
- o der Erteilung der Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes

der für den Bauplatz festgelegte **Bauklassenkoeffizient herabgesetzt, ist die Entscheidung abzuändern.**

Der Neuberechnung des Abgabebetrages ist der herabgesetzte Bauklassenkoeffizient zugrunde zu legen; Einheitssatz und Berechnungslänge bleiben gleich.

- (5) Wenn eine Entscheidung, mit der eine Abgabe nach §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurde, behoben wird, nachdem die Abgabe entrichtet wurde, dann entsteht mit der Zustellung der Behebungsentscheidung ein Guthaben im Sinne der Bundesabgabenordnung, BGBl.Nr. 194/1961, in der Fassung BGBl. I Nr. 52/2009. In einem solchen Fall hat die Gemeinde die Behebung der Vorschreibung der Abgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Gericht hat die Ersichtlichmachung (§ 38 Abs. 9) der Entrichtung der Abgabe zu löschen.

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung, Bauausführung und Bauprodukte; Marktüberwachung von Bauprodukten

§ 43

Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

- (1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes ent-

sprechen. *Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen diese Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.*

Grundanforderungen an Bauwerke sind:

1. **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**
Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:
 - a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
 - b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
 - c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
 - d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.
2. **Brandschutz**
Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß bei einem Brand
 - a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
 - b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,
 - c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,
 - d) die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,

- e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

3. **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benutzer und der Nachbarn gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abbruch insbesondere durch folgende Einflüsse übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt:

- a) *Freisetzung giftiger Gase,*
- b) *Emission von gefährlichen Stoffen, flüchtigen organischen Verbindungen, Treibhausgasen oder gefährlichen Partikeln in die Innen- oder Außenluft,*
- c) *Emission gefährlicher Strahlen,*
- d) *Freisetzung gefährlicher Stoffe in Grundwasser, Oberflächengewässer oder Boden,*
- e) *Freisetzung gefährlicher Stoffe in das Trinkwasser oder von Stoffen, die sich auf andere Weise negativ auf das Trinkwasser auswirken,*
- f) *unsachgemäße Emission von Abgasen oder unsachgemäße Beseitigung von Abwasser und festem oder flüssigem Abfall,*
- g) *Feuchtigkeit in Teilen des Bauwerks und auf Oberflächen im Bauwerk.*

4. **Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung**

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen ins-

besondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

5. Schallschutz

Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß der von den Benützern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Nachruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, daß unter Berücksichtigung *der Benutzer und* der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird. *Das Bauwerk muß außerdem energieeffizient sein und während seines Auf- und Rückbaus möglichst wenig Energie verbrauchen.*

7. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen

Das Bauwerk muß derart geplant, errichtet und abgebrochen werden, daß die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden und insbesondere Folgendes gewährleistet ist:

- a) *das Bauwerk, seine Baustoffe und Teile müssen nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können,*
- b) *das Bauwerk muß dauerhaft sein,*
- c) *für das Bauwerk müssen umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärbaustoffe verwendet werden.*

- (2) *Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind dem Stand der Technik entsprechend zu erfüllen. Dies ist dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden. Für darin nicht geregelte Bereiche gilt der Stand der Technik jedenfalls dann als erfüllt, wenn harmonisierte Normen, europäische technische Zulassungen oder Europäische Technische Bewertungen eingehalten werden.*
- (3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 sowie die Erforderlichkeit, den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z. 6) mit **Verordnung** näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen *Union*, insbesondere die im § 76a Abs. 1 angeführten, soweit sie sich auf Bauwerke oder Bauprodukte beziehen, umzusetzen, dafür vorzusorgen, daß den Benützern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn- und/oder Gebrauchsqualität – auch in Krisenzeiten – gewährleistet ist sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für einzelne Arten von Bauwerken, wie z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Bauwerke für größere Menschenansammlungen, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Schornsteine, unterschiedliche Festlegungen zu treffen. In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die dem Stand der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, als verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 AVG) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

§ 44
(entfällt)

8200-23

11. April 2014

33/33a

§ 44a
(entfällt)

8200-23

11. April 2014

34/34a

§ 44b
(entfällt)

§ 44c
(entfällt)

§ 44d
(entfällt)

§ 44e
(entfällt)

8200-23

11. April 2014

§ 44f
(entfällt)

§ 44g
(entfällt)

§ 44h
(entfällt)

§ 44i
(entfällt)

§ 45
(entfällt)

§ 46
(entfällt)

§ 47
(entfällt)

§ 48
Immissionsschutz

- (1) **Emissionen**, die von Bauwerken oder deren Benutzung ausgehen, dürfen
 1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;
 2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.
- (2) Ob **Belästigungen örtlich zumutbar** sind, ist nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benutzung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen.

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

- (1) **Über eine Baufluchtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen jedoch höchstens 50 cm, in Hanglagen höchstens 1 m, über die bestehende oder bewilligte Höhenlage des Geländes ragen.
- Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden
- o durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
 - o durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer
- sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, sowie
- o durch Ver- und Entsorgungsleitungen und
 - o in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.
- Öffnungen in Brandwänden sind bei unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden zulässig, wenn durch gleichwertige Maßnahmen (z.B. brandbeständige und selbst schließende Abschlüsse wie Türöffnungen oder Toröffnungen) die Sicherheit von Personen sowie der Schutz von Sachen gewährleistet ist.
- (2) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergebaut oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass der freie Lichteinfall unter 45° auf alle Hauptfenster und der Brandschutz gewährleistet ist.

- (3) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine öffentliche **Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z. 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z. 4) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) nur zulässig, wenn der Bauplatz
- o mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z. 1 lit.c oder
 - o durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche
- mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.
- (4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden.

§ 50 Bauwich

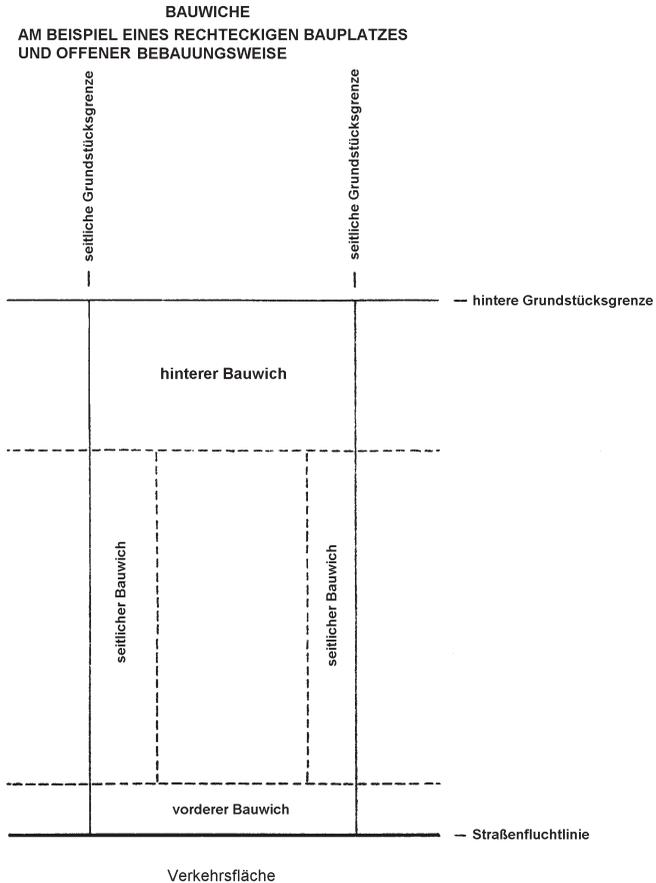
- (1) Der **seitliche Bauwich** (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muß *im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes* der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muß er mindestens 3 m betragen.
Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muß der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront).
- (2) **Zwischen** einem **Gebäude** und der **hinteren Grundstücksgrenze** ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht § 51 Abs. 4 zutrifft.

- (3) **Ein geringerer** Bauwuch als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn
1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
 2. der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und
 3. keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Einen **anderen Bauwich** als nach Abs. 1 und 2 darf die Baubehörde für Betriebsgebäude

- im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet bewilligen, wenn Z. 2 und 3 zutreffen, und
- vorschreiben, wenn dies zum Brandschutz notwendig ist.

(4) Wenn die **Grundstücksgrenze** und die **Gebäudefront nicht parallel** zueinander verlaufen, muß jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.



- (5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z. 4), darf der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwich der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürfen den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

§ 51

Bauwerke im Bauwich

- (1) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Nebengebäude und -teile** errichtet werden, wenn
1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
 2. die Grundrißfläche dieser Nebengebäude und -teile insgesamt nicht mehr als 100 m² und
 3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude und -teile nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Im **vorderen Bauwich** darf eine **Kleingarage** (Grundrißfläche bis 100 m²) errichtet werden, wenn
- o die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder
 - o der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.
- Abs. 1 Z. 3 gilt sinngemäß.
- (3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bauungsweise muß der seitliche Bauwich, bei der offenen Bauungsweise und der freien Anordnung von Gebäuden ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

- (4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit, darf ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwuch errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und der **freie Lichteinfall** unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (5) **Bauliche Anlagen** sind im Bauwuch zulässig, wenn
- o sie den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen
 - und
 - o der Bebauungsplan dies nicht verbietet.
- Für Vorbauten gilt § 52.
- (6) Bei **Bauplätzen**, die **nicht** oder nur mit einem streifenförmigen Grundstücksteil (§ 10 Abs. 2 Z. 4) **an** eine öffentliche **Verkehrsfläche** grenzen, richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

§ 52 Vorbauten

- (1) Über die **Straßenfluchtlinie** sind folgende **Vorbauten** zulässig:
1. Keller-, Grundmauern und Fundamente bis 20 cm,
 2. Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m,
 3. Stufen innerhalb des Sockelvorsprungs,
 4. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z.B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,

5. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten, der Anbringung von vorgehängten Fassaden sowie von Heizungs- und Klimaanlageanlagen dienen, bis 15 cm,
6. Verkleidungen von Schauseiten, z.B. Verputze, bis 3 cm,
7. Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m,
8. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen) und Schutzdächer bis 1,50 m, wenn ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und ihr Abstand von Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
9. Werbezeichen bis 1,50 m.

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,50 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,50 m zulässig.

- (2) Im **vorderen Bauwuch** sind zulässig
 1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
 2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
 3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, *Aufzugsanlagen*, Windfänge, Veranden, Wintergärten, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Breite, sofern
 - o ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und
 - o ihr Abstand von den Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
 4. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.
- (3) Im **seitlichen oder hinteren Bauwuch** sind zulässig:
 1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,

2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, Aufzugsanlagen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, Freitreppen und Terrassen
 - o bis zu einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m, und
 - o bis zur Hälfte des Bauwichts, jedoch nicht mehr als 2 m.
- (4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen bis 20 cm an vor dem 1. Jänner 2009 baubehördlich bewilligten Gebäuden angebracht werden.

§ 53

Höhe der Bauwerke

- (1) Die **Gebäudehöhe** ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen.

Die Gebäudefront wird

- o nach unten bei Gebäudefronten an der Straßeneinfahrtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und
- o nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront

begrenzt.

Bei **zurückgesetztem Geschoss** ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abbildung 3).

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer **Dachneigung mit mehr als 45°** (Abbildung 4).

GEBÄUDEHÖHE

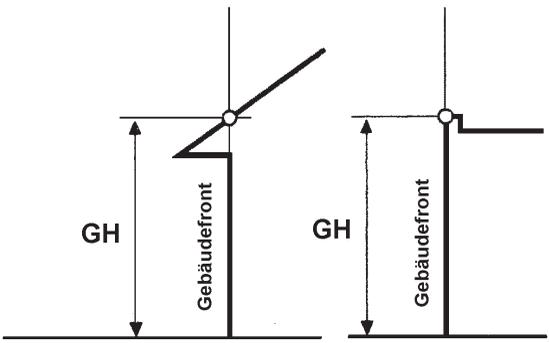


Abb. 1

Abb. 2

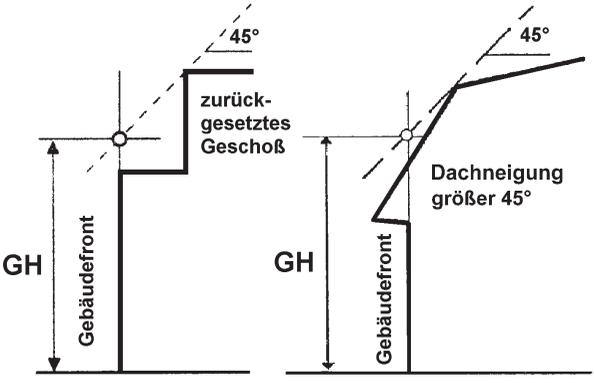


Abb. 3

Abb. 4

Die **Gebäudefront** ist

- bei geneigtem oder stufenförmigem Verlauf der oberen Begrenzung mit einem Höhenunterschied – in aufsteigender Richtung gemessen – von mehr als 3 m (ausgenommen Giebelfronten) oder
- bei versetztem Verlauf (ausgenommen raumbildende Rücksprünge) von mehr als 1 m

in Frontabschnitte zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

Bei der Bemessung der **Höhe von baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

- (2) **Bei** der Ermittlung der **Gebäudehöhe** bleiben
- o Vorbauten nach § 52,
 - o untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder),
 - o Dachaufbauten von Dachgeschossen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und
 - o Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen,

unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

- (3) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe einer **Gebäudefront gegen eine Verkehrsfläche** ist bei einer Frontlänge von mehr als 30 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m die Gebäudefront vom höchsten Niveau aus beginnend in Frontabschnitte mit höchstens 3 m Niveauunterschied zu unterteilen. Die Gebäudehöhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.
- (4) Die Ermittlung der Gebäudehöhe einer **Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück** ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 3 vorzunehmen.
- (5) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Hauptgeschosse nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der Hauptgeschosse von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht.
- (6) Bei Giebelfronten darf die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 69 Abs. 1 Z. 3) bis zu 3 m überschritten werden. Bei Seitenfronten von Gebäuden mit zurückgesetztem Geschoss (Abs. 1 Abb. 3) gilt dies sinngemäß. Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf

die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden. Dabei darf die von den niedrigeren Frontabschnitten umschlossene Fläche ein Drittel der Gesamtgrundrißfläche nicht überschreiten und sind diese Frontabschnitte bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen. Im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

- (7) Die Höhe eines Bauwerks **an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie.

Hievon dürfen Ausnahmen

- o zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten sowie
- o aus Gründen der Geländebeschaffenheit

gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

- (8) Im Bauland mit geschlossener Bauungsweise ist bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

- (1) *Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der*

Bebauungsweise oder -höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus zur Gänze innerhalb einer Entfernung von 100 m liegen.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich.

- (2) *Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Abs. 1 sinngemäß.*
- (3) *Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Abs. 1 und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbe-
reich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß,*

wobei diese den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

- (4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

§ 55

Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

- (1) Für Vorhaben im Grünland gilt § 49 Abs. 1 und 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 50 bis 53 sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z.B. der Bauungsweise oder –höhe) enthält.
- (2) Für Vorbauten auf Straßengrund gilt § 52 Abs. 1 sinngemäß.
- (3) Im **Grünland** darf ein Bauwerk unbeschadet § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, nicht errichtet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere

Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

- (4) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Wenn im Flächenwidmungsplan die **Überbauung einer Verkehrsfläche** vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,50 m und die freie Durchgangshöhe 2,50 m nicht unterschreiten.

§ 56

Ortsbildgestaltung

- (1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sind so zu gestalten, daß sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist auf die dort festgelegten Widmungsarten sowie auf die Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in den Bezugsbereich einzubeziehen ist, Bedacht zu nehmen.
- (2) Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind.

Struktur ergibt sich aus den Proportionen der einzelnen Bauwerke, deren Baumassen und deren Anordnung zueinander.

Gestaltungscharakteristik ergibt sich aus den im Bezugsbereich überwiegenden Gestaltungsprinzipien wie z.B. Baukörperausformung, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen.

- (3) Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regional-spezifische sowie bau- und kulturhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

- (4) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Heizung

§ 57

Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

- (1) **Aufenthaltsräume** müssen, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist, beheizt werden können.
Sie müssen mit einem Schornsteinanschluß ausgestattet sein.
Es darf davon abgesehen werden, wenn auf andere Art für eine ausreichende ortsfeste Beheizung vorgesorgt ist. In diesen Fällen, ausgenommen Hochhäuser, muß jede Wohnung mit einem Schornsteinanschluß so ausgestattet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum beheizbar ist. In Gebäuden, die nicht

Wohnzwecken dienen, muß eine der Widmung entsprechende Anzahl von Schornsteinanschlüssen vorhanden sein.

- (2) *Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers ist bei der Errichtung oder Abänderung eines Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhauses von der Verpflichtung nach Abs. 1 vierter Satz Abstand zu nehmen.*

§ 58

Planungsgrundsätze

- (1) Zentralheizungen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, daß
- o Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
 - o eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
 - o Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und

- o Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

Zentralheizungsanlagen sind Anlagen, die der Deckung des Wärmebedarfs von Räumen und Gebäuden dienen und eine Flüssigkeit oder Luft als Wärmeträger verwenden. Sie bestehen in der Regel aus Wärmeerzeuger, Maschinen, Apparaten, Wärmeverteilungsnetz, Abgas-, Wärmeverbrauchs-, Regelungs- und Meßeinrichtungen.

- (2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach dem Stand der Technik **unter Beachtung der im § 76a Abs. 1 angeführten Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**, soweit sie sich auf Feuerungsanlagen beziehen,

und

der **Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG** über

- o die Einsparung von Energie, LGBl. 8206, und
- o Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGBl. 8208,

zu regeln:

1. die Ausstattung von Feuerungsanlagen (technische Dokumentation und Typenschild);
2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
3. die Prüfbedingungen;
4. die Wirkungsgrade (Verhältnis des Nutzenergie-werts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten);
5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauches;
6. die Ausstattung von Feuerungsanlagen mit Regelungseinrichtungen;
7. die Zulässigkeit des Anschlusses von Warmwas-serbereitern und die Verhinderung anderer Betriebsbereitschaftsverluste;
8. den Schutz der Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste und

9. die beim Austausch der Feuerungsanlage zu treffenden Maßnahmen.
- (3) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur **Vermeidung von Brandgefahren** und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume,
1. die Aufstellungsorte,
 2. die Aufstellungsräume und
 3. die Ableitung von Verbrennungsgasen
- von Feuerungsanlagen zu regeln.

§ 59
**Aufstellung und Einbau von
Kleinfeuerungsanlagen**

- (1) **Feuerungsanlagen** sind technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind
- o zum Zwecke der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (**Feuerstätte**) und
 - o die Verbrennungsgase über eine Abgasführung abzuleiten (**Abgasanlage**).

Kleinfeuerungsanlagen sind Anlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW.

Heizkessel sind aus Kessel und Brenner (bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen) bestehende Wärmeerzeuger, die zur Übertragung der durch die Verbrennung freigesetzten Wärme ans Wasser dienen.

Nennwärmeleistung ist die vom Hersteller festgelegte höchste Wärmeleistung der Feuerungsanlage im Dauerbetrieb.

- (2) **Kleinfeuerungsanlagen** dürfen nur **in Verkehr gebracht**, aufgestellt oder eingebaut werden, wenn sie den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen entsprechen.
- (3) Zum Nachweis der Erfüllung der auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, ein **Prüfbericht** einer hierzu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung) der Baubehörde vorzulegen. Bei Serienprodukten genügt der Nachweis für ein Erzeugnis dieser Serie. Zu Baureihenprüfungen sind die zutreffenden harmonisierten oder anerkannten Normen, *das sind*

- a. *eine nationale Norm, in der eine harmonisierte Norm umgesetzt worden ist, oder*
- b. *eine anerkannte nationale Norm oder Zulassung, das ist eine Norm oder Zulassung, die von allen EU-Mitgliedstaaten oder EWR-Staaten als mit den wesentlichen Anforderungen übereinstimmend anerkannt worden ist,*

heranzuziehen. Wenn solche Kleinf Feuerungen ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden, dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weiter **Inverkehrbringen** solcher Kleinf Feuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.

Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerfen oder beseitigen zu lassen.

- (4) Der **Nachweis** gilt auch **ohne Prüfbericht** (Abs. 3) als erbracht, wenn derjenige, der einen ortsfest gesetzten Ofen oder Herd in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z.1 bestätigt, dass die Abmessungen und die Ausführung der Teile der Kleinf Feuerung, mit denen einer Kleinf Feuerung übereinstimmt, für die bereits ein Prüfbericht nach Abs. 3 vorliegt.
- (5) Bei Kleinf Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe gelten die Anforderungen an die Wirkungsgrade (§ 58 Abs. 2 Z. 4) auch dann als erfüllt, wenn sie eine CE-Kennzeichnung tragen und mit der EG-Konformitätserklärung versehen sind.
In diesen Fällen hat sich der Prüfbericht (Abs. 3) nur auf die Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzwerte (§ 58 Abs. 2 Z. 2) zu beziehen.

Die CE-Kennzeichnung

- o darf nur angebracht werden, wenn der Heizkessel den harmonisierten Normen entspricht – deren Referenznummern im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind – und für die die Referenznummern der sie umsetzenden österreichischen Normen veröffentlicht worden sind,

- hat im Schriftbild dem *Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABl.Nr. L 218, S. 30*, zu entsprechen und
- muß auf dem Heizkessel gut sichtbar, leserlich und dauerhaft angebracht werden; dasselbe gilt für sonst vorgeschriebene Aufschriften.

Es ist nicht zulässig, auf Produkten, die diesem Absatz unterliegen, Kennzeichnungen anzubringen, durch die Dritte hinsichtlich der Bedeutung und des Schriftbildes der CE-Kennzeichnung irreführt werden können. Jede andere Kennzeichnung darf auf dem

Heizkessel oder dem Gerät angebracht werden, wenn sie die Sichtbarkeit und Lesbarkeit der CE-Kennzeichnung nicht beeinträchtigt.

Der Nachweis über die Konformität von in **Serien hergestellten Heizkesseln** wird wie folgt erbracht:

- Prüfung des Wirkungsgrades eines Musterkessels nach Modul B gemäß Anhang III der Richtlinie 92/42/EWG in der Fassung der Richtlinie 93/68/EWG (§ 76a Abs. 1 Z. 5 und 6) und
- Erklärung über die Konformität mit der zugelassenen Bauart nach den Modulen C, D und E gemäß Anhang IV dieser Richtlinie.

Bei Wärmeerzeugern für gasförmige Brennstoffe entsprechen die Verfahren zur Bewertung der Konformität des Wirkungsgrades den Verfahren zur Bewertung der Konformität mit den Sicherheitsanforderungen im Rahmen der Gasgeräte-Sicherheitsverordnung, BGBl. Nr. 430/1994 in der Fassung BGBl. II Nr. 114/2011.

- (6) Werden Kleinf Feuerungsanlagen im Widerspruch zum Abs. 5 in Verkehr gebracht, dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weitere **Inverkehrbringen** solcher Kleinf Feuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.

Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerfen oder beseitigen zu lassen.

- (7) Ist ein Nachweis nach Abs. 4 oder 5 nicht möglich, hat derjenige, der die Kleinf Feuerung in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z. 1 durch eine Ofenberechnung und einen Bauplan zu bestätigen, daß die Kleinf Feuerung einer anerkannten Richtlinie für die Planung und den Bau solcher Anlagen entspricht. Eine Richtlinie ist als geeignet anerkannt, wenn durch eine befugte Stelle (Abs. 3) festgestellt wurde, daß die nach dieser Richtlinie geplanten und gesetzten Kleinf Feuerungen den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgesetzten Anforderungen entsprechen.

§ 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

Jeder **Betreiber** einer Feuerungsanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, daß

- o die Feuerungsanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- o die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und *Entscheidungen* vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und
- o die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34) durchgeführt werden.

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Verwendung von Brennstoffen

- (1) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere von Brandgefahren,
 1. die Lagerräume,
 2. die Aufstellungsorte von Lagerbehältern und
 3. die Leitungen zu und von den Lagerbehältern zu der Abgabestellefür brennbare Flüssigkeiten zu regeln.
- (2) Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten in Bereichen, die bei 100jährlichen Hochwässern überflutet werden, ist nur bei Einsatz von nachweislich geeigneten hochwassersicheren Lagersystemen zulässig.
- (3) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die **Landesregierung** mit **Verordnung** die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.
- (4) Aus den Gründen nach Abs. 3 hat die **Baubehörde** die Verwendung von Brennstoffen für eine **einzelne Kleinfeuerungsanlage** zu untersagen.

Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

§ 62

Wasserver- und -entsorgung

- (1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß die Versorgung mit einwandfreiem **Trinkwasser** gesichert sein.
- (2) Die auf einem Grundstück anfallenden **Schmutzwässer** sind, wenn eine Anschlußmöglichkeit besteht, grundsätzlich **in den öffentlichen Kanal** abzuleiten.
Dies gilt sinngemäß für Grundstücke, die durch ein im Grundbuch sichergestelltes Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche, in der der Kanalstrang verlegt ist, verbunden sind.
- (3) Von dieser Anschlußverpflichtung sind Liegenschaften **ausgenommen**, wenn die anfallenden Schmutzwässer über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, und
 1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschuß), erfolgte und noch nicht erloschen ist und
 2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage
 - o dem Stand der Technik entspricht und
 - o zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden,und
 3. die Ausnahme die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Anlage nicht gefährdet.

Die Entscheidung der Gemeinde nach Z. 1 ist nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat durch

mindestens sechs Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlußbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussen-
ung bekanntzugeben.

Innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungfrist hat der Liegenschaftseigentümer einen **Antrag** um Ausnahme von der Anschlußverpflichtung bei der Baubehörde einzubringen. Diesem Antrag sind der Nachweis der **wasserrechtlichen Bewilligung der Kläranlage** und wenn diese schon betrieben wird, ein **Befund über deren Reinigungsleistung**, erstellt von einer hiezu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedsstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle, Sachverständiger), anzuschließen.

Wird die Ausnahme genehmigt, hat der Liegenschaftseigentümer, beginnend mit der Inbetriebnahme seiner Kläranlage bzw. der Rechtskraft *der Ausnahmegenehmigung*, in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert einen Befund über die aktuelle Reinigungsleistung der Baubehörde vorzulegen. Ist die Reinigungsleistung nicht mehr jener der Kläranlage der öffentlichen Kanalisation gleichwertig, ist *die Ausnahmegenehmigung* aufzuheben.

- (4) Von der Anschlußverpflichtung sind auf Antrag des Liegenschaftseigentümers weiters ausgenommen:
1. landwirtschaftliche Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft (§ 3 Z. 14 NÖ Bodenschutzgesetz, LGBl. 6160), die die darauf anfallenden Schmutzwässer gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngerstätten, Silos für Naßsilage und anderen Schmutzwässern, die nicht in den öffentlichen Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, entsorgen und
 2. Liegenschaften, welche die anfallenden Schmutzwässer über einen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft entsorgen, der im selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer muß unter Einhaltung der Bestimmungen des § 10 NÖ Bodenschutzgesetz bereits vor der Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses erfolgen, die Schmutzwässer der betroffenen Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluß).

Für das Verfahren betreffend die Kundmachung und Bekanntgabe des Grundsatzbeschlusses gelten die Bestimmungen des Abs. 3 sinngemäß.

Der Antrag muß unter Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechend den Bestimmungen des § 10 NÖ Bodenschutzgesetz innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist eingebracht werden.

Die Einstellung der Güllewirtschaft bzw. der Entsorgung der Schmutzwässer über einen Betrieb mit Güllewirtschaft ist vom Liegenschaftseigentümer der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Wird die Güllewirtschaft eingestellt, hat die Baubehörde *die Ausnahmegenehmigung* aufzuheben.

- (5) Ist der **Anschluß** an einen öffentlichen Kanal **nicht möglich**, sind die Schmutzwässer in eine Senkgrube zu leiten oder über eine Kläranlage, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, abzuleiten.

Jauche, Gülle und sonstige Schmutzwässer aus Stallungen, Düngerstätten und Silos für Naßsilage sowie andere Schmutzwässer, die nicht in den öffentlichen Kanal eingebracht werden dürfen, sind in Sammelgruben einzuleiten.

Ist die Aufbringung häuslicher Abwässer gemeinsam mit den genannten landwirtschaftlichen Schmutzwässern auf landwirtschaftlichen Flächen zulässig, ist keine Senkgrube zu errichten, wenn die häuslichen Abwässer direkt in die Sammelgrube für landwirtschaftliche Schmutzwässer eingeleitet werden.

- (6) Durch die **Versickerung** oder oberflächliche **Ableitung von Niederschlagswässern** darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- (7) Die Landesregierung hat die technische Ausführung der Wasserver- und -entsorgung mit **Verordnung** zu regeln.

§ 63

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der **Stellplätze** ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

Für	nach Anzahl der
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Beschäftigten oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5. Schulen	Lehrpersonen und Schüler

6. Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

- (2) Die Stellplätze sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen.
- (3) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück
- o technisch nicht möglich,
 - o wirtschaftlich unzumutbar oder
 - o verboten (Bebauungsplan),
- darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.
Dieses Grundstück muß

- o in einer Wegentfernung bis zu 300 m liegen und
- o seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

Wenn auch das nicht möglich ist, **ist in der Baubewilligung** für das Vorhaben die Anzahl der aufgrund **der** Verordnung nach Abs. 1 2. Satz **erforderlichen und nicht herstellbaren Stellplätze festzustellen.**

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung im Bescheid, mit dem die Ausgleichsabgabe (§ 41) vorgeschrieben wird, dann vorzunehmen, wenn

- o sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- o der Verwendungszweck eines Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen nach § 14 geändert wird.

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen

- (1) **Stellplatz** ist jene Teilfläche der Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges erforderlich ist. **Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge** (z.B. Garagen) sind für diesen Zweck bestimmte Räume oder Flächen mit den dazugehörigen Räumen und Anlagen (z.B. Zu- und Abfahrten, Waschplätze, Werkstätten und Lagerräume).
- (2) Im **Bauland-Wohngebiet** sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für
 - o die Bewohner des Gebietes,
 - o die dort Beschäftigten sowie
 - o die Kunden der dort zulässigen Betriebe
 erforderlich sind.

Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hierfür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.

Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.

- (3) **Stellplätze für Personenkraftwagen** müssen ein **Mindestausmaß** von 2,50 m mal 5,00 m besitzen. Bei einer Abstellanlage muß auf jeden Stellplatz die notwendige Nutzfläche für Zu- und Abfahrt und Rangieren aufgrund der Anordnung und seitlichen Begrenzung der Stellplätze (Stellplan) entfallen.
- (3a) Bei ab dem 1. Jänner 2011 bewilligten öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen muß Vorsorge getroffen werden, daß pro 10 Stellplätze zumindest ein Stellplatz mit einer Ladestation für Elektromotorräder und Elektroautos ausgestattet werden kann.
- (3b) Stellplätze gemäß Abs. 3a sind spätestens bis zum 31. Dezember 2015 mit Ladestationen für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.
- (4) **Abstellanlagen** sind so auszugestalten und zu benützen, daß
- o eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
 - o eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung

nicht zu erwarten ist.

Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

(5) **Abstellanlagen** dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten.

Hiefür sind

- o die Größe der Anlage,
- o die Lage des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche,
- o die Nähe von Straßenkreuzungen,
- o die Verkehrsbedeutung der Straße,
- o die Verkehrsdichte auf ihr und
- o die Sichtverhältnisse

maßgebend.

- (6) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach dem jeweiligen Stand der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen, insbesondere können
- o die erforderlichen Schutzabstände,
 - o die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern,
 - o die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
 - o die Abwasserbeseitigung,
 - o der Brand- und Explosionsschutz sowie die Notwendigkeit und Beschaffenheit von Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen,
 - o die Lüftung und Heizung,
 - o die elektrischen Anlagen,
 - o die Beleuchtung,
 - o die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen und
 - o das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen,
- geregelt werden.

§ 65 Schutzräume

- (1) Bei Neubauten mit Aufenthaltsräumen muß Vorsorge für den **Bau** oder die **Einrichtung von Schutzräumen** getroffen werden. Schutzräume müssen mindestens Schutz bieten können gegen
- o eine Rückstandsstrahlung (Schutzfaktor 0,004),
 - o die Wirkung von chemischen oder biologischen Schadstoffen,
 - o den Einsturz von Gebäuden,
 - o eine Brandwirkung und

- o eine von außen auftretende Explosionswirkung.

Sie müssen für einen Daueraufenthalt bis zu 2 Wochen geeignet sein.

- (2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung**
- o spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Schutzräume,
 - o deren Schutzzumfang (z.B. Schutz- und Reduktionsfaktor),
 - o deren Lage- und Raumbedarf und
 - o die erforderliche Zahl von Schutzraumplätzen festzulegen.

§ 66

Abbruch von Bauwerken

- (1) Der **Abbruch von Bauwerken** muß so erfolgen, daß die Standsicherheit
- o des angrenzenden Geländes,
 - o eines allenfalls anschließenden Bauwerks und
 - o einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche
- nicht gefährdet wird.
- (2) Beim **Abbruch von Bauwerken** müssen
- o Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,
 - o Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal) abgeschlossen und
 - o Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt

werden.

- (3) **Kellerdecken** müssen abgebrochen und die Keller-
räume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt
und verdichtet werden, wenn
- o sich die Bauwerke innerhalb von Straßenflucht-
linien befinden oder
 - o dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben
oder die Gesundheit von Personen oder für die
Sicherheit von Sachen zu vermeiden.
- (4) **Wände und Fundamente** von Bauwerken müssen
abgetragen werden,
- und zwar
- o auf dem innerhalb von Straßenflucht-
linien liegenden Teil eines Grund-
stückes bis 0,5 m,
 - o auf anderen Teilen eines
Grundstückes bis 0,25 m
- unter das angrenzende Gelände.

§ 67

Veränderung des Geländes im Bauland

Die **Höhenlage des Geländes im Bauland** darf nur dann
verändert werden, wenn

- o die Standsicherheit eines Bauwerks oder des
angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- o dadurch bei der Bemessung der Gebäudehöhe
nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3
und 4 (z.B. Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster
bestehender und noch zulässiger Gebäude) ver-
letzt werden und
- o die Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung
der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

III. Bebauungsplan

§ 68

Erlassung des Bebauungsplans

- (1) Von den Ergebnissen der **Grundlagenforschung** ausgehend und auf Grund des örtlichen **Raumordnungsprogrammes**, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für
 - o die Bebauung und
 - o die Verkehrserschließungfestzulegen.
Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.
- (2) Ein **Bebauungsplan** darf für
 - o den gesamten Gemeindebereich
 - o einzelne Ortschaften oder
 - o abgrenzbare Teilbereicheerlassen werden.
Abgrenzbare **Teilbereiche** sind z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flußläufe u.dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.
- (3) Der **Bebauungsplan** besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.
- (4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit **Verordnung** der Landesregierung festgelegt.
- (5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu

gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

§ 69

Inhalt des Bebauungsplans

(1) **Im Bebauungsplan sind** für das Bauland **festzulegen:**

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) **Im Bebauungsplan dürfen** neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland **festgelegt werden:**

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56) der Bauwerke in Ortsgebieten,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschosflächenzahl,
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,

8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 festgelegte Anzahl von Stellplätzen,
11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutz-zonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,
12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,
14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,
19. *Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,*

20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

- (3) Der **Bebauungsplan** darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das **Grünland** und für **Bauwerke auf Verkehrsflächen** treffen.

Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

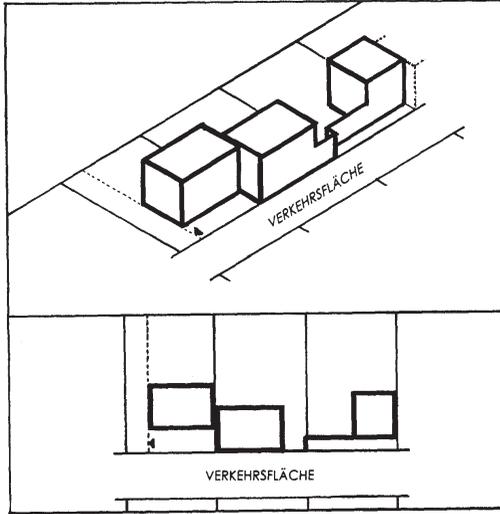
- (4) Im **Bebauungsplan** sind kenntlich zu machen:
- o die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
 - o die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
 - o die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,
 - o die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
 - o Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
 - o der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

§ 70

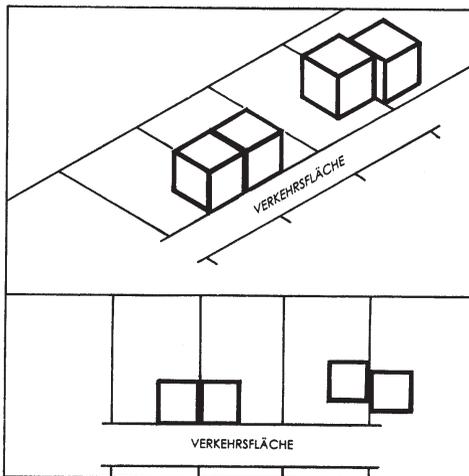
Regelung der Bebauung

- (1) Die **Bebauungsweise** regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:
1. **geschlossene Bebauungsweise**
die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.:



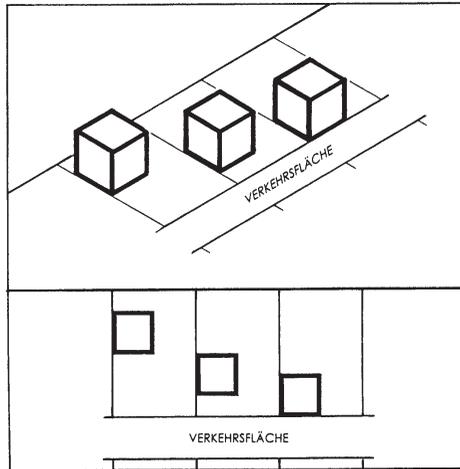
2. gekuppelte Bebauungsweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an *der gemeinsamen seitlichen* Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.:



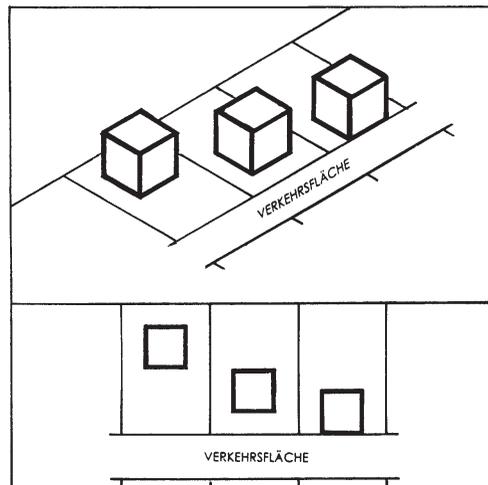
3. **einseitig offene Bebauungsweise**

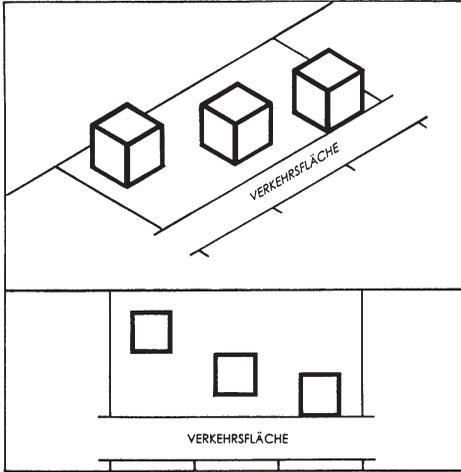
alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:



4. **offene Bebauungsweise**

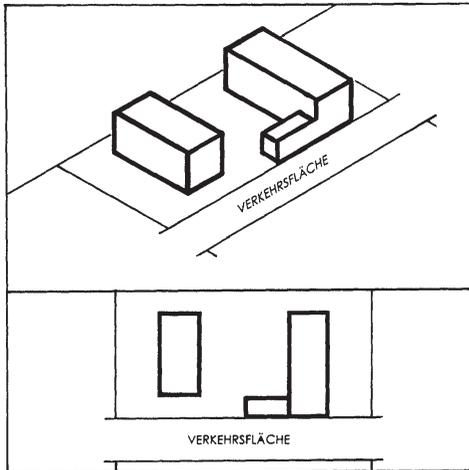
an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten; z.B.:





5. freie Anordnung der Gebäude

an beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten, eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe *ist* festgelegt, z.B.:



Die **Bebauungsdichte** ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundriß-

fläche nach § 4 Z. 10) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.

Die **Geschoßflächenzahl** ist das Verhältnis der Grundrißfläche aller Hauptgeschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein **Wahlrecht** zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

- (2) Die **Bebauungshöhe** ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in **Bauklassen** festgelegte Gebäudehöhe.

Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I	bis	5 m	
Bauklasse II	über	5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über	8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über	11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über	14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über	17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über	20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über	23 m	bis 25 m
Bauklasse IX (Hochhaus)	über	25 m.	

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

- (3) Für Gebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, darf im Bebauungsplan eine **andere Bebauungshöhe und Bebauungsweise** als an der Straßenfront festgelegt werden. Anstelle der

Bauklasse darf für jede Schauseite des Gebäudes eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden.

- (4) Im **Bauland-Industriegebiet** darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bebauungsweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.
- (5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, daß bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.
- (6) Die **vorderen Baufluchtlinien** sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen.
Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muß die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, daß der Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.
- (7) Ist es zur **Ortsbildgestaltung** erforderlich, darf für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.
- (8) In **Schutzzonen** darf
 - o der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2, verboten und
 - o für Bauvorhaben nach § 14 Z. 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z. 17 die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.
- (9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu **Freiflächen** erklärt werden.

§ 71

Regelung der Verkehrserschließung

- (1) Bei der Regelung der **Verkehrserschließung** ist die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.
- (2) Die **Straßenfluchtlinien** sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze

- o noch nicht bebaut oder
- o lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu,

dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, daß

- o die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen notwendige Breite aufweisen,
- o Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen nach Möglichkeit vermieden werden und
- o der Abstand der Kreuzungen voneinander bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreitet.

Werden keine vorderen Baufluchtlinien festgelegt, ist bei der Bestimmung der Straßenfluchtlinien § 70 Abs. 6 2. Satz sinngemäß anzuwenden.

- (3) Am Ende von Sackgassen sind, wenn es ihre Länge und Breite erfordert, **Umkehrplätze** mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

- (4) Die Straßenfluchtlinien sind an den **Straßenkreuzungen** so festzulegen, daß
- o die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindestradien eingehalten werden und
 - o die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.
- (5) Die **Entfernung der Straßenfluchtlinien** voneinander hat dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu entsprechen und *muß* zwischen Baulandflächen **mindestens**, ausgenommen im Fall des Abs. 2, erster Satz, betragen bei:

1. **Hauptverkehrsstraßen** 14 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
2. **Sammel- oder Geschäftsstraßen** 11,50 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und einem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
3. **Aufschließungsstraßen** 8,50 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;
4. **Wohnsiedlungsstraßen** 6 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgängerverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden;

5. **Wohnwegen** 4 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschlie-ßung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;

6. **Gehwegen** 2 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschlie-ßung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die Breite der **Gehsteige** ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muß mindestens 1,25 m betragen.

(6) Durch einen **Wohnweg** dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise dann aufgeschlossen werden, wenn

- o keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist,
- o der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist,
- o die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 120 m nicht überschreitet,
- o in der Nähe des Beginns des Wohnweges die für die Anrainer notwendigen Abstellanlagen vorgesehen werden und
- o die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) **Steigungen** dürfen bei neugeplanten

- o Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7 %,
- o Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10 %,
- o übrigen Straßen höchstens 12 %

betragen.

Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen.

Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

- (8) **Von den Bestimmungen** der Abs. 5, 7 und 12 darf **abgewichen werden**, wenn es
- zur Ortsbildgestaltung in Schutzzonen, in *erhaltungswürdigen* Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten oder
 - aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse oder
 - zur Errichtung von Straßenkreuzungsbauwerken (z.B. Kreisverkehr)
- erforderlich ist oder
- sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche, öffentliche Verkehrsflächen handelt.
- (9) Wenn Bauwerke als **Verkehrserreger** wirken, sind in zweckentsprechender Entfernung die erforderlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.
- (10) Sind **Fußgängerzonen** vorgesehen, dann ist der) Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten heranzuführen. Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist zu gewährleisten. Gehsteige sind nicht erforderlich.
- (11) Bauland an Umfahrungsstraßen, bei denen Ausfahrten aus Verkehrssicherheitsgründen nicht einmünden dürfen, ist durch **Begleitstraßen** aufzuschließen. Die Straßenfluchtlinien sind nach den Begleitstraßen festzulegen.
- (12) *Bei der Festlegung von **Straßenfluchtlinien** ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke durch künftig entstehende Verpflichtungen zur **Grundabtretung** für Verkehrsflächen (§ 12) im **gleichen Ausmaß** belastet werden.*
- (13) Zur Verbesserung der Wohnqualität dürfen besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte **Wohnstraßen** vorgesehen werden. Der Verkehr ist auf diesen eingeschränkt.
- (14) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten – unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften

– sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von Bauwerken an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland.

§ 72 Verfahren

- (1) Der **Entwurf des Bebauungsplans** ist vor dem Gemeinderatsbeschluß durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. In der Kundmachung ist auf diese Möglichkeit ausdrücklich hinzuweisen. Mit Beginn der Auflage sind die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.
- (2) Die **Eigentümer** der vom Bebauungsplan **betroffenen Grundstücke** sind über die Auflage zu verständigen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluß auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans. Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.
- (3) Der **Bebauungsplan** ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.
- (4) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist
 - o dem Amt der Landesregierung,
 - o der Bezirkshauptmannschaft und
 - o dem Vermessungsamtzu übermitteln.
- (5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der **allgemeinen Einsicht** zugänglich zu halten.

- (6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1, dritter Satz, und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, nicht ersetzt.

§ 73

Änderung des Bebauungsplans

- (1) Der **Bebauungsplan** ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

*Der **Bebauungsplan** darf **abgeändert oder durch einen neuen ersetzt** werden*

- 1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
- 2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- 3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- 4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

***Regulierungspläne**, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.*

- (2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 72 sinngemäß.
- (3) **Bauverfahren**, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 72 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

§ 74

Bausperre

- (1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine

Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

- (2) Die **Bausperre** darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.
- (3) Die **Bausperre** tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung **außer Kraft**, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatz-erklärung (§ 11 Abs. 2) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (§ 23) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. **Bauverfahren**, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

§ 75

Freigabe von Aufschließungszonen

- (1) **Aufschließungszonen** sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.
- (2) Der Zeitpunkt der **Freigabe** einer Aufschließungszone ist mit **Verordnung** des Gemeinderates zu bestimmen. Er darf nicht vor Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm hiefür festgelegten Voraussetzungen liegen.
Eine Freigabe von Teilen darf dann erfolgen, wenn
 - o für diese Teile die festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind,
 - o für die Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und
 - o die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert ist.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine **Verkehrerschließung** festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrerschließung im Sinne des § 71 erfolgen. Ein Verfahren nach § 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, ist hierfür nicht erforderlich.

§ 76

Entschädigung

- (1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks im Bauland, welches keinem Bauverbot unterliegt, für vermögensrechtliche Nachteile eine **angemessene Entschädigung** zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen wird.
- (2) **Vermögensrechtliche Nachteile** nach Abs. 1 sind
 1. die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die bisher zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks für dessen Baureifmachung getätigt hat,
 2. die Minderung jenes Wertes des Grundstücks, der unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit einem der Planungsmaßnahme vorausgegangen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u.dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs nicht überstiegen hat und
 3. die entrichtete *Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen auf die Aufschließungsabgabe.*

Die aus Z. 1 bis 3 ermittelten Beträge sind jeweils auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt ihrer Leistung (Z. 1 und 3) oder Festlegung (Z. 2) zu valorisieren.

- (3) Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 sind Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Planungsmaßnahme getätigt wurden, nicht zu berücksichtigen.
- (4) Fällt später der Grund für eine bereits geleistete Entschädigung weg, ist diese valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes der Bundesanstalt "Statistik Österreich" vom Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde zurückzuerstatten.

IV. Umgesetzte *EU*-Richtlinien, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 76a

Umgesetzte *EU*-Richtlinien und Informationsverfahren

- (1) Durch dieses Gesetz werden **folgende Richtlinien** der Europäischen *Union* **umgesetzt**:
1. Richtlinie 78/170/EWG des Rates vom 13. Februar 1978 betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten, Amtsblatt Nr. L 52 vom 23. Februar 1978, Seite 32,
 2. Richtlinie 82/885/EWG des Rates vom 10. Dezember 1982 zur Änderung der Richtlinie 78/170/EWG betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten, Amtsblatt Nr. L 378 vom 31. Dezember 1982, Seite 19,
 3. Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte, Amtsblatt Nr. L 40, vom 11. Februar 1989, Seite 12,
 4. Richtlinie 90/396/EWG des Rates vom 29. Juni 1990 zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten für Gasverbrauchseinrichtungen, Amtsblatt Nr. L 196, vom 26. Juli 1990, Seite 15,
 5. Richtlinie 92/42/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln, Amtsblatt Nr. L 167, vom 22. Juni 1992, Seite 17,

6. Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 zur Änderung der Richtlinien 87/404/EWG (einfache Druckbehälter), 88/378/EWG (Sicherheit von Spielzeug), 89/106/EWG (Bauprodukte), 89/336/EWG (elektromagnetische Verträglichkeit), 89/392/EWG (Maschinen), 89/686/EWG (persönliche Schutzausrüstungen), 90/384/EWG (nichtselbsttätige Waagen), 90/385/EWG (aktive implantierbare medizinische Geräte), 90/396/EWG (Gasverbrauchseinrichtungen), 91/263/EWG (Telekommunikationsendeinrichtungen), 92/42/EWG (mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickte neue Warmwasserheizkessel) und 93/23/EWG (elektrische Betriebsmittel zur Verwendung innerhalb bestimmter Spannungsgrenzen), Amtsblatt Nr. L 220 vom 30. August 1993, Seite 1,
7. Richtlinie 93/76/EWG des Rates vom 13. September 1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE), Amtsblatt Nr. L 237 vom 22. September 1993, Seite 28,
8. *Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, Seite 13,*
9. Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte, Amtsblatt Nr. L 285 vom 31. Oktober 2009, Seite 10,
10. *Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, Amtsblatt Nr. L 140 vom 5. Juni 2009, Seite 16.*

- (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 Informations-

verfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, **der Kommission übermittelt:**

1. Notifizierung 95/302/A vom 19. September 1995,
2. Notifizierung 2007/441/A vom 31. Juli 2007,
3. Notifizierung 2010/0360/A vom 16. Juni 2010.

§ 77

Übergangsbestimmungen

- (1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren** sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.
*)
Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.
- (2) Ein nach den §§ 3, 7 und 8 der NÖ Bauordnung, LGBl. 166/1969 oder den §§ 4 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, erlassener Bebauungsplan gilt als **Bebauungsplan** nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes.
- (3) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassener **Regulierungsplan** gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969 oder der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200–0, erlassener **vereinfachter Bebauungsplan** bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes weiter.

*) Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 3. März 1999, G 132/98-9, G 200/98-8, G 219/98-8, G 17/99-3 und G 31/99-3, wurde § 77 Abs. 1 zweiter Satz der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200–0, als verfassungswidrig aufgehoben.

- (4) Für die Änderung des Regulierungsplans und des vereinfachten Bebauungsplans gilt § 73 sinngemäß.
- (5) **Verordnungen**, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben und nach § 86 Abs. 6 desselben Gesetzes Tarife für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.
- (6) Zeitliche **Zulassungen** von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200–6 bis 8, bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.
- (7) **Lagerbestände an Kleinf Feuerungen**, die den in § 58 festgelegten Anforderungen nicht entsprechen, dürfen noch bis 17. Dezember 1997 in Verkehr gebracht werden.
- (8) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Liste der Landesregierung nach § 6 Abs. 9 des NÖ Luftreinhaltgesetzes, LGBl. 8100–1, angeführten befugten Gewerbetreibenden gelten als **Prüfungsbefugte** im Sinne des § 34 Abs. 4 dieses Gesetzes.
- (9) Die nach der bisherigen Rechtslage bewilligten **Nebenfenster** und Lüftungsöffnungen **in äußeren Brandwänden** dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer bestehen bleiben, so lange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstücks zustimmt.
- (9a) Die eisenbahnrechtliche Bewilligung von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.
- (10) **§ 16a** gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 16a **bereits bestehende Klimaanlage**n mit der Maßgabe, dass die Meldung vom **Eigentümer innerhalb eines Jahres** nach Inkrafttreten des § 16a zu erfolgen hat.
- (11) *In **Gebäuden gemäß § 30a Abs. 1**, die vor dem 1. Jänner 2009 bereits errichtet oder bewilligt worden sind, ist vom **Eigentümer** ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis an der im § 30a Abs. 1 festge-*

legten Stelle und mit dem im § 30a Abs. 1 festgelegten Inhalt **spätestens** bis zum **30. Juni 2013** oder bis zur Fertigstellung anzubringen.

Bei der Neuerrichtung von **Gebäuden gemäß § 30a Abs. 1** ist vom **Eigentümer** ein Energieausweis an der im § 30a Abs. 1 festgelegten Stelle und mit dem im § 30a Abs. 1 festgelegten Inhalt **spätestens** bis zur **Fertigstellung** anzubringen.

- (11a) In **Gebäuden gemäß § 30a Abs. 2** ist vom **Eigentümer** ein Energieausweis an der im § 30a Abs. 2 festgelegten Stelle und mit dem im § 30a Abs. 2 festgelegten Inhalt **spätestens** bis zur **Fertigstellung** anzubringen.
- (12) (entfällt)
- (13) (entfällt)

§ 78

Schlußbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1997 in Kraft.
- (2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200–14, außer Kraft.

