

GESTALTE(N)

BAURECHT

Was Sie unbedingt wissen sollten!



BAURECHT, Neue Auflage, März 2013



Ein Service des Amtes
der NÖ Landesregierung

I N H A L T

04 **WAS SIE VOR DEM GRUNDSTÜCKSKAUF WISSEN SOLLTEN**

04 WAS VERRÄT DER BLICK INS GRUNDBUCH?

06 **WAS DARF ICH BAUEN?**

07 WIE FINDE ICH EINE PLANERIN / EINEN PLANER?

07 WAS IST DIE NÖ BAUBERATUNG?

08 **WO FINDE ICH RECHTSMATERIEN WIE DIE NÖ BAUORDNUNG?**

09 **DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

09 WAS SIND DIE ZIELE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES?

10 WER MACHT DEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

10 WIE KOMMT ER ZUSTANDE?

10 WELCHE MÖGLICHKEITEN/RECHTE HABE ICH?

12 WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

12 **DIE WIDMUNGSARTEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

12 BAULAND

16 GRÜNLAND

22 VERKEHRSFLÄCHE

24 **DER BEBAUUNGSPLAN**

25 WER MACHT DEN BEBAUUNGSPLAN?

25 WO KANN ICH EINISCHT NEHMEN?

26 WAS MUSS DER BEBAUUNGSPLAN REGELN?

26 WAS DARF DER BEBAUUNGSPLAN SONST NOCH REGELN?

28 WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN?

35 **BAUWERKE IM BAULANDBEREICH OHNE BEBAUUNGSPLAN**

37 **ORTSBILDGESTALTUNG**

38 **WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES?**

38 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

41 ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN

44 BEWILLIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE VORHABEN

WAS SIE VOR DEM GRUNDSTÜCKSKAUF WISSEN SOLLTEN

FRAGEN DIE SIE VORWEG KLÄREN SOLLTEN:

- Welche Information enthält der Flächenwidmungsplan?
- Wie kann sich die unmittelbare Umgebung zukünftig entwickeln?
- Ist ein Bebauungsplan verordnet oder nicht?
- Welche Vorgaben liefert er?
- Was ist im Grundbuch vermerkt?
- Sind die Grundgrenzen gesichert?
- Ist das Grundstück für eine nach Süden orientierte Bebauung geeignet?

WAS VERRÄT DER BLICK INS GRUNDBUCH?

Das Grundbuch wird von den Bezirksgerichten geführt. Es ist ein öffentliches Verzeichnis, in dem Eigentum an Grund und Boden (unbeweglichen Sachen, Immobilien) sowie andere Rechte, die mit diesem Eigentum in Zusammenhang stehen, eingetragen sind.

Dingliche Rechte:

- Eigentum
- Wohnungseigentum
- Pfandrecht
- Baurecht
- Dienstbarkeiten (Servitute)
- Reallasten
- Bergwerksrecht

Obligatorische (Relative) Rechte:

- Wiederkaufsrecht
- Vorkaufsrecht
- Bestandsrecht
- Belastungs- und Veräußerungsverbot

Durch Anmerkungen (z.B. Anmerkung der Rangordnung, Konkurs, bestehende Sachwalterschaft, Minderjährigkeit, laufendes Versteigerungsverfahren) und Ersichtlichmachungen

(Berechtigungen aus Grunddienstbarkeiten, öffentlich rechtliche Verpflichtungen etc.) kann auf bestimmte weitere rechtlich Tatsachen hingewiesen werden, die den Wert des Grundstückes beeinflussen können.

Die beschriebenen dinglichen Rechte können nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden (Eintragungsgrundsatz). Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs in Verbindung mit der Urkundensammlung kann grundsätzlich vertraut werden (Vertrauensgrundsatz).

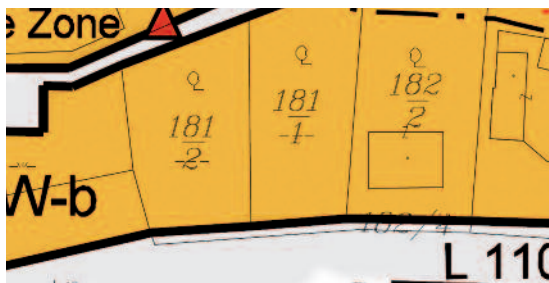
Das Grundbuch basiert auf dem Kataster, weil er Katastralgemeinde und Grundstück definiert. Er ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Benützungart).

Dies bedeutet, dass im Kataster zwar jedes Grundstück hinsichtlich Lage und Fläche erfasst ist, aber keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke liefert und nur dann darauf vertraut werden kann, wenn sich das Grundstück im Grenzkataster befindet.

Nur ca.14% aller österreichischen Grundstücke sind in den Grenzkataster einverleibt. Hier ist der Grenzverlauf rechtsverbindlich dokumentiert. In allen übrigen Fällen macht der Kataster keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke.

Ob ein Grundstück bereits in den Grenzkataster einverleibt ist, und über welche Qualität die Grundstücksfläche verfügt, kann neben anderen grundstücksbezogenen Daten dem Auszug aus der Grundstücksdatenbank entnommen werden.

Bei Grundstücken im Grenzkataster ist die Grundstücksnummer durch „- - -“ gekennzeichnet. →



WAS DARF ICH BAUEN?

Was und wie gebaut werden darf ist für jedes Grundstück genau geregelt. Hierbei maßgeblich relevant sind drei Rechtsmaterien. Und zwar das NÖ Raumordnungsgesetz, die +NÖ Bauordnung und die NÖ Bautechnikverordnung.

Einige wichtige Inhalte dieser Rechtsvorschriften werden in dieser Publikation vorgestellt und sollen einen grundlegenden Einblick in die sehr komplexe Thematik des Baurechtes geben.

Sehr interessant ist die Flächenwidmung deren Grundlage das NÖ Raumordnungsgesetz ist, denn nicht in jeder Widmung ist dasselbe möglich. So können z.B. Grundstücke mit der Flächenwidmung BA – Bauland Agrargebiet landwirtschaftlich genutzt werden. D.h. hier können Tiere auch in größeren Mengen gehalten werden und die dazu notwendigen Silos, Misthaufen, Güllegruben und Stallungen errichtet werden. Auch mit entsprechenden Lärmentwicklungen durch landwirtschaftliche Betriebe ist hier zu rechnen.

Im Gegensatz dazu wird die Errichtung eines Stalles im BW – Bauland Wohngebiet nicht möglich sein, da diese Flächenwidmung eine solche Nutzung nicht vorsieht.

Wichtig ist auch zu wissen wie die umliegenden Widmungen aussehen und was auf Grund dieser Widmungen in unmittelbare Nähe errichtet werden kann.

Nachdem die Flächenwidmung und die Möglichkeiten bzw. Einschränkungen die sie mit sich bringt bekannt sind liefert die NÖ Bauordnung die nächsten Vorgaben. Diese entweder in Form eines durch die Gemeinde verordneten Bebauungsplanes oder wenn es einen solchen nicht gibt durch den §54 der NÖ Bauordnung 1996.

Ein geplantes Gebäude hat aber nicht nur diese, sondern auch den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung zu entsprechen.

Idealer Weise sollte man sich bereits bei der Grundstücksauswahl durch einen Planer beraten lassen, da dieser rasch abschätzen kann ob das geplante Gebäude wunschgemäß errichtet werden kann.

WIE FINDE ICH EINE PLANERIN / EINEN PLANER?

Landesinnung Bau NÖ

Daniel Gran-Straße 48/2, 3100 St. Pölten

Telefon: 02742 / 313 225

www.bau-noe.at

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland

Karlgasse 9/1, 1040 Wien

Telefon: 01 / 505 1781

www.wien.arching.at

Recherche im Internet z.B.

www.noe-gestalten.at

www.architektur-noe.at

WAS IST DIE NÖ BAUBERATUNG?

Die **NÖ Bauberatung** ist ein Service des Amtes der NÖ Landesregierung und wird von **Niederösterreich GESTALTE(N)** organisiert und durchgeführt.

Dieses Service steht jedem Bürger der Eigentümer einer Liegenschaft in Niederösterreich ist zur Verfügung.

Es handelt sich dabei um eine „**Vorortberatung**“ rund ums Bauen und Gestalten, bei der durch einen Berater von Niederösterreich GESTALTE(N) fachlich, objektiv, firmenunabhängig und ohne Verkaufsabsicht beraten wird.

Weitere Informationen zu diesem Service und zu welchen Konditionen es genutzt werden kann erhalten sie unter:

NÖ Bauberatung

Telefon: 02742 / 9005-15656

www.noe-gestalten.at

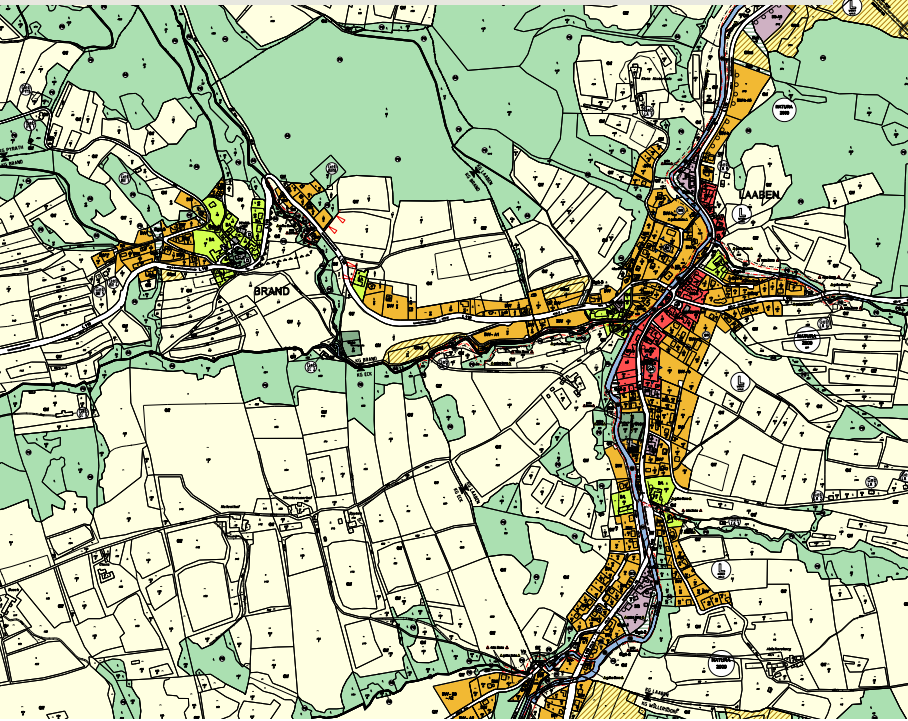
WO FINDE ICH RECHTSMATERIEN WIE DIE NÖ BAUORDNUNG?

Alle erwähnten Rechtsmaterien können unter <http://www.ris.bka.gv.at/Lr-Niederosterreich/> gefunden und heruntergeladen werden.

The screenshot shows the RIS search interface. At the top, it says 'BUNDESKANZLERAMT RECHTSINFORMATIONSSYSTEM' and 'RIS'. Below that are navigation tabs: 'Bundesrecht', 'Landesrecht', 'Gemeinderecht', 'EU-Recht', 'Judikatur', 'Erlässe', 'Gesamtabfrage', and 'Übersicht'. The 'Landesrecht Niederösterreich' section is active. It contains a search form with the following fields: 'Suchworte' (containing 'BAUORDNUNG'), 'Gliederungszahl', 'Titel', 'Typ' (with radio buttons for 'Landesgesetze (LG), Landesverfassungsgesetze (LVG)', 'Kundmachungen (K)', 'Verordnungen (V)', and 'Sonstiges (insbesondere Beschlüsse)'), 'Index', 'Fassung vom', 'Neu/geändert im RIS seit', and 'Trefferanzahl pro Seite' (set to 50). There are 'Suche starten' and 'Zurücksetzen' buttons. On the right, there are sections for 'Webseiten' and 'Informationen'. At the bottom right, there is a 'Zum Seitenanfang' link.

Das Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) ist eine vom Bundeskanzleramt betriebene elektronische Datenbank. Sie dient der Kundmachung der im Bundesgesetzblatt zu verlautbarenden Rechtsvorschriften sowie der Information über das Recht der Republik Österreich.

DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



WAS SIND DIE ZIELE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES?

Im Flächenwidmungsplan ist durch die **Festlegung der Widmungsarten** geregelt, wie die einzelnen Flächen künftig genutzt werden sollen. Außer den Widmungen sind im Flächenwidmungsplan auch **Kentlichmachungen** festzulegen. Diese umfassen Festlegungen von Bundes- und Landesbehörden (bestehende oder verbindlich geplante Bundesstraßen, Landesstraßen, Eisenbahnen, Leitungen etc.), Nutzungsbeschränkungen, die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen bestehen (Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, diverse Sicherheitszonen etc.), Bereiche mit gravierenden Gefährdungen (etwa durch Hochwasser, Lawinen, Altlasten etc.) sowie Vorbehaltsflächen (Flächen für zukünftige Schulen, Kindergärten, Behörden, Sozialeinrichtungen, etc.).

WER MACHT DEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

Der Flächenwidmungsplan wird von der Gemeinde mit **Hilfe eines Ortsplaners** erstellt. Als OrtsplanerInnen fungieren IngenieurkonsulentInnen für Raumplanung und Raumordnung, ArchitektInnen bzw. Raumplanungsbüros. Die **Erlassung** des Flächenwidmungsplans sowie dessen **Änderungen müssen genehmigt werden**. Als zuständige Behörde fungiert hier das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht.

Die fachlichen **Gutachten** in diesem **Genehmigungsverfahren** werden von den **Amtssachverständigen der Örtlichen Raumordnung** der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik erstellt.

WIE KOMMT ER ZUSTANDE?

Nach dem der durch die Gemeinde beauftragte Ortsplaner die Erforderlichkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes geprüft und einen Entwurf und Bericht angefertigt hat, werden diese Unterlagen **6 Wochen zur allgemeinen Einsicht- und Stellungnahme** am Gemeindeamt aufgelegt.

Nach Ablauf dieser Frist berät der Gemeinderat über die eingelangten Stellungnahmen und beschließt die geänderten Flächenwidmungen als Verordnung.

Diese Verordnung wird zur Genehmigung der Aufsichtsbehörde (Amt der NÖ Landesregierung) vorgelegt.

Gibt es keine Versagungsgründe, so wird die vorgelegte Flächenwidmung mit Bescheid des Landes genehmigt.

Nach einer Kundmachungfrist von **14 Tagen** wird die neue Flächenwidmung rechtswirksam.

WELCHE MÖGLICHKEITEN/RECHTE HABE ICH?

Jedermann hat das Recht,

- während der öffentlichen Auflagefrist in den Entwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm oder dessen Änderung sowie in die erläuternden Unterlagen (Grundlagenerhebung, Begründungen für die einzelnen Widmungsentscheidungen,

sonstige Unterlagen) Einsicht zu nehmen

- innerhalb der öffentlichen Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben
- in ein rechtswirksames Örtliches Raumordnungsprogramm während der Amtsstunden auf dem Gemeindeamt Einsicht zu nehmen

Die Gemeinde

- muss den Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogramms oder dessen Änderung zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen
- muss Eigentümer und Anrainer der von Umwidmung betroffenen Grundstücke persönlich verständigen (diesbezügliche Versäumnisse haben aber keinen Einfluss auf das Verfahren!)
- muss eingelangte Stellungnahmen in Erwägung ziehen
- ist nicht verpflichtet, den Stellungnahmen zu entsprechen

Der Grundeigentümer hat bei der Flächenwidmung keine Parteienstellung

Das bedeutet:

- Er kann formaljuristisch keinen „Antrag“ auf eine bestimmte Widmung stellen, sondern bestenfalls einen Wunsch um eine bestimmte Widmung formlos an die Gemeinde richten. Diese entscheidet autonom, ob sie diese Anregung weiterverfolgt oder nicht.
- Es steht ihm kein ordentliches Rechtsmittel (das heißt Recht auf Einspruch und auf Entscheidung durch die nächste Instanz) zur Verfügung. Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde bei der Festlegung einer bestimmten Widmung für eine Fläche ist grundsätzlich nicht ein besonderer Wunsch des Grundeigentümers, sondern

- öffentliche Interessen der Gemeindeentwicklung
- die natürlichen Eigenschaften der Fläche
- die Lage der Fläche im Raum
- der Zusammenhang der Fläche mit anderen Flächenwidmungen

WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

Im Flächenwidmungsplan werden 3 Gruppen von Widmungsarten ausgewiesen:

BAULAND

GRÜNLAND

VERKEHRSFLÄCHE

DIE WIDMUNGSARTEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

BAULAND

gemäß §16 NÖ Raumordnungsgesetz 1976

Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 unterscheidet nachfolgend beschriebene Widmungsarten und regelt zudem, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungsarten errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Bauland-Widmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In sogenannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt.

BEFRISTETES BAULAND, VERTRAGSRAUMORDNUNG

gemäß § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976

Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute

Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 24 nicht entsteht.

Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
- bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität

BW – WOHNGEBIETE

BW-a

BW-b

BW-c

... die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Wohndichteklasse

- a) bis 60 Einwohner/ha
- b) 60 bis 120 Einwohner/ha
- b) 120 bis 200 Einwohner/ha

Aufschließungszonen

A1, A2, A3

Für jede Zone sind Kriterien festgelegt die vor Nutzung des Baulandes erfüllt werden müssen

BK – KERNGEBIETE

BK-a-A1

... die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

BB – BETRIEBSGEBIETE

BB-A1

... die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionschutz beanspruchen, sind unzulässig.

BI – INDUSTRIEGEBIETE

BI-A2

... die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.

BA – AGRARGEBIETE

BA-a

... die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe,

welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

BS – SONDERGEBIETE

BS-Schule

... die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet werden soll oder die sich nicht in die Z. 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.) einordnen lassen.

BO – GEBIETE FÜR ERHALTENSWERTE ORTSSTRUKTUREN

BO

... die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

GRÜNLAND

gemäß §19 NÖ Raumordnungsgesetz 1976

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland und müssen ebenfalls weiter untergliedert werden (beispielsweise in Land- und Forstwirtschaft, Sportstätte, Kleingarten, Freihalteflächen etc.).

Im Grünland sind nur jene Bauwerke zu bewilligen, die für die spezielle Nutzung unbedingt notwendig sind. Was in der Widmungsart Grünland-Kleingarten errichtet werden darf, regelt das NÖ Kleingartengesetz.

Bestimmte Baulichkeiten dürfen in allen Teilen des Grünlandes bewilligt werden, beispielsweise Denkmäler, Kapellen oder Bauwerke zur Energieversorgung.

GLF - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

GlF

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedinge Wohnhauses zulässig.

GHO - LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN

Gho

Zusätzlich zu den in der Z. 1a zulässigen Bauwerken dürfen für die dort angeführten Zwecke Wohngebäude auch neu errichtet und die Privatzimmervermietung auch in sonstigen Gebäuden ausgeübt werden.

GGÜ - GRÜNGÜRTEL

Ggü-Lärmschutz

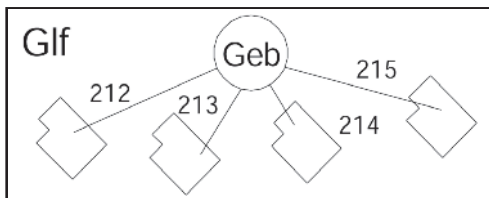
Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

GSH - SCHUTZHÄUSER

Gsh

Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind.

GEB - ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND



Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden,

wenn sie entweder den erwähnten Anforderungen nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes 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.

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken.

Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

- für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
- gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
- nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland".

Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße eine

Erweiterung der Wohnnutzfläche gemäß § 3 Z. 8 NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBL. 8304–8, bis auf 130 m² zulässig.

Wenn ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130 m² einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u.dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem zuvor beschriebenen Umfang zulässig sind.

Zur Sanierung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist

GKE - KELLERGASSEN

Darunter versteht man Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig. Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre.

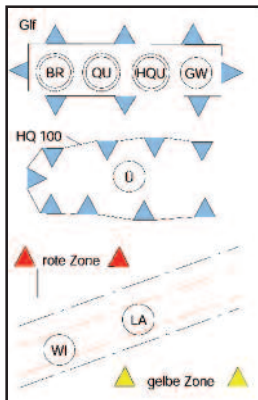
Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.

Weitere Widmungsarten im Grünland

Gmg	Materialgewinnungsstätten
Gg	Gärtnereien
Gkg	Kleingärten
Gsp	Sportstätten
Gspi	Spielplätze
Gc	Campingplätze
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
Ga	Abfallbehandlungsanlagen
Gd	Aushubdeponie
Glp	Lagerplätze
Gö	Ödland/Ökofläche
Gwf	Wasserflächen
Gfrei	Freihalteflächen
Gwka	Windkraftanlagen

Weiters können Sie im Flächenwidmungsplan Nutzungen für Eisenbahn, Flugplatz, Autobahn, Seilbahn etc. durch Planzeichen erkennen.

Der Flächenwidmungsplan enthält auch wichtige Informationen über Grund- und Hochwasserbereiche!

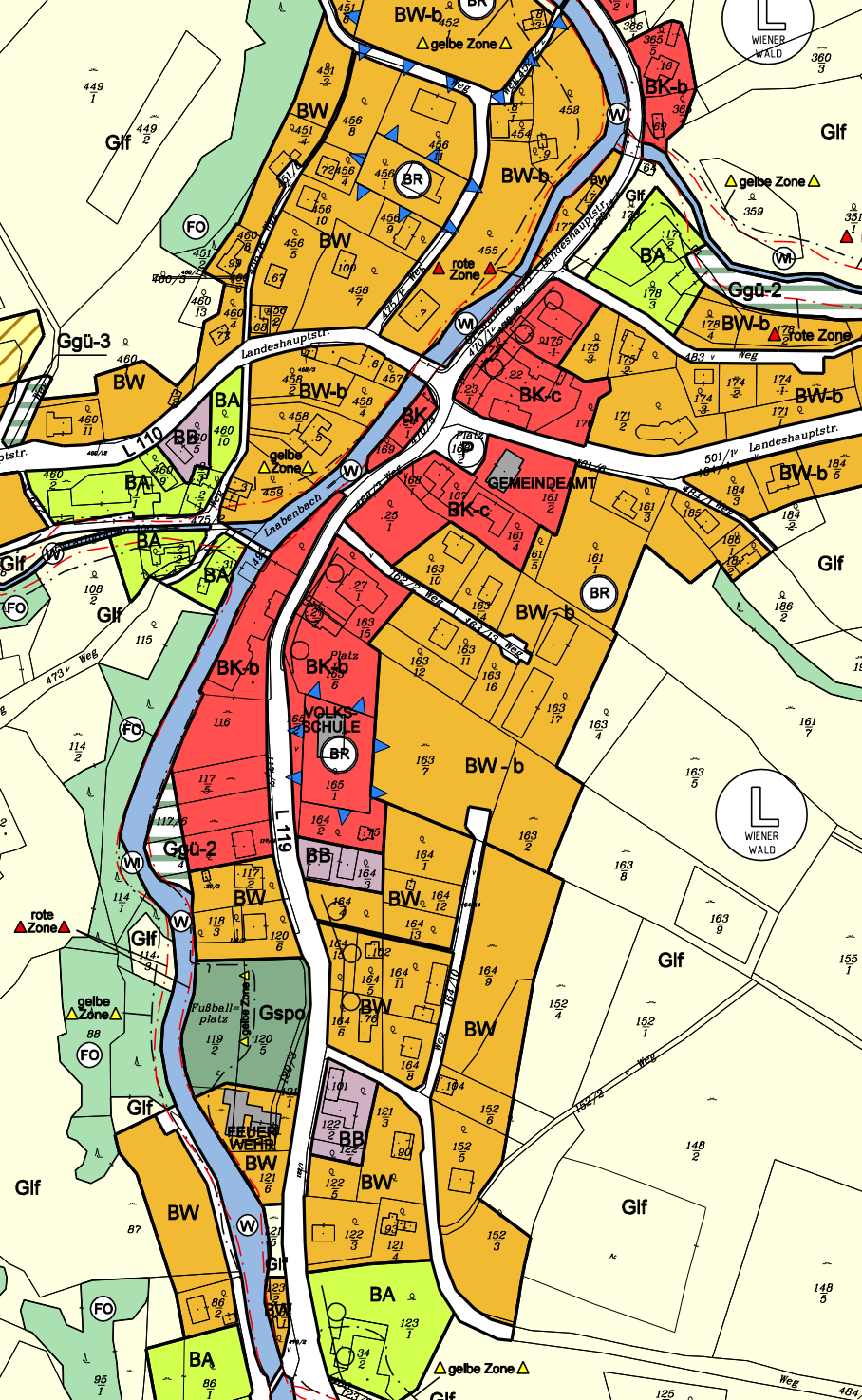


Bescheidmäßig festgelegtes
Brunnenschutzgebiet

Überflutungsgebiet

wildbach- bzw.
lawinen-gefährdete Flächen

Rote und gelbe
Gefahrenzonen



VERKEHRSFLÄCHE

gemäß §18 NÖ Raumordnungsgesetz 1976

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u.dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.

Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß Abs. 1 oder 2 erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u.dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen u.dgl.) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u.dgl.) errichtet werden.

Achtung!

Im Flächenwidmungsplan sind sowohl bestehende als auch zukünftige Verkehrsflächen eingetragen, was bedeutet, dass im Flächenwidmungsplan Verkehrsflächen ersichtlich sind, die es in der Natur noch gar nicht gibt. Hier kann es zu einer Abtretungsverpflichtung kommen.

WER MACHT DEN BEBAUUNGSPLAN?

Auf Basis des örtlichen Raumordnungsprogramms (siehe Flächenwidmungsplan) kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan verordnen. Dieser enthält die Regeln für die Bebauung und für die Verkehrserschließung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vor dem Gemeinderatsbeschluss sechs Wochen lang im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Diese Auflage ist öffentlich kundzumachen und die in den Gemeinden vorhandenen Haushalte sind über die Auflage durch eine ortsübliche Aussendung (zum Beispiel Aushang) zu informieren.

Die direkt Betroffenen werden persönlich verständigt. Innerhalb der Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss des Bebauungsplanes obliegt dem Gemeinderat, hierbei sind die Stellungnahmen durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Die Landesregierung kann innerhalb von 12 Wochen Bedenken gegen den Bebauungsplan mitteilen.

Bestehende Bebauungspläne dürfen nicht aufgehoben, sondern nur geändert oder ersetzt werden. Dies ist auch nur möglich, wenn dafür triftige Gründe vorliegen. Wenn sich zum Beispiel eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt.

WO KANN ICH EINISCHT NEHMEN?

Der Bebauungsplan ist auf der Gemeinde, im Amt der NÖ Landesregierung, sowie am Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgelegt. Er besteht immer aus zwei Teilen.

Dem Verordnungstext und der Plandarstellung. Der Plan beinhaltet eine Legende, wo alle Planzeichen und Signaturen erläutert werden. Außerdem sind der Maßstab, ein Diagramm der örtlichen Windhäufigkeit und eine Darstellung der Himmelsrichtung angebracht.

Es gibt in einigen Gemeinden Bebauungsvorschriften, die nicht rechtsgültig sind, diese stellen daher eine Empfehlung dar.

WAS MUSS DER BEBAUUNGSPLAN REGELN?

Im Bebauungsplan sind für das Bauland als Mindestinhalt festzulegen:

- die Straßenfluchtlinien,
- die Bebauungsweise und
- 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.

WAS DARF DER BEBAUUNGSPLAN SONST NOCH REGELN?

Im Bebauungsplan dürfen für das Bauland festgelegt werden:

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
- die harmonische Gestaltung (§ 56) der Bauwerke in Ortsgebieten,
- Baufluchtlinien,
- Mindestmaße von Bauplätzen,
- Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschosßflächenzahl,
- Freiflächen und deren Ausgestaltung,
- Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
- Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
- die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 festgelegte Anzahl von Stellplätzen,
- das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von

Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,

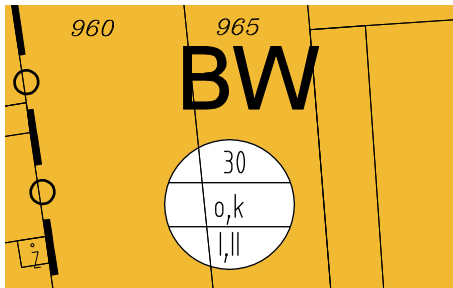
- die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
- die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,
- das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
- das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
- ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,
- Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,
- 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.

WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN?

Aus dem Bebauungsplan sind verschiedene Planzeichen (Verordnung über die Ausführung von Bebauungsplänen), die in der Legende erläutert sind, herauszulesen:

- BEBAUUNGSWEISE
- BEBAUUNGSHÖHE, HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- BEBAUUNGSDICHTE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

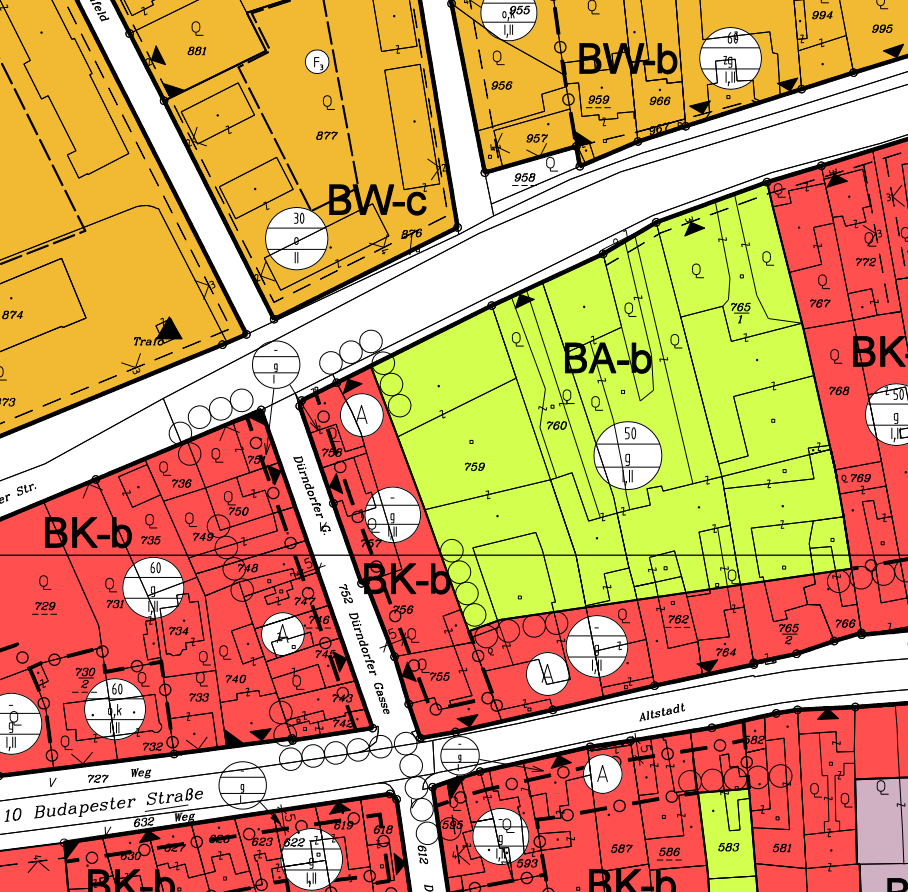
Diese Festlegungen sind in Kreisen, die durch zwei parallele Linien unterteilt sind dargestellt:



Im **oberen Kissegment** eine arabische Zahl für die Bebauungsdichte bzw. für die Geschossflächenzahl(d.h. 30% der als Bauland gewidmeten Fläche des Grundstückes darf bebaut werden)

Im **mittleren Kissegment** die Bauungsweise

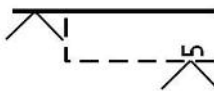
Im **unteren Kissegment** eine bzw. zwei römische Zahlen für die Bauklasse bzw. eine arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern



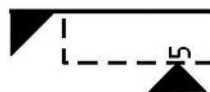
- STRASSENFLUCHTLINIEN



- BAUFLUCHTLINIEN
ohne Anbauverpflichtung



mit Anbauverpflichtung

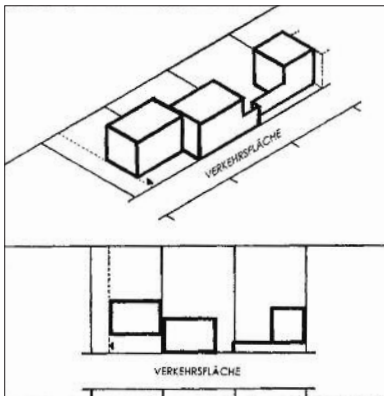


DIE BEBAUUNGSWEISE

Die Bebauungsweise gemäß §70 NÖ Bauordnung 1996 regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

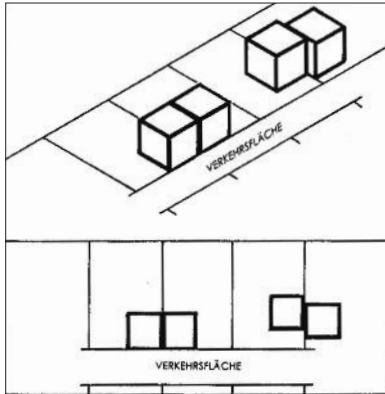
die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.:



2. gekuppelte Bauweise

die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten;

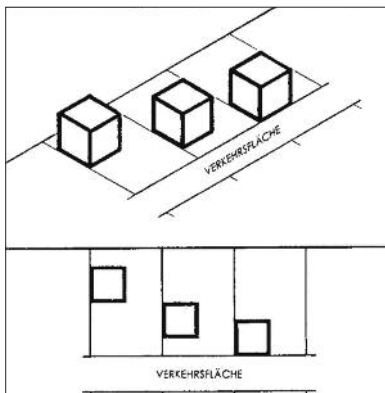
z.B.:



3. einseitig offene Bauweise

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

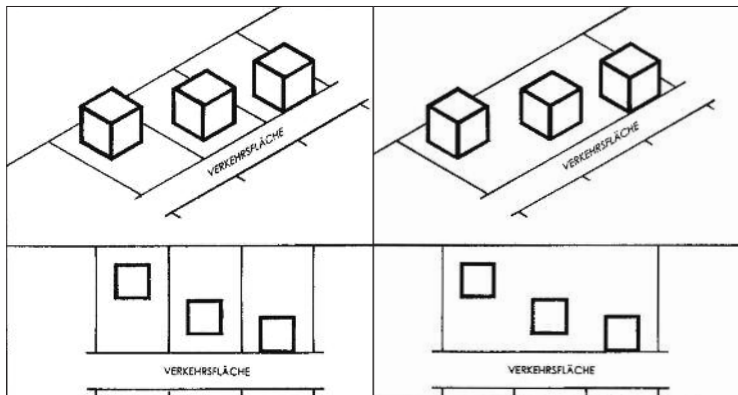
z.B.:



4. offene Bebauungsweise

an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten;

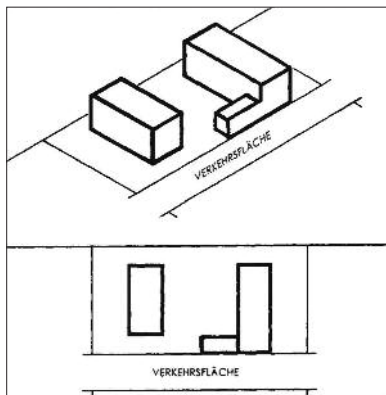
z.B.:



5. freie Anordnung der Gebäude

an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten, eine höchstzulässige Geschosflächenzahl und Gebäudehöhe ist festgelegt,

z.B.:



DIE BEBAUUNGSDICHTE

ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrißfläche nach § 4 Z. 10) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt (d.h. für jene Fläche des Grundstückes, die als Bauland gewidmet ist).

Die Geschosßflächenzahl 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 Bedacht-
nahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bau-
vorhaben verbraucht ist.

DIE BEBAUUNGSHÖHE

ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen 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 nur mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden (z.B. I,II oder II,III – das Überspringen einer Bauklasse ist nicht zulässig).

DIE GEBÄUDEHÖHE

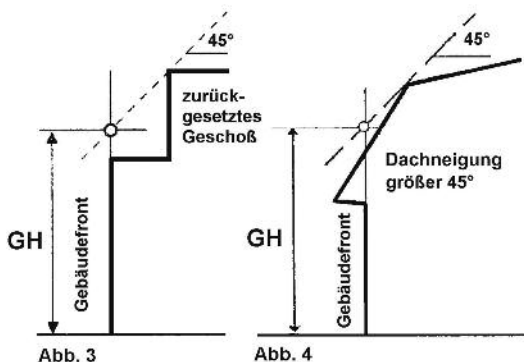
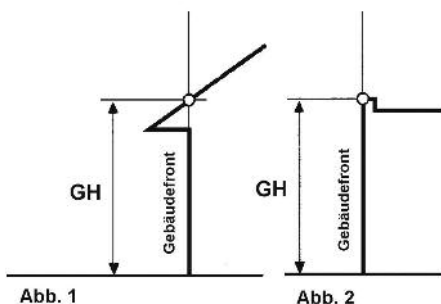
ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen.

Die Gebäudefront wird

- nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und
- 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° .



gemäß §54 Nö Bauordnung 1996

(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 100m 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 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, wobei diese den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

D.h. sollte mit der offenen Bebauungsweise und Bauklasse I und II nicht das Auslangen gefunden werden, weil z.B. die unmittelbare Umgebung augenscheinlich etwas anderes vorgibt, ist, wie zuvor beschrieben, eine Erhebung der bestehenden Umgebungsgebäude durchzuführen.

Bei allen Gebäude die nicht eindeutig einer gesetzlichen Bebauungsweise zugeordnet werden können kann nur die Bauklasse erhoben werden.

Da die Gebäudehöhe gemäß NÖ Bauordnung für jede Fassade zu berechnen ist, kann ein Gebäude mehrere Bauklassen haben.

Die Ergebnisse der Erhebung sind in einer Tabelle aufzulisten.

Die jeweiligen mathematischen Mehrheiten aus erhobener Bebauungsweise und Bauklasse stellen die Grundlagen für das Bauvorhaben dar.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist.

ORTSBILDGESTALTUNG

gemäß §56 Nö Bauordnung 1996

Bauwerke, die einer Bewilligung bedürfen oder 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.

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.

Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kulturhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.

WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES?

Unter Arten von Bauvorhaben sind dabei jene gemäß NÖ Bauordnung zu verstehen. In diesem Gesetz ist genau geregelt, welche Bauvorhaben eine Bewilligung durch die Baubehörde (Gemeinde) benötigen, welche der Baubehörde anzuzeigen sind und welche Bewilligungs- und Anzeigefrei sind.

BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 14 NÖ Bauordnung 1996:

- (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 die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4) beeinträchtigt oder der Abfluss von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten (§ 67);

(9) die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken.

ABLAUF EINES BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Die für die Einreichung eines Bauvorhabens notwendigen Pläne und Berechnungen sind von Fachleuten zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

Notwendige Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß § 18 NÖ Bauordnung sind:

- Der Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsauszug)
- Baupläne (Einreichpläne)
- Baubeschreibung
- Energieausweis

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind werden diese im Zuge der sogenannten Vorprüfung auf ihre Rechtskonformität geprüft.

• Führt diese Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde eine Bauverhandlung abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein an Ort und Stelle vorzunehmen ist.

Bis zur und am Tage der Bauverhandlung können von Nachbarn Einwände gegen das Bauvorhaben eingebracht werden. Nach der Bauverhandlung ist dies nicht mehr möglich.

- Ergibt die Vorprüfung, dass das geplante Vorhaben keine „Nachbarrechte“ berührt, dann entfällt die Bauverhandlung.

Nachbarrechte sind in der NÖ Bauordnung durch den §6 (2) genau definiert und beschränken sich auf der einen Seite auf die Standsicherheit und die Trockenheit der Bauwerke von Nachbarn, sowie den Schutz vor Immissionen und auf der anderen Seite auf die Einhaltung der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwiches, der Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe um eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster von Nachbargebäuden sicher zu stellen.

Es geht aber auch schneller!

Um das Bewilligungsverfahren zu beschleunigen, darf die Bauverhandlung auch entfallen!

Die Baubehörde muss dazu die Parteien von dem Einlangen eines Antrages unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme nachweislich verständigen und gleichzeitig auffordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen bei der Baubehörde einzubringen.

Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben kann die Baubewilligung erteilt werden.

ERTEILUNG DER BAUBEWILLIGUNG

Wurden weder innerhalb der zuvor beschriebenen Frist (beschleunigtes Verfahren) noch während der Bauverhandlung berechnigte Einsprüche von Parteien (Nachbarn die von der Behörde zur Bauverhandlung geladen wurden) eingebracht, die zu einem Versagen der Baubewilligung führen, hat die Baubehörde die Baubewilligung mit schriftlichen Bescheid zu erlassen.

Das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid ein Gebäude gemäß den eingereichten Unterlagen zu errichten, erlischt wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht innerhalb von 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder innerhalb von 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Bevor allerdings mit den Arbeiten begonnen werden kann, muss dies (gemäß §26 der NÖ BO 1996) der Baubehörde angezeigt werden.

Gemeinsam mit der Meldung des Baubeginnes muss der Gemeinde auch ein Bauführer, welcher die Arbeiten überwacht, bekannt gegeben werden.

Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist dies der Behörde mit einer Fertigstellungsanzeige (§ 30 NÖ BO 1996) bekannt zu geben.

Diese Anzeige hat eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerkes zu enthalten.

ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN

Folgende Vorhaben sind, gemäß § 15 NÖ Bauordnung 1996 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 hierdurch

- Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
- der Stellplatzbedarf,
- die hygienischen Verhältnisse,
- der Brandschutz,
- der Schallschutz oder
- der Wärmeschutz

betroffen 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 der Verwendungszweck gleich bleibt und 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)** (entfällt)
- (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 Grundstücks 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 subjektivöffentlichen Rechten berührten Nachbarn vorliegt.

ABLAUF EINES ANZEIGEVERFAHRENS

Nach Einlangen einer Bauanzeige hat die Behörde innerhalb von 8 Wochen zu prüfen, ob die Unterlagen vollständig sind, d.h. zur Beurteilung ausreichen.

Sind die Unterlagen mangelhaft, wird ein Verbesserungsauftrag an den Bauwerber erteilt. Dieser Verbesserungsauftrag hat für sich selbst wiederum eine Frist zu enthalten, deren Ende noch vor Ablauf der 8 Wochen liegen sollte.

Wird die Frist des Verbesserungsauftrages versäumt, wird die Bauanzeige zurückgewiesen.

Ergibt die Prüfung der Unterlagen, dass sie beurteilungsfähig sind oder wurden sie fristgerecht verbessert, hat die Behörde noch innerhalb der 8 Wochen ab Anzeigenlegung zu entscheiden, ob zur inhaltlichen Prüfung die Einholung von Gutachten erforderlich ist.

Ist kein Fachgutachten erforderlich, wird die Übereinstimmung der Bauanzeige mit den gesetzlichen Bestimmungen überprüft. Bestehen Widersprüche zu gesetzlichen Bestimmungen, wird das angezeigte Vorhaben mit Bescheid untersagt, und zwar innerhalb von 8 Wochen ab Anzeigenlegung.

Ist das Prüfungsergebnis positiv, kann die Baubehörde den Bauwerber verständigen und es darf sofort mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden.

Ohne eine solche Verständigung muss mit dem Beginn der Arbeiten auf den Ablauf der 8 Wochenfrist gewartet werden.

Ganz anders sieht der Fristenlauf aus, wenn ein Gutachten erforderlich ist. Dies muss dem Bauwerber innerhalb von 8 Wochen ab Anzeigenlegung mitgeteilt werden. Durch eine solche Mitteilung verlängert sich die Wartefrist von 8 Wochen auf 3 Monate.

Ist das Gutachten negativ, so wird das angezeigte Vorhaben innerhalb von 3 Monaten mit Bescheid versagt.

Ist das Prüfungsergebnis positiv, kann die Baubehörde den Bauwerber verständigen und es darf sofort mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden.

Ohne eine solche Verständigung muss mit dem Beginn auf den Ablauf der 3 Monatsfrist gewartet werden.

BEWILLIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE VORHABEN

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls:

(1) die Herstellung von Anschlußleitungen und Hauskanälen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230),

(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 die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie 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 die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder die Wahl des Bundespräsidenten oder Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen, innerhalb von 6 Wochen vor 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.

Zeichnungen, Abbildungen: Archiv

Quelle Flächenwidmungspläne:

<http://www.brand-laaben.at/system/web/news.aspx?bezirkonr=0&detailonr=221135286&menuonr=219454183>

<http://www.bruckleitha.at/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=221193233&detailonr=221193233>

IMPRESSUM

Amt der NÖ Landesregierung
Niederösterreich GESTALTE(N)
Landhausplatz 1/13, 3109 St. Pölten
Telefon 02742/9005 – 15656

Gestaltung, hvkw



GESTALTE(N)

UNSER SERVICE

GESTALTE(N)

Das Magazin für Bauen, Architektur
und Gestaltung

kostenfrei abonnierbar

Bauberatung

Informations- und
Orientierungsgespräch durch
firmenunabhängige Planer

Service für Gemeinden

Bürgermeisterfrühstück
Gestaltungsberatung
Informationen über
Architekturwettbewerbe

Weiterbildung und Schulungen

Seminare für Bausachverständige
und nicht amtliche Sachverständige

Vortragsreihe ...

Fachvorträge und Exkursionen
für Privatpersonen und Gemeinden