

Der Landtag von Niederösterreich hat am ..... beschlossen:

### **Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)**

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

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 30 Fertigstellung“ folgende Wortfolge

„§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen“

und nach der Wortfolge „§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage“ folgende Wortfolge

„§ 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen“

eingefügt.

2. Im Inhaltsverzeichnis wird die Wortfolge „§ 52 Vorbauten“ durch die Wortfolge „§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche“ ersetzt.

3. Im § 4 Z 11a lautet der letzte Spiegelstrich und werden folgende Sätze angefügt:

„ – außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau.

Eine gemäß der vor dem 13. Juli 2017 geltenden Rechtslage bewilligte veränderte Höhenlage des Geländes, die die Beurteilungsgrundlage für die

Baubewilligung eines Gebäudes bildet, gilt als Bezugsniveau, wenn sie bis zum 31. Dezember 2019 tatsächlich hergestellt wird;“

4. Im § 4 Z 14 werden vor dem Wort „**Öfen**“ folgende Unterabsätze eingefügt:

„**Mittelgroße Feuerungsanlagen:** Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW;

**Aggregation:** eine aus zwei oder mehr neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen gebildete Kombination gilt für die Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft als eine einzige mittelgroße Feuerungsanlage, und für die Berechnung der gesamten Brennstoffwärmeleistung der Anlage werden ihre Brennstoffwärmeleistungen addiert, wenn

- die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden oder
- die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden könnten;

**Brennstoffwärmeleistung** (Feuerungswärmeleistung): jene einer Feuerungsanlage mittels dem Brennstoff zeitlich zugeführte durchschnittliche, auf den unteren Heizwert bezogene Wärmemenge, die zum Erreichen der auslegungsmäßig vorgesehenen Anlagenleistung im Dauerbetrieb (Nennlast) erforderlich ist;

**Bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen:** Feuerungsanlagen, für die vor dem Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der Fassung LGBl. Nr. XX/XXXX, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird;“

5. Im § 4 Z 15 lautet der zweite Unterabsatz:

„**Nebengebäude:** ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen“

6. § 4 Z 21 lautet:

„21. **Hauptfenster:** Fenster, die zumindest zum Teil über dem Bezugsniveau liegen und zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster. Ein Fenster gilt auch dann als Hauptfenster, wenn nur ein Teil, der jedenfalls über dem Bezugsniveau liegen muss, für die ausreichende Belichtung herangezogen wird;

**Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude:** Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude;

**Hauptfenster zulässiger Gebäude:** Hauptfenster der künftig zulässigen und darüber hinaus auch der bestehenden bewilligten Gebäude;“

7. § 6 Abs. 2 lautet:

„(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

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

sowie

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

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung  
– auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.“

8. § 10 Abs. 2 Z 1 lautet:

- „1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans bzw. in Bereichen ohne Bebauungsplan mit den abgeleiteten Bauweisen und –höhen (§ 54);

9. Im § 10 Abs. 5 lautet der zweite Spiegelstrich:

- „– die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind,“

10. § 12 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

- „In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach Abs. 1 Z 1 erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.“

11. § 12a lautet:

### **„§ 12a Herstellung des Bezugsniveaus**

- (1) Die Eigentümer von Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 ein **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegt, haben dieses flächendeckend herzustellen, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a – eine Baubewilligung

1. für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder
2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2)

erteilt wird.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Herstellung des Bezugsniveaus **mit Bescheid** aufzutragen.

- (2) Solange angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteiles abgeböschert werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde herzustellen ist.
- (3) Für ein nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. XX/XXXX, verordnetes Bezugsniveau entfällt die Herstellungsverpflichtung im Sinn des Abs. 1.“

12. Im § 14 Z 4 lautet lit. d und wird folgende Wortfolge angefügt:

- „d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtigten Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen, sowie die Abänderung von:
  - e) Feuerungsanlagen nach lit. c, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten,
  - f) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;“

13. § 14 Z 6 lautet :

- „6. Die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland;“

14. § 15 Abs. 1 Z 2 lit. b lautet:

- „b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sowie von mobilen Hühnerställen jeweils auf demselben Grundstück;“

15. Im § 15 Abs. 1 Z 2 wird folgende lit. e angefügt:

- „e) die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;“

16. In § 15 Abs. 1 Z 3 lautet die Überschrift:

„3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt, (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):“

17. § 15 Abs. 8 entfällt.

18. § 16 Abs. 1 Z 7 entfällt. Die bisherige Z 8 erhält die Bezeichnung Z 7.

19. Im § 16 Abs. 2 wird das Zitat „Abs. 1 Z 1 bis 3 und 6 bis 8“ durch das Zitat „Abs. 1 Z 1 bis 3, 6 und 7“ ersetzt.

20. § 16 Abs. 4 lautet:

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

21. § 17 Z 14 lautet:

„14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Dächern, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;

22. § 17 Z 20 lautet:

„20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinn des § 4 Z 12a wie z.B. Verteilerkästen, Leitungsrohre), ausgenommen Masten;“

23. § 18 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. **Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes**, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht, durch:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
  - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015, handelt,
- oder
- c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.“

24. Im § 18 Abs. 1 wird folgende Z 6 angefügt:

„6. Bei der Aufstellung oder Abänderung **mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit. c und f) insbesondere folgende **Angaben**:

- über die Brennstoffwärmeleistung,
- über die Art (Dieselmotor, Gasturbine, Zweistoffmotor, sonstiger Motor, sonstige mittelgroße Feuerungsanlage),
- über die Art und den jeweiligen Anteil der verwendeten Brennstoffe nach den Brennstoffkategorien nach Anhang II der Richtlinie (EU) 2015/2193 (feste Biomasse und andere feste Brennstoffe, Gasöl und andere flüssige Brennstoffe, Erdgas und andere gasförmige Brennstoffe)
- über den Wirtschaftszweig der mittelgroßen Feuerungsanlage oder der Betriebseinrichtung, in der sie eingesetzt wird (NACE-Code)
- über die voraussichtliche Zahl der jährlichen Betriebsstunden und durchschnittliche Betriebslast
- wenn von der Befreiungsmöglichkeit gemäß Artikel 6 Abs. 3 oder Artikel 6 Abs. 8 der Richtlinie (EU) 2015/2193 Gebrauch gemacht wird, eine vom Betreiber unterzeichnete Erklärung, der zufolge die mittelgroße Feuerungsanlage nicht mehr als der in jenen Absätzen genannten Stunden (jeweils 500 Stunden) in Betrieb sein wird
- den Name und Geschäftssitz des Betreibers und den Standort der Anlage mit Anschrift.“

25. Im § 18 Abs. 1a wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt. § 18 Abs. 1a Z 1 bis 3 lauten:

- „1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
- 2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
- 2a. die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),
- 3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b) oder“

26. Im § 19 Abs. 1a lautet der erste Satz:

„Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland – ausgenommen solche im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – hat die Baubehörde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

– des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

– einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welcher auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurde,

oder

– des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)

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

27. § 20 Abs. 1 vorletzter Satz lautet:

„Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.“



28. § 21 Abs. 4 lautet:

„(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für folgende Vorhaben:

- a) Abänderungen an oder in einem Gebäude (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- b) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
- c) Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstücks mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
- d) Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a

sowie

- 2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,
  - a) deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist,
  - b) deren Grundstücksgrenze vom Bauvorhaben mehr als 10 entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.“

29. § 23 Abs. 5 lautet:

„(5) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist in der Baubewilligung die Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen.“

30. Im § 24 Abs. 1 lautet der letzte Satz:

„Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3, eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs. 1, die Festlegung einer Straßenfluchtlinie nach § 23 Abs. 5 oder die Festlegung eines Bezugsniveaus nach § 67 Abs. 3 oder 3a werden dadurch nicht berührt.“

31. Nach § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

**„§ 30a**

### Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen

- (1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** festzulegen, welche Anlagendaten und Informationen über mittelgroße Feuerungsanlagen ab dem Zeitpunkt ihrer zulässigen Inbetriebnahme (Anzeige der Fertigstellung) in ein Register aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen sind.
- (2) Die Eigentümer von mittelgroßen Feuerungsanlagen haben sich mit den Daten und Informationen nach Abs. 1 gleichzeitig mit der Anzeige der Fertigstellung (§ 30) der erstmals bewilligten oder der abgeänderten mittelgroßen Feuerungsanlage im Elektronischen Datenmanagement (EDM) des Bundes zu registrieren. Dadurch werden die im Register enthaltenen Informationen – auch über das Internet – öffentlich zugänglich.  
Für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen hat die Registrierung bis spätestens 30. Dezember 2018 zu erfolgen.
3. Eine Registrierung nach Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die mittelgroße Feuerungsanlage bereits aufgrund einer bundesrechtlichen Verpflichtung registriert worden ist.“

32. § 32 Abs. 10 lautet und wird folgender Abs. 11 angefügt:

- „(10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren, die Prüfmodalitäten und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Heizkessel, Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerke und Klimaanlage sowie die Art und den Umfang der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie der Melde- und Vorlagepflichten hinsichtlich mittelgroßer Feuerungsanlagen zu regeln. Ebenfalls ist darin die einheitliche Ausgestaltung der Prüfberichte festzulegen.
- (11) Die Landesregierung hat in den **Sanierungsgebieten** nach § 1 Abs. 1 der NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in einer Verordnung nach § 32a Abs. 1 verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch **Verordnung** strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in den Sanierungsgebieten festzulegen.“

33. Nach § 32 wird folgender § 32a eingefügt:

#### „§ 32a

## **Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen**

- (1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen die Emissionsgrenzwerte für die in die Luft eingebrachten SO<sub>2</sub>-, NO<sub>x</sub>- und Staubemissionen und den Zeitpunkt ihrer Anpassung an diese Emissionsgrenzwerte sowie allfällige Ausnahmen festzulegen.
- (2) Die Eigentümer haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und haben dies der Behörde
- bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mehr als 5 MW bis spätestens 30. Dezember 2024 und
  - bei allen übrigen mittelgroßen Feuerungsanlagen bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen.**“
34. Im § 33 Abs. 1 wird das Zitat „§ 68 Abs. 1 Z 8“ durch das Zitat „(§ 69 Abs. 1 Z 6)“ ersetzt.
35. § 37 Abs. 1 Z 3 lautet:
- „3. eine Auflage einer Bewilligung nicht erfüllt oder eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 32 Abs. 7 nicht vorlegt,“
36. In § 37 Abs. 1 Z 4 wird das Zitat „§ 44 Abs. 5 und 6“ durch das Zitat „§ 44 Abs. 4“ ersetzt.
37. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:
- „8. ein Bauwerk oder Vorhaben vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2, 3 oder 5 benützt,“
38. Im § 37 Abs. 1 wird nach der Z 9 folgende Z 9a eingefügt:
- „9a. als Eigentümer einer mittelgroßen Feuerungsanlage
- die Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen (§ 26 NÖ BTV 2014) nicht einhält oder

- die ersten oder regelmäßigen Messungen (§ 26 Abs. 4 bis 6 NÖ BTV 2014) nicht durchführen lässt,
- die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder als Eigentümer einer bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlage
- nicht oder nicht rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der verordneten Emissionsgrenzwerte setzt (§ 32a Abs. 2),“

39. § 37 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Abs. 1 Z 2, 3, 5, 9, 9a, 10 und 13 mit einer Geldstrafe bis zu €5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,“

40. Im § 39 Abs. 3 lauten die ersten beiden Sätze:

„Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

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

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.“

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

41. Im § 44 Abs. 1 Z 1 wird nach lit. e der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. f angefügt:

„f) konditionierte Gebäude, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 25/2016, zugeordnet werden können.“

42. Im § 44 Abs. 2 Z 1 wird das Zitat „Abs. 1 Z 1 lit. a bis d“ ersetzt durch das Zitat „Abs. 1 Z 1 lit. a bis d und f“.

43. Im § 44 Abs. 2 wird in Z 3 der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt und entfällt die Z 4. Im letzten Satz wird das Zitat „Z 1 bis 4“ durch das Zitat „Z 1 bis 3“ ersetzt.

44. Im § 48 lauten die ersten beiden Sätze:

„**Emissionen** durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,
- Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie
- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.“

45. § 49 Abs. 1 lautet:

„(1) **Über eine Bauflichtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 sowie Bauwerke und Bauwerksteile, die an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und

über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.“

46. § 49 Abs. 3 lautet und wird danach folgender Abs. 3a angefügt:

„(3) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergesetzt oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster gewährleistet ist.

(3a) Für die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** dürfen nur jene Bereiche der **Nachbargrundstücke** herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hierzu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwuch sowie im Bauwuch jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen.“

47. § 50 Abs. 2 lautet:

„(2) In **Schutzzonen** oder **erhaltungswürdigen Altortgebieten** ist ein **geringerer Bauwuch** als nach Abs. 1 zulässig, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

Im **Bauland-Betriebsgebiet** oder **-Industriegebiet** ist ein **geringerer Bauwuch** als nach Abs. 1 zulässig, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Werden in jenem Bereich, um den der Bauwuch verringert wurde, Gebäudeteile mit Hauptfenstern errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.“

48. Im § 50 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z 4) oder Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Fahr- und Leitungsrecht (§ 11 Abs. 3) verbunden sind, richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.“

49. Im § 51 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Werden in jenen Teilen des Hauptgebäudes, die im Bauwisch liegen, Hauptfenster errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.“

50. Im § 51 Abs. 5 lautet der erste Spiegelstrich:

„– deren Höhe, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt oder sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen“

51. § 51 Abs. 6 entfällt.

52. Im § 52 lautet die Überschrift:

**„Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwische“**

53. § 52 Abs. 2 Z 4 lautet:

„4. Aufzugsanlagen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß, wobei die ausreichende Belichtung auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet bleiben muss bzw. im Falle einer bereits bestehenden Beeinträchtigung nicht weiter verschlechtert werden darf,“

54. § 53a Abs. 3 und Abb. 5 lauten:

„(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.“

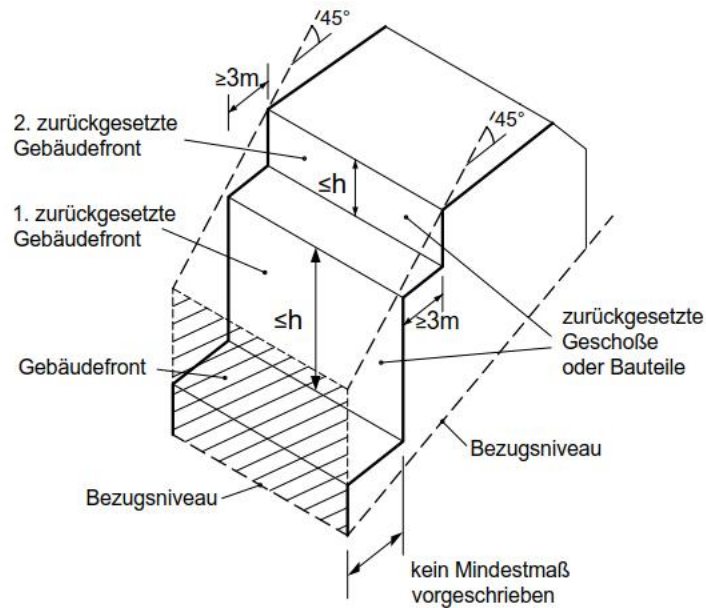


Abb. 5

55. § 53a Abs. 8 lautet:

„(8) Bei der Errichtung von **Gebäudefronten an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf die **ausreichende Belichtung** der bestehenden bewilligten Hauptfenster der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden.

Hievon darf abgewichen werden, wenn:

- in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten der Charakter der Bebauung zu wahren ist oder
- die ausreichende Belichtung der Hauptfenster auch bisher nicht gegeben war (z. B. durch bereits bestehende, bewilligte Bauwerke), wobei die Belichtung auf diese Hauptfenster nicht verschlechtert werden darf.“

56. § 53a Abs. 9 entfällt.

57. § 54 Abs. 4 lautet:

„(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bauweise oder Bauklasse ausgeführt werden.“



58. Im § 55 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen davon sind Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 5 und jene Bereiche, bei denen am angrenzenden Baulandgrundstück kein Bauwuch einzuhalten ist.“

59. Im § 63 Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Wird ein Bauwerk gemäß Z 1 bis 7 errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen.“

60. Im § 64 Abs. 1 lautet der dritte Spiegelstrich:

„- die Kunden der dort bestehenden Betriebe“

61. § 67 lautet:

### „§ 67

#### **Veränderung der Höhenlage des Geländes**

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

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
- dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(1a) Im **Bauland** darf das **Gelände nach Fertigstellung** an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegen. Ausgenommen davon sind:

- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet,

- bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: ein Stiegenabgang und eine Garageneinfahrt mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
  - bei sonstigen Hauptgebäuden: Stiegenabgänge oder Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude.“
- (2) Die **Höhenlage des Geländes** im **Grünland-Kleingarten** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
  - diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als **0,5 m** erhöht oder abgesenkt wird und
  - dies nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.
- (3) Das **Bezugsniveau** im **Bauland** darf **mit Bescheid erhöht** werden, wenn das Bezugsniveau am tiefsten Punkt des Grundstücks mehr als 0,5 m unter der Höhenlage des Bezugsniveaus am nächstfolgenden Punkt der Grundgrenze liegt (Wannenlage).  
Das **erhöhte Bezugsniveau** darf in keinem Punkt höher liegen als die geradlinige Verbindung des höchsten Punktes des Bezugsniveaus am Grundstück mit dem ursprünglichen Bezugsniveau entlang der Grundstücksgrenzen.
- (3a) Das **Bezugsniveau** eines Grundstücks im **Bauland** darf **mit Bescheid abgeändert** werden, wenn zumindest bei einem seitlich angrenzenden **Nachbargrundstück** das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall im Randbereich (bis zu 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – 3m-Bereich in Abb. 1 und 2) vom ursprünglichen Gelände abweicht. Das **neue Bezugsniveau** darf an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Bezugsniveaus im Randbereich des Nachbargrundstückes, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, festgelegt werden (Abb. 1).
- Das **neue Bezugsniveau** am Grundstück darf durch zur Straßenfluchtlinie parallele und konstant steigende oder fallende Verbindungslinien zwischen den Höhenpunkten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen festgelegt werden (Abb. 2).
- Für **zwei benachbarte Grundstücke** darf das **Bezugsniveau** in diesem Sinn dann **abgeändert** werden, wenn jeweils das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall in den 3 m breiten Randbereichen beider seitlich angrenzenden

Nachbargrundstücke vom ursprünglichen Gelände abweicht und die betroffenen Grundeigentümer dies gemeinsam beantragen.

### Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie

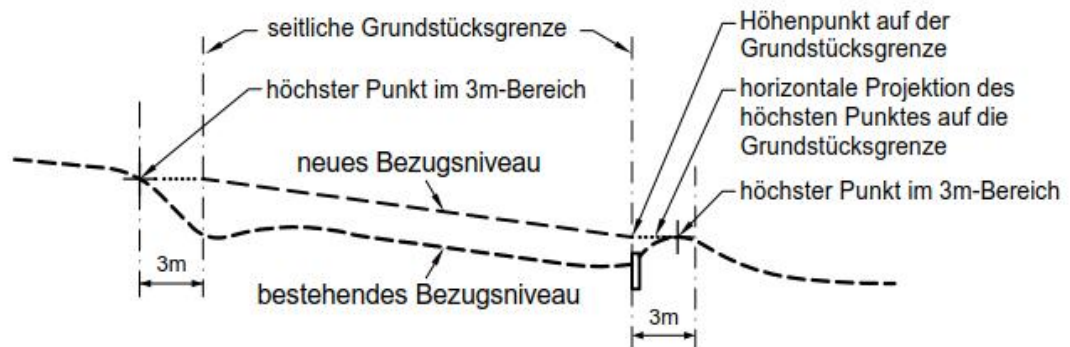


Abb. 1

### Grundriss

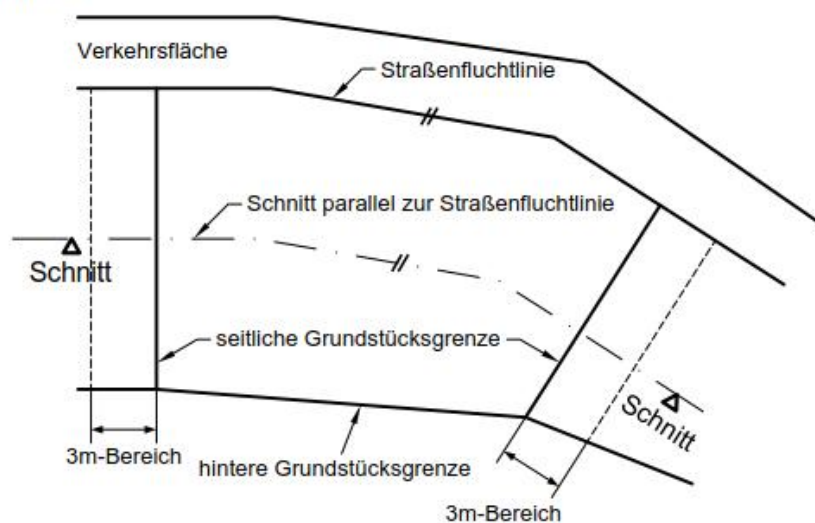


Abb. 2

- (4) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der **Gemeinderat** – ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung – in einer **eigenen Verordnung** für abgrenzbare Teilgebiete

- das **Bezugsniveau**,

und erforderlichenfalls damit verbunden

- die **Straßenfluchtlinie** und bei neuen Verkehrsflächen das **Straßenniveau** in der Straßenfluchtlinie

sowie

- das **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegen.

Die Verordnung beinhaltet eine **Plandarstellung** mit

- einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,
- einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z.B. mittels Höhenschichtlinien) und
- Höhenangaben, die sich auf einen definierten Bezugspunkt mit amtlichen Höhen eines generellen oder lokalen Höhennetzes beziehen.

Für die Plandarstellung ist ein ausreichend großer Maßstab (in der Regel 1:200 bis 1:500) zu wählen.

Für das **Verfahren** zur Erlassung der Verordnung gelten § 29 Abs. 5 und § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sinngemäß.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Auflegung des Entwurfs bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

62. Im § 69 Abs. 1 wird nach der Z 9 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 10 angefügt:

„10. Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft, Amtsblatt Nr. L 313 vom 28. November 2015, Seite 1.“

63. Im § 70 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„§ 6 Abs. 7 gilt sinngemäß für Bauverfahren, die vor dem 1. Februar 2015 bereits abgeschlossen oder am 1. Februar 2015 anhängig waren.“

64. Im § 70 wird nach dem Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:

„(11) Für die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. XX/XXXX, bereits bewilligten, jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlagen muss die ordnungsgemäße Anzeige der Fertigstellung (§ 30) bis spätestens 19. Dezember 2018 bei der Behörde eingebracht werden.“