

ANTRAG

des Abgeordneten Mag. Hackl

zur Vorlage der Landesregierung betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)**, Ltg.-1378/B-23/3-2017

Die in der Vorlage der Landesregierung vorgesehenen Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) sollen in einigen Punkten noch geändert werden bzw. sind einige Klarstellungen erforderlich.

Zu Z 1 und 2 (Inhaltsangabe iVm § 3a)

Bei der Erfüllung ihrer baupolizeilichen Aufgaben kommt es immer wieder vor, dass Baubehörden von den Grund- bzw. Bauwerkseigentümern daran gehindert werden, das Grundstück bzw. das Bauwerk zum Zweck einer gesetzlich vorgesehenen Überprüfung oder zur Nachschau, ob Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. aufgetragene Sicherungsmaßnahmen missachtet werden, zu betreten. Um den Baubehörden zur Durchsetzung notwendiger baupolizeilicher Maßnahmen in diesem Zusammenhang ein wirksames Mittel zur Hand zu geben, soll es künftig möglich sein, bei Bedarf Organe der Bundespolizei zur Unterstützung anzufordern. Da sich dieses Erfordernis auch bei der Einräumung einer Duldungsverpflichtung ergeben kann, wird dies mitberücksichtigt.

Zu Z 3 (§ 4 Z 31):

Der Begriff wurde im Sinne einer einfacheren Handhabung neu definiert.

Zu Z 4 (§ 4 Z 32a):

Die Ergänzungen dienen der objektiven Klarstellung, wann aus baurechtlicher Sicht bereits eine eigene Wohnung vorliegt. Mit dem Zusatz, dass objektiv die Führung eines Haushaltes möglich ist – dass also alle wesentlichen Anlagen vorhanden sind, um die grundlegenden Lebensbedürfnisse stillen zu können, –

soll verdeutlicht werden, dass nicht bereits mit dem Einbau einer zweiten Toilette bzw. eines zusätzlichen Badezimmers die Voraussetzungen einer eigenen Wohnung erfüllt sind. Weiters soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die baurechtliche Beurteilung aufgrund der objektiven Voraussetzungen zu erfolgen hat, insbesondere dann, wenn die Willensäußerungen des Gebäudeeigentümers Zweifel zulassen. Es soll damit auch die Möglichkeit geschaffen werden, das Vorliegen einer Wohnung gegenüber z.B. einer „Zimmervermietung“ oder einer erweiterten Familiennutzung abzugrenzen.

Zu Z 6 (§ 10 Abs. 5 und 6):

Im Hinblick auf die notwendige Erfüllung bautechnischer Vorgaben erfolgt eine Klarstellung. Ähnlich wie in § 23 Abs. 2 wird mit der Möglichkeit der Aufnahme einer aufschiebenden Bedingung gewährleistet, dass die Grenzänderung nur in Verbindung mit den entsprechenden technischen Vorkehrungen einer Genehmigung zugeführt wird. Wie bei § 23 Abs. 2 kann das Grenzänderungsverfahren abgeschlossen werden. Aufgrund der aufschiebenden Bedingung, deren Erfüllung notwendig ist für die Eintragung ins Grundbuch, ist der zunächst vorliegende Widerspruch zu bautechnischen Vorschriften behoben. Die ordnungsgemäße Herstellung notwendiger baulicher Abänderungen (z. B. die Herstellung einer Brandwand) bedeutet, dass der Bauwerkseigentümer gemäß § 14 Z 3 ein genehmigungsfähiges Projekt einzureichen und die Baubewilligung anzustrengen hat, die Baubewilligung erteilt wird und die konsensgemäße Abänderung auch tatsächlich hergestellt ist. Der Nachweis zum Zeitpunkt des Grundbuchsgesuches kann beispielsweise mit der Vorlage einer entsprechenden Bestätigung oder mit der Vorlage der Fertigstellungsanzeige erfolgen.

Zu Z 5 und 7 sowie 14, 15, 17 und 20:

Es handelt sich jeweils um die Beseitigung redaktioneller Fehler.

Zu Z 8, 9 und 12 (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b iVm § 16 Abs. 1 Z 1 und § 17 Z 7):

Die Festlegung von Schutzzonen für baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdige Baubestände sowie von erhaltungswürdigen Altortgebieten in Bebauungsplänen dient dazu bzw. gibt sie den Gemeinden, die von einer

Abgrenzung einer Schutzzone oder eines Altortgebietes Gebrauch machen, die Möglichkeit, die historisch gewachsenen Ortsbereiche im Sinne der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes durch die Erlassung strengerer Regelungen im Wesentlichen hinsichtlich der Bauform und Technologie (s. § 30 Abs. 2 Z 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idgF) zu schützen. In solchen Bereichen steht es Gemeinden frei, verschiedene auf die harmonische Gestaltung des Ortsbildes abzielende Vorgaben – wie z.B. auch ein gänzlich Verbot der Anbringung von Klimaanlage an Hausfassaden – zu determinieren. Die Einhaltung derartiger Ge- und Verbote soll mit der baurechtlichen Anzeigepflicht gewährleistet werden. In diesem Sinn ist – neben den in Z 3 bereits angeführten Maßnahmen – auch die vorgenommene Ergänzung hinsichtlich der (nicht immer ortsbildverträglichen) Klimaanlage zu verstehen. Der Prüfungsrahmen der Baubehörde beschränkt sich in den Fällen der Z 3 allein auf die Problematik des Ortsbildschutzes.

Zu Z 10 (§ 16 Abs. 5):

Der Meldungsleger ist von der Nichterfüllung seiner Meldepflicht aufgrund der nicht ordnungsgemäßen (weil unvollständigen) Vorlage von Unterlagen zu verständigen.

Zu Z 11 (§ 17 Z 5):

In den in Bebauungsplänen festgelegten Schutzzone und Altortgebieten dürfen Gemeinden strengere, ortsbildwirksame Regelungen ua auch im Hinblick auf Werbemaßnahmen für Gewerbebetriebe (Werbetafeln, Schilder, Fassadenbemalung udgl.) treffen. Diese unterliegen der Anzeigepflicht nach § 15 und sind demnach von der Aufzählung in § 17 auszunehmen.

Zu Z 13 (§ 17 Z 23):

Sprachliche Richtigstellung.

Zu Z 16 (§ 37 Abs. 1 Z 12 und 12a):

Mit der verschiedenen (Bundes-)Gesetzen nachgebildeten Tatortfiktion soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Straftatbestand für Fachleute,

deren Firmensitz sich nicht in Niederösterreich befindet, nicht anwendbar ist. Weiters werden die Straftatbestände bezüglich der Feuerungsanlagen in eine eigene Ziffer verschoben und wird gleichzeitig ein redaktioneller Fehler behoben.

Zu Z 18 (§ 52 Abs. 2 Z 3):

Um in der Praxis immer wieder auftretenden Missverständnissen vorzubeugen, wurde der Begriff der Terrasse, welcher in den seltensten Fällen als Vorbau im Sinn dieser Bestimmung – also in statischer bzw. Last übertragender Verbindung mit dem Hauptgebäude – ausgeführt wird, nicht nur im seitlichen und hinteren, sondern nunmehr auch im vorderen Bauwich gestrichen.

Zu Z 19 (§ 56 Abs. 1):

Da auch anzeigepflichtige Maßnahmen in Verbindung mit Bauwerken, insbesondere in Schutzzonen und Altortgebieten, im Hinblick auf das Ortsbild relevant sein können, ist die Anzeigepflicht nach § 15 zu ergänzen.

Weiters wird festgehalten:

Die Intentionen für die Neuformulierung der Ortsbildregelung sind:

- die Garantie sowohl einer zukunftsfähigen baulichen Weiterentwicklung als auch der Schutz unseres baulichen Erbes
- eine Festlegung, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde die Ortsbildfrage zu behandeln hat
- eine sprachliche Verbesserung hinsichtlich der Prüfkriterien
- die Möglichkeit einer differenzierten Betrachtung eines sensiblen baulichen Umfelds
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

So lässt die Forderung, dem Orts- und Landschaftsbild insofern gerecht zu werden, indem Neues vom Bestehenden „nicht offenkundig abweichen oder dieses nicht wesentlich beeinträchtigen darf“, auch ortsbildverträgliche bauliche Veränderungen im Sinne von kompakteren Bauformen und einer baulichen Nachverdichtung zu.

Der durch die sprachliche Änderung klargestellte neue Zugang zum behördlichen Umgang mit der Ortsbildfrage zeigt, dass dann, wenn ein Bauvorhaben keine „offenkundige“ — d.h. deutlich erkennbare — Abweichung hervorruft, die Behörde nicht verpflichtet ist, sich mit dem Ortsbild gesondert auseinandersetzen zu müssen. In der Praxis wird es sich hierbei jedoch nur um kleinmaßstäbliche und im Bezugsbereich bereits mehrfach vorhandene Bauwerke handeln können, die einer strukturellen und gestalterischen Weiterführung des Baubestandes gleichkommen. Anstelle der alten, zum Teil in der Praxis (von Behörde, Bauwerber oder Anrainern) missverstandenen Begriffe werden nunmehr allgemein verständlichere Formulierungen (Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück) als entscheidende Wahrnehmungskriterien verwendet. Weiters soll die Möglichkeit einer tiefergehenden Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerken und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus geschaffen werden. Die Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklassen von 3m lässt, bezogen auf die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks, einen großen Spielraum hinsichtlich des möglichen Baukörpervolumens zu. Die Ausnützung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Mit der Neuformulierung der Ortsbildregelung soll klargestellt werden, dass die bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft der Ortsbildfrage unterworfen ist und dass das aus der Bebauungsdichte und der Bauklasse lukrierbare Gesamtvolumen nur dann hergestellt werden kann, sofern nicht die Belange des Ortsbildschutzes dem entgegenstehen. - Siehe dazu die aktuelle Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Ra 2016/05/0123-3) vom 24.Jänner 2017.

Hat jedoch der Verordnungsgeber von der Möglichkeit, auf intendierte strukturelle Entwicklungen durch die Erlassung eines Bebauungsplans Einfluss zu nehmen umfassend Gebrauch gemacht, soll der Bauwerber grundsätzlich das Recht haben, im Rahmen dieser Festlegungen das Bauvorhaben zu verwirklichen.

Der der Vorlage angeschlossene Gesetzesentwurf der Landesregierung wird daher wie folgt abgeändert:

1. Die bisherige Ziffer 1 erhält die Bezeichnung „1a“ und wird ihr folgende Ziffer 1 vorangestellt:

„1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde“ folgende Wortfolge eingefügt:
„§ 3a Mitwirkung der Bundespolizei““

2. Nach der Ziffer 6 wird folgende Ziffer 6a eingefügt:

„6a. Nach dem § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Mitwirkung der Bundespolizei

Die Organe der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Feststellung einer Duldungsverpflichtung (§ 7 Abs. 6), zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse (§ 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 und 9, § 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 4) und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen (§ 35 Abs. 1 und § 36 Abs. 1 und 2) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.““

3. Ziffer 12 lautet:

„12. § 4 Z 31 lautet:

„31. **Wand:** seitlicher Raumabschluss, der zu **mehr als der Hälfte** aus **flächigen Bauteilen** (z. B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus **flächig wirkenden Bauteilen** (z. B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht;““

4. Ziffer 13 lautet:

„13. § 4 Z 32a lautet:

„32a. **Wohnung:** jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;““

5. In Ziffer 14 und 15 entfallen jeweils am Beginn des Gesetzestextes die Absatzbezeichnungen „(2)“ bzw. „(3)“.

6. In Ziffer 23 lauten Abs. 5 und 6:

„(5) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach Abs. 1 **innen 8 Wochen** nach Einlangen des vollständigen Antrages zu **entscheiden**.

Der Bescheid, mit dem die **Änderung** der Grundstücksgrenzen

bewilligt wird, hat – soweit dies erforderlich ist – zu enthalten:

- die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum **Bauplatz** (§ 11 Abs. 2),
- die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan festgelegt sind,
- die **Grundabtretung** (§ 12),
- die **Grenzverlegung** (Abs. 8 und 9).

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben. Ist die Einhaltung bautechnischer Vorschriften nur durch bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken (z. B. durch die Herstellung einer Brandwand) zu gewährleisten, darf die Bewilligung der Grenzänderung nur mit der **aufschiebenden Bedingung** der ordnungsgemäßen Herstellung der Abänderung des Bauwerks erteilt werden.

Wird eine Bewilligung wegen eines Widerspruchs zu Abs. 2 bis 4 nicht erteilt, ist ein Antrag auf Bauplatzerklärung gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn

- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
- die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
- das Grundbuchsgesuch innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.“

7. In Ziffer 31 lautet § 15 Abs. 1 Z 2:

„2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;“

8. In Ziffer 31 lautet § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b:

„b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)

- die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;“

9. In Ziffer 31 lautet § 16 Abs. 1 Z 1:

„1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;“

10. In Ziffer 31 lautet § 16 Abs. 5:

„(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet. Dies ist dem Meldungsleger mitzuteilen.“

11. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 5:

„5. Die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c anzeigepflichtig sind;“

12. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 7:

„7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;“

13. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 23:

„23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z. B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude.“

14. In Ziffer 36 wird nach der Änderungsanordnung folgender Wortlaut eingefügt:

**„§ 20
Vorprüfung“**

15. In Ziffer 47 wird vor dem Gesetzestext ein Anführungszeichen eingefügt.

16. Ziffer 48 lautet:

„48. § 37 Abs. 1 Z 11 bis 12a lauten:

„11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 oder 9, § 34 Abs. 3 oder § 35 Abs. 4 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,

12. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 3 oder 4 zu Unrecht ausstellt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Bescheinigung, der Befund oder die Bestätigung ausgestellt wird,
- 12a. eine Feuerungsanlage entgegen § 59 Abs. 1 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrbringens nach § 59 Abs. 2 oder 6 zuwiderhandelt,““

17. In Ziffer 53 lautet die Änderungsanordnung:

„Im § 39 Abs. 1 werden die ersten sechs Sätze durch folgende Sätze ersetzt:“

18. Ziffer 66 lautet:

„66. Im § 52 Abs. 2 lauten die Z 3 bis 6:

„3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Freitreppen

- bis zur halben Breite des Bauwuchs
sofern
- ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und
- ihr Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,

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 Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet bleiben muss bzw. im Falle einer bereits bestehenden Beeinträchtigung nicht weiter verschlechtert werden darf,

5. Windfänge mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 6 m² bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden

- bis zur halben Breite des Bauwuchs, jedoch nicht mehr als 2 m,
und

- bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,
- 6. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.““

19. In Ziffer 74 lautet Abs. 1:

„(1) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung** auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesentlich beeinträchtigen**. Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.“

20. In Ziffer 87 lautet die Änderungsanordnung:

„Im § 70 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 5a eingefügt:“

ANTRAG

des Abgeordneten Mag. Hackl

zur Vorlage der Landesregierung betreffend **Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)**, Ltg.-1378/B-23/3-2017

Die in der Vorlage der Landesregierung vorgesehenen Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) sollen in einigen Punkten noch geändert werden bzw. sind einige Klarstellungen erforderlich.

Zu Z 1 und 2 (Inhaltsangabe iVm § 3a)

Bei der Erfüllung ihrer baupolizeilichen Aufgaben kommt es immer wieder vor, dass Baubehörden von den Grund- bzw. Bauwerkseigentümern daran gehindert werden, das Grundstück bzw. das Bauwerk zum Zweck einer gesetzlich vorgesehenen Überprüfung oder zur Nachschau, ob Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. aufgetragene Sicherungsmaßnahmen missachtet werden, zu betreten. Um den Baubehörden zur Durchsetzung notwendiger baupolizeilicher Maßnahmen in diesem Zusammenhang ein wirksames Mittel zur Hand zu geben, soll es künftig möglich sein, bei Bedarf Organe der Bundespolizei zur Unterstützung anzufordern. Da sich dieses Erfordernis auch bei der Einräumung einer Duldungsverpflichtung ergeben kann, wird dies mitberücksichtigt.

Zu Z 3 (§ 4 Z 31):

Der Begriff wurde im Sinne einer einfacheren Handhabung neu definiert.

Zu Z 4 (§ 4 Z 32a):

Die Ergänzungen dienen der objektiven Klarstellung, wann aus baurechtlicher Sicht bereits eine eigene Wohnung vorliegt. Mit dem Zusatz, dass objektiv die Führung eines Haushaltes möglich ist – dass also alle wesentlichen Anlagen vorhanden sind, um die grundlegenden Lebensbedürfnisse stillen zu können, –

soll verdeutlicht werden, dass nicht bereits mit dem Einbau einer zweiten Toilette bzw. eines zusätzlichen Badezimmers die Voraussetzungen einer eigenen Wohnung erfüllt sind. Weiters soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die baurechtliche Beurteilung aufgrund der objektiven Voraussetzungen zu erfolgen hat, insbesondere dann, wenn die Willensäußerungen des Gebäudeeigentümers Zweifel zulassen. Es soll damit auch die Möglichkeit geschaffen werden, das Vorliegen einer Wohnung gegenüber z.B. einer „Zimmervermietung“ oder einer erweiterten Familiennutzung abzugrenzen.

Zu Z 6 (§ 10 Abs. 5 und 6):

Im Hinblick auf die notwendige Erfüllung bautechnischer Vorgaben erfolgt eine Klarstellung. Ähnlich wie in § 23 Abs. 2 wird mit der Möglichkeit der Aufnahme einer aufschiebenden Bedingung gewährleistet, dass die Grenzänderung nur in Verbindung mit den entsprechenden technischen Vorkehrungen einer Genehmigung zugeführt wird. Wie bei § 23 Abs. 2 kann das Grenzänderungsverfahren abgeschlossen werden. Aufgrund der aufschiebenden Bedingung, deren Erfüllung notwendig ist für die Eintragung ins Grundbuch, ist der zunächst vorliegende Widerspruch zu bautechnischen Vorschriften behoben. Die ordnungsgemäße Herstellung notwendiger baulicher Abänderungen (z. B. die Herstellung einer Brandwand) bedeutet, dass der Bauwerkseigentümer gemäß § 14 Z 3 ein genehmigungsfähiges Projekt einzureichen und die Baubewilligung anzustrengen hat, die Baubewilligung erteilt wird und die konsensgemäße Abänderung auch tatsächlich hergestellt ist. Der Nachweis zum Zeitpunkt des Grundbuchsgesuches kann beispielsweise mit der Vorlage einer entsprechenden Bestätigung oder mit der Vorlage der Fertigstellungsanzeige erfolgen.

Zu Z 5 und 7 sowie 14, 15, 17 und 20:

Es handelt sich jeweils um die Beseitigung redaktioneller Fehler.

Zu Z 8, 9 und 12 (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b iVm § 16 Abs. 1 Z 1 und § 17 Z 7):

Die Festlegung von Schutzzonen für baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdige Baubestände sowie von erhaltungswürdigen Altortgebieten in Bebauungsplänen dient dazu bzw. gibt sie den Gemeinden, die von einer

Abgrenzung einer Schutzzone oder eines Altortgebietes Gebrauch machen, die Möglichkeit, die historisch gewachsenen Ortsbereiche im Sinne der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes durch die Erlassung strengerer Regelungen im Wesentlichen hinsichtlich der Bauform und Technologie (s. § 30 Abs. 2 Z 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idgF) zu schützen. In solchen Bereichen steht es Gemeinden frei, verschiedene auf die harmonische Gestaltung des Ortsbildes abzielende Vorgaben – wie z.B. auch ein gänzlich Verbot der Anbringung von Klimaanlage an Hausfassaden – zu determinieren. Die Einhaltung derartiger Ge- und Verbote soll mit der baurechtlichen Anzeigepflicht gewährleistet werden. In diesem Sinn ist – neben den in Z 3 bereits angeführten Maßnahmen – auch die vorgenommene Ergänzung hinsichtlich der (nicht immer ortsbildverträglichen) Klimaanlage zu verstehen. Der Prüfungsrahmen der Baubehörde beschränkt sich in den Fällen der Z 3 allein auf die Problematik des Ortsbildschutzes.

Zu Z 10 (§ 16 Abs. 5):

Der Meldungsleger ist von der Nichterfüllung seiner Meldepflicht aufgrund der nicht ordnungsgemäßen (weil unvollständigen) Vorlage von Unterlagen zu verständigen.

Zu Z 11 (§ 17 Z 5):

In den in Bebauungsplänen festgelegten Schutzzone und Altortgebieten dürfen Gemeinden strengere, ortsbildwirksame Regelungen ua auch im Hinblick auf Werbemaßnahmen für Gewerbebetriebe (Werbetafeln, Schilder, Fassadenbemalung udgl.) treffen. Diese unterliegen der Anzeigepflicht nach § 15 und sind demnach von der Aufzählung in § 17 auszunehmen.

Zu Z 13 (§ 17 Z 23):

Sprachliche Richtigstellung.

Zu Z 16 (§ 37 Abs. 1 Z 12 und 12a):

Mit der verschiedenen (Bundes-)Gesetzen nachgebildeten Tatortfiktion soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Straftatbestand für Fachleute,

deren Firmensitz sich nicht in Niederösterreich befindet, nicht anwendbar ist. Weiters werden die Straftatbestände bezüglich der Feuerungsanlagen in eine eigene Ziffer verschoben und wird gleichzeitig ein redaktioneller Fehler behoben.

Zu Z 18 (§ 52 Abs. 2 Z 3):

Um in der Praxis immer wieder auftretenden Missverständnissen vorzubeugen, wurde der Begriff der Terrasse, welcher in den seltensten Fällen als Vorbau im Sinn dieser Bestimmung – also in statischer bzw. Last übertragender Verbindung mit dem Hauptgebäude – ausgeführt wird, nicht nur im seitlichen und hinteren, sondern nunmehr auch im vorderen Bauwich gestrichen.

Zu Z 19 (§ 56 Abs. 1):

Da auch anzeigepflichtige Maßnahmen in Verbindung mit Bauwerken, insbesondere in Schutzzonen und Altortgebieten, im Hinblick auf das Ortsbild relevant sein können, ist die Anzeigepflicht nach § 15 zu ergänzen.

Weiters wird festgehalten:

Die Intentionen für die Neuformulierung der Ortsbildregelung sind:

- die Garantie sowohl einer zukunftsfähigen baulichen Weiterentwicklung als auch der Schutz unseres baulichen Erbes
- eine Festlegung, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde die Ortsbildfrage zu behandeln hat
- eine sprachliche Verbesserung hinsichtlich der Prüfkriterien
- die Möglichkeit einer differenzierten Betrachtung eines sensiblen baulichen Umfelds
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

So lässt die Forderung, dem Orts- und Landschaftsbild insofern gerecht zu werden, indem Neues vom Bestehenden „nicht offenkundig abweichen oder dieses nicht wesentlich beeinträchtigen darf“, auch ortsbildverträgliche bauliche Veränderungen im Sinne von kompakteren Bauformen und einer baulichen Nachverdichtung zu.

Der durch die sprachliche Änderung klargestellte neue Zugang zum behördlichen Umgang mit der Ortsbildfrage zeigt, dass dann, wenn ein Bauvorhaben keine „offenkundige“ — d.h. deutlich erkennbare — Abweichung hervorruft, die Behörde nicht verpflichtet ist, sich mit dem Ortsbild gesondert auseinandersetzen zu müssen. In der Praxis wird es sich hierbei jedoch nur um kleinmaßstäbliche und im Bezugsbereich bereits mehrfach vorhandene Bauwerke handeln können, die einer strukturellen und gestalterischen Weiterführung des Baubestandes gleichkommen. Anstelle der alten, zum Teil in der Praxis (von Behörde, Bauwerber oder Anrainern) missverstandenen Begriffe werden nunmehr allgemein verständlichere Formulierungen (Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück) als entscheidende Wahrnehmungskriterien verwendet. Weiters soll die Möglichkeit einer tiefergehenden Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerken und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus geschaffen werden. Die Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklassen von 3m lässt, bezogen auf die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks, einen großen Spielraum hinsichtlich des möglichen Baukörpervolumens zu. Die Ausnützung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Mit der Neuformulierung der Ortsbildregelung soll klargestellt werden, dass die bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft der Ortsbildfrage unterworfen ist und dass das aus der Bebauungsdichte und der Bauklasse lukrierbare Gesamtvolumen nur dann hergestellt werden kann, sofern nicht die Belange des Ortsbildschutzes dem entgegenstehen. - Siehe dazu die aktuelle Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Ra 2016/05/0123-3) vom 24.Jänner 2017.

Hat jedoch der Verordnungsgeber von der Möglichkeit, auf intendierte strukturelle Entwicklungen durch die Erlassung eines Bebauungsplans Einfluss zu nehmen umfassend Gebrauch gemacht, soll der Bauwerber grundsätzlich das Recht haben, im Rahmen dieser Festlegungen das Bauvorhaben zu verwirklichen.

Der der Vorlage angeschlossene Gesetzesentwurf der Landesregierung wird daher wie folgt abgeändert:

1. Die bisherige Ziffer 1 erhält die Bezeichnung „1a“ und wird ihr folgende Ziffer 1 vorangestellt:

„1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde“ folgende Wortfolge eingefügt:
„§ 3a Mitwirkung der Bundespolizei““

2. Nach der Ziffer 6 wird folgende Ziffer 6a eingefügt:

„6a. Nach dem § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Mitwirkung der Bundespolizei

Die Organe der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Feststellung einer Duldungsverpflichtung (§ 7 Abs. 6), zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse (§ 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 und 9, § 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 4) und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen (§ 35 Abs. 1 und § 36 Abs. 1 und 2) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.““

3. Ziffer 12 lautet:

„12. § 4 Z 31 lautet:

„31. **Wand:** seitlicher Raumabschluss, der zu **mehr als der Hälfte** aus **flächigen Bauteilen** (z. B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus **flächig wirkenden Bauteilen** (z. B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht;““

4. Ziffer 13 lautet:

„13. § 4 Z 32a lautet:

„32a. **Wohnung:** jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;““

5. In Ziffer 14 und 15 entfallen jeweils am Beginn des Gesetzestextes die Absatzbezeichnungen „(2)“ bzw. „(3)“.

6. In Ziffer 23 lauten Abs. 5 und 6:

„(5) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach Abs. 1 **innen 8 Wochen** nach Einlangen des vollständigen Antrages zu **entscheiden**.

Der Bescheid, mit dem die **Änderung** der Grundstücksgrenzen

bewilligt wird, hat – soweit dies erforderlich ist – zu enthalten:

- die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum **Bauplatz** (§ 11 Abs. 2),
- die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan festgelegt sind,
- die **Grundabtretung** (§ 12),
- die **Grenzverlegung** (Abs. 8 und 9).

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben. Ist die Einhaltung bautechnischer Vorschriften nur durch bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken (z. B. durch die Herstellung einer Brandwand) zu gewährleisten, darf die Bewilligung der Grenzänderung nur mit der **aufschiebenden Bedingung** der ordnungsgemäßen Herstellung der Abänderung des Bauwerks erteilt werden.

Wird eine Bewilligung wegen eines Widerspruchs zu Abs. 2 bis 4 nicht erteilt, ist ein Antrag auf Bauplatzerklärung gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn

- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
- die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
- das Grundbuchsgesuch innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.“

7. In Ziffer 31 lautet § 15 Abs. 1 Z 2:

„2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;“

8. In Ziffer 31 lautet § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b:

„b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)

- die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;“

9. In Ziffer 31 lautet § 16 Abs. 1 Z 1:

„1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;“

10. In Ziffer 31 lautet § 16 Abs. 5:

„(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet. Dies ist dem Meldungsleger mitzuteilen.“

11. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 5:

„5. Die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c anzeigepflichtig sind;“

12. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 7:

„7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;“

13. In Ziffer 31 lautet § 17 Z 23:

„23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z. B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude.“

14. In Ziffer 36 wird nach der Änderungsanordnung folgender Wortlaut eingefügt:

**„§ 20
Vorprüfung“**

15. In Ziffer 47 wird vor dem Gesetzestext ein Anführungszeichen eingefügt.

16. Ziffer 48 lautet:

„48. § 37 Abs. 1 Z 11 bis 12a lauten:

„11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 oder 9, § 34 Abs. 3 oder § 35 Abs. 4 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,

12. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 3 oder 4 zu Unrecht ausstellt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Bescheinigung, der Befund oder die Bestätigung ausgestellt wird,
- 12a. eine Feuerungsanlage entgegen § 59 Abs. 1 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrbringens nach § 59 Abs. 2 oder 6 zuwiderhandelt,““

17. In Ziffer 53 lautet die Änderungsanordnung:

„Im § 39 Abs. 1 werden die ersten sechs Sätze durch folgende Sätze ersetzt:“

18. Ziffer 66 lautet:

„66. Im § 52 Abs. 2 lauten die Z 3 bis 6:

„3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Freitreppen

- bis zur halben Breite des Bauwichts
sofern
- ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und
- ihr Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,

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 Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet bleiben muss bzw. im Falle einer bereits bestehenden Beeinträchtigung nicht weiter verschlechtert werden darf,

5. Windfänge mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 6 m² bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden

- bis zur halben Breite des Bauwichts, jedoch nicht mehr als 2 m,
und

- bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,
6. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.““

19. In Ziffer 74 lautet Abs. 1:

„(1) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung** auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesentlich beeinträchtigen**. Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.“

20. In Ziffer 87 lautet die Änderungsanordnung:

„Im § 70 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 5a eingefügt:“