

**NÖ Bauordnung 2014  
(NÖ BO 2014)**

**LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 89/2015**

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Baurecht**

**A) Allgemeines**

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

**NÖ Bauordnung 2014  
(NÖ BO 2014)**

**LGBl. Nr. 1/2015 idF der 5. Novelle**

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Baurecht**

**A) Allgemeines**

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

## **B) Bauplatzgestaltung**

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

§ 11 Bauplatz

§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

§ 13 Bauverbot

## **C) Bauvorhaben**

§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

## **D) Bewilligungsverfahren**

§ 18 Antragsbeilagen

§ 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

§ 20 Vorprüfung

## **B) Bauplatzgestaltung**

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

§ 11 Bauplatz

§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

§ 12a Herstellung des Bezugsniveaus

§ 13 Bauverbot

## **C) Bauvorhaben**

§ 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

## **D) Bewilligungsverfahren**

§ 18 Antragsbeilagen

§ 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

§ 20 Vorprüfung

§ 21 Bauverhandlung

§ 22 Entfall der Bauverhandlung

§ 23 Baubewilligung

### **E) Bauausführung**

§ 24 Ausführungsfristen

§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer

§ 26 Baubeginn

§ 27 Behördliche Überprüfungen

§ 28 Behebung von Baumängeln

§ 29 Baueinstellung

§ 30 Fertigstellung

§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

### **F) Überprüfung des Bauzustandes**

§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage

§ 21 **Verfahren mit Parteien und Nachbarn**

§ 22 **entfällt**

§ 23 Baubewilligung

### **E) Bauausführung**

§ 24 Ausführungsfristen

§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer

§ 26 Baubeginn

§ 27 Behördliche Überprüfungen

§ 28 Behebung von Baumängeln

§ 29 Baueinstellung

§ 30 Fertigstellung

§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

### **F) Überprüfung des Bauzustandes**

§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage

§ 33 Kontrollsystem

§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 36 Sofortmaßnahmen

### **G) Strafbestimmungen**

§ 37 Verwaltungsübertretungen

### **H) Abgaben**

§ 38 Aufschließungsabgabe

§ 39 Ergänzungsabgabe

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

## **II. Bautechnik**

### **A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung**

§ 33 Kontrollsystem

§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 36 Sofortmaßnahmen

### **G) Strafbestimmungen**

§ 37 Verwaltungsübertretungen

### **H) Abgaben**

§ 38 Aufschließungsabgabe

§ 39 Ergänzungsabgabe

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

## **II. Bautechnik**

### **A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung**

§ 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

§ 43a Elektronische Kommunikation

§ 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

§ 45 Wasserver- und -entsorgung

§ 46 Barrierefreiheit

§ 47 Wohnungen und Wohngebäude

§ 48 Immissionsschutz

#### **B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken**

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

§ 50 Bauwuch

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

§ 52 Vorbauten

§ 53 Höhe von Bauwerken

§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

§ 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

§ 43a Elektronische Kommunikation

§ 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

§ 45 Wasserver- und -entsorgung

§ 46 Barrierefreiheit

§ 47 Wohnungen und Wohngebäude

§ 48 Immissionsschutz

#### **B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken**

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

§ 50 Bauwuch

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

§ 52 Vorbauten

§ 53 Ermittlung der Höhen von Bauwerken

§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl

§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

§ 56 Ortsbildgestaltung

### **C) Heizung**

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

§ 58 Planungsgrundsätze

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungen

§ 60 Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes oder einer Klimaanlage

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

§ 62 Verwendung von Brennstoffen

### **D) Anlagen und Geländeänderung**

§ 63 Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

§ 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

§ 56 **Schutz des Ortsbildes**

### **C) Heizung**

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

§ 58 Planungsgrundsätze

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungen

§ 60 Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes oder einer Klimaanlage

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

§ 62 Verwendung von Brennstoffen

### **D) Anlagen und Geländeänderung**

§ 63 Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

§ 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

§ 67 Veränderung der Höhenlage des Geländes

§ 68 Abbruch von Bauwerken

### **III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 69 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

§ 70 Übergangsbestimmungen

§ 71 Sprachliche Gleichbehandlung

§ 72 Schlussbestimmungen

§ 67 Veränderung der Höhenlage des Geländes

§ 68 Abbruch von Bauwerken

### **III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 69 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

§ 70 Übergangsbestimmungen

§ 71 Sprachliche Gleichbehandlung

§ 72 Schlussbestimmungen

## § 4

### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend von der Höhenlage des nach § 53 Abs. 2 Z 1 maßgeblichen Geländes gegeben ist;

15. **Gebäude:** ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen;

18. **Giebelfront:** eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist;

## § 4

### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend vom **Bezugsniveau (Z 11a)** gegeben ist;

- 11a. **Bezugsniveau:** jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 1. Februar 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;

15. **Gebäude:** ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;

18. **entfällt;**



21. **Hauptfenster:** Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;

31. **Wand:** flächiger Bauteil zum seitlichen Raumabschluss, der zu mehr als 1/3 geschlossen ist;

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, wobei auch nur für diesen Teil ein Schutzanspruch im Sinn des § 6 Abs. 2 Z 3 besteht;

31. **Wand:** seitlicher Raumabschluss,  
– der je Ansichtsseite insgesamt breiter als 1,5 m ist oder dessen Breite sich über mehr als die halbe Breite des dahinterliegenden Raumes erstreckt,  
– dessen Höhe über Fußboden mehr als 1,25 m beträgt und  
– der aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie z.B. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Gittern, Gitterstäben, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht;

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

## § 5

### Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

- (1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes, ausgenommen nach § 36, sind **schriftlich** zu erlassen.
- (2) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, **binnen 3 Monaten** zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§ 18 Abs. 1 bis 3 und § 19) der Baubehörde vorliegen.
- (3) In Baubewilligungsverfahren (§ 14) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.  
Die Baubehörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid **zuzuerkennen**, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Eine dagegen erhobene Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.  
Dasselbe gilt sinngemäß ab Vorlage der Beschwerde für das Landesverwaltungsgericht.
- ...
- (5) Über Beschwerden gegen **Nichtigerklärungsbescheide** nach § 23 Abs. 9 entscheidet das **Landesverwaltungsgericht** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch **Senate**. Der Vorsitzende kann gleichzeitig Berichterstatter sein.

## § 5

### Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

- (1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes, ausgenommen nach § 36, sind **schriftlich** zu erlassen.
- (2) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, **sowie über einen Antrag nach § 7 Abs. 6 binnen 3 Monaten** zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§ 18 Abs. 1 bis 3 und § 19) der Baubehörde vorliegen.
- (3) In Baubewilligungsverfahren (§ 14) **und damit in Zusammenhang stehenden Verfahren nach § 7 Abs. 6** hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.  
Die Baubehörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid **zuzuerkennen**, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Eine dagegen erhobene Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.  
Dasselbe gilt sinngemäß ab Vorlage der Beschwerde für das Landesverwaltungsgericht.
- ...
- (5) **In Nichtigerklärungsverfahren (§ 23 Abs. 9) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung.** Über Beschwerden gegen **Nichtigerklärungsbescheide** nach § 23 Abs. 9 entscheidet das **Landesverwaltungsgericht** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch **Senate**. Der Vorsitzende kann gleichzeitig Berichterstatter sein.

## § 6

### Parteien und Nachbarn

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

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

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

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Mr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

...

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

## § 6

### Parteien und Nachbarn

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

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

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten **oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3** beeinträchtigt werden können.

**Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.**

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Mr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

...

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- oder Klimaanlage**),

3. 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 zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.
- (3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**. §§ 41 und 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 gelten sinngemäß.
- (4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 1090/2, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. §§ 41 und 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 gelten sinngemäß.
3. 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 zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig **im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung** bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.
- (3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**. ~~§§ 41 und 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 gelten sinngemäß.~~
- (4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der **NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017)**, LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. ~~§§ 41 und 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 gelten sinngemäß.~~

## § 7

### Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

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

- Baupläne verfassen,
- Bauwerke errichten oder abändern,
- Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungsmaßnahmen durchführen oder
- Baugebrechen feststellen oder beseitigen können.

Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 2 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Diese Duldungsverpflichtung gilt auch gegenüber Organen der Baubehörde zur Feststellung von Baugebrechen auf einem benachbarten Grundstück, wobei die Verständigung mindestens eine Woche vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu erfolgen hat.

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

(3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes

## § 7

### Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

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

- Baupläne verfassen,
- Bauwerke errichten oder abändern,
- Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungsmaßnahmen durchführen oder
- Baugebrechen feststellen oder beseitigen können.

Die Eigentümer ~~und sonstigen Nutzungsberechtigten~~ sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 2 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Diese Duldungsverpflichtung gilt auch gegenüber Organen der Baubehörde zur Feststellung von Baugebrechen auf einem benachbarten Grundstück, wobei die Verständigung mindestens eine Woche vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu erfolgen hat.

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

(3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes

Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlussblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des Bauwerks zu dulden.

Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlussblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Eigentümer ~~oder sonstige Nutzungsberechtigte~~ des Bauwerks zu dulden.

- (4) Jeder Miteigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einer **gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand** (z.B. Brandwand) an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand darf hierdurch aber nicht verringert werden.

- (4) Jeder Miteigentümer ~~oder sonstige Nutzungsberechtigte~~ einer **gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand** (z.B. Brandwand) an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand darf hierdurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit einer gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand abgebrochen, muss diese Wand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

Wird ein Gebäude mit einer gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand abgebrochen, muss diese Wand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

- (5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

- (5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.

Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer ~~oder sonstigen Nutzungsberechtigten~~ des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.

- (6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung nach Abs. 5 erster Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.

- (6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung nach Abs. 5 erster Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer ~~oder sonstigen Nutzungsberechtigten~~ aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.

- (7) Ein Antrag auf Festsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 steht der **Vollstreckung** einer Entscheidung nach Abs. 6 nicht entgegen.

- (7) Ein Antrag auf Festsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 steht der **Vollstreckung** einer Entscheidung nach Abs. 6 nicht entgegen.

## § 9

### Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht

...

- (5) Ist der Bezirksverwaltungsbehörde aufgrund der Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 1090/2, die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei übertragen, so ist eine Ausfertigung der aufgrund dieser Verordnung nach den baurechtlichen Vorschriften erlassenen Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und allenfalls des Landesverwaltungsgerichtes jeweils der Gemeinde zu übersenden. Eine Parteistellung wird allein durch diese Übersendung nicht begründet.

## § 9

### Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht

...

- (5) Ist der Bezirksverwaltungsbehörde aufgrund der **NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV), LGBl. Nr. 87/2016**, die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei übertragen, so ist eine Ausfertigung der aufgrund dieser Verordnung nach den baurechtlichen Vorschriften erlassenen Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und allenfalls des Landesverwaltungsgerichtes jeweils der Gemeinde zu übersenden. Eine Parteistellung wird allein durch diese Übersendung nicht begründet.



## § 10

### Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

- (1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.
- (2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende **Voraussetzungen** erfüllen:
  1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans;
  2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
  3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen;

## § 10

### Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

- (1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland **bedürfen** vor ihrer Durchführung im Grundbuch **einer Bewilligung** der Baubehörde. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) **sowie Änderungen im Rahmen von Baulandumlegungen (V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung)** sind von der **Bewilligungspflicht** ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.
- (2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende **Voraussetzungen** erfüllen:
  1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans;
  2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
  3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) **neu** entstehen; **können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;**



4. bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahngrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

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

1. die **Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Plan** der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
3. ein **Antrag auf Bauplatzerklärung** für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.

(4) Der **Plan** hat zu enthalten

- die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,
- einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,
- bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird, und
- bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.

4. die **Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein**; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahngrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

(3) **Dem Antrag** nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. die **Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Plan** der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
3. ein **Antrag auf Bauplatzerklärung** für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.

(4) Der **Plan** hat zu enthalten

- die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt **oder im Fall des Widerspruchs zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen erfüllbar** sind,
- ~~einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,~~
- ~~bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans~~ die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt **oder vorgesehen** wird, und
- bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.

- (5) Die Baubehörde hat **innerhalb von 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger zurückzustellen ist, zu **bestätigen**, dass die angezeigte **Änderung nicht untersagt** wird. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (Abs. 8) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft der diesbezüglichen Entscheidung die **Bezugsklausel** anzubringen.

Die **Änderung** von Grundstücksgrenzen ist zu **untersagen**, wenn

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

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

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

und

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

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

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.

- (5) Die Baubehörde **erster Instanz** hat **über einen Antrag nach Abs. 1 binnen 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.

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 und 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.

## § 11 Bauplatz

(1) **Bauplatz** ist ein **Grundstück im Bauland**, das

1. hierzu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder
5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 5.

...

## § 11 Bauplatz

(1) **Bauplatz** ist ein **Grundstück im Bauland**, das

1. hierzu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder
5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß, **oder**
6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 6.

...

(3) Das **Fahr- und Leitungsrecht** nach Abs. 2 Z. 1 lit. c muss mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3,5 m und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs. 2 sowie nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Anzeige einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(3) Das **Fahr- und Leitungsrecht** nach Abs. 2 Z. 1 lit. c muss mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3,5 m und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs. 2 sowie nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer **Bewilligung** einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

## § 12

### Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 und 2 betroffenen Grundstücks, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder -teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland

#### 1. eine Anzeige

- a) für die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10) oder
- b) für die Herstellung von **Einfriedungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 15 Abs. 1 Z 17) oder
- c) für die Errichtung von **Carports** (§ 15 Abs. 1 Z 19)

nicht untersagt wird oder

#### 2. eine Baubewilligung

- a) für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
- b) für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken

erteilt wird.

## § 12

### Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 und 2 betroffenen Grundstücks, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder -teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland

#### 1. eine Anzeige

für die Herstellung von **Einfriedungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. b)

nicht untersagt wird oder

#### 2. eine Bewilligung

- a) für die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) oder
- b) für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen **Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1**, Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
- c) für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge ~~auf bisher unbebauten Grundstücken~~ oder
- d) für die Herstellung einer **baulichen Anlage**, die als **Einfriedung** innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet ist,

erteilt wird.

Die Verpflichtung zur Grundabtretung umfasst auch jene Grundstücke und Grundstücksteile, die dem Baugrundstück vorgelagert sind und demselben Grundeigentümer gehören.

Wenn das Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, hat die Grundabtretung – unabhängig von der Abtretungsverpflichtung entlang des Baulandes – entlang der als Grünland oder private Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche nur für jene

öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen, von der aus das Baugrundstück erschlossen (Zufahrt, Anschlussleitungen, Kanal, etc.) wird.

(2) Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabtretung **mit Bescheid** aufzutragen. In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach Abs. 1 Z 1 erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

(2a) Die Abtretung an die Gemeinde darf auch durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde erfolgen. Die Vereinbarung **hat** jedenfalls **zu enthalten**:

- die genaue Bezeichnung und Beschreibung der abzutretenden Grundfläche hinsichtlich ihrer Lage und ihres Ausmaßes,
- den Abtretungszeitpunkt und
- die Bestimmung des Verlaufes der Straßenfluchtlinie und deren Niveau im Falle einer Anzeige nach Abs. 1 Z. 1, wenn keine durch einen Bebauungsplan festgelegte Straßenfluchtlinie vorhanden ist.

Die Vereinbarung **darf** weiters **enthalten**:

- ob eine Entschädigung im Sinn des Abs. 5 für die abzutretende Grundfläche gebührt und in welchem Ausmaß,
- die unentgeltliche Nutzung der abgetretenen Grundfläche durch den Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes, solange diese noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird.

Die Verpflichtung zur Grundabtretung umfasst auch jene Grundstücke und Grundstücksteile, die dem Baugrundstück vorgelagert sind und demselben Grundeigentümer gehören.

Wenn das Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, hat die Grundabtretung – unabhängig von der Abtretungsverpflichtung entlang des Baulandes – entlang der als Grünland oder private Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche nur für jene

öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen, von der aus das Baugrundstück erschlossen (Zufahrt, Anschlussleitungen, Kanal, etc.) wird.

(2) Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabtretung **mit Bescheid** aufzutragen. In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach **Abs. 1 Z 2 lit. a** erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

(2a) Die Abtretung an die Gemeinde darf auch durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde erfolgen. Die Vereinbarung **hat** jedenfalls **zu enthalten**:

- die genaue Bezeichnung und Beschreibung der abzutretenden Grundfläche hinsichtlich ihrer Lage und ihres Ausmaßes,
- den Abtretungszeitpunkt und
- die Bestimmung des Verlaufes der Straßenfluchtlinie und deren Niveau im Falle einer Anzeige nach **Abs. 1 Z 2 lit. a**, wenn keine durch einen Bebauungsplan festgelegte Straßenfluchtlinie vorhanden ist.

Die Vereinbarung **darf** weiters **enthalten**:

- ob eine Entschädigung im Sinn des Abs. 5 für die abzutretende Grundfläche gebührt und in welchem Ausmaß,
- die unentgeltliche Nutzung der abgetretenen Grundfläche durch den Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes, solange diese noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird.

Kommt eine Vereinbarung über die verpflichtenden Inhalte spätestens innerhalb von 6 Monaten nicht zustande, gilt Abs. 2.

Kommt eine Vereinbarung über die verpflichtenden Inhalte spätestens innerhalb von 6 Monaten nicht zustande, gilt Abs. 2.

...

...

- (5) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die
- über das im Abs. 4 angeführte Ausmaß oder,
  - wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.
- Die Entschädigung ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen.

- (5) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die
- über das im Abs. 4 angeführte Ausmaß oder,
  - wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich abzutreten ist.
- Die Entschädigung ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen.

Der Anspruch darauf entsteht im Fall des Abs. 2 mit der Rechtskraft der Entscheidung, mit dem die Grundabtretung aufgetragen wurde, oder im Fall des Abs. 2a mit dem Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung.

**§ 12a**  
**Herstellung des Bezugsniveaus**

- (1) Die Eigentümer von Grundstücken, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 eine bestimmte Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau 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.
- (2) Solange angrenzende Grundstücke noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks abgeböscht werden, wobei dieses erforderlichenfalls mit einer Versickerungsmulde zu versehen ist.



**§ 13  
Bauverbot**

...

(2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine **öffentliche Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z 3) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z 2) nur zulässig, wenn der Bauplatz

- mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder
- durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche

mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

**§ 13  
Bauverbot**

...

(2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine **öffentliche Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z 3) oder die Änderung des Verwendungszwecks (**§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. a**) nur zulässig, wenn der Bauplatz

- mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder
- durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche

mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

## § 14

### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

**Nachstehende Bauvorhaben** bedürfen einer **Baubewilligung**:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten, sofern sich diese auf die Berechnung der Höhe von Gebäuden auf diesem Grundstück auswirken kann;
7. die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;

## § 14

### Bewilligungspflichtige **Vorhaben**

**Nachstehende **Vorhaben**** bedürfen einer **Baubewilligung**:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von:
  - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,
  - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
  - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
  - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
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 des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3** auf einem Grundstück im Bauland;
7. die Aufstellung von Wind**kraftanlagen**, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;

8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

**§ 15**  
**Anzeigepflichtige Vorhaben**

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**:

1. die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Z 8;
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hierdurch
  - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
  - Bestimmungen im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
  - Spielplatzbedarf,
  - Die Festigkeit und Standsicherheit,
  - der Brandschutz,
  - die Belichtung,
  - die Trockenheit,
  - der Schallschutz oder
  - der Wärmeschutz

betroffen werden könnten;

3. die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
4. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;

**§ 15**  
**Anzeigepflichtige Vorhaben**

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**:

1. **Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:**

- a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hierdurch
  - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
  - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
  - der Spielplatzbedarf,
  - die Festigkeit und Standsicherheit,
  - der Brandschutz,
  - die Belichtung,
  - die Trockenheit,
  - der Schallschutz oder
  - der Wärmeschutzbetroffen werden könnten;
- b) Einfriedungen, die **keine baulichen Anlagen** sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, **innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze**;
- c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
- d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
- e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;

5. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
6. der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen (30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
7. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
8. die nachträgliche Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z.B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);
9. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
10. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke; die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> auf demselben Grundstück;
11. die Herstellung von Hauskanälen;
12. die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie in Schutzzonen die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
13. die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer (§ 45 Abs. 5) bis zu einem Rauminhalt von 60 m<sup>3</sup>;
14. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 500 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
15. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;

- f) die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- g) die nachträgliche Konditionierung **oder die Änderung der Konditionierung** von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z.B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

## 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 m<sup>2</sup> auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) **die nachträgliche Herstellung** einer Wärmedämmung bei Gebäuden

## 3. Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten (30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) :

- a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
- b) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen **und von Photovoltaikanlagen** oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; **die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwuch;**

16. die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
  17. Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden;
  18. die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie (z.B. Photovoltaikanlagen), die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
  19. die Errichtung überdachter und höchstens an einer Seite abgeschlossener baulicher Anlagen (z.B. Carports) mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>, sofern die nachweisliche Zustimmung jener Nachbarn, die durch dieses Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden könnten, vorliegt;
  20. die Errichtung von Tragkonstruktionen für Funkanlagen;
  21. die Errichtung baulicher Anlagen, die zur mit der Errichtung von Gasanlagen (§ 2 Z 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002, LGBl. 8280) verbundenen Gefahrenabwehr notwendig sind;
  22. Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen; ausgenommen davon sind Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;
  23. die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- (2) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 3 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln und in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Dadurch wird eine Parteistellung der Nachbar nicht begründet.

c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.

- (2) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 3 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln und in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Dadurch wird eine Parteistellung der Nachbarn nicht begründet.

- (3) Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Sind in den Fällen des Abs. 1 im **Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54)** Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (**abgeleitete Bauweisen und Bauklassen**) zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, dann sind der Anzeige diese Angaben anzuschließen.

Wird ein Heizkessel (Abs. 1 Z 4) aufgestellt, ist eine Kopie des **Prüfberichts** (§ 59 Abs. 2) gleichzeitig vorzulegen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z 17) oder ein Carport (Abs. 1 Z 19) errichtet, ist der Anzeige

- die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und
- zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**

anzuschließen.

- (4) Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen **8 Wochen** zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens **ausreichenden Unterlagen** vorliegen. Reichen die Unterlagen für die Beurteilung des Vorhabens nicht aus, so hat dies die Baubehörde dem Anzeielerger binnen 4 Wochen ab Einlangen der Anzeige mitzuteilen.

- (3) Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 **Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c** die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 **Z 1 lit. b**) errichtet, ist der Anzeige

- die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und
- zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**

anzuschließen.

- (4) Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen **6 Wochen** zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens **ausreichenden Unterlagen** vorliegen.



(5) Ist zur Beurteilung des Vorhabens die **Einholung eines Gutachtens** notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger innerhalb von 4 Wochen nach Einlangen der vollständigen Unterlagen nachweislich **mitteilen**. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gut Anzeigeleger innerhalb von 4 Wochen nach Einlangen der vollständigen Unterlagen nachweislich **mitteilen**. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen. Für die Mitteilung gilt Abs. 6 letzter Satz sinngemäß.

(6) **Widerspricht** das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen

- dieses Gesetzes,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
- des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230,
- des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204, oder
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

ist das Vorhaben zu **untersagen**. Die Untersagung wird auch dann rechtswirksam, wenn der erstmalige Zustellversuch des Untersagungsbescheides innerhalb der Frist nach Abs. 4 oder 5 stattgefunden hat.

(7) Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde

- innerhalb der Frist nach Abs. 4 erster Satz oder Abs. 5 zweiter Satz das Vorhaben **nicht untersagt** oder
- zu einem **früheren Zeitpunkt mitteilt**, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens **vor** Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.

**Nach Ablauf** dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine **Untersagung nicht mehr zulässig**.

(5) Ist zur Beurteilung des Vorhabens die **Einholung eines Gutachtens** notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger **nach dem Vorliegen** der vollständigen Unterlagen **rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist nach Abs. 4** nachweislich **mitteilen**. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen. Für die Mitteilung gilt Abs. 6 letzter Satz sinngemäß.

(6) **Widerspricht** das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen

- dieses Gesetzes,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, **oder**
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

ist das Vorhaben zu **untersagen**. Die Untersagung wird auch dann rechtswirksam, wenn der erstmalige Zustellversuch des Untersagungsbescheides innerhalb der Frist nach Abs. 4 oder 5 stattgefunden hat.

(7) Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde

- innerhalb der Frist nach Abs. 4 **erster Satz** oder Abs. 5 zweiter Satz das Vorhaben **nicht untersagt** oder
- zu einem **früheren Zeitpunkt mitteilt**, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens **vor** Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.

**Nach Ablauf** dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine **Untersagung nicht mehr zulässig**.



(8) Nach der **Fertigstellung** folgender Vorhaben sind der Baubehörde **vorzulegen**:

- bei Anlagen nach Abs. 1 Z 4 eine **Bescheinigung** über die **fachgerechte Aufstellung**, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat,

sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel

- bei einer Anlage nach Abs. 1 Z 13 ein **Dichtheitsbefund**
- bei einer Anlage nach Abs. 1 Z 18 ein **Elektroprüfbericht**

Diese Bescheinigungen, Befunde und Prüfberichte sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

(8) Nach Fertigstellung einer Photovoltaikanlage (Abs. 1 Z 3 lit. b) ist der Baubehörde ein **Elektroprüfbericht** eines befugten Fachmannes (§ 25 Abs. 1) vorzulegen.

**§ 16**  
**Meldepflichtige Vorhaben**

- (1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens **schriftlich zu melden**:
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 5 anzeigepflichtig sind;
  2. der Austausch von Klimaanlage nach Z 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
  3. die Aufstellung von Heizkesseln für gasförmige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
  4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
  5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 6 fallen.
  6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen.
- (2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

**§ 16**  
**Meldepflichtige Vorhaben**

- (1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens **schriftlich zu melden**:
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 5 anzeigepflichtig sind~~;
  2. der Austausch von Klimaanlage nach Z 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
  3. die Aufstellung von Heizkesseln ~~für gasförmige Brennstoffe~~ mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
  4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
  5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
  6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
  7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
  8. die Herstellung von Hauskanälen.
- (2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 **und 6 bis 8** sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

- (3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) hat der hierzu befugte **Fachmann** an die Baubehörde unter Anschluss des **Befundes** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.
- (4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.

(2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3 (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

- (3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) hat der hierzu befugte **Fachmann** an die Baubehörde unter Anschluss des **Befundes** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.
- (4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (**Ladepunkte und Ladestationen**) und 7 (**Photovoltaikanlagen**) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.

(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

## § 17

### Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m<sup>3</sup>, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
  - die Konstruktionsart beibehalten sowie
  - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;
4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, sowie Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, sofern diese nicht § 15 Abs. 1 Z 22 unterliegen;
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten;
6. die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 fallen;
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen;
- 7a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff

## § 17

### Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m<sup>3</sup>, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
  - die Konstruktionsart beibehalten sowie
  - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;
4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; **Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;**
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten;
6. die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 fallen;
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;**
- 7a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff

und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;

8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses im Sinn des § 15 Abs. 1 Z 1 bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
10. 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 VorschriftenBeteiligen, Innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;

und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;

8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
10. 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 Vorschriftenbeteiligen, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;

12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
  13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), die nicht der ganzjährigen Benützung dienen, soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;
  14. die Aufstellung von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 12 unterliegen;
  15. der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z.B. Röntgengeräten);
  16. 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 sowie Grünland-Freihalteflächen;
  17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
  18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
  19. Treppenschrägaufzug innerhalb einer Wohnung.
12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
  13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), ~~die nicht der ganzjährigen Benützung dienen~~, soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;
  14. ~~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;
  15. der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z.B. Röntgengeräten);
  16. 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 sowie Grünland-Freihalteflächen;
  17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
  18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
  19. Treppenschrägaufzüge innerhalb einer Wohnung;

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

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

21. die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;

22. die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m<sup>2</sup> außerhalb des Bauwuchs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);

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

**§ 18**  
**Antragsbeilagen**

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. **Nachweis des Grundeigentums** (Grundbuchsabschrift)  
höchstens 6 Monate alt oder **Nachweis des Nutzungsrechtes**:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
- b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, 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. 30/2012, handelt,

oder

- c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

2. **Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes** (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich.

3. **Bautechnische Unterlagen**:

- a) **ein Bauplan** (§ 19 Abs. 1) und **eine Baubeschreibung** (§ 19 Abs. 2) jeweils dreifach, in Fällen des § 23 Abs. 8 letzter Satz vierfach
- b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;

**§ 18**  
**Antragsbeilagen**

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. **Nachweis des Grundeigentums** (Grundbuchsabschrift)  
höchstens 6 Monate alt oder **Nachweis des Nutzungsrechtes**:

- a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
- b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, 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.

2. **Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes** (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich.

3. **Bautechnische Unterlagen**:

- a) **ein Bauplan** (§ 19 Abs. 1) und **eine Baubeschreibung** (§ 19 Abs. 2) jeweils dreifach, in Fällen des § 23 Abs. 8 letzter Satz vierfach;
- b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;



c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**;

d) abweichend davon bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z 6 je 3-fach ein Lageplan, ein Schnitt und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens (Darstellung des rechtmäßig bestehenden Geländes und der geplanten Geländeänderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

4. **Energieausweis** dreifach, sofern erforderlich.

5. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).

c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**;

d) zusätzlich, wenn das **Bezugsniveau** (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus;

e) abweichend davon bei einem **Bauvorhaben nach § 14 Z 6** je 3-fach ein Lageplan, ~~ein~~ **Schnitte** und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens (Darstellung des **Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a** und der geplanten Geländeänderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

4. **Energieausweis** dreifach, sofern erforderlich.

5. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist dem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (§ 14 Z 1) 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,

3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälliger automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a) oder

4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

(2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z.B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.

(2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z.B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 4/2013, befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den bautechnischen Vorschriften im Hinblick auf die Interessen

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2016, befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den **bautechnischen** Vorschriften **der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung, insbesondere** im Hinblick auf die Interessen

- der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- des Brandschutzes,
- der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- des Schallschutzes oder
- der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

- der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- des Brandschutzes,
- der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- des Schallschutzes oder
- der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

(4) Bei Bauvorhaben nach § 14 Z 1 hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die Daten gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013, in elektronischer Form an die Gemeinde übermittelt.

(4) Bei Bauvorhaben nach § 14 Z 1 hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die Daten gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013, in elektronischer Form an die **Baubehörde** übermittelt.

## § 19

### Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

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

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)

- Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur, wobei die Baubehörde diese Vorfrage (genaue Lage der Grenzen des Baugrundstücks) aufgrund
  - des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden, sind die Grenzen nicht strittig und ist das Bauvorhaben direkt an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von der Grundstücksgrenze geplant, der nicht größer ist als der um 1 m vergrößerte Bauwuch,

- einer durch einen Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) durchgeführten **Grenzvermessung**,

in allen übrigen Fällen

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

## § 19

### Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

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

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)

- Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
- **im Bauland** bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der Grenzen (**Abs. 1a**) des Baugrundstücks und deren **aktuelle** Kennzeichnung in der Natur, ~~wobei die Baubehörde diese Vorfrage (genaue Lage der Grenzen des Baugrundstücks) aufgrund~~
  - ~~des Grenzkatasters,~~

~~ist kein Grenzkataster vorhanden, sind die Grenzen nicht strittig und ist das Bauvorhaben direkt an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von der Grundstücksgrenze geplant, der nicht größer ist als der um 1 m vergrößerte Bauwuch,~~

- ~~einer durch einen Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) durchgeführten Grenzvermessung,~~

~~in allen übrigen Fällen~~

- ~~des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)~~

zu entscheiden hat und die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind,

- bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
  - Grundstücksnummern,
  - Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
  - Widmungsart,
  - festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
  - die im Bebauungsplan festgelegte und/oder die rechtmäßig bestehende und/oder zu bewilligende Höhenlage des Geländes,
  - bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
  - die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
  - Darstellung der im Grundbuch eingetragenen Fahr- und Leitungsrechte,
- b) bei Neu- und Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,
- c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,
- d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;

~~zu entscheiden hat und die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind,~~

- bei einer Einfriedung **gegen die öffentliche Verkehrsfläche** die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
  - Grundstücksnummern,
  - Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
  - Widmungsart,
  - festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
  - **das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeänderungen durchgeführt werden,**
  - bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
  - die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
  - Darstellung der im Grundbuch eingetragenen Fahr- und Leitungsrechte,
- b) bei Neu- und Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,
- c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,
- d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, die Schornsteinquerschnitte und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Einfriedung.

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

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind

- im Lageplan und
- in den Grundrissen und Schnitten

**farblich verschieden** darzustellen.

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, **die Fluchtwege** und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit **Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus**, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Einfriedung.

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

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind

- im Lageplan und
- in den Grundrissen und Schnitten

**farblich verschieden** darzustellen.

(1a) Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

- des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

- einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welche jeweils durch einen Vermessungsbefugten auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurden,

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.

Eine Grenzvermessung darf entfallen, wenn die Grenzen nicht strittig sind und das Bauvorhaben in einem Abstand von mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze oder – wenn ein Bauwisch einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwisch geplant ist.

Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass die aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt werden.

Die nach Z 1 lit. a aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne sind vom Bauwerber dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

(2) Die **Baubeschreibung** muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
2. die Grundrissfläche und die bebaute Fläche;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;
4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);

(2) Die **Baubeschreibung** muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
2. die Grundrissfläche und die bebaute Fläche;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;
- 3a. die Gebäudeklasse und die Sicherheitskategorie;
4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);



## § 20 Vorprüfung

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

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
2. der Bebauungsplan,
3. eine Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 42 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung
  - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
  - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220,
  - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
  - des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204 oder
  - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

## § 20 Vorprüfung

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

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, **sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient**,
2. der Bebauungsplan,
3. **der Zweck einer** Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 42 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung
  - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
  - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der NÖ Aufzugsordnung **2016**, LGBl. **9/2017**,
  - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
  - **des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder**
  - **des ~~NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204,~~**
  - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.



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

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

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

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

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

(3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber ~~binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags~~ mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

## § 21

### Bauverhandlung

- (1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages und liegen keine Gründe für den Entfall der Bauverhandlung (§ 22) vor, hat die Baubehörde eine **Bauverhandlung** abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein vorzunehmen ist.
- (2) Zur Bauverhandlung sind nachweislich **zu laden**:
  1. die Parteien,
  2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen, sowie im Fall des § 18 Abs. 3 die Verfasser der Bestätigungen,
  3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
  4. die NÖ Umwelthanwaltschaft im Fall des § 5 Abs. 1 zweiter Satz des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050,
  5. beteiligte Behörden und Dienststellen, sowie
  6. ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson bei Hochhäusern und Bauwerken für Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen.

Andere Beteiligte sind durch **Kundmachung an der Amtstafel** der Gemeinde zu verständigen.

- (3) Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland Verfahrensgegenstand, dann hat der Bauwerber bis zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0,00 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaus am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.  
Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Dach ausgebaut, ist diese Markierung nicht vorzunehmen.

## § 21

### Verfahren mit Parteien und Nachbarn

- (1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.

Für Parteien und Nachbarn in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.

- (2) Eine **Partei**, die glaubhaft macht, dass sie ohne ihr Verschulden daran **gehindert** war, innerhalb der Frist nach Abs. 1 Einwendungen zu erheben, darf binnen 2 Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache bei der Baubehörde Einwendungen erheben. Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind von jener Baubehörde zu berücksichtigen, bei der das Verfahren anhängig ist.
- (3) Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ist jenen Parteien und Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig

Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.

(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht** für folgende Vorhaben:

1. Abänderungen im Inneren eines Gebäudes (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
2. Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
3. Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a.

## § 22 Entfall der Bauverhandlung

## § 22 entfällt

- (1) Ergibt die Vorprüfung (§ 20), dass durch das geplante Vorhaben **keine Rechte** nach § 6 Abs. 2 und 3 **beeinträchtigt werden können**, dann **entfällt** die **Bauverhandlung**.

Die Baubehörde hat diese Feststellung 2 Wochen vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3 und 4) und den Straßenerhaltern (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen. Durch die Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.

Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten Rechte bis spätestens 4 Wochen nach dem angezeigten tatsächlichen Baubeginn geltend gemacht wird.

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

- die Baubehörde die **Parteien** nach § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und
- gleichzeitig die Parteien unter Hinweis auf den Verlust ihrer Parteistellung aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen, und
- innerhalb dieser Frist keine zulässige Einwendungen erhoben werden.

Werden **keine zulässigen Einwendungen** erhoben, **erlischt** die **Parteistellung**.

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

## § 23 Baubewilligung

...

### (2) Die **Baubewilligung** hat zu enthalten

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

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

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, dass durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 2 vorliegt, dann darf – im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 – eine **Baubewilligung** nur **mit der aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

Umfasst ein Bauvorhaben mehr als ein Bauwerk (z.B. mehrere Bauwerke oder ein Wohngebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung) und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der

Bauwerke bzw. Nutzung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Baubehörde festzulegen, in welcher Reihenfolge das Vorhaben ausgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

## § 23 Baubewilligung

...

### (2) Die **Baubewilligung** hat zu enthalten

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

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

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, dass durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 2 vorliegt **oder der notwendige Bauwuch (§ 4 Z 8) nicht eingehalten wird und ist weiters die Beseitigung dieser Widersprüche zu diesem Gesetz durch eine Grenzänderung möglich**, dann darf – im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 – eine **Baubewilligung** nur **mit der aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

Umfasst ein Bauvorhaben mehr als ein Bauwerk (z.B. mehrere Bauwerke oder ein Wohngebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung) und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der

Bauwerke bzw. Nutzung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Baubehörde festzulegen, in welcher Reihenfolge das Vorhaben ausgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

(3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der

- noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 5 als solcher gilt,

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

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der bereits vor der Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland in Bauland bestanden hat, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

(4) Ist in einem Bebauungsplan die **Höhe des Geländes** eines Grundstückes festgelegt, ist die Baubewilligung für ein Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 zugleich mit der Bewilligung nach § 14 Z 6 zu erteilen.

(3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der

- noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 6 als solcher gilt,

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

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung **für ein Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1**, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der bereits vor der Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland in Bauland bestanden hat, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

~~(4)~~ **entfällt.**

**§ 24**  
**Ausführungsfristen**

...

- (6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen oder es nicht binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

Die Frist für den Beginn der Ausführung verlängert sich einmalig um ein Jahr, die Frist für die Fertigstellung eines angezeigten Vorhabens einmalig um 3 Jahre, wenn dies jeweils vor ihrem Ablauf angezeigt wird und die Baubehörde diese nicht binnen 8 Wochen untersagt. Die Gründe des Abs. 4 (Frist für den Beginn) und Abs. 5 (Frist für die Fertigstellung) gelten sinngemäß.

- (7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 und 6 vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

...

**§ 24**  
**Ausführungsfristen**

...

- (6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen ~~oder es nicht binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt~~ worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

~~Die Frist für den Beginn der Ausführung verlängert sich einmalig um ein Jahr, die Frist für die Fertigstellung eines angezeigten Vorhabens einmalig um 3 Jahre, wenn dies jeweils vor ihrem Ablauf angezeigt wird und die Baubehörde diese nicht binnen 8 Wochen untersagt. Die Gründe des Abs. 4 (Frist für den Beginn) und Abs. 5 (Frist für die Fertigstellung) gelten sinngemäß.~~

- (7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 ~~und 6~~ vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

...

## § 25

### Beauftragte Fachleute und Bauführer

- (1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z.B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind.

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

- (2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z 1, 2, 3, 6, 7 und 8 sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

## § 25

### Beauftragte Fachleute und Bauführer

- (1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z.B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind.

**Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.**

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

- (2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z 1 **und 2, ausgenommen jene im Sinn des § 18 Abs. 1a, sowie für Vorhaben nach § 14 Z 3, 6, 7 und 8** sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.



**§ 27**  
**Behördliche Überprüfungen**

- (1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung** des Vorhabens **mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:
- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes,
  - die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
  - die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
  - Belastungsproben und
  - die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.

**§ 27**  
**Behördliche Überprüfungen**

- (1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung** des Vorhabens **mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:
- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes **bzw. des Bezugsniveaus**,
  - die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
  - die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
  - Belastungsproben und
  - die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.

### § 30 Fertigstellung

...

- (2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:
1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
  2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),
  3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,
  4. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

...

- (5) Ist ein angezeigtes Vorhaben (§ 15) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei Abs. 2 und 3 nicht anzuwenden sind. Dies gilt nicht für nach der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, angezeigte Vorhaben.

### § 30 Fertigstellung

...

- (2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:
1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
  2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),
  3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,
  4. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen,

5. der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a).

...

- (5) Ist ein Vorhaben **im Sinn des § 18 Abs. 1a** fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei Abs. 2 **Z 1 bis 3 und 5** und Abs. 3 nicht anzuwenden sind. **Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 18 Abs. 1a Z 3 (Heizkessel) ist der Anzeige eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.**

**§ 34**  
**Vermeidung und Behebung von**  
**Baugebrechen**

...

- (3) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

**§ 35**  
**Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag**

...

- (3) Die Baubehörde hat die **Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.

**§ 37**  
**Verwaltungsübertretungen**

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht wer

...

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

**§ 34**  
**Vermeidung und Behebung von**  
**Baugebrechen**

...

- (3) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt **zum Grundstück sowie** zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

**§ 35**  
**Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag**

...

- (3) Die Baubehörde hat die **Nutzung eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.
- (4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine **Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen**. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.

**§ 37**  
**Verwaltungsübertretungen**

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht wer

...

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,

**§ 38**  
**Aufschließungsabgabe**

...

- (3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012.

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

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

...

- (5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

in der Bauklasse I	1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung	2,00

bei einer **Geschoßflächenzahl**

- bis zu 0,8	1,5
- bis zu 1,1	1,75
- bis zu 1,5	2,0
- bis zu 2,0	2,5 und
- über 2,0	3,5

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

**§ 38**  
**Aufschließungsabgabe**

...

- (3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. **Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.**

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

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

...

- (5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

in der Bauklasse I	1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung	2,00

bei einer **Geschoßflächenzahl**

- bis zu 0,8	1,5
- bis zu 1,1	1,75
- bis zu 1,5	2,0
- bis zu 2,0	2,5 und
- über 2,0	3,5

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht. **Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.**

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

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

...

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

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

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

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

...

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

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

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

Eine Geldleistung nach Z 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ **zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird**, zu valorisieren.

(7a) **Entrichtete Standortabgaben (§ 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen. Abs. 7 letzter Satz gilt sinngemäß.**

**§ 39**  
**Ergänzungsabgabe**

- (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze vergrößert** wird.

Der Abgabentatbestand ist erfüllt, wenn auf der vorgelegten Anzeige und dem Duplikat die Bestätigung der Nichtuntersagung (§ 10 Abs. 5 erster Satz) oder die Bezugsklausel (§10 Abs. 5 zweiter Satz) angebracht wird (**Datum** der **Bestätigung** oder der **Bezugsklausel**).

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

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

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

...

- (3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

**§ 39**  
**Ergänzungsabgabe**

- (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10 **und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung**) ist dem Eigentümer mit Erlassung des **letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 bzw. mit Erlassung des Umlegungsbescheides nach § 44 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014** für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze vergrößert** wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken **nicht** zu erfolgen, wenn **für den Baubestand erst durch die Vereinigung** mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken **oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung** nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans **sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden.**

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

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

...

- (3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes 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 Aufschlie-ßungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergän-zungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschlie-ßungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung
- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von min-destens 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 Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Auf-schließungsbeitrages bzw. der Aufschlie-ßungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – min-destens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berech-nungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Ein-heitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

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

- 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 Aufschlie-ßungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergän-zungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschlie-ßungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung
- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von min-destens 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 Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der **den Abgabentatbestand auslösenden** Bau-bewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschlie-ßungsbeitrages bzw. der Aufschlie-ßungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewende-te Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (**abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung**) und dem zur Zeit **dieser** Baubewilligung gelten- den Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

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

## § 40

### Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

- (1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z 1 und 2 genannter Anlass vor und
- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 4 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß möglich und
  - hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren Anlass (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,
- dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 4 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten.

## § 41

### Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge **und Fahrräder**

...

- (2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 15 Abs. 1 Z. 3).

## § 40

### Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

- (1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z 1 und 2 genannter Anlass vor und
- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 4 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß möglich und
  - hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren Anlass (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,
- dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 4 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten.

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1, mit dem die Grundabtretung nach § 12 Abs. 2 aufgetragen wurde, oder nach Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung nach § 12 Abs. 3 die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

## § 41

### Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge **und Fahrräder**

...

- (2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).



## § 43

### Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

- (1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.

Grundanforderungen an Bauwerke sind:

#### 1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

- a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
- b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
- c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
- d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

#### 2. Brandschutz

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand

- a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
- b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,

## § 43

### Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

- (1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.

Grundanforderungen an Bauwerke sind:

#### 1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

- a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
- b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
- c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
- d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

#### 2. Brandschutz

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand

- a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
- b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,

- c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,
- d) die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,
- e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

### 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

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

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

- c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,
- d) die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,
- e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

### 3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

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

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

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

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

#### 5. Schallschutz

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

#### 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, dass unter Berücksichtigung der Benutzer und der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

#### 7. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen

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

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

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

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

#### 5. Schallschutz

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

#### 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, dass unter Berücksichtigung der Benutzer und der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

#### ~~7. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen~~

~~Das Bauwerk muss derart geplant, errichtet und abgebrochen werden, dass die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden und insbesondere Folgendes gewährleistet ist:~~

- ~~d) das Bauwerk, seine Baustoffe und Teile müssen nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können,~~
- ~~e) das Bauwerk muss dauerhaft sein,~~
- ~~f) für das Bauwerk müssen umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärbaustoffe verwendet werden.~~

- (2) Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen, Diese sind dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden. Für darin nicht geregelte Bereiche gelten die Regeln der Technik jedenfalls dann als erfüllt, wenn harmonisierte Normen, europäische technische Zulassungen oder Europäische Technische Bewertungen eingehalten werden.

#### § 44

##### Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

- (2) Die **Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile** sind jedenfalls einzuhalten bei
1. Gebäuden gemäß Abs. 1 Z 1 lit.a bis d; für Gebäude gemäß Abs. 1 Z 1 lit. b und c jedoch nur dann, wenn es dem Verwendungszweck nicht widerspricht,
  2. der Herstellung von weniger als 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden,
  3. der Herstellung ab 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden, wenn diese keine eigenen Nutzungseinheiten bilden,
  4. konditionierten Gebäuden, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015, zugeordnet werden können.

Dies gilt sinngemäß auch für **Abänderungen** von Gebäuden, die wärmeübertragende Bauteile betreffen. Die Erstellung eines Energieausweises ist in den Fällen der Z 1 bis 4 nicht erforderlich.

- (2) Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen, Diese sind dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden. ~~Für darin nicht geregelte Bereiche gelten die Regeln der Technik jedenfalls dann als erfüllt, wenn harmonisierte Normen, europäische technische Zulassungen oder Europäische Technische Bewertungen eingehalten werden.~~

#### § 44

##### Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

- (2) Die **Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile** sind jedenfalls einzuhalten bei
1. Gebäuden gemäß Abs. 1 Z 1 lit.a bis d; für Gebäude gemäß Abs. 1 Z 1 lit. b und c jedoch nur dann, wenn es dem Verwendungszweck nicht widerspricht,
  2. Der Herstellung von weniger als 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden,
  3. Der Herstellung ab 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden, wenn diese keine eigenen Nutzungseinheiten bilden,
  4. Konditionierten Gebäuden, 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.

Dies gilt sinngemäß auch für **Abänderungen** von Gebäuden, die wärmeübertragende Bauteile betreffen. Die Erstellung eines Energieausweises ist in den Fällen der Z 1 bis 4 nicht erforderlich.

## § 49

### Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

- (1) **Über eine Bauflichtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.
- (2) Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden
  - durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
  - durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,sowie
  - durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
  - in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden sind bei an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und bei unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit Abschlüssen mit der entsprechenden Feuerwiderstandsdauer ausgestattet sind.

Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im gewidmeten Bauland-Betriebs- und Bauland-Industriegebiet sowie Bauland-Sondergebiet – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.

## § 49

### Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

- (1) **Über eine Bauflichtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und ~~Bauwerke, die unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen~~ an keiner Stelle mehr als 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über ~~das Bezugsniveau~~ ragen.
- (2) Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden
  - durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
  - durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,sowie
  - durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
  - in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden sind bei an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und bei unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit Abschlüssen mit ~~dem~~ entsprechenden ~~Feuerwiderstand~~ ausgestattet sind.

Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im gewidmeten Bauland-Betriebs- und Bauland-Industriegebiet sowie Bauland-Sondergebiet – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.

**§ 50**  
**Bauwisch**

- (1) Der **seitliche und hintere** Bauwisch müssen der halben Gebäudehöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Wenn sie nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt sind, müssen sie mindestens 3 m betragen. Für den hinteren Bauwisch gelten die Ausnahmen gemäß § 51 Abs. 4.

Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muss der Bauwisch für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront).

**§ 50**  
**Bauwisch**

- (1) Der **seitliche und hintere** Bauwisch müssen, wenn sie nicht in den nachfolgenden Bestimmungen anders geregelt sind, der **halben Gebäudehöhe** (§ 53) der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen.

Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwisch nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwisch der halben Gebäudehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwisch der **vollen Gebäudehöhe** entsprechen.

Die seitlichen und hinteren Bauwische müssen **mindestens 3 m** betragen, außer die Mindestbreite ist in einem Bebauungsplan durch **Baufluchtlinien** anders festgelegt.

**§ 51**  
**Bauwerke im Bauwuch**

...

- (2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwuch** dürfen **Nebengebäude und -teile** sowie **oberirdische bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn
1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
  2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> und
  3. die Höhe dieser Bauwerke nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwuch, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwuch von Nebengebäuden und oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, freigehalten werden.
- (4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Hauptgebäude oder -teil im hinteren Bauwuch errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

**§ 51**  
**Bauwerke im Bauwuch**

...

- (2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwuch** dürfen **Nebengebäude und -teile** sowie **oberirdische bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn
1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
  2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> und
  3. die Höhe **der Fronten** dieser Bauwerke (**§ 53**) **an keiner Stelle** mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwuch, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwuch von Nebengebäuden ~~und oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,~~ freigehalten werden.
- (4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Hauptgebäude oder -teil im hinteren Bauwuch errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. **Nachbargrundstücke im gewidmeten Grünland sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie bebaut sind.**

## § 52 Vorbauten

...

(2) Im **vorderen Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Freitreppen und Terrassen
  - bis zur halben Breite des Bauwichtssofern
  - 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. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

## § 52 Vorbauten

...

(2) Im **vorderen Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Freitreppen und Terrassen
  - bis zur halben Breite des Bauwichtssofern
  - 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 m<sup>2</sup> 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.



(3) Im **seitlichen** oder **hinteren Bauwuch** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Schutzdächer, Treppenanlagen und Treppenhäuser sowie Aufzugsanlagen
  - bis zur halben Breite des Bauwuchs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
  - bis zu einer Gesamtlänge je Geschoß von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen **Wärmeschutzverkleidungen** insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden angebracht werden.

(3) Im **seitlichen** oder **hinteren Bauwuch** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Schutzdächer, Treppenanlagen und Treppenhäuser sowie Aufzugsanlagen
  - bis zur halben Breite des Bauwuchs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
  - bis zu einer Gesamtlänge je Geschoß von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,

4. die in Abs. 2 Z 4 und 5 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen **Wärmeschutzverkleidungen** insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden **sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde,** angebracht werden.

## § 53 Höhe von Bauwerken

- (1) Für die Ermittlung der **Gebäudehöhe** ist das Gebäude in **Gebäudefronten** und im Fall der Abs. 3 bis 5 in **Frontabschnitte** zu unterteilen.

Die Höhe der jeweiligen Gebäudefront ist nach deren **mittleren Höhe** (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu berechnen.

- (2) Die Gebäudefront wird

1. nach unten

- a) bei Gebäudefronten unmittelbar an der Straßenfluchtlinie durch
- die im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage des Straßenniveaus oder
  - den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie,

b) bei allen anderen Gebäudefronten

- durch die im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage des Geländes oder
- wenn eine solche Festlegung nicht besteht,
- mit der rechtmäßig bestehenden – das ist die bewilligte, ursprünglich gewachsene oder bewilligungsfrei abgeänderte – Höhenlage des Geländes

und


2. nach oben

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront, z.B. Attikaoberkante (Abb. 2), oder
- mit der Oberkante der Absturzsicherung (Abb. 3)

begrenzt.

## § 53 Ermittlung der Höhen von Bauwerken

- (1) Die **Gebäudehöhe** ist die **mittlere Höhe einer Gebäudefront** und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b) (siehe § 53a Abb. 1 und 2).

$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{\text{A}}{\text{b}}$$


- (2) Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der **äußerste Umfang** des mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teiles des **Gebäudes**, im Grundriss gesehen, in einzelne **Gebäudefronten** zu unterteilen. Nach jedem Knick mit mehr als 45° und nach jedem (nicht raumbildenden) Rücksprung von mehr als 1 m ist eine eigene Gebäudefront zu bilden. Ist der äußerste Umfang des Gebäudes im Grundriss gekrümmt, ist spätestens dann eine neue Gebäudefront zu bilden, wenn die am Umfang angelegten Tangenten einen Winkel von mehr als 45° bilden.

- (3) Die Gebäudefront wird nach unten

- durch das **Bezugsniveau**

und

nach oben

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront, z.B. Attikaoberkante (Abb. 2), oder
- mit der Oberkante sonstiger **in der Gebäudefrontebene liegender** Bauteile z.B. Absturzsicherungen oder haustechnische Anlagen (Abb. 3)

begrenzt.

Bei zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Absturzsicherungen und Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Dacherker) ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4).

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 45° (Abb. 5).

**Beispiele für die obere Begrenzung der Gebäudefront:**

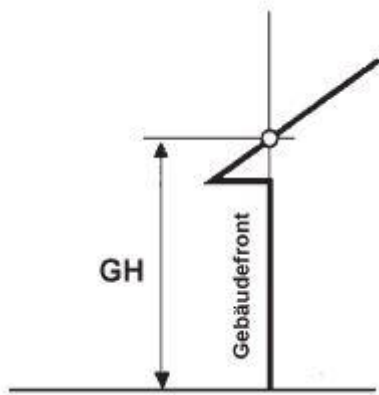


Abb. 1

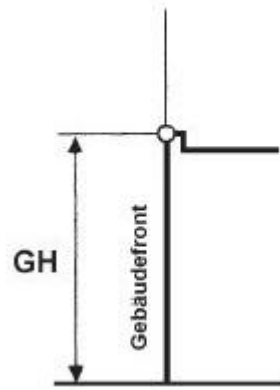


Abb. 2

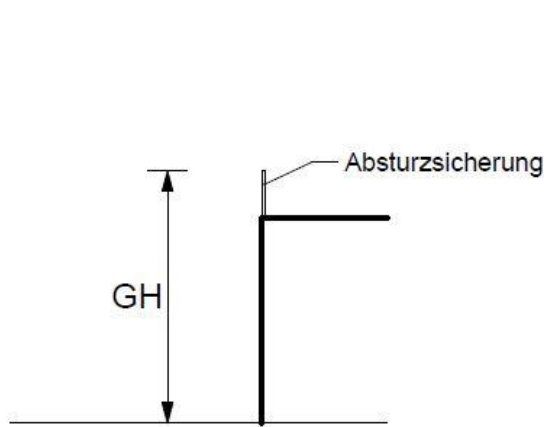


Abb. 3

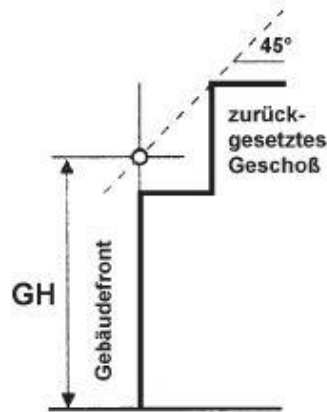


Abb. 4

Bei zurückgesetzten Geschoßen und sonstigen zurückgesetzten Bauteilen (z.B. Dachgaupen, haustechnische Anlagen, Absturzsicherungen) oder bei Dachneigungen von mehr als 45° ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4, 5).

Beispiele für die obere Begrenzung der Gebäudefront:

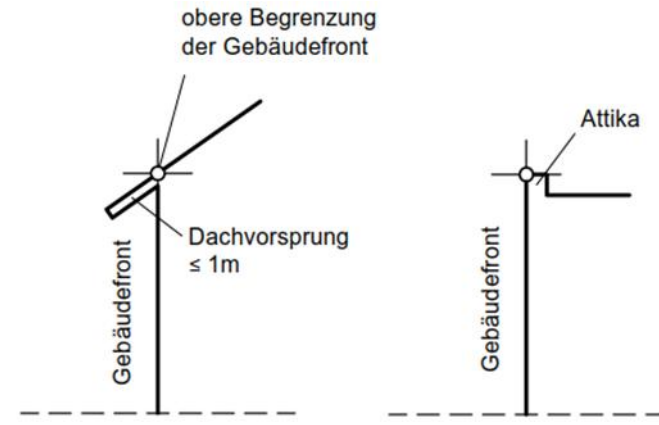


Abb. 1

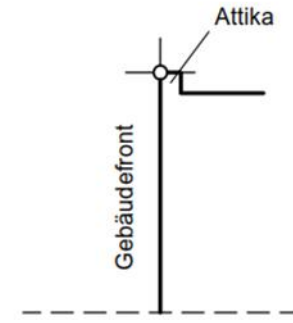


Abb. 2

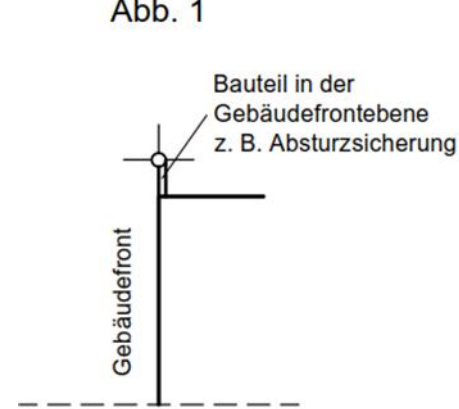


Abb. 3

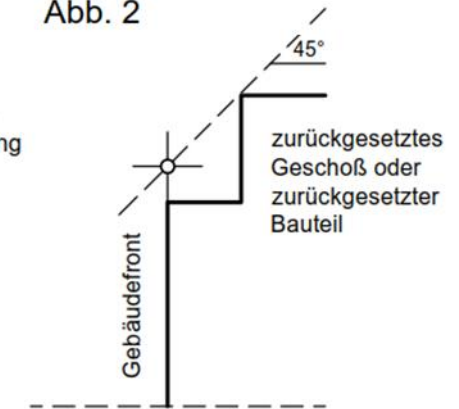


Abb. 4

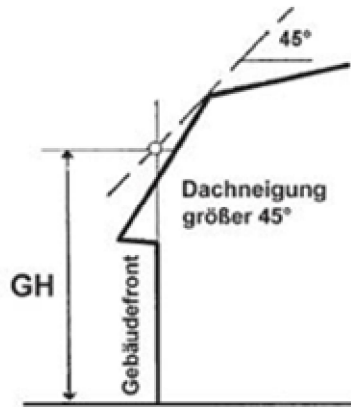


Abb. 5

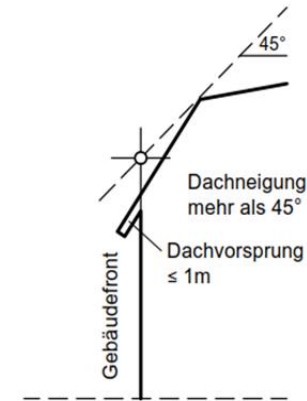


Abb. 5

(3) Die **Gebäudefront** ist

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

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

(4) Bei der Ermittlung der Höhe einer **Gebäudefront gegen eine Verkehrsfläche** ist bei einer Frontlänge von mehr als 30 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m die Gebäudefront vom höchsten Niveau aus beginnend in Frontabschnitte mit höchstens 3 m Niveauunterschied zu unterteilen (ausgenommen Giebelfronten). Die Höhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

(5) Die Ermittlung der Höhe einer **Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück**, ausgenommen Abs. 3, ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 4 vorzunehmen (ausgenommen Giebelfronten).

(4) Mit **Teilen des Gebäudes überbaute Außenbereiche** (z.B. Bereich unter auskragenden Geschoßen, **Überdachungen oder Vordächern**) sind bei der Berechnung **der Fläche der Gebäudefront mit zu berücksichtigen.**

(5) **Folgende Teile eines Bauwerkes bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt:**

- untergeordnete Bauteile (z.B. **Abgasanlagen, Wartungsstege und einfache Sicherungskonstruktionen** für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen) und
- Vorbauten gemäß § 52 sowie gleichartige Bauteile unabhängig von deren Anordnung auf dem Grundstück.

(6) Bei der Berechnung der Höhe von **baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

(6) Mit Geschossteilen überbaute Außenräume (z.B. Raum unter auskragendem Geschoß) sind bei der Berechnung der Frontfläche mit zu berücksichtigen.

- (7) Bei der Ermittlung der **Gebäudehöhe** bleiben
- untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Sicherungseinrichtungen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen) und
  - Vorbauten gemäß § 52 sowie gleichartige Bauteile unabhängig von deren Anordnung auf dem Grundstück **unberücksichtigt**.

- (8) Bei der Berechnung der Höhe von **baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

- (9) In den Bauklassen I bis VIII darf die **Anzahl der oberirdischen Geschoße** nicht größer sein als die **um 1 erhöhte Zahl** der jeweiligen **Bauklasse**. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der oberirdischen Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere oberirdische Geschoße geschaffen werden.

- (10) Bei **Giebelfronten** von Satteldächern (Abb. 6), Pultdächern und Kreuzdächern müssen nur die Traufenpunkte der Gebäudefront der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe (§ 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) entsprechen. Die berechnete Höhe der Giebelfront darf die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) **bis zu 3 m überschreiten**.

Bei

- Giebelfronten von Gebäuden mit **anderen Dachformen** (z.B. Krüppelwalmdach, Mansarddach, Tonnendach, Sheddach),
- Gebäudefronten oder Frontabschnitten von Gebäuden mit **zurückgesetzten Geschossen** (Abb. 7 und 8) und

### § 53a

### Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl

- (1) Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** müssen der **Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)** entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.

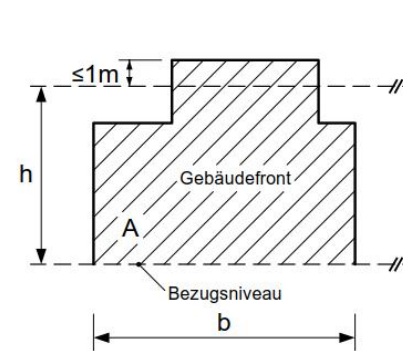


Abb. 1

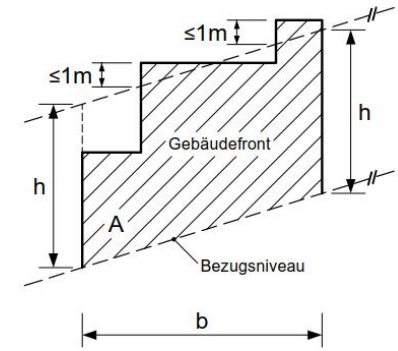


Abb. 2

A .... Fläche der Gebäudefront

b .... größte Breite der Gebäudefront

h .... Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)

- (2) Abweichend von Abs. 1 darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine **Umhüllende** gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, hinausragen darf.

Die Umhüllende bildet sich aus den **Randpunkten**, deren Höhen der Bebauungshöhe h entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden **Hochpunkt**, dessen Höhe die

Gebäudefronten oder Frontabschnitten mit **Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Dacherker, Abb. 9)

ist **sinngemäß** vorzugehen, d.h. es darf kein Teil der Gebäudefront oder des Frontabschnittes über die **Umhüllende** einer zulässigen Giebelfront eines theoretisch aufgesetzten Satteldaches, Pultdaches oder Kreuzdaches ragen. (Abb. 7 bis 9)

**Beispiele für Giebelfronten und deren sinngemäße Anwendung:**

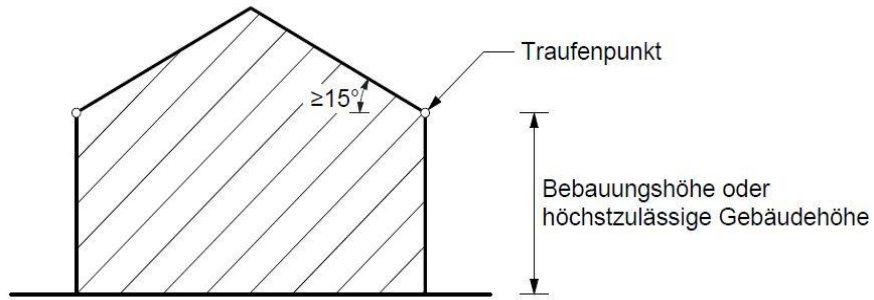


Abb. 6

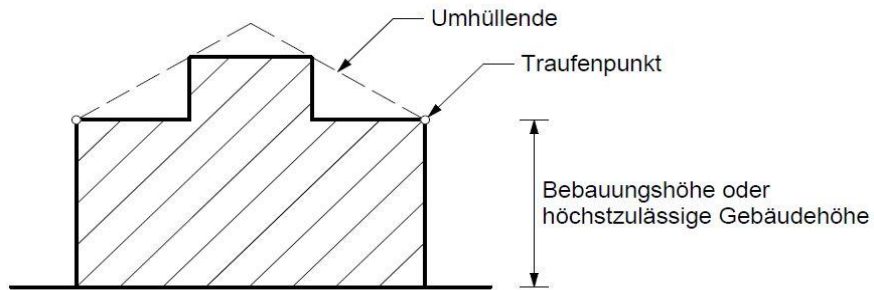


Abb. 7

Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt

müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen ( $\alpha$ ) von nicht weniger als  $15^\circ$  und nicht mehr als  $45^\circ$  aufweisen.

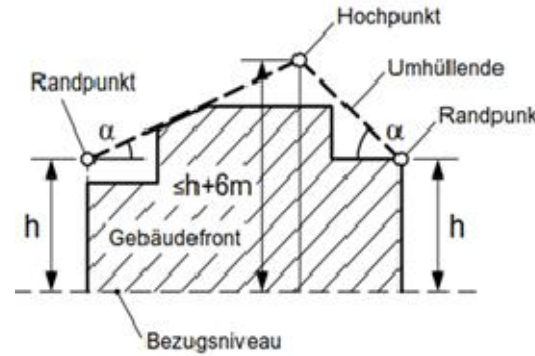


Abb. 3

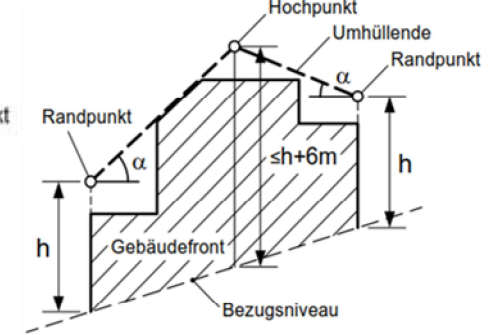


Abb. 4

$$15^\circ \leq \alpha \leq 45^\circ$$

(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen einer Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle höher als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Die darüber liegende Front muss dann wiederum zumindest 3 Meter zurückversetzt sein.

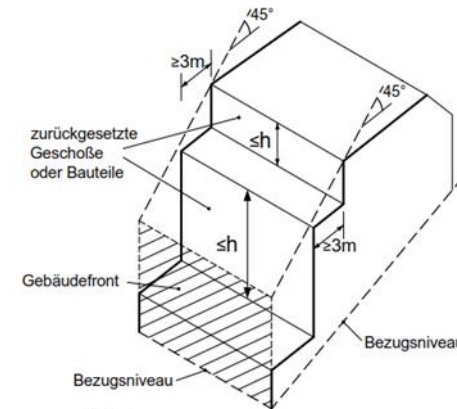


Abb. 5



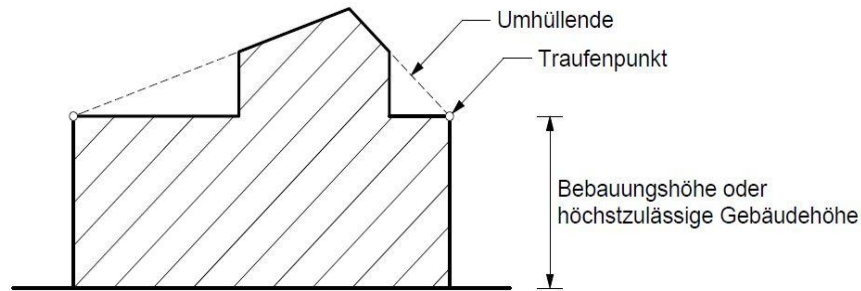


Abb. 8

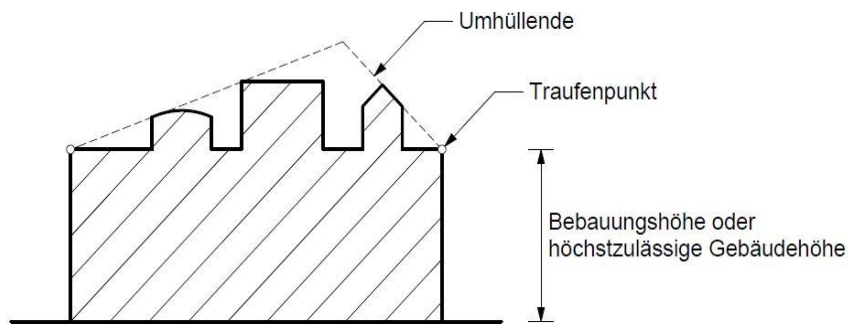


Abb. 9

- (4) Kein Punkt eines Bauwerkes darf mehr als die **Bebauungshöhe + 6 Meter** über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

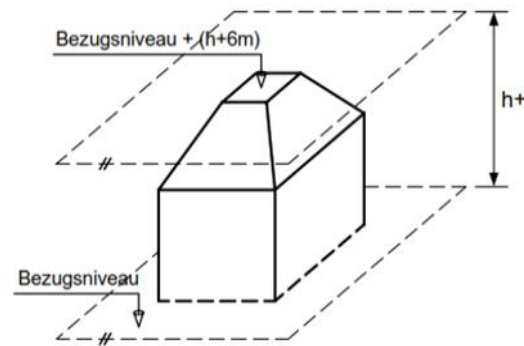


Abb. 6

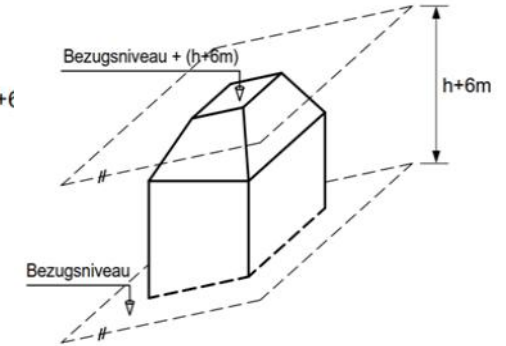


Abb. 7

- (5) In den Bauklassen I bis VIII darf die **Anzahl der oberirdischen Geschoße** nicht größer sein als die **um 1 erhöhte Zahl** der jeweiligen **Bauklasse**. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der oberirdischen Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere oberirdische Geschoße geschaffen werden.

- (6) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf die im Bebauungsplan festgelegte **Bebauungshöhe unterschritten** werden. Dabei darf die von den niedrigeren **Gebäudefronten** umschlossene Fläche **ein Drittel der bebauten Fläche** nicht überschreiten.

- (11) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten oder Frontabschnitten darf die im Bebauungsplan festgelegte **Bebauungshöhe unterschritten** werden. Dabei darf die von den niedrigeren Frontabschnitten umschlossene Fläche ein Drittel der bebauten Fläche nicht überschreiten. Diese Frontabschnitte sind bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

- (12) Im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.
- (13) Die Höhe der Gebäudefront oder des Frontabschnittes eines Bauwerks **an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie.

Hievon dürfen Ausnahmen

- zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie
- wenn außerhalb eines Bebauungsplanes aufgrund des historisch entstandenen Baubestandes eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster nicht gegeben war oder
- aus Gründen der Geländebeschaffenheit

gewährt werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

- (14) Im Bauland mit **geschlossener Bauungsweise** darf bei Bauwerken an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen die ausreichende Belichtung auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

- (7) Im **Bauland-Betriebsgebiet** oder **-Industriegebiet** darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.
- (8) Die **gemäß § 53 ermittelten Höhen** der Gebäudefronten eines Bauwerks **an oder gegen Straßenfluchtlinien dürfen** nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie, **sofern dort die ausreichende Belichtung von zulässigen Hauptfenstern zu wahren ist.**

Hievon **darf**

- zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie
- wenn außerhalb eines Bebauungsplanes aufgrund des historisch entstandenen Baubestandes eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster nicht gegeben war oder
- aus Gründen der Geländebeschaffenheit

**abgewichen werden**, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

- (9) Im Bauland mit **geschlossener Bauungsweise** darf bei Bauwerken an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen die ausreichende Belichtung auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – **bestehende bewilligte Hauptfenster** auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

- (10) **Unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe darf die Dachhaut eines vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäudes zur nachträglichen Aufbringung von Wärmedämmmaßnahmen (z.B. Aufsparrendämmung) ohne Veränderung der Tragkonstruktion bis insgesamt 30 cm, gemessen normal auf die Dachfläche, angehoben werden.**



## § 54

### Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

...

- (3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**, wobei diese zusätzlich die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

## § 54

### Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

...

- (3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**, ~~wobei diese zusätzlich die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.~~

## § 55

### Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

- (1) Für Vorhaben im Grünland gilt § 49 Abs. 1 und 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 50 bis 53 sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z.B. der Bauungsweise oder –höhe) enthält.

...

- (3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 15 Abs. 1 Z 17) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

## § 55

### Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

- (1) Für Vorhaben im Grünland, **ausgenommen Schutzhäuser**, gilt § 49 Abs. 1 und 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 50 bis **53a** sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z.B. der Bauungsweise oder –höhe) enthält.

...

- (3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (**§ 14 Z 2 und § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b**) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

## § 56 Ortsbildgestaltung

- (1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sind so zu gestalten, dass sie in einem **ausgewogenen Verhältnis** mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist auf die dort festgelegten Widmungsarten sowie auf die Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in den Bezugsbereich einzu-beziehen ist, Bedacht zu nehmen.
- (2) **Bezugsbereich** ist der von allgemein zugänglichen Orten zu-gleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehm-bar sind.  
**Struktur** ergibt sich aus den Proportionen der einzelnen Bauwer-ke, deren Baumassen und deren Anordnung zueinander.  
**Gestaltungscharakteristik** ergibt sich aus den im Bezugsbereich überwiegenden Gestaltungsprinzipien wie z.B. Baukörperausfor-mung, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen.
- (3) Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kul-turhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.
- (4) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Fest-legungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.

## § 56 Schutz des Ortsbildes

- (1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach §14 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild ge-recht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens** und **Anordnung** auf dem Grund-stück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbe-reichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesent-lich beeinträchtigen**.  
Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.
- (2) **Bezugsbereich** ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

**§ 58**  
**Planungsgrundsätze**

- (1) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, dass
- Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
  - eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
  - Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und
  - Wärmeverteilungssysteme gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.
- (2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik **unter Beachtung der** im § 69 Abs. 1 angeführten **Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**, soweit sie sich auf **Kleinfeuerungen** beziehen, **zu regeln**:
1. die Ausstattung von Kleinfeuerungen (technische Dokumentation und Typenschild);
  2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
  3. die Prüfbedingungen;
  4. die Wirkungsgrade;
  5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauches;
  6. die Ausstattung von Kleinfeuerungen mit Regelungseinrichtungen und
  7. die beim Austausch der Kleinfeuerungen zu treffenden Maßnahmen.

**§ 58**  
**Planungsgrundsätze**

- (1) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, dass
- Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
  - eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
  - Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und
  - Wärmeverteilungssysteme gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.
- (1a) Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten.
- (2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik **unter Beachtung der** im § 69 Abs. 1 angeführten **Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**, soweit sie sich auf **Kleinfeuerungen** beziehen, **zu regeln**:
1. die Ausstattung von Kleinfeuerungen (technische Dokumentation und Typenschild);
  2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
  3. die Prüfbedingungen;
  4. die Wirkungsgrade;
  5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauches;
  6. die Ausstattung von Kleinfeuerungen mit Regelungseinrichtungen und
  7. die beim Austausch der Kleinfeuerungen zu treffenden Maßnahmen.

## § 63

### Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

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

<b>Für</b>	<b>nach Anzahl der</b>
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5. Schulen	Lehrpersonen und Schüler
6. Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

Bei Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden ist eine bereits anlässlich früherer Vorhaben erfüllte Stellplatzverpflichtung zu berücksichtigen.

(2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der **Gemeinderat** eine **höhere Anzahl** von Stellplätzen sowie eine Beschränkung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf angrenzenden öffentlichen Flächen – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen.

## § 63

### Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

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

<b>Für</b>	<b>nach Anzahl der</b>
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5. Schulen	Lehrpersonen und Schüler
6. Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

Bei Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden ist eine bereits anlässlich früherer Vorhaben erfüllte Stellplatzverpflichtung zu berücksichtigen.

(2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der **Gemeinderat** eine **von Abs. 1 abweichende Anzahl** von Stellplätzen sowie eine Beschränkung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf angrenzenden öffentlichen Flächen – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen.

Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 29 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, erlassen werden.

...

- (7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- der Verwendungszweck eines Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen nach § 14 geändert wird- (§ 15 Abs. 1 Z 2) oder
- die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 3).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.

Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 29 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, erlassen werden.

...

- (7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird** oder
- die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z **1 lit. c**).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.

**§ 64**  
**Ausgestaltung der Abstellanlagen**  
**für Kraftfahrzeuge**

...

- (3) Bei Abstellanlagen in Gebäuden mit mehr als 12 Wohnungen ist Vorsorge zu treffen, dass pro angefangenen 10 Pflichtstellplätzen für Wohnungen zumindest ein Stellplatz nachträglich mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden kann (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzhlerung und -verteilung, u.dgl.).
- (4) Bei allen anderen nicht öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen ist Vorsorge zu treffen, dass pro angefangenen 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge oder pro angefangenen 25 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Ladestation für beschleunigtes Laden (mindestens 20 kW Ladeleistung) ausgestattet werden kann.

...

**§ 64**  
**Ausgestaltung der Abstellanlagen**  
**für Kraftfahrzeuge**

...

- (3) Bei Abstellanlagen für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen ist Vorsorge zu treffen, dass die Hälfte aller Pflichtstellplätze für die Wohnungen nachträglich mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzhlerung und -verteilung, u. dgl.). Ausgenommen davon sind jene Pflichtstellplätze, bei denen die Vorsorge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Entfernung) zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand führen würde.
- (4) Bei allen anderen nicht öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen ist Vorsorge zu treffen, dass pro angefangenen 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge oder pro angefangenen 25 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Ladestation für beschleunigtes Laden (mindestens 20 kW Ladeleistung) ausgestattet werden kann.

...

**§ 65**  
**Verpflichtung zur Herstellung von**  
**Abstellanlagen für Fahrräder**

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

<b>Für</b>	<b>nach Anzahl der</b>
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Schüler-, Lehrlings- und Studentenheime	Heimplätze
3. Betriebs- und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze
4. Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen	Besucher
5. Gaststätten	Sitzplätze
6. Geschäftsgebäude	nach der Verkaufsfläche
7. Bildungseinrichtungen	Ausbildungsplätze

Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Auflistung genannten Gebäuden und Nutzungen sind der vorgesehene Verwendungszweck und der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher maßgeblich.

...

**§ 65**  
**Verpflichtung zur Herstellung von**  
**Abstellanlagen für Fahrräder**

- (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert **oder die Anzahl der Wohnungen erhöht**, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die **Richtzahl** der Fahrrad-Stellplätze ist mit **Verordnung** der Landesregierung festzulegen:

<b>Für</b>	<b>nach Anzahl der</b>
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Schüler-, Lehrlings- und Studentenheime	Heimplätze
3. Betriebs- und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze
4. Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen	Besucher
5. Gaststätten	Sitzplätze
6. Geschäftsgebäude	nach der Verkaufsfläche
7. Bildungseinrichtungen	Ausbildungsplätze

Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Auflistung genannten Gebäuden und Nutzungen sind der vorgesehene Verwendungszweck und der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher maßgeblich.

...



(4) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- der Verwendungszweck eines Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen nach § 14 geändert wird (§ 15 Abs. 1 Z 2) oder
- die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 3).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.

(4) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird** oder
- die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.

## § 66

### Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

- (1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird.

...

- (6) Wenn auch das nicht möglich ist, ist die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes **in der Baubewilligung festzustellen**. Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung über die erforderliche und nicht herstellbare Größe des Spielplatzes in einer eigenen Entscheidung vorzunehmen, wenn sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist.

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.

## § 66

### Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

- (1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen **Reihenhäuser und** solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird. **Bei am 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, bei denen noch kein nichtöffentlicher Spielplatz errichtet werden musste und auch keine Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben wurde, entsteht die Verpflichtung zur Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes, sobald die Wohnhausanlage um insgesamt mehr als 4 Wohnungen erweitert wird.**

...

- (6) Wenn auch das nicht möglich ist, ist die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes **in der Baubewilligung festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung **in einem eigenen Bescheid** vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist **oder**
- **eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit.a gesetzt wird.**

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.

## § 67

### Veränderung der Höhenlage des Geländes

Die **Höhenlage des Geländes** im Bauland und im Grünland-Kleingarten darf nur dann verändert werden, wenn

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird und
- dadurch und bei der Bemessung der Gebäudehöhe die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist.

## § 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,
- an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück das Gelände nach Fertigstellung nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegt, wobei lokale Unterschreitungen für einen Kellerabgang oder eine Garageneinfahrt mit einer Breite von nicht mehr als 3,5 m pro Gebäude zulässig sind, und
- die Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 3 festgelegt ist.

(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
- die Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 4 festgelegt ist.

(3) Das **Bezugsniveau** im **Bauland** darf **erhöht** werden, wenn das Bezugsniveau am tiefsten Punkt des Grundstücks mehr als 0,5 m unter der Höhenlage des Bezugsniveaus am nächstgelegenen Punkt der Grundstücksgrenze liegt (Wannenlage). Das **neue 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.

- (4) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der **Ge-meinderat** in einer **eigenen Verordnung** für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche die Höhenlage des Geländes als neues **Bezugsniveau**, das mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 2 verpflichtend herzustellen ist, festlegen. Das neu festgelegte Bezugsniveau ist planlich (zumindest in einem Lageplan mit der Gebietsabgrenzung und Höhenpunkten) eindeutig darzustellen.

## § 69

### Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

- (1) Durch dieses Gesetz werden **folgende Richtlinien** der Europäischen Union **umgesetzt**:

...

8. Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation, Amtsblatt Nr. L155 vom 23. Mai 2014, Seite 1.

- (2) Dieses Gesetz wurde als **technische Vorschrift** nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, Amtsblatt Nr. L 217 vom 5. August 1998, Seite 18, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung 2014/279/A vom 17. Juni 2014.

## § 69

### Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

- (1) Durch dieses Gesetz werden **folgende Richtlinien** der Europäischen Union **umgesetzt**:

...

8. Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation, Amtsblatt Nr. L155 vom 23. Mai 2014, Seite 1,

9. Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe, Amtsblatt Nr. L 307 vom 28. Oktober 2014, Seite 1.

- (2) Dieses Gesetz wurde als **technische Vorschrift** nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, Amtsblatt Nr. L 217 vom 5. August 1998, Seite 18, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung 2014/279/A vom 17. Juni 2014,

2. Notifizierung 2016/624/A vom 29. November 2016.

**§ 70**  
**Übergangsbestimmungen**

...

- (5) Die **eisenbahnrechtliche Bewilligung** von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.

**§ 70**  
**Übergangsbestimmungen**

...

- (5) Die **eisenbahnrechtliche Bewilligung** von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.

(5a) Für sonstige nach bundes- oder anderen landesrechtlichen Vorschriften bewilligte Bauwerke, deren Verwendungszweck weggefallen ist und die keinem neuen Verwendungszweck nach diesen Vorschriften zugeordnet werden, ist der Abbruch nach § 35 Abs. 2 Z 2 erst dann anzuordnen, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren ab dem Wegfall des ursprünglichen Verwendungszwecks eine Bewilligung nach diesem Gesetz erteilt wird.

...

- (10) Die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. XX/2017, **anhängigen Verfahren** sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.