Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
z.H.: Frau Mag. Stellner-Bichler

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1
Haus Nr. 16 (Haus Lilienfeld)

Mail to: post.ru1@noel.gv.at

Wien, am 10.11.2021

Technikfragen zur NÖ Bauordnung 11/2021
zu Besprechung am 10.11.2021

Hinweis: Für die letztendliche Auslegung des Baurechtes im Vollzug ist nicht das Amt der NÖ Landesregierung maßgeblich, sondern die Baubehörden und in weiterer Folge das Landesverwaltungsgericht NÖ bzw. der VwGH bzw. der VfGH.

INHALT

1. Galerie / Dachterrassenzugang 3
2. „AUFKLAPPEN“ des Daches in Schutzzone und erhaltenswerten Altortgebieten 4
3. Berechnungsvarianten Gebäudefront – Auswirkung auf Bauwich 5
4. Berechnung GFZ 8
5. Gebäudehöhenermittlung 10
6. Bezugsniveau – in Bezug auf Kulturlandschaften 12
7. Treppenhäuser / Lift als unberücksichtigte Bauteile 15
8. Belichtung – verschwenkter Lichteinfall - Klarstellung 17
9. Dachausbau Umhüllende Gründerzeit 18
10. Barrierefreie Ausführung – oberirdische Geschosse Maisonette 19
11. Barrierefreie Ausführung – Stufe im Haustürbereich 21

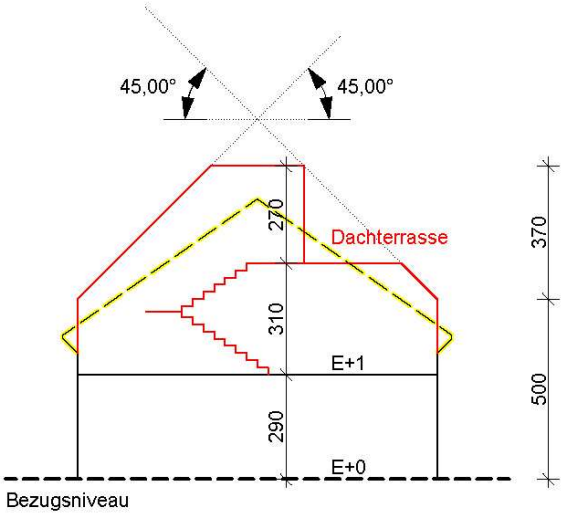
1. GALERIE / DACHTERRASSENZUGANG

I. Grundlagen:

NÖ BO 53a (5)
OIB RL: Begriffsbestimmung Galerie

II. Erläuterung / Sachverhalt

Gebäude Bestand, Aufstockung (BK+1), Dachterrasse



Skizze an Hand von Bauklasse I

III. Fragestellungen:

Die NÖ BO kennt den Begriff der Galerie gem. OIB Richtlinie nicht.
Für die Erschließung der Dachterrasse ist eine innenliegende Treppe mit Podest zur Dachterrasse geplant.
Ist dies zulässig und falls Ja, definiert die NÖ BO Maximalmaße für das Podest?

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Hinsichtlich der möglichen Maximalgröße des Stiegenpodestes auf Dachterrassenebene ist Herrn DI Länger keine bereits erfolgte Rechtsauslegung /-sprechung bekannt. Die Ausbildung des Podestes wird vom Planer im BVH zu argumentieren sein, damit dies Nicht als Geschoß interpretiert wird zB: - erf. Größe für Nachrüstung eines Stiegenaufzuges - erf. Größe für ein Podest nach einer Türe - Podest entspricht Stiegenaustritt/ -antritt - Podest ist Erschließung und kein Raum mit einem Fußboden (vgl Def Geschoß)

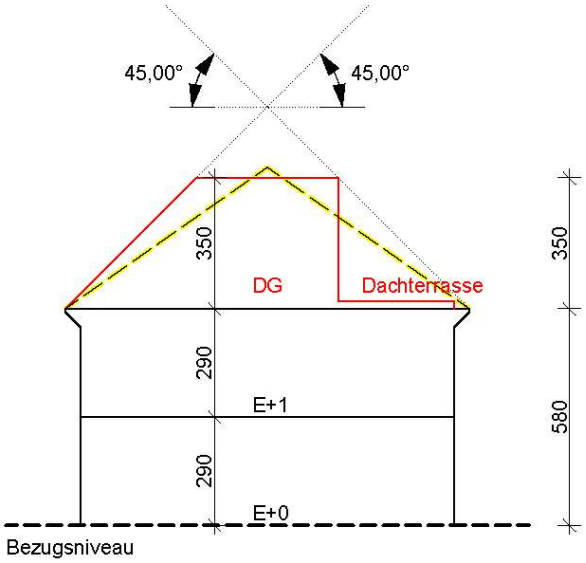
2. „AUFKLAPPEN“ DES DACHES IN SCHUTZZONE UND ERHALTENSWERTEN ALTORTGEBIETEN

I. Grundlagen:

NÖ BO 53a (5)

II. Erläuterung / Sachverhalt

Gebäude Bestand in Schutzzone oder erhaltenswerte Altortgebiete - Gebäudehöhe Bestand überschreitet zulässige GH



Skizze an Hand von Bauklasse I

III. Fragestellungen:

a) Darf das bestehende Dach (inkl. Dachboden) abgebrochen werden und unter Aufklappen innerhalb von 45° des Daches ein DG mit Dachterrasse geschaffen werden.
Ist das Aufklappen und das weitere Geschoß (über BK + 1) gem. Skizze möglich?
b) Besteht hierfür ein Rechtsanspruch bzw. wer definiert die Bestimmung *‚Erhaltung der vorhandenen Struktur‘*?

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Zu III.a) Der Dachgeschußzubau (Aufklappen) ist nicht möglich, da die zulässige GH durch den Bestand überschritten wird

Zu III.b) Ist vom Planer nach optischen Kriterien nachzuweisen – nähere Umgebung, nicht näher definiert – vgl mit §56

3. BERECHNUNGSVARIANTEN GEBÄUDEFRONT – AUSWIRKUNG AUF BAUWICH

I. Grundlagen:

NÖ BO 53a

II. Erläuterung / Sachverhalt

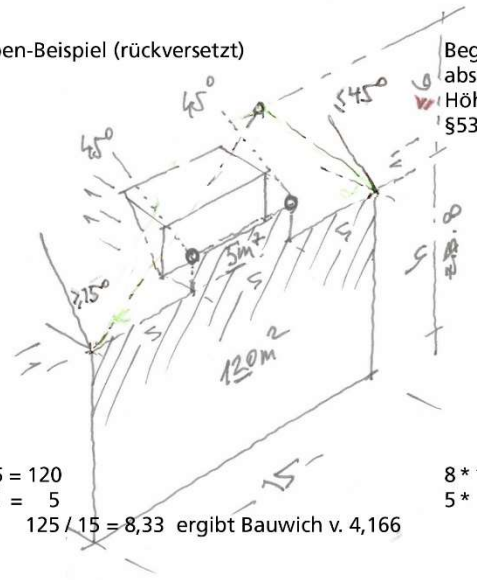
Diskurs zu Berechnungsvarianten
Umhüllende ≠ Flächenausgleich

§53a
Beispiele bei Bauklasse II / GH 8m :

§53 (GH = A/b)

Variante (2) mit Umhüllender (Winkel <45° / >15°)
GH ev. > als BK
kein Flächenausgleich erforderlich

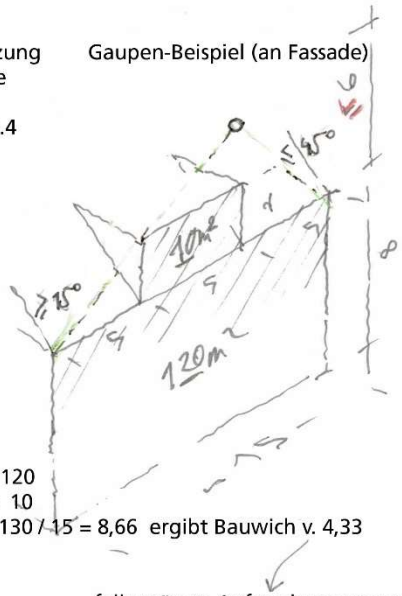
Gaupen-Beispiel (rückversetzt)



8 * 15 = 120
5 * 1 = 5
125 / 15 = 8,33 ergibt Bauwich v. 4,166

Begrenzung absolute Höhe §53 Abs.4

Gaupen-Beispiel (an Fassade)



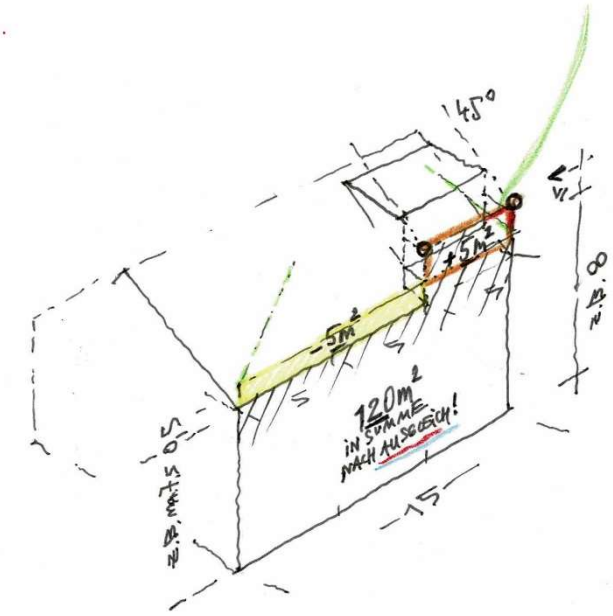
8 * 15 = 120
5 * 2 = 10
130 / 15 = 8,66 ergibt Bauwich v. 4,33

falls spätere Aufstockung angedacht:
(Bauwich-) Reserve (-Abstand) berücksichtigen!

§53a
Variante (1)

Variante (2) Umhüllende nicht möglich da/wenn
am Eck vorprojeziert nicht innerhalb Umhüllender

Variante (1) Flächenausgleich erforderlich

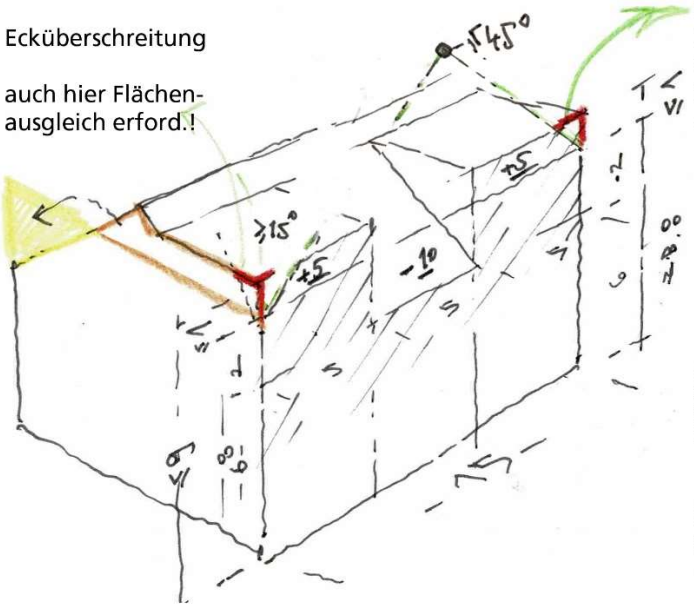


7,5 * 15 = 112,50
1,5 * 5 = 7,50
120,00 /15

GH = 8,00 / 2
Bauwich = 4,00

Ecküberschreitung

auch hier Flächen-
ausgleich erford.!



wegen
Ecküberschreitung
Variante (1) erford.
inkl. Flächen-
ausgleich

6,0 * 15 = 90,00
3,0 * 5 = 15,00
3,0 * 5 = 15,00
120,00 /15

GH = 8,00 / 2
Bauwich = 4,00

III. Fragestellungen:

Diskurs zu den Varianten

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Herr DI Länger bestätigt die dargestellten Skizzen/Berechnungen:

_ bei der Variante (1) mit Überschreitung um bis zu +1m ist ein Flächenausgleich nötig

_ bei der Variante (2) mit Umhüllender ist kein Flächenausgleich nötig, in Kombination damit ist je nach Ausnutzung der Umhüllenden aber das Bauwich-Ausmaß entsprechend zu erhöhen und kann > BK/2 ausfallen
(siehe Beispielskizzen bei BK II/GH 8m und errechneter GH von z.B. 11,60 -> 5,80 oder 8,333 -> 4,1666 …

Zu berücksichtigen sind bei (2) hierbei

_die tatsächlich gebauten Flächen,

_vorprojizierte „fiktive“ Flächen (wie rückversetzte Gaupen) bzw.

_falls später beabsichtigt auch eine höhere Ausnutzung der Umhüllenden (z.B. durch Gaupenvergrößerung/Aufstockung von (zumind. erhöhter) Ausnutzung der Umhüllenden) sprich ist für diesen späteren schlagenden Fall eine Bauwich-Reserve vorzusehen

Nicht zu berücksichtigen bei (2) sind

_“nicht konsumierte/nicht ausgenutzte“ Restflächen der Umhüllenden, diese werden für die Berechnung des erforderlichen Bauwich-Ausmaßes nicht herangezogen

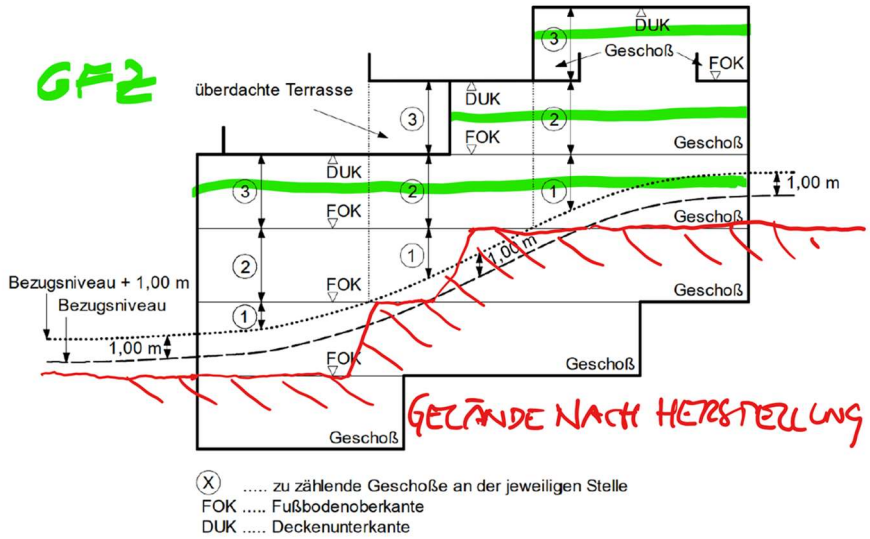
4. BERECHNUNG GFZ

I. Grundlagen:

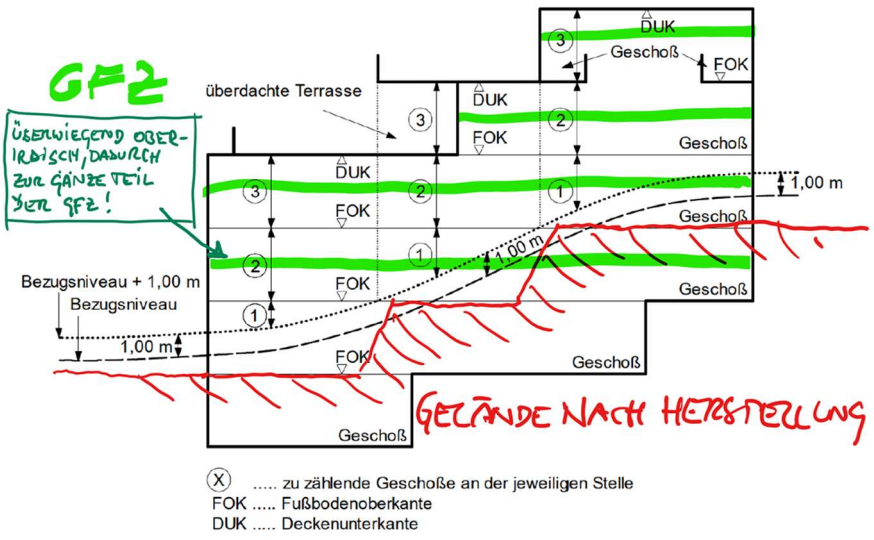
NÖ BO 53a (5)

II. Sachverhalt

GFZ-Definition: Durch das ROG bekommt die GFZ eine neue wichtige Bedeutung. Zur GFZ zählt die Bruttogrundrissfläche oberirdischer Geschoße. Die Definition oberirdisches / unterirdisches Geschoß richtet sich nach dem Gelände NACH Fertigstellung, nicht nach dem Bezugsniveau. In Hanglage weisen manchmal mehrere Geschoße unterirdische Anteile auf.



Nur eine geringe Veränderung des neuen Geländes verursacht, dass ein Geschoß mehr zur GFZ hinzuzurechnen ist.



Unterirdische Teile von Geschoßen sollten bei der Bemessung der GFZ außer Betracht bleiben.

III. Fragestellungen:

Klarstellungen zu den Skizzen und den Themen Loggia, Laubengang, Garagenbauwerke

V. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

GFZ-Definition

1. Gebäude in Hanglage: Geschoße, die als "unterirdische Geschoße" gem. NÖ BO gelten, also deren Mantelfläche mehrheitlich unterirdisch liegen, zählen NICHT zur GFZ.
   Besonders ist, dass hier das Gelände NACH Fertigstellung zählt, und nicht das Bezugsniveau.
   Es ist also zulässig, durch Geländeveränderungen ein Geschoß zu einem unterirdischen zu machen, sodass es nicht mehr zur GFZ zählt.

2. Loggien, Laubengänge (und ähnliche eingeschnittene Bereiche):
   Es wird eine neue FAQ veröffentlicht, die klarstellen wird:
   Die Außenkante der zu Grunde liegenden Geschoßfläche umfasst auch alle raumbildenden Elemente (Loggien udgl.)

3. Garagenbauwerke:
   Garagenbauwerke sind, sofern diese raumbildend sind und innerhalb von oberirdischen Geschoßen liegen, bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen.
   Die Ausnahme analog der BGF gem. ROG kann nicht angewendet werden.

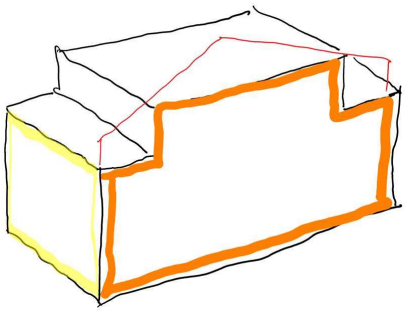
5. GEBÄUDEHÖHENERMITTLUNG

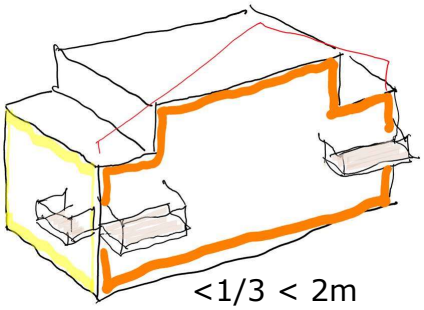
I. Grundlagen:

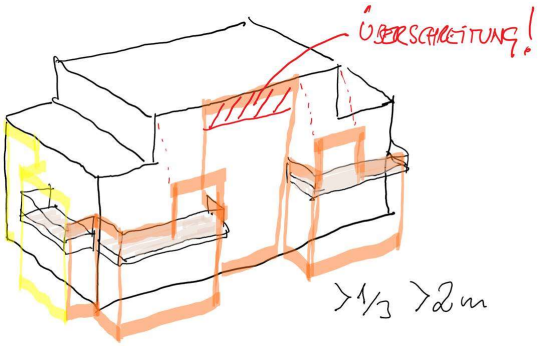
NÖ BO 52
NÖ BO 53

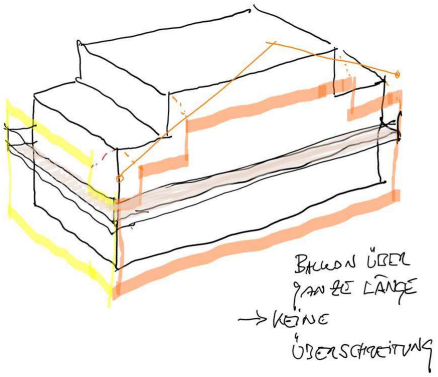
II. Sachverhalt

Nach nochmaliger Nachfrage bilden Vorbauten, die über das Ausmaß des §52 hinausgehen eigene Fronten (auch wenn sie nicht zur bebauten Fläche zählen, wie zB. größere Terrassen, Flugdächer, die nicht in einem Bauwich errichtet werden)
Das kann manchmal vorteilhaft sein (zB. ein durchlaufender Balkon über die ganze Front reduziert die Höhe der dahinter liegenden Front) – problematisch ist aber wenn zB. eine Umhüllende über eine längere Front dadurch nicht mehr möglich ist.
Es sollte klargestellt werden, dass die Front dort läuft, wo die Grenze der bebauten Fläche ist und nicht raumbildende Vorbauten abhängig von ihrer Größe zu berücksichtigen (Das war die jahrelange Regelung)
Die Skizzen zeigen, dass es bei Bild 3 eine Überschreitung der GH gibt, obwohl das Gebäude immer das gleiche ist.









III. Fragestellungen:

Klarstellungen in der Bauordnung

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Gebäudehöhen-Ermittlung

1. Die dargestellten Skizzen sind korrekt. Ergänzung rechts oben: **max. 5m Gesamtlänge je Front**.

2. Vorschlag zur Verbesserung/Novellierung:
   Front dort festlegen, wo raumbildende Bauteile ihre Außenkanten haben.

6. BEZUGSNIVEAU – IN BEZUG AUF KULTURLANDSCHAFTEN

I. Grundlagen:

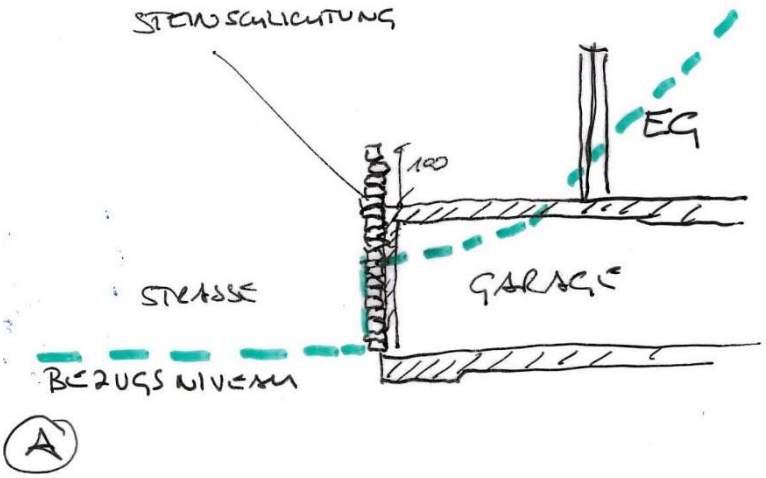
NÖ BO §4 (11a)
NÖ BO §67 (1a)

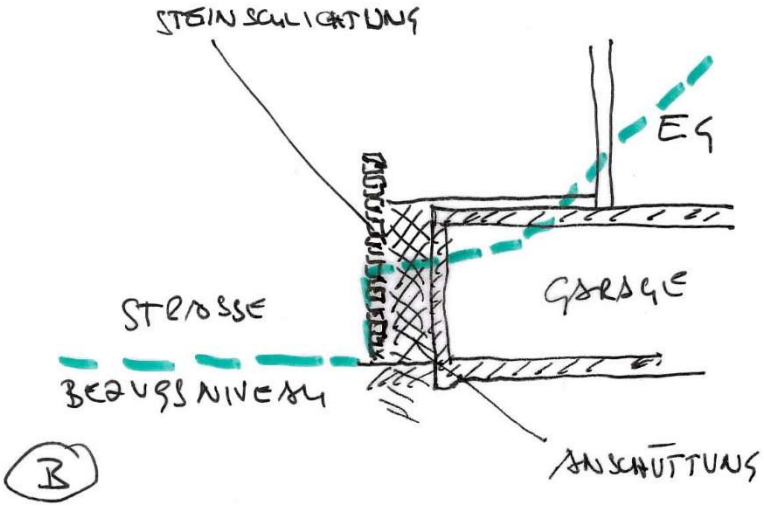
II. Erläuterung / Sachverhalt

Gebäude Bestand überschreitet zulässige Gebäudehöhe

Bezugsniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungs-grundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Als Bezugsniveau gilt:

– die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, […]



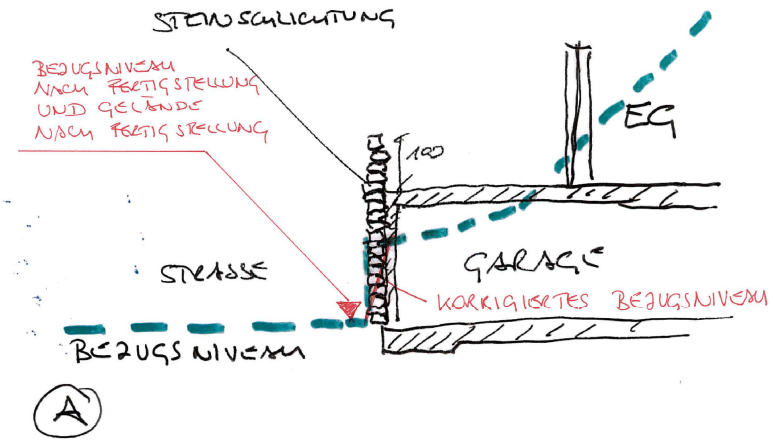


III. Fragestellungen:

Das Bezugsniveau wurde durch die Steinmauer (Abb. A) wieder hergestellt und deshalb findet sich das Bezugsniveau wieder an derselben Stelle. Kann die Steinmauer nicht als Gelände interpretiert werden. Muss dazwischen Erde geschüttet werden (Abb. B.)

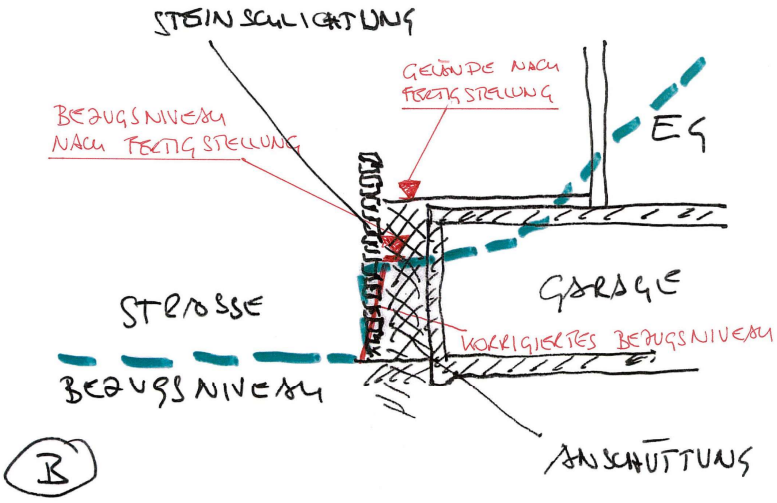
IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Korrektur des Bezugsniveauniveaus lt. §4 (11a) homogener Verlauf im Bereich der Steinschlichtung
Bei Abb. A ist nach Fertigstellung sowohl das Bezugsniveau als auch das Gelände nach Fertigstellung im Bereich der Straße



Korrektur des Bezugsniveauniveaus lt. §4 (11a)
homogener Verlauf im Bereich der Steinschlichtung

Bei Abb. B ist das Bezugsniveau an der Stelle wie vor dem Baueingriff geblieben. Das Gelände nach Fertigstellung hat sich jedoch verändert.



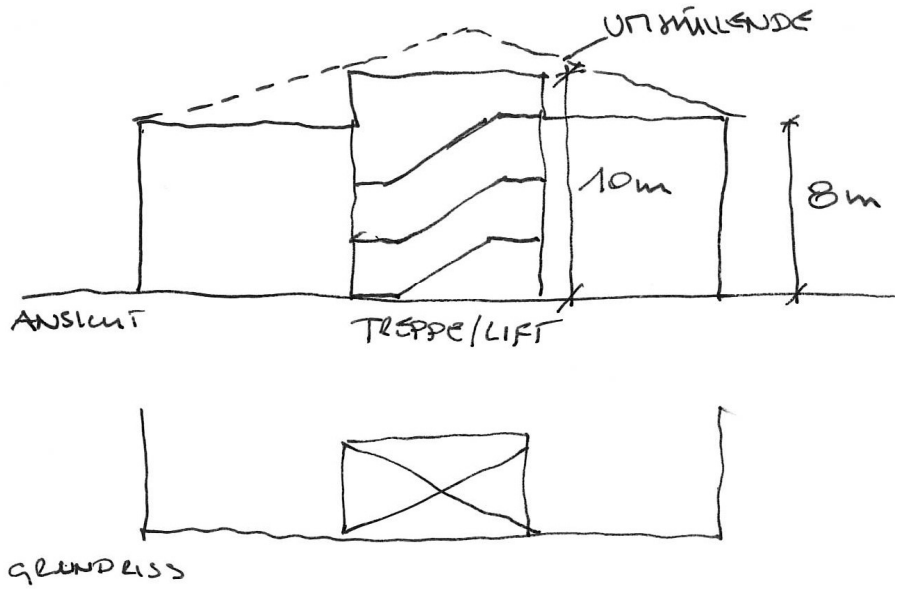
7. TREPPENHÄUSER / LIFT ALS UNBERÜCKSICHTIGTE BAUTEILE

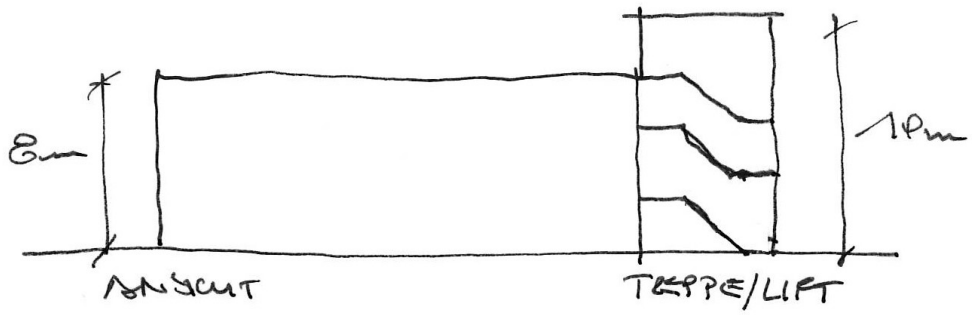
I. Grundlagen:

NÖ BO §52
NÖ BO §53

II. Erläuterung / Sachverhalt

Treppenhaus außerhalb des Geltungsbereiches von Vorbauten lt. § 52, die höher als die erlaubte Gebäudehöhe sind





III. Fragestellungen:

Bleiben Treppenhäuser in Ansichten egal ob deren Lage immer bei der Ermittlung der Höhen von Bauwerken ausgenommen?

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

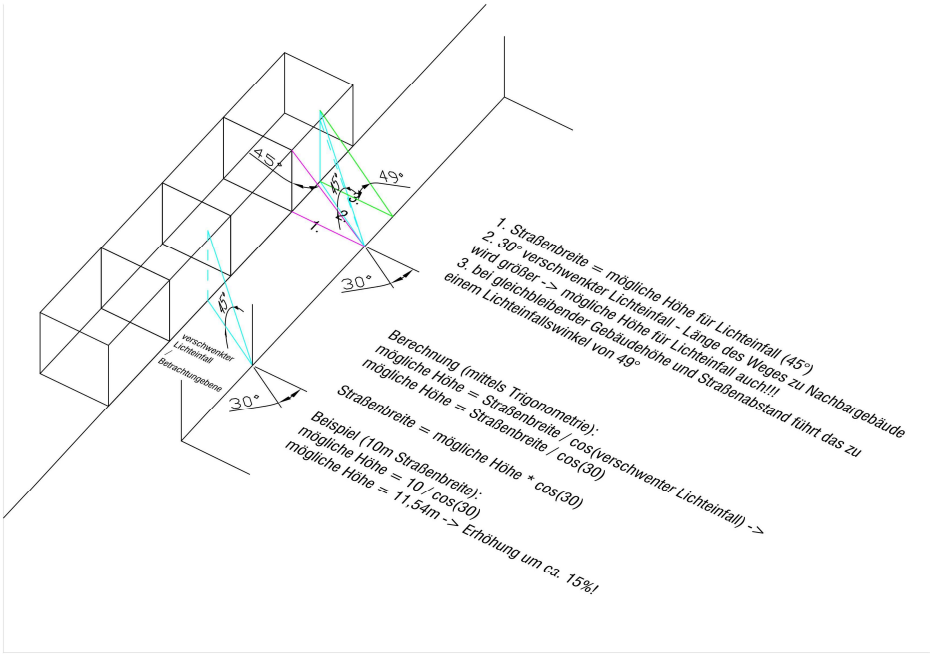
Herr DI Länger legt das nicht so aus wie vorweg dargestellt.
Es bleiben nur Vorbauten (Treppe und oder Lift) als Vorbau bei der Gebäudehöhe unberücksichtigt. Es soll auch in der nächsten Novelle präzisiert werden.
Liftüberfahrten, die aus der Umhüllenden herausragen bleiben als technisch notwendiger Aufbau weiterhin unberücksichtigt.

8. BELICHTUNG – VERSCHWENKTER LICHTEINFALL - KLARSTELLUNG

I. Grundlagen:

NÖ BO §4 (3) und (11a)
OIB RL3 9.1.2

II. Erläuterung / Sachverhalt



III. Fragestellungen:

Ist die Erläuterung zur OIB Teil der Verordnung?
Aufnahme in FAQ erbeten

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Die Erläuterungen sind nicht Teil der Verordnung aber dennoch können diese als als Grundlage und Erklärung für die Vorschriften der OIB – Richtlinien herangezogen werden.
Die gleichzeitige Anwendung Lichteinfall 45 ° mit 30 ° Verschenkung ist somit zulässig.

9. DACHAUSBAU UMHÜLLENDE GRÜNDERZEIT

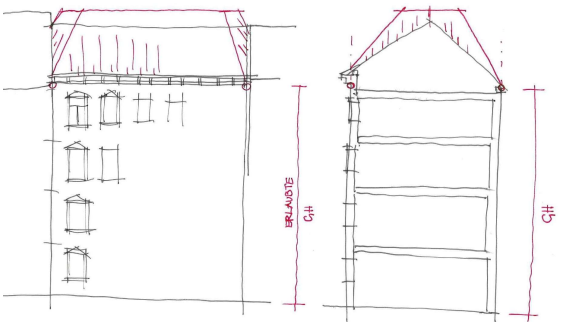
I. Grundlagen:

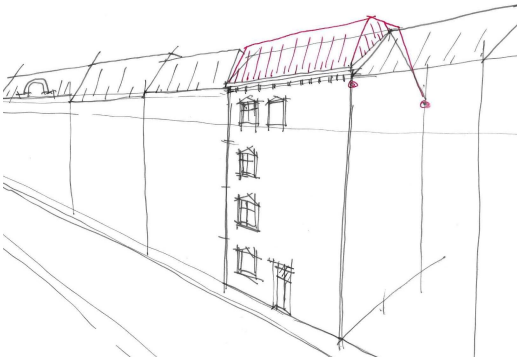
NÖ BO §53a

II. Erläuterung / Sachverhalt

bestehende Gebäudehöhe liegt über der erlaubten GH

Umhüllende lt. derzeitiger Gesetzgebung nicht möglich
Abbruch Gesimse auf erlaubte Gebäudehöhe nicht im Sinne des Stadtbildes





III. Fragestellungen:

In den hier beschriebenen Fällen könnte im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung die Möglichkeit geschaffen werden, die Umhüllende von Randpunkten basierend auf bestehenden Gebäudehöhe zu bilden
…. „fiktive Umhüllende“ ….

IV. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Ein Aufklappen des Daches von Gebäuden, deren tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe an der Gebäudefront schon über der erlaubten Gebäudehöhe ist nicht zulässig.
Möchte man historische Fassaden bewahren und dennoch ein Aufklappen ermöglichen ist das nur über den Bebauungsplan möglich. Zum Beispiel durch Festlegung der erlaubten Gebäudehöhe (Bauklasse IV mit beschränkter Höhe 11,15 m mit Bezug auf den Bestand!

10. BARRIEREFREIE AUSFÜHRUNG – OBERIRDISCHE GESCHOSSE MAISONETTE

I. Grundlagen:

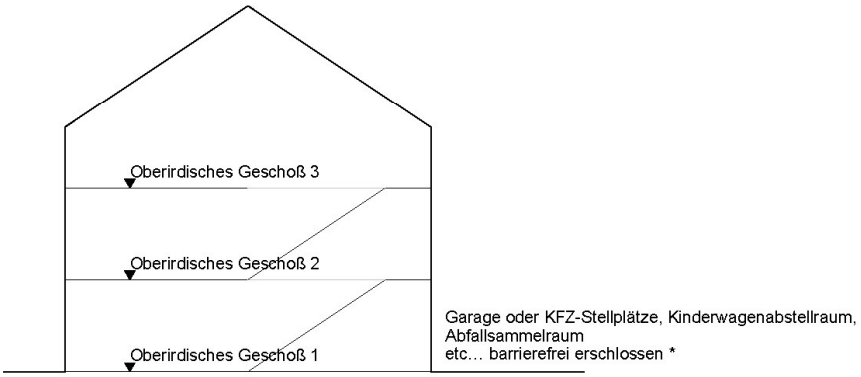
NÖ BO §46 / OIB RL4

II. Erläuterung / Sachverhalt

Keine Aufzugsverpflichtung

≤ 12 Wohnungen /vertikaler Erschließungseinheit (Treppenhaus),
≤ 3 oberirdische Geschoße

Anzahl der barrierefreien Wohnungen: 1-3 gem. Tabelle §46 (2)
alle barrierefrei zu erschließenden Wohnungen z.B. im Erdgeschoß barrierefrei erschlossen.
alle für die barrierefreien Wohnungen erforderlichen Räume und Flächen barrierefrei erschlossen

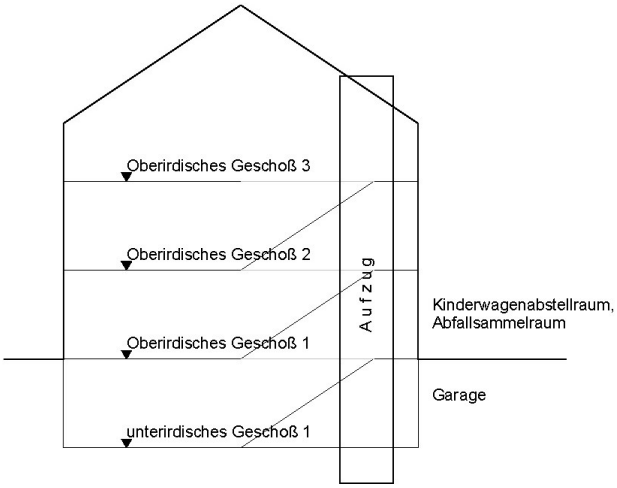


* z.B. ebenerdig, über Rampen, Hebeanlagen oder anderes barrierefreies Treppenhaus

Aufzugsverpflichtung

≥ 12 Wohnungen /vertikaler Erschließungseinheit (Treppenhaus)
alle Wohnungen barrierefrei erschlossen

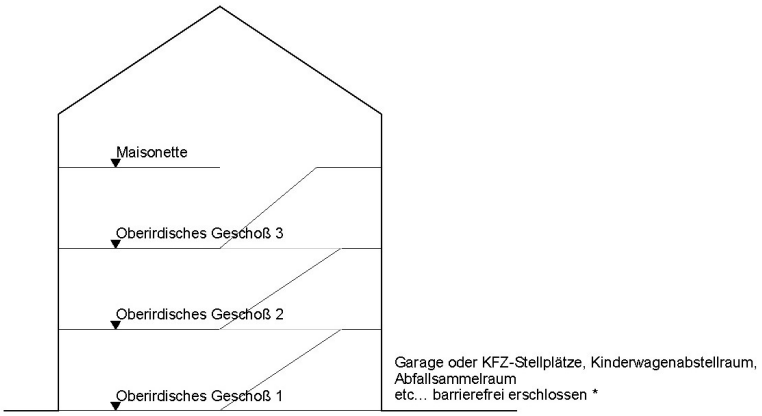
alle für die barrierefreien Wohnungen erforderlichen Räume und Flächen barrierefrei erschlossen



Keine Aufzugsverpflichtung

≤ 12 Wohnungen /vertikaler Erschließungseinheit (Treppenhaus),
≤ 3 oberirdische Geschoße

Anzahl der barrierefreien Wohnungen: 1-3 gem. Tabelle §46 (2)
alle barrierefrei zu erschließenden Wohnungen z.B. im Erdgeschoß barrierefrei erschlossen.
alle für die barrierefreien Wohnungen erforderlichen Räume und Flächen barrierefrei erschlossen



* z.B. ebenerdig, über Rampen, Hebeanlagen oder anderes barrierefreies Treppenhaus

III. Fragestellungen:

Auslegung – wie wird das beurteilt?

11. BARRIEREFREIE AUSFÜHRUNG – STUFE IM HAUSTÜRBEREICH

I. Grundlagen:

NÖ BO §46
OIB RL 4 (2.1.5)

II. Erläuterung / Sachverhalt

Gebäude Bestand / Stufen im Haustürbereich

III. Fragestellungen:

Bei historischen Gebäuden außerhalb von
Altortgebieten oder Schutzzonen – Abweichung lt. §8 erlaubt?

V. Protokoll Besprechung 10.11.2022 DI Länger

Zusätzlich zum § 8 Bautechnikverordnung wird noch auf die OIB-Richtlinie 4 Punkt 9 verwiesen!

Bauführungen im Bestand
Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile sind für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser Anlage (OIB-Richtlinie) zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.