

Der Landtag von Niederösterreich hat am beschlossen:

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht

Allgemeines

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

Bauplatzgestaltung

- § 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland
- § 11 Bauplatz
- § 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen
- § 13 Bauverbot

Bauvorhaben

- § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
- § 16 Meldepflichtige Vorhaben
- § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungsverfahren

- § 18 Antragsbeilagen
- § 19 Bauplan und Baubeschreibung
- § 20 Vorprüfung
- § 21 Bauverhandlung
- § 22 Entfall der Bauverhandlung
- § 23 Baubewilligung

Bauausführung

- § 24 Ausführungsfristen
- § 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer
- § 26 Baubeginn
- § 27 Behördliche Überprüfungen
- § 28 Behebung von Baumängeln
- § 29 Baueinstellung
- § 30 Fertigstellung
- § 31 Orientierungsbezeichnung und Straßenbeleuchtung

Überprüfung des Bauzustandes

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

§ 33 Kontrollsystem

§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 36 Sofortmaßnahmen

Strafbestimmungen

§ 37 Verwaltungsübertretungen

Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe

§ 39 Ergänzungsabgabe

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43 Grundanforderungen an Bauwerke

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

§ 45 Wasserver- und -entsorgung

§ 46 Barrierefreiheit

§ 47 Wohnungen und Wohngebäude

§ 48 Emissionsschutz

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

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

§ 56 Ortsbildgestaltung

Heizung

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

§ 58 Planungsgrundsätze

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen

§ 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

§ 62 Verwendung von Brennstoffen

Anlagen und Geländeänderung

§ 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

§ 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

§ 67 Veränderung des Geländes im Bauland

III. Umgesetzte EU-Richtlinien,

Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 68 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

§ 69 Übergangsbestimmungen

§ 70 Sprachliche Gleichstellung

§ 71 Schlussbestimmungen

I. Baurecht

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.
- (2) Durch dieses Gesetz werden
1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie
 2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),
- nicht berührt.
- (3) Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen**:
1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
 2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
 3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2013 bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt;
 4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegesetzes, LGBl. 7810), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z. 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800) soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
 5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;
 6. bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben nach § 17.

§ 2

Zuständigkeit

- (1) **Baubehörde** erster Instanz ist
- der Bürgermeister
 - der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)
- Baubehörde zweiter Instanz ist
- der Gemeindevorstand (Stadtrat)
 - der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut)
- (örtliche Baupolizei)**

(2) Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.

Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.

(3) Abs. 1 gilt nicht für das **Verwaltungsstrafverfahren**.

§ 3

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Aufgaben, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

§ 4

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. **Abstellanlage für Kraftfahrzeuge:** für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;
Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist;
2. **Aufenthaltsräume:** Räume, welche zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ausgenommen Wirtschaftsräume (z.B. Küche);
3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° gegeben ist;
4. **Baufluchtlinien:** Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
5. **Bauklasse:** Festlegung des Rahmens für die Höhe der Hauptgebäude;
6. **bauliche Anlagen:** alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;
7. **Bauwerk:** ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
8. **Bauwich:** der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich);
9. **Bebaute Fläche:** als solche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z.B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen sowie unterirdische Gebäudeteile bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht bleiben;

10. **Bebauungsdichte:** das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z. 20) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;
11. **Bebauungsweise:** Festlegung der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück;
12. **Blockheizkraftwerk:** eine stationäre Verbrennungskraftmaschine zur Bereitstellung von elektrischem Strom mit Wärmenutzung für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung;
13. **Energieausweis:** ein Dokument zur Beschreibung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles;
14. **Feuerungsanlagen:** technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind
 - zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
 - die Verbrennungsgase über eine Abgasführung abzuleiten (Abgasanlage);

Kleinfeuerungen: Anlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW;

Heizkessel: in der Regel aus Gehäuse und Brenner bestehende kombinierte Einheit, zur Abgabe der Verbrennungswärme an den Wärmeträger Wasser;

Nennwärmeleistung (Pn): die höchste für den Betrieb der Feuerungsanlage (Nennlast) vorgesehene Wärmeleistung (Höchstleistung des Wärmeerzeugers bei Dauerbetrieb);

Niedrigstenergiegebäude: Gebäude im Sinne der ÖNORM B 8110-1 (Ausgabe: 2011-11-01), welches eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf wird zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt;

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

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrissfläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;

Konditioniertes Gebäude: ein Gebäude, dessen Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird; als konditioniertes Gebäude kann ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden;

Wohngebäude: ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;

16. **Geschoß:** der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;
17. **Geschoßflächenzahl:** das Verhältnis der Grundrissfläche aller Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes;

18. **Giebelfront:** eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist;
19. **Größere Renovierung:** Renovierungsarbeiten an einem Gebäude, wenn mehr als 25% der Gebäudehülle betroffen sind, wobei die Gebäudehülle die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder –teiles darstellt, die das festgelegte konditionierte Brutto-Volumen umschließt;
20. **Grundrissfläche:** die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien eines Gebäudes oder Geschoßes;
21. **Hauptfenster:** Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;
22. **Inverkehrbringen:** das erstmalige Abgeben oder Versenden einer Kleinfeuerung oder eines Bauteils davon zum Zweck des Anschlusses; das Herstellen, Zusammenfügen oder Einführen einer Kleinfeuerung oder eines Bauteils davon für den Eigengebrauch. Als Inverkehrbringen gilt nicht das Überlassen von Kleinfeuerungen oder Bauteilen davon zum Zweck der Prüfung, Lagerung, Verschrottung, Abänderung oder Instandsetzung sowie das Rückliefern von zur Prüfung, Lagerung, Abänderung oder Instandsetzung übernommenen Kleinfeuerungen oder Bauteilen davon an den Auftraggeber;
23. **Klimaanlagen:** Kombination sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und der Luftreinheit geregelt werden können;
Nennleistung: die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen;
24. **Mobilheim:** die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;
25. **Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002);
Konditionierte Netto-Grundfläche: entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002), wobei diese konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;
26. **Öfen:** Feuerungsanlagen zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellraumes (z.B. Kaminöfen, Kachelöfen, Öl- oder Gasraumheizgeräte, Küchenherde);
27. **öffentliche Verkehrsfläche:** eine im Flächenwidmungsplan gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde für den fließenden oder ruhenden Verkehr, deren konkrete Abgrenzung – selbst bei einer digitalen Darstellung des Flächenwidmungsplans – erst durch Straßenfluchtlinien (Z. 30) im genauen Verlauf festgelegt wird;
28. **Regeln der Technik:** technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf dem technischen Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten;
29. **Spielplatz:** Fläche, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern sicheres Spielen im Freien ermöglichen soll. Er stellt einen sozialen Treffpunkt dar und soll einen wesentlichen Beitrag zu einer gesunden psychischen, physischen und sozialen Entwicklung von Kindern leisten;
30. **Straßenfluchtlinie:** die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in einer Entscheidung nach § 12 Abs. 1 festgelegt ist;

31. **Zentralheizungsanlagen:** Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die flüssige Wärmeträger zur Wärmeverteilung verwenden;
32. **Wand:** vertikaler oder geneigter flächiger Bauteil (Breite zu Höhe im Verhältnis mindestens 1:5), der zum Raumabschluss dient, und höchstens über 2/3 seiner Fläche Öffnungen aufweist.

§ 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

- (1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes 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 drei Monaten** zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.
- (3) In **baupolizeilichen Verfahren** nach § 29 (Baueinstellung) haben Rechtsmittel **keine aufschiebende Wirkung**.
- (4) 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.

§ 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 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63 und § 26 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) ergeben,

gewährleisten und über

3 die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der 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 2013/161 gelten sinngemäß.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bauübertragungsverordnung, 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 2013/161 gelten sinngemäß.

(5) **Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z. 2 und 3** haben Eigentümer von **Grundstücken im Grünland**, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.

(7) **Nachbarn**, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, **verlieren** ihre **Parteistellung**, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

§ 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 und abändern,
 - Erhaltungs- und Abbrucharbeiten 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.

- (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.

- (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 hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit gemeinsamer 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.

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. Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

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

§ 8

Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen

Über eine Kostenersatzleistung oder Entschädigung nach § 7 Abs. 5, § 10 Abs. 10 und § 12 Abs. 5 ist zunächst eine **gütliche Einigung** anzustreben. Wird innerhalb von 6 Monaten keine Einigung erzielt, kann innerhalb von 5 Jahren ab Eintritt des Schadens bzw. ab der Rechtswirksamkeit der zugrundeliegenden Entscheidung die **Festsetzung** einer Kostenersatzleistung oder Entschädigung beim örtlich zuständigen **Landesgericht beantragt** werden.

§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht

- (1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes – ausgenommen jenen nach § 37 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende **Rechte** oder **Pflichten** auch vom **Rechtsnachfolger** geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.
- (2) Die **Rechtsnachfolge** richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand der Entscheidung ist.
- (3) Für alle Kosten, die dem Rechtsträger der Behörde, in dessen Namen die Behörde in dieser Angelegenheit handelt, für eine im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) in Vollziehung eines baupolizeilichen Auftrages erbrachte Leistung erwachsen sind, besteht an der Liegenschaft (alle Grundstücke derselben Einlagezahl) für diesen Rechtsträger ein **gesetzliches Vorzugspfandrecht** vor allen privaten Pfandrechten.

Bauplatzgestaltung

§ 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 (§ 32 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) 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;
4. bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahnengrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 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 in wenigstens **zweifacher Ausfertigung**, 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,
- bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen und
- die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

(5) Die Baubehörde hat **innerhalb von 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu **bestätigen**, dass die angezeigte **Änderung nicht untersagt** wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11) oder Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (Abs. 9) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft der diesbezüglichen Entscheidung die **Bezugsklausel** anzubringen.

Musste kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3 Z. 2), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk 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 Planausfertigung

- die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 erster Satz) oder
- die Bezugsklausel (Abs. 5 dritter 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.

(7) Im Fall der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde. Die Bestätigung der Nichtuntersagung der angezeigten Grenzänderung oder die Bezugsklausel ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, anzubringen. In beiden Fällen hat der Verfasser der Planunterlagen diese behördlichen Ausfertigungen der eingereichten Urkunde in elektronischer Form in unwandelbarer Weise beizufügen und ihre gemeinsame elektronische Vorlage mit der Urkunde selbst beim Grundbuch sicherzustellen. Abs. 6 gilt sinngemäß.

(8) Jeder **Beschluss des Grundbuchsgerichtes** über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der **Gemeinde** das Rechtsmittel des **Rekurses** zu.

(9) Wenn **zwei Gebäude** an einer Grundstücksgrenze

- eine **gemeinsame Wand** aufweisen und
- eines dieser Gebäude abgebrochen wird,

hat die Baubehörde die **Verlegung der Grundstücksgrenze** zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muss damit zur Gänze zu dem bestehenbleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer des abzubrechenden Gebäudes ist verpflichtet, einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(10) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die **Entschädigung** ist nach § 12 Abs. 5 zu bemessen.

§ 11 Bauplatz

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

1. hiezu 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 Abs. 1 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.

- (2) Auf **Antrag des Eigentümers** ist ein Grundstück im Bauland zum **Bauplatz zu erklären**, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) oder an eine Landesstraße unmittelbar angrenzt oder
b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer Landesstraße verbunden ist,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 32 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) liegt, und wenn
4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre (§ 23 Abs. 3 oder § 31 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000) nicht widerspricht.

Verliert ein zum **Bauplatz** erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch **Umwidmung** nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, die Baulandwidmung, **erlischt** die **Bauplatzerklärung**.

- (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 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.

- (4) Wenn ein Grundstück nur **zum Teil als Bauland** gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf auch durch andere Widmungen erfolgen, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist.
- (5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.

§ 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 Bauanzeige

- 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 Grundrissfläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
- b) für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken

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 Abtretung der Grundfläche an die Gemeinde erfolgt durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde. 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.

Kommt eine Vereinbarung über die verpflichtenden Inhalte innerhalb von 6 Monaten nicht zustande, hat die Behörde dem Eigentümer 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.

Kommt über das Vorliegen einer **Entschädigung** oder über die Höhe der Entschädigung eine Vereinbarung nicht zustande, kann der Grundeigentümer innerhalb eines Jahres ab Geltendmachung des Anspruches bei sonstigem Anspruchsverlust die Festsetzung der Entschädigung durch das Landesgericht begehren. Für das gerichtliche Verfahren sind die Abs. 4 bis 6 sinngemäß anzuwenden.

- (3) Die **grundbücherliche Durchführung** ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche **Nutzung** beanspruchen. Hierüber ist mit der Gemeinde eine Vereinbarung zu schließen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.

- (4) **Keine Entschädigung** für die abzutretende Grundfläche gebührt, wenn

- an beiden Seiten der Verkehrsfläche Bauland angrenzt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens bis zur Breite von 7 m, oder
- nur an einer Seite Bauland angrenzt (ausgenommen jene Flächen nach Abs. 1 letzter Satz) bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens 14 m.

Wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind, dann gilt dieselbe Regelung.

- (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.

- (6) Ist für die Grundabtretung keine Entschädigung zu leisten, hat der zur Grundabtretung verpflichtete Eigentümer die **Kosten** der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Die Gemeinde hat diese Kosten im Fall einer Entschädigung zur Gänze, im Fall einer teilweisen Entschädigung anteilmäßig zu ersetzen.

- (7) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn über einen Antrag auf Festsetzung der Entschädigung nach § 8 noch nicht entschieden wurde.
- (8) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden musste, als **öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben** wird, dann ist diese Grundfläche dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

§ 13

Bauverbot

- (1) Auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche oder Landesstraße angrenzt, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (**Bauverbot**), solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. In diesen Fällen besteht jedoch kein Bauverbot, 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 anderen öffentlichen Verkehrsfläche oder Landesstraße, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.
- (2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Landesstraße** 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 oder Landesstraße, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

Bauvorhaben

§ 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;
7. die Aufstellung von Windrädern, 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.

§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

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

1. die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche (das ist die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile wie Vordächer) bis zu 10 m² und einer Höhe bis zu 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Abs. 1 Z. 8;
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - 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 Kleinf Feuerungen in Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;
5. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind;
6. der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen (26 Abs. 2 Z. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) ;
7. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
8. die Herstellung oder Erweiterung von konditionierten Flächen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung;
9. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
10. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Fo-lientunnels für gärtnerische Zwecke;
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 m³;
 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;
 16. die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl.8240, über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten;
 17. Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, auf Grundstücken im Bauland sowie Einfriedungen im Grünland im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes;
 18. die Errichtung baulicher Anlagen, die zur mit der Errichtung von Gasanlagen (§ 2 Z. 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002, LGBl. 8280) verbundenen Gefahrenabwehr notwendig sind, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
 19. die Errichtung überdachter und höchstens an einer Seite abgeschlossener baulicher Anlagen (z.B. Carports) mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m², sofern die nachweisliche Zustimmung der durch dieses Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührten Nachbarn vorliegt;
 20. die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funkanlagen mit Tragkonstruktion.
- (2) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z. 1 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), 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 Bauungsweisen und Bauklassen**) zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, dann sind der Anzeige diese Angaben anzuschließen.
- Wird eine Kleinf Feuerung (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 Anzeigeleger binnen 4 Wochen ab Einlangen der Anzeige mitzuteilen.
- (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 Gutachtenbedarfs zu prüfen.
- (6) **Widerspricht** das angezeigte **Vorhaben** den Bestimmungen
- dieses Gesetzes,
 - des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
 - 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**.

- (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** eines befugten Fachmannes über die **fachgerechte Aufstellung**, die sich bei Kleinf Feuerungen mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (Feuerstätte samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** eines befugten Fachmannes (z.B. Rauchfangkehrers) über die Eignung der Abgasanlage für die abgeschlossene Kleinf Feuerung
 - bei einer Anlage nach Abs. 1 Z. 13 ein **Dichtheitsbefund** eines befugten Fachmannes
 - bei einer Anlage nach Abs. 1 Z. 18 ein **Elektroattest** eines befugten Fachmannes.

§ 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 Z. 5 anzeigepflichtig sind;
 2. der Austausch von Klimaanlage nach Z. 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
 3. die Aufstellung von Gasheizkesseln mit einer Nennwärmeleistung bis einschließlich 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
 4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sowie in Reihenhäusern;
 5. der Abbruch von Bauwerken, ausgenommen in Schutzzonen.
- (2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z. 1 bis 3 (Klimaanlage oder Gasheizkessel) 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 Abgasanlage für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.

§ 17

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs- und anzeigefreie 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 Schwimmbereichsfläche von bis zu 100 m², die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³, Schwimmbeckenabdeckungen bis zu einer Höhe von 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 Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, sowie Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung;
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;
8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses im Sinn des § 15 Abs. 1 Z. 1 bei Wohngebäuden mit bis zu vier 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 Vorschriften beteiligen;
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 gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie von Marktständen;
13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 19 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000), 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;
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;
17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
18. Trockensteinmauern in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im Grünland;
19. befestigte Hauszufahrten und -zugänge;
20. Treppenlifte innerhalb einer Wohnung.

Bewilligungsverfahren

§ 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;
- 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, Schnitten und Ansichten).

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).

- (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 befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den bautechnischen Vorschriften 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,
 - 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.

§ 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 keiner vorhanden

- eines Teilungsplans, der nach dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes 1969 verfasst wurde, wenn die Kennzeichnung der Grenzen in der Natur unverändert vorhanden ist,

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- oder 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- oder 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 und die Schornsteinquerschnitte;
 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 anzeigepflichtigen Einfriedung.

Der Lageplan ist im **Maßstab** 1:500 und ein Plan nach Z. 2 bis 6 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

- o im Lageplan und
- o in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

- (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;
 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 § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);
 7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);
- (3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die **Vorlage weiterer Unterlagen** zu verlangen, wie z.B.:
 - o Detailpläne,
 - o statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen,

- ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
 - eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,
 - eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
 - ein Brandschutzkonzept,
 - eine Fluchtzeitberechnung,
 - Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54),
 - eine Wärmebedarfsrechnung,
 - einen Stellplan für Kraftfahrzeuge,
 - Elektroinstallationspläne,
 - Sitzpläne,
 - ein Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.
- (4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.
- (5) Der **Energieausweis** ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.
- (6) Für die Darstellung der Angaben nach Abs. 1 Z. 1 lit. a hinsichtlich der Nachbargrundstücke darf im erforderlichen Umfang in die betreffenden Bauakte Einsicht genommen werden.

§ 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 dieses Gesetzes oder § 39 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
 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, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, 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.

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.

- (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.

§ 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 an Ort und Stelle vorzunehmen ist.
- (2) Zur Bauverhandlung sind nachweislich **zu laden**:
 1. die Parteien,
 2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen,
 3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
 4. die NÖ Umweltschutzbehörde 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 nichtgewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen.

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 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.

§ 22

Entfall der Bauverhandlung

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

Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage 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 14 Tagen 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

- (1) Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 letzter Satz sinngemäß.

Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 vorgelegt werden.

- (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 letzter Satz sinngemäß.

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise 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. 1 vierter Satz 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.

- (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 m³ 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 m² 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.

- (5) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist in der Baubewilligung die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

- (6) Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 5 in einer gesonderten Entscheidung zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

- (7) **Bauwerke vorübergehenden Bestandes** (Ausstellungsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen einmalig für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen, wobei § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 5 nicht gilt.

- (8) **Dem Bauwerber** ist mit der Baubewilligung je eine mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen.

Der Bezirksverwaltungsbehörde ist eine Ausfertigung der im administrativen Instanzenzug ergangenen Baubewilligung samt den dazugehörigen Beilagen **zu übermitteln**:

- bei der Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten von **Handelseinrichtungen**, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagenehmigung erforderlich ist, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 17 Abs. 5 und 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, sowie
- bei der Bewilligung von **Hochhäusern**.

- (9) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz erlassen werden, leiden an einem mit **Nichtigkeit** bedrohten Fehler.

Die **Aufhebung** eines Baubewilligungsbescheides darf jeweils bis spätestens **4 Monate** ab

- dem **Baubeginn** im Sinn des § 26 Abs. 1,
- der **Rechtskraft** der Baubewilligung, wenn diese erst nachträglich erteilt wurde, oder
- dem **Einlangen des Baubewilligungsbescheides** einschließlich der Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn dessen Vorlage nach Abs. 7 erforderlich war,

erfolgen.

Die Behörde hat den Bauherrn von der Einleitung dieses Verfahrens zu verständigen. Mit dieser Verständigung ist gleichzeitig die Ausführung bzw. die Fortsetzung der Ausführung des Vorhabens bis spätestens zum Ablauf der im zweiten Satz enthaltenen Frist zu unterlassen.

Wurden bis zur Aufhebung Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

Bauausführung

§ 24

Ausführungsfristen

(1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen **2 Jahren** ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
- binnen **5 Jahren** ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3, eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs. 1 oder die Festlegung einer Straßenfluchtlinie nach § 23 Abs. 5 werden dadurch nicht berührt.

(2) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in **mehreren Abschnitten** ausgeführt werden soll, dann dürfen in der Baubewilligung längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden. Für die Vollendung **umfangreicher Bauvorhaben** (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf in der Baubewilligung eine längere Frist bestimmt werden.

(3) Die Baubehörde hat die **Frist** für den **Beginn der Ausführung** eines bewilligten Bauvorhabens zu **verlängern**, wenn

- dies vor ihrem Ablauf beantragt wird und
- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan – und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem – und den Sicherheitsvorschriften nicht widerspricht.

(4) Die Baubehörde hat die **Frist** für die **Vollendung** eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und
- das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

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

- (6) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 und 5 vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.
- (7) Die Zeit eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verfassungsgerichtshof oder dem Verwaltungsgerichtshof wird in diese Fristen nicht eingerechnet.

§ 25

Beauftragte Fachleute und Bauführer

- (1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, **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 und 7 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.
- (3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung der Baubewilligung sowie ihrer mit einem Hinweis auf sie versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.
- (4) **Legt** der **Bauführer** seine **Funktion zurück**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

§ 26

Baubeginn

- (1) Der Bauherr hat das Datum des **Beginns** der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **anzuzeigen**. Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.
- (2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche **Baustelleneinrichtung** ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

§ 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,
 - die Prüfung der Tauglichkeit von Bauprodukten,
 - Belastungsproben und
 - die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.
- (2) Für diese Prüftätigkeit ist den **Organen der Baubehörde** jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten.
Der Bauherr, die Verfasser von Plänen und Berechnungen, der Bauführer, die anderen beauftragten Fachleute sowie deren Erfüllungsgehilfen haben den Organen der Baubehörde die Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 28

Behebung von Baumängeln

- (1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens **Mängel** feststellt, dann hat sie deren **Behebung** innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.
- (2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die **Beseitigung** der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu **verfügen**.

§ 29

Baueinstellung

- (1) Die **Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung** eines Bauvorhabens **zu untersagen**, wenn
1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
 2. bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.
- (2) Im Fall des Abs. 1 Z. 1 hat die Baubehörde die **Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht**, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird. Wird die nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt oder die Anzeige untersagt, hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.
- (3) Im Fall des Abs. 1 Z. 2 darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

§ 30 Fertigstellung

- (1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige anzuführen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. 8200/7, und dem Bebauungsplan entspricht.
- (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 (zweifach),
 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.
- (3) Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z. 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hierzu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. § 34 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.
- (4) Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.
- (5) Einen **Lageplan** nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

- (1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine **Hausnummer** zuzuweisen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßename ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.
- (2) Alle Gebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.
- (3) Die **Bezeichnung von öffentlichen Verkehrsflächen** oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen. Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.
- (4) Die **Kosten der Ersichtlichmachung** der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der **Gebäudeeigentümer** zu tragen.

- (5) Das Vermessungsamt und das Grundbuchsgericht sind von der Gemeinde zu verständigen, wenn eine Gebäudenummer zugewiesen, abgeändert oder aufgelassen wird.
- (6) Bezeichnete öffentliche Verkehrsflächen sind **von der Gemeinde** am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.
- (7) Stiegehäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu nummerieren und zu kennzeichnen.
- (8) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der **öffentlichen Straßenbeleuchtung** und von Tafeln zur **Straßenbezeichnung** auf seinem **Grundstück** oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigentümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.
- (9) In den Fällen des Abs. 8 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

Überprüfung des Bauzustandes

§ 32

Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage

- (1) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung **ab 6 kW** sind vom Eigentümer periodisch
 1. auf ihre einwandfreie Funktion,
 2. auf die von ihnen ausgehenden Emissionen und
 3. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades des Heizkesselsüberprüfen zu lassen.

Nach jeder periodischen Überprüfung ist am Heizkessel die gesetzliche Prüfplakette (Abs. 9) anzubringen.

Bei Erstinbetriebnahme sind vom Erstprüfer (z.B. Installateur, Kundendienst) die gesetzliche Prüfplakette und der vom Land Niederösterreich vorgegebene Erkennungscode anzubringen. Die Anlagendaten sind binnen 4 Wochen nach Inbetriebnahme in die vom Land Niederösterreich eingerichtete Datenbank einzupflegen.
- (2) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung **ab 20 kW** sind zusätzlich zum Prüfungsumfang des Abs. 1 Z. 1 bis 3 periodisch
 1. auf eine einwandfreie Dimensionierung des Heizkessels im Verhältnis zur Heizlast des Gebäudes und
 2. auf eine einwandfreie Wärmeverteilungüberprüfen zu lassen.

Die Prüfung der Heizkesseldimensionierung muss nicht erneut durchgeführt werden, wenn seit der letzten Überprüfung, die auch die Heizkesseldimensionierung umfasst hat,

an der Heizungsanlage keine Änderungen vorgenommen wurden oder in Bezug auf den Wärmebedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind.

- (3) **Blockheizkraftwerke** sind einer Inbetriebnahmeprüfung und wiederkehrenden Prüfungen zu unterziehen.
- (4) **Klimaanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden sind auf Veranlassung des Eigentümers nach deren Inbetriebnahme periodisch zu überprüfen.
- (5) Mit der **Überprüfung** nach Abs. 1 bis 4 dürfen nur befugte Fachleute betraut werden.
- (6) Die Überprüfung hat gemäß den **Regeln der Technik** zu erfolgen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem **Befund** festzuhalten, der dem Eigentümer der Anlage auszuhändigen ist.
- (7) Die **Befunde** bzw. Messdaten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln (Abs. 1 und 2) und von Klimaanlagen (Abs. 4) sind **der Baubehörde binnen 4 Wochen durch den Prüfer vorzulegen**. Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz dieser Anlagen sind in diesen Befunden festzuhalten. Weiters hat der Prüfer den Prüfbericht innerhalb von 4 Wochen an die vom Land Niederösterreich eingerichtete Datenbank elektronisch zu übermitteln.
- (8) Wenn es die Baubehörde aufgrund einer Mitteilung oder amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln auch außerhalb von periodischen **Überprüfungen von der Baubehörde** nach Abs. 1 zu überprüfen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.
- (9) Ergibt eine Überprüfung nach Abs. 1, 3 und 4 einen **Mangel**, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.
Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn
 - von vornherein erkennbar ist, dass er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder
 - die zweite Überprüfung ergibt, dass der Mangel nicht behoben wurde.Die Baubehörde hat dann **Maßnahmen** vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von
 - Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über
 - Brennstoffumstellungen,
 - baulichen Maßnahmen bis zur
 - Stilllegung der Anlagereichen können.
- (10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Heizkessel, Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerke und Klimaanlagen zu regeln. Ebenfalls sind nähere Bestimmungen über die im Rahmen der Inbetriebnahme und der periodischen Überprüfung von Anlagen verpflichtende Einpflege der Anlagendaten in die vom Land Niederösterreich eingerichtete Datenbank zu definieren. Weiters ist darin die einheitliche Ausgestaltung des Prüfberichtes, der Prüfplakette und des Erkennungscode festzulegen.

§ 33

Kontrollsystem

- (1) Die jährlich gemäß § 15 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 Z. 4 vorgelegten **Energieausweise** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** gemäß Anhang II Z. 1 der Richtlinie 2010/31/EU (§ 68 Abs. 1 Z. 8) zu **überprüfen**.
- (2) Die jährlich gemäß § 32 Abs. 7 vorgelegten **Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben zu **überprüfen**.

§ 34

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

- (1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z.B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat **Baugebrechen** zu beheben.
- (2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks**, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,
 - die Vornahme von Untersuchungen und
 - die Vorlage von Gutachten anordnen.
- (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

- (1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.
- (2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks anzuordnen, wenn
 1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Gebäudes** durch Baugebrechen **unbenützlich** geworden ist und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Missstände vorliegen oder
 2. die **Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich** ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 34 Abs. 2 gewährten Frist die Missstände nicht behoben hat oder
 3. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder **Anzeige** (§ 15) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

- (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.

§ 36

Sofortmaßnahmen

- (1) Bei **Gefahr im Verzug** hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen **Sicherungsmaßnahmen** auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über **Auftrag der Baubehörde** gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten von der Gemeinde zu vergüten.
- (3) Im Falle der Nichterstattung der Kosten durch den Verpflichteten innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist darf die Gemeinde die nach Abs. 2 vergüteten Kosten beim örtlich zuständigen Landesgericht einklagen.

Strafbestimmungen

§ 37

Verwaltungsübertretungen

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer
 1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,
 2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 4 oder 5 ausführt oder ausführen lässt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt,
 3. eine Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt oder die Bescheinigung und Befunde nach § 15 Abs. 8 oder § 32 Abs. 7 nicht vorlegt,
 4. die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16) oder den Aushang des Energieausweises (§ 44 Abs. 5 und 6) unterlässt oder einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt,
 5. einen Ofen ohne Eignungsbefund (§ 16 Abs. 1 Z. 4) aufstellt,
 6. die Ausführung des Bauvorhabens trotz einer Mitteilung der Einleitung eines Verfahrens zur Nichtigerklärung (§ 23 Abs. 9) beginnt oder fortsetzt,
 7. ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 34 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,

8. ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 benützt,
9. die Überprüfungen nach § 32 Abs. 1, 2, 3 oder 4 nicht durchführen lässt,
10. einen Auftrag der Baubehörde nach § 32 Abs. 9 oder § 35 Abs. 2 oder 3 nicht befolgt,
11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 oder 9 oder § 34 Abs. 3 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,
12. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 3 oder 4 zu Unrecht ausstellt oder eine Feuerungsanlage nach § 59 Abs. 2 oder 5 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrbringens nach § 59 Abs. 2 oder 6 zuwiderhandelt,
13. eine brennbare Flüssigkeit entgegen § 61 Abs. 2 lagert oder einen nach § 62 Abs. 1 und 2 verbotenen Brennstoff verwendet.

(2) Übertretungen nach

1. Abs. 1 Z. 1, 6, 7 und 12 sind mit einer **Geldstrafe** von € 1.000,- bis zu € 10.000,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,
2. Abs. 1 Z. 2, 3, 5, 9, 10 und 13 mit einer Geldstrafe bis zu € 5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,
3. Abs. 1 Z. 4, 8 und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 1.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen,

zu bestrafen.

Abgaben

§ 38

Aufschließungsabgabe

- (1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum **Bauplatz** (§ 11) **erklärt** oder
2. eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2 und 3, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die **Aufschließungsabgabe** nach Z. 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3 vorletzter Satz bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

- (2) Der **Gemeinderat** wird ermächtigt, mit **Verordnung** für Grundstücke, die

- keine Bauplätze nach § 11 Abs. 1 sind und
- die Voraussetzungen für einen Bauplatz (§ 11 Abs. 2) erfüllen und
- durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden,

eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe** nach Abs. 1 auszuschreiben.

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

- in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird,
- in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde,

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

- (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:

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

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

Die **Vorauszahlung nach Abs. 2** darf

- in Teilbeträgen eingehoben und
- im Falle der Neuerrichtung einer Straße nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden.

Bei Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 sind die entrichteten Teilbeträge der Vorauszahlung nach Abs. 2 prozentmäßig vom Gesamtbetrag abzuziehen.

- (4) Die **Berechnungslänge** ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

$$\text{Bauplatzfläche} = BF \quad BL = \sqrt{BF}$$

- (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 **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.

(6) Der **Einheitssatz** ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte,
 - eines 1,25 m breiten Gehsteiges,
 - der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges
- pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(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.

(8) Die Gemeinde muss eine staubfrei befestigte **Fahrbahn** für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland **herstellen**, wenn

- bei einseitiger Bebauung für 70 %,
- bei zweiseitiger Bebauung für 50 %

der Strecke zwischen ihrem Anschluss an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist. Der Streckenanteil ergibt sich aus der Summe der Länge der Bauplatzgrenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

(9) Die Gemeinde hat die Entrichtung der **Aufschließungsabgabe** dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache **im Gutsbestandsblatt** ersichtlich zu machen hat.

§ 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 Planausfertigung die Bestätigung der Nichtuntersagung (§ 10 Abs. 5 erster Satz) oder die Bezugsklausel (§10 Abs. 5 dritter 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;

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)

$$EA = [(BL_1 + BL_2 + BL_3) - (BL_a + BL_b)] \times BKK \times ES$$

$$EA/m \text{ (Ergänzungsabgabe pro Meter)} = EA : (BL_1 + BL_2 + BL_3)$$

$$EA \text{ für Bauplatz 1} = EA/m \times BL_1$$

$$EA \text{ für Bauplatz 2} = EA/m \times BL_2$$

$$EA \text{ für Bauplatz 3} = EA/m \times BL_3$$

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine **Vorauszahlung** nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die **entrichteten Teilbeträge** anteilmäßig zu **berücksichtigen**. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen.

- (2) Erfolgt eine **Bauplatzerklärung** für einen **Grundstücksteil nach § 11 Abs. 5**, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.
- (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 AufschlieÙungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
 - bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieÙungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

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

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des AufschlieÙungsbeitrages bzw. der AufschlieÙungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

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

- (4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze im Baulandbereich ohne Bebauungsplan vorzuschreiben ist, beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern auf den neugeformten Bauplätzen nicht Gebäude mit einer Höhe zulässig sind, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

§ 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 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 **Strabengrund** 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.
- (2) Für die **Bemessung** der Abgabe gilt § 12 Abs. 5 sinngemäß. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948, in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012.

§ 41

Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

- (1) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Bauwerks oder des Grundstückes für die nach § 63 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten, außer das Vorhaben liegt in einer Zone, für die eine Verordnung nach § 63 Abs. 8 erlassen wurde.
- (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).
- (3) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 30 m² Nutzfläche festzusetzen.
- Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

- (4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks für die nach § 65 Abs. 5 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten.
- (5) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Fahrräder** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 5 m² Nutzfläche festzusetzen.
Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.
- (6) Die Stellplatz-Ausgleichsabgaben sind eine ausschließlich Gemeindeabgaben im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

- (1) Ist die Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes weder auf dem eigenen Bauplatz noch auf einem Grundstück nach § 66 Abs. 3 oder 5 möglich und kommt auch kein Vertrag mit der Gemeinde nach § 66 Abs. 4 zustande, dann hat der Bauwerber aufgrund der rechtskräftigen Feststellung gemäß § 66 Abs. 6 eine **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** zu entrichten.
- (2) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt aus der Fläche des nicht öffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der nach § 66 Abs. 2 zu errichten wäre, und des durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes.
- (3) Die **Höhe des Richtwertes** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für einen m² Grund im Wohnbau-land festzusetzen, wobei die unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil zu berücksichtigen sind.
- (4) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Spielplätzen bzw. Spiel Landschaften verwendet werden.

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 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 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.

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.

- (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.
- (3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 sowie die Erforderlichkeit, den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z. 13) mit **Verordnung** näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Union, insbesondere die im § 68 Abs. 1 angeführten, soweit sie sich auf Bauwerke oder Bauprodukte beziehen, umzusetzen, dafür vorzusorgen, dass den Benutzern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn und/oder Gebrauchsqualität – auch in Krisenzeiten – gewährleistet ist sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für einzelne Arten von Bauwerken, wie z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Bauwerke für größere Menschenansammlungen, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Schornsteine, unterschiedliche Festlegungen zu treffen. In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die den Regeln der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, als verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 AVG) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

§ 44

Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

- (1) Die **Anforderungen** an die **Energieeinsparung** und den **Wärmeschutz** (§ 43 Abs. 1 Z. 6) sind einzuhalten und die **Erstellung eines Energieausweises** ist erforderlich bei
1. Neubauten von konditionierten Gebäuden, wobei folgende Gebäude **ausgenommen** sind:
 - a) Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke bestimmt sind;
 - b) Gebäude vorübergehenden Bestandes, die auf längstens zwei Jahre bewilligt werden, für die unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes jeweils die Summe der Heizgradtage $HGT_{12/20}$ nicht mehr als 680 Kd beträgt;
 - c) Betriebsgebäude und land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, bei denen der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht;
 - d) frei stehende, an mindestens zwei Seiten auf eigenem Grund zugängliche Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²;
 - e) Gebäude, die während der Heizperiode nur frostfrei, das heißt mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als +5°C, gehalten werden;
 2. der Herstellung konditionierter Netto-Grundflächen ab 50 m² von Gebäuden, wenn diese eigene Nutzungseinheiten bilden;
 3. bestehenden konditionierten Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden.
- (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 m² konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden,
 3. der Herstellung ab 50 m² konditionierter Netto-Grundfläche von Gebäuden, wenn diese keine eigenen Nutzungseinheiten bilden.
- Dies gilt sinngemäß auch für **Abänderungen** von Gebäuden, die wärmeübertragende Bauteile betreffen.
- (3) Für **Gebäude**, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds (z.B. Schutzzone) oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes **offiziell geschützt** sind, gelten die Abs. 1 Z. 2 und 3 und Abs. 2 nur, wenn die Einhaltung der Anforderungen keine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.
- (4) **Kleinbauwerke** (z.B. Telefonzellen, Wartehäuschen, Geräte- und Verkaufshütten) sind vom Geltungsbereich dieser Bestimmung ausgenommen.

- (5) In Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als **500 m²**, die von **Behörden genutzt** werden und die **starken Publikumsverkehr aufweisen**, ist vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter **Energieausweis** mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) **anzubringen**.
- (6) In konditionierten Gebäuden, in denen mehr als **250 m²** der konditionierten Netto-Grundfläche **starken Publikumsverkehr aufweisen**, ist vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) anzubringen.
- (7) **Neubauten** von konditionierten Gebäuden sind ab dem **1. Jänner 2021** (Antragstellung) als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten nach Abs. 1 Z. 1 und solche, bei denen die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes negativ ausfällt.
- (8) **Neubauten** von konditionierten Gebäuden, die von **Behörden** als Eigentümer benutzt werden, sind ab dem **1. Jänner 2019** (Antragstellung) als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten nach Abs. 1 Z. 1 und solche, bei denen die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes negativ ausfällt.

§ 45

Wasserver- und -entsorgung

- (1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muss die Versorgung mit einwandfreiem **Trinkwasser** gesichert sein.
- Bei Wohngebäuden, die an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, müssen Wasserentnahmestellen in jeder Wohnung und in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen auch allgemein zugänglich (z.B. im Keller oder Erdgeschoß) eingerichtet werden.
- (2) Die auf einem Grundstück anfallenden **Schmutzwässer** sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich **in den öffentlichen Kanal** abzuleiten.
- Eine Anschlussmöglichkeit ist dann gegeben, wenn ein Kanalstrang in der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient, verlegt ist.
- Dies gilt sinngemäß für Grundstücke, die durch ein im Grundbuch sichergestelltes Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche, in der der Kanalstrang verlegt ist, verbunden sind.
- (3) Von dieser Anschlussverpflichtung sind Liegenschaften ausgenommen, wenn die anfallenden Schmutzwässer über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, und
1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss), erfolgte und noch nicht erloschen ist
- und
2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage
 - den Regeln der Technik entspricht und
 - zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden,
- und

3. die Ausnahme die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Anlage nicht gefährdet.

Die Entscheidung der Gemeinde nach Z. 1 ist nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat durch mindestens sechs Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlussbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussendung bekanntzugeben.

Innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist hat der Liegenschaftseigentümer einen **Antrag** um Ausnahme von der Anschlussverpflichtung bei der Baubehörde einzubringen. Diesem Antrag sind der Nachweis der **wasserrechtlichen Bewilligung der Kläranlage** und wenn diese schon betrieben wird, ein **Befund über deren Reinigungsleistung**, erstellt von einer hierzu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle, Sachverständiger), anzuschließen.

Wird die Ausnahme genehmigt, hat der Liegenschaftseigentümer, beginnend mit der Inbetriebnahme seiner Kläranlage bzw. der Rechtskraft der Ausnahmegenehmigung, in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert einen Befund über die aktuelle Reinigungsleistung der Baubehörde vorzulegen. Ist die Reinigungsleistung nicht mehr jener der Kläranlage der öffentlichen Kanalisation gleichwertig, ist die Ausnahmegenehmigung aufzuheben.

(4) Von der Anschlussverpflichtung sind auf Antrag des Liegenschaftseigentümers weiters **ausgenommen**:

1. landwirtschaftliche Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft (§ 3 Z. 14 des NÖ Bodenschutzgesetzes, LGBl. 6160), die die darauf anfallenden Schmutzwässer gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngerstätten, Silos für Naßsilage und anderen Schmutzwässern, die nicht in den öffentlichen Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, entsorgen und
2. Liegenschaften, welche die anfallenden Schmutzwässer über einen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft entsorgen, der im selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer muss unter Einhaltung der Bestimmungen des § 10 des NÖ Bodenschutzgesetzes bereits vor der Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses erfolgen, die Schmutzwässer der betroffenen Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss).

Für das Verfahren betreffend die Kundmachung und Bekanntgabe des Grundsatzbeschlusses gelten die Bestimmungen des Abs. 3 sinngemäß.

Der Antrag muss unter Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechend den Bestimmungen des § 10 des NÖ Bodenschutzgesetzes innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist eingebracht werden.

Die Einstellung der Güllewirtschaft bzw. der Entsorgung der Schmutzwässer über einen Betrieb mit Güllewirtschaft ist vom Liegenschaftseigentümer der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Wird die Güllewirtschaft eingestellt, hat die Baubehörde die Ausnahmegenehmigung aufzuheben.

(5) Ist der **Anschluss** an einen öffentlichen Kanal **nicht möglich**, sind die Schmutzwässer in eine Senkgrube zu leiten oder über eine Kläranlage, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, abzuleiten.

Jauche, Gülle und sonstige Schmutzwässer aus Stallungen, Düngerstätten und Silos für Nasssilage sowie andere Schmutzwässer, die nicht in den öffentlichen Kanal eingebracht werden dürfen, sind in Sammelgruben einzuleiten.

Ist die Aufbringung häuslicher Abwässer gemeinsam mit den genannten landwirtschaftlichen Schmutzwässern auf landwirtschaftlichen Flächen zulässig, ist keine Senkgrube zu errichten, wenn die häuslichen Abwässer direkt in die Sammelgrube für landwirtschaftliche Schmutzwässer eingeleitet werden.

- (6) Durch die **Versickerung** oder oberflächliche **Ableitung von Niederschlagswässern** darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- (7) Die Landesregierung hat die technische Ausführung der Wasserver- und -entsorgung mit **Verordnung** zu regeln.

§ 46

Barrierefreiheit

- (1) Die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung gelten für Bauwerke oder Teile davon mit folgendem Verwendungszweck:
1. Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr
 2. Schulen, Kindergärten und Volksbildungseinrichtungen
 3. Ordinationen, Kranken- und Kuranstalten, Pensionisten- und Pflegeheime, Apotheken
 4. Einrichtungen für Sozialversicherungen, Sozialhilfe, Jugendwohlfahrt und andere Formen der Daseinsvorsorge
 5. Einrichtungen für den öffentlichen Verkehr, öffentliche Toiletten
 6. für größere Menschenansammlungen
 7. Banken, Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m²
 8. mit mehr als vier Wohnungen.
- (2) Bauwerke gemäß Abs. 1 Z. 1 müssen **einen Raum** haben, der für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen ist.
- (3) Die für Schüler, Patienten, Benützer, Besucher oder Kunden **bestimmten Räume** in Bauwerken gemäß Abs. 1 Z. 2 bis 7 müssen auch von Menschen mit eingeschränkter Mobilität benützt werden können.
- (4) In Gebäuden gemäß Abs. 1 Z. 8 müssen alle Wohnungen - nach Möglichkeit über den Haupteingang - barrierefrei erreichbar sein. Die Wohnungen selbst sind so zu planen und auszuführen, dass sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können (anpassbarer Wohnbau).
- (5) Für **Zubauten** (in vertikaler Richtung) und **Abänderungen** von Bauwerken gelten die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken insoweit **nicht**, als unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden.
- (6) Werden **Personenaufzüge** errichtet, muss bei den in Abs. 1 genannten Bauwerken jedes Geschoß und jede Wohnung über zumindest einen barrierefrei ausgeführten Personenaufzug erreichbar sein.
- In bestehende Gebäude nachträglich eingebaute Personenaufzüge sind nur insofern barrierefrei auszuführen, als dies technisch und wirtschaftlich nicht mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden ist.

§ 47

Wohnungen und Wohngebäude

- (1) Jede **Wohnung** muss mindestens bestehen aus
 1. einem Wohnraum,
 2. einer Küche oder Kochnische und
 3. eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum
- (2) Wohnräume müssen eine Netto-Grundfläche von mindestens 10 m² haben; bei Wohnungen mit nur einem Wohnraum jedoch mindestens 18 m². Bei der Berechnung der Netto-Grundfläche von Wohnräumen werden Raumflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m nicht mitgerechnet.
- (3) In **Wohngebäuden** mit **mehr als zwei Wohnungen** muss jede Wohnung über einen eigenen Wohnungseingang erreichbar sein.
- (4) **Wohngebäude** mit **mehr als vier Wohnungen** (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume aufweisen:
 1. einen Einstellraum für Kinderwagen,
 2. jeweils einen eigenen Abstellraum für jede Wohnung (z.B. Kellerabteil) und
 3. einen Raum für die Wäschereinigung und –trocknung, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden.

Diese Räume sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen. Einstellräume für Kinderwägen müssen leicht erreichbar sein.

§ 48

Emissionsschutz

Emissionen durch Lärm (ausgenommen Geräuschemissionen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnliche Anlagen), Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen jenes Ausmaß nicht überschreiten, das in der für das Baugrundstück festgelegten Widmungsart maximal zulässig ist (**Widmungsmaß**). Bildet das Vorhaben mit bewilligten bzw. angezeigten Bauwerken eine organisatorische, wirtschaftliche oder funktionelle **Einheit**, dann sind diese in die Beurteilung miteinzubeziehen.

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

- (1) **Über eine Baufuchtlinie** 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 im

Sinn des § 53 Abs. 1 vierter Satz rechtmäßig bestehende oder im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage des Geländes ragen.

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
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

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

- (2) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergesetzt oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster gewährleistet ist.
- (3) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise und eine Bauweise vor, darf auf **Eckbauplätzen** die Bauweise bis zu 50 % überschritten werden.
- (4) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bauweise und Bauweise dürfen **Aufzugsanlagen** bei vor dem 1. Jänner 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.

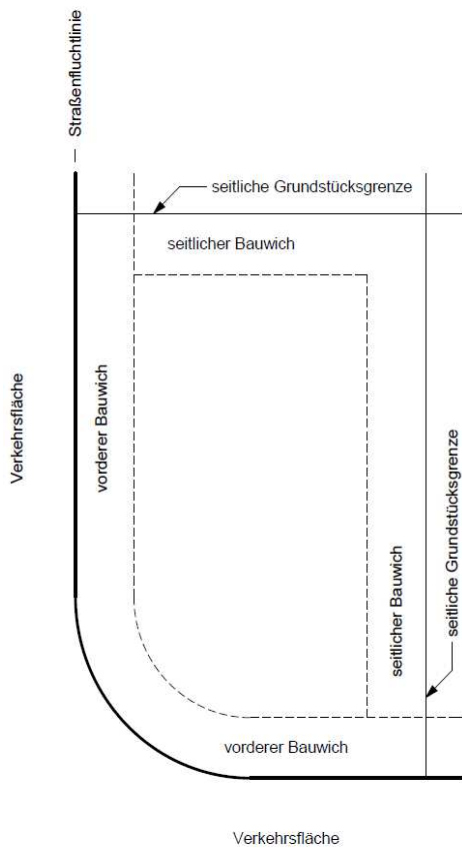
§ 50

Bauwisch

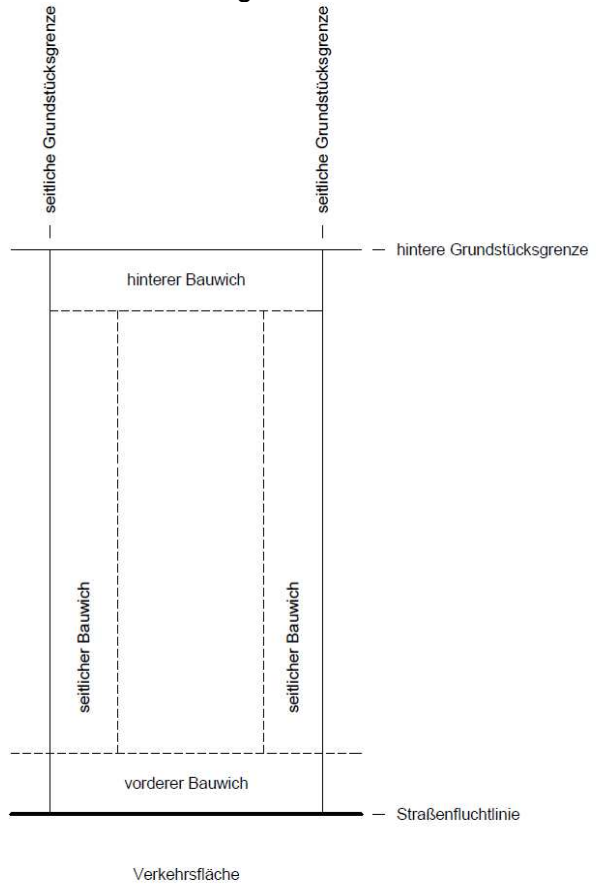
- (1) Der **seitliche und hintere** Bauwisch müssen der halben Gebäudehöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Wenn sie nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt sind, müssen sie mindestens 3 m betragen. Für den hinteren Bauwisch gelten die Ausnahmen gemäß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

Beispiele für Bauwiche:

bei einem Eckbauplatz



bei einem rechteckigen Bauplatz und offener Bebauungsweise



(2) Ein **geringerer Bauwiche** als nach Abs. 1 genügt, wenn

1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten erforderlich ist,
2. eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
3. keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Einen **geringeren Bauwiche** als nach Abs. 1 darf die Baubehörde für Betriebsgebäude im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet bewilligen, wenn Z. 2 und 3 zutreffen.

- (3) Wenn die **Grundstücksgrenze** und die **Gebäudefront nicht parallel** zueinander verlaufen, muss jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.
- (4) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z. 4) darf der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwiche der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürfen die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

- (1) Im **vorderen Bauwuch** dürfen **Garagen** einschließlich angebauter Abstellräume mit einer Grundrissfläche von nicht mehr als insgesamt **100 m²** errichtet werden, wenn
 - das Gefälle zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie mehr als 15% beträgt oder
 - der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.Abs. 2 Z. 3 gilt sinngemäß.

- (2) Im **seitlichen und hinteren Bauwuch** dürfen **Nebengebäude und -teile** sowie **bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn
 1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
 2. die Grundrissfläche dieser Bauwerke insgesamt nicht mehr als 100 m² 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 Bauungsweise muss der seitliche Bauwuch, bei der offenen Bauungsweise ein seitlicher Bauwuch von Nebengebäuden und 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.

- (5) **Bauliche Anlagen** sind, sofern in Abs. 2 nicht anders geregelt ist, im Bauwuch zulässig, wenn
 - sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigenund
 - der Bebauungsplan dies nicht verbietet.Für Vorbauten gilt § 52.

- (6) Bei **Bauplätzen**, die **nicht** oder nur mit einem streifenförmigen Grundstücksteil (§ 10 Abs. 2 Z. 4) an eine öffentliche **Verkehrsfläche** grenzen, richtet sich die Beurteilung des Bauwuchs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

§ 52 Vorbauten

- (1) Über die **Straßenfluchtlinie** sind – unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche – folgende **Vorbauten** zulässig:
 1. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z.B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
 2. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, bis 15 cm,

3. Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m,
4. Balkone, Erker, starre Verschattungseinrichtungen und Schutzdächer bis 1,50 m, wenn ihre Gesamtlänge je Geschöß höchstens ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und ihr Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
5. Werbezeichen bis 1,50 m.

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,50 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,50 m zulässig.

Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen. Dies gilt nicht für Balkontüren.

Fenster und Fensterläden dürfen nur dann über die Straßenfluchtlinie aufschlagen, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im **vorderen Bauwich** sind 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, starre Verschattungseinrichtungen, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Breite, sofern
 - ihre Gesamtlänge je Geschöß höchstens 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.

(3) Im **seitlichen** oder **hinteren Bauwich** sind 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, starre Verschattungseinrichtungen, Schutzdächer, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen sowie Terrassen
 - bis zu einer Gesamtlänge je Geschöß von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m, und
 - bis zur Hälfte des Bauwichts, jedoch nicht mehr als 2 m.

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

§ 53

Höhe von Bauwerken

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

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

Die Gebäudefront wird

- nach unten bei Gebäudefronten unmittelbar an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten – sofern nicht im Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt ist – mit der mit 1. Jänner 2015 rechtmäßig bestehenden Höhenlage des Geländes, und
- nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront z.B. Attikaoberkante (Abb. 2), Oberkante der Absturzsicherung (Abb. 3)

begrenzt.

Die mit 1. Jänner 2015 bestehende Höhenlage des Geländes ist dann rechtmäßig, wenn es sich um die

- ursprünglich gewachsene
- bewilligte oder
- bewilligungsfrei abgeänderte

Höhenlage des Geländes handelt.

Bei **zurückgesetzten Geschossen** oder **zurückgesetzten Absturzsicherungen** und **Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Dacherker) ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4 und 5).

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer **Dachneigung von mehr als 45°** (Abb. 6).

Beispiele für die Beurteilung der Gebäudehöhe:

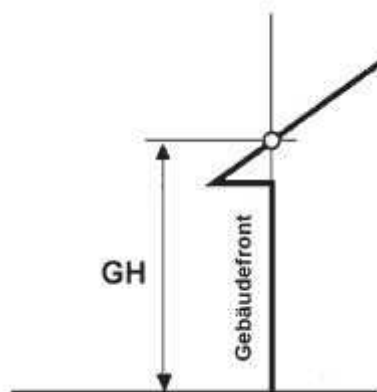


Abb. 1

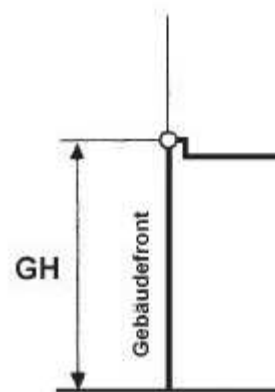


Abb. 2

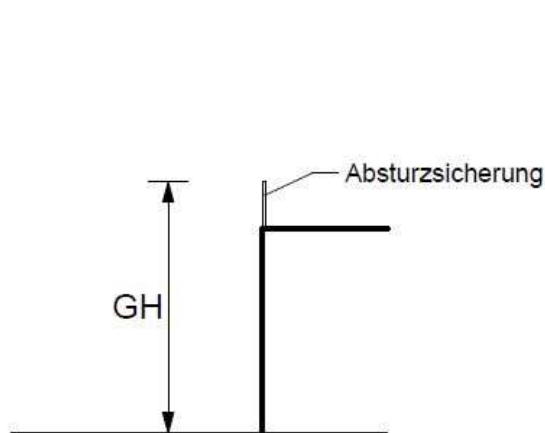


Abb. 3

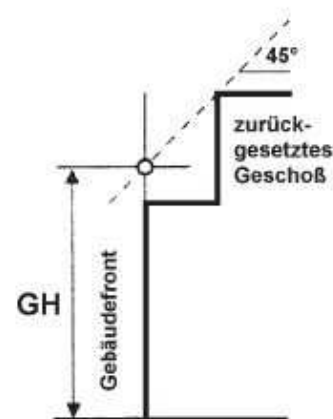


Abb. 4

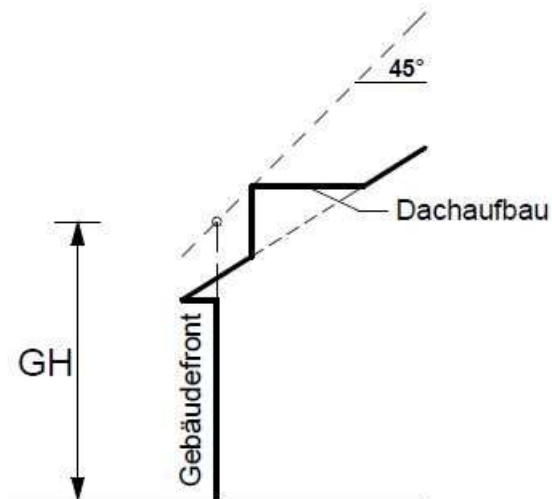


Abb. 5

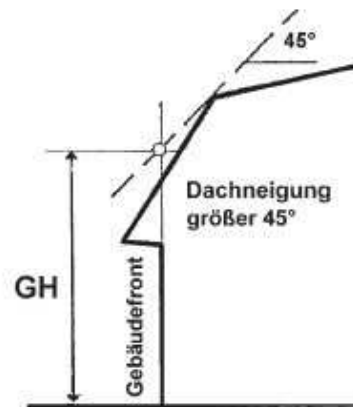


Abb. 6

- (2) 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 (ausgenommen raumbildende Rücksprünge) von mehr als 1 m
- in Frontabschnitte zu unterteilen.** Die Höhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen. Die Ermittlung der Höhe der Frontabschnitte erfolgt wie die Ermittlung der Höhe der Gebäudefront.
- (3) 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. Die Ermittlung der Höhe der Frontabschnitte erfolgt wie die Ermittlung der Höhe der Gebäudefront.
- (4) 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. 3 vorzunehmen (ausgenommen Giebelfronten). Die Ermittlung der Höhe der Frontabschnitte erfolgt wie die Ermittlung der Höhe der Gebäudefront.
- (5) **Bei** der Ermittlung der **Gebäudehöhe** bleiben untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder, Antennen) **unberücksichtigt**.
- (6) Bei der Berechnung der Höhe von **baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.
- (7) 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.
- (8) Bei **Giebelfronten** von Satteldächern, Pultdächern und Kreuzdächern müssen nur die idealisierten Traufenpunkte der Gebäudefront der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe (§ 26 Abs. 1 Z. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) entsprechen. Die berechnete Höhe der Giebelfront darf die Bebauungshöhe oder

höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 26 Abs. 1 Z. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) **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. 4, 7, 8 und 10) und
- Gebäudefronten oder Frontabschnitten mit **Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Dacherker, Abb. 5 und 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 11)

Für die Berechnung der Höhe der Gebäudefront oder des Frontabschnittes ist die Fläche der tatsächlichen Gebäudefront oder des tatsächlichen Frontabschnittes heranzuziehen.

BEISPIELE FÜR ZULÄSSIGE GEBÄUDEFRONTEN

zGH = zulässige Gebäudehöhe

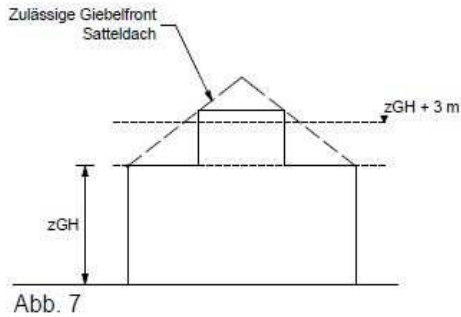


Abb. 7

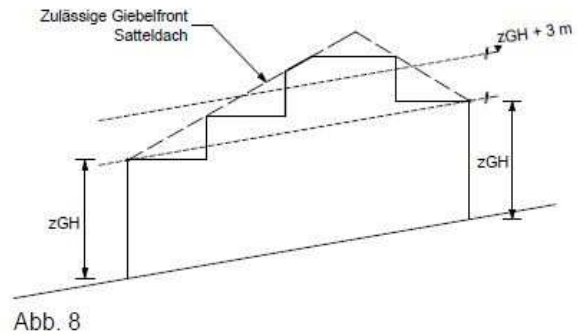


Abb. 8

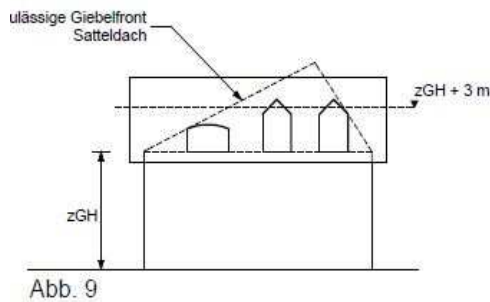


Abb. 9

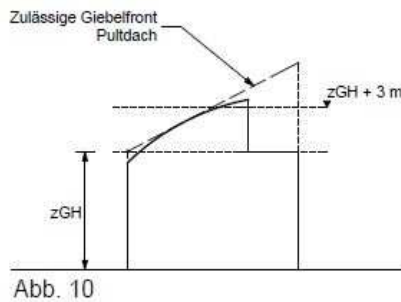


Abb. 10

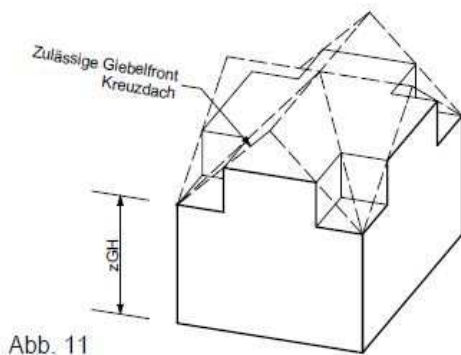


Abb. 11

- (9) 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.
- (10) 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.
Hieron 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.

- (11) 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.

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

- (1) Ein Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner **Anordnung** auf dem Grundstück oder in seiner **Höhe** (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die **Umgebung** umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bauungsweise und Bauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bauungsweise und Bauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bauungsweise und den Bauklassen I und II und ist auf dem Baugrundstück noch keine andere Bauungsweise oder -höhe bewilligt, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich.

- (2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bauweisen oder Bauungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Bauweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bauungsweise und die Bauklassen I und II.
- (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.
- (4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
- (5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

§ 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.
- (2) Im **Grünland** darf ein **Bauwerk** unbeschadet § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, **nicht errichtet** werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.
- (3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Wenn im Flächenwidmungsplan die **Überbauung einer Verkehrsfläche** vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,50 m und die freie Durchgangshöhe 2,50 m nicht unterschreiten.

§ 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 einzubeziehen ist, Bedacht zu nehmen.
- (2) **Bezugsbereich** ist der von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind.
Struktur ergibt sich aus den Proportionen der einzelnen Bauwerke, deren Baumassen und deren Anordnung zueinander.
Gestaltungscharakteristik ergibt sich aus den im Bezugsbereich überwiegenden Gestaltungsprinzipien wie z.B. Baukörperausformung, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen.
- (3) Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kulturhistorisch 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 Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Heizung

§ 57

Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

- (1) Aufenthaltsräume müssen, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist, beheizt werden können. Sie müssen über eine Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage verfügen.
Wird eine zentrale Wärmeversorgung errichtet, dann ist die Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage nur für einen Aufenthaltsraum pro Wohnung notwendig; dies ist auch an eine Abgasanlage für Mehrfachbelegung (z.B. Luft-Abgas-System) zulässig.
Von der Anschlussmöglichkeit kann abgesehen werden, wenn ein weiteres zusätzliches zentrales Heizungssystem errichtet wird.
In Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen, gilt dies entsprechend ihrer Widmung sinngemäß.
- (2) Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers ist bei der Errichtung oder Abänderung eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder eines Reihenhauses von der Verpflichtung des Abs. 1 zweiter und dritter Satz Abstand zu nehmen.

§ 58

Planungsgrundsätze

- (1) Zentralheizungen 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
 - Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.
- (2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik **unter Beachtung der** im § 68 Abs. 1 angeführten **Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**, soweit sie sich auf Feuerungsanlagen beziehen, **zu regeln**:
1. die Ausstattung von Feuerungsanlagen (technische Dokumentation und Typenschild);
 2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
 3. die Prüfbedingungen;
 4. die Wirkungsgrade (Verhältnis des Nutzenergiegewerts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten);
 5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauchs;
 6. die Ausstattung von Feuerungsanlagen mit Regelungseinrichtungen und
 7. die beim Austausch der Feuerungsanlage zu treffenden Maßnahmen.
- (3) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach den Regeln der Technik zur **Vermeidung von Brandgefahren** und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume,
1. die Aufstellungsorte,
 2. die Aufstellungsräume und
 3. die Ableitung von Verbrennungsgasen
- von Feuerungsanlagen zu regeln.

§ 59

Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungen

- (1) **Kleinfeuerungen** dürfen nur **in Verkehr gebracht**, aufgestellt oder eingebaut werden, wenn sie den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen entsprechen.
- (2) Zum Nachweis der Erfüllung der auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, ein **Prüfbericht** einer hierzu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung) der Baubehörde vorzulegen. Bei Serienprodukten genügt der Nachweis für ein Erzeugnis dieser Serie. Zu Baureihenprüfungen sind die zutreffenden harmonisierten oder anerkannten Normen, das sind
 - a. eine nationale Norm, in der eine harmonisierte Norm umgesetzt worden ist, oder
 - b. eine anerkannte nationale Norm oder Zulassung, das ist eine Norm oder Zulassung, die von allen EU-Mitgliedstaaten oder EWR-Staaten als mit den wesentlichen Anforderungen übereinstimmend anerkannt worden ist,

heranzuziehen.

Wenn solche Kleinfeuerungen ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden, dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weitere **Inverkehrbringen** solcher Kleinfeuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.

Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerfen oder beseitigen zu lassen.

- (3) Der **Nachweis** gilt auch **ohne Prüfbericht** (Abs. 2) als erbracht, wenn derjenige, der einen ortsfest gesetzten Ofen in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z.1 bestätigt, dass die Abmessungen und die Ausführung der Teile der Kleinfeuerung, mit denen einer Kleinfeuerung übereinstimmt, für die bereits ein Prüfbericht nach Abs. 2 vorliegt.
- (4) Bei Kleinfeuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe gelten die Anforderungen an die Wirkungsgrade (§ 58 Abs. 2 Z. 4) auch dann als erfüllt, wenn sie eine CE-Kennzeichnung tragen und mit der EG-Konformitätserklärung versehen sind.

In diesen Fällen hat sich der Prüfbericht (Abs. 3) nur auf die Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzwerte (§ 58 Abs. 2 Z. 2) zu beziehen.

Die CE-Kennzeichnung

- darf nur angebracht werden, wenn der Heizkessel den harmonisierten Normen entspricht – deren Referenznummern im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind – und für die die Referenznummern der sie umsetzenden österreichischen Normen veröffentlicht worden sind,
 - hat im Schriftbild dem Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABI. Nr. L 218, S. 30, zu entsprechen
- und
- muss auf dem Heizkessel gut sichtbar, leserlich und dauerhaft angebracht werden; dasselbe gilt für sonst vorgeschriebene Aufschriften.

Es ist nicht zulässig, auf Produkten, die diesem Absatz unterliegen, Kennzeichnungen anzubringen, durch die Dritte hinsichtlich der Bedeutung und des Schriftbildes der CE-Kennzeichnung irreführt werden können. Jede andere Kennzeichnung darf auf dem Heizkessel oder dem Gerät angebracht werden, wenn sie die Sichtbarkeit und Lesbarkeit der CE-Kennzeichnung nicht beeinträchtigt.

Der Nachweis über die Konformität von in **Serien hergestellten Heizkesseln** wird wie folgt erbracht:

- Prüfung des Wirkungsgrades eines Musterkessels nach Modul B gemäß Anhang III der Richtlinie 92/42/EWG in der Fassung der Richtlinie 93/68/EWG (§ 68 Abs. 1 Z. 5 und 6) und
- Erklärung über die Konformität mit der zugelassenen Bauart nach den Modulen C, D und E gemäß Anhang IV dieser Richtlinie.

Bei Wärmeerzeugern für gasförmige Brennstoffe entsprechen die Verfahren zur Bewertung der Konformität des Wirkungsgrades den Verfahren zur Bewertung der Konformität mit den Sicherheitsanforderungen im Rahmen der Gasgeräte-Sicherheitsverordnung, BGBl. Nr. 430/1994 in der Fassung BGBl. II Nr. 114/2011.

- (5) Werden Kleinf Feuerungsanlagen im Widerspruch zum Abs. 4 in Verkehr gebracht, dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weitere **Inverkehrbringen** solcher Kleinf Feuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.

Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerfen oder beseitigen zu lassen.

- (6) Ist ein Nachweis nach Abs. 3 oder 4 nicht möglich, hat derjenige, der die Kleinf Feuerung in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z. 1 durch eine Ofenberechnung und einen Bauplan zu bestätigen, dass die Kleinf Feuerung einer anerkannten Richtlinie für die Planung und den Bau solcher Anlagen entspricht. Eine Richtlinie ist als geeignet anerkannt, wenn durch eine befugte Stelle (Abs. 2) festgestellt wurde, dass die nach dieser Richtlinie geplanten und gesetzten Kleinf Feuerungen den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgesetzten Anforderungen entsprechen.

§ 60

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

Jeder **Eigentümer** einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes oder einer Klimaanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass

- diese so betrieben werden, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und Entscheidungen vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und
- die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 32) durchgeführt werden.

§ 61

Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten,

- (1) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach den Regeln der Technik zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere von Brandgefahren,

1. die Lagerräume,
2. die Aufstellungsorte von Lagerbehältern und
3. die Leitungen zu und von den Lagerbehältern zu der Abgabestelle

für brennbare Flüssigkeiten zu regeln.

- (2) Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten in Bereichen, die bei 100jährlichen Hochwässern überflutet werden, ist nur bei Einsatz von nachweislich geeigneten hochwassersicheren Lagersystemen zulässig.

§ 62

Verwendung von Brennstoffen

- (1) Die **Landesregierung** hat mit **Verordnung** die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.
- (2) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die **Baubehörde** die Verwendung von Brennstoffen für eine **einzelne Feuerungsanlage** zu untersagen.

Anlagen und Geländeänderung

§ 63

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- (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:

Für	nach Anzahl der
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Beschäftigten 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 Vergrößerungen und Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden ist eine bereits anlässlich früherer Vorhaben erfüllte Stellplatzverpflichtung insofern zu berücksichtigen, als sie für den Bestand gesetzlich nicht mehr erforderlich ist.

- (2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert darf der **Gemeinderat** eine **höhere Anzahl** von Stellplätzen – auch außerhalb

eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen. Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 25 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, erlassen werden.

- (3) Für die **Ermittlung der Anzahl** der Stellplätze bei **nicht** in der Verordnung nach Abs. 1 **genannten** Gebäuden und **Nutzungen** sowie für andere Kraftfahrzeuge als Personenkraftwagen sind der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher und für diesen der vorgesehene Verwendungszweck maßgeblich. Die Beurteilung ist unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes des Bauwerks sowie der bestehenden Infrastruktur des Standortes vorzunehmen.
- (4) Wenn Teile eines Gebäudes dauernd **verschiedenen Verwendungszwecken** gewidmet werden, dann ist der Stellplatzbedarf für jeden Verwendungszweck getrennt zu ermitteln. Die so erhaltenen Werte sind **zusammenzuzählen**. Wenn bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedene Verwendungszwecke für verschiedene Zeiträume in Betracht kommen, dann ist jeweils der **größere Stellplatzbedarf** zu berücksichtigen.
- (5) Die Abstellanlagen sind grundsätzlich **auf dem Baugrundstück** herzustellen.
- (6) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück
- technisch nicht möglich,
 - wirtschaftlich unzumutbar oder
 - verboten (Bebauungsplan),

darf die Anlage auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung bis zu 300 m liegen und
- seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

In begründeten Einzelfällen darf die Wegentfernung auf bis zu 600 m erweitert 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.

- (8) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Zentrumszonen** nach § 14 Abs. 2 Z. 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, oder **Teilen** davon zum Zweck der Förderung der Entwicklung dieser Zone oder um Standortnachteile auszugleichen eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 64
Ausgestaltung der Abstellanlagen
für Kraftfahrzeuge

- (1) Im **Bauland-Wohngebiet** sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für
- die Bewohner des Gebietes,
 - die dort Beschäftigten sowie
 - die Kunden der dort zulässigen Betriebe erforderlich sind.
- (2) Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hierfür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.
- Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.
- (3) Bei ab dem 1. Jänner 2011 bewilligten öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 erforderlichen Pflichtstellplätzen muss Vorsorge getroffen werden, dass pro 10 angefangenen Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer entsprechenden Ladestation für Elektromotorräder und Elektroautos ausgestattet werden kann.
- (4) Bis zum 31. Dezember 2015 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro angefangenen 50 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestation für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.
- (5) Bis zum 31. Dezember 2018 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro angefangener 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestationen für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.
- (6) **Abstellanlagen** sind so **auszugestalten** und zu benützen, dass
- eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
 - eine das Widmungsmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung
- nicht zu erwarten ist.
- Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.
- (7) **Abstellanlagen** dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten. Maßgebend hierfür sind
- die Größe der Anlage,
 - die Lage des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche,
 - die Nähe von Straßenkreuzungen,
 - die Verkehrsbedeutung der Straße,
 - die Verkehrsdichte auf ihr und
 - die Sichtverhältnisse

- (8) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den jeweiligen Regeln der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen, insbesondere können
- die erforderlichen Schutzabstände,
 - die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern,
 - die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
 - die Abwasserbeseitigung,
 - der Brand- und Explosionsschutz sowie die Notwendigkeit und Beschaffenheit von Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen,
 - die Lüftung und Heizung,
 - die elektrischen Anlagen,
 - die Beleuchtung,
 - die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen und
 - das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen, geregelt werden.

§ 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:

Für	nach Anzahl der
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Heime	Heimplätze
3. Betriebs- und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze
4. Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen	Besucher
5. Gaststätten	Besucherplätze
6. Geschäftsgebäude	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.

- (2) Eine **abweichende Anzahl** von Fahrrad-Stellplätzen darf der **Gemeinderat** – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern.

- (3) Die Abstellanlagen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist dies nicht möglich, darf die Anlage auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden. Dieses Grundstück muss
- in einer Wegentfernung bis zu 100 m liegen und
 - seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.
- (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.
- (5) In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden.
- (6) Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern müssen von Außen ebenerdig oder über eine Rampe zugänglich sein.

§ 66

Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

- (1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als vier Wohnungen, ausgenommen solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist **auf dem Gelände des Bauplatzes** ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z. 29 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird.
- (2) Nichtöffentliche Spielplätze müssen zusammenhängend eine Fläche von mindestens 150 m² und zusätzlich 5 m² je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen.
- (3) Mehrere Bauwerber von Gebäuden im Sinne des Abs. 1 können unter Berücksichtigung der Mindestfläche im Sinne des Abs. 2 für jedes Gebäude gemeinsam einen nichtöffentlichen Spielplatz errichten. Dieser muss in einer Wegentfernung von höchstens 200 m zu jedem Gebäude gelegen sein.
- (4) Von der Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes kann dann Abstand genommen werden, wenn
- die Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 400 m zu der Wohnhausanlage im Sinne des Abs. 1 einen **öffentlichen Spielplatz** zu errichten plant oder errichtet hat und
 - der zur Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes Verpflichtete einen entsprechenden **Vertrag** über eine **Kostenbeteiligung** an diesem öffentlichen Spielplatz mit der Gemeinde abschließt. Das Höchstausmaß der Kostenbeteiligung richtet sich nach § 42 Abs. 3.
- (5) Ist die Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes auf dem Bauplatz technisch nicht möglich, kann dieser auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung von höchstens 200 m liegen und
- für die Verwendung als Spielplatz für das Gebäude im Sinne des Abs. 1 grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

- (6) Die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes ist **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.

§ 67

Veränderung des Geländes im Bauland

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

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

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 68

Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

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

1. Richtlinie 82/885/EWG des Rates vom 10. Dezember 1982 zur Änderung der Richtlinie 78/170/EWG betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten, Amtsblatt Nr. L 378 vom 31. Dezember 1982, Seite 19,
2. Richtlinie 90/396/EWG des Rates vom 29. Juni 1990 zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten für Gasverbrauchseinrichtungen, Amtsblatt Nr. L 196, vom 26. Juli 1990, Seite 15,
3. Richtlinie 92/42/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln, Amtsblatt Nr. L 167, vom 22. Juni 1992, Seite 17,
4. Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 zur Änderung der Richtlinien 87/404/EWG (einfache Druckbehälter), 88/378/EWG (Sicherheit von Spielzeug), 89/106/EWG (Bauprodukte), 89/336/EWG (elektromagnetische Verträglichkeit), 89/392/EWG (Maschinen), 89/686/EWG (persönliche Schutzausrüstungen), 90/384/EWG (nichtselbsttätige Waagen), 90/385/EWG (aktive implantierbare medizinische Geräte), 90/396/EWG (Gasverbrauchseinrichtungen), 91/263/EWG (Telekommunikationsendeinrichtungen), 92/42/ EWG (mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickte neue Warmwasserheizkessel) und 93/23/EWG (elektrische Be-

triebmittel zur Verwendung innerhalb bestimmter Spannungsgrenzen), Amtsblatt Nr. L 220 vom 30. August 1993, Seite 1,

5. Richtlinie 93/76/EWG des Rates vom 13. September 1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE), Amtsblatt Nr. L 237 vom 22. September 1993, Seite 28,
 6. Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, Seite 13,
 7. Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte, Amtsblatt Nr. L 285 vom 31. Oktober 2009, Seite 10,
 8. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, Amtsblatt Nr. L 140 vom 5. Juni 2009, Seite 16,
- (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, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung vom2014,

§ 69

Übergangsbestimmungen

- (1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren** sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.
Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.
- (2) Verordnungen, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben, nach § 86 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 41 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Tarife für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben sowie nach § 4 Abs. 4 des NÖ Spielplatzgesetzes 2002, LGBl. 8215, Richtwerte für Spielplatzausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.
- (3) Zeitliche Zulassungen von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200–6 bis 8, bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.
- (4) Die nach der vor dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, geltenden Rechtslage bewilligten Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer bestehen bleiben, so lange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstücks zustimmt.
- (5) Die eisenbahnrechtliche Bewilligung von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.
- (6) Hat ein Gebäude im Bauland, das ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat, von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren abgewichen wurde, nachweislich an derselben Stelle ohne subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu verletzen, bestanden und kann es nicht

nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z. 3 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.

Dieser Absatz tritt mit 31.12.2024 außer Kraft.

§ 70

Sprachliche Gleichbehandlung

Soweit sich die in diesem Gesetz verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form **für beide Geschlechter**. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

§ 71

Schlussbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 2015 in Kraft.
- (2) § 32 Abs. 1 und 7, jeweils letzter Satz, treten am 1. Jänner 2016 in Kraft.
- (3) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (4) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, außer Kraft.