GESTALTE(N)

BAURECHT

Was Sie unbedingt wissen sollten!

www.noe-gestalten.at

GESTALTE(N)

www.noe-gestalten.at

BAURECHT, Neuauflage Jänner 2021

Ein Service des Amtes
der NÖ Landesregierung

I N H A L T

04 WAS SIE VOR DEM GRUNDSTÜCKSKAUF WISSEN SOLLTEN

04 WAS VERRÄT DER BLICK INS GRUNDBUCH

06 WAS DARF ICH BAUEN?

07 WIE FINDE ICH EINE PLANERIN / EINEN PLANER
07 WAS IST DIE NÖ BAUBERATUNG

08 WO FINDE ICH RECHTSMATERIEN WIE DIE NÖ BAUORDNUNG?

09 DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

09 WAS SIND DIE ZIELE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS?
10 WER MACHT DEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?
10 WIE KOMMT ER ZUSTANDE?
10 WELCHE MÖGLICHKEITEN / RECHTE HABE ICH?
12 WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

12 DIE WIDMUNGSARTEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

12 BAULAND
16 GRÜNLAND
22 VERKEHRSFLÄCHE

24 DER BEBAUUNGSPLAN

25 WER MACHT DEN BEBAUUNGSPLAN?
25 WO KANN ICH EINSICHT NEHMEN?
26 WAS MUSS DER BEBAUUNGSPLAN REGELN?
26 WAS DARF DER BEBAUUNGSPLAN NOCH REGELN?
28 WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN?

37 BAUWERKE IM BAULANDBEREICH OHNE BEBAUUNGSPLAN

39 SCHUTZ DES ORTSBILDES

40 WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES?

40 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN
43 ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN
46 MELDEPFLICHTIGE VORHABEN
47 BEWILLIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE VORHABEN

FRAGEN DIE SIE VORWEG KLÄREN SOLLTEN:

- Welche Information enthält der Flächenwidmungsplan?
- Wie kann sich die unmittelbare Umgebung zukünftig entwickeln?
- Ist ein Bebauungsplan verordnet oder nicht?
- Welche Vorgaben liefert er?
- Was ist im Grundbuch vermerkt?
- Sind die Grundgrenzen gesichert?
- Ist das Grundstück für eine nach Süden orientierte Bebauung geeignet?

WAS VERRÄT DER BLICK INS GRUNDBUCH?

Das Grundbuch wird von den Bezirksgerichten geführt.
Es ist ein öffentliches Verzeichnis, in dem Eigentum an Grund und Boden (unbeweglichen Sachen, Immobilien) sowie andere Rechte, die mit diesem Eigentum in Zusammenhang stehen, eingetragen sind.

Dingliche Rechte:
- Eigentum
- Wohnungseigentum
- Pfandrecht
- Baurecht
- Dienstbarkeiten (Servitute)
- Reallasten
- Bergwerksrecht

Obligatorische (Relative) Rechte:
- Wiederverkaufsrecht
- Vorkaufsrecht
- Bestandsrecht
- Belastungs- und Veräußerungsverbot

Durch Anmerkungen (z.B. Anmerkung der Rangordnung, Konkurs, bestehende Sachwalterschaft, Minderjährigkeit, laufendes Versteigerungsverfahren) und Ersichtlichmachungen

(Berechtigungen aus Grunddienstbarkeiten, öffentlich rechtliche Verpflichtungen etc.) kann auf bestimmte weitere rechtliche Tatsachen hingewiesen werden, die den Wert des Grundstückes beeinflussen können.

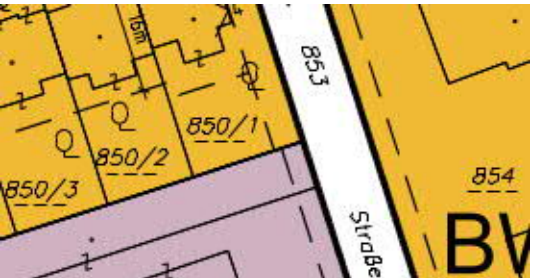
Die beschriebenen dinglichen Rechte können nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden (Eintragungsgrundsatz). Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs in Verbindung mit der Urkundensammlung kann grundsätzlich vertraut werden (Vertrauensgrundsatz).

Das Grundbuch basiert auf dem Kataster, weil er Katastralgemeinde und Grundstücke definiert. Er ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Benützungsart).

Dies bedeutet, dass im Kataster zwar jedes Grundstück hinsichtlich Lage und Fläche erfasst ist, aber keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke liefert und nur dann darauf vertraut werden kann, wenn sich das Grundstück im Grenzkataster befindet.

Nur etwa 16% aller österreichischen Grundstücke sind in den Grenzkataster einverleibt. Hier ist der Grenzverlauf rechtsverbindlich dokumentiert. In allen übrigen Fällen macht der Kataster keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke.

Ob ein Grundstück bereits in den Grenzkataster einverleibt ist, und über welche Qualität die Grundstücksfläche verfügt, kann neben anderen grundstücksbezogenen Daten dem Auszug aus der Grundstücksdatenbank entnommen werden.



Bei Grundstücken im Grenzkataster ist die Grundstücksnummer durch „---„ gekennzeichnet.

WAS DARF ICH BAUEN?

Was und wie gebaut werden darf ist für jedes Grundstück genau geregelt. Hierbei maßgeblich relevant sind drei Rechtsmaterien. Und zwar das NÖ Raumordnungsgesetz, die NÖ Bauordnung und die NÖ Bautechnikverordnung.
Einige wichtige Inhalte dieser Rechtsvorschriften werden in dieser Publikation vorgestellt und sollen einen grundlegenden Einblick in die sehr komplexe Thematik des Baurechtes geben.

Sehr interessant ist die Flächenwidmung deren Grundlage das NÖ Raumordnungsgesetz ist, denn nicht in jeder Widmung ist dasselbe möglich. So können z.B. Grundstücke mit der Flächenwidmung BA – Bauland Agrargebiet landwirtschaftlich genutzt werden. D.h. hier können Tiere auch in größeren Mengen gehalten werden und die dazu notwendigen Silos, Misthaufen, Güllegruben und Stallungen errichtet werden. Auch mit entsprechenden Lärmentwicklungen durch landwirtschaftliche Betriebe ist hier zu rechnen.
Im Gegensatz dazu wird die Errichtung eines Stalles im BW – Bauland Wohngebiet nicht möglich sein, da diese Flächenwidmung eine solche Nutzung nicht vorsieht.
Wichtig ist auch zu wissen wie die umliegenden Widmungen aussehen und was auf Grund dieser Widmungen in unmittelbarer Nähe errichtet werden kann.

Nachdem die Flächenwidmung und die Möglichkeiten bzw. Einschränkungen die sie mit sich bringt bekannt sind, liefert die NÖ Bauordnung die nächsten Vorgaben - diese entweder in Form eines durch die Gemeinde verordneten Bebauungsplans oder wenn es einen solchen nicht gibt durch den § 54 der NÖ Bauordnung 2014.
Ein geplantes Gebäude hat aber nicht nur diesen, sondern auch den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung zu entsprechen.

Idealer Weise sollte man sich bereits bei der Grundstücksauswahl durch einen Planer beraten lassen, da dieser rasch abschätzen kann ob das geplante Gebäude wunschgemäß errichtet werden kann.

WIE FINDE ICH EINE PLANERIN / EINEN PLANER?

Landesinnung Bau NÖ
Daniel Gran-Straße 48/2, 3100 St. Pölten
Telefon: 02742 / 313 225
www.bau-noe.at

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
für Wien, Niederösterreich und Burgenland
Karlsgasse 9, 1040 Wien
Telefon: 01 / 505 17 81
www.wien.arching.at

Recherche im Internet z.B.
www.noe-gestalten.at
www.architektur-noe.at

WAS IST DIE NÖ BAUBERATUNG?

Die Bauberatung von Niederösterreich GESTALTE[N] bietet all jenen, die neu bauen, umbauen oder sanieren möchten, eine optimale Unterstützung in allen rechtlichen und gestalterischen Belangen des Bauens.

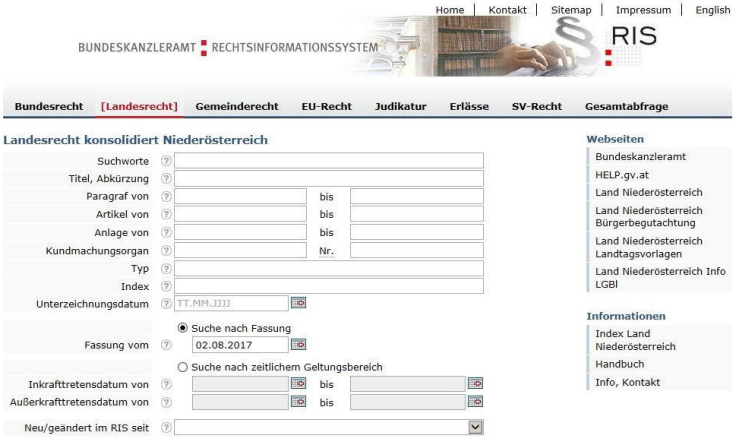
Dabei kommt ein Architekt oder Baumeister direkt zu Ihnen und berät Sie - gänzlich unabhängig - bei Ihrem Bauvorhaben. Dieses Service steht jedem Bürger der Eigentümer eines Grundstückes in Niederösterreich ist zur Verfügung.

Weitere Informationen zu diesem Service und zu welchen Konditionen es genutzt werden kann erhalten Sie unter:

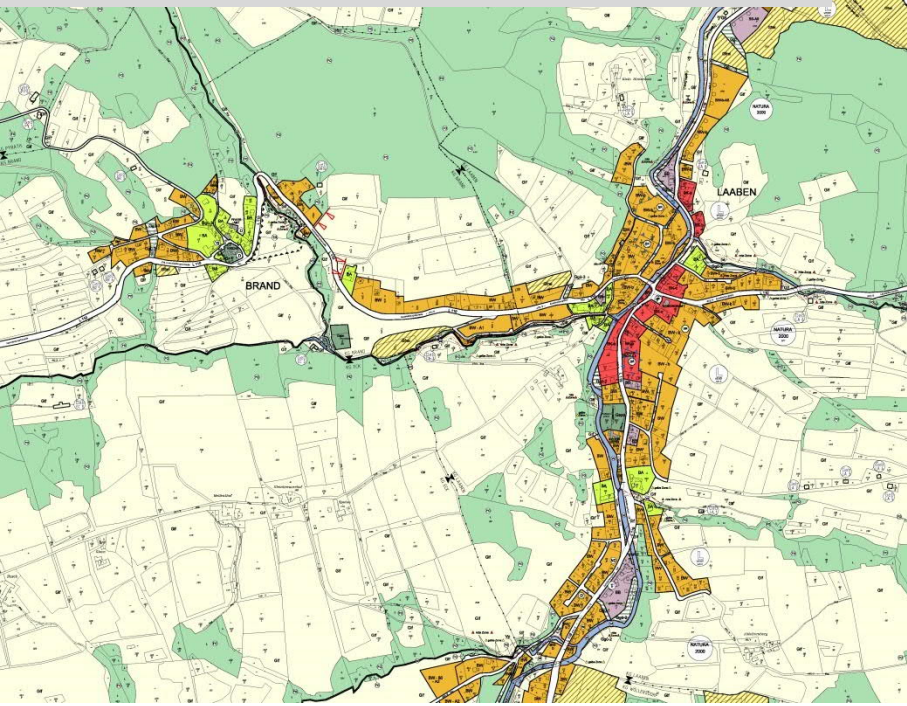
NÖ Bauberatung
Telefon: 02742 / 9005 – 15656
www.noe-gestalten.at

WO FINDE ICH RECHTSMATERIEN WIE DIE NÖ BAUORDNUNG?

Alle erwähnten Rechtsmaterien können unter http://www.ris.bka.gv.at/Lr-Niederoesterreich/ gefunden und heruntergeladen werden.



Das Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) ist eine vom Bundeskanzleramt betriebene elektronische Datenbank. Sie dient der Kundmachung der im Bundesgesetzblatt zu verlautbarenden Rechtsvorschriften sowie der Information über das Recht der Republik Österreich.



WAS SIND DIE ZIELE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS?

Im Flächenwidmungsplan ist durch die **Festlegung der Widmungsarten** geregelt, wie die einzelnen Flächen künftig genutzt werden sollen. Außer den Widmungen sind im Flächenwidmungsplan auch **Kenntlichmachungen** festzulegen. Diese umfassen Festlegungen von Bundes- und Landesbehörden (bestehende oder verbindlich geplante Bundesstraßen, Landesstraßen, Eisenbahnen, Leitungen etc.), Nutzungsbeschränkungen, die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen bestehen (Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, diverse Sicherheitszonen etc.), Bereiche mit gravierenden Gefährdungen (etwa durch Hochwasser, Lawinen, Altlasten etc.) sowie Vorbehaltsflächen (Flächen für zukünftige Schulen, Kindergärten, Behörden, Sozialeinrichtungen, etc.).

WER MACHT DEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

Der Flächenwidmungsplan wird von der Gemeinde mit **Hilfe eines Ortsplaners** erstellt. Als OrtsplanerInnen fungieren IngenieurkonsulentInnen für Raumplanung und Raumordnung, ArchitektInnen bzw. Raumplanungsbüros. Die **Erlassung** des Flächenwidmungsplans sowie dessen **Änderungen müssen genehmigt werden**. Als zuständige Behörde fungiert hier das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht.

Die fachlichen **Gutachten** in diesem **Genehmigungsverfahren** werden von den **Amtssachverständigen der Örtlichen Raumordnung** der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik erstellt.

WIE KOMMT ER ZUSTANDE?

Nachdem der durch die Gemeinde beauftragte Ortsplaner die Erforderlichkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans geprüft und einen Entwurf und Bericht angefertigt hat, werden diese Unterlagen **6 Wochen zur allgemeinen Einsicht- und Stellungnahme** am Gemeindeamt aufgelegt.
Nach Ablauf dieser Frist berät der Gemeinderat über die eingelangten Stellungnahmen und beschließt die geänderten Flächenwidmungen als Verordnung.
Diese Verordnung wird zur Genehmigung der Aufsichtsbehörde (Amt der NÖ Landesregierung) vorgelegt.
Gibt es keine Versagungsgründe, so wird die vorgelegte Flächenwidmung mit Bescheid des Landes genehmigt.
Nach einer Kundmachungsfrist von **14 Tagen** wird die neue Flächenwidmung rechtswirksam.

WELCHE MÖGLICHKEITEN / RECHTE HABE ICH?

Jedermann hat das Recht,
- während der öffentlichen Auflagefrist in den Entwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm oder dessen Änderung sowie in die erläuternden Unterlagen (Grundlagenerhebung, Begründungen für die einzelnen Widmungsentscheidungen,

sonstige Unterlagen) Einsicht zu nehmen
- innerhalb der öffentlichen Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben
- in ein rechtswirksames Örtliches Raumordnungsprogramm während der Amtsstunden auf dem Gemeindeamt Einsicht zu nehmen

Die Gemeinde
- muss den Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogramms oder dessen Änderung zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen
- muss Eigentümer und Anrainer der von der Umwidmung betroffenen Grundstücke persönlich verständigen (diesbezügliche Versäumnisse haben aber keinen Einfluss auf das Verfahren!)
- muss eingelangte Stellungnahmen in Erwägung ziehen
- ist nicht verpflichtet, den Stellungnahmen zu entsprechen

Der Grundeigentümer hat bei der Flächenwidmung keine Parteienstellung.

Das bedeutet:
- Er kann formaljuristisch keinen „Antrag" auf eine bestimmte Widmung stellen, sondern bestenfalls einen Wunsch um eine bestimmte Widmung formlos an die Gemeinde richten. Diese entscheidet autonom, ob sie diese Anregung weiterverfolgt oder nicht.
- Es steht ihm kein ordentliches Rechtsmittel (das heißt Recht auf Einspruch und auf Entscheidung durch die nächste Instanz) zur Verfügung. Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde bei der Festlegung einer bestimmten Widmung für eine Fläche ist grundsätzlich nicht ein besonderer Wunsch des Grundeigentümers, sondern

- öffentliche Interessen der Gemeindeentwicklung
- die natürlichen Eigenschaften der Fläche
- die Lage der Fläche im Raum
- der Zusammenhang der Fläche mit anderen Flächenwidmungen

WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN?

Im Flächenwidmungsplan werden 3 Gruppen von Widmungen ausgewiesen:

BAULAND

GRÜNLAND

VERKEHRSFLÄCHE

DIE WIDMUNGSARTEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

BAULAND
gemäß § 16 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 unterscheidet nachfolgend beschriebene Widmungsarten und regelt zudem, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungen errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Bauland-Widmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In sogenannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt.

BAULANDMOBILISIERUNG, VERTRAGSRAUMORDNUNG
gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Bei der Erstwidmung von Bauland darf eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch nach § 27 nicht entsteht.

Aus Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
- bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur

BW – WOHNGEBIETE

BW

BW-nB – WOHNGEBIETE für nachhaltige Bebauung

BW-nB

... die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
Die Geschoßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.
Bei der Widmung Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung darf die Geschoßflächenzahl über 1 betragen, wobei diese im Flächenwidmungsplan anzugeben ist.

Aufschließungszonen

A1, A2, A3 ....
Für jede Zone sind Kriterien festgelegt die vor Nutzung des Baulandes erfüllt werden müssen

Geschoßflächenzahl

Das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes

BW-2WE

BW-3WE

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungs-art Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück errichtet werden.

BK – KERNGEBIETE

BK-nB – KERNGEBIETE für nachhaltige Bebauung

BK

BK-nB

... die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.
Bei der Widmung Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung darf die Geschoßflächenzahl über 1 betragen, wobei diese im Flächenwidmungsplan anzugeben ist.

BB – BETRIEBSGEBIETE

BB

... die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.

BI – INDUSTRIEGEBIETE

BI

... die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.

BA – AGRARGEBIETE

BA

... die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

BS – SONDERGEBIETE

BS-Schule

... die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die oben genannten Widmungsarten einordnen lassen (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.).

BO – GEBIETE FÜR ERHALTENSWERTE ORTSSTRUKTUREN

BO

...die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohn-häuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

GRÜNLAND
gemäß § 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland und müssen ebenfalls weiter untergliedert werden (beispielsweise in Land- und Forstwirtschaft, Sportstätte, Kleingarten, Freihalteflächen etc.).
Im Grünland sind nur jene Bauwerke zu bewilligen, die für die spezielle Nutzung unbedingt notwendig sind. Was in der Widmungsart Grünland-Kleingarten errichtet werden darf, regelt das NÖ Kleingartengesetz.
Bestimmte Baulichkeiten dürfen in allen Teilen des Grünlandes bewilligt werden, beispielsweise Denkmäler, Kapellen oder Bauwerke zur Energieversorgung.

GLF – LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Glf

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes zulässig.

Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen, die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude und die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

GHO – LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN

Gho

Die Widmung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Grünlandwidmung Glf aufgezählten Bauwerke ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

GGÜ – GRÜNGÜRTEL

Ggü-Lärmschutz

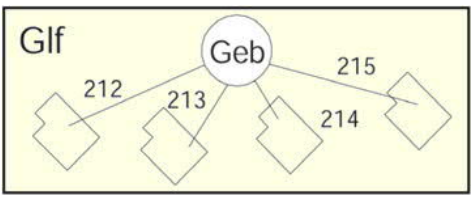
Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

GSH – SCHUTZHÄUSER

Gsh

Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind.

GEB – ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND



Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder:

- den erwähnten Anforderungen nicht entsprechen
- der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet ist
- oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist

Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

- für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
- gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
- nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland".
Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden. Durch Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan kann die Summe aller Nebengebäude eingeschränkt oder auf bis zu 100 m² erhöht werden.

Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der **Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig**. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014 ist zulässig.

Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem **Zusatz „Standort" (Sto)** versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der oben erwähnten Anforderungen und Benutzbarkeit zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen.
Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer **Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig**, wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort" festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014 pro Grundstück errichtet werden.
Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.
Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

GKE - KELLERGASSEN

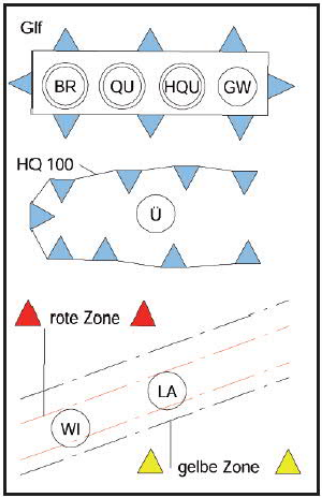
Darunter versteht man Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. **Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig.**
Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre.
Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.

Weitere Widmungsarten im Grünland

Gmg	Materialgewinnungsstätten
Gg	Gärtnereien
Gkg	Kleingärten
Gspo	Sportstätten
Gspi	Spielplatz
Gc	Campingplätze
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
Ga	Abfallbehandlungsanlagen
Gd	Aushubdeponie
Glp	Lagerplätze
Gö	Ödland/Ökofläche
Gwf	Wasserflächen
Gfrei	Freihalteflächen
Gwka	Windkraftanlagen

Weiters können Sie im Flächenwidmungsplan Nutzungen für Eisenbahn, Flugplatz, Autobahn, Seilbahn etc. durch Planzeichen erkennen.

Der Flächenwidmungsplan enthält auch wichtige Informationen über Grund- und Hochwasserbereiche!

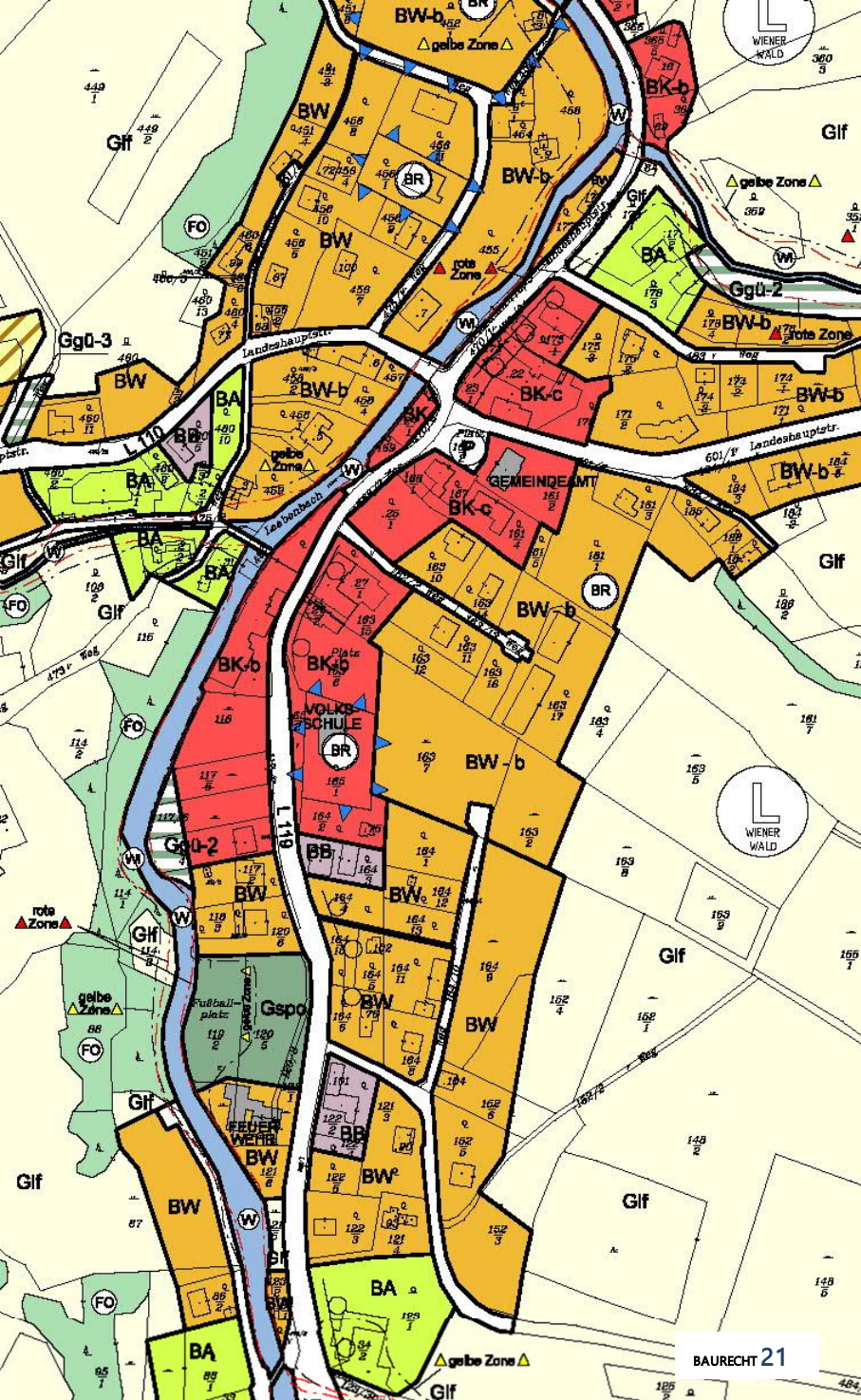


Bescheidmäßig festgelegtes Brunnenschutzgebiet, Quellschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Grundwasserschongebiet

Überflutungsgebiet

Wildbach- bzw. lawinengefährdete Flächen

Rote und gelbe Gefahrenzone


BW-b
gelbe Zone
BW
BR
BK-b
Gff
WIENER WALD
Ggü-2
BA
rote Zone
Gg0-3
Landeshauptstr.
BK-c
GEMEINDEAMT
Leesbachbach
VOLKS SCHULE
Platz
L 119
Gg0-2
BB
Fußball-platz
Gspo
FEUER WEHR
FO
W
Wi

VERKEHRSFLÄCHE
gemäß § 19 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u.dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.

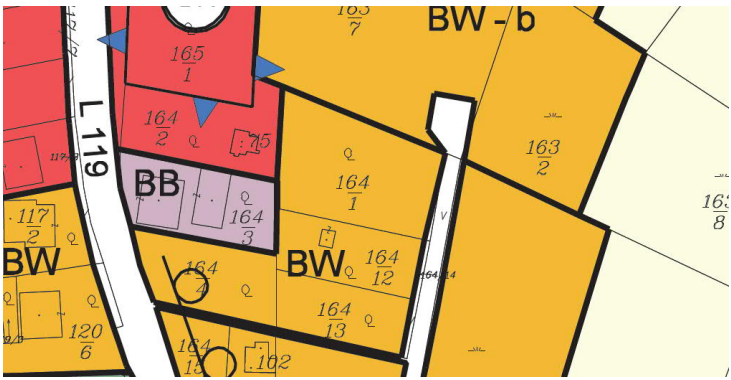
Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine der oben genannten Nutzungen erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u.dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen u.dgl.) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u.dgl.) errichtet werden.

Achtung!
Im Flächenwidmungsplan sind sowohl bestehende als auch zukünftige Verkehrsflächen eingetragen, was bedeutet, dass im Flächenwidmungsplan Verkehrsflächen ersichtlich sind, die es in der Natur noch gar nicht gibt. Hier kann es zu einer Abtretungsverpflichtung kommen.

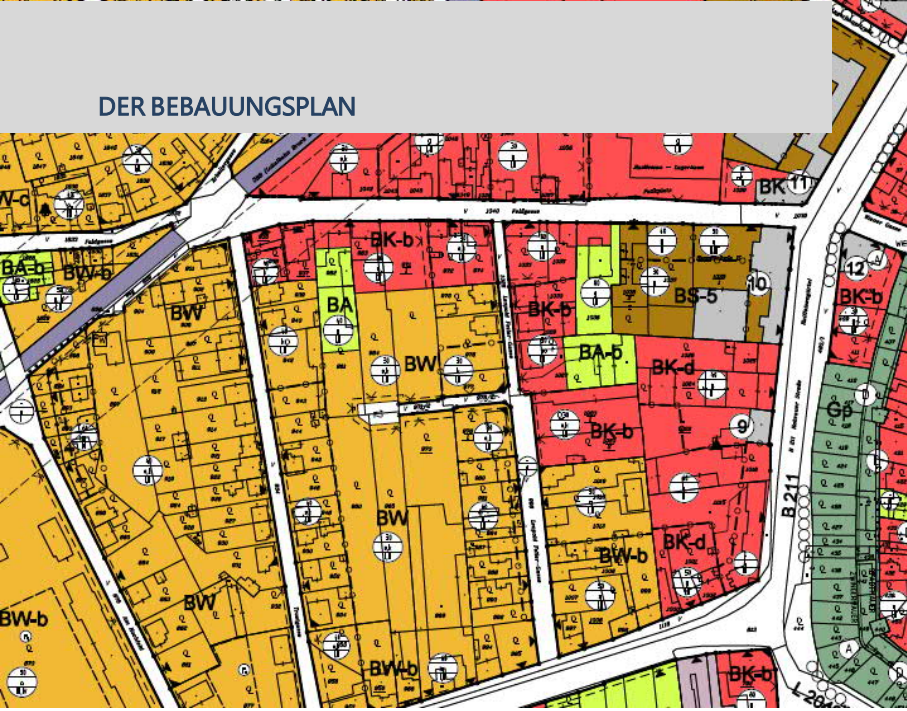
GRUNDABTRETUNGEN FÜR VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014

Die Eigentümer sind verpflichtet **Grundflächen**, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder –teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland eine Anzeige nicht untersagt wird oder eine Bewilligung erteilt wird für

- die Herstellung von **Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen** oder
- die **Änderung von Grundstücksgrenzen** oder
- die **Herstellung einer Abstellanlage für Kraftfahrzeuge** oder
- einen **Neu- oder Zubau eines Gebäudes**, ausgenommen
    - Gebäude vorübergehenden Bestandes,
    - die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m und
    - Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrissfläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.



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 privater Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche nur für jene öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen, von der aus das Baugrundstück erschlossen (Zufahrt, Anschlussleitungen, Kanal, ...) wird.



BEBAUUNGSPLAN
gemäß § 29 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Ein **Bebauungsplan** darf für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden. In Niederösterreich ist für nur ungefähr die Hälfte der im Bauland liegenden Grundstücke ein Bebauungsplan verordnet. Dort wo keiner verordnet ist, gelten andere Regeln. Diese werden durch den § 54 NÖ Bauordnung 2014 vorgegeben und im Kapitel „Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan" behandelt.

Abgrenzbare **Teilbereiche** sind z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

Der Bebauungsplan hat immer aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazu-gehörigen Plandarstellungen zu bestehen.

WER MACHT DEN BEBAUUNGSPLAN?

Auf Basis des örtlichen Raumordnungsprogramms (siehe Flächenwidmungsplan) kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan verordnen. Dieser enthält die Regeln für die Bebauung und für die Verkehrserschließung.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor dem Gemeinderatsbeschluss sechs Wochen lang im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Diese Auflage ist öffentlich kundzumachen.

Die direkt Betroffenen werden persönlich verständigt. Innerhalb der Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss des Bebauungsplans obliegt dem Gemeinderat, hierbei sind rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Die Landesregierung kann innerhalb von 12 Wochen Bedenken gegen den Bebauungsplan mitteilen.

Bestehende Bebauungspläne dürfen nicht aufgehoben, sondern nur abgeändert oder ersetzt werden. Dies ist auch nur möglich, wenn dafür triftige Gründe vorhanden sind, wie zum Beispiel das Vorliegen einer gesetzwidrigen Festlegung.

WO KANN ICH EINSICHT NEHMEN?

Der Bebauungsplan ist auf der Gemeinde, im Amt der NÖ Landesregierung, sowie am Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgelegt. Er besteht immer aus zwei Teilen.
Dem Verordnungstext und der Plandarstellung. Der Plan beinhaltet eine Legende, wo alle Planzeichen und Signaturen erläutert werden. Außerdem sind der Maßstab, ein Diagramm der örtlichen Windhäufigkeit und eine Darstellung der Himmelsrichtung angebracht.

Es gibt in einigen Gemeinden Bebauungsvorschriften, die nicht rechtsgültig sind, diese stellen daher eine Empfehlung dar.

WAS MUSS DER BEBAUUNGSPLAN REGELN?

Im Bebauungsplan sind für das Bauland als Mindestinhalt **festzulegen**:

- die Straßenfluchtlinien,
- die Bebauungsweise und
- die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

WAS KANN DER BEBAUUNGSPLAN NOCH REGELN?

Im Bebauungsplan dürfen für das Bauland unter anderem **festgelegt werden**:

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
- die harmonische Gestaltung (§ 56 der NÖ Bauordnung 2014) der Bauwerke in Ortsbereichen,
- Baufluchtlinien,
- Mindestmaße oder Höchstmaße von Bauplätzen,
- Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl;
- Freiflächen und deren Ausgestaltung,
- Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
- Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
- die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine von § 63 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 abweichende Anzahl von Stellplätzen,

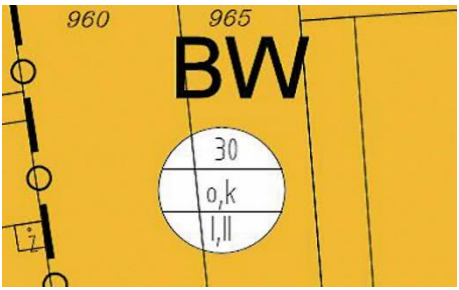
- das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,
- die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
- die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,
- das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
- die Festlegung eines Bezugsniveaus sowie das Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
- Eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebäudefassaden,
- Zonen, in denen eine Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswässern eingeschränkt oder untersagt wird oder das Sammeln von Niederschlagswässern zu erfolgen hat,
- Grundflächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind,
- Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ vom Fassadenbegrünungen sowie von betrieblichen oder privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen,
- ...

WELCHE INFORMATIONEN ENTHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN?

Aus dem Bebauungsplan sind verschiedene Planzeichen (Verordnung über die Ausführung von Bebauungsplänen), die in der Legende erläutert sind, herauszulesen:

- **BEBAUUNGSWEISE**
- **BEBAUUNGSHÖHE, HÖCHSTZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE**
- **BEBAUUNGSDICHTE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

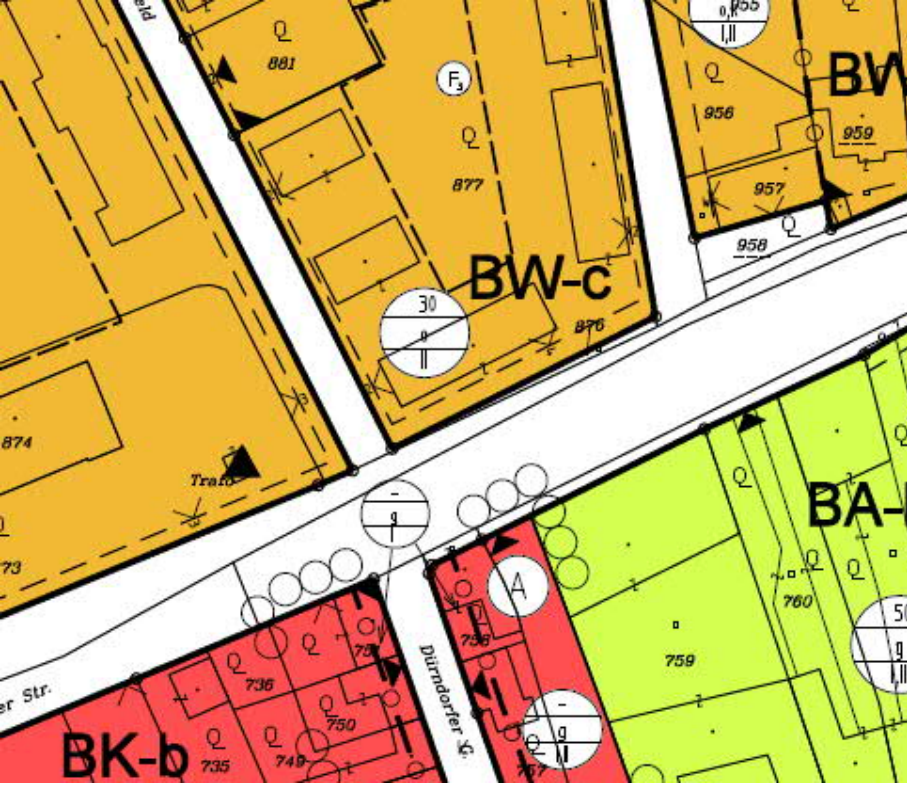
Diese Festlegungen sind in Kreisen, die durch zwei parallele Linien unterteilt sind, dargestellt:



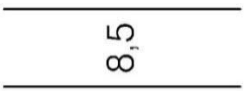
Im **oberen Kreissegment** eine arabische Zahl für die Bebauungsdichte bzw. für die Geschoßflächenzahl (d.h. 30% der als Bauland gewidmeten Fläche darf bebaut werden).

Im **mittleren Kreissegment** die Bebauungsweise

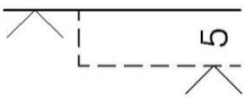
Im **unteren Kreissegment** eine bzw. zwei römische Zahlen für die Bauklasse bzw. eine arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern.



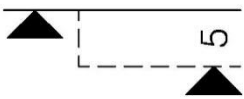
- **STRASSENFLUCHTLINIEN**



- **BAUFLUCHTLINIEN**
  ohne Anbauverpflichtung



- **BAUFLUCHTLINIEN**
  mit Anbauverpflichtung

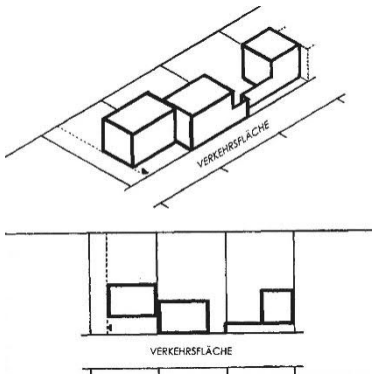


DIE BEBAUUNGSWEISE

Die Bebauungsweise gemäß § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

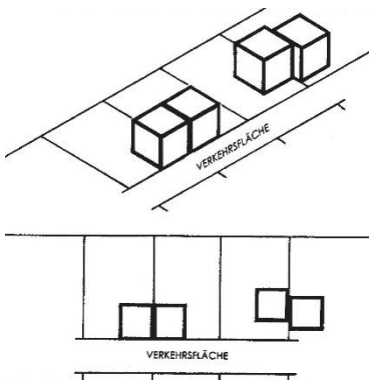
1. geschlossene Bebauungsweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen.
Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung erfolgen.



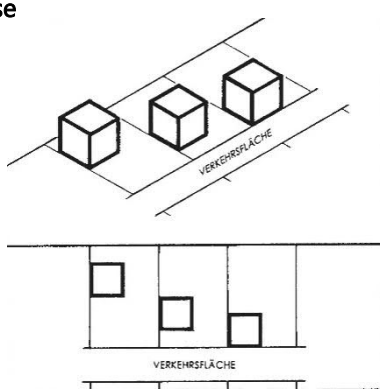
2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.



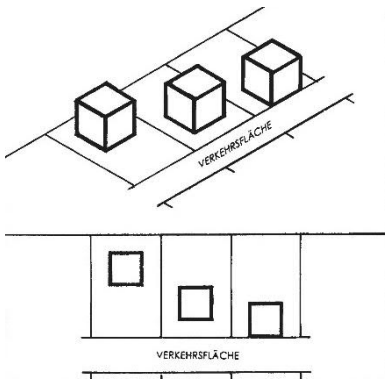
3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann.
An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwich einzuhalten.



4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten.



Die Bebauungsweise darf im Bebauungsplan wahlweise als offen oder gekuppelt festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

DIE BEBAUUNGSDICHTE

ist das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt (d.h. für jene Fläche des Grundstückes, die als Bauland gewidmet ist).
Als bebaute Fläche 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.

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

DIE BEBAUUNGSHÖHE

ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

Die Bauklassen werden unterteilt in:

Bauklasse I		bis 5 m
Bauklasse II	über 5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über 8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über 11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über 14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über 17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über 20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über 23 m	bis 25 m
Bauklasse IX	über 25 m	

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden (z.B. I,II oder II,III). Das Überspringen einer Bauklasse ist nicht zulässig.

DIE GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäudehöhe ist die **mittlere Höhe einer Gebäudefront** und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b).

$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{A}{b}$$

Die Gebäudefront wird:

nach unten

- durch das Bezugsniveau begrenzt und

nach oben

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

Als **Bezugsniveau** gilt:
– die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
– in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
– außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

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

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

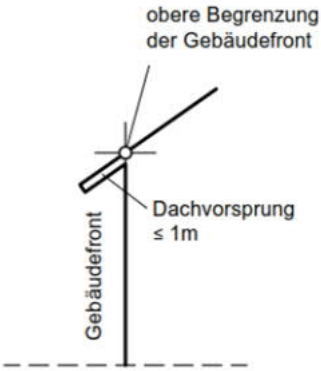


Abb. 1

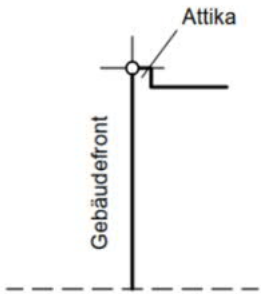


Abb. 2

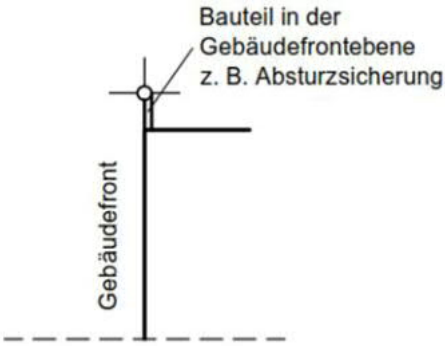


Abb. 3

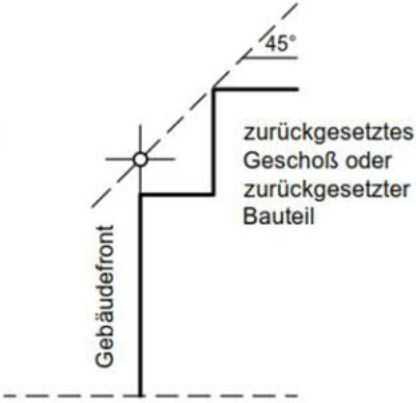


Abb. 4

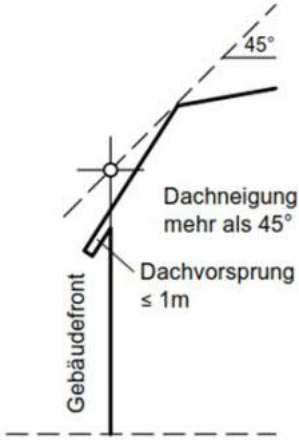
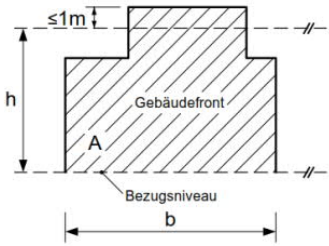
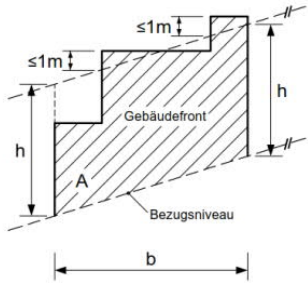


Abb. 5

DIE BEGRENZUNG DER HÖHE VON BAUWERKEN

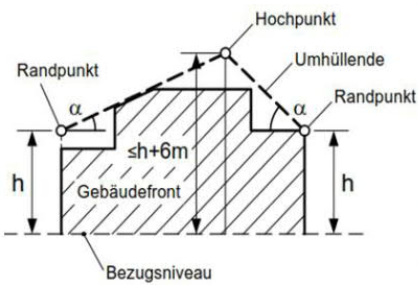
Die ermittelten Gebäudehöhen müssen der Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe) entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.

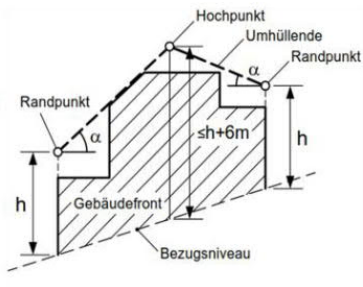




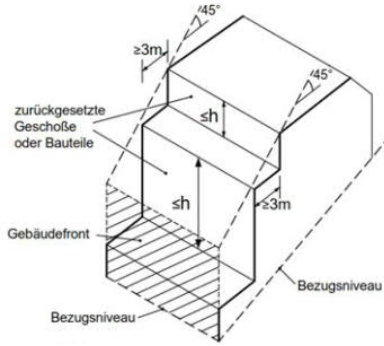
A .... Fläche der Gebäudefront
b .... größte Breite der Gebäudefront
h .... Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)

Alternativ zur oben dargestellten Methode darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine **Umhüllende** gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront hinausragen darf.
Die Umhüllende bildet sich aus den **Randpunkten**, deren Höhen der Bebauungshöhe h entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden **Hochpunkt**, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen (α) von nicht weniger als 15° und nicht mehr als 45° aufweisen.

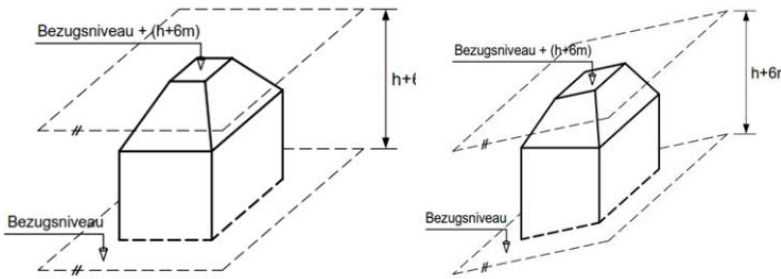




Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen einer Gebäudefront darf an keiner Stelle höher als die Bebauungshöhe h sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.



Kein Punkt eines Bauwerkes darf mehr als die **Bebauungshöhe + 6 Meter** über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen.



In den Bauklassen I bis VIII darf die **Anzahl der oberirdischen Geschoße** nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse.

Bei der Errichtung von **Gebäudefronten an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf die ausreichende Belichtung der bestehenden bewilligten Hauptfenster der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden. Hievon darf in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, oder wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster auch bisher nicht gegeben war, abgewichen werden.

gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014

(Abs. 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 Bebauungsweise oder -höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner **Anordnung** auf dem Grundstück (Bebauungsweise) 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 Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (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 Bebauungsweise und den Bauklassen I und II und ist auf dem Baugrundstück noch keine andere Bebauungsweise 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 ebenso nicht erforderlich wie für den Fall, dass das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe entspricht.

(Abs. 2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bebauungsweisen oder Bebauungshöhen (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 Bebauungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

(Abs. 3) Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bebauungsweise und Bauklasse – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, sinngemäß.

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

D.h. sollte mit der offenen Bebauungsweise und Bauklasse I und II nicht das Auslangen gefunden werden, weil z.B. die unmittelbare Umgebung augenscheinlich etwas anderes vorgibt, ist, wie zuvor beschrieben, eine Erhebung der bestehenden Umgebungsgebäude durchzuführen.
Bei allen Gebäuden, die nicht eindeutig einer gesetzlichen Bebauungsweise zugeordnet werden können, kann nur die Bauklasse erhoben werden.
Da die Gebäudehöhe gemäß NÖ Bauordnung für jede Gebäudefront zu berechnen ist, kann ein Gebäude mehrere Bauklassen haben. Die Ergebnisse der Erhebung sind in einer Tabelle aufzulisten. Die jeweiligen mathematischen Mehrheiten aus erhobener Bebauungsweise und Bauklasse stellen die Grundlagen für das Bauvorhaben dar.

(Abs. 5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist.

gemäß § 56 NÖ Bauordnung 2014

Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform** und **Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens** und **Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.

Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES?

Unter Arten von Bauvorhaben sind dabei jene gemäß NÖ Bauordnung zu verstehen. In diesem Gesetz ist genau geregelt, welche Bauvorhaben eine Bewilligung durch die Baubehörde (Gemeinde) benötigen, welche der Baubehörde anzuzeigen sind und welche bewilligungs- und anzeigefrei sind.

BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014

- Neu- und Zubauten von Gebäuden;
- die Errichtung von baulichen Anlagen;
- die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte;
- die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW; von Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind; von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen; mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;
- die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
- die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus auf einem Grundstück im Bauland;
- die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;

- Der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden könnten;
- die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden könnten.

ABLAUF EINES BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Die für die Einreichung eines Bauvorhabens notwendigen Pläne und Berechnungen sind von Fachleuten zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

Notwendige Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß § 18 NÖ Bauordnung 2014 sind:
- Der Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift) bzw. Zustimmung des Grundeigentümers oder die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer;
- Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes sofern erforderlich;
- Baupläne (Einreichpläne und Baubeschreibung);
- Energieausweis.

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind, werden diese im Zuge der sogenannten **Vorprüfung** auf ihre Rechtskonformität geprüft.

Führt die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn nachweislich vom geplanten Vorhaben zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf.

Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer **Frist von 2 Wochen** ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 findet nicht statt.

Nachbarrechte sind in der NÖ Bauordnung 2014 durch den § 6 (2) genau definiert und beschränken sich auf der einen Seite auf die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn sowie den Schutz vor Immissionen und auf der anderen Seite auf die Einhaltung der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwiches, der Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen.

ERTEILUNG DER BAUBEWILLIGUNG

Wurden innerhalb der zuvor beschriebenen Frist keine berechtigten Einsprüche von Parteien eingebracht, die zu einem Versagen der Baubewilligung führen, hat die Baubehörde die Baubewilligung mit schriftlichem Bescheid zu erlassen.

Das Recht aus einer Baubewilligung, ein Gebäude gemäß den eingereichten Unterlagen zu errichten, erlischt, wenn die **Ausführung des bewilligten Bauvorhabens** nicht innerhalb von 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder innerhalb von 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Bevor allerdings mit den Arbeiten begonnen werden kann, muss der Beginn der Ausführung (gemäß § 26 der NÖ BO 2014) der Baubehörde angezeigt werden.
Spätestens mit der **Meldung des Baubeginnes** muss der Baubehörde auch der Bauführer, der die Arbeiten überwacht, bekannt gegeben werden.

Ist ein bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde mittels **Fertigstellungsanzeige** (§ 30 NÖ BO 2014) bekannt zu geben. Diese Anzeige hat eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks zu enthalten.

ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN

Folgende Vorhaben sind gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014 der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

- die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
  - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
  - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes
  - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
  - der Spielplatzbedarf,
  - die Festigkeit und Standsicherheit,
  - der Brandschutz,
  - die Belichtung,
  - die Trockenheit,
  - der Schallschutz oder der Wärmeschutz

  betroffen werden könnten;

- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;

- die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen;

- die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;

- die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;

- die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;

- die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

- die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;

- die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² sowie von mobilen Hühnerställen jeweils auf demselben Grundstück;

- die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;

- die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;

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

- der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit es sich nicht um ein bewilligungspflichtiges Abbruchvorhaben handelt;

- die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlagen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden, jeweils bei Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes;

- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich bei Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes;

- die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer, jeweils bei Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten.

ABLAUF EINES ANZEIGEVERFAHRENS

Notwendige Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014 sind:

- Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens**, gegebenenfalls ein Energieausweis beizulegen.
- Wird eine Einfriedung - wie in den anzeigepflichtigen Vorhaben beschrieben - 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
    - ein Teilungsplan, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12 der NÖ Bauordnung 2014) anzuschließen.

Nach Einlangen einer Bauanzeige hat die Behörde die Anzeige binnen **6 Wochen** zu prüfen, wobei die Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens ausreichenden Unterlagen vorliegen.
Ist zur Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger nach dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen rechtzeitig vor dem Ablauf der 6-wöchigen Frist nachweislich mitteilen. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen.

Der Anzeigeleger **darf das Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde

- innerhalb der oben angeführten Fristen 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.

MELDEPFLICHTIGE VORHABEN

Folgende Vorhaben sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens schriftlich zu melden:

- die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener Klimaanlagen, die nach § 15 NÖ Bauordnung 2014 anzeigepflichtig sind;

- der Austausch von Klimaanlagen, wenn die Nennleistung verändert wird;

- die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;

- die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern;

- der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige Vorhaben sind;

- die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;

- die Herstellung von Hauskanälen.

Der Meldung für ein meldepflichtiges Vorhaben sind Darstellungen und Beschreibungen anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren bzw. Bescheinigungen, Befunde oder Prüfberichte von befugten Fachleuten beizulegen, die die Eignung und fachgerechte Aufstellung bestätigen.

BEWILLIGUNGS-, ANZEIGE- UND MELDEFREIE VORHABEN

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

- die Herstellung von Anschlussleitungen;

- die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m^2, die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m^3, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;

- die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktionsart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;

- Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, sowie Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;

- die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994 notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die anzeigepflichtig sind;

- die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht meldepflichtig sind;

- die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die anzeigepflichtig sind;

- der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;

- die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichs;

- die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z. B. Maibäume, Weihnachtsbäume);

- 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;

- 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, 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;

- 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 die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 unterliegen;

- die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;

- die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Dächern, soweit sie nicht anzeigepflichtig sind;

- die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht anzeigepflichtig sind;

- die Aufstellung von Batteriespeichern

- der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z. B. Röntgengeräten);

- die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland - Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihalteflächen;

- die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;

- Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden.

- Treppenschrägaufzug innerhalb einer Wohnung

- die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen wie z. B. Verteilerkästen, Leitungsrohre), ausgenommen Masten;

- die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;

- die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m² außerhalb des Bauwichs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z. B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);

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

Zeichnungen, Abbildungen: Archiv
Quelle Flächenwidmungspläne:
http://www.brand-laaben.at/system/web/news.aspx?bezirkonr=0&detailonr=221135286&menuonr=21954183
http://www.bruckleitha.at/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=221193233&detailonr=221193233

IMPRESSUM

Amt der NÖ Landesregierung
Niederösterreich GESTALTE[N]
Landhausplatz 1/13, 3109 St. Pölten
Telefon 02742/9005-15656

GESTALTE(N)

www.noe-gestalten.at

Ein Service des Amtes
der NÖ Landesregierung

GESTALTE(N)

UNSER SERVICE

GESTALTE(N)
Das Magazin für Bauen, Architektur und Gestaltung
kostenfrei abonnierbar

Bauberatung
Informations- und Orientierungsgespräch durch firmenunabhängige Planer

Service für Gemeinden
Bürgermeisterfrühstück
Gestaltungsberatung
Informationen über Architekturwettbewerbe

Weiterbildung und Schulungen
Seminare für Bausachverständige und nicht amtliche Sachverständige

Vortragsreihe ...
Fachvorträge und Exkursionen für Privatpersonen und Gemeinden

www.noe-gestalten.at

www.noe.gv.at