

I. NÖ Bauordnung 2014

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl 2015/1 idF LGBl 2015/6,
LGBl 2015/89, LGBl 2016/37, LGBl 2016/106 und LGBl 2017/50 sowie
LGBl 2017/52 (VFB)

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht

A) Allgemeines

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

B) Bauplatzgestaltung

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

C) Bauvorhaben

- § 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben
- § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
- § 16 Meldepflichtige Vorhaben
- § 16a Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung
- § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

D) Bewilligungsverfahren

- § 18 Antragsbeilagen
- § 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis
- § 20 Vorprüfung
- § 21 Verfahren mit Parteien und Nachbarn
- § 22 (entfällt)
- § 23 Baubewilligung

E) Bauausführung

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

§ 30 Fertigstellung

§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

F) Überprüfung des Bauzustandes

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

§ 33 Kontrollsystem

§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

§ 36 Sofortmaßnahmen

G) Strafbestimmungen

§ 37 Verwaltungsübertretungen

H) Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe

§ 39 Ergänzungsabgabe

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

II. Bautechnik

A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

§ 43a Elektronische Kommunikation

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

§ 45 Wasserver- und -entsorgung

§ 46 Barrierefreiheit

§ 47 Wohnungen und Wohngebäude

§ 48 Immissionsschutz

B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

§ 50 Bauwuch

§ 51 Bauwerke im Bauwuch

§ 52 Vorbauten

§ 53 Ermittlung der Höhe von Bauwerken

§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl

§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

§ 56 Schutz des Ortsbildes

C) Heizung

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

§ 58 Planungsgrundsätze

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen

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

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

§ 62 Verwendung von Brennstoffen

D) Anlagen und Geländeänderung

- § 63 Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten
- § 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
- § 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder
- § 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze
- § 67 Veränderung der Höhenlage des Geländes
- § 68 Abbruch von Bauwerken

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 69 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren
- § 70 Übergangsbestimmungen
- § 71 Sprachliche Gleichbehandlung
- § 72 Schlussbestimmungen

Materialien zur NÖ BO 2014

Erl Allgemein

1. Allgemeiner Teil

Im Sinne einer Vereinheitlichung der im Bereich der Länder inhaltlich recht unterschiedlichen bautechnischen Vorgaben hat Niederösterreich mit den anderen Bundesländern vereinbart, eine Harmonisierung auf diesem Gebiet anzustreben. Dafür wurden zunächst beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) Regelwerke hinsichtlich der für die Planung und Ausführung von Bauwerken maßgeblichen Grundanforderungen erarbeitet und als OIB-Richtlinien 1 bis 6 herausgegeben. Diese Richtlinien umfassen die Anforderungen bezüglich Mechanischer Festigkeit und Standsicherheit (RL 1); Brandschutz (RL 2); Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (RL 3); Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (RL 4); Schallschutz (RL 5) sowie Energieeinsparung und Wärmeschutz (RL 6), wobei letztere bereits in das NÖ Landesrecht übernommen wurde.

Ein weiterer Schritt zur Harmonisierung wird gleichzeitig mit der Umsetzung der Art. 15a B-VG Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken gesetzt.

Die beabsichtigte Umsetzung der harmonisierten Vorschriften machte zunächst die Durchführung und gänzliche Überarbeitung der grundsätzlichen und insbesondere der rechtlichen Regelungen der NÖ Bauordnung 1996 erforderlich, um die Kompatibilität der in einem neuen System angelegten technischen Richtlinien mit den baurechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. In diesem Zuge wurde also die gesamte NÖ Bauordnung 1996 überprüft, es wurden in der Anwendung sowie aufgrund der höchstgerichtlichen Judikatur zutage getretene Probleme beseitigt, Anregungen aus der Praxis übernommen und grundlegende Vereinfachungen vorgesehen. Wo sich eine Änderung nicht unbedingt als erforderlich erwies, wurde – im Sinn einer leichteren Handhabung für die Anwender – insbesondere also für die Gemeinden und die betroffenen Bürger – versucht, u.a. die Gliederung und Diktion der NÖ Bauordnung 1996 beizubehalten. Das Ergebnis dieser umfangreichen Prüfungen, in die nicht nur fachkundige Behördenvertreter und vorwiegend technische Amtssachverständige eingebunden waren, sondern sich v.a. auch Vertreter aus der Politik sowie aus den unterschiedlichsten einschlägigen Fachrichtungen bzw. Interessensvertretungen einbrachten, liegt nunmehr als Neufassung – als NÖ Bauordnung 2014 – vor.

- Im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 werden im Wesentlichen folgende Punkte berücksichtigt:
- Umsetzung sämtlicher OIB-Richtlinien einschließlich der Abstimmung der rechtlichen und der Neugestaltung der technischen Vorschriften;
- Umsetzung der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken;
- Grundsätzliche rechtliche Überarbeitung aufbauend auf dem bewährten System der NÖ Bauordnung 1996;
- Beibehaltung der bisherigen Rechtslage in Baubewilligungsverfahren durch generelle Aberkennung der aufschiebenden Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht, wodurch Baubewilligungen, die auf Gemeindeebene erteilt wurden, zwar – wie bisher aufgrund einer Vorstellung – auf Risiko des Bauherrn, aber schon vor der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes konsumiert werden dürfen;
- Modifizierende und ergänzende Möglichkeiten für die Gemeinden im Hinblick auf Festlegungen für Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge (Verordnungsermächtigung für abweichende Regelungen hinsichtlich der Anzahl sowie hinsichtlich der Ausnahme von der Abgabeverpflichtung als zentrenbelebende Maßnahme in Kernzonen);
- Schnell-Ladestationen für Elektro-Kraftfahrzeuge
- Verpflichtende Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder, die insbesondere für Wohnhausanlagen, Geschäfte, Büros vorgesehen werden sollen;
- Verankerung der baurechtlichen Spielplatzverpflichtung und Spielplatzausgleichsabgabe in der NÖ Bauordnung 2014;
- Vereinfachung durch klarere Bestimmungen für die Höhenberechnung von Bauwerken;
- Ausgliederung der Bestimmungen über den Bebauungsplan, welche als zur örtlichen Raumordnung gehörend gleichzeitig in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 übertragen werden.
- Meldung der Daten für das Gebäude- und Wohnungsregister mit dem Bauansuchen für ein Gebäude
- Grundlage für die Herstellung ausreichend dimensionierter Abfallsammelstellen

Durch die NÖ Bauordnung 2014 ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der **Kompetenzlage** und
- des **Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften**.

Die NÖ Bauordnung 2014 steht mit keinen zwingenden **unionsrechtlichen Vorschriften** im Widerspruch.

Durch die NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Die NÖ Bauordnung 2014 hat **keine neuen finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Mit den im neu gefassten Gesetz enthaltenen Vorschriften und Maßnahmen werden im Wesentlichen jene der NÖ Bauordnung 1996 ersetzt und sind mit diesen speziell betreffend deren Inhalt und Umfang ident. Vielmehr ist durch die Reduzierung von Bewilligungspflichten bzw. deren Austausch gegen weniger aufwendige Anzeigeverfahren bzw. durch diverse Vereinfachungen und Korrekturen iZm Verfahrensabläufen davon auszugehen, dass sich die dafür anfallenden Kosten sowohl für die Behörden als auch für die betroffenen Bürger minimieren lassen.

Eine genaue Kostenschätzung ist mangels konkreter Zahlenangaben über diverse Verfahren auf Gemeindeebene allerdings nicht möglich.

Die NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**.

Eine Mitwirkung von **Bundesorganen** ist nicht vorgesehen.

Konsultationsmechanismus:

Der Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 wurde nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, den Vertretern der in dieser Vereinbarung angeführten Gebietskörperschaften gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens übermittelt. Die Aufnahme von Verhandlungen im Konsultationsgremium wurde nicht verlangt.

Informationsverfahren:

Teile der NÖ Bauordnung 2014 betreffen im weiteren Sinn auch technische Bestimmungen, die nach Art. 8 der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlussfassung für die Dienste der Informationsgesellschaft der EU-Kommission mitgeteilt werden mussten. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit dem Beginn der Begutachtung. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens. Die Stillhaltefrist nach Art. 9 der Richtlinie ist am 18. September 2014 abgelaufen. Bemerkungen der Kommission oder der Mitgliedstaaten sind zum Entwurf nicht eingelangt.

2. Besonderer Teil

Inhaltsangabe

Die Inhaltsangabe und die Unterteilung in Abschnitte hat sich aufgrund der Vielzahl der Paragraphen schon in der NÖ Bauordnung 1996 bewährt und soll zum leichteren Auffinden der Regelungsbereiche auch in der NÖ Bauordnung 2014 beibehalten werden.

Materialien zur Nov LGBl 2015/89 der NÖ BO 2014

Erl Allgemein

Die anhaltend großen Flüchtlingsströme insbesondere aus den Krisengebieten des Nahen Ostens und Nord- und Ostafrikas erfordern die Schaffung von Voraussetzungen für die möglichst rasche Unterbringung von Flüchtlingen. Immer mehr Menschen sind auf der Flucht aus den Krisengebieten und suchen Schutz in den europäischen Ländern. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten in den letzten Wochen rasant angestiegen. Das Angebot an Unterkünften kann diesen steigenden Bedarf derzeit nicht mehr abdecken.

Es ist notwendig, einfache Wege mit möglichst wenig Bürokratie zu schaffen, um Flüchtlingsunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Die Ernsthaftigkeit der Lage zeigt die aktuelle Situation im Erstaufnahmезentrum in Traiskirchen, das stark überfüllt ist und für zahlreiche Flüchtlinge dort keine Behausung besteht, was schlussendlich dazu geführt hat, dass aus gesundheitspolizeilichen Gründen ein Aufnahmestopp verhängt werden musste. Aus derzeitiger Sicht ist ein Ende der Flüchtlingsströme nicht abzusehen, weshalb es erforderlich ist, dass der Gesetzgeber konkrete Maßnahmen setzt, um die in Niederösterreich aufzunehmenden Flüchtlinge in einer ihrer Menschenwürde gerechten Art und Weise unterzubringen. Die aktuelle Notlage macht es aufgrund des immer größeren täg-

lichen Zustroms an Flüchtlingen erforderlich, dass die geplanten Maßnahmen des Landesgesetzgebers rasch und ohne Zeitverzug umgesetzt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind auch aus gesundheitspolizeilicher Sicht dringend geboten.

Art. 27 Abs. 1 der NÖ Landesverfassung 1979 sieht grundsätzlich ein sechswöchiges Einspruchsverfahren für Gesetzesbeschlüsse vor. Art. 27 Abs. 2 der NÖ Landesverfassung 1979 normiert, dass ein Einspruchsverfahren unter anderem dann nicht stattfindet, wenn der Gesetzesbeschluss zur Beseitigung von Notlagen gefasst wurde. Der vorliegende Antrag auf Beschlussfassung einer Gesetzesänderung dient dem Zweck, die oben beschriebene Notlage durch die rasche Zurverfügungstellung von Unterkünften zu beseitigen. Es soll gewährleistet werden, dass Flüchtlinge in Niederösterreich in einer würdevollen und geschützten Art und Weise untergebracht werden. Um diesen Zweck nicht zu gefährden ist ein sofortiges Inkrafttreten des Gesetzes ohne Zeitverzug notwendig. Um diesem Zweck nicht zuwiderzulaufen soll das in Art. 27 Abs. 1 der NÖ Landesverfassung 1979 vorgesehene Einspruchsverfahren gemäß Art. 27 Abs. 2 der NÖ Landesverfassung 1979 entfallen.

Die sachliche Rechtfertigung für die beabsichtigten Erleichterungen im Hinblick auf das Verfahren einerseits sowie auf materiell-rechtliche Sonderregelungen andererseits liegt im öffentlichen Interesse einer raschen und ordnungsgemäßen Unterbringung von Flüchtlingen. Daher sollen davon auch nur Betreuungseinrichtungen des Landes umfasst sein. Angesichts der besonderen Verantwortung, denen die auf dem Gebiet der Grundversorgung tätigen Landesbehörden unterliegen, kann in Verbindung mit der Meldung an die örtlichen Baubehörden – und deren eingeschränkter Kontrollfunktion, zumal die Meldepflicht ja nur für jene Betreuungseinrichtungen, die auch die normierten Voraussetzungen erfüllen, gilt, – nämlich regelmäßig davon ausgegangen werden, dass den betroffenen bau- und raumordnungsrechtlichen bzw. auch bautechnischen Interessen dennoch ausreichend entsprochen wird.

Die ggst. Sonderregelungen gelten nur für die beschriebenen vorübergehenden Betreuungseinrichtungen; die für sonstige Bauwerke vorübergehenden Bestandes bzw. für Katastrophenfälle vorgesehenen Notstandsbauten nach § 23 Abs. 7 bleiben davon unberührt. Ebenfalls unberührt bleiben solche auf Dauer ausgelegte Betreuungseinrichtungen, die – bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen (§ 20 Abs. 1 bzw. § 15 Abs. 6) – nach § 14 bewilligt bzw. nach § 15 angezeigt werden.

Eine vorübergehende Betreuungseinrichtung ist nunmehr – unter Inanspruchnahme diverser Erleichterungen – nach § 16a zu melden, nicht (mehr) jedoch nach § 23 Abs. 7 zu bewilligen.

Materialien zur Nov LGBl 2016/37 der NÖ BO 2014

Erl Allgemein

Die NÖ Bauordnung 2014 ist mit 01. Jänner 2015 in Kraft getreten. Durch die praktischen Erfahrungen in der Anwendung über mittlerweile mehr als 1 Jahr hat sich der Bedarf an kleineren Korrekturen bzw. an einer Klarstellung einzelner Bestimmungen herausgestellt, der mit der vorliegenden Novelle umgesetzt werden soll.

Auch die Möglichkeit der einfacheren Handhabung bestimmter, bisher bewilligungspflichtiger Tatbestände in speziellen Fällen (zB. Tierunterstände unter 50 m², Herstellung von Ladestationen bei Elektrofahrzeugen, zeitlicher Rahmen für die Aufstellung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen anlässlich von Wahlen) ist durch die bisherige Anwendungspraxis deutlich geworden. Weiters ist durch die Anpassung der OIB-Richtlinie 6 an den aktuellen Stand, die Übernahme einer Bestimmung in die NÖ

Bauordnung 2014 erforderlich geworden (§ 44). Der Rest der Änderungspunkte betrifft die Berichtigung redaktioneller Versehen bzw. die Aktualisierung von Gesetzeszitataten.

Materialien zur Nov LGBl 2016/106 der NÖ BO 2014

Erl Allgemein

Mit dieser Regelung erfolgt die Umsetzung der Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation, Amtsblatt Nr. L155 vom 23. Mai 2014, Seite 1. Die zu übernehmende Verpflichtung beinhaltet – zum Zweck der Nutzung von Hochgeschwindigkeits-Breitbandnetzen – das Verlegen von Leerverrohrungen in neu zu errichtenden Gebäuden sowie anlässlich umfangreicher Renovierungen, wodurch Vorsorge für das nachträgliche Einziehen von Glasfaserkabeln bis in jede Wohn- und Büroeinheit getroffen wird. Dabei handelt es sich um eher geringfügige bautechnische Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den genannten Bauführungen voraussichtlich nur unwesentliche Mehrkosten verursachen. Mehrfamilienhäuser sind mit einem Zugangspunkt innerhalb oder außerhalb des jeweiligen Wohngebäudes auszustatten. Für die mögliche Verbindung mit den einzelnen Wohnungen (Leerverrohrung) sollten nach den einleitenden Erwägungen in der og. EU-Richtlinie die Bauträger Vorsorge treffen; die Situierung der Netzabschlusspunkte innerhalb der Wohnung soll letztlich jedem Wohnungsnutzer vorbehalten sein. Über diesen Zugangspunkt wird dem Anbieterunternehmen der Zugang zur gebäudeinternen physischen Infrastruktur gewährleistet und ist dadurch der Anschluss einzelner Teilnehmer im Gebäude individuell und letztlich auch kostengünstiger möglich, zumal Größenvorteile, die durch den Gesamtausbau öffentlicher Kommunikationsnetze entstehen, lukriert werden können. Die Ausnahmen, die in Übereinstimmung mit Art. 8 Abs. 4 der genannten Richtlinie festgelegt werden, betreffen solche Kategorien von Gebäuden, für die entweder der damit zusammenhängende Aufwand als unverhältnismäßig einzustufen ist, oder solche, für die die Notwendigkeit der Vorsorge für die elektronische Kommunikation nicht vorliegt bzw. zu vernachlässigen ist. Wie sich aus den Eingangserwägungen zu der genannten Richtlinie ergibt, sind auch Fälle möglich (z.B. neue Einfamilienhäuser oder bestimmte umfangreiche Renovierungen in entlegenen Gebieten), in denen eine Hochgeschwindigkeitsanbindung aus objektiven Gründen für zu wenig wahrscheinlich gehalten wird (z.B. bei Nebengebäuden wie Garagen uä), um die Ausstattung eines Gebäudes mit hochgeschwindigkeitsfähiger physischer Infrastruktur oder mit einem Zugangspunkt zu rechtfertigen, oder in denen die Bereitstellung dieser Infrastrukturen aus anderen Gründen in Bezug auf Wirtschaftlichkeit, Erhaltung des städtebaulichen Erbes oder der Umwelt unverhältnismäßig wäre, wie z.B. bei bestimmten Kategorien von Baudenkmalern.

Durch die Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/61/EU bzgl. der elektronischen Kommunikation („Breitbandinternet“) sind die in diesem Zusammenhang in § 43a verwendeten Begriffe in § 4 Z 12a zu definieren. Die maßgeblichen Begriffsbestimmungen werden dabei aus dieser Richtlinie sowie hinsichtlich des Netzabschlusspunktes aus der Universalienrichtlinie 2002/22/EG übernommen, wobei zum weiteren Verständnis gleichzeitig auch auf die Begriffsbestimmungen der Richtlinie 2002/21/EG über einen gemeinsamen Rechtsrahmen für elektronische Kommunikationsnetze und -dienste (Rahmenrichtlinie) zu verweisen ist.

Sofern physische Infrastrukturen überhaupt die Kriterien erfüllen, um als bauliche Anlagen nach § 4 Z 6 eingestuft zu werden, sollen sie aufgrund ihrer bautechnischen Rele-

vanz, die diversen anderen in § 17 aufgezählten Objekten gleichzuhalten ist, in § 17 Z 20 ausdrücklich aus der Zuständigkeit der Baubehörde ausgenommen werden.

In § 19 Abs. 1 Z 2 wird klargestellt, dass sofern eine Verpflichtung nach § 43a besteht, die Projektsunterlagen auch diesbezügliche Angaben (z.B. über die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten) zu enthalten haben.

Der Zeitpunkt für den Geltungsbeginn der Verpflichtung, mit bestimmten Neubauten bzw. größeren Renovierungen auch Vorsorge für die gebäudeinterne physische Infrastruktur zu treffen, ergibt sich aus Art. 8 der Richtlinie 2014/61/EU.

Materialien zur Nov LGBl 2017/50 der NÖ BO 2014

Erl Allgemein

1. Allgemeiner Teil

Die neue NÖ Bauordnung 2014 hatte sich in Verbindung mit der Harmonisierung der bautechnischen Regelungen zur Aufgabe gemacht, die geltenden baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung zu modernisieren, in der Judikatur aufgezeigte Probleme zu beseitigen, Anregungen von mit der Vollziehung betrauten Behörden und Betroffenen zu übernehmen und nicht zuletzt praxisorientierte Vereinfachungen vorzusehen. Aus Anlass der – mittlerweile vorgezogenen – Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/61/EU (bzgl. Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation) soll der eingeschlagene Weg mit der vorliegenden Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 fortgeführt und sollen verschiedene Themenbereiche nunmehr weiterentwickelt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- die Umstrukturierung der bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw. der sog. freien Vorhaben im Sinne einer Optimierung mit dem Augenmerk auf die Vermeidung von bestehenden Problemen im Vollzug und dadurch Erhöhung der Rechtssicherheit;
- Klarstellungen in Bezug auf Begriffsbestimmungen (z.B. Wand);
- eine Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung durch die Neuregelung der Form der Einbeziehung von Nachbarn in ein Bauverfahren (Entfall der Bauverhandlung, klare Verfahrensregelungen für die Verständigung der Parteien und Nachbarn);
- die Überarbeitung der Vorgaben für praktikable und damit bewilligungsfähige Niveauveränderungen im Bauland iVm der
- Schaffung eines Bezugsniveaus, welches auch als Ausgangsbasis für die reformierte Berechnung der Gebäudehöhen heranzuziehen ist;
- die Erstellung praxisorientierter Vorgaben für die äußere Gestaltung von Bauwerken, also die Beurteilung des „Ortsbildes“, wobei die Vorhaben vom Bestand nicht offenkundig abweichen bzw. diesen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Weiters sollen im Rahmen dieser Novelle vorgesehen werden:

- eine Anpassung an diverse Neuerungen im Rahmen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (Berücksichtigung der Baulandumlegung iZm Bauplatzgeltung und Ergänzungsabgabenvorschreibung, Anerkennung geleisteter Standortabgaben, Festlegung der Anzahl von Pflichtstellplätzen abweichend von NÖ BTV 2014);
- in Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogrammes 2020 (KEP 2020) das Verbot der Neuaufstellung von Heizkesseln für Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile (Heizöl) und feste fossile (Kohle, Koks) Brennstoffe sowie
- die Forcierung von Elektrofahrzeugen durch die Vorsorge, verstärkt Pflichtstellplätze mit Ladepunkten auszustatten.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der Kompetenzlage und
- des Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften.

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 steht mit keinen zwingenden **unionsrechtlichen Vorschriften** im Widerspruch.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 hat **keine** neuen **finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Durch die Umstrukturierung der Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflichten sollen sich Verfahrensabläufe klarer darstellen und die Notwendigkeit einer evtl. zeitaufwendigen Problemlösung hintangehalten werden können. Durch diverse Verfahrensvereinfachungen ist davon auszugehen, dass sich die dafür anfallenden Kosten sowohl für die Behörden als auch für die betroffenen Bürger minimieren lassen.

Eine genaue Kostenschätzung ist mangels konkreter Zahlenangaben über diverse Verfahren auf Gemeindeebene allerdings nicht möglich.

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**. Vielmehr sollen diverse Maßnahmen im Hinblick auf Heizungen bzw. auf die Elektromobilität eine Begünstigung für diese Ziele mit sich bringen.

Eine zusätzliche Mitwirkung von **Bundesorganen** wird nicht vorgesehen.

Der Gesetzesbeschluss hat auch (Gemeinde-) **Abgaben** zum Gegenstand. Gemäß § 9 Abs. 1 F-VG ist er daher unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor seiner Kundmachung vom Landeshauptmann dem **Bundeskanzleramt bekannt zu geben**.

...

Erl Inhaltsverzeichnis

Zu Z 1 bis 6 (Inhaltsangabe):

Die Änderungen im Rahmen des Inhaltsverzeichnisses ergeben sich aus geänderten Titelbezeichnungen und aus Einschüben neuer Paragraphen.

I. Baurecht

A) Allgemeines

Geltungsbereich

§ 1.⁰⁾ (1) Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.¹⁾

(2) Durch dieses Gesetz werden

1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden) sowie²⁾
2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),³⁾

nicht berührt.

Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen**:

1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;⁴⁾
2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620⁵⁾;⁶⁾
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. 54/2014, bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt;⁷⁾
4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegesetzes, LGBl. 7810⁸⁾), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z. 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800⁵⁾) soweit sie einer Elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen⁸⁾, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden⁹⁾;
6. bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben nach § 17.¹⁰⁾

Materialien zur NÖ BO 2014

Erl zu § 1

Die klaren Abgrenzungen des Anwendungsbereiches der NÖ Bauordnung 1996 werden beibehalten:

- keine Zuständigkeit – Abs. 2 Z.1
- zusätzliche Zuständigkeiten in anderen Materien – Abs. 2 Z.2.
- Zuständigkeit dezidiert ausgenommen – Abs. 3

Abs. 3: Die generelle Ausnahme der bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben – das sind insbesondere jene, die in § 17 aufgelistet sind – soll klarstellen, dass auch hinsichtlich allfälliger baupolizeilicher oder aufsichtsbehördlicher Maßnahmen keine Zuständigkeit besteht.

Materialien zur Nov LGBl 2015/89 der NÖ BO 2014

Durch diese Ergänzung wird klargestellt, dass allfällige Maßnahmen des Bundes für die Unterbringung von schutzbedürftigen Fremden aufgrund von Bundesgesetzen vom Geltungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind.

Materialien zur NÖ BauO 1996

MB 8200-0

Zu § 1 (bisher § 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl 8200-13)

Der Geltungsbereich der NÖ Bauordnung soll präziser als bisher abgegrenzt und um die Regelung von Bauwerken eingeschränkt werden, deren Regelung in anderen Gesetzen auch Regelungskriterien der NÖ Bauordnung umfaßt und die auch von anderen als den Baubehörden bewilligt und überwacht werden. Damit sollen Parallelverfahren mit gleichartigen Zielen vermieden werden.

Die Anregung der Wirtschaftskammer Niederösterreich, sämtliche Bauwerke und Anlagen, deren Errichtung im NÖ Gassicherheitsgesetz geregelt ist, vom Geltungsbereich der NÖ Bauordnung auszunehmen, kann nicht Rechnung getragen werden, weil darunter auch alle mit Erd- und Flüssiggas beschickten Feuerstätten gefallen wären, deren Regelung im Zusammenhang mit der Regelung anderer Feuerstätten (in den §§ 57-61)

die Umsetzung auf der Seite 1 angeführten Richtlinien der EG und der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über Kleinf Feuerungen erfordert.

MB 8200-3

Zu § 1 Abs 3 Z 3

Die derzeitige Einschränkung auf unterirdische Anlagen wurde beibehalten, da die Geruchsemissionen von Klärbecken von zentralen Kläranlagen von der Wasserrechtsbehörde nicht beurteilt werden.

Die geänderte Formulierung „für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt“ hat ihren Hintergrund darin, daß das Wasserrecht nunmehr auch Vorhaben kenn, die zwar nach § 144 Wasserrechtsgesetz bloß einer Anzeigepflicht unterworfen sind, für die aber nach Ablauf von drei Monaten die Bewilligung als erteilt gilt, sofern die Behörde nicht vor Ablauf dieser Frist die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens als erforderlich feststellt. Die neue Formulierung in der Bauordnung soll klarstellen, daß auch solche Vorhaben vom Ausnahmetatbestand erfaßt sind.

Zu § 1 Abs 3 Z 4

Das NÖ Landesstraßengesetz, LGBl. 8500, soll durch das NÖ Straßengesetz ersetzt werden. Das derzeitige Klammerzitat würde daher nicht mehr stimmen. Außerdem soll durch die Neuformulierung verdeutlicht werden, daß zwar Landes- und Gemeindestraßen, jedoch nicht Privatstraßen (mit Ausnahme jener nach § 1 Abs. 3 Z. 1 und 2) vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen werden sollen.

MB 8200-8-

Zu § 1 Abs 3 Z 6

Der Landtag hat am 29. Juni 2000 den Entfall des § 22 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992, mit dem Abfallbehandlungsanlagen und deren Bewilligungspflicht geregelt wurde, beschlossen. Bei Abfallbehandlungsanlagen, die einer Genehmigungspflicht nach dem Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl. Nr. 325/1990 i. d. g. F. unterliegen, entfällt nach § 29 Abs. 13 (Verfassungsbestimmung) dieses Gesetzes die baubehördliche Bewilligungspflicht. Die nicht dem Regime dieses Gesetzes unterliegenden Abfallbehandlungsanlagen müssen – sofern es sich um Bauwerke handelt – nunmehr – schon im Hinblick auf die notwendige Widmungsart des Standorts – einem baubehördlichen Verfahren unterzogen werden.

Anmerkungen

0) IdF der Nov LGBl 2015/89.

§ 1 NÖ BO 2014 entspricht sonst im Wesentlichen § 1 NÖ BauO 1996 idF der Nov LGBl 8200-15 9. Nov. Geändert wurden lediglich in Abs 2 Z 1 die Schreibweise des Wortes „Schiffahrtsanlagen“; außerdem wurde in Abs 2 Z 3 die Wortfolge „für die eine Wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt“ durch die Wendung „soweit es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 54/2014, bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt“ ersetzt und es wurde Abs 3 Z 6 neu aufgenommen.

Mit der Nov LGBl 2015/89 wurde nach dem Wort „Schiffahrtsanlagen“ die Wortfolge „oder für die Unterbringung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden“ eingefügt.

Zu den Änderungen des § 1 NÖ BauO 1996 (soweit noch relevant):